

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO ALLA SECONDA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI SABBIONETA (MN), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.  
DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 22 DEL 26/09/2023**

### RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Seconda Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dal Comune di Sabbioneta (MN) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità dello strumento adottato a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale *"Sito Unesco - Mantova e Sabbioneta 2008"*.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - sono state coinvolte la Struttura Paesaggio (Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi) e la Direzione Generale Cultura, mentre la verifica tecnica di coerenza con il PTR nel suo complesso è stata effettuata con riferimento agli obiettivi e alle azioni proposte dal Documento di Piano (DdP) adottato. Tuttavia, nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi allo strumento nella sua interezza, ricomprendendo anche le varianti apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), oltre che gli elaborati prodotti in sede di VAS; i quali concorro, per quanto di competenza, a tradurre le strategie contenute nel Documento di Piano in azioni e norme attuative.

Pertanto, gli eventuali riferimenti a PdR, PdS e VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio disciplinati all'esterno del DdP.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutasi il giorno 18/01/2024<sup>1</sup>. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

### PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Sabbioneta è stato approvato con DCC n. 44 del 20/05/2016, pubblicato sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 31 del 06/08/2016 e già oggetto di valutazione regionale di compatibilità con il PTR espressa con DGR n. 5110 del 29/04/2016. Due successive varianti parziali hanno interessato il PGT, l'ultima delle quali è stata approvata con DCC n. 25 del 29/08/2022, pubblicato sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 41 del 12/10/2022, il cui parere regionale è stato approvato con DGR n. 6750 del 25/07/2022.

La procedura in oggetto è finalizzata all'adozione di un nuovo Documento di Piano e ad apportare puntuali ma significative modifiche al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, oltre che adeguare il PGT ai sensi del c. 3<sup>2</sup> dell'art. 5 della l.r. 31/2014 nel rispetto degli adempimenti connessi.

A fronte di una ridefinizione ampia del quadro strategico<sup>3</sup>, pur in una complessiva continuità con l'attuale assetto di Piano, lo strumento in esame si caratterizza per alcune macro-scelte, di particolare rilevanza ai fini della presente istruttoria:

---

<sup>1</sup> All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Sabbioneta: geom. Raffaella Argenti (responsabile ufficio urbanistica del Comune), arch. Federico Bianchessi (estensore della variante in esame) e dott. Andrea Anelli (estensore dello studio idrogeologico).

<sup>2</sup> La provincia di Mantova ha adeguato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCP n. 10 del 28/03/2022, efficace dalla pubblicazione sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 20 del 18/05/2022.

- a) Il destinare un'ampia area fuori le mura per la realizzazione di una nuova scuola secondaria di primo grado, a riscontro di fabbisogni oggi soddisfatti con strutture inadeguate - per dimensione e tipologia edilizia (edificio storico entro le mura, non ampliabile o efficientabile dal punto di vista energetico) - e con il concorso di strutture site in altri comuni. La nuova previsione è finalizzata a rendere il territorio più attrattivo così da contrastare la tendenza allo spopolamento del centro abitato di Sabbioneta (e del centro storico in particolare);
- b) Conferma degli Ambiti di trasformazione previgenti, salvo il trasferimento al Piano delle Regole della porzione non attuata dell'AdT 7, con destinazione parte a residenza di completamento parte a verde privato;
- c) Una definizione più dettagliata della rete ciclabile locale, proposta in appoggio a percorsi fruitivi di interesse nazionale e regionale, cui viene dedicato un elaborato *ad hoc* nel Piano dei Servizi;
- d) la classificazione di due aree dismesse (di differente grandezza) ad Ambiti di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 c. 2 lett. e-quinquies della l.r. 12/2005 (AR 1 "Porta Imperiale" e AR 2 "Via Isacci", cui sono state assegnate destinazioni residenziali e funzioni/previsioni di supporto alla dimensione turistica del Sito UNESCO (parcheggio pubblico e per camper, ricettivo, noleggio bici, ecc);
- e) adeguamento della componente geologia del PGT alle previsioni del PGR, ai sensi della DGR n. 6738 del 19/06/2017, e alle conclusioni dello Studio di Gestione del Rischio Idraulico sempre adottato con la DCC in oggetto. Per le indicazioni a riguardo si rimanda al successivo contributo della Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico.

