



# Progettare Quistello



Politecnico di Milano - Polo Regionale di Mantova  
Facoltà di Architettura e Società - Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura  
A.A. 2009/2010

prof. Elena Musinelli, prof. Fabrizio Schiaffonati, prof. Matteo Gambaro, prof. Paolo Debiaggi

Calciolari Letizia - matr.: 733083  
Scuteri Paola - matr.: 733104

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE



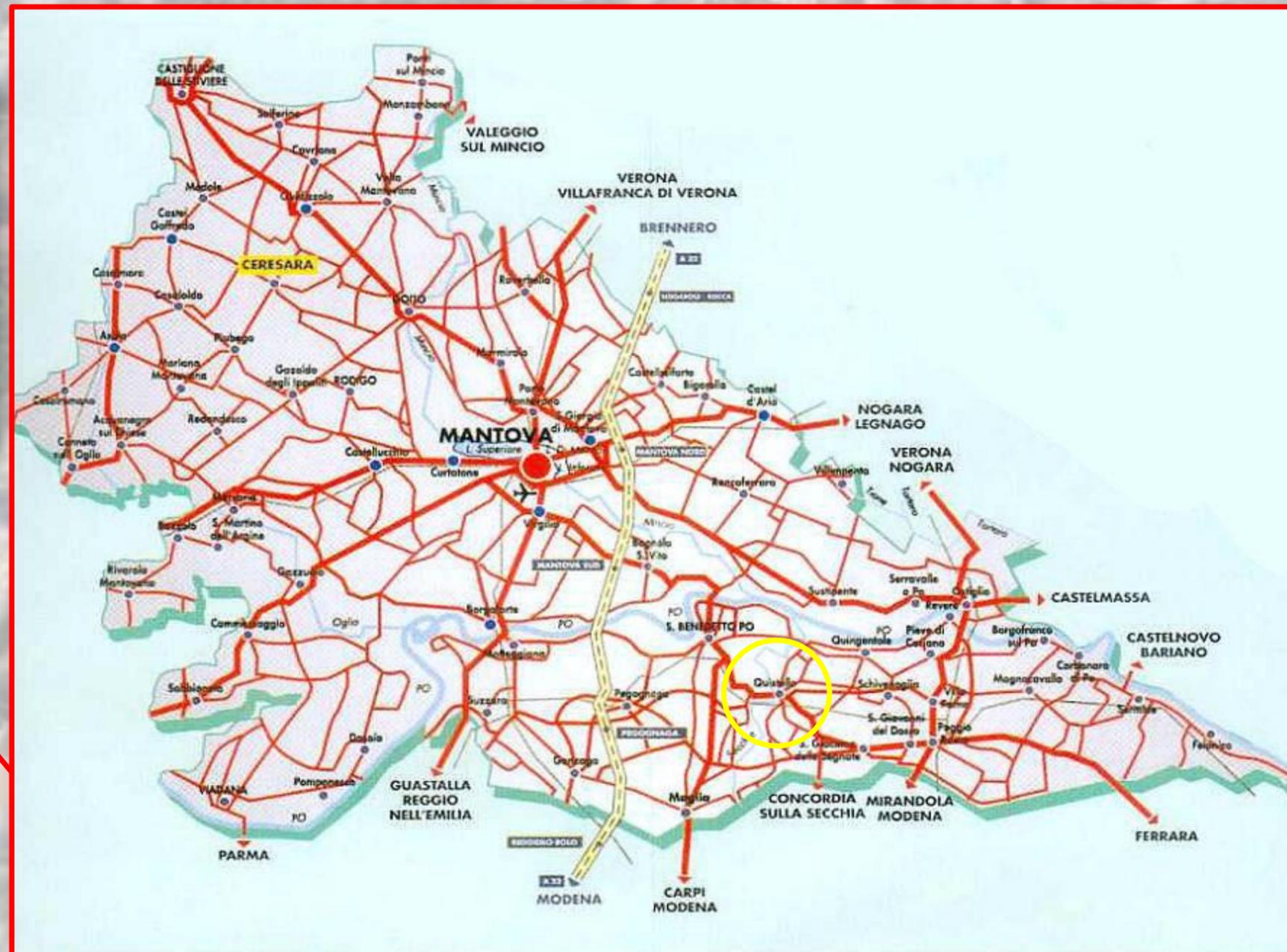
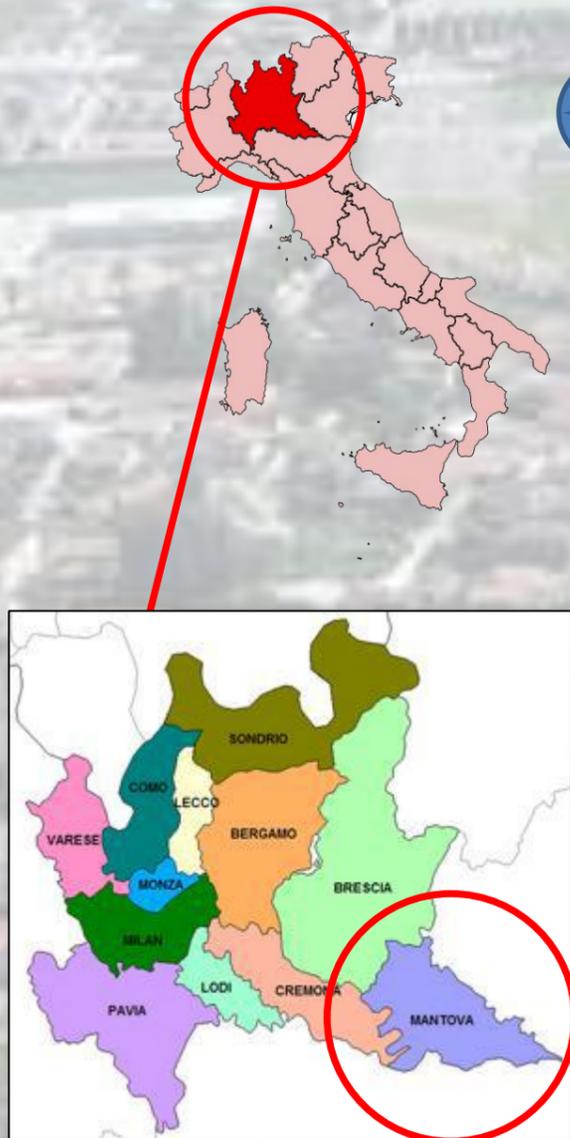
Quistello è un comune di 5.927 abitanti della Provincia di Mantova e sorge sulle rive del fiume Secchia.

