



# CITTA' DI MORTARA (Provincia di Pavia)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



## PIANO DELLE REGOLE

**Oggetto:** RELAZIONE GENERALE

### Gruppo di lavoro:

#### Urbanistica

BCG Associati di Massimo Giuliani  
UrbanLab di Giovanni Sciuto  
Gianluca Perinotto - Gruppo Argo associato  
Licia Morengi  
Luca Alessio  
con: Rasera Samuele

#### Valutazione Ambientale Strategica

GRAIA - Gestione e Ricerca Ambientale Ittica  
Acque Srl

#### Componente geologica, idrogeologica e sismica

Maurizio Visconti

#### Sindaco

Ettore Gerosa

#### Assessore urbanistica

Cristina Maldifassi

#### Segretario comunale

Antonia Schiapacassa

#### Servizio Territorio e Urbanistica

Fabiano Conti  
Riccardo Drago  
Marco Savini

Scala

....

Data

Luglio 2024

Allegato:

**RR01**



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

Relazione generale

## Sommario

INTRODUZIONE .....	3
1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO .....	5
1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ.....	7
1.1.1 La città storica: approfondimenti .....	8
1.1.2 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale .....	9
1.2 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA.....	17
2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	19
2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO .....	22
2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo .....	22
2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	23
2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ.....	25
2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo .....	25
2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali .....	27
2.2.3 Assetto della città consolidata .....	28
2.2.4 Tessuto rurale.....	30
2.2.5 Aree speciali (G).....	30
2.2.6 Vincoli .....	30
2.2.7 Sensibilità paesistica.....	31
2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI.....	33

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA**

Relazione generale

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP);
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP;
- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Mortara, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevederne una normativa idonea.

# **1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

Relazione generale

Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale.

Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

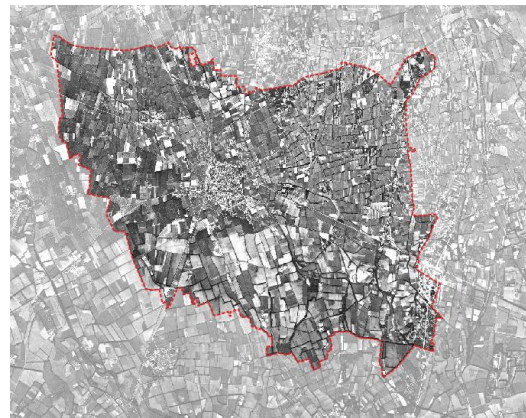
### 1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

Per un corretto orientamento delle politiche future, si vuole illustrare il processo dinamico che ha coinvolto il territorio urbano, attraverso la lettura delle soglie storiche fornita all'interno del Piano di Governo del Territorio.

Con lo scopo di fornire una lettura completa dello sviluppo storico comunale, s'intende restituire l'andamento evolutivo che ha coinvolto il territorio, riportando la documentazione illustrativa fornita dai voli storici (CTR 1888 – Gai 1954 – Ortofoto 1998 – Ortofoto 2024 e fornendo una lettura sintetica delle dinamiche insediative che hanno caratterizzato il comune.



**Immagine 1a: Territorio comunale**  
Fonte: CTR 1888



**Immagine 1b: Territorio comunale**  
Fonte: Volo GAI 1954



**Immagine 1c: Territorio comunale**  
Fonte: Ortofoto 1998



**Immagine 1d: Territorio comunale**  
Fonte: Ortofoto 2024

Alla soglia del 1888 è possibile notare come il nucleo urbano di Mortara sia caratterizzato da una forma compatta. Tuttavia si era proceduto a riempire con nuova edificazione sia gli spazi interni, sia gli ampi spazi lasciati dalla demolizione delle opere di difesa. È possibile altresì identificare le nuove strade

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

legate alla riorganizzazione della viabilità ad est dell'urbanizzato, notando inoltre a nord-ovest la strada per Novara (viale Capettini, via Grocco).

L'importante espansione urbana, come visibile dagli estratti cartografici del volo Gai del 1954 e dell'ortofoto del 1998, si mostra soprattutto durante il periodo postbellico registrando una dinamica evolutiva di carattere residenziale di forte impatto territoriale. In tal senso, si può notare l'impronta espansiva ha trovato spazio a discapito dei grandi comparti agricoli locali: date le mutate condizioni economiche e le ondate migratorie che si dirigevano verso le città, si ebbe un processo di crescita non sempre ben controllato e dunque disordinato perlopiù lungo le strade campestri prossime all'abitato.