Si coglie qui l'occasione per segnalare che nella Delibera di adozione non è presente un chiaro riferimento alle finalità dello strumento adottato, sia in riferimento agli obiettivi di adeguamento alla l.r. 31/2014, sia con riferimento al merito urbanistico della procedura in esame sopra ricordato - aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e nuovo Documento di Piano. Si invita quindi ad esplicitare in modo inequivocabile tali contenuti nella Delibera di approvazione finale.

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

Con riferimento alla procedura in esame, questa è stata sviluppata dal Comune assumendo quale quadro programmatico sovra locale il Piano Territoriale Regionale e il PTCP della Provincia di Mantova, e quindi proposta nella relazione del DdP un'analisi di coerenza delle previsioni di Piano con il sistema di obiettivi assunti dal PTR, con particolare riferimento a quelli assegnati al **Sistema Territoriale della Pianura irrigua** e al **Sistema Territoriale del Po e dei grandi fiumi**, sistemi territoriali entro cui il Comune si è riconosciuto.

In coerenza con i precedenti pareri regionali espressi sul Piano approvato nel 2016 e ricordato che in base all'art. 20 della l.r. 12/2005 "il PTR costituisce quadro di riferimento per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio", e che quindi ogni atto di pianificazione in Lombardia "deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR", si riscontra che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato risultano coerenti con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale, con particolare riferimento a quelli relativi ai Sistemi Territoriali in cui l'Ente si è riconosciuto.

Con la finalità di incrementare ulteriormente tale relazione di coerenza si pongono all'Ente qui di seguito alcune indicazioni avanzate a fronte dell'importante occasione fornita dalla stesura di un nuovo **Documento di Piano**, strumento finalizzato, nel processo di piano delineato dalla l.r. 12/2005<sup>4</sup>, allo sviluppo della dimensione strategica nella pianificazione comunale, demandando quelle prettamente regolativa e operativa al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

È quindi importate segnalare come, a seguito della riduzione di superficie urbanizzabile operata con la Variante Generale del 2016, il Documento di Piano adottato abbia previsioni significativamente inferiori alla disponibilità

<sup>3</sup> Si veda riguardo il nuovo set di obiettivi proposto nella Relazione illustrativa della Variante generale (pagg. 73 e succ.) tra i quali è esplicitata la finalità di acquisire l'adeguamento al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con la procedura in atto.

<sup>4</sup> La l.r. 12/2005 assegna al Documento di Piano il compito di determinare "gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale" (lett. b del c. 2 dell'art. 8 della l.r. 12/2005).

residua al PdR (313 ab. teorici contro i 749 ab. teorici del PdR<sup>5</sup>), spesso accorpate in comparti di rilevanti dimensioni per la scala locale – si veda ad es. i lotti in Ponterra (via S. Girolamo, via Prati, via Monteverdi) o in Breda Cisoni (via quattro Santi Incoronati)<sup>6</sup>. Valuti quindi il Comune l'opportunità di trasferire parte di tali previsioni al Documento di Piano, anche con la finalità di coerenzialle 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, che utilizzando al meglio l'istituto del **monitoraggio** previsto dalla lett. g-bis) del c. 3 dello stesso articolo. Quest'ultimo, infatti, è strumento essenziale per riconoscere le dinamiche in atto e i fabbisogni insediativi reali<sup>7</sup> e, quindi, mantenerne allineate le previsioni di Piano, oltre che individuare eventuali priorità di intervento o di conservazione dei suoli liberi di maggior valore agricolo o ambientale<sup>8</sup> - si veda ad es. l'AdT n. 4 sito in continuità con l'ambito individuato come "Paleoalveo e spazi aperti di pregio", classificato dal DdP adottato come "Ambiti da tutelare". Assumendo così piena coerenza con le misure di PTR volte a *"limitare la dispersione urbana: coerenzialle le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere"* e all'impiego solo di *"aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo"* proposte in attuazione degli obiettivi *"Uso del suolo"* del ST della Pianura irrigua e del ST del Po e dei grandi fiumi, oltre che gli inviti posti agli enti locali a porre particolare attenzione al governo della "forma urbana" (si vedano le misure *"Conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna e per corredare l'ambiente urbano di un paesaggio gradevole"* e *"promuovere azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero"* del "ST5.3 - *Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo*"). Azioni da assumersi come strategiche per il raggiungimento dell'effettiva sostenibilità delle trasformazioni territoriali, ai sensi degli indirizzi per la pianificazione locale dal Documento di Piano del PTR – al paragrafo 1.5.9. Valuti inoltre l'Amministrazione 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, al quale si rimanda.