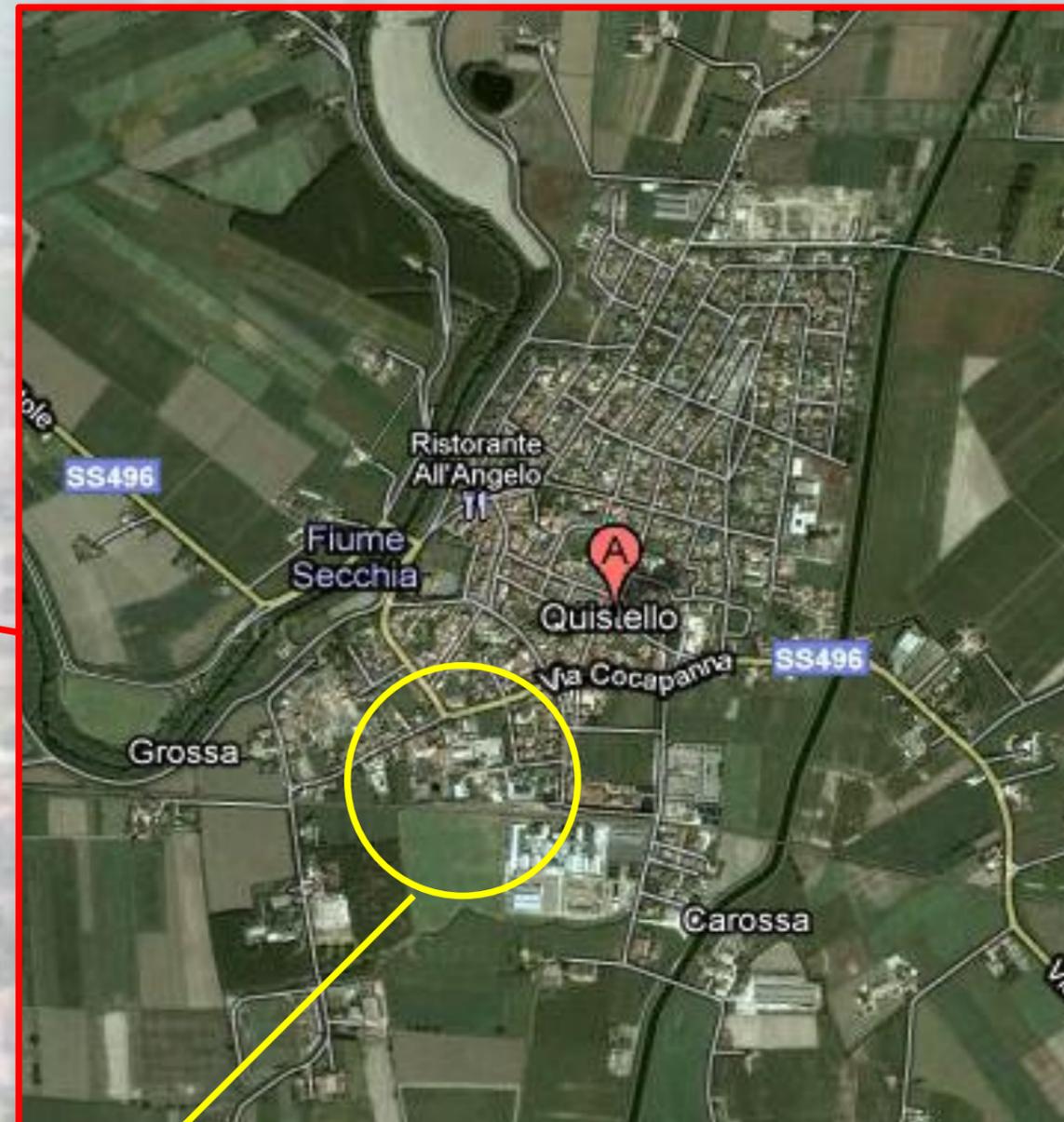
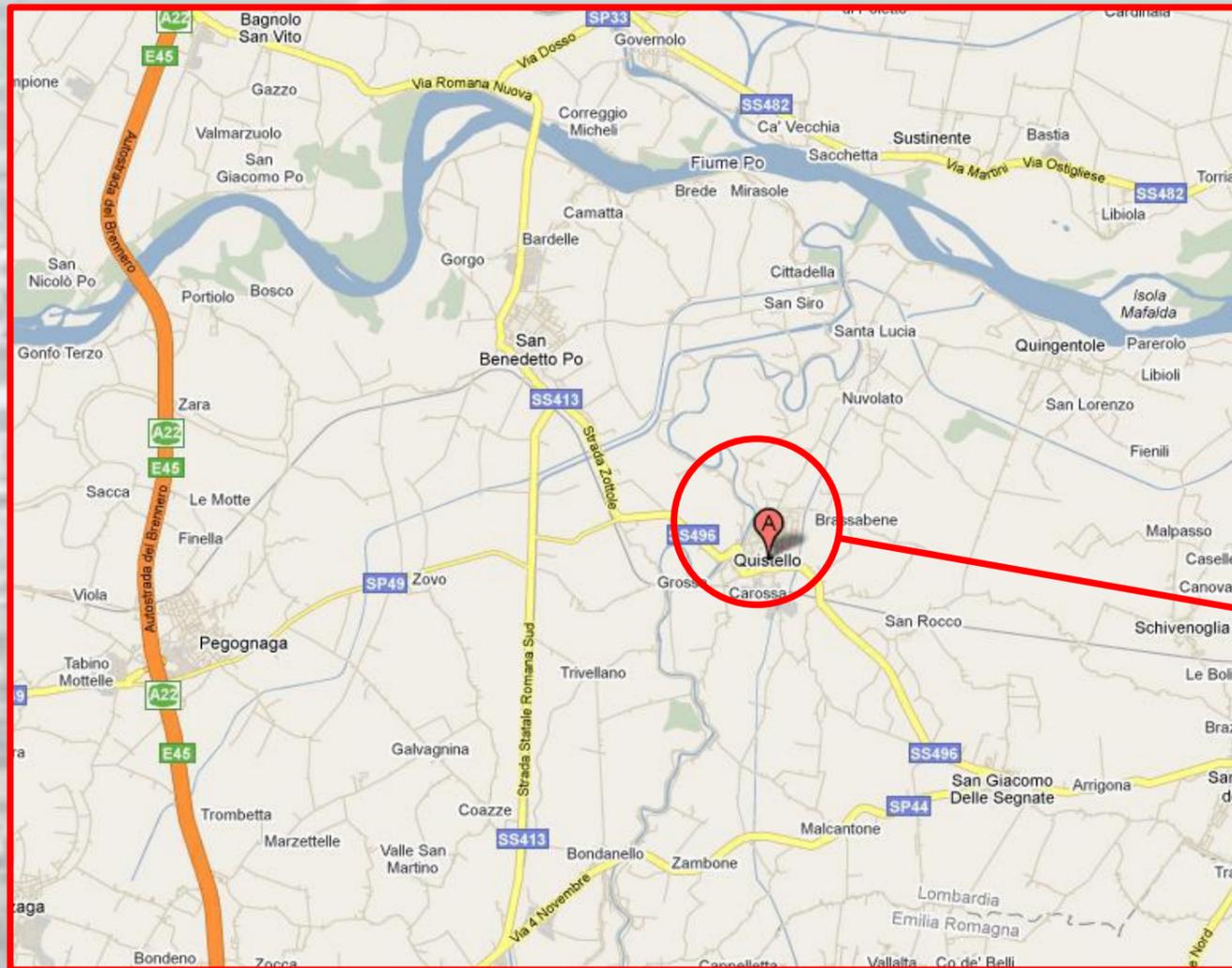
I comuni confinanti sono: Concordia sulla Secchia (MO), Moglia, Quingentole, San Benedetto Po, San Giacomo delle Segnate, San Giovanni del Dosso, Schivenoglia e Sustinente.

