



Comune di Sabbioneta

Provincia di Mantova

Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

Piano di Governo del Territorio seconda variante generale

adozione D.C.C. 22 del 26.09.2023

approvazione D.C.C. ... del ...

marzo 2024

Piano di Governo del Territorio
Proposta di controdeduzioni
ai pareri ed alle osservazioni pervenuti a seguito dell'adozione

professionista incaricato
arch. Federico Bianchessi
via Malombra 11
26100 Cremona
e-mail giraffe.architetti@gmail.com
tel. e fax 0372 1930703



collaboratori
arch. Sara Bodini
arch. Francesca Magri

Premessa

Il presente documento costituisce la proposta di controdeduzioni del progettista incaricato della redazione della variante generale al PGT di Sabbioneta, adottato con D.C.C. n. 22 del 26.09.2023, rispetto ai pareri pervenuti ed alle osservazioni presentate.

Nello specifico, le proposte di controdeduzioni sono riportate secondo nell'ordine di seguito riportato.

Per facilitare la lettura, le proposte di controdeduzioni sono rappresentate in colore blu. Le modifiche degli elaborati testuali sono rappresentate in nero barrato (eliminazioni) e rosso (aggiunte).

A. Parere della Regione Lombardia

PROTOCOLLO GENERALE - 2024 / 1145 del 06/02/2024

DGR n_XII_1861 del 05/02/2024

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

CONSIDERAZIONE 1

Si invita il Comune a valutare l'opportunità di trasferire parte delle previsioni residenziali individuate quali lotti di completamento del Piano delle Regole tra le previsioni del Documento di Piano, anche con la finalità di coerenziarle più efficacemente alla domanda insediativa riscontrata, sia grazie alla flessibilità nella condizione giuridica dei suoli che caratterizza le previsioni del DdP, ai sensi dell'art. 8, c. 4 della l.r. 12/2005, sia utilizzando al meglio l'istituto del monitoraggio previsto dalla lett. g-bis) del c. 3 dello stesso articolo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 1

L'invito, pur condivisibile in linea teorica generale, va mediato considerando le condizioni delle aree di completamento, che nella grande maggioranza dei casi sono residui di piani attuativi già urbanizzati e/o comunque lotti direttamente edificabili senza necessità di una ulteriore pianificazione intermedia, non rendendosi pertanto necessaria la realizzazione di strade o altre urbanizzazioni, e rispetto ai quali l'imposizione di un piano attuativo risulterebbe ulteriormente gravosa a livello economico, a fronte di una acclarata fase di stasi del mercato edilizio che già rende gli interventi estremamente difficoltosi. In questo senso la traslazione di tali previsioni entro la disciplina del Documento di Piano introdurrebbe oneri procedurali ed economici non giustificati rispetto alle effettive caratteristiche delle aree in oggetto e difficilmente sostenibili in termini di fattibilità a carico degli operatori locali.

CONSIDERAZIONE 2

Si invita il Comune a valutare l'opportunità di implementare gli indicatori di monitoraggio proposti nel Rapporto Ambientale in una specifica sezione delle norme nel Documento di Piano, in coerenza con quanto già proposto nel parere sulla Prima Variante Generale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 2

Dal momento che gli indicatori di monitoraggio non sono direttamente misurabili dagli operatori che interverranno sul territorio ma dovranno essere costruiti attraverso i dati derivanti direttamente o indirettamente dagli interventi, sarà cura dell'ufficio tecnico comunale effettuare il relativo monitoraggio in fase di esercizio del PGT. Dato che un articolo relativo al monitoraggio è già previsto nelle NTA del PdR (Articolo VII.2.), e che questo fa riferimento agli indicatori del rapporto ambientale VAS, non si ravvisa la necessità di introdurre un ulteriore articolo a modifica

del Documento di Piano. Al PGT viene comunque allegato il rapporto ambientale completo dei relativi indicatori.

CONSIDERAZIONE 3

Si invita il Comune a valutare la possibilità di ricondurre nel Documento di Piano – predisponendo opportune schede di dettaglio – anche le due principali previsioni che caratterizzano il Piano adottato: la nuova scuola superiore di primo grado proposta in prossimità della Villa “Cantoni Marca” e il polo commerciale lungo le vie Monteverdi/Europa, già acquisito con la variante parziale 2022.

In particolare si sottolinea la rilevanza strategica dei due interventi, sia per massimizzare le esternalità positive eventualmente attivabili che per la rilevanza anche paesaggistica del territorio. Si auspica inoltre che i progetti concorrano ad attuare le indicazioni della Rete Ecologica Comunale mediante la previsione di coerenti mitigazioni ambientali o il contribuire alla realizzazione di porzioni strategiche della rete di mobilità ciclabile. Si invita in particolare il Comune a sfruttare l’eventuale stesura di una scheda di dettaglio per sviluppare ulteriormente le premesse progettuali per la nuova scuola (dimensioni necessarie, attrezzature da insediare, bacino effettivo di utenza, ecc.), anche assumendo obiettivi di un più ampio riscontro alle necessità locali - rispondendo ad esempio al fabbisogno di asili nido evidenziato in relazione illustrativa (pag. 104). Opportuno sarebbe poi accompagnare la proposta di delocalizzazione dell’attuale scuola secondaria con politiche per il recupero dell’edificio che verrà liberato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 3

La relazione illustrativa già contiene o passaggi dedicati alla nuova scuola ed al polo commerciale. Al fine di disciplinare più organicamente gli indirizzi strategici relativi a tali due ambiti, si propone comunque di accogliere la richiesta tramite la previsione di uno specifico nuovo paragrafo nella relazione stessa (“2.5. *Le previsioni strategiche per il nuovo polo scolastico ed il polo commerciale*”) e tramite la redazione di schede di dettaglio, da inserire come elaborati aggiuntivi, in particolare rinominando l’elaborato DdP20 “Schede ambiti di trasformazione e di rigenerazione” quale elaborato DdP20a, ed aggiungendo un ulteriore elaborato DdP20b “Schede polo scolastico e polo commerciale”. Il nuovo paragrafo della relazione generale è riportato a seguire. Il nuovo elaborato DdP20b è riportato in allegato alla presente proposta di controdeduzioni.

Si precisa infine che negli intenti dell’Amministrazione e nello scenario di piano l’edificio attualmente destinato ad usi scolastici di piazza d’Armi non sarà dismesso, ma continuerà ad ospitare le scuole primarie. Grazie all’intervento di nuova costruzione ed alla liberazione di spazi nel vecchio edificio, l’attuale scuola potrà essere interessata da un progetto di riqualificazione con il potenziamento dei servizi offerti e l’adeguamento degli standard prestazionali, diventando così a sua volta una struttura di eccellenza in grado di consolidare ed eventualmente aumentare il numero di iscritti.

Estratto relazione illustrativa

2.5. Le previsioni strategiche per il nuovo polo scolastico ed il polo commerciale

Come illustrato anche nel successivo capitolo inerente al Piano dei Servizi, il PGT introduce una previsione strategica relativa ad un nuovo polo scolastico, concepito non per sostituire l'attuale istituto comprensivo con sede in piazza d'Armi nel centro storico di Sabbioneta, quanto piuttosto con l'obiettivo di implementare il servizio, nella prospettiva cioè di mantenere nel vecchio complesso la scuola primaria e di spostare nel nuovo ambito la secondaria di primo grado. A questo fine il piano individua un'area, situata immediatamente all'esterno del buffer UNESCO, posta lungo via Santuario presso l'incrocio con via Cantoni Marca in località Vigoreto, andando così a sviluppare ulteriormente la struttura multipolare dei servizi scolastici che già attualmente vedono l'istituto a Sabbioneta e la palestra collocata invece lungo la stessa via Santuario, a circa un chilometro dalla città murata. L'ubicazione si contestualizza anche rispetto alla previsione di adeguamento del sedime stradale dell'attigua via Cantoni Marca, che a propria volta recepisce e consolida gli adeguamenti viabilistici lungo la direttrice SP 420, via Monteverdi e via Alberella individuati a supporto della seconda variante parziale. L'ubicazione prescelta si motiva inoltre per la potenziale sinergia con il percorso ciclabile "Eridano" che collega Sabbioneta e Casalmaggiore.

La previsione è individuata e dimensionata con le seguenti finalità:

- riallineare lo squilibrio tra popolazione in età scolastica (in particolare la fascia 10-14) ed iscritti alle scuole comunali (si rimanda a riguardo ai dati riportati nella relazione riguardante il Piano dei Servizi), ed anzi attrarre ulteriori utenti dai comuni limitrofi, invertendo così una dinamica di progressivo allontanamento delle famiglie dal territorio comunale che sul medio periodo può anche implicare il trasferimento della residenza, con effetti peggiorativi sul saldo migratorio e quindi sul calo demografico;
- promuovere di conseguenza passaggio dell'attuale scuola secondaria di primo grado da due a tre sezioni;
- consentire la realizzazione di servizi complementari ma strategici per la funzionalità e l'attrattività dell'offerta scolastica e territoriale, quali spazi collettivi/aggregativi, laboratori, mensa, ecc.;
- prevedere spazi verdi esterni multifunzionali, anche aperti all'uso della comunità in orari non scolastici;
- prevedere spazi verdi con equipaggiamento arboreo-arbustivo che garantisca servizi

ecosistemici, anche in sinergia con il progetto di REC, ed aree libere con soluzioni "nature based" per la mitigazione del cambiamento climatico e l'invarianza idraulica;

- prevedere parcheggi di interscambio ed un sistema viabilistico interni contestualizzati paesaggisticamente;
- prevedere un'adeguata integrazione con i percorsi della mobilità dolce.

Sempre con riferimento agli interventi di valenza strategica, il PGT recepisce inoltre la previsione di un polo per l'insediamento grandi di strutture e/o parchi commerciali introdotta con la seconda variante parziale. Coerentemente con quanto emerso tramite lo studio della componente commerciale (elaborato DdP22), il polo è individuato all'incrocio tra la SP 420 e la direttrice di via Ca' d'Amici e via Monteverdi, ove si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria con le caratteristiche concordate assieme alla Provincia di Mantova. La previsione individua uno scenario a consumo di suolo zero, insistendo interamente su ambiti già urbanizzati ed utilizzati a fini commerciali, consentendo una riorganizzazione e razionalizzazione delle attività in essere, attraverso lo spostamento delle funzioni commerciali in lato sud della SP 420 ed il consolidamento invece a nord delle funzioni logistiche a servizio dell'attività stessa e di altri operatori commerciali. L'intervento dovrà garantire l'adeguato studio dei flussi di mezzi leggeri e pesanti in modo da non produrre sovraccarichi ai danni della viabilità provinciale e/o contermine, oltre che le necessarie sinergie con il progetto di REC e con le previsioni riguardanti la mobilità dolce secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi, in particolare assicurando la realizzazione dei corridoi ecologici previsti lungo i margini del comparto e la messa a sistema con i percorsi ciclopeditoni esistenti lungo la SP 420 (via Monteverdi e via Alberella). Analoga attenzione dovrà essere riservata alla realizzazione di mitigazioni paesaggistiche verso la campagna a sud, anche considerando la prossimità degli arginelli circondariali, nonché all'allestimento delle aree scoperte, tra cui in particolare i parcheggi, da prevedere con l'uso di accorgimenti che garantiscano l'invarianza idraulica (pavimentazioni permeabili) e la mitigazione dei cambiamenti climatici (equipaggiamento arboreo-arbustivo).

Analogamente a quanto previsto per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione, il Documento di Piano individua uno specifico elaborato (DdP 20b) relativo alle previsioni strategiche per il polo scolastico ed il polo commerciale, contenente schemi di indirizzo ove sono definiti i requisiti prestazionali e qualitativi degli interventi, tra cui in particolare viabilità, mobilità dolce, mitigazioni paesaggistiche, servizi ecosistemici, giaciture, parametri urbanistico-edilizi per la sostenibilità ambientale, ecc.

CONSIDERAZIONE 4

Rispetto alla Rete Ecologica Comunale, pur riconoscendo che il Piano individua buona parte degli elementi naturalistici ed ecosistemici esistenti, si invita il Comune a completare tale individuazione con i seguenti elementi proposti dalla Rete Ecologica Regionale e dalla scheda nn. 157-158 “Po di Casalmaggiore” per il territorio del Sabbioneta:

- Elementi di secondo livello: aree agricole tra Commessaggio e Cicognara e aree agricole tra Commessaggio e Gussola;
- Corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione passante fra Casalmaggiore e Sabbioneta;
- Varco RER da deframmentare in corrispondenza del Corridoio regionale primario all'altezza della SP 420.

Si invita inoltre il Comune ad integrare il progetto di REC con una più chiara componente operativa, da sviluppare in coerenza con le previsioni regionali ma anche con i sistemi “ambientalmente rilevanti” individuati nella relazione illustrativa. Si ritiene particolarmente importante, infatti, che la REC venga arricchita con ulteriori misure di valorizzazione ambientale e fruitiva degli elementi richiamati, in modo da fornire riferimento progettuale per gli AdT e per l'azione pubblica in generale. Si invita il Comune a valutare la previsione coordinata – ad esempio – di ulteriori equipaggiamenti di vegetali in corrispondenza degli interventi di trasformazione più rilevanti già ricordati, nuovi interventi di rimboschimento o di valorizzazione delle zone umide lungo i canali o il corridoio ecologico regionale anche a compensazione del danno derivante dal consumo di suolo.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 4

Si propone di accogliere la richiesta innanzitutto implementando la tavola della rete ecologica del Documento di Piano con gli elementi della Rete Ecologica Regionale.

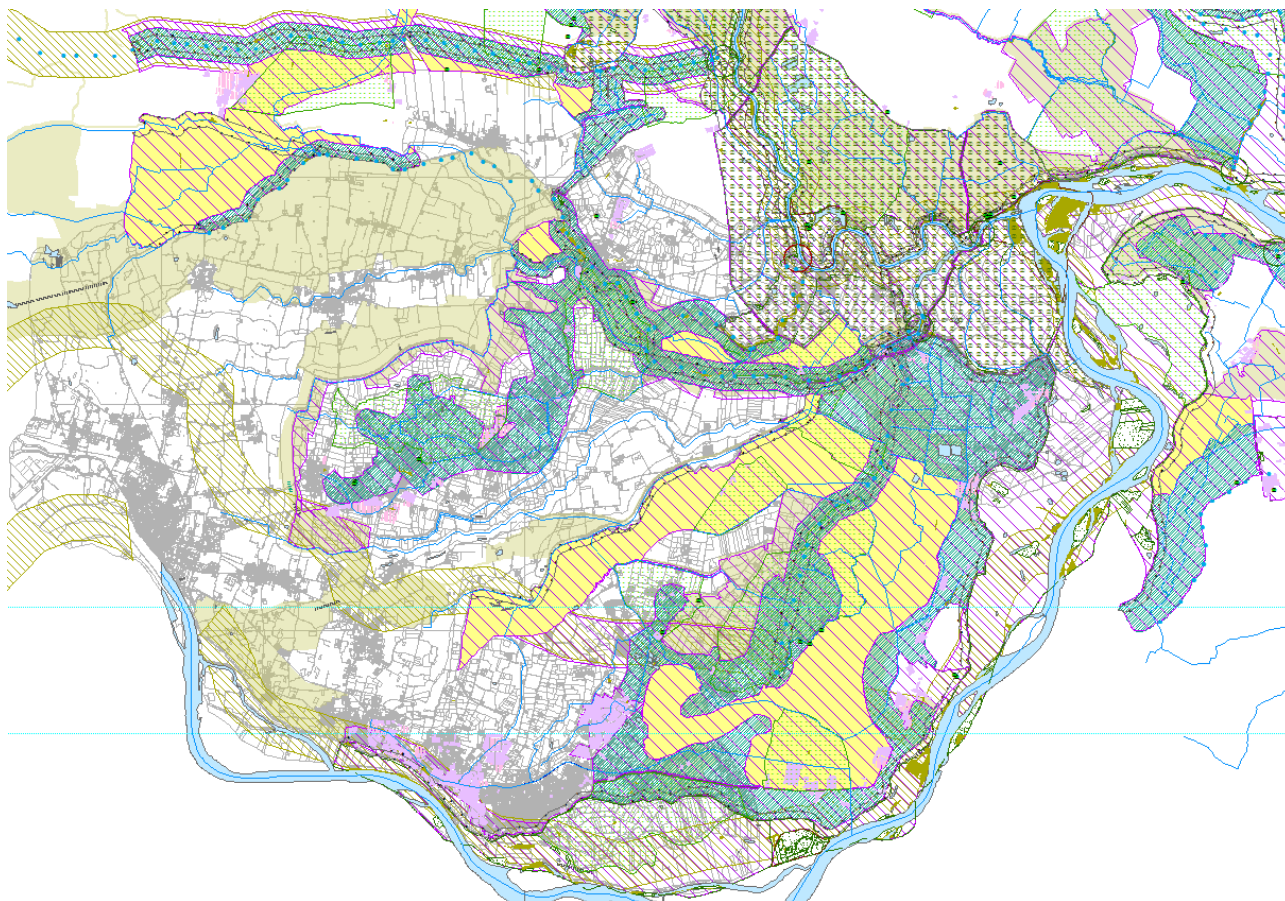
Al fine di implementare la componente operativa, si propone inoltre di integrare la relazione del Piano dei Servizi (PdS 5) con un più evidente rimando all'elenco di specie arboree ed arbustive da utilizzare per gli interventi di attuazione della REC ed alle modalità per gli interventi di deframmentazione.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, si evidenzia che le schede del DdP già prevedono prescrizioni e/o premialità per gli interventi di mitigazione e/o sviluppo della rete ecologica, così come anche le schede degli ambiti di rigenerazione. Si propone di integrare l'elaborato relativo alle schede d'ambito con riferimento ai criteri da garantire per i progetti di mitigazione ed all'elenco di specie di cui al Piano dei Servizi.

Le schede relative al polo scolastico ed al polo commerciale, che si propone di introdurre in accoglimento dell'indicazione 3, prevedono inoltre specifici interventi di rinaturalizzazione da contestualizzare nella REC, dal momento che entrambi gli ambiti sono interessati da corridoi lineari di livello locale (siepi e filari), parte esistenti e parte di progetto.

Si riportano a seguire le modifiche proposte agli elaborati DdP20 (rinominato DdP20a) e PdS5. In nero barrato e rosso le modifiche ai testi. Il nuovo elaborato DdP20b è riportato in allegato alla presente proposta di controdeduzioni.

Estratto Tavola DdP21



RER - varco da deframmentare

RER - varco da tenere

RER - corridoi regionali primari di moderata antropizzazione

RER - elementi di secondo livello

Aggiornamento della tavola DdP21 e relativa legenda con gli elementi della RER.

Estratto elaborato DdP20a

Premessa

[...]

Gli interventi di attuazione della REC e/o di mitigazione ambientale dovranno essere predisposti a scala adeguata, e accompagnati da una relazione illustrativa che descriva le specie arboree ed arbustive autoctone previste nonché il relativo sesto d'impianto, affinché siano parte degli elaborati di progetto da allegare alla convenzione urbanistica. La convenzione dovrà assicurare la piena realizzazione dei progetti, il completo attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze. In linea generale, per la scelta delle specie vegetali da mettere a dimora, si dovrà fare riferimento all'elenco allegato al Piano dei Servizi.

Estratto elaborato PdS5

Art. 8.

Rete Ecologica Comunale

Indirizzi generali

[...]

In merito alle modalità esecutive per la realizzazione degli interventi, fatta salva la necessità di predisporre uno studio che individui le specie arboree ed arbustive autoctone previste in relazione allo specifico tratto di intervento, nonché il relativo sesto d'impianto, in linea generale per la scelta delle specie vegetali da mettere a dimora, si dovrà fare riferimento all'elenco di cui all'allegato 1 delle presenti NTA. Per le deframmentazioni il riferimento è costituito dall'allegato 2.

CONSIDERAZIONE 5

Con riferimento alle DGR nn. 3508 e 3509 del 04/08/2020 (BURL Serie Ordinaria n. 34 del 17/08/2020), disposte in attuazione degli artt. 11, c.5 e 43, c. 2, si invita il Comune, qualora non lo abbia già fatto e visto il particolare valore architettonico del tessuto edilizio storico dell'abitato di Sabbioneta, a modulare l'applicazione degli incentivi volumetrici li incentivi definiti quinquies, della l.r. 12/2005 coerentemente con gli obiettivi di tutela del bene UNESCO.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 5

Atteso che l'indicazione in oggetto non attiene al PGT, ma ad una autonoma deliberazione che è facoltà assumere da parte del Consiglio Comunale, si precisa che il Comune di Sabbioneta ha già provveduto in tal senso tramite la Deliberazione n. 2 del 04/03/2021 ("MODULAZIONE DEGLI INCENTIVI VOLUMETRICI ART. 11 COMMA 5 LR 12/2005; MODULAZIONE DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE ART. 43 COMMA 2-QUINQUIES LR 12/2005"), disponendo a riguardo che le percentuali di incremento dell'indice di edificabilità per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 sono da ritenersi fissate ai valori minimi previsti dai criteri attuativi, fatto salvo, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

CONSIDERAZIONE 6

Si rammenta che l'art. 10, c. 3, lett. f) della l.r. 12/2005, prescrive che il PdR indentifichi, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, prioritariamente le destinazioni d'uso non ammesse.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 6

Si propone di integrare la normativa tecnica del Piano delle Regole specificando, oltre alle destinazioni d'uso ammesse, anche le destinazioni non ammesse per tutte le zone del TUC. Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato PdR 5 (in colore rosso le aggiunte).

Estratto elaborato PdR5

Articolo III.4.

Zone A – ambito A1 – città murata – nucleo antico principale di Sabbioneta

In considerazione dell'eccezionale valore testimoniale dell'impianto urbano e del valore storico-artistico del patrimonio edilizio appartenente alla città murata di Sabbioneta, gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti ivi ricompresi sono regolamentati da una disciplina specifica, dettagliatamente illustrata negli elaborati PdR 6 e PdR 7 del Piano delle Regole.

In merito alle destinazioni d'uso trovano applicazione le seguenti disposizioni.

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza (ad esclusione dell'artigianato non alimentare per attività quali autofficine, carrozzerie e simili), terziari, di interesse pubblico e generale (C, F, e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: usi agricoli (A), artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.5.

Zone A – ambiti A2, A3, AE – nuclei storici minori (centri delle frazioni, edifici isolati e manufatti rurali di valore storico)

Per quanto riguarda i nuclei storici minori, trova applicazione la normativa di dettaglio specificata nei seguenti sotto-articoli, sia con riferimento ai criteri generali valevoli per tutti gli ambiti, sia relativamente alla specifica disciplina di zona (A2, A3, A4).

Articolo III.5.2.

Zone A – ambiti A2 – disciplina urbanistica per i Nuclei di Antica Formazione delle frazioni

1. Definizione e finalità

I Nuclei di Antica Formazione delle frazioni sono costituiti dagli edifici risultanti alla levata IGM del 1880 con caratteristiche di sviluppo, aggregazione e continuità tali da configurare un assieme percepibile come ambiente urbano, solitamente caratterizzato da strade a cortina ed una o più una polarità interne, tipicamente costituite da una piazza con un edificio religioso e/o altri fabbricati di interesse collettivo.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari di interesse pubblico e generale (C, F, e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: usi agricoli (A), artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.5.3.

Zone A – ambiti A3 – disciplina urbanistica per gli edifici singoli o i gruppi di fabbricati di valore storico

1. Definizione e finalità

La zona in oggetto è costituita dagli edifici risultanti alla levata IGM 1880 tali da configurarsi come episodi isolati o piccole aggregazioni di singoli fabbricati, ma non un assieme percepibile come ambiente urbano.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, **usi commerciali di piccola e media distribuzione**, di interesse pubblico e generale (C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare: usi agricoli (A), artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).**

Articolo III.5.4.

Zone A – ambiti AE – disciplina urbanistica per i fabbricati rurali di valore storico

1. Definizione e finalità

Gli edifici appartenenti alla zona AE sono fabbricati e manufatti originariamente realizzati ad uso agricolo risultanti alla levata IGM 1880 o comunque di evidente impianto storico, aggregati all'interno di complessi unitari, isolati nella campagna o variamente interclusi ai margini o nelle aree di espansione del tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: agricoli e agrituristiche (A).
- Usi compatibili: residenziali e compatibili a condizione sia dimostrata la dismissione dell'uso agricolo (B, C).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare: usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi terziari (F), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), usi di interesse pubblico o generale (I), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).**

Articolo III.6.1.

Zone B – ambiti B1 – ambiti residenziali recenti interclusi o a ridosso dei NAF

1. Definizione e finalità

Gli ambiti B1 sono costituiti da insediamenti residenziali recenti, generalmente attuati nei primi decenni del secondo dopoguerra, realizzati nelle immediate adiacenze dei Nuclei di Antica Formazione o nella zona buffer attorno alla città murata.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, di interesse pubblico e generale (C, F, e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.6.2.

Zone B – ambiti B2 – ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF

1. Definizione e finalità

Gli ambiti B2 sono costituiti da insediamenti residenziali recenti, generalmente attuati nell'ultimo trentennio, realizzati a distanza dei nuclei di antica formazione e nella quasi totalità dei casi all'esterno della zona buffer.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, di interesse pubblico e generale (B, C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.6.3.

Zone B – ambiti BE – ambiti residenziali esistenti di recente impianto esterni al TUC

1. Definizione e finalità

Gli ambiti BE sono zone già edificate costituite da insediamenti residenziali recenti, realizzate all'esterno del TUC, come edifici isolati o piccole aggregazioni di edifici intercluse nel territorio agricolo.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza, terziari, di interesse pubblico e generale (C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.6.4.

Zone B – ambiti BU – ambiti residenziali esistenti di recente impianto ricadenti nel perimetro del sito Unesco

1. Definizione e finalità

Gli ambiti BU sono zone già edificate costituite da insediamenti residenziali recenti, realizzate all'interno del perimetro del sito Unesco ("core"), esternamente però alla cinta muraria che delimita la zona A1.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: residenziali (B).
- Usi compatibili: usi compatibili con la residenza (ad esclusione dell'artigianato non alimentare per attività quali autofficine, carrozzerie e simili), terziari, di interesse pubblico e generale (B, C, F e I).
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), usi artigianali e industriali (D), usi compatibili con quello artigianale e industriale (E), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.7.1. 5

Zone D – D1 – ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento

1. Definizione e finalità

La Zona D1 disciplina gli insediamenti produttivi per i quali si conferma l'utilizzo con possibilità di espansione e/o completamento, in ragione della consistenza e del grado di manutenzione degli immobili e/o della compatibilità urbanistica fra le attività ivi insediate o insediabili e gli usi limitrofi.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: industriale (D).
- Usi compatibili: usi compatibili con le attività industriali, terziari, di interesse pubblico e generale (E, F e I).
- Usi non ammessi: tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), residenziali (B), compatibili con la residenza (C), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

Articolo III.7.2.