Valuti poi l'Amministrazione Comunale 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; per il quale, tra l'altro, simile richiesta era già stata avanzata con il parere approvato con DGR n. 6750/2022. L'oggettiva rilevanza strategica dei due interventi invita ad una riflessione alla scala ampia, sia per massimizzare le esternalità positive eventualmente attivabili che per la rilevanza anche paesaggistica del territorio con cui le opere si confronteranno. Sarebbe infatti auspicabile 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, che tanta rilevanza ha assunto nel Piano adottato. Con riferimento alla previsione della nuova scuola e alla sua prossimità con la Villa "Cantoni Marca", si rimanda al parere della Struttura Paesaggio per più puntuali indicazioni.

Condivisa la soluzione proposta dal Piano per rendere Sabbioneta più attrattiva sviluppando l'offerta di servizi, si invita però 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 – anche pubbliche - per il recupero dell'edificio che verrà liberato (e per quelli già in disuso a causa della riduzione di popolazione in atto nella città

<sup>5</sup> Si vedano a riguardo pagg. 86 e succ. nella Relazione illustrativa della Variante generale adottata.

<sup>6</sup> Quanto evidenziato salvo eventuali strumenti attuativi o patti convenzionali vigenti, non già rendicontati dal Piano adottato.

<sup>7</sup> A riguardo si consideri che, come documentato nella Relazione illustrativa della Variante generale adottata (pagg. 9 e succ), le dinamiche demografiche in atto nel comune di Sabbioneta registrano una leggera ma costante diminuzione dal 2012, che ha portato dai 4.341 ab. a una popolazione residente di 4.100 nel 2021.

<sup>8</sup> A riguardo pare utile richiamare anche il paragrafo "3.2 - Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici" dei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" allegati al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014.

murata<sup>9</sup>), in attuazione delle indicazioni del PTR circa il *riutilizzare e il riqualificare il patrimonio edilizio esistente e gli spazi collettivi* (si veda l'obiettivo tematico: TM 2.10 "*Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano*"), oltre che gli orientamenti per la pianificazione locale del già citato paragrafo 1.5.9 del DdP dello stesso PTR in materia di rigenerazione urbana diffusa.

Rispetto alla **Rete Ecologica Comunale** adottata, pur riconoscendo che il Piano individua la buona parte degli elementi naturalistici ed ecosistemici esistenti, si invita 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.

Rammentando poi che la RER è inserita dal PTR fra le infrastrutture prioritarie e che una rete ecologica deve necessariamente assumere l'obiettivo di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio valido anche, e forse soprattutto, alla scala vasta, da attuare declinando alla scala locale elementi e valori riconosciuti alle scale superiori (RER e REP), si invita il Comune — come già indicato nel parere di cui alla DGR n. 5110/2016 — 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<sup>10</sup>. 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. Valuti l'Amministrazione comunale la previsione coordinata — ad esempio — di ulteriori equipaggiamenti di vegetali in corrispondenza degli interventi di trasformazione più rilevanti già ricordati<sup>11</sup>, 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.

Per attuare tali previsioni si consiglia il ricorso agli **incentivi** definiti dalle 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-quinquies, della l.r. 12/2005 per incentivare il recupero del tessuto edilizio esistente. A riguardo, si invita l'Amministrazione comunale, 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 coerentemente con gli obiettivi di tutela del bene UNESCO. In merito si rammenta che, ai sensi di legge, tali incentivi sono già immediatamente applicabili.