Il territorio analizzato si trova in una posizione baricentrica rispetto ad un quadrante territoriale oggi circoscritto da un sistema infrastrutturale di primo livello: a nord si trova il tratto di Autostrada A4 tra Brescia e Padova, verso est il tratto di Autostrada A13 tra Padova e Bologna, a sud il tratto di Autostrada A1 tra Bologna e Piacenza e

verso ovest il tratto dell'A21 tra Piacenza e Brescia.

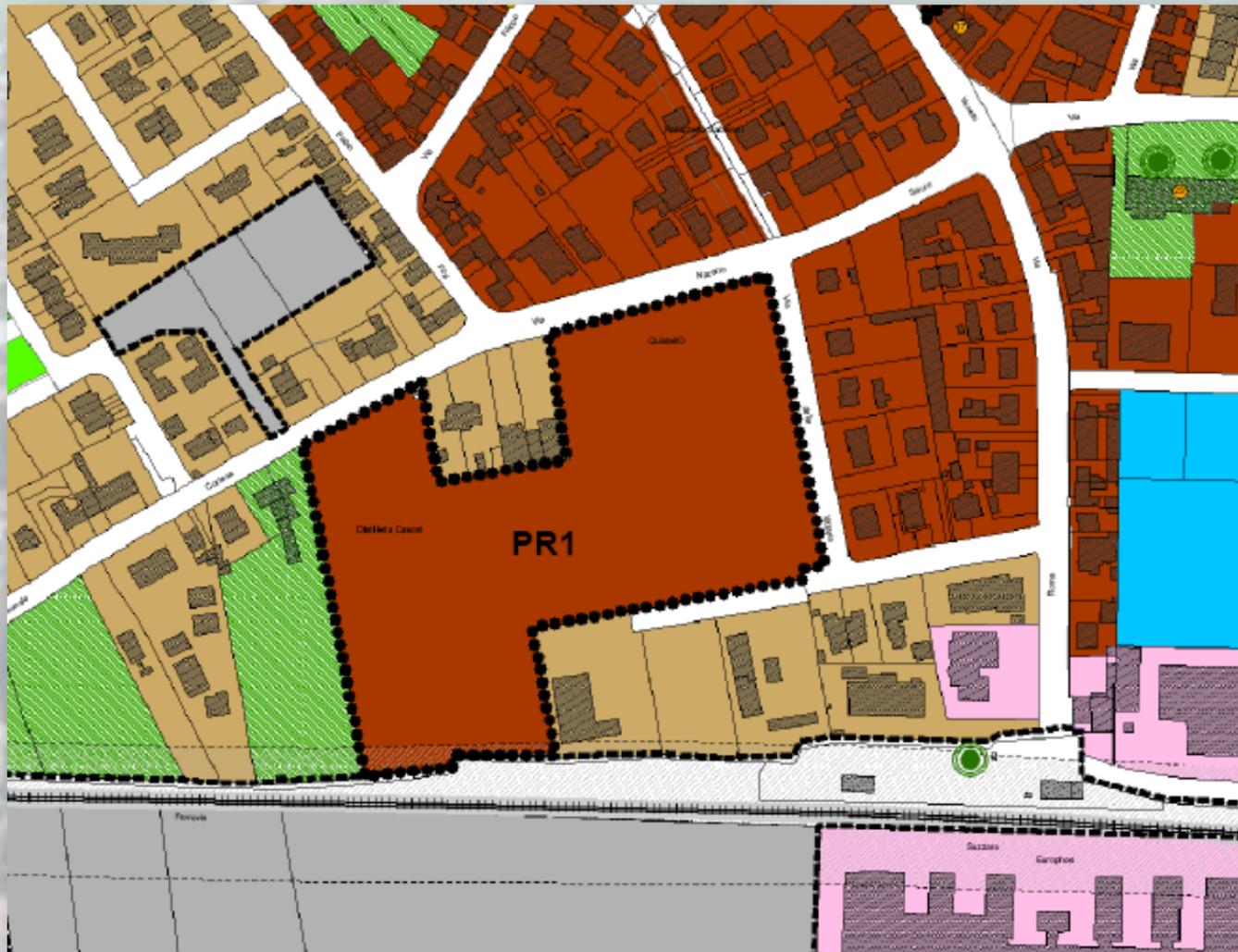
Baricentricamente in direzione nord-sud il sistema è attraversato dalla A22 del Brennero nel tratto Verona-Modena che, nei pressi di Mantova interferisce con il fiume Po.





## Area di progetto:

il lotto è posto nella parte sud del paese. Ubicato a pochi passi dalla piazza del paese e dalla stazione ferroviaria, è circondato a nord dalla via Nazario Sauro, a est da Viale Vittoria, a ovest da case unifamiliari e palazzine e a sud dalla linea ferroviaria. L'area è stata sede di una distilleria, ad oggi completamente smantellata e bonificata.



## Destinazioni d'uso previste dal PGT:

- residenziale almeno per il 70% della SIp ammessa;
- terziario direzionale e commerciale con esercizi di vicinato, artigianato di servizio con massimo 30% della SIp ammessa, da attestare lungo la Strada Cortesa e via Nazaro Sauro;
- non ammesse: produttive ( con eccezione per le attività artigianali di servizio), commerciali di media e grande dimensione e agricole.

