



COMUNE DI POGGIO RUSCO
PROVINCIA DI MANTOVA
REGIONE LOMBARDIA

COMMITTENTE

COMUNE DI POGGIO RUSCO

IL SINDACO

FABIO ZACCHI

RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELLA VINCENZI

Lavoro

VARIANTE N. 2 DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



GRUPPO DI LAVORO

Coordinatore di
progetto

ARCH. PATRIZIA PENITENTI

Progetto

ARCH. PATRIZIA PENITENTI
ARCH. SAMANTHA OLOCOTINO

Redazione
grafica

PIAN. LAURA BRIOSCHI

Fase

APPROVAZIONE

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Var2_P5

ADOTTATO con DCC n°	9	del	19/06/2020
APPROVATO con DCC n°		del	
PUBBLICAZIONE sul BURL n°		del	

COMMESSA NUMERO 19004

REV	DATA	OGGETTO	DIS	APP	FILE
01	16/04/2020	PDS_relazione_ADOZIONE	LB	PP	19004_PDS_P5
02	07/10/2020	PDS_Relazione_APPROVAZIONE	LB	PP	19004_PDS_P5

COPRAT
architettura
ingegneria
territorio

Mantova - 46100
via Corridoni 56
+39 0376368412

Milano - 20124
via Tadino 60
+39 0245391210

Udine - 33037 Pasion di Prato
via Torino 87
+39 04321540154

partita iva
codice fiscale
00401140207

www.coprat.it
info@coprat.it

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

INDICE

INDICE	2
PREMESSA	3
LA STRUTTURA DEL PIANO	4
LA RICOGNIZIONE DEI LUOGHI.....	5
Il sistema dei servizi.....	7
La sua evoluzione	9
LA DISCIPLINA URBANISTICA.....	11
Destinazioni specifiche	11
Modalita' attuative, indici e parametri.....	11
Dotazione di aree.....	12

La nuova legge sul Governo del Territorio della regione Lombardia (l.r. n.12/2005) ha sensibilmente innovato la pianificazione urbanistica; numerose e sostanziali sono le modifiche introdotte anche in tema di disciplina per i servizi.

La legge affida questo compito al Piano dei Servizi.

In particolare il Piano dei Servizi si occupa di quella parte della componente insediativa destinata ai servizi, ovvero delle infrastrutture necessarie al funzionamento di una comunità urbana, oggi e domani.

Va altresì chiarito come il Piano dei servizi, al di là dell'ambito di competenza, non rappresenti un piano autonomo a tutti gli effetti. La sua articolazione, i suoi obiettivi e i suoi fondamenti metodologici e disciplinari rinviano al Documento di Piano e, di conseguenza, non sono qui richiamati.

I capitoli successivi spiegano l'articolazione della disciplina per i servizi della comunità di Poggio Rusco.

LA STRUTTURA DEL PIANO

La struttura del Piano dei Servizi richiama da vicino l'organizzazione ricompresa all'interno dell'antico Piano Regolatore Generale. Il complesso di servizi è stato suddiviso in categorie. A ciascuna categoria è riferita una speciale norma urbanistica.

Le categorie di servizi riguardano la componente insediativa urbana e quei pochi servizi dislocati in territorio agricolo.

Il set di classificazione dei servizi deriva da una ricognizione puntuale delle situazioni riscontrabili sul territorio, ovvero mediante il rilievo sul luogo e la predisposizione di schede sintetiche più avanti descritte.

La ricognizione dei luoghi

Le categorie di servizi sono state individuate e singolarmente attribuite mediante "un rilievo di campagna" e la compilazione di schede di rilievo predisposte in modo da comprendere dati:

- che permettano di individuare l'estensione dell'unità di servizio;
- che permettano di individuare la natura dell'unità, ovvero di stabilire il modello tipologico di riferimento e il rapporto instaurato dall'unità col contesto;
- dati dimensionali relativi allo spazio costruito o no e alle sue pertinenze;
- dati più descrittivi relativi alle caratteristiche ed alle funzioni degli spazi;
- immagini fotografiche.