Zone D – D2 – ambiti commerciali esistenti e di completamento

1. Definizione e finalità

La Zona D2 disciplina gli insediamenti commerciali di media dimensione (superficie di vendita compresa fra 150 e 1500 mq) per i quali si conferma l'utilizzo con possibilità di espansione e/o completamento, in ragione della consistenza e del grado di manutenzione degli immobili e/o della compatibilità urbanistica fra le attività ivi insediate o insediabili e gli usi limitrofi.

2. Destinazioni d'uso

- Usi principali: usi commerciali piccola e media distribuzione (G).
- Usi compatibili: usi di interesse pubblico e generale (I); impianti di distribuzione del carburante (M), in presenza di adeguate condizioni logistiche, ed in particolare in corrispondenza dell'apposito simbolo (cannelletto) individuato nelle tavole PdR 3; **logistica (N), esclusivamente nell'area a nord della SP420 assoggettato a pianificazione attuativa e secondo le condizioni specificate nelle prescrizioni particolari.**
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati **e in particolare usi agricoli (A); usi residenziali (B); usi compatibili con la residenza (C); usi artigianali e industriali (D); usi compatibili con quello artigianale e industriale (E); usi commerciali per grandi strutture di vendita (H); servizi tecnologici (L); logistica (N), eccezion fatta che per l'ambito a nord della SP420 assoggettato a pianificazione attuativa e secondo le condizioni specificate nelle prescrizioni particolari.**

Articolo III.7.3. NTA

Zone D – D3 – ambiti commerciali di rigenerazione per grandi strutture e parchi commerciali

1. Definizione e finalità

La Zona D3 disciplina gli insediamenti commerciali di grande dimensione con superficie di vendita compresa fra 1.500 mq e 5.000 mq ed i parchi commerciali comprendenti grandi e medie strutture, individuando ambiti con possibilità di riconversione funzionale di aree già urbanizzate e dotate di requisiti generali di accessibilità e di compatibilità urbanistica, paesaggistica ed ambientale. Essa riguarda esclusivamente l'ambito sito in lato sud della SP 420 catastalmente individuato al foglio 40 mappali 48, 134.

2. Destinazioni d'uso

- *Usi principali:* usi commerciali fino alla grande distribuzione (**G, H**) entro i seguenti limiti: grandi strutture, superficie di vendita massima 5.000 mq; medie strutture, superficie di vendita massima: 1.500 mq; parchi commerciali comprendenti grandi e medie strutture, con il vincolo di una superficie di vendita complessiva massima fino a 8.000 mq e attività commerciali complementari (ristorazione, autolavaggio, ecc.) con superficie lorda massima fino a 1.000 mq.
- *Usi compatibili:* usi terziari (F); usi di interesse pubblico e generale (I); di distribuzione del carburante (M) in presenza di adeguate condizioni logistiche.
- Usi non ammissibili: tutti quelli sopra non menzionati, **e in particolare usi agricoli (A); usi residenziali (B); usi compatibili con la residenza (C); usi artigianali e industriali (D); usi compatibili con quello artigianale e industriale (E); servizi tecnologici (L); logistica (N),** ivi comprese le grandi strutture con superficie di vendita ed i parchi commerciali con superfici di vendita superiori ai limiti sopra indicati.

Articolo III.7.4.

Zone D – DE – ambiti industriali esistenti esterni al TUC

1. Definizione e finalità

La Zona DE disciplina gli insediamenti produttivi esterni al TUC per i quali si conferma l'utilizzo con possibilità ristrutturazione e adeguamento.

2. Destinazioni d'uso

- *Usi principali:* industriale e artigianale (D).
- *Usi compatibili:* usi compatibili con le attività industriali, terziari, di interesse pubblico e generale (E, F e I).
- *Usi non ammessi:* tutti quelli sopra non menzionati e in particolare: agricoli (A), residenziali (B), compatibili con la residenza (C), usi commerciali di piccola e media distribuzione (G), usi commerciali grande distribuzione (H), servizi tecnologici (L), distribuzione del carburante (M), logistica (N).

CONSIDERAZIONE 7

Si segnala che l'art. III.1 delle NdA adottate non indica in modo univoco l'attività di logistica come distinta dalla funzione industriale e artigianale, confliggendo con quanto indicato dall'art. 51 della l.r. n. 12/2005 che, al comma 1 ultimo periodo, prescrive invece l'obbligo di indicare puntualmente dove tali funzioni (se oltre i 5.000 mq di ST), nonché le destinazioni a industria insalubre e all'insediamento di grandi strutture di vendita, siano eventualmente ammesse. Si ricorda altresì che l'eventuale previsione di attività di logistiche dovrà essere esplicitamente riportata dal documento di piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e sexies della citata l.r. n. 12/2005.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

Si propone di integrare la normativa tecnica del Piano delle Regole individuando una specifica destinazione d'uso per la funzione logistica.

Si propone altresì di individuare, quale area preposta a tale funzione, l'area D2 ricompresa nel perimetro del polo commerciale nell'ipotesi in cui l'attuale superficie di vendita venga dismessa per essere riconcentrata nell'area D3. Tale previsione viene collocata nel DdP attraverso la scheda d'ambito relativa al polo commerciale.

Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato PdR 5 (in nero barrato e rosso le modifiche ai testi) e si rimanda al nuovo elaborato DdP20b di cui alle controdeduzioni alla considerazione 3.

Estratto elaborato PdR5

Articolo III.1.

Destinazioni d'uso – Classificazione

Le destinazioni d'uso principali e complementari cui fare riferimento ai fini delle attività insediabili e degli interventi realizzabili nelle diverse zone individuate dal Piano delle Regole sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali come segue.

[...]

N – Logistica

- Attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPONENTE GEOLOGICA

CONSIDERAZIONE 8

Si evidenzia che la carta PAI-PGRA non evidenzia (neanche in legenda) la presenza della fascia C del P.A.I. e dell'area allagabile P1/L del P.G.R.A., relative al Fiume Po che interessano l'intero territorio comunale; la carta dei vincoli evidenzia solo la presenza della fascia C.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 8

Cme da allegata relazione di controdeduzione del geologo, si propone l'accoglimento, aggiornando la Carta PAI-PGRA (All. 3) e specificamente la legenda con riferimento alla presenza della fascia C del PAI e della pericolosità del PGRA (aree allagabili P1/L) relative al fiume Po.

CONSIDERAZIONE 9

Si ricorda che la componente geologica del PGT deve essere composta anche dagli elaborati di analisi, non modificati dalla presente revisione e risalenti all'aggiornamento redatto nell'anno 2015.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 9

Come da allegata relazione di controdeduzione del geologo, si propone l'accoglimento riallegando gli elaborati di analisi (2015) già redatti e rivisti a completamento della componente geologica.

CONSIDERAZIONE 10

Sulla base dello studio di gestione del rischio idraulico sono state individuate e inserite nella Carta PAI-PGRA, numerose aree allagabili afferenti al Reticolo Secondario di Pianura (RSP);

- tali aree, nella carta PAI-PGRA, devono essere distinte tra quelle afferenti al reticolo naturale, quelle afferenti al reticolo regolato e quelle individuate nello Studio comunale di gestione del rischio idraulico e/o nel Documento semplificato del rischio idraulico comunale redatto ai sensi del Regolamento di cui all'art. 7 della l.r. 4/2016, come indicato nella d.g.r. 6738/2017.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 10

Come da allegata relazione di controdeduzione del geologo, si propone l'accoglimento, distinguendo nella carta PAI-PGRA le aree allagabili derivanti da reticolo "regolato" e dal reticolo naturale.

CONSIDERAZIONE 11

Le aree allagabili di nuova individuazione non trovano riscontro nella carta di sintesi e nella carta dei vincoli, si chiede di rendere coerenti gli elaborati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 11

Come da allegata relazione di controdeduzione del geologo, si propone l'accoglimento, riportando le modifiche di cui alla considerazione precedente anche in carta dei vincoli e di sintesi

CONSIDERAZIONE 12

Le aree allagabili di nuova individuazione sono state assegnate indistintamente alla sottoclasse 3c e quindi assoggettate alla stessa norma, indipendentemente dalla tipologia di reticolo interessato, come invece viene richiesto nella d.g.r. 6738/2017. Si chiede di verificare ed eventualmente aggiornare la classificazione di fattibilità con la relativa normativa

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 12

Come da allegata relazione di controdeduzione del geologo, si propone l'accoglimento, aggiornando la classificazione nella carta di fattibilità della sottoclasse 3c, in ulteriori sottoclassi (sottoclasse 3d e 3e) che discretizzano le aree allagabili dei differenti reticoli idrici, modificando di conseguenza la relativa normativa (articoli 1.6. 1.7, 1.8 delle Norme Geologiche) e rendendo

coerenti le carte dei vincoli e di sintesi con la carta di fattibilità geologica. La modifica della normativa geologica viene inoltre riportata nella corrispondente sezione delle NTA del PdR. Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato PdR 5 (in nero barrato e rosso le modifiche ai testi)

Articolo V.7

Sottoclasse di fattibilità geologica 3d

1. Appartengono a questa sottoclasse le aree nelle quali sono stati segnalati episodi di esondazione ad opera del reticolo idrico di bonifica gestito dal Consorzio Di Bonifica Navarolo Agro Cremonese Mantovano.
2. Per questa sottoclasse si applicano le disposizioni dell'art. V.6. Ogni intervento di mitigazione del rischio idraulico dovrà essere concordato tra Consorzio di Bonifica e Comune.

Articolo V.8

Sottoclasse di fattibilità geologica 3e

1. Appartengono a questa sottoclasse le aree nelle quali sono stati segnalati episodi di allagamento per eventi meteorici intensi (evento TR100 da SCOGRI).
2. Per questa sottoclasse si applicano le disposizioni dell'art. V.6.
3. Per le aree interessate essendo soggette ad allagamenti derivanti da canali privati, ma comunque connessi prevalentemente al reticolo di bonifica, ogni intervento di mitigazione del rischio idraulico dovrà essere concordato tra Consorzio di Bonifica, Comune, e proprietario dell'area privata soggetta ad allagamento.

Articolo V.7 9

Classe di fattibilità geologica 4

[...]

CONSIDERAZIONE 13

Nella carta di fattibilità non sempre le aree allagabili sono riconoscibili attraverso l'utilizzo di apposite sottoclassi; si chiede di rendere coerente gli elaborati.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 13

Come da allegata relazione di controdeduzione del geologo, si propone l'accoglimento, rimandando a quanto illustrato riguardo alla controdeduzione precedente. Sempre con riferimento alla relazione del geologo, si ripropone inoltre la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r 6314/2022) e l'allegato n. 2 alla citata delibera, già prodotti nella prima stesura della documentazione geologica di variante.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE PREVISIONI COSTITUENTI L'OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE ESPRESSE DALLA STRUTTURA PAESAGGIO

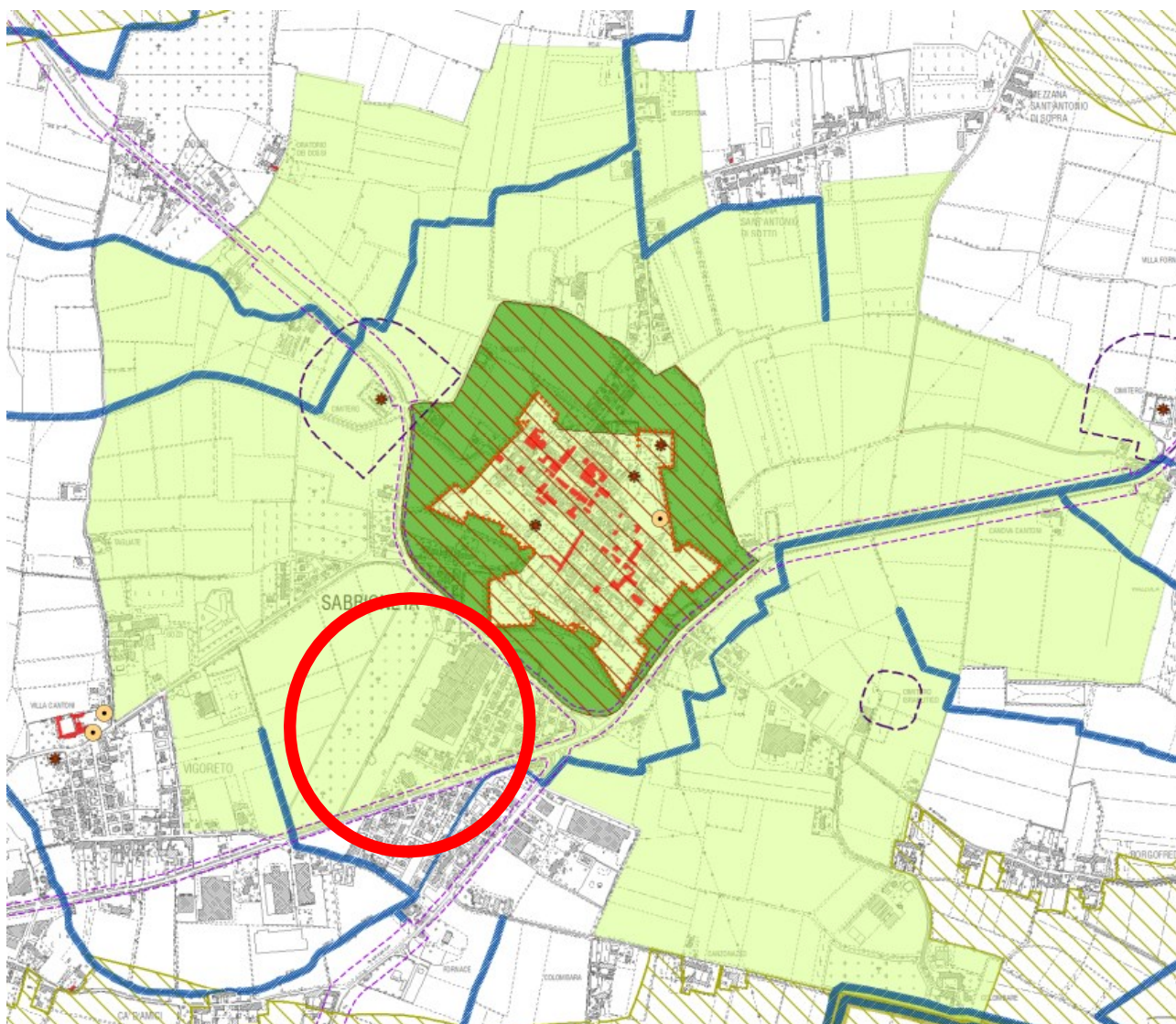
CONSIDERAZIONE 14

Si segnalano alcuni errori materiali riscontrati nella lettura degli elaborati del PGT:

- la mancata indicazione del "Parco della Villa Cantoni", quale immobile di notevole interesse pubblico assoggettato a tutela ai sensi dell'art. 136 comma 1, lett. b) del D.Lgs. 42/2004, riconosciuto con Decreto Ministeriale del 6 marzo 1952;
- la rappresentazione parziale del "Sito Unesco" nella tavola PdR 3 "Previsioni di piano", omesso a est della città murata;
- la mancata rappresentazione del "vincolo R2" nella tavola PdR 2 "Carta dei vincoli di piano", riportato tra le voci di legenda della stessa e già individuato nel PGT vigente, che prevede una "Disciplina particolare per l'esercizio delle attività industriali in area buffer" di cui all'art. IV.2 delle NTA del Piano delle Regole.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

Si propone di rettificare tutti gli errori materiali segnalati. Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato PdR 3 e DdP2/PdR2 .



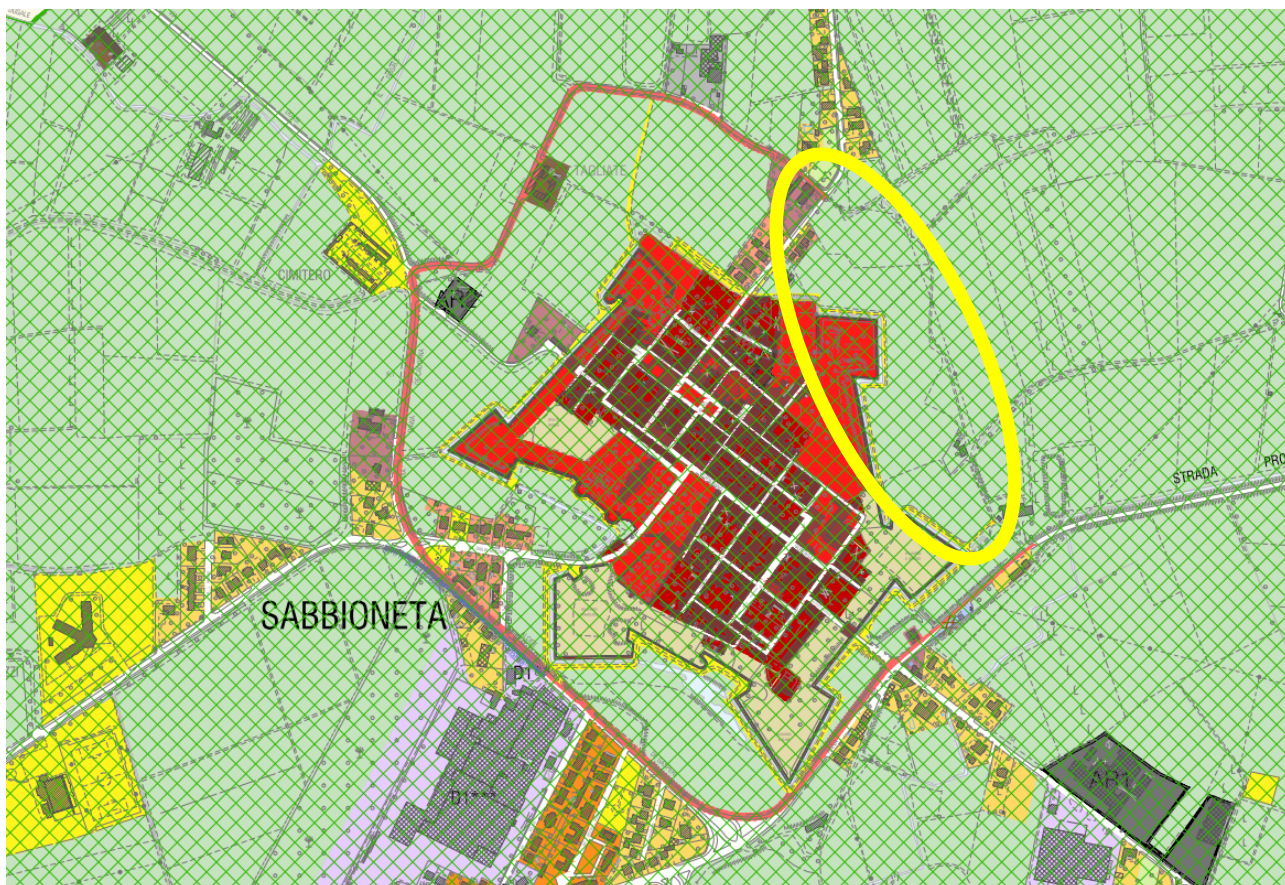
vincolo R2 (Piano delle Regole)

Estratto tavola PdR2 adottata



vincolo R2 (Piano delle Regole)

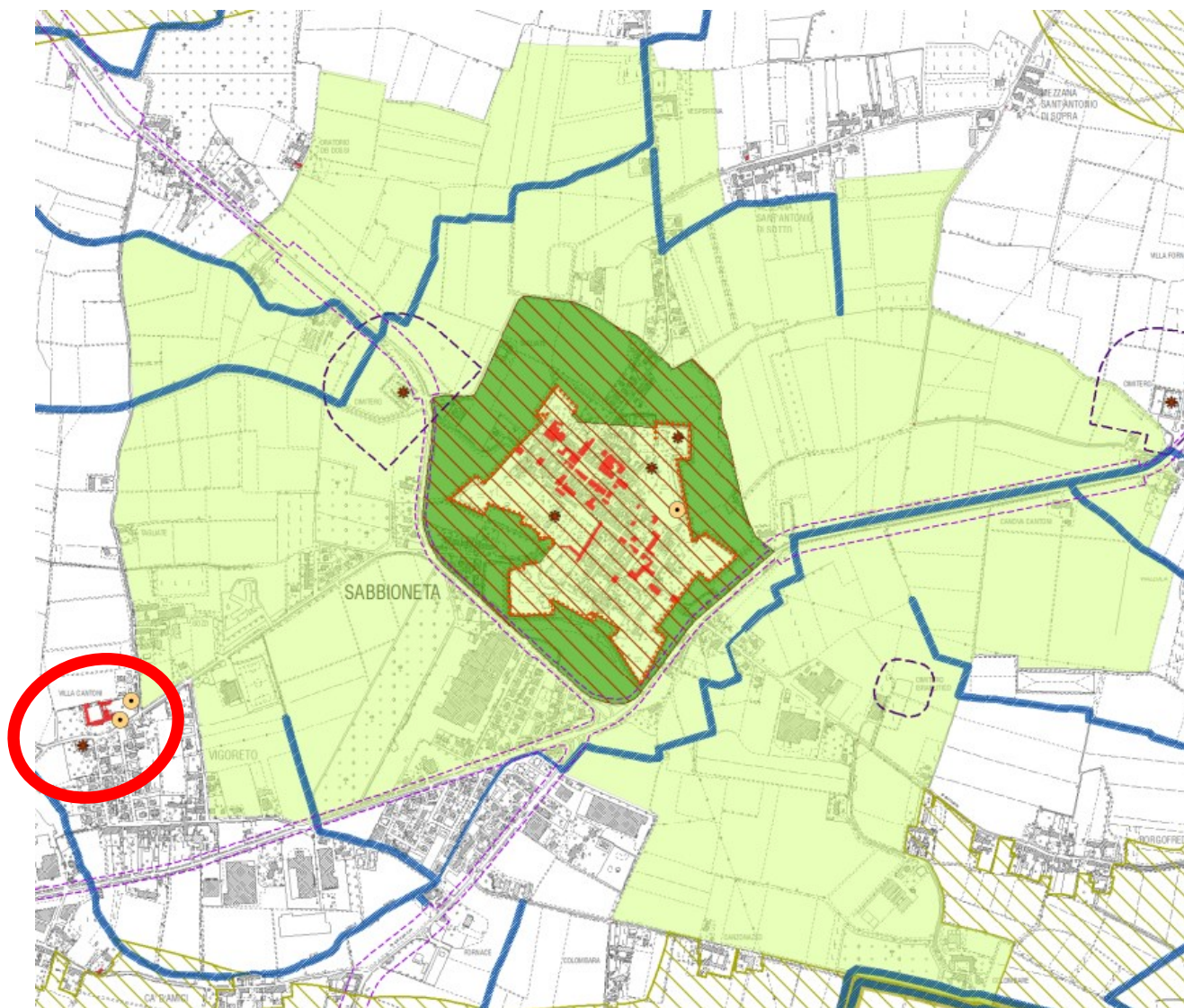
Proposta di modifica tavola PdR2 oggetto di approvazione



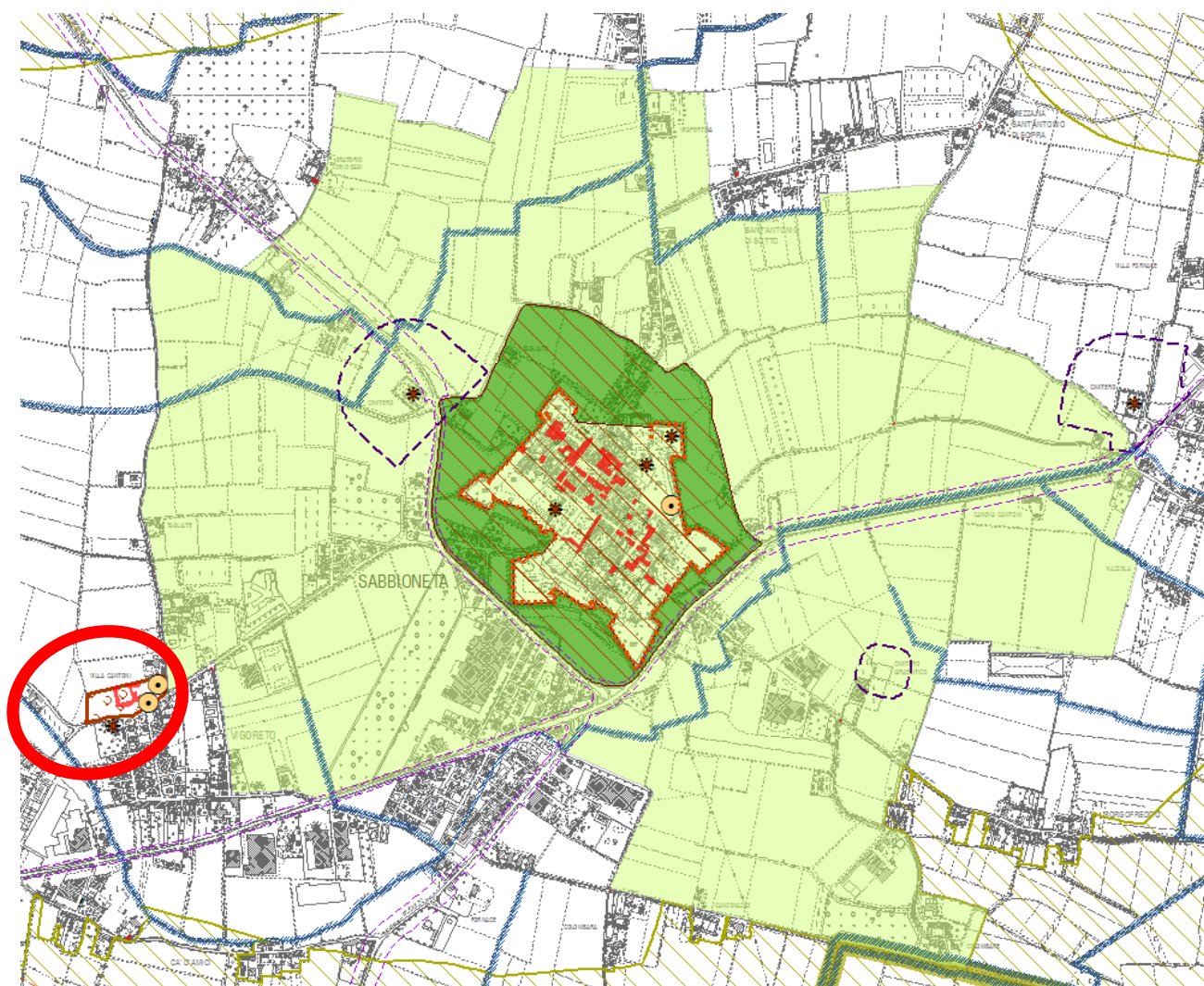
Estratto tavola PdR3a adottata



Estratto tavola PdR3a oggetto di approvazione



Estratto tavola DdP2 e PdR2 adottata



vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 - dichiarato con Decreto Ministeriale 6 marzo 1952

Proposta di modifica tavola DdP2 e PdR2 oggetto di approvazione

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

INDICAZIONE 1

Ambito di Rigenerazione AR1 “Porta Imperiale” e AR2 “Via Isacci”: considerato che gli ambiti sono compresi all’interno della “buffer zone” del sito UNESCO e collocati lungo le direttrici di ingresso alla città murata con visuale rivolta rispettivamente a porta Imperiale e a porta Vittoria, si suggerisce di inserire una specifica altezza massima degli edifici all’interno delle schede d’ambito al fine di preservare il rapporto visuale con la città murata.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 1

Si propone di recepire l’indicazione prevedendo una altezza massima di 9.50 metri per l’AR1 e di 4.00 metri per l’AR2, in coerenza con le tipologie edilizie riscontrabili nell’intorno e del rispettivo impatto rispetto alla vista della città murata (minore nel caso dell’AR1 e maggiore nel caso dell’AR 2). Si riportano a seguire le modifiche proposte agli elaborati DdP20 (rinominato DdP20a). In nero barrato e rosso le modifiche ai testi.