Nel 1955, per ovviare a problemi di traffico che l'espansione inevitabilmente creava, viene iniziata la costruzione della circonvallazione sud-ovest. Negli anni Settanta, il processo di immigrazione subisce una battuta d'arresto e conseguentemente il fenomeno legato all'emergenza casa che aveva caratterizzato i decenni precedenti si ridimensiona, rimanendo contenuta dunque la crescita della città.

Gli anni Ottanta e Novanta sono caratterizzati da una limitata espansione della città concentrata maggiormente, per quanto riguarda la funzione residenziale ad est dell'abitato, nella zona oltre lo stadio, mentre per quanto riguarda la funzione produttiva a sud-ovest, nell'area Cipal. Una ripresa dell'espansione si registra a partire dal 2000.

L'allargamento urbano prosegue in modo crescente fino agli ultimi anni dove matura in via definitiva la struttura territoriale, andando a compattare il tessuto residenziale attorno ai nuclei storici e alle direttrici viabilistiche principali. Negli ultimi decenni infatti è possibile osservare una concreta saldatura del tessuto urbano, prevedendo alcune espansioni all'interno del nucleo residenziale e lasciando una realtà territoriale alquanto definita nelle sue componenti; così come per i vari comparti produttivi locali, che hanno visto un progressivo aumento delle urbanizzazioni, andando a costruire un'entità ben definita all'interno dei confini amministrativi.

### **1.1.1 La città storica: approfondimenti**

Alla città storica partecipano non solo i tessuti del centro storico ma come viene descritto all'interno del Piano delle Regole anche quegli "Ambiti storico-testimoniali" che appartengono al territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### *1.1.1.1 Gli ambiti del Nucleo di Antica Formazione (NAF)*

Secondo l'analisi condotta all'interno dello strumento pianificatorio, i Nuclei di antica formazione sono costituiti da differenti componenti, tipologie di tessuti, distinte in base alla loro formazione storica e alle loro caratteristiche morfo-tipologiche, che sono dotati di una identità riconoscibile e, per la maggior parte, sono costituiti da edifici con tipologia a corte, caratterizzati da un rapporto molto stretto tra cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate. Fanno parte di questa tipologia numerose costruzioni basate su una densità medio – alta, formate da edifici disposti su 2 – 3 piani adibiti ad uso prettamente residenziale, in qualche occasione al pian terreno lasciano spazio alla parte di commercio al vicinato. Si riscontra in altra parte, come nei tipici complessi a corte interna, uno spazio adibito a giardino o a spiazzo, oltre a presentare la facciata principale lungo il fronte stradale. Inoltre, all'interno del tessuto storico centrale, si riscontra la presenza di numerosi edifici multipiano di carattere contemporaneo, i quali risultano in forte contrasto con il tipico tessuto locale.

### *1.1.1.2 Gli insediamenti rurali*

Gli insediamenti rurali, identificati in maniera puntuale all'interno delle tavole di azionamento, rappresentano una serie di ambiti, edifici (singoli o aggregati) di origine rurale o di insediamenti storici, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, sia ancora attivi sia in parte (o tutto) non più destinati all'utilizzo originario (prettamente agricolo), che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi di valore storico e culturale da salvaguardare, conservare, recuperare e valorizzare.

## **1.1.2 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale**

La valorizzazione delle componenti architettoniche e culturali dei luoghi urbani costituisce una componente importante per tutto il territorio lombardo, così come per il territorio comunale. Al fine di poter individuare i beni culturali e riassumerne il carattere storico-culturale, Regione Lombardia mette a disposizione tramite il portale SIRBeC avviato da Regione Lombardia nel 1992 e dal 1998 è allineato agli standard catalografici nazionali elaborati dall'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione. L'Istituto, nell'ambito del Ministero, ha il compito di promuovere e realizzare il catalogo unico dei beni culturali.