Si segnalano poi i seguenti potenziali disallineamenti delle norme del **Piano delle Regole** rispetto le prescrizioni della l.r. 12/2005:

- come già segnalato nell'ultimo parere regionale — 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;
- 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

---

<sup>9</sup> Rif. Paragrafo 1.1.6 "Distribuzione della popolazione nel territorio comunale" della Relazione illustrativa. La città murata registra negli ultimi 7 anni un calo del 11,26%.

<sup>10</sup> Al paragrafo "La rete ecologica comunale (REC)" la Relazione illustrativa individua quali aree ambientalmente rilevanti il corso dal Naviglio Navarolo e relative diramazioni e le aree verdi lungo le mura di Sabbioneta.

<sup>11</sup> Si vedano a riguardo le note VAS in merito alla larghezza delle fasce boscate previste nelle Schede di dettaglio degli AdT.

esplicitamente riportata dal documento di piano ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e sexies della citata l.r. n. 12/2005.

Infine, in tema di **consumo di suolo** si prende atto di quanto dichiarato negli elaborati adottati<sup>12</sup> in merito al Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e alle riduzioni di superficie urbanizzabile afferente agli Ambiti di Trasformazione già acquisiti con la prima Variante Generale; ma si ritiene comunque utile richiamare le corrispondenti definizioni contenute nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" del PTR<sup>13</sup> e alla DGR n. 1141 del 14/01/2019 "Criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo", ai fini della corretta attuazione delle eccezioni dal computo del BES in caso di previsioni del Piano dei Servizi. Questo con particolare riferimento alla previsione della nuova scuola secondaria e alle sue dimensioni in relazione alla potenziale domanda. Ogni valutazione in materia si rimanda comunque al parere provinciale di compatibilità con i criteri in materia di contenimento del consumo di suolo del PTR, di cui all'art. 5, c. 4 della l.r. 31/2014.

***Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico*** (comunicate con mail del 17/01/2024).

La Variante in oggetto è supportata da una revisione della componente geologica, finalizzata all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Idraulico (P.G.R.A.), sulla quale si evidenzia quanto segue:

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

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r. 6314/2022). Si evidenzia che dovrà essere compilato anche l'allegato n. 2 alla citata delibera (modulo descrizione delle proposte di aggiornamento alla cartografia dei piani di bacino). Tale documento risulta correttamente citato tra gli elaborati della Variante nella delibera di adozione.

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.

L'ottemperanza alle precedenti prescrizioni sarà verificata, ai sensi dell'art 13 comma 11 lettera b della l.r. 12/2005, in sede di richiesta di pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione della Variante.

---

<sup>12</sup> Rif. paragrafo "Ulteriori elementi analitici per la valutazione del consumo di suolo" dell'elaborato PdR.01a – Relazione consumo di suolo". Nell'elaborato è indicata una riduzione del 64% ca. della superficie urbanizzabile afferente agli AdT (pari a 176.268 mq) e un BES che segna il ritorno a funzioni agricole o naturali di 153.511 mq.

<sup>13</sup> Rif. paragrafo "Criteri per la carta del consumo di suolo" (pagg. 38 e succ.).

***Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio*** (nota prot. Z1.2024.0002221 del 23/01/2024).

La valutazione sotto il profilo paesaggistico della Variante Generale al PGT vigente viene formulata in riferimento alla l.r. 12/05 e s.m.i., alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi "*Modalità per la pianificazione comunale*", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art. 23 "*Siti UNESCO*".

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

Inquadramento paesaggistico

Il Piano Paesaggistico vigente colloca il territorio comunale di Sabbioneta nell'ambito geografico del paesaggio Mantovano, all'interno della fascia della bassa pianura, nelle unità tipologiche dei paesaggi delle fasce fluviali. Il PPR individua nel territorio comunale l'ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po (rif. art. 20 comma 9 Normativa del PPR) e la strada panoramica SS420 di Sabbioneta (rif. art. 26 comma 9 Normativa del PPR).