Estratto elaborato DdP20a

AMBITO DI RIGENERAZIONE 1

PORTA IMPERIALE

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[...]

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi “fuori scala” tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. **L'altezza massima dei fabbricati dovrà pertanto risultare pari a 9.50 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole.**

AMBITO DI RIGENERAZIONE 2

VIA ISACCI

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[...]

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi “fuori scala” tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. **L'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di due piani, oltre ad un eventuale livello sottotetto nel caso di coperture inclinate pertanto risultare pari a 4.00 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole.**

INDICAZIONE 2

Ambito di Trasformazione 4 “Villa Pasquali”: si condivide l'utilità, riportata nelle “ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione”, di mantenere un corridoio ecologico tra gli ambiti di tutela del “Paleoalveo e spazi aperti di pregio” di Villa Pasquali e gli ambiti di tutela dell’“area buffer” a ovest della SS 420, interessando eventualmente anche le aree di pertinenza del dismesso distributore di carburanti. Risulta opportuno inserire una specifica altezza massima delle nuove costruzioni all'interno della scheda d'ambito non superiore a quelle delle adiacenti cortine edilizie lungo la via Naviglio e la via Bibiena.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 2

Si propone di recepire l'indicazione prevedendo una altezza massima di 7.00 metri e l'introduzione di un corridoio ecologico in senso est-ovest tra le premialità per la realizzazione di interventi REC. Non si ritiene praticabile l'inserimento nell'ambito dell'area dell'ex distributore carburanti in quanto afferente a una diversa proprietà e pertanto difficilmente contestualizzabile rispetto ad una progettualità che coinvolga il comparto in oggetto.

Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato DdP20 (rinominato DdP20a). In nero barrato e rosso le modifiche ai testi.

Estratto elaborato DdP20a

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

VILLA PASQUALI

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

[...]

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi “fuori scala” tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. **L'altezza massima dei fabbricati dovrà pertanto risultare pari a 7.00 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole.**



— perimetro dell'ambito

SERVIZI STRATEGICI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

||||| area da destinare a verde
superficie indicativa 2.440 mq

REC E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

||||| barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento

●●●●● corridoio ecologico aree libere paleoalveo

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

— allineamento dei nuovi edifici sul fronte strada

INDICAZIONI ORIENTATIVE

↔ varco di ingresso

- - - - - limite di edificazione

INDICAZIONE 3

Ambito di nuova previsione del polo scolastico: si richiede definire un progetto unitario dell'intervento edilizio e degli spazi aperti, che permetta un equilibrato inserimento nel contesto rurale lungo il margine nord e consenta lungo via Alberella e via Monteverdi di poter valorizzare la percezione del giardino della villa Cantoni che "per la sua ricca vegetazione arborea conferisce alla località una nota paesistica di non comune bellezza". È inoltre opportuno garantire un'adeguata dotazione di verde di mitigazione e di superficie permeabile all'interno del lotto, prevedendo per le aree a parcheggio soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, anche in relazione alla sottrazione di suolo permeabile conseguente alla trasformazione prevista. Inoltre, come già previsto per le schede degli ambiti di trasformazione, risulta opportuno integrare la documentazione con le indicazioni sugli interventi di mitigazione emersi in sede di VAS.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 3

Si propone il recepimento dell'indicazione in oggetto nell'ambito del nuovo elaborato DdP20b "Schede polo scolastico e polo commerciale", introdotto con riferimento alla considerazione 3. Il nuovo elaborato è riportato in allegato alla presente proposta di controdeduzioni.

INDICAZIONE 4

Per quanto concerne gli aspetti legati all'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici, in riferimento alle specifiche introdotte dalla variante in oggetto nelle aree buffer di cui all'Articolo IV.1, a titolo meramente collaborativo, si suggerisce di richiamare all'interno delle NTA del Piano delle Regole le "Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico", pubblicate sul sito di Regione Lombardia nella sezione Paesaggio, che forniscono primi suggerimenti e indicazioni progettuali, utili per garantire un corretto inserimento di tali impianti in contesti paesaggistici di pregio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 4

Si propone il recepimento dell'indicazione in oggetto riportando il riferimento in calce all'Articolo IV.1 delle NTA del PdR. L'elaborato modificato è riportato seguire. In nero barrato e rosso le modifiche ai testi.

Estratto elaborato PdR5

Articolo IV.1

Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata

[...]

Si richiamano altresì le “Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico”, redatte da Regione Lombardia - Struttura Paesaggio (Stefania Barbieri, Luca Giuseppe Rossi, Sandra Zappella) ed Eurac Research (Elena Lucchi) .

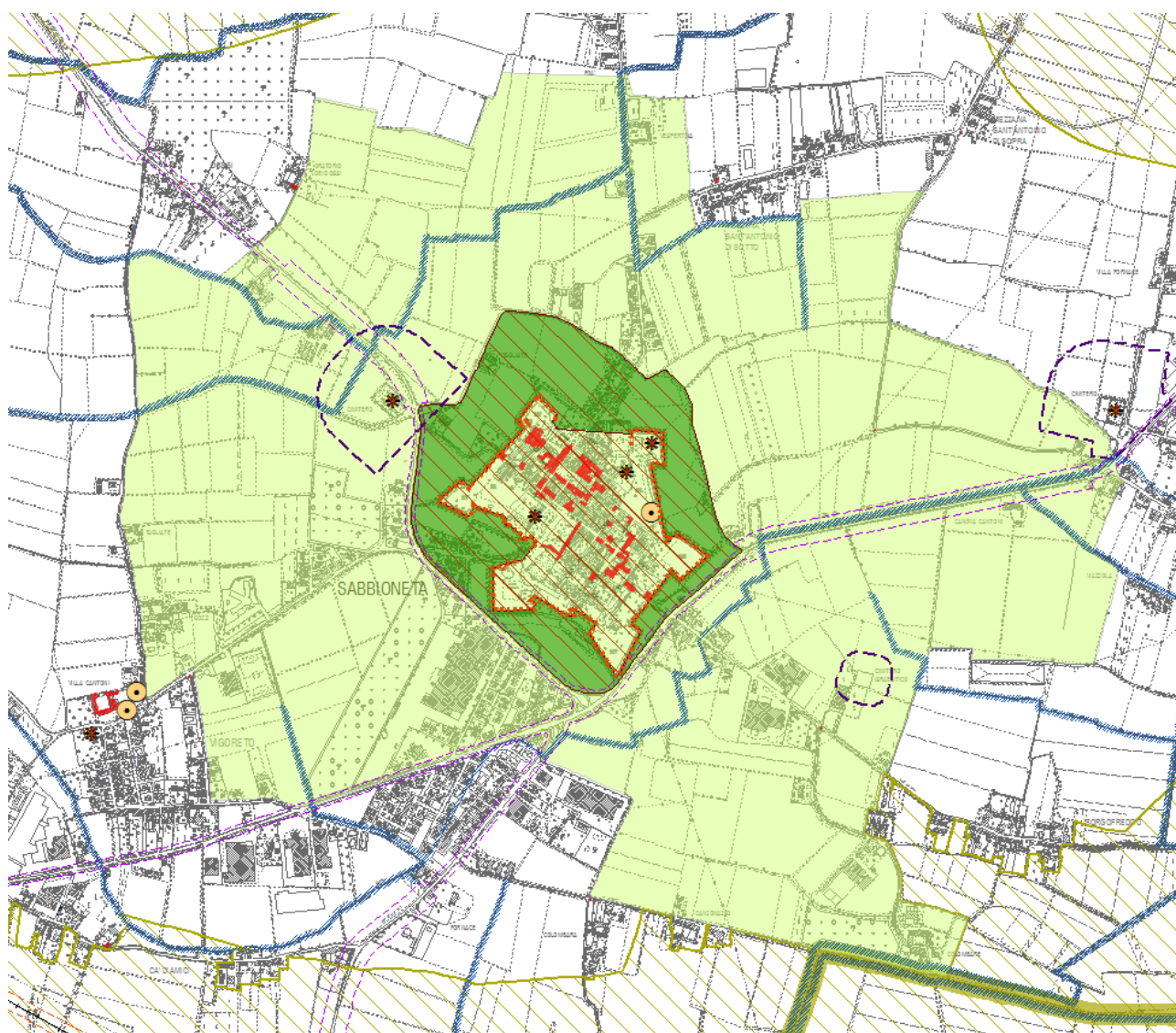
CONTRIBUTO DELLA DG CULTURA – STRUTTURA PATRIMONIO CULTURALE, RELATIVO ALL'AMBITO TERRITORIALE COMUNALE INTERESSATO DAL SITO UNESCO

INDICAZIONE 5

Nella tavola DdP 2 “Vincoli sovraordinati”, si chiede di precisare il perimetro della core area e della buffer zone del Sito patrimonio mondiale, modificando la legenda in modo che siano chiaramente individuabili core area e buffer zone del Sito Patrimonio Mondiale; si ritiene che il vincolo definito “comunale” non essendo sovraordinato, non vada riportato in questa tavola.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 5

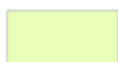
Si propone di modificare come richiesto gli elaborati DdP2 e PdR2. Gli elaborati modificati sono riportati a seguire.



sito UNESCO

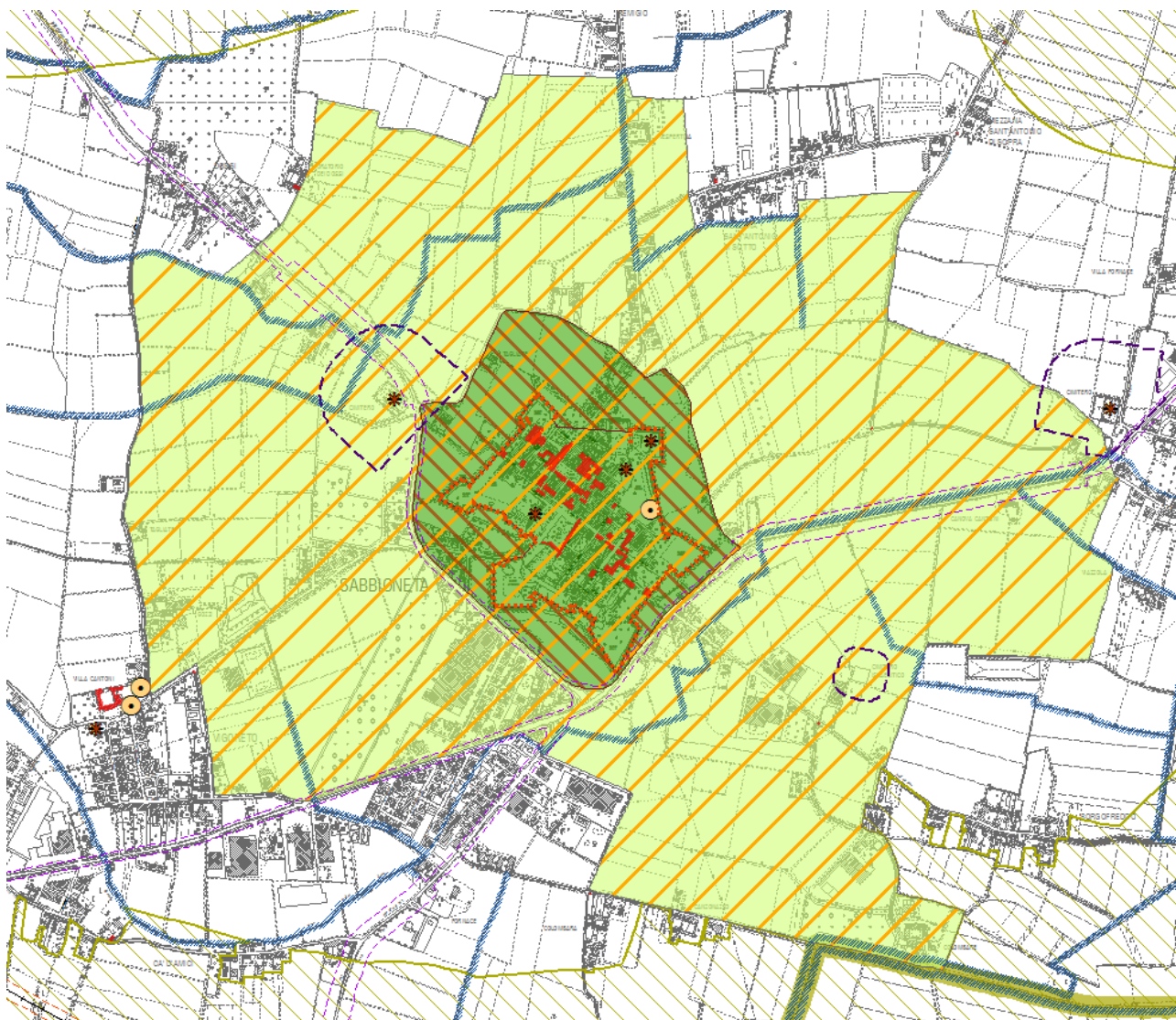


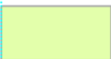
vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 - dichiarato con Decreto Ministeriale 3 luglio 1975



vincolo comunale zona BUFFER

Estratto tavola DdP2 adottata (la tavola PdR2 è analoga)



-  core sito UNESCO
-  buffer sito UNESCO
-  vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 - dichiarato con Decreto Ministeriale 3 luglio 1975
-  area rispetto paesaggistico - protocollo d'intesa Comune di Sabbioneta e Ministero beni culturali ed ambientali

Proposta di modifica tavola DdP2 oggetto di approvazione (la tavola PdR2 è analoga)

INDICAZIONE 6

Si chiede di rivedere la legenda della tavola PdR2, coerentemente all'indicazione 5.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 6

Si propone di modificare come richiesto gli elaborati DdP2 e PdR2. Per gli elaborati modificati si rimanda alla controdeduzione precedente.

INDICAZIONE 7

Nel Piano delle regole: stralciare il termine "buffer zone" ogni qual volta ci si riferisce all'"area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata", di cui all'art. IV.1 delle Norme tecniche di attuazione (PdR 5); aggiungere allo stesso articolo, laddove ci si riferisce protocollo d'intesa sottoscritto in data 20 luglio 2007, un riferimento all'Intesa sottoscritta in data 23 dicembre 2023 .

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI 7

Si propone di modificare l'Articolo IV.1 delle NTA del PdR. L'elaborato modificato è riportato seguire (modifiche in nero barrato e in rosso).

Articolo IV.1.

Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata (~~"buffer"~~)

Il Piano delle Regole individua, nelle tavole PdR 3, l'area di rispetto a protezione della cittadella murata di Sabbioneta, ~~denominata "buffer"~~.

Più precisamente, ~~il buffer~~ **tale ambito** è la porzione del territorio comunale comprendente:

- a) il vincolo paesaggistico riguardante l'anello esterno della città murata e decretato nel 1975 sensi dell'allora vigente legge 1497/1939, art. 1, commi 3 e 4 (DM 03.07.1975, "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona in comune di Sabbioneta*"), assimilabile all'attuale vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004, art. 136, comma 1, lett. c) e d);
- b) l'area oggetto di proposta di espansione dello stesso vincolo, riguardante il centro storico ricompreso entro la cinta muraria e l'anello più esterno individuabile come fascia tampone dei sito Unesco, individuata nell'ambito del protocollo d'intesa sottoscritto in data 20 luglio 2007 dal Comune di Sabbioneta e dal Ministero per i beni culturali e ambientali per la candidatura all'Unesco della città murata quale patrimonio dell'umanità, **nonché dell'Intesa sottoscritta in data 23 dicembre 2023.**

L'area ~~del buffer~~ **in oggetto** comprende pertanto la città murata, l'ambito entro il quale essa e le sue emergenze monumentali sono visivamente percepibili, il territorio agricolo circostante, e tutti gli immobili sorti nelle immediate vicinanze e altrimenti classificati dal Piano delle Regole.

In forza del citato protocollo di intesa, fino alla dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui agli art. 138, 139 e 140 del D.Lgs. 42/2004 e della relativa disciplina di tutela, tutti i progetti su

beni o aree non vincolati devono essere sottoposti alla competente Soprintendenza e per conoscenza alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ai fini di un parere consultivo preventivo, costituente parte integrante dei successivi atti amministrativi emessi dal Comune di Sabbioneta.

Per la tutela paesaggistica della città murata e del suo contesto, nell'area ~~buffer~~ valgono inoltre le norme sotto elencate.

La modifica in oggetto viene inoltre introdotta in tutte le NTA laddove si fa riferimento alla zona in questione.

B. Osservazioni della Provincia di Mantova

PROTOCOLLO GENERALE - 2024 / 1361 del 13/02/2024

In merito alla compatibilità della Seconda Variante Generale, con adeguamento alla LR 31/2014, al Piano di Governo del Territorio del Comune di Sabbioneta con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, condizionata al recepimento delle seguenti indicazioni:

Indicazioni relative ai temi prescrittivi e prevalenti (LR12/05, art. 18, comma 2):

INDICAZIONE PRESCRITTIVA E PREVALENTE 1

tutti i nuovi accessi e la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture complesse della Provincia, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o al rilascio del titolo edilizio;

CONTRODEDUZIONE 1

Dal momento che la previsione di piano tale da comportare modifiche alla viabilità provinciale corrisponde alla previsione del nuovo polo commerciale, si propone l'accoglimento dell'indicazione modificando l'art. III.7.3. delle NTA del PdR (elaborato PdR5) riguardo alle prescrizioni relative al piano attuativo per l'insediamento commerciale D2-D3 a cavallo della SP 420. L'elaborato modificato è riportato seguire (modifiche in nero barrato e in rosso). La prescrizione viene altresì inserita nella nuova scheda d'ambito per il polo commerciale di cui all'elaborato DdP21 allegato al presente documento.

Estratto elaborato PdR5

Articolo III.7.3. NTA

Zone D – D3 – ambiti commerciali di rigenerazione per grandi strutture e parchi commerciali

[...]

In linea generale inoltre tutti i nuovi accessi e la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti sulle strade provinciali dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture complesse della Provincia di Mantova, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o al rilascio del titolo edilizio.

[...]

INDICAZIONE PRESCRITTIVA E PREVALENTE 2

si richiede di indicare il dato esatto della superficie complessiva degli ambiti posti in trasformazione dalla variante, quale somma delle superfici degli AT riportate nelle schede d'ambito del Documento di Piano (elaborato DdP20), dandogli evidenza nella Relazione Illustrativa, paragrafo 2.2 "Gli ambiti di trasformazione" e riportandolo nella Relazione consumo di suolo, paragrafo 3.1 "Calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli ambiti di trasformazione" per facilitare il confronto AT 2023-2014 - risultanze analisi variante PGT.

CONTRODEDUZIONE 1

Si propone l'introduzione delle modifiche richieste, implicanti anche la correzione di un refuso riguardo alle percentuali individuate, ancorché non significativo riguardo al rispetto delle soglie di riduzione. A seguire si riportano i testi degli elaborati "relazione illustrativa" e PdR1a ("relazione consumo di suolo") modificati come da indicazione (le modifiche sono evidenziate in nero barrato e in rosso).

Estratto elaborato Relazione illustrativa

2.2. Soglia comunale del consumo di suolo

[...]

Per ogni ambito è inoltre individuato uno schema di indirizzo con la collocazione della viabilità interna, delle aree per servizi e dei lotti effettivamente edificabili.

In merito al consumo di suolo, si evidenzia che il totale della superficie impegnata dagli ambiti di trasformazione su suolo urbanizzabile individuati dalla variante ammonta a 37.901 mq, rispetto alla superficie di 257.128 mq individuata dal PGT 2014. Pur a fronte della parziale attuazione delle previsioni al 2014 (49.511 mq trasformati) e dell'introduzione (risalente al 2016) di un ulteriore ambito di trasformazione (6.552 mq urbanizzabili), la variante generale restituisce all'uso agricolo-naturalistico una superficie pari a 176.268 mq, corrispondente ad una percentuale di circa il 66%, ben superiore alla soglia riduzione del 19% stabilita dal PTCP di Mantova. Si veda a riguardo la tabella seguente:

- a) AT 2014 urbanizzabili: 257.128 mq
- b) AT 2023 urbanizzabili: 37.901 mq (di cui: 31.349 mq riconfermati; 6.552 mq introdotti 2016)
- c) AT urbanizzati dal 2014 al 2023: 49.511 mq
- c) aree restituite: 176.268 mq (257.128 - 31.349 - 49.511)

Estratto elaborato PdR1a

3.1. Calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli ambiti di trasformazione

[...]

La presente variante generale non introduce ulteriori ambiti di trasformazione su suolo libero rispetto al PGT del 2014 ~~e del 2016~~ (ad eccezione dell'ambito di trasformazione N già previsto tuttavia dalla variante 2016), ma ai fini del calcolo della riduzione del consumo di suolo si è comunque resa necessaria una verifica puntuale delle superfici degli ambiti previsti e successivamente oggetto di riconversione ad usi agricoli o naturalistici, tramite cartografia digitale GIS elaborata alla scala comunale. Tale verifica, documentata graficamente nell'elaborato PdR1d, restituisce dati parzialmente diversi da quelli attestati dal PTCP (una maggior superficie urbanizzabile ed una conseguente maggior superficie oggetto di riduzione), ma comunque tali da configurare una riduzione del consumo di suolo pari al ~~64~~ 66%, percentuale largamente superiore alla prescritta percentuale del 19%. Precisamente infatti il totale della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo urbanizzabile individuati dalla variante ammonta a 37.901 mq, mentre la riduzione operata (ambiti restituiti all'uso agricolo-naturalistico) è pari 176.268 mq, corrispondente appunto a una diminuzione percentuale del 66% circa rispetto al totale degli AT su superficie urbanizzabile individuati dagli PGT 2014 (257.128 mq). Pur a fronte della parziale attuazione delle previsioni al 2014 (49.511 mq trasformati) e dell'introduzione (risalente al 2016) di un ulteriore ambito di trasformazione (6.552 mq urbanizzabili), la variante generale restituisce all'uso agricolo-naturalistico una superficie pari a 176.268 mq. In sintesi:

- a) AT 2014 urbanizzabili: 257.128 mq;
- b) AT 2023 urbanizzabili: 37.901 mq (di cui: 31.349 mq riconfermati; 6.552 mq introdotti 2016);
- c) AT urbanizzati dal 2014 al 2023: 49.511 mq;
- c) aree restituite: 176.268 mq (257.128 - 31.349 - 49.511).

È garantito pertanto il pieno rispetto della soglia regionale/provinciale di riduzione del consumo di suolo. Si veda a riguardo la tabella seguente.

Superficie totale AT al 2014	Riduzione PTCP	Riduzione operata
265.695 257.128 mq	50.482 48.854 mq (19%)	176.268 mq (64 66% ca.)

Riduzione del consumo di suolo AT 2023-2014 – risultanze analisi variante PGT

INDCAZIONI ULTERIORI

Per quanto riguarda la componente commerciale, integrata nel PGT a seguito di specifico studio effettuato nella seconda variante parziale 2022 al fine di insediare una Grande Struttura di Vendita, si rimanda alle valutazioni già effettuate in tale sede relative agli adempimenti da soddisfare (infrastrutturali, paesaggistici ed ambientali) in fase di pianificazione attuativa del comparto "Ortofrutticola", in particolare:

- il collegamento con le infrastrutture di trasporto pubblico e di mobilità ciclopedonale con l'individuazione di idonei percorsi in sicurezza per l'utenza debole;
- gli interventi mitigativi da realizzare anche lungo il fronte sud del comparto al limite con le aree agricole di interesse paesaggistico (e di rispetto degli arginelli circondariali), in coerenza con la rete ecologica e la rete verde comunale;
- le dotazioni minime di sostenibilità del futuro insediamento considerate le rilevanti dimensioni e l'elevata attrazione di traffico, previste nell'allegato D5 del PTCP.

CONTRODEDUZIONE

Ancorché le indicazioni in oggetto trovino già riscontro nella disciplina del PdR in particolare per quanto riguarda l'ambito soggetto a pianificazione attuativa D2-D3, si propone di riportarle anche nella nuova scheda d'ambito relativa al polo commerciale introdotta in accoglimento del parere regionale (elaborato DdP20b) ed allegata al presente documento.

C. Osservazioni dell'ARPA, Dipartimento di Cremona-Mantova

Protocollo n. 12474 del 14/12/23

Class. 6.3.1 - Pratica n° 2023.9.43.3

OGGETTO

Premesso che le osservazioni previste dall'art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i., si precisa che le stesse non rientrano fra le attività obbligatorie in capo all'Agenzia. Per gli aspetti urbanistici si rimanda comunque alle osservazioni nota prot. arpa.mi.2023.0097707 del 23/06/2023 nell'ambito del procedimento di VAS, confermate anche in queste fasi.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI: ACCOGLIMENTO (SENZA MODIFICHE AGLI ELABORATI)

In merito alle osservazioni Arpa di cui alla procedura VAS, si rimanda alle controdeduzioni allegate al parere motivato dell'Autorità Competente prot. 6683 del 04/07/2023. Non si ravvisa pertanto la necessità di recepire ulteriori prescrizioni né di apportare modifiche agli elaborati del PGT adottato.

D. Parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi

PROTOCOLLO GENERALE - 2023 / 12787 del 22/12/2023 MIC| MIC_SABAP-MN_UO22|22/12/2023|0012921-P

RICHIESTE

1.A) Si chiede di precisare che non è possibile ammettere, per gli immobili e le aree ubicati nella core zone e buffer zone UNESCO, che i fotovoltaici possano essere considerati non visibili dai punti panoramici e dalle zone pubbliche esterne, ai sensi della legge 34/2022.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 1.A

Stante la competenza sovraordinata della Soprintendenza in materia di aree vincolate e zona buffer, si propone l'accoglimento della richiesta. A seguire si riporta un estratto dell'Articolo IV.1. "Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer")" delle NTA del PdR. In rosso le aggiunte, in nero barrato le parti stralciate rispetto alla versione adottata.

Estratto elaborato PdR5

Articolo IV.1.

Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer")

[...]

In conformità con il regime introdotto dalla legge 34/2022 e con la relativa interpretazione espressa dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova, la posa dei pannelli fotovoltaici e solari termici sulle coperture degli edifici è sottoposta all'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova:
a) in tutti i casi (ovvero nell'area soggetta a vincolo paesaggistico decretato con DM 03.07.1975 e nell'area di cui alla proposta di espansione del vincolo), laddove i pannelli risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici e/o interessino coperture i cui manti siano realizzati nei materiali della tradizione locale;

b) in tutti i casi in cui gli edifici, oltre ad essere ricompresi nell'area buffer, risultino soggetti a vincoli monumentali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (beni culturali), a prescindere dalla condizione di cui sopra.

in tutti i casi entro la core e la buffer zone, considerato che dall'alto tutte le coperture risultano visibili da spazi pubblici esterni e da punti di vista panoramici.

Qualora gli interventi non risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici, non interessino coperture realizzate nei materiali della tradizione locale e non riguardino edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, l'autorizzazione della competente Soprintendenza non è richiesta, operando il regime di liberalizzazione di cui alla legge 34/2022.

[...]

1.B) Con riferimento ai manti di copertura non tradizionali presenti all'interno del centro storico, si ritiene che il PGT dovrebbe prioritariamente orientare gli interventi verso un loro ripristino (nel caso di manti di copertura su edifici storici), o verso una loro sostituzione con soluzioni tradizionali e/o ben integrate (nel caso di manti di copertura su edifici non storici); ciò premesso, si chiede che nella core zone UNESCO non sia ammessa la possibilità di installazione di fotovoltaico, fatta salva la possibilità – comunque subordinata a una valutazione caso per caso degli enti competenti – di installare coppi che non abbiano celle fotovoltaiche a vista, e abbiano pertanto l'aspetto uguale ai coppi tradizionali.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 1.B

Stante la competenza sovraordinata della Soprintendenza in materia di aree vincolate e zona buffer, si propone l'accoglimento della richiesta con il rimando alle specifiche previste nel relativo parere. A seguire si riporta un estratto dell'Articolo IV.1. "Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer")" delle NTA del PdR. In rosso le aggiunte, in nero barrato le parti stralciate rispetto alla versione adottata.

Estratto elaborato PdR5

Articolo IV.1.

Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer")

[...]

~~Nei casi di cui alle sopra individuate lettere a) e b), Fatto salvo comunque il parere della Soprintendenza, l'autorizzazione alla posa dei pannelli è consentita solo qualora si impieghino tegole fotovoltaiche e/o tegole solari termiche in cotto o altre soluzioni rendere l'impianto perfettamente mimetico e/o contestualizzato rispetto a una copertura tradizionale.~~

In linea generale i progetti di installazione di impianti fotovoltaici o solari termici in copertura dovranno pertanto garantire la coerenza con l'edilizia tradizionale del contesto ed essere autorizzati tramite parere da richiedere alla Soprintendenza, tenendo conto a tal fine delle specifiche individuate in sede di osservazioni al PGT tramite il parere MIC|MIC_SABAP-MN_UO22|22/12/2023|0012921-P.

Con riferimento ai manti di copertura non tradizionali presenti nella core zone, laddove questi insistano su edifici storici, dovranno essere privilegiati gli interventi di ripristino, oppure di sostituzione con soluzioni tradizionali e/o ben integrate.

[...]

1.C) In merito ai riferimenti, nel PGT, alle tegole fotovoltaiche e/o tegole solari termiche in cotto, considerato che vi sono sul mercato anche modelli incompatibili con la tutela paesaggistica; si chiede di precisare che - fermo restando che gli interventi dovranno essere valutati caso per caso dagli enti competenti - si fa riferimento a soluzioni in laterizio di tipologia tradizionale senza celle fotovoltaiche a vista, che abbiano pertanto l'aspetto uguale ai manti di copertura tradizionali.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 1.C

Stante la competenza sovraordinata della Soprintendenza in materia di aree vincolate e zona buffer, si propone l'accoglimento della richiesta con riferimento a quanto già riportato nella proposta di controdeduzioni 1.B, laddove si fa riferimento alle specifiche del parere. In relazione alle tipologie edilizie non tradizionali, si riporta a seguire un estratto dell'Articolo IV.1. "Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer")" delle NTA del PdR. In rosso le aggiunte, in nero barrato le parti stralciate rispetto alla versione adottata.

Estratto elaborato PdR5

Articolo IV.1.

Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer")

[...]

~~Entro la buffer zone, nei casi in cui ai sensi di legge non sia richiesto il parere della Soprintendenza, ovvero qualora il proponente ritenga non ricorrere la fattispecie di cui alla lett. a), ovvero che i pannelli non risultino visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici e non si interessino coperture di edifici storici ed i cui manti non siano realizzati nei materiali della tradizione locale, in particolare per quanto attiene agli edifici a destinazione produttiva questi dovrà dimostrare l'insussistenza delle condizioni in oggetto tramite apposito inquadramento cartografico e documentazione fotografica riguardo alla visibilità della copertura ed alla sua tecnologia costruttiva, ai fini della tutela dell'intorno monumentale della città murata, i pannelli fotovoltaici e solari termici potranno essere previsti in coerenza con le tipologie edilizie in essere ma dovranno inoltre comunque garantire requisiti di compatibilità visiva e spaziale con il contesto, salvo in ogni caso il parere da richiedere alla Soprintendenza. A questo fine è richiesta pertanto la presentazione di una relazione tecnica, firmata da un professionista abilitato per l'attività edilizia, ove oltre a quanto sopra, sia dimostrata la rispondenza ai seguenti criteri generali, ovvero sia argomentato il ricorso a diverse soluzioni per ragioni di ordine tecnico:~~

- ~~— fatto salvo il requisito della necessaria esposizione solare, devono sempre essere privilegiate le collocazioni sulle parti dell'edificio che risultano meno visibili dai principali punti di osservazione;~~
- ~~— nei casi di coperture a falda, i pannelli devono essere del tipo integrato, ovvero realizzati il più possibile a filo e con colorazioni analoghe al manto di copertura esistente;~~
- ~~— i moduli devono essere assemblati in modo da garantire una composizione quadrata o rettangolare, disposta parallelamente alla linea di gronda e/o di colmo, evitando la combinazione sfalsata o scalare;~~

- ~~— su una medesima copertura, i moduli devono essere tra loro omologhi per dimensione, colorazione, materiale;~~
- ~~— la struttura perimetrale dei moduli deve essere realizzata in materiale non riflettente e con un cromatismo compatibile con il manto di copertura;~~
- ~~— i telai, laddove necessari, devono avere i medesimi colori dei pannelli;~~
- ~~— devono essere privilegiate texture coerenti con le coperture e soluzioni tecnologiche tali da limitare la riflessione dei pannelli;~~
- ~~— gli elementi tecnici accessori non bisognosi dell'esposizione al sole, quali serbatoi di accumulo, scambiatori e tubazioni di adduzione, non devono risultare visibili e devono essere pertanto posizionati al di sotto della copertura, entro il volume del fabbricato.~~

[...]

2) Con riferimento a eventuali premialità consistenti in ampliamenti volumetrici e /o di superficie, se previste nelle core e buffer zone UNESCO; considerato il loro possibile impatto sulla percezione della città di Sabbioneta, si chiede di non prevederle nella core zone, mentre nella buffer zone si invita a non prevederle, oppure si chiede di subordinarle espressamente a una valutazione in merito alla loro compatibilità paesaggistica da parte degli enti competenti in materia.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 2

Atteso che l'autorizzazione degli interventi edilizi nella core e nella buffer zone è in ogni caso sottoposta all'autorizzazione della Soprintendenza, si precisa che la possibilità di incremento volumetrico una tantum per le zone AE, B1, B2, BE E BU è previsto dai precedenti strumenti urbanistici, e si configura pertanto come un diritto consolidato. Per quanto riguarda le zone BU (ambiti residenziali esistenti di recente impianto ricadenti nel perimetro del sito Unesco) l'Articolo III.6.4. delle NTA disciplina già particolari prescrizioni tese a garantire la compatibilità paesaggistica, ferma restando comunque, come già evidenziato, la subordinazione delle autorizzazioni al parere della Soprintendenza. La richiesta si considera quindi accolta senza introdurre modifiche normative.

3) Con riferimento all'ambito di rigenerazione 2 - via Isacci - si chiede di configurare lo strumento urbanistico al fine di indirizzare prioritariamente le trasformazioni dell'area verso la delocalizzazione dell'insediamento, invece che verso una sua rigenerazione.

In tal senso, se giuridicamente possibile, siano previste premialità che possano essere utilizzate altrove, qualora l'insediamento sia delocalizzato al di fuori delle core e buffer zone UNESCO;

Si chiede altresì che sia attuata ogni misura per evitare qualunque intervento sull'area che possa avere un impatto peggiorativo sul contesto paesaggistico di riferimento.

In tal senso, si chiede che:

- non siano concesse premialità volumetriche e/o di superficie e/o di altro tipo;
- nei limiti di quanto giuridicamente possibile, non siano consentiti aumenti volumetrici, di superficie e di altezza rispetto allo stato legittimato, e non sia consentito l'aumento delle pavimentazioni esterne legittimate, con conseguente riduzione degli spazi aperti destinati a verde/prato;
- non siano ampliate, rispetto all'uso attuale, le possibili destinazioni d'uso ammesse, con l'eccezione di: noleggio bici; ciclo-officina; artigianato artistico.

Si chiede inoltre, per ragioni di compatibilità con la percezione delle mura, di non ammettere destinazioni d'uso che implicino la necessità di prevedere aree di sosta per auto più estese di quelle attuali

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 3

Il PGT non prevede meccanismi perequativi o di trasferimento volumetrico extra-comparto per la difficoltà ad attuarli in presenza di diverse proprietà coinvolte e il conseguente rischio di ingenerare fenomeni speculativi, e pertanto la traslazione all'esterno dei volumi insediati nel perimetro UNESCO non appare operativamente attuabile. Il PGT vigente individua inoltre l'ambito di via Isacci quale ambito BU, già riconoscendo una vocazione residenziale e concedendo incrementi volumetrici una tantum. Revocare a valle dell'adozione tali diritti acquisiti, senza quindi possibilità di osservazioni da parte dei proprietari, determinerebbe peraltro un rischio di illegittimità procedurale. Il nuovo AR2 concede premialità volumetriche nello spirito della rigenerazione urbana, ma comunque prevedendo un indice ITmax pari a 1,8 mc/mq (ovvero 0,6 mq/mq, a fronte di un attuale 0,4 mq/mq circa) e un'altezza massima di 2 piani oltre alla copertura a falde.

Si propone pertanto di aumentare le cautele paesaggistiche rendendo obbligatorie non solo la cortina verde verso il fondo del comparto ma anche le mitigazioni arboree di valenza ecologica sui lati, limitando la possibilità di realizzare nuove aree pavimentate, nonché diminuendo le premialità volumetriche di 0,1 mc/mq, approssimando così la volumetria insediabile a quella del precedente strumento urbanistico. La modifica in oggetto implica una leggera diminuzione del dimensionamento di piano, riducendo il numero di abitanti insediabili ed aumentando la dotazione pro capite di servizi di cui ai calcoli riportati nella relazione illustrativa del PGT.

Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato DdP20 (rinominato DdP20a). In nero barrato e rosso le modifiche ai testi.

[...]

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mq/mq	Realizzazione servizi strategici mq/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mq/mq	Elevate performance energetiche mq/mq	ERP 30% mq/mq	IT Massimo mq/mq
1,40	0,20	-	0,10	-	1,70

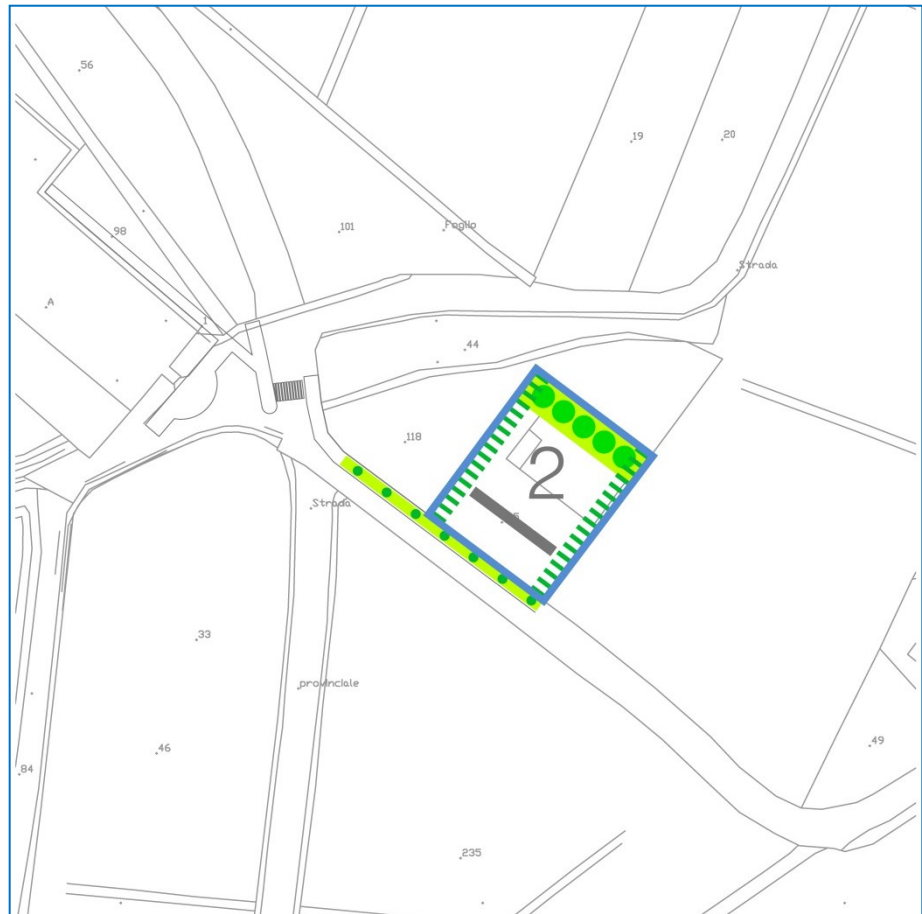
[...]

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento di rigenerazione dovrà comportare la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, secondo modalità compatibili con l'intorno monumentale della città murata e prevedendo idonee mitigazioni ambientali lungo i margini del comparto. **In particolare, verso la scarpata dell'attigua via Cavalli, dovrà essere garantita la realizzazione di una fascia arborea-arbustiva a più forte connotazione ecologico-naturalistica, mentre sui lati verso il cimitero e verso la città murata dovranno essere realizzate fitte siepi di sempreverdi. Le soluzioni di dettaglio saranno da concordare con gli enti competenti.**

[...]

Le superfici pavimentate esterne non dovranno essere aumentate rispetto allo stato di fatto, e le eventuali aree a parcheggio dovranno essere rese compatibili a livello paesaggistico ed ambientale tramite opportune piantumazioni e la realizzazione di materiali drenanti.



— perimetro dell'ambito

SERVIZI STRATEGICI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico

— Realizzazione di un collegamento pedonale con il percorso del cimitero

— Realizzazione di una fascia arborea-arbustiva in connessione con la scarpata dell'attigua via Cavalli

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

— Realizzazione di una fascia arborea-arbustiva in connessione con la scarpata dell'attigua via Cavalli

— Realizzazione di siepi/cortine arboree

— mento dei nuovi edifici sul fronte strada

INDICAZIONI ORIENTATIVE

—

4) Con riferimento all'ambito di rigenerazione 1 - Porta Imperiale,- si chiede di configurare lo strumento urbanistico al fine di indirizzare prioritariamente le trasformazioni dell'area verso la delocalizzazione degli

insediamenti, invece che verso una loro rigenerazione, e, in subordine, a contenere l'impatto paesaggistico di una eventuale rigenerazione.

In tal senso, se giuridicamente possibile, si invita a prevedere una gradualità delle premialità che:

- innanzitutto e in modo rilevante, premi se si decidesse di delocalizzare l'insediamento, in tutto o in parte, fuori dalle core e buffer zone UNESCO, in altra area più idonea a un insediamento residenziale (premialità da utilizzare, quindi, altrove);
- quindi, nel caso di rigenerazione, premi se si decidesse di concentrare i nuovi insediamenti nel solo sub-ambito A;
- considerato che gli interventi sull'area, essendo ubicata in buffer zone UNESCO, sono subordinati all'acquisizione dei pareri degli enti competenti alla tutela del paesaggio, si chiede di precisare che le barriere verdi "minime" previste dallo strumento urbanistico potranno essere estese a seconda delle valutazioni sul progetto degli enti competenti.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 4

Il PGT non prevede meccanismi perequativi o di trasferimento volumetrico extra-comparto per la difficoltà ad attuarli in presenza di diverse proprietà coinvolte e il conseguente rischio di ingenerare fenomeni speculativi, e pertanto la traslazione all'esterno dei volumi insediati nel perimetro UNESCO non appare operativamente attuabile. All'interno del comparto AR1 sono stati invece previsti specifici incentivi per trasferire il volume verso la porzione più a nord (sub-ambito A) e liberare l'intorno del cimitero ebraico (sub-ambito B), ancorché con un meccanismo opzionale e non prescrittivo, in modo da non ingenerare il blocco degli interventi in caso di mancato accordo tra le diverse proprietà. Le potenzialità volumetriche dell'ambito AR1 sono pari a quelle previste nel PGT vigente, peraltro oggetto di una variante parziale che ha ridimensionato lo scenario di riconversione, confermando gli ambiti a sud-ovest di via Isacci nella loro destinazione attuale. Revocare a valle dell'adozione tali diritti acquisiti, senza quindi possibilità di osservazioni da parte dei proprietari, determinerebbe peraltro un rischio di illegittimità procedurale. Si evidenzia comunque che il trasferimento volumetrico dal sub-ambito B al sub-ambito A è già fortemente incentivato dal PGT in quanto, qualora attuato, esso dà diritto ad una premialità di 0,25 mc/mq applicata sulla totalità del comparto e non solo sul sub-ambito B come nel caso di trasferimento volumetrico interno al sub-ambito stesso. Si propone comunque di modificare la scheda d'ambito rendendo obbligatorie che barriere verdi di mitigazione paesaggistica e specificando che queste possono essere estese in base alla valutazione degli enti competenti. Eliminando la relativa premialità volumetrica, la modifica in oggetto implica una leggera diminuzione del dimensionamento di piano, riducendo il numero di abitanti insediabili ed aumentando la dotazione pro capite di servizi di cui ai calcoli riportati nella relazione illustrativa del PGT. Si riportano a seguire le modifiche proposte all'elaborato DdP20 (rinominato DdP20a). In nero barrato e rosso le modifiche ai testi.

[...]

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Cessione aree per standard mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Rigenerazioni deimpermeabi- lizzazioni mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,60	0,25	-	0,25	0,05	1,15

[...]

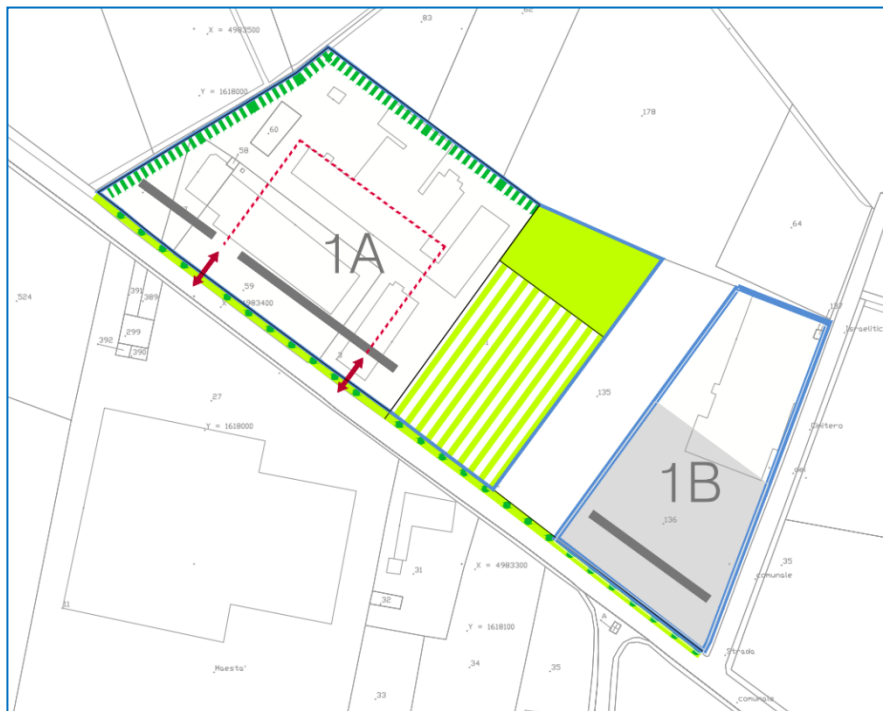
F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Lungo via Borgofreddo, è prescritto l'allineamento dei nuovi edifici parallelamente alla strada, secondo la giacitura indicata nella scheda. Allo scopo di rafforzare l'effetto-viale della prospettiva verso Porta Imperiale i fronti degli edifici, si dovranno inoltre collocare alla medesima distanza dalla strada.

A margine di via Borgofreddo, è prescritta la realizzazione di un filare alberato sul lato nord, accompagnato da un percorso ciclopedonale. Tali opere concorreranno al calcolo degli standard e potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione.

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. **L'altezza massima dei fabbricati dovrà pertanto risultare pari a 9.50 metri, da misurarsi secondo le definizioni delle NTA del Piano delle Regole. L'intervento dovrà inoltre essere contestualizzato paesaggisticamente con la realizzazione di mitigazioni arboreo-arbustive come indicato nella scheda degli indirizzi riportata a seguire, tramite soluzioni da concordare con gli enti competenti.**

Le superfici pavimentate esterne non dovranno essere aumentate rispetto allo stato di fatto, e le eventuali aree a parcheggio dovranno essere rese compatibili a livello paesaggistico ed ambientale tramite opportune piantumazioni e la realizzazione di materiali drenanti.



— perimetro dell'ambito

AREE IN CESSIONE PER STANDARD



area da destinare a parcheggio pubblico e camper per la città murata

superficie indicativa 3.500 mq



area da destinare a parco pubblico e verde di mitigazione

superficie indicativa 1.500 mq

REG E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.