## Tipologie edilizie:

case isolate, bifamiliari e a schiera, palazzine isolate.

## Conferimento aree per servizi:

Standard dovuti 10.031 mq, da cedere integralmente; di questi, una quota parte dovrà essere destinata a parcheggi d'uso pubblico, la quota restante per ogni abitante insediabile dovrà essere accorpata in un'unica area per poter eventualmente ospitare un servizio edificabile (es. scuola, circolo ricreativo).

## Schema viario:

lo schema di viabilità dell'intero comparto deve garantire l'integrazione con il sistema viabilistico esistente, evitando strade a fondo cieco.

## Parametri di riferimento:

**Superficie territoriale** 33.400mq;  
**Indice di edificabilità territoriale del comparto (It):** 1,7 mc/mq;  
**Volume massimo edificabile:** 56.780 mc;  
**Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If):** 2,8mc/mq;  
**Ab/teorici (150 mc/ab):** 378 ab;  
**Rc:** 30%;  
**H max:** 10,00 – tre piani;  
**Rp:** 50%.

# ANALISI DEL TERRITORIO

Il sistema territoriale della provincia mantovana è caratterizzato dalla presenza storica di una attività agricola fiorente e bene integrata con il territorio, tanto da costituirne uno degli elementi paesaggistici fondamentali.

La progressiva antropizzazione del territorio, si è modellata in funzione delle esigenze della produzione agricola, registrandone nel tempo le evoluzioni che si sono intrecciate con il progressivo sviluppo della organizzazione sociale, produttiva, economica e politica.

Il territorio considerato, risulta in gran parte coltivato a seminativo semplice; caratteristici sono inoltre i pioppeti, coltivati soprattutto nelle zone golenali; a questi si aggiungono alcuni vigneti.

In anni recenti gli equilibri sui quali si basava l'attività agricola e l'organizzazione territoriale conseguente sono stati messi in crisi per motivi sia interni che esterni al mondo agricolo: basti pensare da un lato alle

Trasformazioni dei modi di produzione, del mercato e della trasformazione dei prodotti agricoli, dall'altro alle prepotenti trasformazioni del sistema insediativo derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture e dalla massiccia e incontrollata espansione della urbanizzazione di tutti i centri abitati.

Per le loro caratteristiche pedologiche, queste zone sono classificate come "Piane alluvionali inondabili con dinamica deposizionale, costituite da sedimenti recenti od attuali (Olocene recente ed attuale).

Complessivamente, il paesaggio si presenta comunque ricco di risorse e di ambienti: dai paesaggi fluviali e golenali del Po e del Secchia, che includono i biotopi di più spiccato interesse naturalistico e faunistico, al "segno" degli argini, particolarmente alti e "presenti" in un territorio altrimenti piatto, all'accostamento e intreccio di colture agrarie diversificate, che connotano il paesaggio in modo diverso a seconda delle stagioni.

Vi è una straordinaria rete di canali e fossati irrigui che si associa ad una grande varietà di tipologie agrarie che caratterizzano i vari ambiti territoriali. Il paesaggio è anche segnato dalla presenza del patrimonio edilizio rurale, con le classiche cascine a corte, i caratteristici "loghini" e "barchesse", la ricchezza monumentale delle pievi matildiche, delle chiese e delle ville padronali.

Un fattore di pregio particolare di questo paesaggio è il suo carattere "aperto", che si ritrova anche nella disposizione dei campi, nella trama delle strade, dei filari alberati e dei fossati irrigui e degli stessi nuclei di cascinali che, nella classica corte mantovana, rivela il significato di uno spazio delimitato da edifici con funzioni diverse che si presenta comune ma non isolato, aperto ma non separato dal paesaggio coltivato circostante.

I nuclei abitati, molti dei quali di origine storica, manifestano una presenza discreta ed equilibrata, sia per le limitate estensioni, sia per l'altezza delle masse edificate (normalmente a due, massimo tre piani) sulle quali spiccano i campanili che costituiscono il riferimento visivo più importante. Accanto ai centri abitati si notano spesso delle formazioni di edificazione lineare lungo le strade e anche lungo gli argini di Po.