Il Comune è interessato dalla zona di preservazione e salvaguardia ambientale del Sito UNESCO della città gonzghesca, riconosciuto nel 2008 nella Lista del Patrimonio Mondiale quale testimonianza eccezionale di realizzazione urbana, architettonica ed artistica del Rinascimento, inoltre, l'area esterna alla città murata costituisce zona panoramica di notevole interesse pubblico, vincolata con D.M. del 3 luglio 1975.

Nel territorio comunale è inoltre presente il "Parco della Villa Cantoni", che costituisce bene di interesse pubblico come individuato con D.M. del 6 marzo 1952.

Contenuti della variante

La variante in oggetto, denominata seconda variante generale al PGT, si configura quale adeguamento al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 in coerenza al recente adeguamento del PTCP (approvato con DCP n. 10 del 28 marzo 2022) e sostanziale conferma dell'impostazione metodologica e di contenuto del PGT vigente.

La variante introduce un ambito destinato alla realizzazione del nuovo complesso scolastico, implementa il progetto di rete ciclabile con percorsi sovrallocali e locali, conferma gli ambiti di trasformazione del PGT vigente (ad eccezione della parte non attuata dell'AT7 che viene ricondotta al piano delle regole con una riduzione delle potenzialità edificatorie). Individua, inoltre, due ambiti di rigenerazione, l'AR1 che conferma le previsioni dell'attuale ambito di trasformazione 11R "Porta Imperiale" e l'AR2 che interessa un'area dismessa di ridotte dimensioni nelle vicinanze di Porta Vittoria con destinazione residenziale o attività terziarie per lo sviluppo del turismo.

Considerazioni paesaggistiche

Dall'analisi della documentazione pervenuta, per quanto riguarda gli aspetti di natura paesaggistica, in linea generale non si rilevano elementi di contrasto con gli obiettivi di tutela del PPR.

Si valuta positivamente la dettagliata articolazione della Rete Ecologica definita a livello comunale negli elaborati del PGT, disciplinata attraverso le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, la cui realizzazione viene incentivata anche nelle disposizioni attuative degli interventi di trasformazione. La sinergia tra la REC e la consistente estensione della rete ciclabile esistente e in progetto può costituire un elemento funzionale alla costruzione del progetto di Rete Verde Regionale con finalità di fruizione e ricomposizione paesaggistica, così come previsto dall'art. 24 della Normativa del PPR Vigente; a tale proposito risulta opportuna un'esplicita individuazione nelle tavole di piano.

Si condividono inoltre le integrazioni apportate alle schede degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione che recepiscono le indicazioni sugli interventi di mitigazione emerse dal processo di valutazione ambientale strategica.

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. Articolo IV.2 delle NTA del Piano delle Regole.

#### Indicazioni di carattere paesaggistico

Al fine di meglio articolare le trasformazioni previste dalla variante generale al PGT, si formulano le seguenti indicazioni di carattere paesaggistico:

**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.

**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.

**Ambito di nuova previsione del polo scolastico:** 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.

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.

#### Contributo della DG CULTURA – Struttura Patrimonio culturale, relativo all’ambito territoriale comunale interessato dal sito UNESCO.

I principali contenuti della seconda Variante al PGT di Sabbioneta relativi al sito UNESCO sono i seguenti:

- Nella **relazione illustrativa** si ribadisce la centralità del tema del sito UNESCO al centro del proprio disegno, con la consapevolezza che l’inclusione della città murata e del suo intorno paesaggistico nel patrimonio dell’umanità non configura un vincolo tale da limitare gli interventi di trasformazione, quanto un’opportunità per lo sviluppo; tra gli obiettivi si individua quindi quello di perfezionare la disciplina relativa alla buffer zone

del sito UNESCO, coniugando tutela del patrimonio storico-paesaggistico e necessità derivanti dal mantenimento in esercizio delle funzioni e attività in essere, con particolare riferimento al tema dell'approvvigionamento energetico tramite fonti rinnovabili (installazione di pannelli fotovoltaici in interventi di riqualificazione energetica).