~~barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri~~

RIGENERAZIONI E DEIMPERMEABILIZZAZIONI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico



porzione edificabile in caso di attuazione del solo sub-ambito B (con obbligo di demolizione del fabbricato esistente)

INDICAZIONI PRESCRITTIVE



barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento, di ampiezza almeno pari a 3 metri



filare alberato e percorso ciclo-pedonale



amento dei nuovi edifici sul fronte strada

INDICAZIONI ORIENTATIVE



varco di ingresso e viabilità interna

E. Osservazioni presentate dai cittadini

OSSERVAZIONE N. 1

Protocollo: 11637 del 21 10 2023

Richiedenti: Bolognesi Valentina

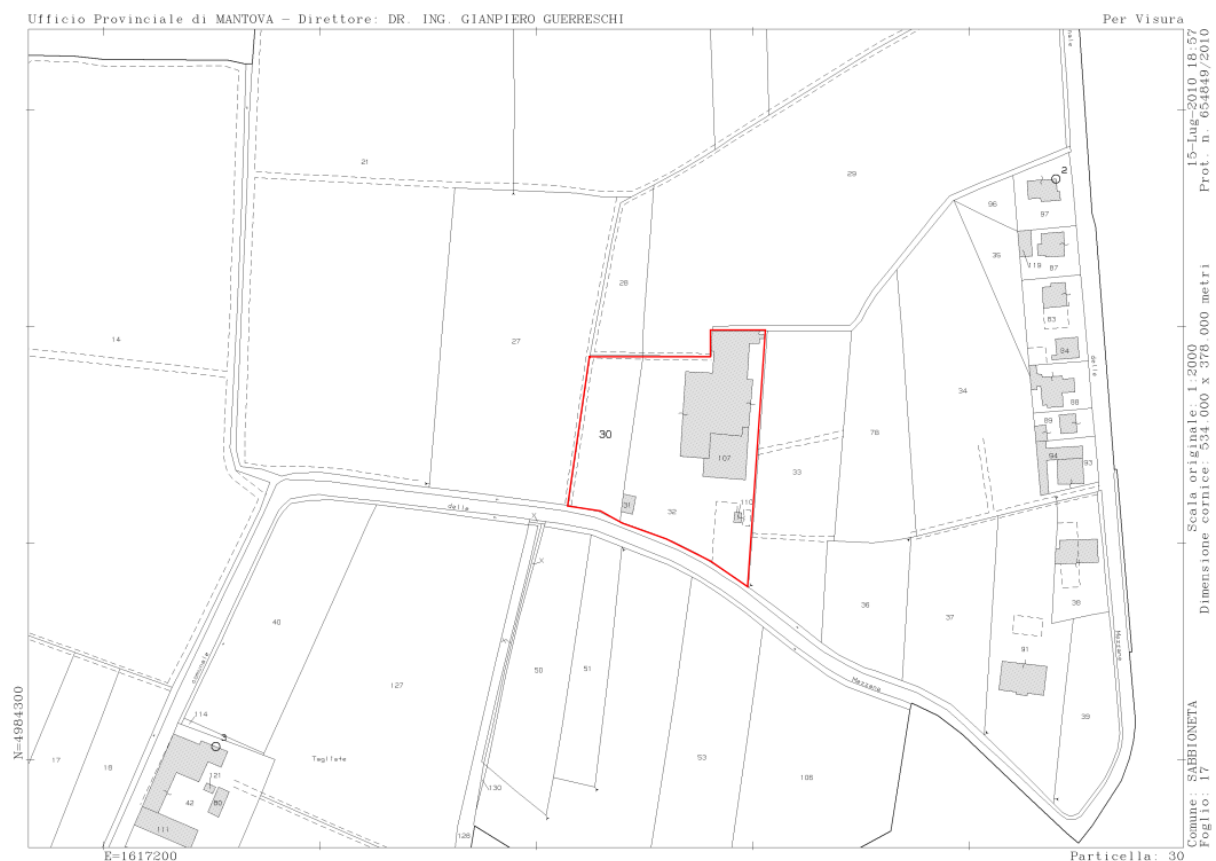
Individuazione: immobile sito a Sabbioneta in via Cavalli 8, fg. 17, mapp. 30, 31, 32, 107, 110

Tipo di osservazione: richiesta cambio azionamento

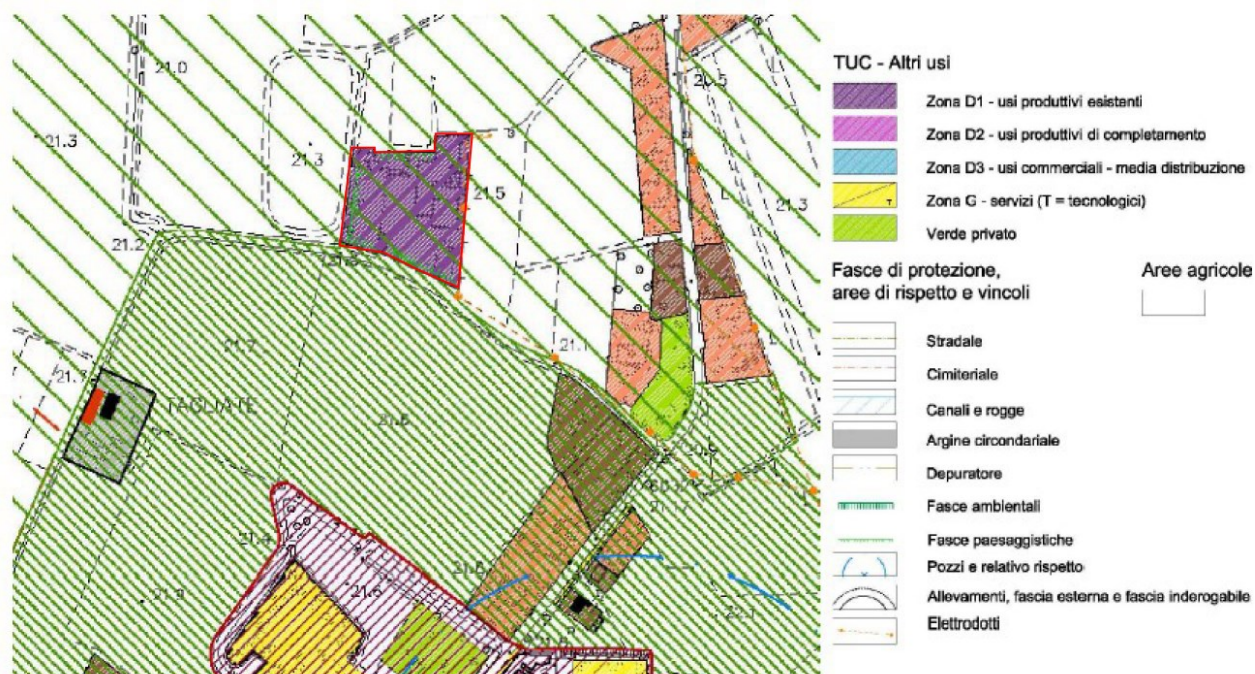
Oggetto dell'osservazione: riclassificazione dell'edificio da produttivo a residenziale causa dismissione preesistente attività di laboratorio salumificio.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 1

L'eventuale accoglimento dell'osservazione implicherebbe una modifica rilevante, implicando la riconversione fisica e funzionale di un comparto situato in zona buffer, senza che tale modifica possa essere sottoposta ai pareri degli enti competenti a meno di non riadottare lo strumento urbanistico, né tantomeno alla procedura di VAS, conclusasi a monte dell'adozione stessa. Si propone pertanto di respingere l'osservazione. Si propone quindi di rigettare l'osservazione in oggetto.



ESTRATTO di P.G.T.- DOCUMENTO di PIANO - TAVOLA 1



Estratto degli allegati all'osservazione n.1 – individuazione dell'area oggetto di richiesta.

OSSERVAZIONE N. 2

Protocollo: 12015 del 01 12 2023

Richiedente: Bozzolini Jenni

Individuazione: immobile sito a Villa Pasquali, via Margherita Gonzaga 23, fg. 20, mapp. 366.

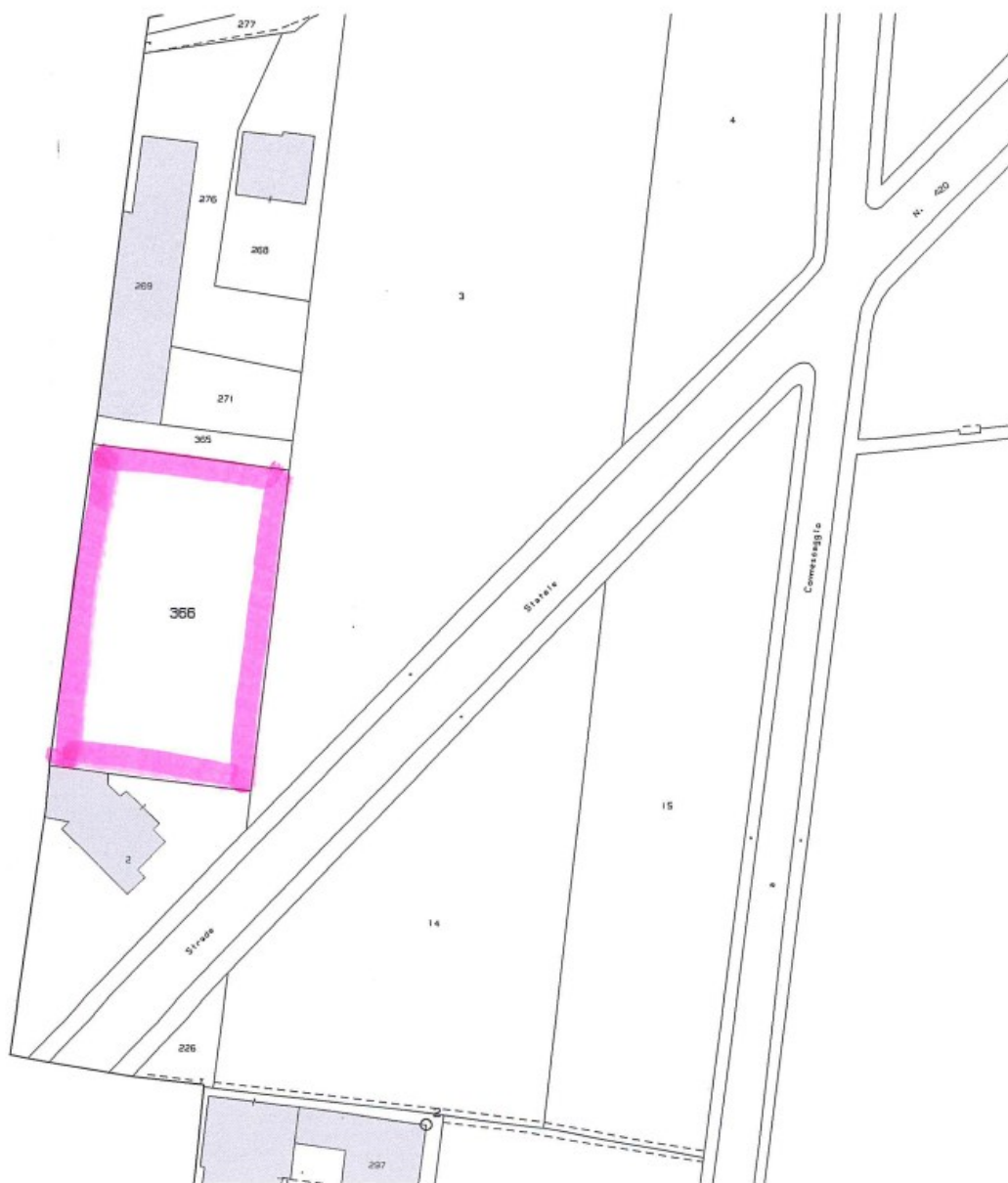
Tipo di osservazione: richiesta cambio azionamento

Oggetto dell'osservazione: riclassificazione dell'edificio da industriale (D1) a residenziale, essendo il terreno adiacente ad abitazione di residenza.

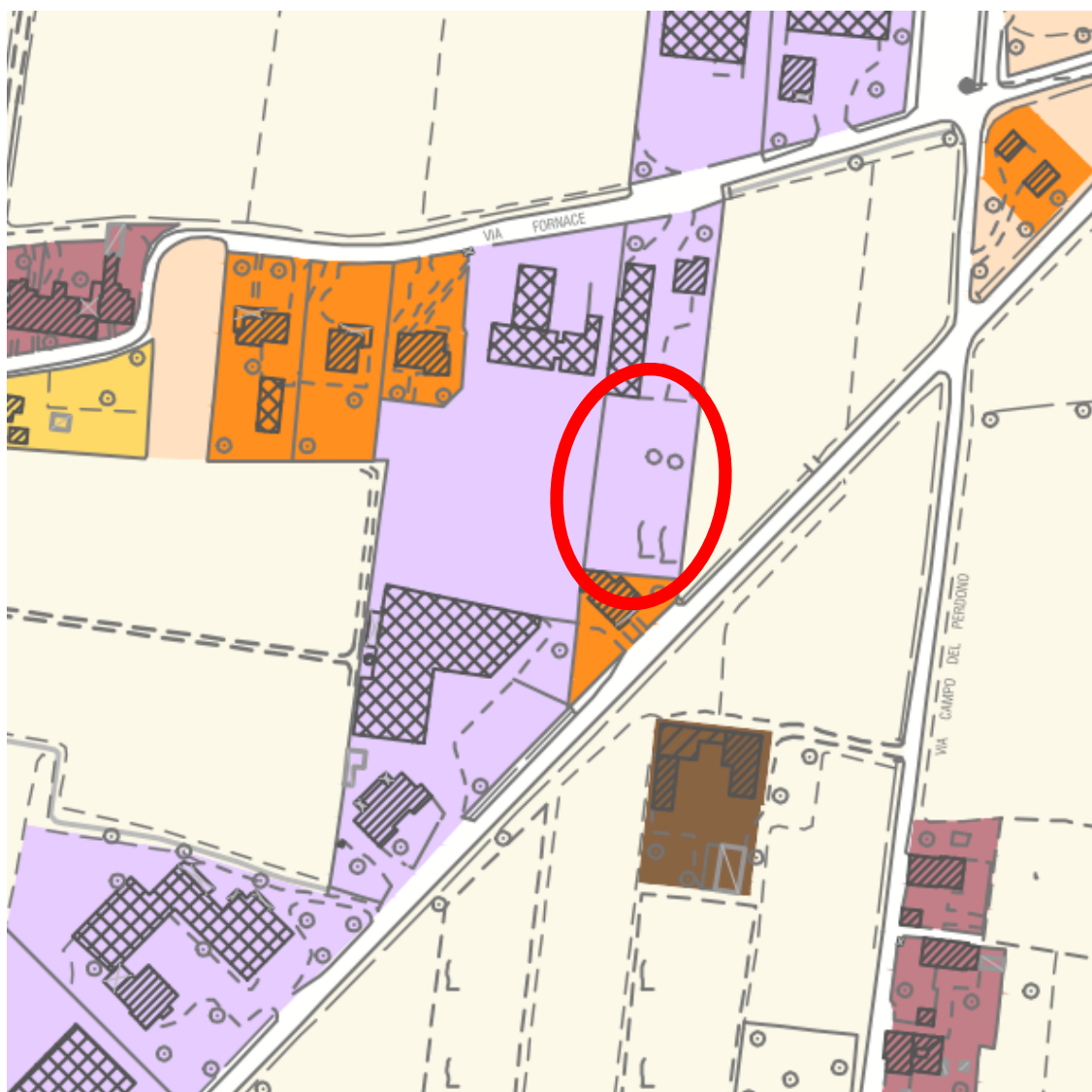
PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 2

L'area in oggetto, attualmente libera, risulta effettivamente adiacente ad un lotto residenziale, il cui fabbricato è peraltro edificato a confine. Tale contiguità suggerisce una naturale vocazione dell'area stessa come pertinenza del fabbricato e filtro verso i fabbricati industriali più a nord.

Si propone quindi di accogliere l'osservazione. Per la conseguente modifica agli elaborati di piano (serie PdR3) si riporta a seguire il confronto tra le tavole del piano adottato e la proposta di modifica.

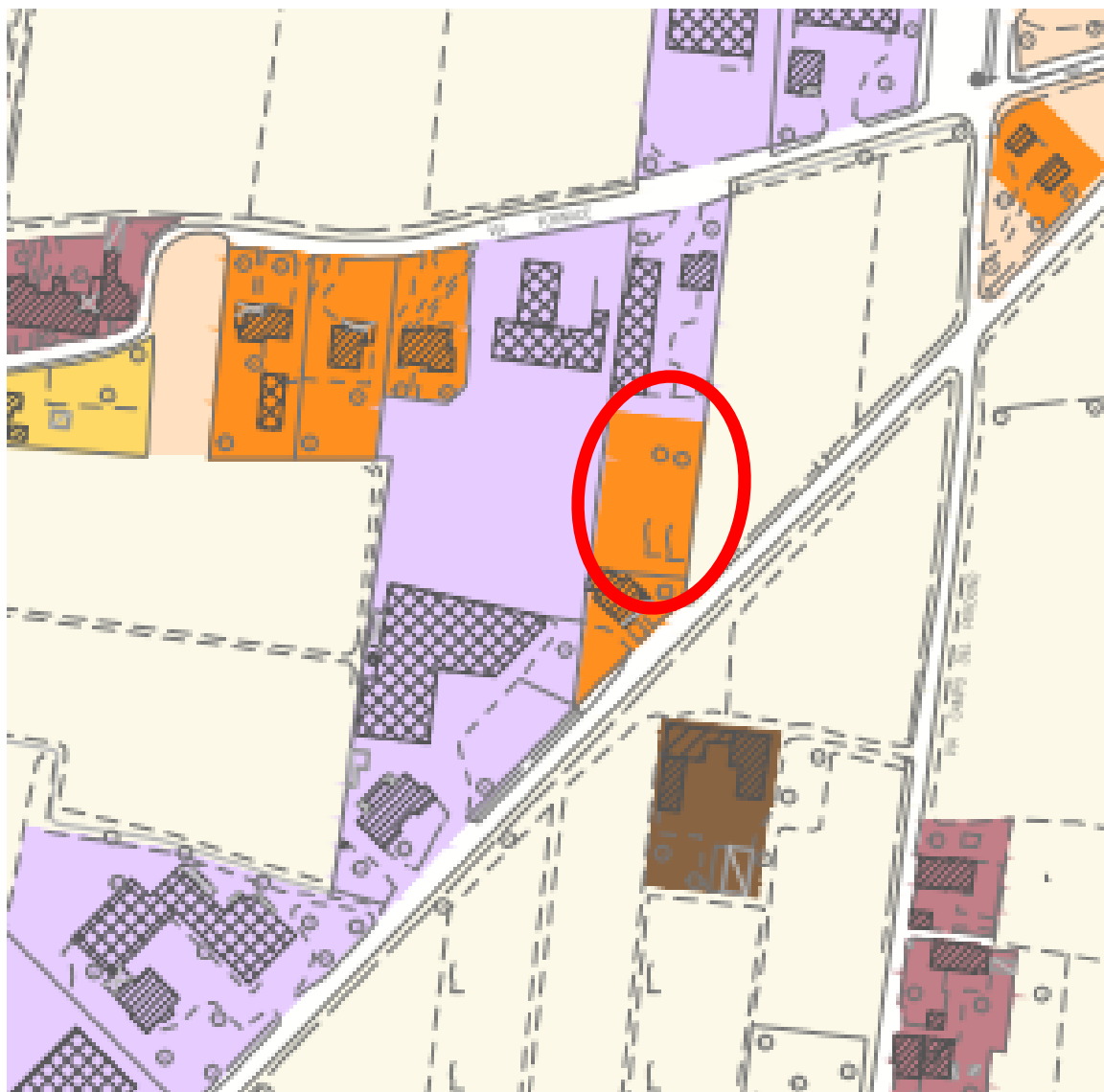


Estratto degli allegati all'osservazione n.2 – individuazione dell'area oggetto di richiesta.



- B2** - ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF - art. III.6.2.
- D1** - ambiti industriali esistenti e di completamento - art. III.7.1.

Estratto della tavola PdR.3a e 3e adottata



-  B2 - ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF - art. III.6.2.
-  D1 - ambiti industriali esistenti e di completamento - art. III.7.1.

Proposta di modifica della tavola PdR.3a e 3e oggetto di approvazione

OSSERVAZIONE N. 3

Protocollo: 12016 del 01 12 2023

Richiedente: Lodi Rizzini Ivan

Individuazione: ambiti agricoli del territorio comunale di Sabbioneta

Tipo di osservazione: richiesta modifica NTA

Oggetto dell'osservazione: introduzione di una norma che regolamenti la posa di cannoni antigrandine in zona agricola

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 3

Atteso che l'installazione di dispositivi quali cannoni antigrandine è in ogni caso da escludersi all'interno della core e della buffer zone del sito UNESCO per ragioni di tutela paesaggistica, in linea generale il tema non attiene al PGT ma potrà trovare trattazione all'interno del regolamento edilizio piuttosto che di uno specifico regolamento ad hoc. Si propone quindi di rigettare l'osservazione in oggetto, rimandandone l'eventuale recepimento ad altro strumento di regolamentazione.

OSSERVAZIONE N. 4

Protocollo: 12017 del 01 12 2023

Richiedente: Piccinini Paola

Individuazione: immobile sito a Sabbioneta località Sabbioncelli, fg. 4, mapp. 50, 80, 83.

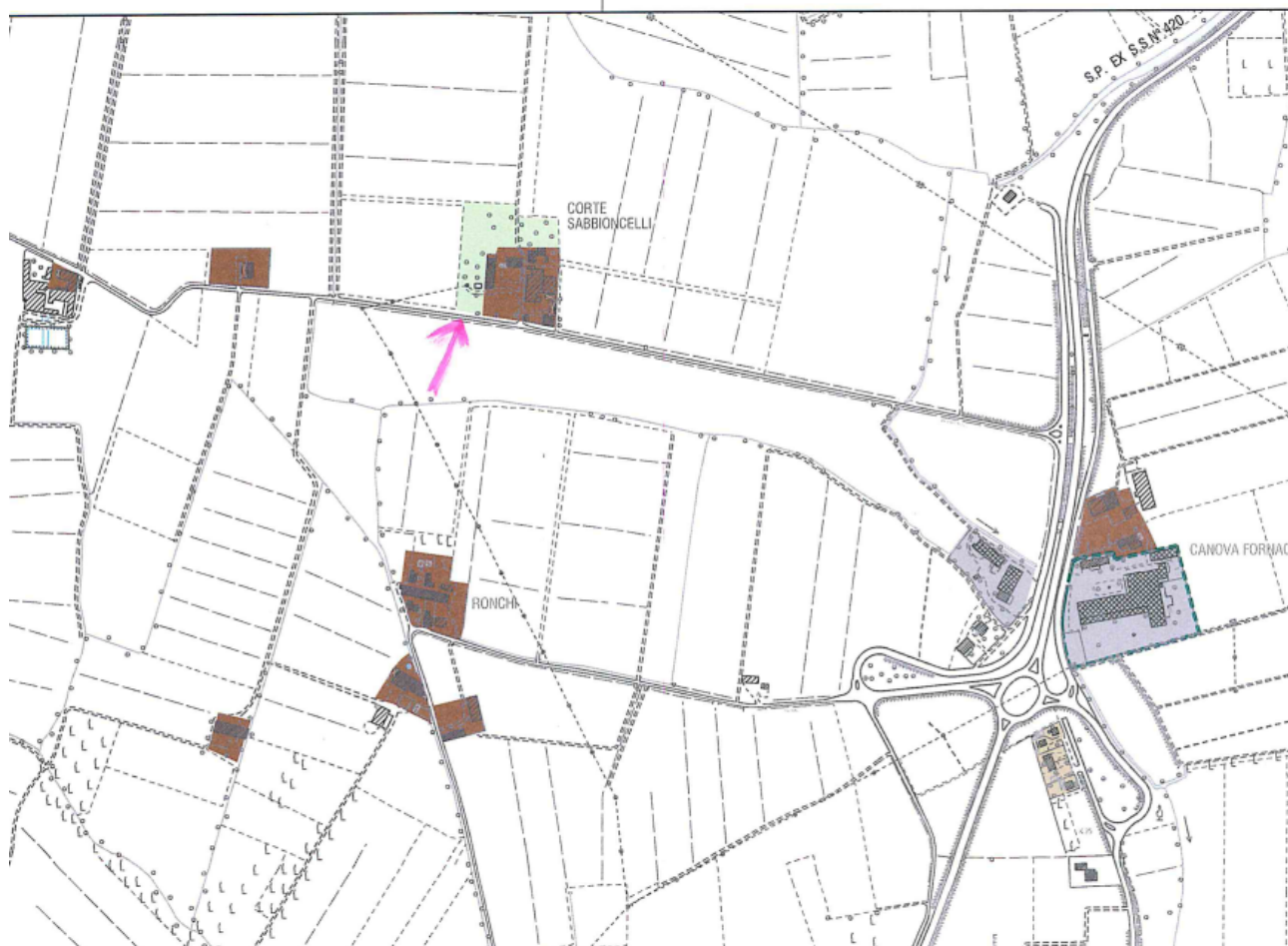
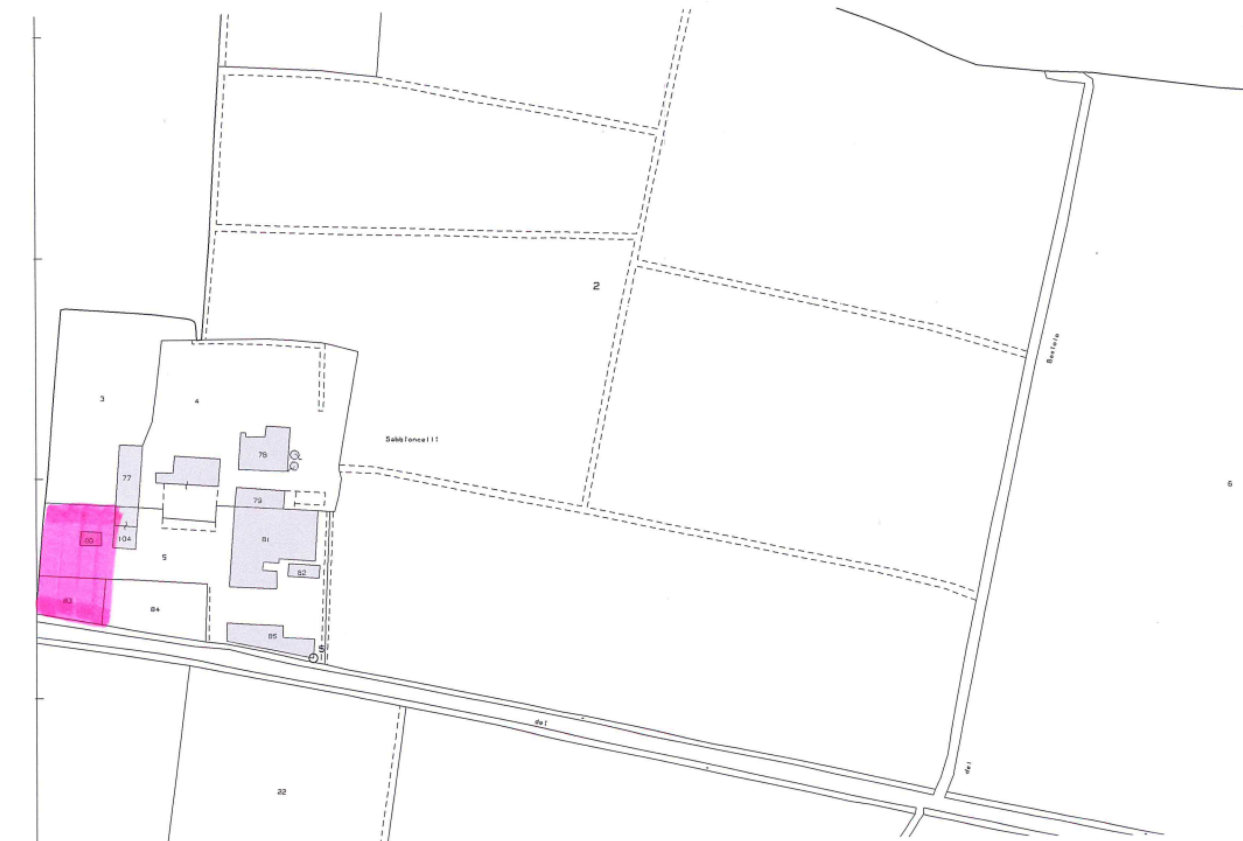
Tipo di osservazione: richiesta cambio azzonamento

Oggetto dell'osservazione: modifica dell'azzonamento da verde privato a zona agricola.