# PERCORSO GIORNALIERO DEL SOLE

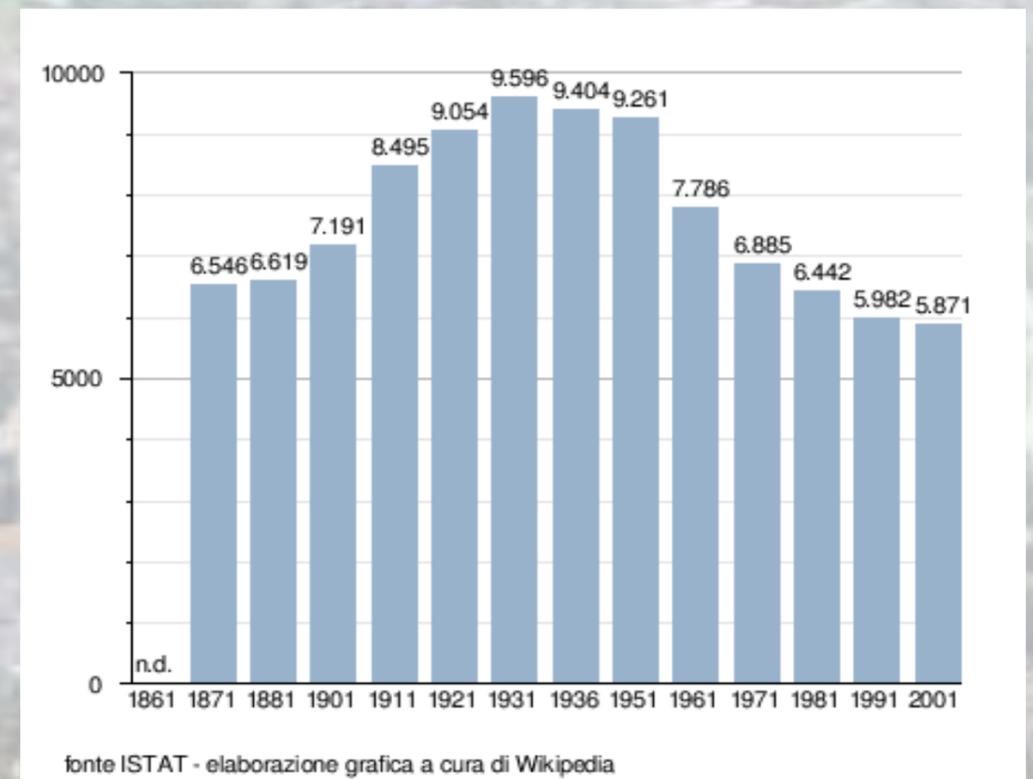
Con questa illustrazione è indicato il percorso del sole in riferimento all'area di progetto

N



# ANALISI DEMOGRAFICA

QUISTELLO	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° Gennaio 2009	2875	3048	5923
Nati	22	18	40
Morti	46	45	91
Saldo Naturale	-24	-27	-51
Iscritti da altri comuni	61	51	112
Iscritti dall'estero	19	39	58
Altri iscritti	1	0	1
Cancellati per altri comuni	63	69	132
Cancellati per l'estero	3	0	3
Altri cancellati	12	3	15
Saldo Migratorio e per altri motivi,	3	18	21
Popolazione residente in famiglia	2847	3015	5862
Popolazione residente in convivenza	7	24	31
Popolazione al 31 Dicembre	2854	3039	5893
Numero di Famiglie	-	-	2439
Numero di Convivenze	-	-	4
Numero medio di componenti per famiglia	-	-	2,4



Eta'	Celibi	Coniugati	Divorziati	Vedovi	Totale Maschi	Nubili	Coniugate	Divorziate	Vedove	Totale Femmine	Maschi+Femmine,
<15	367	0	0	0	367	319	0	0	0	319	686
da 15 a 64	818	991	29	10	1848	596	1138	47	72	1853	3701
>64	69	488	3	79	639	59	359	4	445	867	1506
<b>TOTALE</b>	<b>1254</b>	<b>1479</b>	<b>32</b>	<b>89</b>	<b>2854</b>	<b>974</b>	<b>1497</b>	<b>51</b>	<b>517</b>	<b>3039</b>	<b>5893</b>

Si può notare dalle tabelle come il paese abbia una popolazione in maggioranza anziana che nel tempo va via via diminuendo, a causa della maggioranza di decessi, rispetto alle nascite e alla cancellazione di popolazione, la quale si trasferisce in altri comuni o all'estero.

La maggioranza della popolazione è inoltre aggregata in famiglie, composte per lo più da coppie con al massimo un figlio.

In quantità elevate è anche la popolazione non sposata o non convivente.

L'età media delle donne è maggiore di quella degli uomini, perciò la maggioranza della popolazione anziana è femminile.

Nel progetto si terrà conto dei seguenti parametri e delle relative considerazioni per creare servizi appositi per la popolazione anziana, la quale è in maggioranza, e per le famiglie di Quistello.

QUISTELLO	Totale
Popolazione straniera residente al 1° Gennaio	439
Iscritti per nascita	15
Iscritti da altri comuni	29
Iscritti dall'estero	56
Totale iscritti	100
Cancellati per morte	0
Cancellati per altri comuni	28
Cancellati per l'estero	2
Acquisizioni di cittadinanza italiana	12
Altri cancellati	15
Totale cancellati	57
Popolazione straniera residente al 31 Dicembre	482
Minorenni	144
Nati in Italia	94

La popolazione straniera è piuttosto esigua rispetto a quella totale.