- Il **Documento di Piano** prevede due ambiti di riqualificazione nella buffer zone del sito UNESCO (AR1 e AR2);
- Il **Piano delle Regole** definisce all'Articolo IV.1 una Disciplina transitoria per l'area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata ("buffer") e dedica una sezione apposita alla disciplina per il centro storico di Sabbioneta (PdR6, PdR7a e PdR7b)

Sulla base della perimetrazione del Sito patrimonio dell'umanità, che si allega alla presente nota<sup>14</sup>, si richiede una più chiara definizione delle voci di legenda nelle tavole che fanno riferimento al patrimonio UNESCO e una rettifica delle Norme tecniche di attuazione e di ogni altro elaborato di piano che utilizzi il termine "buffer" in modo improprio.

In sostanza, stante la consuetudine di individuare per ciascun sito UNESCO una "core area" (che nel caso di Sabbioneta coincide con il centro storico incluse le mura) e una "buffer zone" (che interessa l'area di territorio prevalentemente agricolo circostante le mura), nelle NTA della Variante all'art. IV.1 si definisce per brevità zona "buffer" l'ambito più correttamente identificato come "area di rispetto paesaggistico e di protezione della città murata", ossia *"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 del 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.*
- c) L'area del buffer 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".*

A fronte della suddetta premessa:

- 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;
- rivedere la legenda della tavola PdR2, coerentemente a quanto riportato sopra;
- 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 (che si allega alla presente nota<sup>15</sup>).

## **IN CONCLUSIONE.**

dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale **"Sito Unesco - Mantova e Sabbioneta 2008"**, emerge tra il PTR e il DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni contenute nel presente parere.

---

<sup>14</sup> Si veda l'Allegato 1: "Perimetrazione sito UNESCO di Sabbioneta", in coda al presente documento.

<sup>15</sup> Copia dell'Intesa del 23 dicembre 2023 è stata già anticipata agli uffici comunali con mail del 23/01/2024.



In merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, sono stati qui richiamati alcuni importanti orientamenti e indirizzi, ed evidenziati gli aspetti da approfondire o da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale, nonché con la normativa regionale di riferimento, con particolare riferimento all'adeguamento del PGT al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 e agli adempimenti connessi.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 26/01/2024