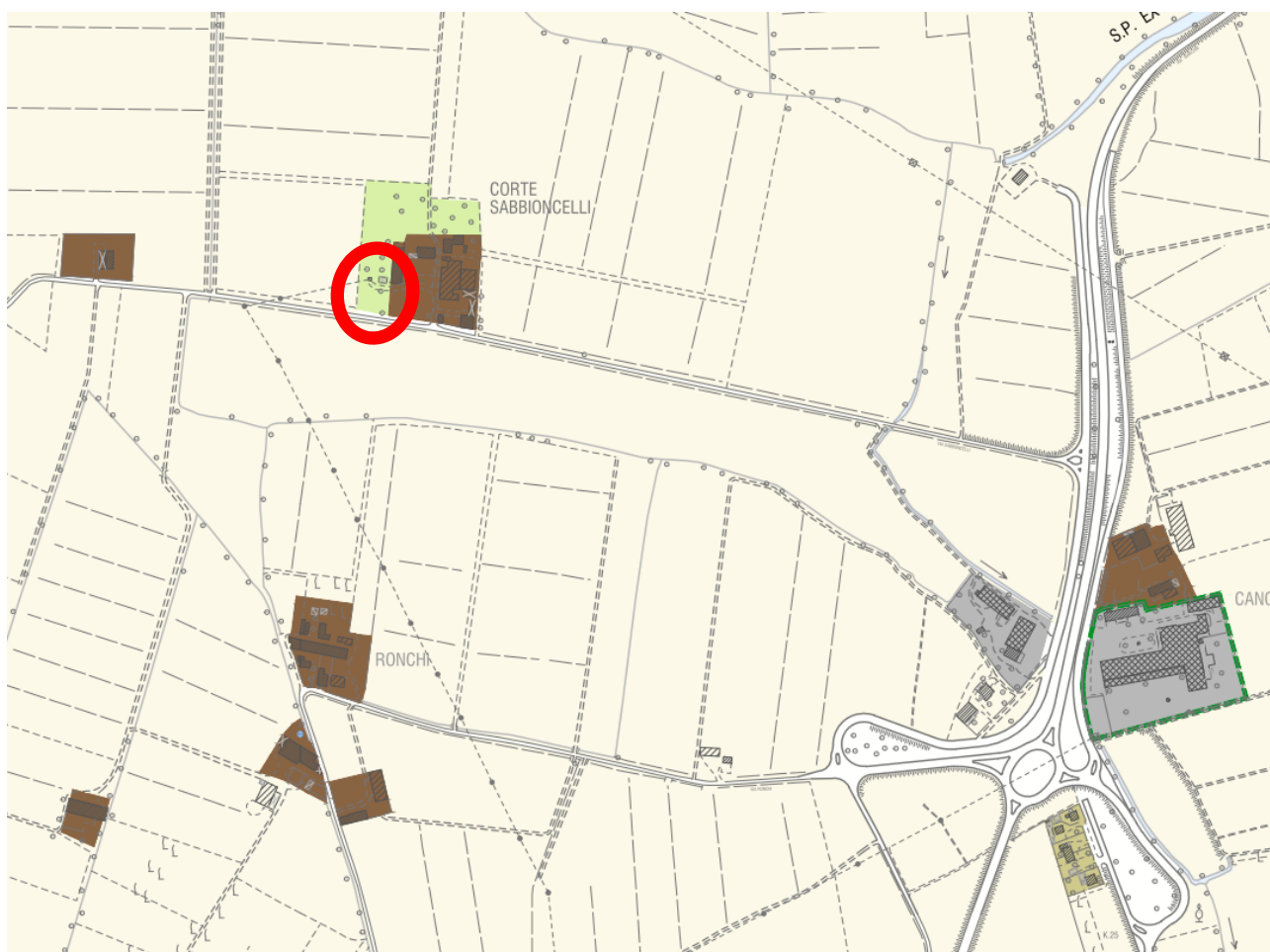
PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 4

La contiguità con il territorio agricolo ed un ambito AE (fabbricati rurali di valore storico) giustifica la richiesta di annessione all'uso agricolo.

Si propone quindi di accogliere l'osservazione. Per la conseguente modifica agli elaborati di piano (serie PdR3) si riporta a seguire il confronto tra le tavole del piano adottato e la proposta di modifica.



Estratto degli allegati all'osservazione n.4 – individuazione dell'area oggetto di richiesta.



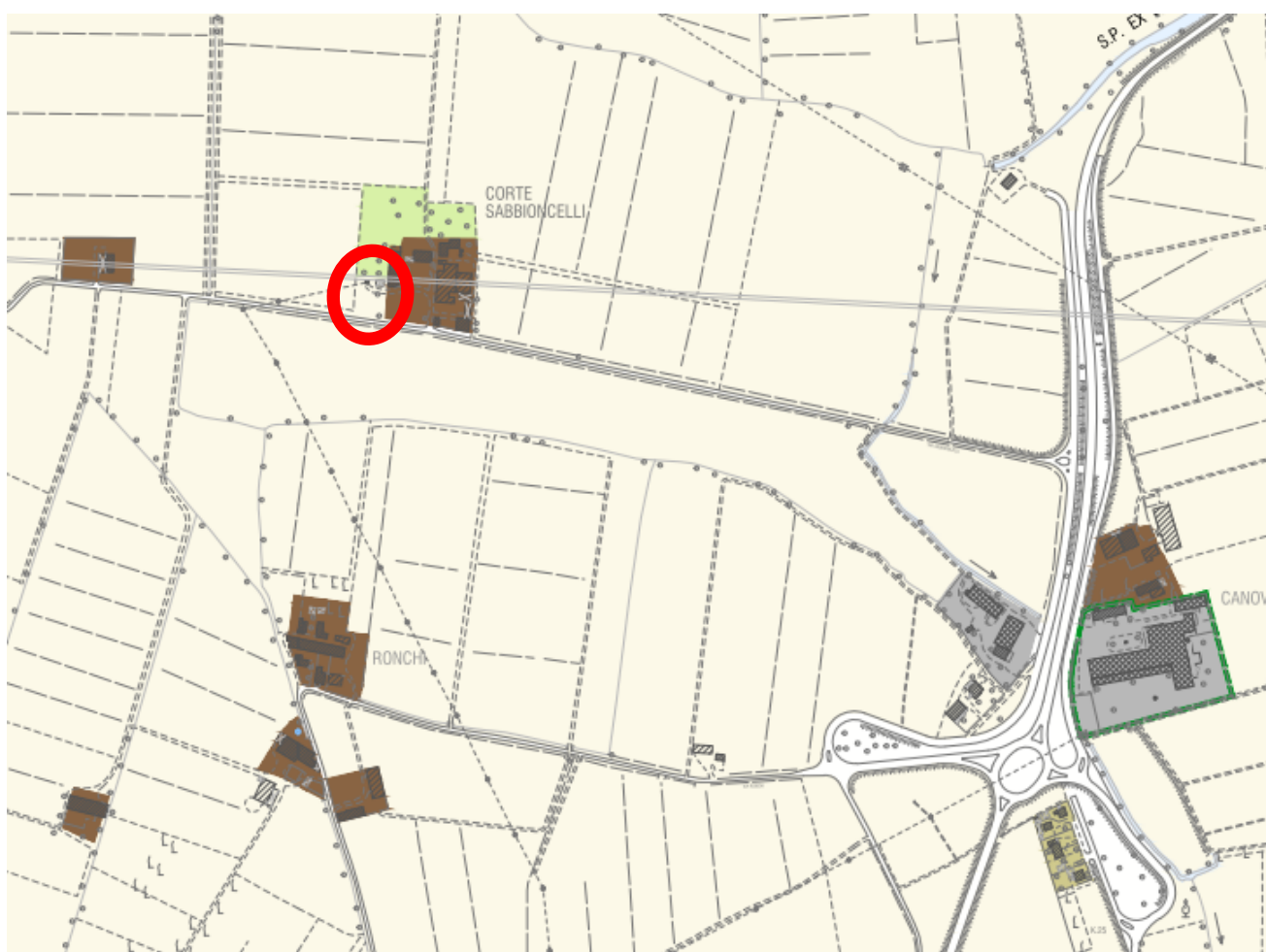
verde privato VP - art. III.9.

ZONE E - zone agricole - art. III.10.



E1 - zone agricole ordinarie -
art. III.10.1.

Estratto della tavola PdR.3a adottata



verde privato VP - art. III.9.

ZONE E - zone agricole - art. III.10.



E1 - zone agricole ordinarie -
art. III.10.1.

Proposta di modifica della tavola PdR.3a oggetto di approvazione

OSSERVAZIONE N. 5

Protocollo: 12022 del 01 12 2023

Richiedente: Grigi Cinzia, Maffezzoli Alice, Maffezzoli Giuseppe, Maffezzoli Olmo

Individuazione: proprietà sita a Sabbioneta, via Cantoni Marca 1, fg. 32, mapp. 86, 87, 88.

Tipo di osservazione: richiesta cambio azionamento

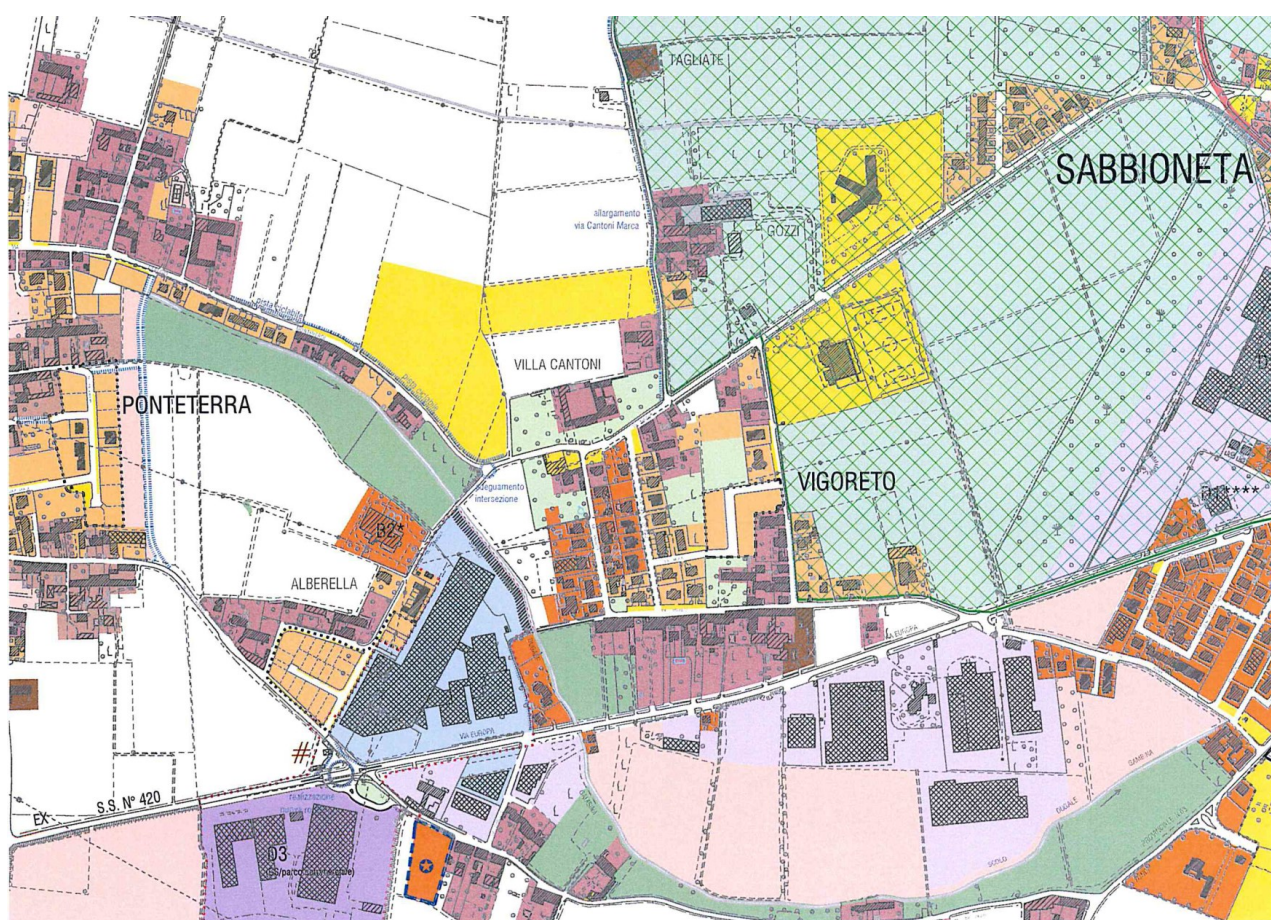
Oggetto dell'osservazione: modifica delle previsioni relative al nuovo complesso scolastico, individuando un'area alternativa presso l'esistente palestra, oppure, in subordine, ricomprendendo nella zona S assoggettata a vincolo di esproprio anche il mapp. 86 (in quanto intercluso) e l'area di cui ai mapp. 11, 12, 13.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 5

Le aree attigue alla palestra ricadono in zona buffer, ove, considerando la tutela esercitata dalla Soprintendenza e da Regione Lombardia riguardo all'integrità del sito UNESCO, è da escludere qualunque intervento di nuova edificazione su terreno agricolo.

Relativamente alla collocazione individuata dal PGT adottato, il rischio di interclusione a danno del mapp. 86 non sussiste, in quanto, come illustrato nella relazione e nella presentazione del PGT, l'ambito preposto al nuovo complesso scolastico è sovradimensionato rispetto al fabbricato da realizzare, dato che la previsione di piano non è supportata da una progettazione di fattibilità tecnico-economica dell'intervento, ma la precede dovendo assicurare il requisito della conformità urbanistica, ed è pertanto individuato con congrui margini di flessibilità. In particolare, l'ambito perimetrato dal PGT comprende anche aree per sistemazioni a verde, a parcheggio, per la mobilità dolce e per la viabilità. Nello specifico, l'occupazione dei mapp. 87 e 88 è prevista per il collegamento viabilistico con via Cantoni Marca, in modo tale che la nuova viabilità consenta anche di servire l'attiguo mapp. 86. L'utilizzo dell'area prospettante su strada di cui ai mapp. 11, 12 e 13, peraltro occupata da edifici agricoli, non risulta invece necessario.

Si propone quindi di rigettare l'osservazione. In accoglimento delle indicazioni di cui al parere regionale si precisa che comunque al piano viene allegata una scheda d'ambito relativa alle distribuzioni spaziali, ai requisiti funzionali ed al sistema di accessibilità del nuovo complesso scolastico.



Estratto degli allegati all'osservazione n.5 – individuazione dell'area oggetto di richiesta.

OSSERVAZIONE N. 6

Protocollo: 12585 del 18 12 2023

Richiedente: Gobbi Roberto

Individuazione: immobili siti a Sabbioneta, via Briziano 17, 19 e via Bresciani 14, fg. 33, mapp. 81, 82, 320, 321.

Tipo di osservazione: richiesta correzioni cartografiche

Oggetto dell'osservazione: inserimento nella cartografia di cui alla tavola PdR7a il mappale 321 quale "superfetazione" e correzione nel perimetro del . piano di recupero, escludendo i mapp. 83, 84 e parte del mapp. 82 anche il mapp. 82 e comprendendo il mapp. 320.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI 6

Le correzioni cartografiche richieste non trovano riscontro nella planimetria aerofotogrammetrica né nelle fotografie aeree, e pertanto non possono essere recepite nella cartografia di piano. Si propone quindi di rigettare questa parte dell'osservazione. Si propone invece il recepimento della richiesta relativa alla ripermetrazione del piano attuativo. Per la conseguente modifica agli elaborati di piano (serie PdR3) si riporta a seguire il confronto tra le tavole del piano adottato e la proposta di modifica.



ZONE A - tessuto di valore storico-testimoniale - art. III.3.

A1 - cittadella murata di Sabbioneta - Nucleo Antico Principale - art. III.4. - in dettaglio nella tavola PdR 7 e nell'elaborato PdR 6

Piani Attuativi vigenti

Fino alla scadenza della relativa convenzione, la normativa del P.A. prevale sulle indicazioni del P.G.T.

Estratto degli allegati all'osservazione n.6 – individuazione dell'area oggetto di richiesta.

FIG.1) ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATE LE PROPRIETA' SIGG. GOBBI/BASTONI



FIG. 2) ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO SECONDO IL P.G.T./2008 L'AMBITO DI INTERVENTO N°3 (SENZA PRESCRIZIONI PARTICOLARI) SOGGETTO A PIANO DI RECUPERO PER GLI EDIFICI SCADENTI E INADEGUATI

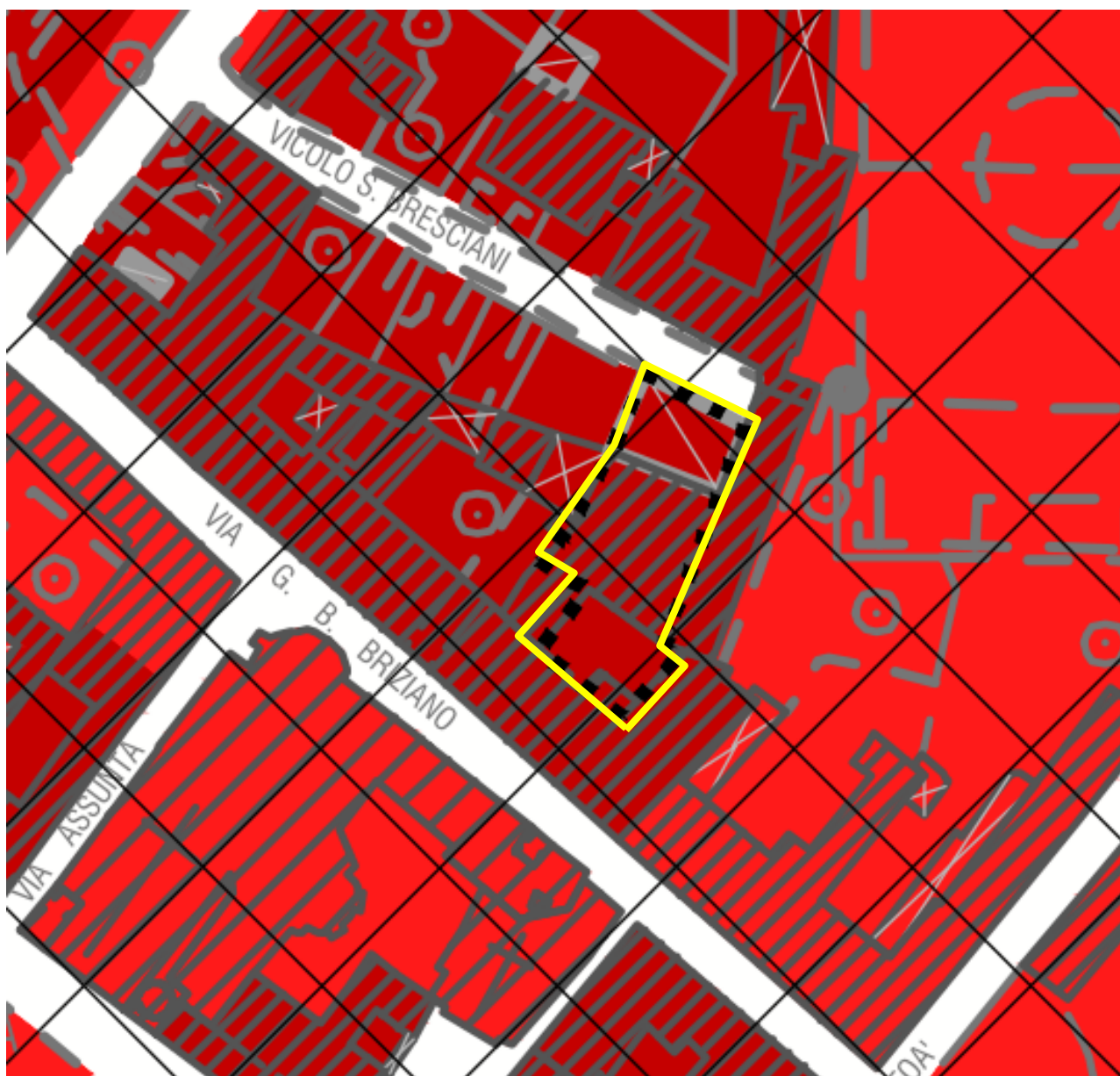


FIG. 3) ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATA LA PORZIONE DI FABBRICATO MAI INDICATA NELLE TAVOLE DEI P.G.T./2008 E 2016 NE' COME EDIFICI SCADENTI E INADEGUATI NE' COME SUPERFETAZIONI ORIZZONTALI





Estratto della tavola PdR.3a e 3e adottata (in giallo il perimetro del PR)



Proposta di modifica della tavola PdR.3a e 3e oggetto di approvazione (in giallo il perimetro del PR)

F. OSSERVAZIONI D'UFFICIO

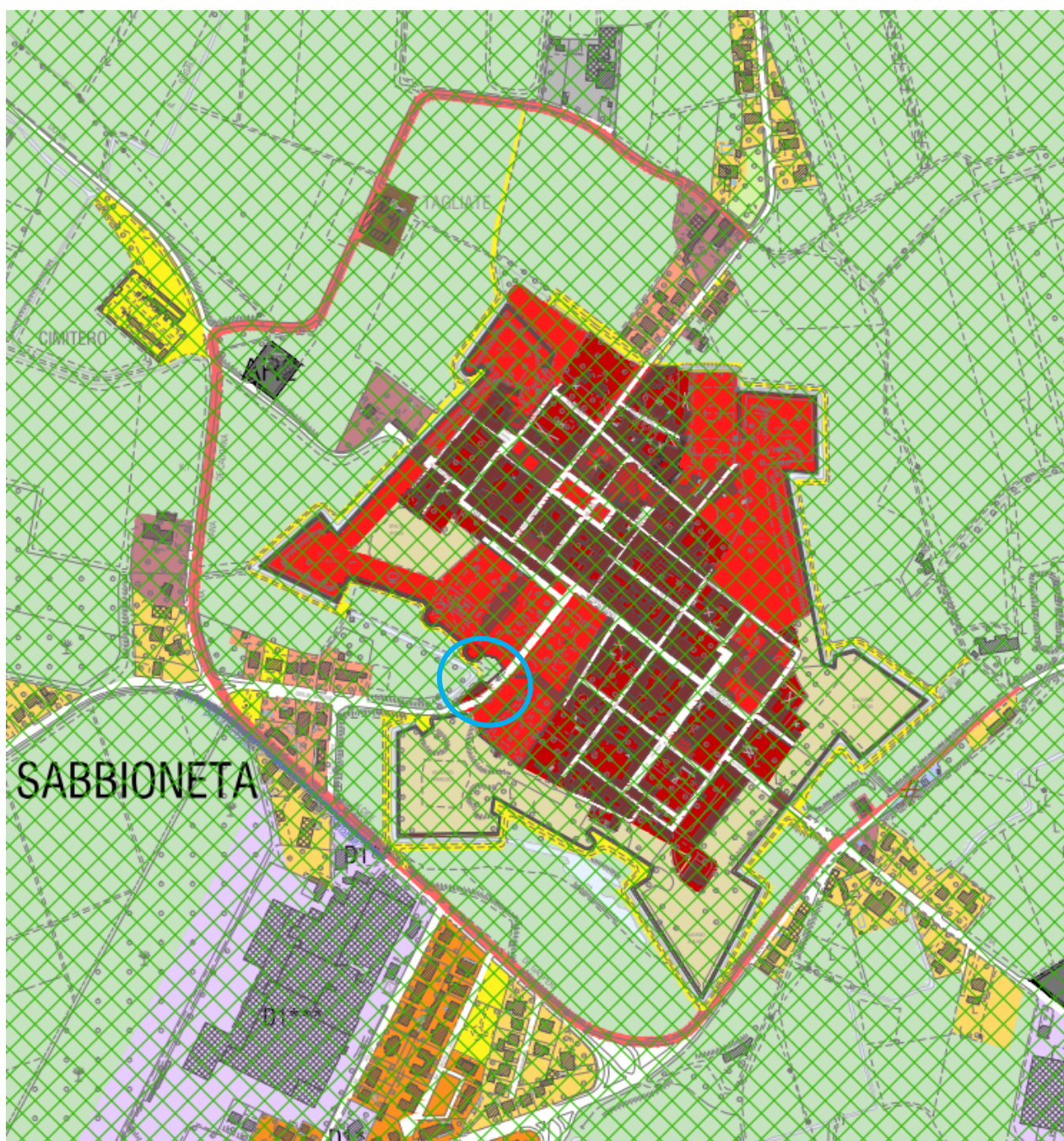
prot. n. 12389 del 12/12/2023

OSSERVAZIONE A

Si chiede di inserire nelle tavole del PdR e del PdS gli elementi mancanti per il completamento del percorso pedonale attorno alla città murata, ed in particolare il collegamento tra l'area ai piedi del castello con via Giulia Gonzaga, ivi compresa la rampa per la risalita dal piede delle mura al piano stradale soprastante.

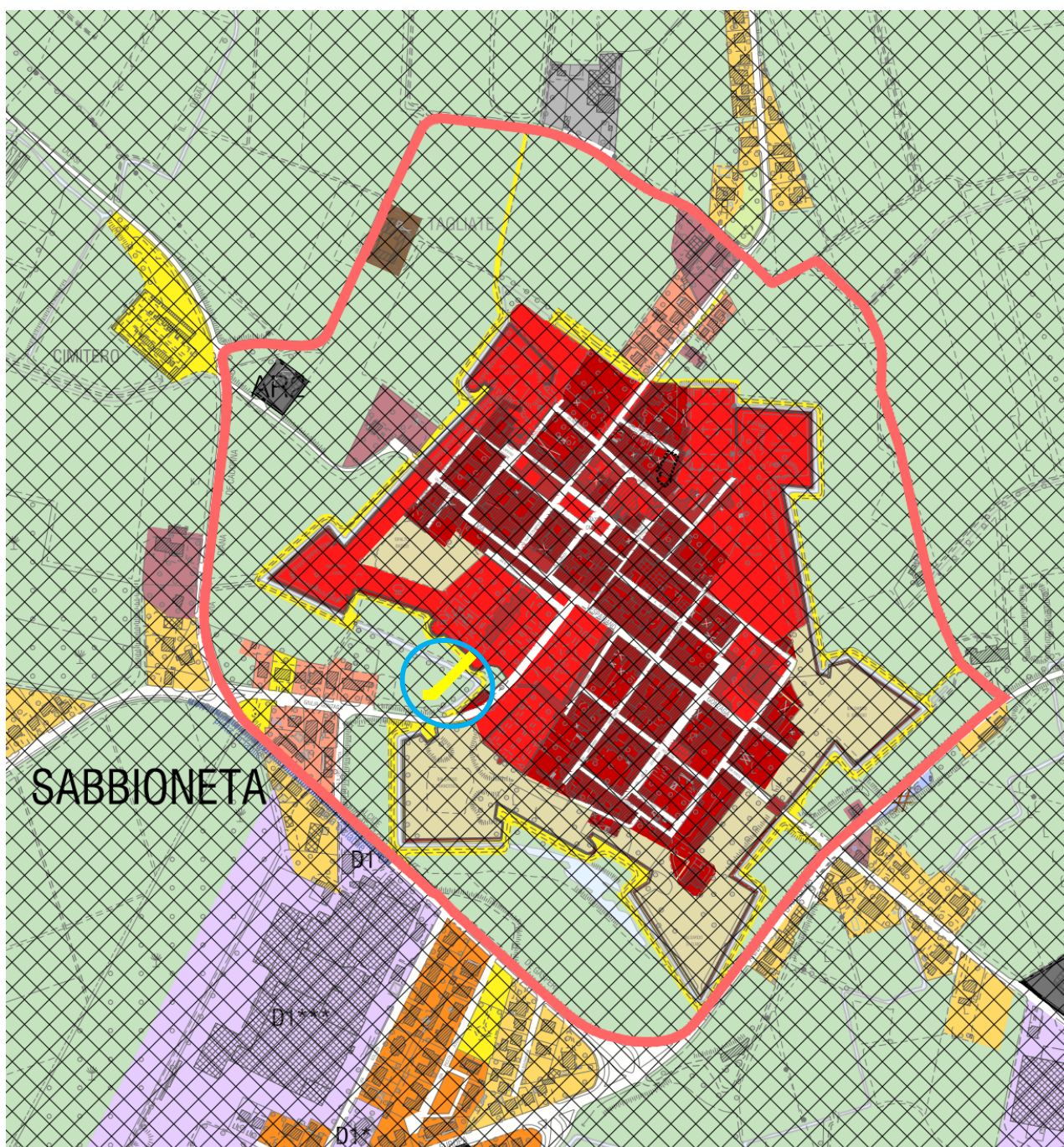
PROPOSTA CONTRODEDUZIONI A

Si propone di accogliere l'osservazione completando nelle tavole di piano la previsione relativa al circuito ai piedi delle mura, in particolare inserendo anche l'area corrispondente alla rampa che, dall'area dell'ex castello, risale a via Giulia Gonzaga, catastalmente individuata al foglio 34, mapp. 304. Per la conseguente modifica agli elaborati di piano (serie PdR3) si riporta a seguire il confronto tra le tavole del piano adottato e la proposta di modifica.