Dalle schede si è potuta ricavare una visione piuttosto precisa del contesto. Una specie di rilievo morfologico del tessuto connettivo.

Si è decisamente abbandonata la strada di una classificazione basata su criteri di natura esclusivamente funzionale o dimensionali (oppure, su criteri derivanti da una combinazione dei due elementi).



COMUNE DI POGGIORUSCO
PROVINCIA DI MANTOVA

SCHEDATURA DELLE ATTREZZATURE DI SERVIZIO

IDENTIFICAZIONE	
Servizio	FL_30
Indirizzo	Largo Kennedy 12

	Tipologia servizio	SCUOLA SECONDARIA DI SECONDO GRADO - superiore	
	Servizio prevalentemente edificato	True	
Estratto cartografico Tavola P1_PDS	Denominazione	ISTITUTO ALBERGHIERO DI STATO GREGGIATI	
	Località	Poggio Rusco centro	
	Dati		
	Superficie lotto (mq)	1799	
Fotorilievo	SLP stimata se edificato (mq)	5500	
	Gestione		
	Proprietà	pubblica	
	Gestore	pubblica	
Ortofoto	Caratteristiche		
	In piano attuativo vigente	False	
		A servizio del produttivo	False
		In centro storico	False
		Presenza di parcheggio	
		Tipologia pavimentazione	
Informazioni varie			
<p>L'Istituto Alberghiero di Poggio Rusco è una sezione distaccata dell'Istituto Superiore di Stato "G. Greggiati" di Ostigo (MN). L'edificio formato dall'edificio attuale (a seguire) viene Teorico dei servizi alla ristorazione (diurno e serale) Teorico dei servizi turistici</p> <p>CORSI DI DIPLOMA ATTIVATI 2012/2013 Servizi per l'organizzazione e l'ospitalità alberghiera Servizi di Ricevimento Accoglienza Turistica Servizi di Sala e Veranda</p> <p>La sede si trova nel centro di Poggio Rusco, dietro il palazzo municipale del Comune. L'edificio è situato a circa 500 metri dalla stazione FF.SS. e a 200 metri circa dalle fermate degli autobus di linea, in Largo Kennedy n. 1 (tel 0386.734258 - fax 0390.741490 - email: scultura@poggiorusco.it)</p> <p>Le strutture strutturali della sede poggiorusca comprendono: Laboratorio di Ricevimento-Informazioni n. 1, con 30 posti letto Laboratorio informatico sala IP.S. n. 1, con 4 postazioni Laboratorio di Ricevimento n. 1, con 100 posti di ricevimento clienti Laboratorio di Sala-Esternità n. 1, con ufficio entrance Laboratorio di Sala-Bar n. 1, con 1 ufficio annesso Laboratorio di Cucina n. 2, con 100 posti servizio Magazzino n. 1.</p>			

Servizi esistenti

Figura 1: Scheda di individuazione delle unità urbanistiche e dell'impianto tipo-morfologico della singola unità di servizi

L'indagine ha messo in luce un sistema di tipo tradizionale con una concentrazione delle unità nelle zone centrali di Poggio Rusco, intorno a Corso Matteotti e dintorni.

Le aree periferiche più lontane sono dotate dei soli servizi elementari (aree verdi e per parcheggio); per ogni altra necessità dipendono dalla compagine di servizi centrale.

Tuttavia la ridotta dimensione insediativa e l'abbinamento con la compagine commerciale (anche quella attestata principalmente su Corso Matteotti) sconsigliano di modificare questa "struttura centripeta".

La quantità dei servizi a disposizione è risultata buona e anche la qualità media delle unità di servizi è risultata soddisfacente.

Meno buono è invece sembrato il sistema di comunicazioni che le serve, soprattutto dalle compagini insediative più lontane. Altrettanto migliorabile è il sistema di servizi per la compagine produttiva limitato alle sole strade, pochi parcheggi, pochissime aree verdi e nessun servizio di altra natura.