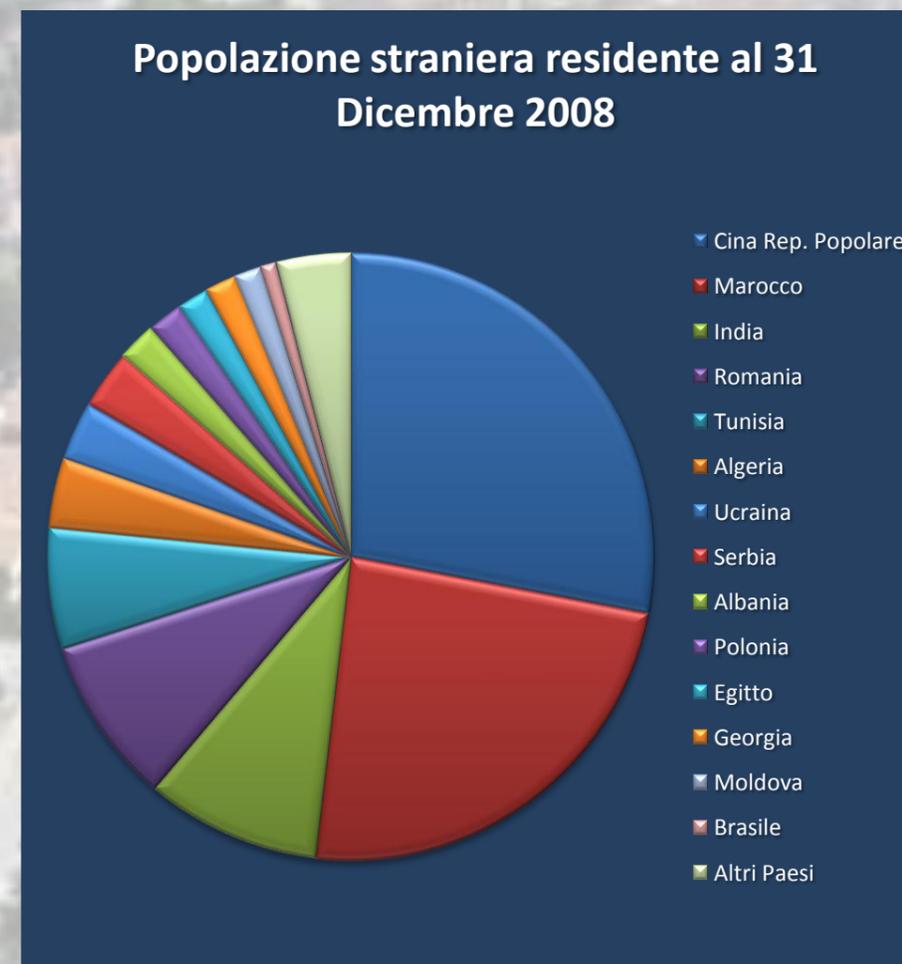
Proviene soprattutto dalla Cina, dal Marocco e dall'India.

Circa un quarto è costituita da minorenni e molti di questi sono nati in Italia.

Negli anni però non si prevede un aumento drastico vista la gran quantità di stranieri che migrano verso altri comuni o verso l'estero.

Solo pochi hanno acquisito la cittadinanza italiana, ciò significa che la maggioranza degli stranieri si trova a Quistello per un breve periodo.

PAESE	Totale
Cina Rep. Popolare	135
Marocco	115
India	45
Romania	43
Tunisia	31
Algeria	18
Ucraina	15
Serbia	15
Albania	10
Polonia	9
Egitto	8
Georgia	8
Moldova	7
Brasile	4
Altri Paesi	19
<b>TOTALE ZONA</b>	<b>482</b>



# CENNI STORICI



Quistello, adagiato sulla riva destra del fiume Secchia, deriverebbe il proprio nome dal *Custellum*, un emissario del Po Vecchio che scorreva a fianco dell'abitato e lo delimitava sul lato settentrionale. Il toponimo "Custello" compare nel celebre atto di donazione, risalente al 1007, con cui Tedaldo di Canossa dona il territorio, il castello e la chiesa a San Benedetto, segnando la fondazione del celebre monastero polironiano. In effetti, il territorio di Quistello presenta una rilevanza archeologica come hanno sottolineato i recenti scavi che hanno portato alla luce insediamenti tardo antichi e romani, in particolare nella frazione di Nuvolato, e gli studi effettuati nell'area del vecchio castello dove sono stati ritrovati pregiati reperti di ceramiche rinascimentali. Il castello nei primi trecento anni di governo dei benedettini era oggetto di numerosi saccheggi, così l'Abate Rodolfo pensò di incaricare tramite investitura, Lodovico III° di Gonzaga, della difesa del castello e delle sue terre. Egli, interessato alla posizione veramente interessante dell'edificio per il controllo del territorio a sud delle proprietà gonzaghesche, sfruttò la situazione a suo favore.