S1 - servizi - dettaglio nella tavola PdS
 2 e nell'elaborato PdS 5

Estratto della tavola PdR.3a e 3e adottata




S1 - servizi - dettaglio nella tavola PdS
 2 e nell'elaborato PdS 5

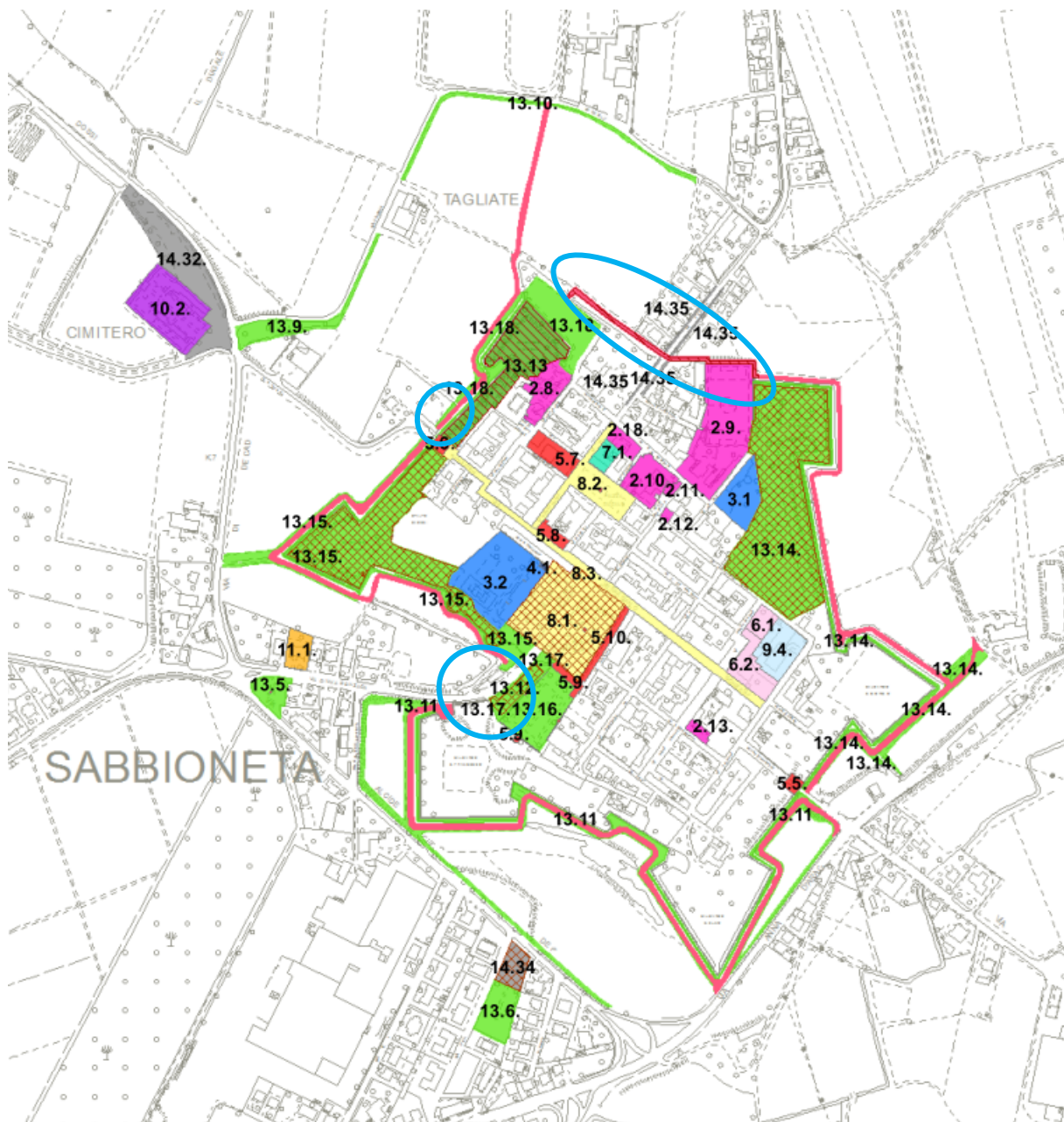
Proposta di modifica della tavola PdR.3a e 3e oggetto di approvazione

OSSERVAZIONE B

Si chiede di specificare, nella tavola del Piano dei Servizi (PdS2), la distinzione tra percorsi pedonali al piede delle mura esistenti e di progetto.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI B

Si propone di accogliere l'osservazione introducendo la modifica richiesta nella simbologia grafica e nella legenda della tavola PdS2. Si riporta a seguire il raffronto tra la tavola del piano adottato la proposta di modifica. Si Per la conseguente modifica agli elaborati di piano (PdS2) si riporta a seguire il confronto tra le tavole del piano adottato e la proposta di modifica.



Percorsi ciclopedonali al piede delle mura (esistenti)

Estratto della tavola PdS2 adottata

OSSERVAZIONE C

Si chiede di precisare nelle NTA del PdR che all'interno della città murata di Sabbioneta gli aumenti di volume non sono in alcun caso consentiti.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI C

Si propone di introdurre la seguente modifica richiesta all'art. III.4. delle NTA del Piano delle Regole. Si riporta a seguire un estratto dell'elaborato PdR5 (in rosso la proposta di integrazioni rispetto alla versione adottata, in barrato i passaggi eliminati).

Estratto elaborato PdR5

Articolo III.4.

Zone A – ambito A1 – città murata – nucleo antico principale di Sabbioneta

In considerazione dell'eccezionale valore testimoniale dell'impianto urbano e del valore storico-artistico del patrimonio edilizio appartenente alla città murata di Sabbioneta, gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti ivi ricompresi sono regolamentati da una disciplina specifica, dettagliatamente illustrata negli elaborati PdR 6 e PdR 7 del Piano delle Regole.

Si precisa inoltre che in nessun caso è consentito un aumento del volume effettivo rispetto a quello esistente.

OSSERVAZIONE D

Si chiede di introdurre una norma che possibilmente vieti o regolamenti la realizzazione degli impianti fotovoltaici ed agrivoltaici nelle aree agricole del territorio comunale.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI D

Ancorché tecnicamente condivisibile, la richiesta in oggetto non appare passibile di accoglimento in quanto l'attuale regime di liberalizzazione per la posa degli impianti fotovoltaici ed agrivoltaici renderebbe non praticabile l'imposizione di limitazioni o divieti generalizzati alle richieste di autorizzazione. Ai sensi dell'art. 5, comma 9, del DM 19.02.2007, infatti *"[...] anche gli impianti fotovoltaici possono essere realizzati in aree classificate agricole dai vigenti piani urbanistici senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso dei siti di ubicazione dei medesimi impianti fotovoltaici"*. Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. II.6 delle NTA del PdR (*"Disposizioni particolari per i pannelli fotovoltaici e solari termici"*) e della disciplina valevole in zona buffer, secondo l'attuale impianto delle norme tecniche di piano, *"la realizzazione di campi fotovoltaici in zone libere e di impianti agro-voltaici è in tutti i casi proibita all'interno dell'area buffer"*. Una estensione del vincolo in oggetto (motivato dalla tutela UNESCO e della Soprintendenza), in assenza di un intervento del legislatore tale da disciplinare la materia, appare a rischio di legittimità e pertanto di impugnazione. Si ricorda a questo proposito che è attesa a breve una deliberazione regionale volta a coniugare gli indirizzi del piano energetico nazionale con la necessità di salvaguardare il suolo agricolo, cui lo strumento urbanistico potrà conformarsi a valle di tale provvedimento.

OSSERVAZIONE E

Si chiede di valutare la rimozione del vincolo relativo al divieto di installare pannelli fotovoltaici verso strada in zona A2, A3, AE, laddove questi ambiti non rientrano nella zona tutelata dal buffer UNESCO.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI E

In considerazione della crescente necessità di assicurare l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, anche con l'obiettivo di favorirne il mantenimento in esercizio e/o il riuso, nonché stante il regime vincolistico più stringente nella città murata ed in generale nell'area core e buffer del sito UNESCO, si propone l'accoglimento della richiesta con modifica dell'art. III.5.1.3 delle NTA del PdR, prevedendo tuttavia il rispetto di criteri generali per assicurare la contestualizzazione paesaggistica degli interventi. Si riporta a seguire un estratto dell'elaborato PdR5 (in rosso la proposta di integrazioni rispetto alla versione adottata, in barrato i passaggi eliminati).

Estratto elaborato PdR5

Articolo III.5.1.3.

Prescrizioni relative al trattamento degli edifici dei nuclei storici minori

[...]

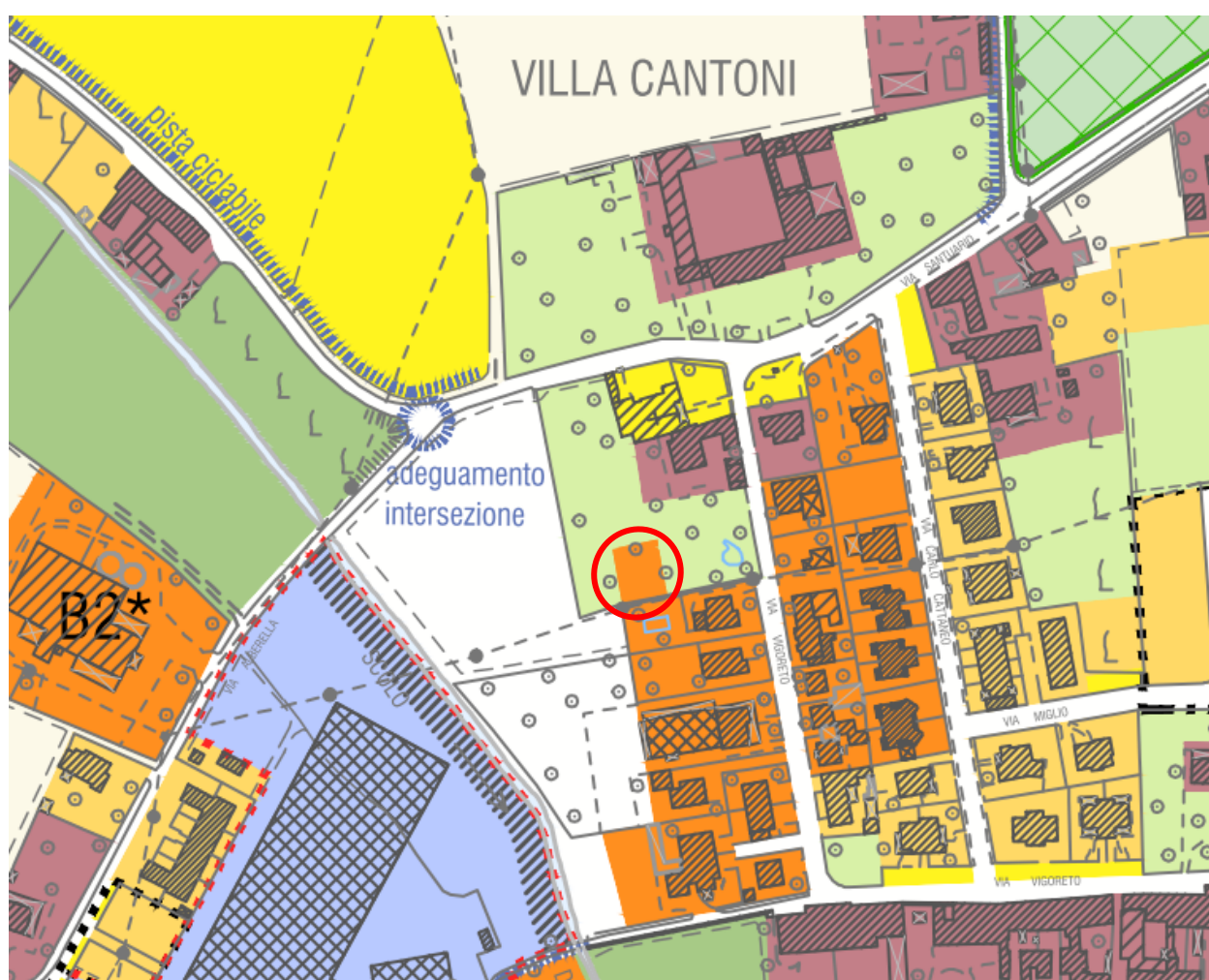
- la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura risulta consentita ~~solo~~ **senza prescrizioni** nel caso in cui tali impianti non siano posati sulle falde del tetto affacciate su fronte strada, **e, in caso invece di affaccio su fronte strada, garantendo l'impiego di soluzioni compatibili con l'edilizia tradizionale del contesto.**

OSSERVAZIONE F

Si chiede di valutare e possibilmente accogliere un'istanza giunta fuori termine ancorché non rappresentata in sede di osservazioni, e relativa all'area sita in via Vigoreto, foglio 41 mapp. 394, in quanto volta a restituire all'uso verde privato una porzione di lotto edificabile B2, contribuendo questa richiesta alla diminuzione del consumo di suolo.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI F

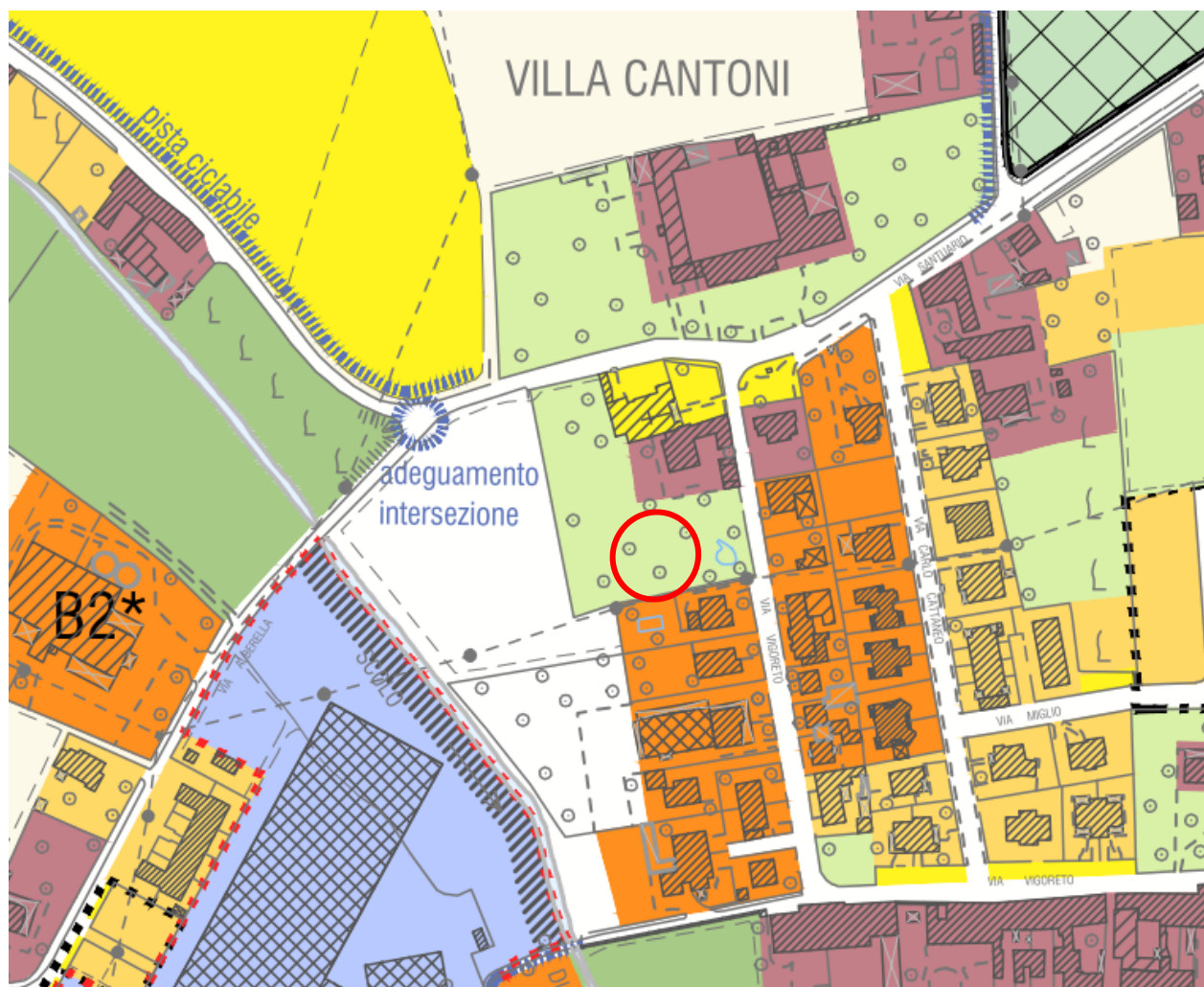
Si propone l'accoglimento della richiesta con modifica degli elaborati di piano come di seguito rappresentato, considerando che la conversione di un'area B2 a verde privato, ancorché di dimensioni estremamente ridotte, riduce le superfici effettivamente edificabili ed il peso insediativo, andando in direzione di una maggior sostenibilità ambientale dello strumento urbanistico. Si riporta a seguire un confronto tra la tavola di piano adottata e la proposta di modifica.



B2 - ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai
NAF - art. III.6.2.



verde privato VP - art. III.9.



 B2 - ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto esterni ai NAF - art. III.6.2.

 verde privato VP - art. III.9.

Proposta di modifica della tavola PdR.3a e 3c oggetto di approvazione

OSSERVAZIONE G

Si chiede di recepire nella cartografia di piano la riclassificazione di categoria da valore medio a edificio intrusivo ai sensi dell'art. III.5.1.2 del PdR, del fabbricato sito in Ponteterra via Prati 6, censito catastalmente al fg.31-mapp. 208/209, di cui alla determinazione del responsabile n. 259 / 2023.

PROPOSTA CONTRODEDUZIONI G

In considerazione della norma di piano che consente la riclassificazione degli edifici dei centri storici extra-moenia sulla scorta di opportuna documentazione, nonché dell'avvenuta riclassificazione in forza della citata determina, si propone di accogliere la richiesta in termini di recepimento cartografico rispetto all'istruttoria già svolta dagli uffici tecnici comunali ai sensi del piano previgente. Si riporta a seguire un confronto tra la tavola di piano adottata (PdR8a) e la proposta di modifica.



ESTRATTO PGT COMUNALE
SCALA 1:2000

legenda

- ZONE A - tessuto di valore storico-testimoniale - art. II.3.**
- A1** - cittadella murata di Sabbioneta - Nucleo Antico Principale - art. II.4. - in dettaglio nella tavola PDR 7 e nell'elaborato PDR 6
 - A2** - nuclei di antica formazione (NAF) delle frazioni - artt. II.5.1. e II.5.2.
 - A3** - singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico - artt. II.5.1. e II.5.3.
 - AE** - fabbricati rurali di valore storico in area agricola o ai margini del TUC - artt. II.5.1. e II.5.4.
- ZONE B - tessuto residenziale recente - art. II.6.**
- B1** - ambiti residenziali esistenti o di completamento di recente impianto interclusi o a ridosso dei NAF - art. II.6.1.
 - B2** - ambiti residenziali di completamento esistenti o di recente impianto - esterni al NAF - art. II.6.2.
 - BE** - ambiti residenziali esistenti di recente impianto esterni al TUC - art. II.6.3.
 - BU** - ambiti residenziali esistenti di recente impianto ricadenti nel perimetro del sito Unesco - art. II.6.4.
- ZONE D - insediamenti industriali e commerciali - art. II.7.**
- D1** - ambiti industriali esistenti e di completamento - art. II.7.1.
 - D2** - ambiti commerciali esistenti e di completamento - artt. II.7.2.
 - DE** - ambiti industriali esistenti esterni al TUC - art. II.7.3.
- ZONE E - zone agricole - art. II.10.**
- E1** - zone agricole ordinarie - art. II.10.1.
 - E2** - zone agricole speciali - art. II.10.2.
 - E3** - zone agricole di valore paesaggistico-ambientale - art. II.10.3.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica - art. II.11.**
- acque** - art. II.12.
 - sedimi stradali** - art. II.12.
 - ambiti di trasformazione**
 - buffer** - area di tutela paesaggistica - art. IV.1.
 - confine comunale**
 - Piani Attuativi vigenti** (solo alla scadenza della nuova ordinazione, la normativa del P.A. prevale sulle indicazioni del P.G.T.)
 - sito unesco**
 - viabilità di progetto**
- Simboli speciali:**
- ✱ **area non computabile per gli indici urbanistico-edilizi** - art. IV.2.
 - # **area preposta alla realizzazione di impianto distribuzione carburante**
 - Z **zona di recupero**
 - + **area da assoggettare a Permesso di Costruire convenzionato**
 - # **area preposta alla realizzazione di impianto distribuzione carburante ***
 - S **area preposta alla realizzazione di parcheggio camper ***



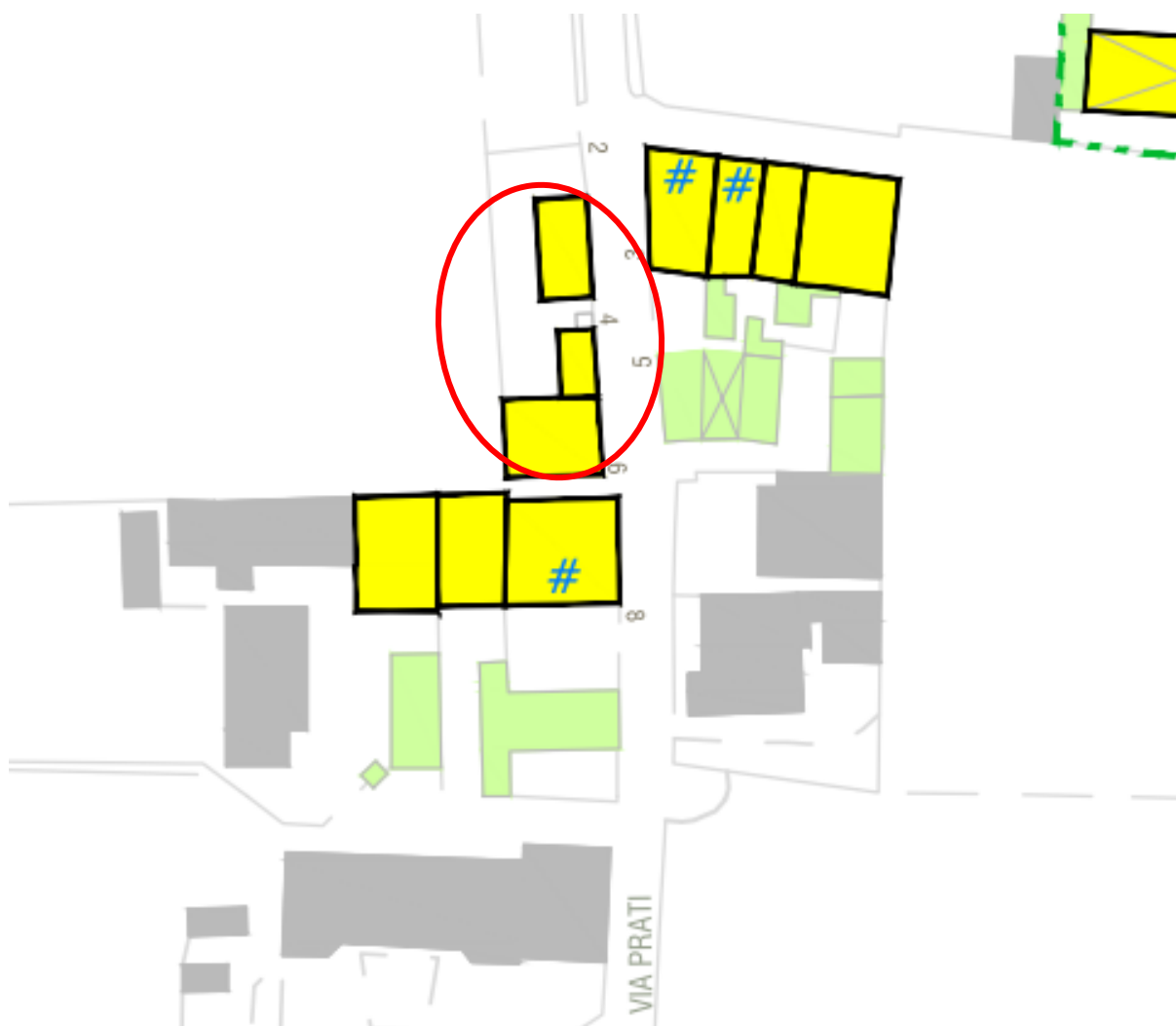
ESTRATTO CLASSIFICAZIONE EDIFICI STORICI
SCALA 1:2000

legenda

- edifici di valore monumentale**
- edifici di valore evato**
- edifici di valore medio**
- edifici di valore negativo**
- edifici intrusivi**
- edifici esterni alle zone A - non classificati**
- + **iscrizione, lapide, tiburina o altro elemento di valore ambientale**
- # **presenza di elementi deturpanti**
- + **portone carraio**
- perimetro del centro storico - nucleo di antica formazione**
con riferimento al la prima levata IGM 1880 e desunto dalle planimetrie catastali dell'epoca