Il sistema di servizi di Poggio Rusco è stato articolato nelle seguenti categorie:

Servizi urbani e di quartiere

- Sci - Attrezzature per l'istruzione; scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado
- SCrc - Attrezzature religiose – luoghi di culto
- SCr - Attrezzature religiose – amministrative/educative; oratori, uffici amministrativi parrocchiali, sedi associative ecc.
- SCg - Attrezzature di interesse generale a scala comunale; biblioteche, sale riunioni, musei, sale espositive, municipio, consultorio, asili nido, ecc.
- SCs - Strutture per lo sport; palestra comunale, palestre private convenzionate
- SCT - Attrezzature tecnologiche di superficie
- SCc - Servizi Cimiteriali
- SVp - Spazi aperti per lo sport; campi sportivi con utenza urbana
- SVv - Verde urbano – parchi; spazi che svolgono la funzione di polo

- Svc - Verde di connessione e rispetto ambientale ed arredo urbano e stradale
- Svt – Aree per attrezzature tecnologiche di superficie
- Svm – Spazi per il mercato e piazze
- Pr - Parcheggi a raso
- Pp - Parcheggi privati di uso pubblico

Servizi sovracomunali

- Fi - Attrezzature per l'istruzione; scuole secondarie di secondo grado e formazione professionale
- Fs - Attrezzature sportive; centri sportivi rilevanti
- Fr - Attrezzature ricreative
- Fsv - Aree speciali, quali il campo nomadi e l'area per spettacoli viaggianti;
- Fo - Attrezzature sanitarie; ospedale e sede dell' ASL, casa di riposo ecc.
- Fa - Attrezzature di interesse generale amministrative-culturali, ivi inclusi gli edifici militari;
- Fv - Parchi di scala urbana e territoriale
- Fp- Parcheggi Interscambio
- Fm - Servizi alla mobilità
- Ft - Servizi tecnologici
- Ff - Servizi sovra comunali Plurifunzionali.

Inoltre è stata operata una distinzione tra servizi di natura prevalentemente edificata (attrezzature costruite) e servizi di natura inedificata (aree verdi, sportive, parcheggi, ecc.)

Il Piano dei Servizi, oltre a disciplinare il complesso dei servizi esistenti, propone limitate modificazioni.

Per un verso si prevede la riqualificazione di una parte del sistema stradale urbano curando la continuità e la qualità degli usi pedonali e ciclabili, precisando quali arterie abbiano una dimensione tale da poter comprendere questi usi (insieme agli usi automobilistici) e, tra questa, quali possano prevedere usi pedonali e ciclabili separati. Queste indicazioni sono state date con riguardo alla natura e alla distribuzione delle unità di servizio. Dovranno poi essere approfondite mediante progetti di arredo stradale e pedo/ciclabili da svilupparsi liberamente in ragione delle disponibilità economiche del Comune.