Il Dirigente  
Stefano Buratti

Il funzionario  
Samuele Baganella

Allegato 1: Perimetrazione sito UNESCO di Sabbioneta

IT 1287-002

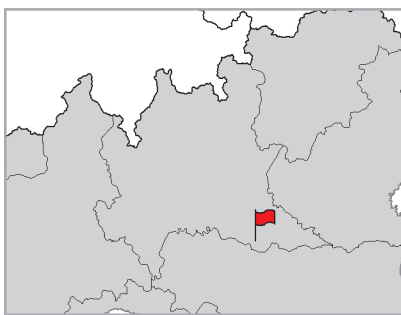
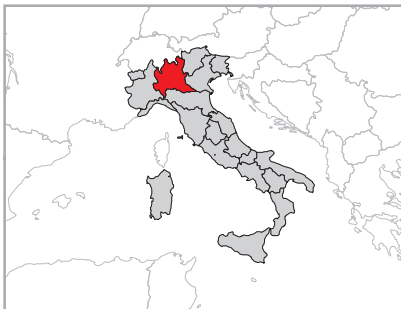
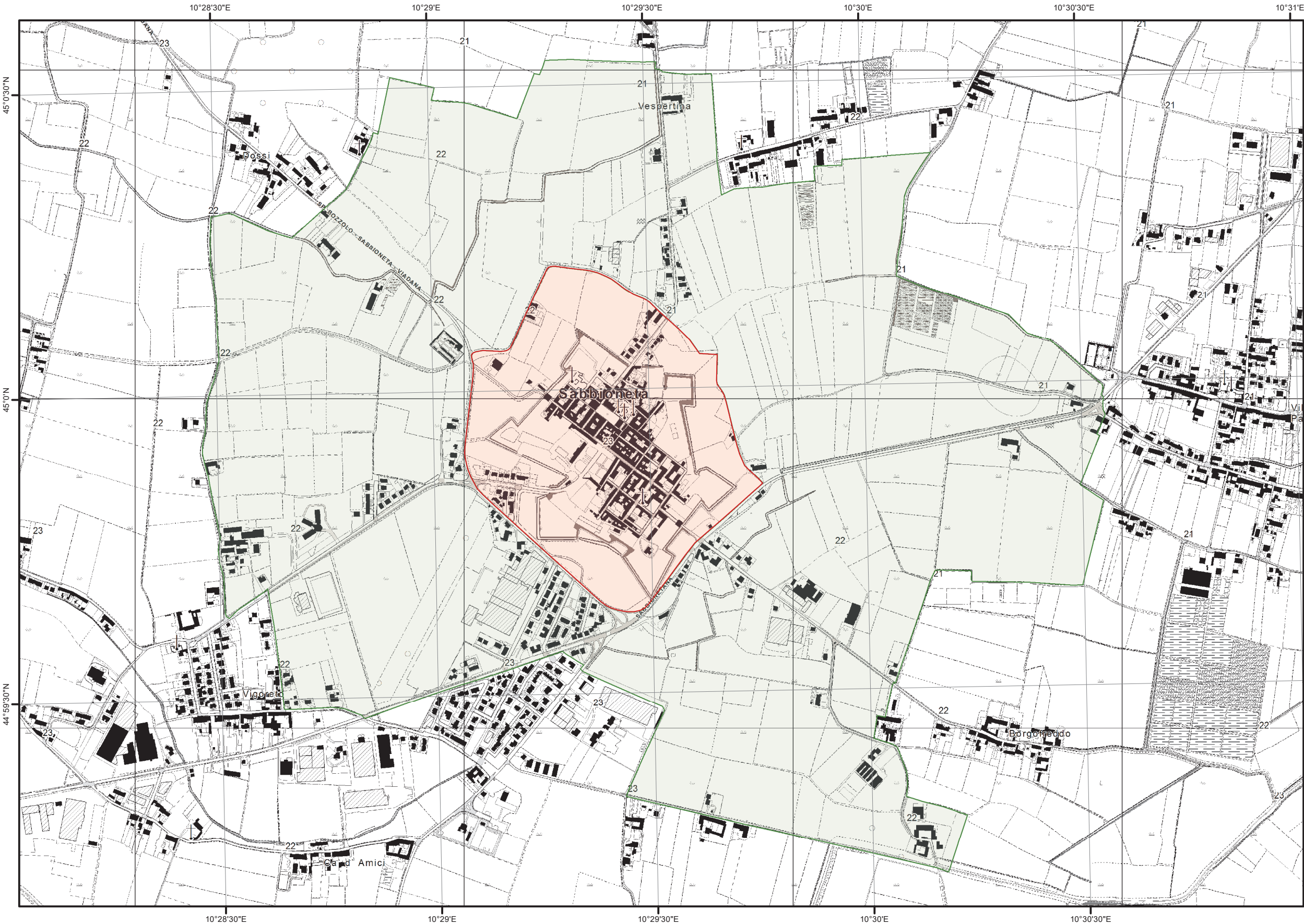


Tavola n° 2 di 2



Table n° 2 of 2

# Mantova e Sabbioneta

Mantua and Sabbioneta

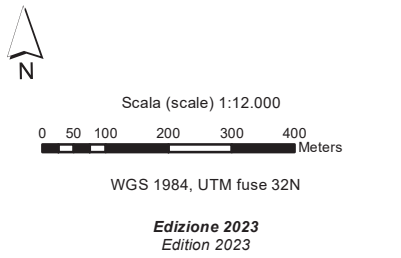


## Legenda / Legend

-  Sito Patrimonio Mondiale (60,00 ha)  
World Heritage Property (60,00 ha)
-  Buffer Zone (370,85 ha)  
Buffer Zone (370,85 ha)

**Note Tecniche**  
Database Geo-Topografico regionale -  
Fonte Regione Lombardia

**Technical notes**  
Regional Geo-Topographic Database -  
Source Lombardy Region



Edizione 2023  
Edition 2023