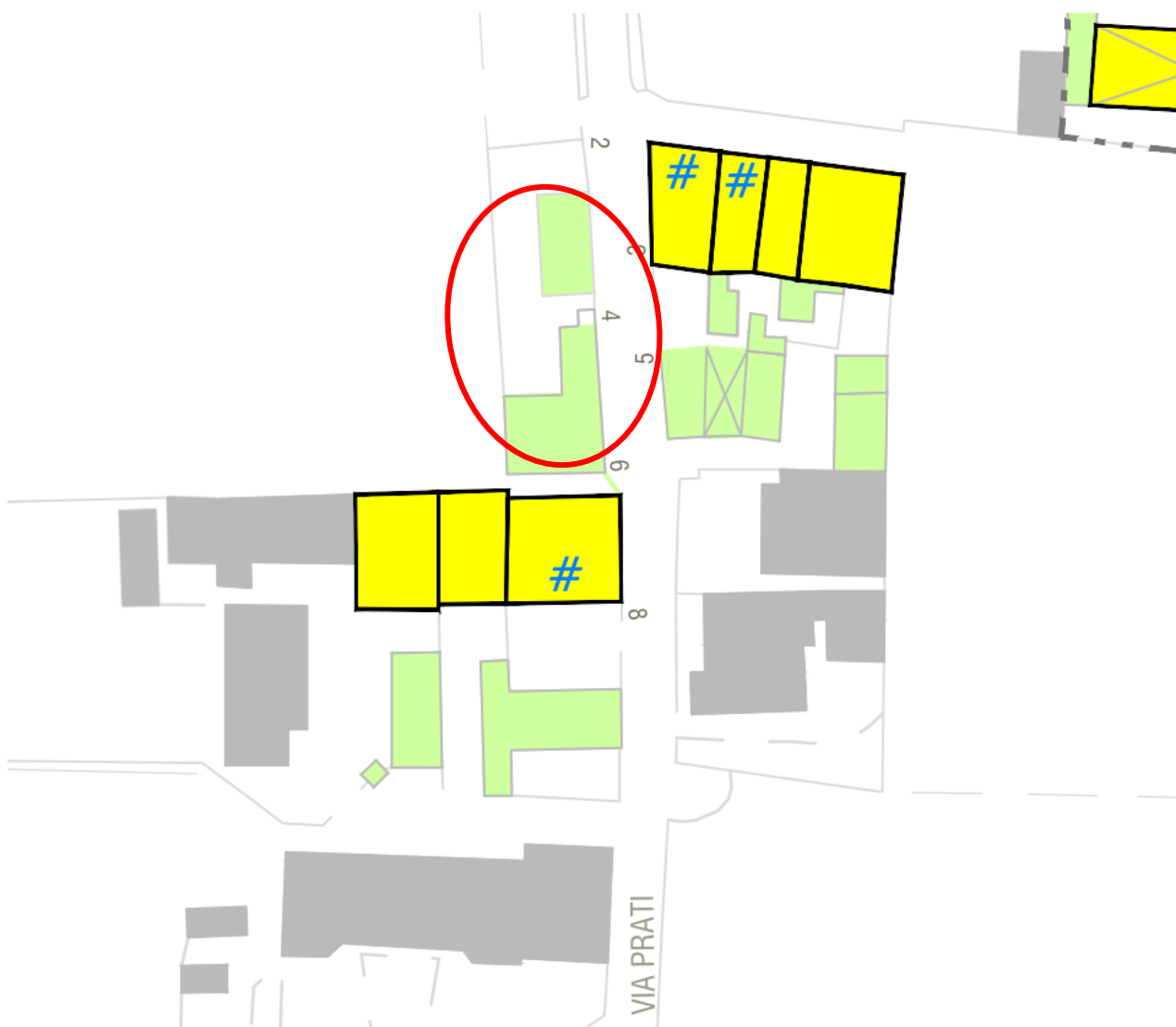
ESTRATTO MAPPA CATASTALE
SCALA 1:2000



legenda

- edifici di valore monumentale
- edifici di valore elevato
- edifici di valore medio
- edifici di valore negativo
- edifici intrusivi
- edifici esterni alle zone A - non classificati

Estratto della tavola PdR.8a adottata



legenda



edifici di valore monumentale



edifici di valore elevato



edifici di valore medio



edifici di valore negativo



edifici intrusivi



edifici esterni alle zone A - non classificati

Proposta di modifica della tavola PdR.8a oggetto di approvazione

Allegato:

nuovo elaborato DdP20b



Comune di Sabbioneta
Provincia di Mantova
Area Tecnica Manutentiva e Tutela del Territorio

Piano di Governo del Territorio seconda variante generale

adozione D.C.C. 22 del 26.09.2023.
approvazione D.C.C. ... del ...

marzo 2024

Documento di Piano

DdP 20b | Schede polo scolastico e polo commerciale

professionista incaricato
arch. Federico Bianchessi
via Malombra 11
26100 Cremona
e-mail giraffe.architetti@gmail.com
tel. e fax 0372 1930703



collaboratori
arch. Sara Bodini
arch. Francesca Magri

Premessa

Le presenti schede normative contengono le disposizioni inerenti gli indirizzi per la pianificazione attuativa e la progettazione esecutiva di due interventi strategici di trasformazione/riconversione individuati dal PGT: il nuovo polo scolastico per l'istruzione secondaria di primo grado e il nuovo polo commerciale per l'insediamento di medie e grandi superfici di vendita o parco commerciale e funzioni logistiche.

Tali disposizioni sono intendersi come indicazioni non strettamente vincolanti riguardo al dettaglio delle soluzioni individuate, ma comunque prescrittive in termini di requisiti prestazionali allo scopo di garantire la fattibilità urbanistica e la sostenibilità dell'intervento a livello ambientale e paesaggistico.

Si precisa che le planimetrie su cui sono rappresentate le schede grafiche, diversamente dalle previsioni generali del PGT (costruite su rilievo aerofotogrammetrico in conformità con le specifiche di Regione Lombardia in merito ai supporti cartografici su cui elaborare il disegno di piano), sono redatte su supporto catastale, allo scopo di non ingenerare ambiguità o incertezze interpretative in merito alle particelle effettivamente pertinenti agli ambiti in oggetto. Le effettive superfici e le geometrie delle aree di intervento dovranno essere precisate tramite rilievo topografico in sede di presentazione dello strumento urbanistico attuativo e/o del progettazione edilizia.

Salvo quanto più specificamente disposto riguardo ai diversi interventi, i progetti di attuazione della REC e/o di mitigazione ambientale dovranno essere predisposti a scala adeguata, e saranno accompagnati da una relazione illustrativa che descriva le specie arboree ed arbustive autoctone previste nonché il relativo sesto d'impianto. Dovrà essere assicurata la piena realizzazione dei progetti, il completo attecchimento delle specie messe a dimora e la sostituzione di eventuali fallanze. In linea generale, per la scelta delle specie vegetali da mettere a dimora, si dovrà fare riferimento all'elenco allegato al Piano dei Servizi.

POLO SCOLASTICO

Individuazione dell'ambito

L'ambito individuato per la realizzazione del nuovo polo per l'istruzione (scuola secondaria di primo grado) si trova immediatamente all'esterno del buffer UNESCO, lungo via Santuario/via Monteverdi, presso l'incrocio con via Cantoni Marca in località Vigoreto.

Catastalmente interessa le particelle di cui al fg. 32, mapp. 5, 6, 87, 88, oltre a strade e acque pubbliche.

Indirizzi progettuali

Il complesso scolastico per l'istruzione secondaria di primo grado dovrà garantire un dimensionamento per almeno tre sezioni, e risultare conforme, oltre che alle disposizioni del DM 18.12.1975, alle Linee guida per l'edilizia scolastica MIUR 2013. Il programma funzionale comprenderà pertanto: aule normali, aule speciali (laboratori), spazi per le attività integrative e parascolastiche, spazi per la biblioteca, spazi collettivi/aggregativi (piazza/agorà), mensa e locali annessi, uffici amministrativi e servizi igienici.

Il comparto dovrà essere provvisto di una viabilità interna attraverso cui garantire il doppio collegamento con via Cantoni Marca ad est e via Monteverdi a sud, anche in sinergia con le previsioni di piano che prevedono il potenziamento della stessa via Cantoni Marca come "tangenziale" esterna alla città murata ed alla SP 63 per il collegamento diretto con la SP 420. L'innesto con via Monteverdi dovrà essere regimentato attraverso una opportuna intersezione a raso, quale ad esempio una rotatoria, per minimizzare le interferenze di flusso e contribuire alla moderazione della velocità nel tratto di via Monteverdi compreso tra Vigoreto e Ponteterra. La viabilità interna si porrà anche a supporto della mobilità pubblica (linee TPL extraurbane e scuolabus), anche prevedendo idonee aree di interscambio con la mobilità dolce.

Lungo via Santuario/Monteverdi, anche per lo sviluppo delle previsioni del Piano dei Servizi, dovrà essere realizzata una pista ciclabile in sedime protetto a doppio senso di marcia, da contestualizzare nell'ambito del collegamento ciclopedonale Sabbioneta-Casalmaggiore e, a scala più ampia, con il percorso Eridano, coincidente con la ciclovia Tirrenica e con la ciclovia RL 17. Ai fini di un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale, la pista dovrà essere equipaggiata con alberature autoctone su ambo i lati. La pista dovrà inoltre garantire un collegamento con via Cantoni Marca e da qui ricongiungersi al percorso di via Santuario, consentendo così il by-pass della strettoia collocata tra la villa Cantoni Marca e il Santuario della Madonna di Vigoreto.

I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano. A tal fine dovranno essere privilegiate tipologie edilizie a bassa densità con fabbricati a uno due piani.

Il progetto dovrà inoltre garantire un'adeguata dotazione di verde di mitigazione e di superficie permeabile all'interno del lotto, prevedendo per le aree a parcheggio soluzioni progettuali con pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, anche in relazione alla sottrazione di suolo permeabile conseguente alla trasformazione prevista.

L'ambito di intervento dovrà comprendere estese superfici a verde per la mitigazione del cambiamento climatico, parte da destinarsi ad interventi di forestazione urbana (piantumazione di tipo naturalistico con equipaggiamento di specie arboreo-arbustive autoctone) capaci di garantire servizi ecosistemici, anche in sinergia con il progetto di REC, parte ad aree libere con soluzioni "nature based" per l'invarianza idraulica (vasche di laminazione ottenute tramite la modellazione del terreno), anche in relazione al rischio di allagamenti e sovralluvionamenti connesso alla vicinanza della roggia Gambina e documentato nello SCOGRI redatto ai sensi del RR 7/2017.

Lungo i confini ovest, parte nord e sud del comparto, in accordo con le previsioni del Piano dei Servizi ed in particolare con il progetto di Rete Ecologica Comunale, dovrà essere realizzata una fascia arborea-arbustiva provvista di piante disposte su varie file. A titolo esemplificativo, per la scelta delle specie si potrà realizzare uno scheletro arboreo con prevalenza di pioppo nero (*Populus nigra*) e altre specie quali l'olmo campestre (*Ulmus minor*) e il carpino bianco (*Carpinus betulus*), cui affiancare un corpo mediano arbustivo (con l'impiego di specie più avanti indicate). Il sesto di impianto dovrà prevedere una distanza tra gli alberi non superiore a 6 metri e tra gli arbusti non superiore a 2 metri. Laddove la siepe confina con elementi del reticolo idrico superficiale, la fila prospettante verso la riva, nel rispetto delle distanze indicate dal RIM, dovrà prevedere una sequenza diversificata di arbusti autoctoni e tipici dei contesti ripariali quali, ad esempio, il salice grigio (*Salix cinerea*), il salice rosso (*Salix purpurea*), il salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*), la palla di neve (*Viburnum opulus*), posti a distanza tra loro non superiore a 2 metri e disposti a quinconce rispetto al filare arboreo-arbustivo.

Dovrà inoltre essere garantito un inserimento paesaggistico tale da valorizzare la percezione, lungo via Monteverdi, del giardino di villa Cantoni Marca, bene tutelato a livello paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "per la sua ricca vegetazione arborea conferisce alla località una nota paesistica di non comune bellezza". A questo fine le cortine arboree verso la villa

dovranno essere opportunamente interrotte tramite coni ottici che consentano la vista del complesso e del giardino.

Oltre al verde di valenza ecologica e paesaggistica, attorno al sedime del plesso scolastico e lungo le direttrici di percorrenza ciclopedonale dovrà essere realizzata un'area a verde urbano, anche provvista di attrezzature leggere per lo sport ed il tempo libero, da destinare alla fruizione collettiva, utilizzabile dall'utenza scolastica ma anche dalla cittadinanza in generale.

L'intervento dovrà essere sviluppato attraverso un progetto unitario comprendente sia le parti edificate, sia gli spazi aperti, e potrà essere eventualmente realizzabile per lotti.

Complessivamente l'ambito di intervento dovrà garantire una superficie permeabile almeno pari al 60%.

Ai fini della realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere favorito il riuso delle acque meteoriche a fini domestici non potabili e/o irrigui.

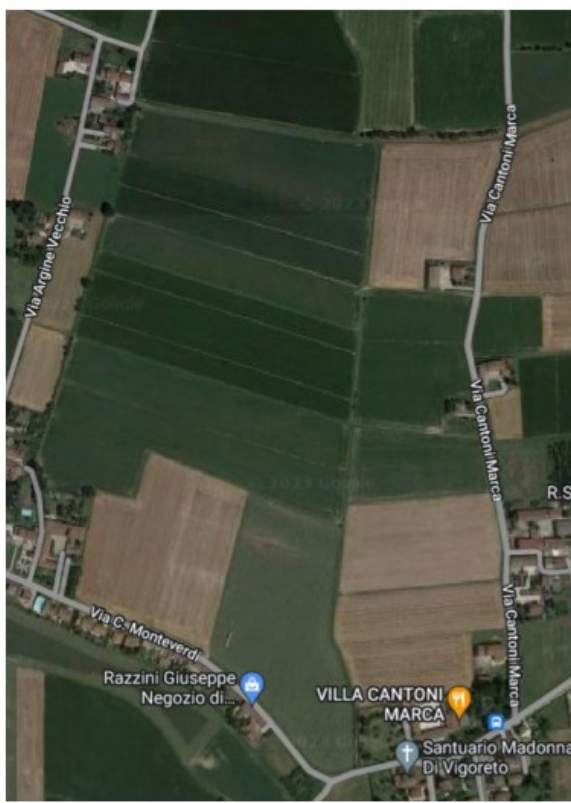
Trovano inoltre applicazione le indicazioni derivanti dal procedimento di VAS e riportate nelle schede riprodotte a seguire.

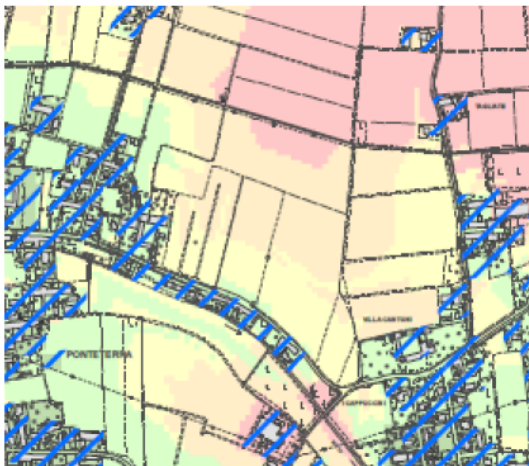


legenda

Mobilità veicolare viabilità carrabile viabilità trasporto pubblico Mobilità lenta Viabilità ciclabile Viabilità pedonale Accessibilità pedonale comparto scolastico Piazza alberata	Aree verdi Parcheggio permeabile Filare di mitigazione REC fascia di 10 mt con essenze arboree-arbustive autoctone Mitigazione al cambiamento climatico Rischio idraulico (NBS) Mitigazione al cambiamento climatico Forestazione urbana (NBS)	Parco pubblico attrezzato (Spazi aggregativi/gioco/sportivi) Nuova viabilità passante interna al comparto Possibile area di galleggiamento 1 Plesso scolastico 2 Parco pubblico attrezzato Ambito di intervento
--	---	---

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Servizio	SERVIZIO PER L'ISTRUZIONE		Atti di PGT	DdP (DdP_19) e PdS (PdS_2)	
Localizzazione e descrizione	L'area dove è caduta la scelta per il nuovo polo scolastico si colloca tra le frazioni di Vigoreto e di Ponteterra, in continuità con il l'edificato esistente. Alla previsione è legata la previsione di adeguamento della strada di collegamento tra la SP63 e la SP ex SS420. Oggi l'area è libera e coltivata.				
Superficie (m2)	49.000	Capacità edificatoria	-	Ab. teorici	-
					
Elementi di attenzione	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni.				

ambientale / vincoli ambientali	Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità bassa circondata da classe a sensibilità elevata.			
	 Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. residenziale 01a scala 1:20.000 Legenda - Sensibilità molto bassa - Sensibilità bassa - Sensibilità limitata - Sensibilità elevata - Sensibilità molto elevata - Aree edificate - Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+ - incremento dei servizi alla comunità - miglioramento della viabilità con positive ripercussioni sugli impatti da traffico	- - consumo di suolo con impermeabilizzazione - influenza sul ciclo delle acque - aumento del traffico	Interazioni potenziali con criticità attuali	-
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione con applicazione di criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate, ...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS , <i>Sustainable Drainage Systems</i>), al consumo energetico, al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS).			

POLO COMMERCIALE

Individuazione dell'ambito

L'ambito individuato per la realizzazione del nuovo polo commerciale si trova a cavallo della SP 420, presso l'intersezione con via Ca' d'Amici e via Monteverdi, in corrispondenza delle aree attualmente occupate dall'azienda "Ortofrutticola" per attività di vendita (a nord della Provinciale) e magazzinaggio (a nord e a sud della Provinciale).

Catastalmente interessa le particelle di cui al fg. 41, mapp. 1, 122, 123, 417, 421, al fg. 40, mapp. 48, 121, 134, 328, 327, al fg. 31, mapp. 656, 666, oltre a strade e acque pubbliche.

Indirizzi progettuali

L'ambito preposto alla realizzazione del polo commerciale è destinato all'insediamento di medie e grandi superfici di vendita, anche nell'ambito di un parco commerciale, a sud della SP 420, e di spazi per magazzinaggio e logistica a nord. Tra i due ambiti, al fine di adeguare l'intersezione della viabilità trasversale rispetto alla Provinciale stessa e di governare i flussi di mezzi leggeri e pesanti ingenerati dalle funzioni insediate, è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria a carico del soggetto attuatore.

Per le modalità di attuazione dell'intervento e gli impegni convenzionali propedeutici all'approvazione del piano attuativo, si rimanda alla disciplina relativa allo specifico ambito D2-D3 riportata nel Piano delle Regole.

Gli accessi al comparto dovranno essere differenziati in funzione della tipologia di flussi (utenti e merci) ed in particolare, per quanto riguarda l'area commerciale posta a sud, dovranno avvenire prevalentemente tramite la nuova rotatoria di progetto. Riguardo all'area per magazzinaggio e logistica posta a nord, non potranno essere introdotte ulteriori immissioni/emissioni sulla SP 420 oltre a quelle già autorizzate. Si evidenzia in ogni caso a riguardo che tutti i nuovi accessi e la riqualificazione di nodi viabilistici esistenti su viabilità provinciale dovranno essere preventivamente concordati con il Servizio Progettazione Stradale, Ponti e Strutture complesse della Provincia di Mantova, preliminarmente alla adozione del piano attuativo o al rilascio del titolo edilizio.

Ai fini della maggior sostenibilità ed inclusività dell'intervento, dovrà essere garantito il collegamento con le infrastrutture di trasporto pubblico e di mobilità ciclopedonale, attraverso l'individuazione di idonei percorsi in sicurezza per l'utenza debole, in particolare tramite il raccordo con le piste ciclabili esistenti lungo la SP 420 e via Monteverdi.

Lungo i confini sud e nord-ovest del comparto, in accordo con le previsioni del Piano dei Servizi ed in particolare con il progetto di Rete Ecologica Comunale, dovrà essere realizzata

una fascia arborea-arbustiva provvista di piante disposte su varie file. Verso sud dovrà anche essere garantita una idonea schermatura nei confronti delle aree agricole di interesse paesaggistico e delle fasce di rispetto degli arginelli circondariali. A titolo esemplificativo, per la scelta delle specie si potrà realizzare uno scheletro arboreo con prevalenza di pioppo nero (*Populus nigra*) e altre specie quali l'olmo campestre (*Ulmus minor*) e il carpino bianco (*Carpinus betulus*), cui affiancare un corpo mediano arbustivo (con l'impiego di specie più avanti indicate). Il sesto di impianto dovrà prevedere una distanza tra gli alberi non superiore a 6 metri e tra gli arbusti non superiore a 2 metri. Laddove la siepe confina con elementi del reticolo idrico superficiale, la fila prospettante verso la riva, nel rispetto delle distanze indicate dal RIM, dovrà prevedere una sequenza diversificata di arbusti autoctoni e tipici dei contesti ripariali quali, ad esempio, il salice grigio (*Salix cinerea*), il salice rosso (*Salix purpurea*), il salice ripaiolo (*Salix eleagnos*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*), la palla di neve (*Viburnum opulus*), posti a distanza tra loro non superiore a 2 metri e disposti a quinconce rispetto al filare arboreo-arbustivo.

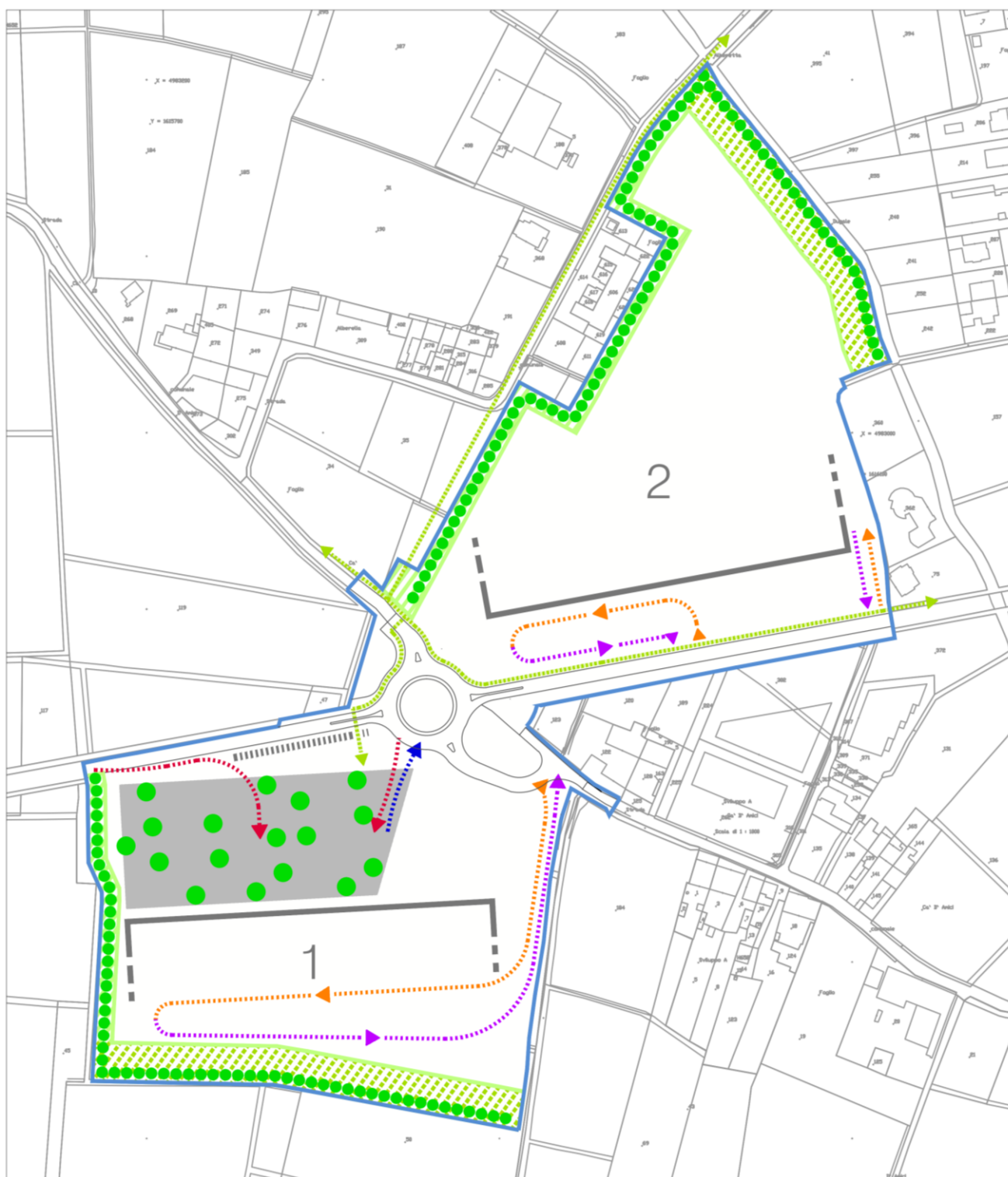
Il progetto dovrà inoltre garantire un'adeguata dotazione di verde di mitigazione verso il confine ovest dell'area nord (via Alberella) e di superficie permeabile interna, nonché prevedere per le aree a parcheggio soluzioni progettuali con pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, e provviste di adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito.

Considerate le rilevanti dimensioni dell'ambito e l'elevata attrazione di traffico, dovranno essere garantite le dotazioni minime di sostenibilità del futuro insediamento previste nell'allegato D5 del PTCP.

Preventivamente alla riconversione delle aree da usi produttivi ad altri usi dovranno essere effettuate opportune indagini volte a valutare la presenza, nei terreni e/o nelle acque sotterranee, di eventuali fonti d'inquinamento ambientale.

Ai fini della realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi dovrà essere favorito il riuso delle acque meteoriche a fini domestici non potabili e/o irrigui.



legenda

- ⋯→ viabilità utenti
accesso uscita
- ⋯→ viabilità merci
carico scarico
- ⋯→ viabilità ciclopeditonale

- parcheggio permeabile
- siepe di schermatura
- filare di mitigazione
- REC | fascia di 10 mt con essenze
arboree-arbustive autoctone

- allineamento fronte edificato
- 1 funzione commerciale
- 2 funzione logistica
- ambito di intervento