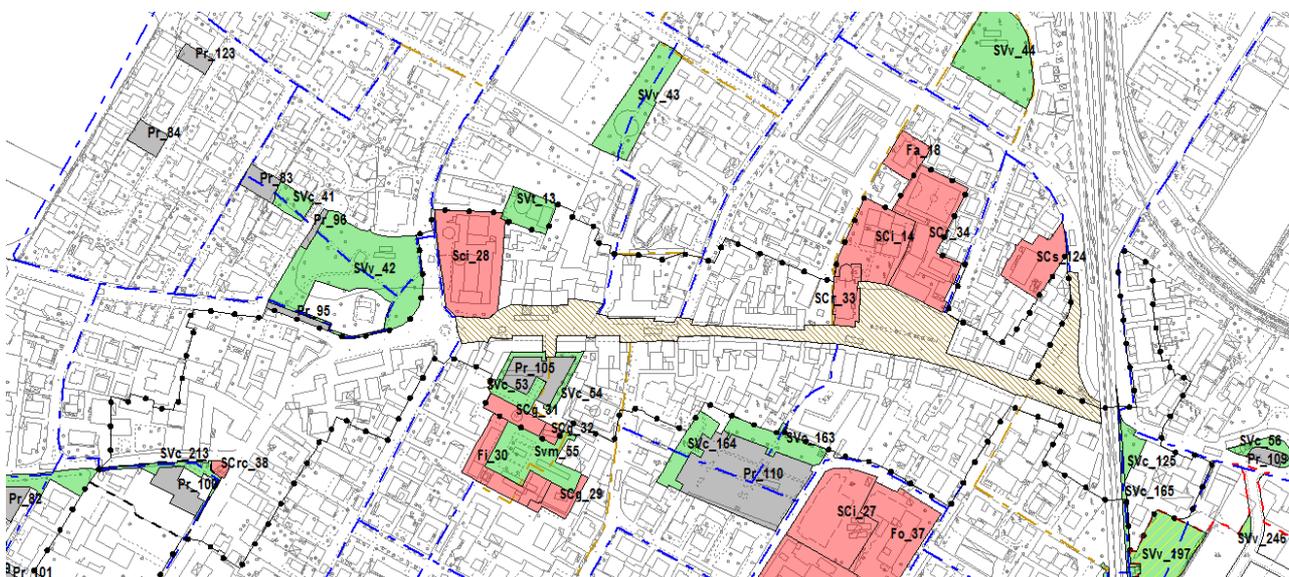


Figura 2: Il sistema ciclo-pedonale esistente e di progetto integrato al sistema dei servizi

Su un altro versante il Piano dei Servizi disciplina l'uso di due Ambiti di Trasformazione inquadrati dal Documento di Piano (AT2 e AT3) e destinati a soddisfare quei bisogni futuri di servizio di natura diversa da quelli già dislocati in posizione centrale. Nuovi servizi sportivi, assistenziali, ricreativi, ecc.

I completamenti insediativi previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole (Ambiti di Trasformazione e ambiti di progettazione unitaria) hanno tutti una loro specifica dotazione di servizi che mira a garantire la dotazione necessaria, oltre alle eventuali previsioni di mitigazione della previsione stessa al fine di garantire il miglior inserimento possibile.