Lodovico, infatti, sistemò e ampliò tra il 1370/'80 le mura di cinta e i sistemi di difesa del castello spendendo una grossa cifra di denaro e l'Abate che non era certo in grado di restituire la somma dovette compensare con la cessione del castello e delle proprietà attigue al Gonzaga ed ai suoi eredi. L'unico obbligo che aveva "il Magnifico Lodovico" era la fornitura di cera annuale all'Abazia di S. Benedetto.

Il castello deve aver avuto un'innegabile importanza, aspetto formidabile e mirabile imponenza di fabbricati, torri (una grande "turre magna" e una nuova "turre nova"), un muro di difesa di perimetro alto dodici tredici braccia, (circa sei metri) che chiudeva tutto il quadrilatero entro il quale si trovavano la casa del vicario, le dimore del presidio e altre ancora, "per quanto ne dice il documento della prima investitura". La zona restò di proprietà della famiglia Gonzaga fino al 1708 per poi passare agli Austriaci e seguire le sorti storiche degli altri Comuni mantovani.

Nel 1734 il paese è testimone delle guerre di secessione polacca; gli storiografi francesi la chiamano "ehec de Quistello", perché gli austriaci riuscirono a prendere di sorpresa l'accampamento del generale Broglie che riuscì a stento a fuggire verso quello alleato dei Sardi dopo aver attraversato il Secchia. Dopo il 1734, il nostro paese segue la storia di tutti gli altri comuni della provincia di Mantova.



# **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



S.S. Via Nazario Sauro  
strada che costeggia il lotto e lo collega con i flussi viari principali



Lotto visto da via Vittoria



Entrata del lotto  
Cancello restante dalla dismissione della precedente attività industriale

Il lotto deriva dalla dismissione di un insediamento industriale, ed è stato destinato dal PGT ad Area di Recupero. È situato lungo un'arteria principale del traffico: la S.S. Via Nazario Sauro, quotidianamente percorsa da un traffico modesto che include anche mezzi pesanti.



Azienda appartenente al settore elettrico



Pista ciclabile

Nelle vicinanze del lotto è situata un'azienda appartenente al settore elettrico, una maglieria, la ferrovia e la pista ciclabile collocate in parti opposte dell'area di progetto.



Linea ferroviaria



Maglieria



Nuove abitazioni visibili da via Nazario Sauro



Condominio in via Vittoria



Nuove abitazioni visibili da via Nazario Sauro

Nell'area limitrofa al lotto sono situati vari quartieri con nuove abitazioni dai colori caldi e vivaci. Vi sono sia villette, sia case a schiera, sia palazzine di medie dimensioni.



Nuove abitazioni visibili da via Nazario Sauro

# STATO DI FATTO

L'area di progetto è ubicata in una zona del paese in cui sono presenti in maggior numero edifici residenziali: la maggior parte di essi sono abitazioni unifamiliari, solo in minima parte sono presenti palazzine aventi massimo quattro piani compreso il piano terra.

Sul lato sud si possono notare dei corpi fabbrica di modeste dimensioni con intorno un proprio spazio cortilivo.

A costeggiare per un lungo tratto il lato occidentale del lotto vi è un pioppeto che ombreggia parte del lotto nelle ore pomeridiane.

È un lotto di particolare rilievo in quanto posto sulla strada S.S. Nazaro Sauro, che lo fiancheggia sul lato settentrionale, e interessato dalla vicinanza della stazione ferroviaria del paese e dalla presenza di un tratto di pista ciclabile.

# OBIETTIVI DEL PROGETTO

1. Utilizzo di edilizia che si integri con il contesto già presente;
2. Creazione di spazi e luoghi pubblici utilizzabili dagli abitanti dei quartieri vicini;
3. Riprendere elementi già presenti negli edifici esistenti;
4. Riqualficare e creare percorsi ciclo-pedonali utilizzando il tratto di pista ciclabile già presente su un lato del lotto per creare una rete di servizi e spazi pubblici raggiungibili a piedi e in bici;
5. Utilizzo del verde, in modo particolare nella parte rivolta verso la ferrovia come elemento di mitigazione della stessa;
6. Evitare strade trafficate all'interno del lotto ponendo i servizi nella parte del lotto affiancato dalla S.S. Nazaro Sauro;
7. Garantire a tutti gli edifici residenziali un'esposizione ottimale e un adeguato soleggiamento, facendo uso sia di tecnologie sostenibili, sia di elementi naturali presenti in loco, quali il pioppeto, ed elementi naturali aggiuntivi;
8. Garantire la durabilità del costruito, la sua fruibilità ed ambienti sani e confortevoli;
9. Garantire un basso consumo energetico utilizzando tecnologie e un'esposizione che consenta di massimizzare la coibenza degli edifici;
10. Prestare attenzione all'impatto ambientale;
11. Creare strutture e luoghi pubblici fruibili adatti alle diverse fasce d'età della popolazione presente, tendendo presente le analisi fatte ed esposte precedentemente.