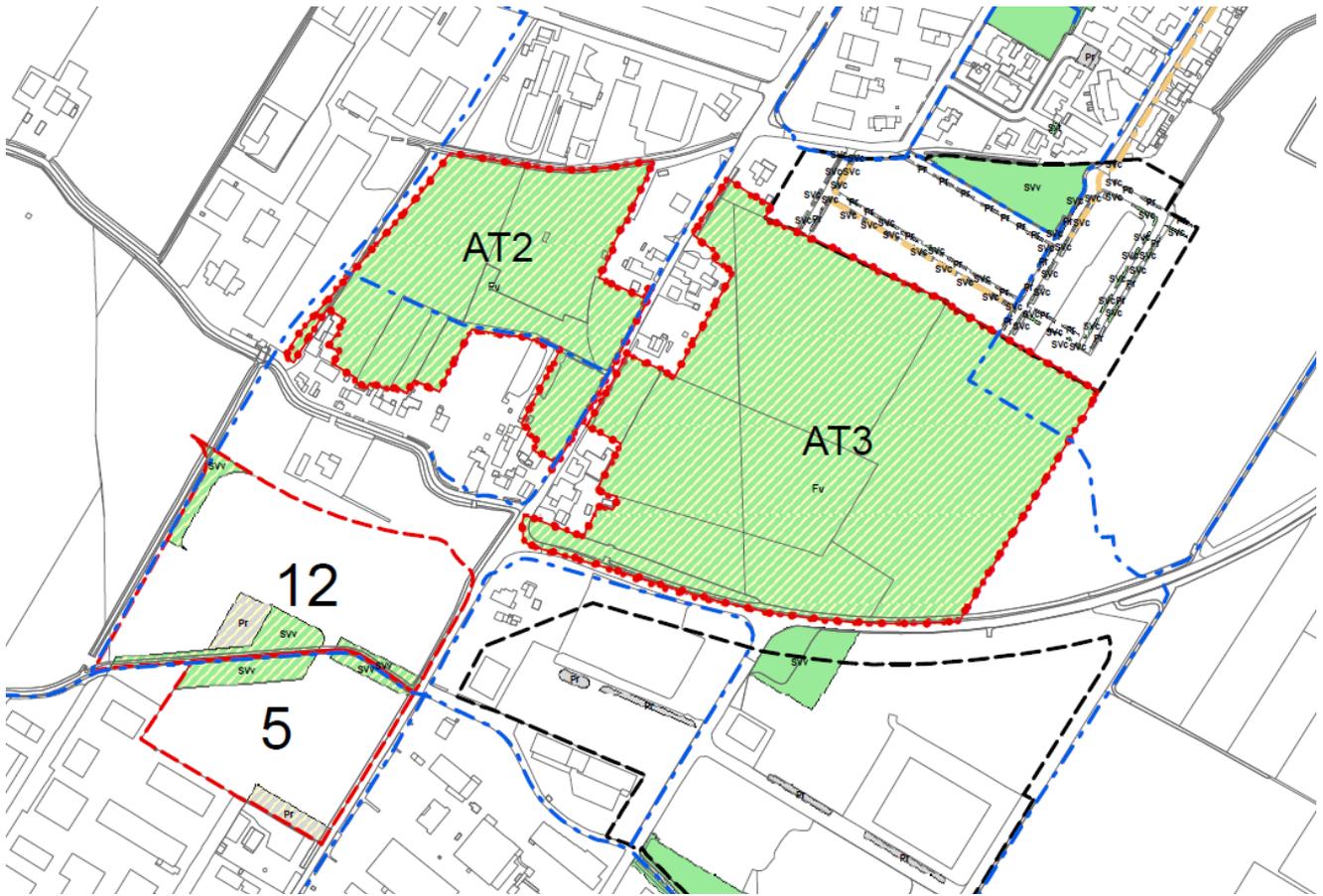


Figura 3: Gli ambiti AT2 e AT3

DESTINAZIONI SPECIFICHE

Il Piano, partendo dall'individuazione di distinte categorie di servizio, ammette l'intercambiabilità tra le diverse categorie rientranti nella medesima definizione.

Così una categoria di utilizzazione potrà variare a condizione di non alterare il livello di servizio (di quartiere o superiore) e la natura tipologica (servizio edificato o inedificato).

Inoltre la modifica delle destinazioni di cui al comma precedente potrà essere operata prendendo in esame i seguenti elementi:

- rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private;
- grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
- impatti ambientali delle attività previste;
- clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento.

MODALITA' ATTUATIVE, INDICI E PARAMETRI

Il Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni stesse stabilisce le diverse procedure in base ai diversi casi che si hanno:

a- *Aree ad intervento diretto*

b- *Aree ad intervento diretto, già di proprietà pubblica*

c- *Aree soggette a Piano Attuativo*

d- *Servizi puntuali*

Il Piano inoltre stabilisce gli indici e i parametri da applicarsi in ragione della natura tipologica dell'area (edificata o no) e stabilisce i criteri da adottarsi per l'adeguamento delle strutture esistenti.

DOTAZIONE DI AREE

Per quanto riguarda la dotazione di standard per la residenza, la l.r. 12/2005, prevede che il Piano dei Servizi debba essere dimensionato in funzione della popolazione stabilmente residente nel comune, della popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, e della popolazione gravitante nel territorio.

La dotazione attuale di standard per la residenza risulta essere pari a 198.674 mq, così ripartiti:

Servizi di quartiere prevalentemente edificati	72.267
Servizi di quartiere prevalentemente non edificati	124.962
totale	197.229

Si può constatare come per ogni cittadino insediato siano disponibili 30 mq di aree standard, senza tener conto in questo calcolo delle aree presenti a servizio degli insediamenti produttivi e dei servizi di livello sovracomunale, stante una popolazione di 6.638 abitanti al 31 ottobre 2019.

Il dato è ripartito secondo le due categorie normative previste dal presente piano, che accorpa da un lato le aree atte ad ospitare servizi di natura edificata (attrezzature scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ecc..), dall'altra le aree destinate ad ospitare servizi di natura inedificata (giardini pubblici, parcheggi, attrezzature sportive, ecc..), comunque di uso pubblico di interesse locale. La scelta è dettata dalla volontà di rendere maggiormente flessibile all'interno della disciplina prevista l'individuazione della destinazione specifica, senza vincoli normativi eccessivamente restrittivi rispetto alla possibilità di ridefinizioni funzionali.

Dal conteggio precedentemente illustrato sono state escluse aree cimiteriali, verdi d'arredo e di connessione nonché le aree per attrezzature tecnologiche di superficie in quanto non costituenti standard, che ammontano ad ulteriori 35.000 mq circa.

Valutiamo ora l'offerta di nuove aree per servizi prevista dal PGT; considereremo le singole zone e per ognuna di esse verificheremo se producono fabbisogno e/o offerta di aree a standards.

Gli AMBITI DI VALORE STORICO e AMBITI URBANI CONSOLIDATI hanno una loro capacità residua in termini di Sup residenziali e quindi producono fabbisogno, pur non determinando necessariamente offerta di aree. Rimangono da considerare i casi di riconversione a fini residenziali esplicitati

all'interno del PdR, cioè gli interventi estesi ad un'intera unità urbanistica, finalizzati a conseguire destinazioni d'uso diverse dalla produttiva in essere, più coerenti con il contesto, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo. La norma stabilisce:

- IS1: l'intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 1 mq. ogni 10 mq. di Sup;
- PR1: l'intervento attuativo deve corrispondere una dotazione minima di standard a verde e/o a parcheggio pubblico da sistemare e cedere all'Amministrazione Comunale in ragione di 2 mq. ogni 5 mq. di Sup. per metà da sistemarsi a verde e per metà a parcheggi.

Le quantità sono di seguito schematizzate:

riferimento normativo	SUP realizzabile	Servizi prevalentemente ineditificati
IS1 _ art 27 comma 2.2.2	12.610	1.261
PR1, AREE PRODUTTIVE IN AMBITO URBANO	10.014	4.006

5.267

Gli AMBITI DI MARGINE producono un'offerta di aree a standards che, per quel che prevede la norma, è superiore alla domanda creata e sono quindi in grado di assorbire anche la domanda di standards connessi alle funzioni non residenziali, comunque presenti.

La norma prevede che vengano comunque rispettate le indicazioni particolareggiate indicate nelle tavole P1 del PdR in ordine alla quantificazione delle aree per servizi. Possiamo quindi desumere le seguenti quantità:

denominazione	Superficie territoriale (mq)	SUP realizzabile (mq)	Servizi prevalentemente ineditificati	Servizi prevalentemente edificati
AMBITO 1: EX-SP69 SUD	32.380	8.000	4.336	
AMBITO 2: VIA BORGIO 1	7.030	2.370	1.720	816
AMBITO 3: VIA BORGIO 2	5.790	1.920	1.787	
AMBITO 4: EX CANTINA COOPERATIVA	9.760	7.000	1.823	809
			9.666	1.625
				11.291

Alle quantità così ottenute, sommiamo il dato delle aree per attuazione diretta necessarie al completamento delle previsioni per servizi, reiterazioni di vincoli previgenti, specificatamente individua-

te nelle tavole di del piano dei Servizi, che ammonta a 9.900 mq circa di servizi ineditificati, verde e parcheggi.

Rimangono da considerare le nuove quantità previste nel DdP relative agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione AT1, a destinazione prevalentemente residenziale, i dati desumibili dalla scheda di dettaglio producono un'offerta di aree a standard quantificabile in 8.000 mq che, in prima approssimazione considereremo per servizi prevalentemente ineditificati.

Per gli ambiti di trasformazione AT2, AT3, la norma prescrive la formazione di uno o più Piani Urbanistici Attuativi (PUA), al fine di garantire, caso per caso, l'efficace realizzazione degli obiettivi di disciplina urbanistica; entrambi prevedono al loro interno la possibilità di realizzare minime quote edificate per attrezzature per il tempo libero e lo sport, attività ricreative e culturali. Ipotizzando che, sul totale delle superficie degli AT (175.278 mq circa), solo una quota parte venga destinata a servizi di quartiere (edificati e non) ed applicando l'indice fondiario per i servizi prevalentemente edificati, otteniamo:

AT2 - AT3	ipotesi ripartizione superfici		Sup realizzabile	Superficie fondiaria (Sup*If)
St mq)	Sq=superficie per servizi di quartiere (Ss=25% St)	Ss=Superficie per servizi a scala sovracomunale (St-Ss)		
175.278	43.819	131.459	14.500	14.500

Di questi 14.500 mq considereremo un 30% specificamente per servizi edificati di quartiere, mentre una percentuale (per escludere viabilità e connessi conteggeremo solo l'80%) della differenza tra la Sq e detta superficie, implementeranno l'offerta per servizi ineditificati:

Superficie fondiaria (Sf=Sup*If)	Sfq prevalentemente edificati (Sf*30%)	Sq prevalentemente ineditificati (Sq-Sfq)*80%
14.500	4.350	31.575

Riepilogando, la somma delle superfici così ottenute produce una offerta complessiva di 65.566 mq che risulta così ripartita:

	Servizi prevalentemente edificati	Servizi prevalentemente ineditificati
riconversione a fini residenziali		5.267

ambiti di margine	1.625	10.831
attuazione diretta	3.405	9.893
AT1		8.000
AT2-AT3	4.350	31.575
totale	9380	65.566

Sommando alle quantità iniziali:

	Servizi prevalentemente edificati	Servizi prevalentemente ineditificati	totale
esistenti	72.267	124.962	197.229
progetto	9.380	65.566	74.946
totale	81.647	190.528	272.175

Per valutare la dotazione per abitante sommiamo agli abitanti al 2019 gli abitanti *teoricamente* insediabili derivanti da tutte le nuove superfici residenziali previste all'interno del PGT, considerando 35 mq/ab il rapporto mq di SUP/abitante:

	SUP (mq)	abitanti
PdR	63.258	1.807
DdP	5.500	157
	68.758	1.964

Gli abitanti da considerare per la verifica sono dati dalla somma degli abitanti esistenti al 31 ottobre 2019 (6638) e gli abitanti insediabili (n. 1964) che è quindi pari a 8602 abitanti.

	Servizi prevalentemente edificati	Servizi prevalentemente ineditificati	totale
totale	81.647	190.528	272.175
mq/ab	9,5	22,1	31,6

ATTREZZATURE DI LIVELLO SUPERIORE

La dotazione attuale di aree per attrezzature di interesse superiore risulta essere nel totale pari a 58.700 mq, così ripartiti:

sigla	denominazione	superficie (mq)
Fi_30	ISTITUTO ALBERGHIERO DI STATO GREGGIATI	1.799
Fo_35	X-Ray-One	4.770
Fo_36	ASL PRESIDIO SANITARIO DI POGGIO RUSCO (dismesso)	4.957
Fo_37	ISTITUTO PER ANZIANI ISIDORO CAPPI ONLUS	3.970
Ft_4	depuratore di Poggio Rusco	4.865
Fs_6	PALASPORT POGGIO RUSCO	3.530
Fs_9	ACD POGGESE	15.421
Fs_10	PISCINE di POGGIO RUSCO	8.493
Fs_11	CAMPO CALCIO	5.999
Fa_18	CARABINIERI POGGIO RUSCO	900
Fm_69	casa cantonale dell'A.N.A.S.	2.497
Fm_168	Stazione	1.040
Fm_239	fabbricato di servizio alla stazione	462

58.703

L'offerta di piano è incentrata sull'individuazione di aree dedicate a parco di rilievo urbano o comprensoriale, gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT2, AT3. Queste aree si configurano come un polo dei servizi, nel quale possono essere insediate attività sia pubbliche sia private, rivolte alla pratica sportiva, al divertimento, alla cura della persona, alla ricettività, immerse in una vasta area verde. Ai fini del dimensionamento, conteggeremo solo la quota parte di cui al precedente paragrafo, ipotizzata essere per servizi a scala specificatamente sovracomunale, 131.459 mq.

A queste quantità vanno aggiunti ulteriori 56.800 mq di attrezzature ricreative Fr, localizzate in territorio agricolo.

L'offerta totale di piano per i servizi di valenza sovralocale ammonta quindi a 188.259mq.