Grazie ad esso sono stati individuati all'interno del perimetro comunale i beni allocati al suo interno. Questi possono essere così riassunti:

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### BENI STORICI SOTTOPOSTI A VINCOLO

#### Chiesa di Santa Croce

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Urbano 0 (P)

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XVI - XVII

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art.; L. 1089/1939 art. 1, 4



#### Abazia e cascina di S. Albino

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via S. Albino Alcuino 780

**Tipologia specifica:** Abazia

**Epoca di costruzione:** sec. VIII - XVIII

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1-2-21



#### Chiesa di S. Dionigi

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza T. Olivelli 0 (P)

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XIII - XVII

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1,4





# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### Chiesa di San Lorenzo, campanile e Oratorio di S. Luigi

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Libertà 0 (P)

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XIV - XV

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 185/1902 art. 5; L. 1089/1939 art. 1, 4



### Chiesa di S. Veneranda

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via S. Veneranda 0 (P)

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XVII - XVIII

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1, 4



### Chiesa della SS. Trinità

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via SS. Trinità 0 (P)

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XVII - XVIII

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1, 4



### Chiesa di S. Antonio da Padova

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Motta

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XX

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1, 4



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### Villa e parco Tosi

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara Corso Cavour

**Tipologia specifica:** Villa

**Epoca di costruzione:** sec. XIX

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 2, 3



### Palazzo del Moro

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Silvabella

**Tipologia specifica:** Palazzo

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1, 4



### Palazzo Cambieri

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Motta

**Tipologia specifica:** Palazzo

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 2, 3



### Ex palazzo comunale

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara Via Saffi

**Tipologia specifica:** Palazzo

**Epoca di costruzione:** sec. XV

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 2, 3



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### Palazzo del municipio

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara Piazza Martiri della Libertà

**Tipologia specifica:** Palazzo

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** L. 1089/1939 art. 1, 4



### UL – Mazzini, ex Mondariso

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara MADONNA DEL CAMPO via Maestra, 23

**Tipologia specifica:** Architettura individuale

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** -



### Ex casa del fascio

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara Piazza Trieste, 93

**Tipologia specifica:** Casa

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** -



### Ex chiesa di San Cassiano

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza San Cassiano, snc

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** sec. XII

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 13, D. Lgs. 42/2004





# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### Borsa merci - ex Macello comunale

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Trieste, 3

**Tipologia specifica:** Palazzina

**Epoca di costruzione:** sec. XIX

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004 - verifica su istanza di parte



### Ex Convento Santa Croce (Palazzo Lateranense)

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Carlo Alberto

**Tipologia specifica:** Architettura individuale

**Epoca di costruzione:** sec. XVI

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 10, D. Lgs. 42/2004



### Teatro Vittorio Emanuele II

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Vittorio Emanuele II

**Tipologia specifica:** Architettura individuale

**Epoca di costruzione:** sec. XIX

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Casa di riposo Alceste Cortellona

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Alceste Cortellona, 41

**Tipologia specifica:** Architettura individuale

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004





# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### Scuola primaria e dell'infanzia "Teresio Olivelli"

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara piazza Italia

**Tipologia specifica:** Complesso architettonico

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Asilo nido Bossi Gregotti – Biblioteca civico 17

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Vittorio Veneto, 17

**Tipologia specifica:** Architettura individuale

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Ex Peso pubblico

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Trento

**Tipologia specifica:** Architettura individuale

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Ex Istituto commerciale Luigi Einaudi (oggi, "La Cittadella")

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Padre Pianzola

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### Santa Maria del Campo

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Maestra, MADONNA DEL CAMPO

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Chiesa della Frazione Cattanea

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via della Morsella, 2 CATTANEA

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Chiesa della Cascina Medaglia

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Maestra, 7 MEDAGLIA

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



### Chiesa della Beata Vergine del Rosario

**Localizzazione:** Lombardia Pavia Mortara via Maestra, 16 CASONI DI SANT'ALBINO

**Tipologia specifica:** Chiesa

**Epoca di costruzione:** -

**Interesse culturale:** bene di interesse dichiarato

**Vincolo/i:** art. 12, D. Lgs. 42/2004



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### 1.2 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

L'analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata completata attraverso una lettura e un'interpretazione della forma della città, con la finalità di costruire la base per la nuova classificazione superando la lettura funzionale, legata alla zonizzazione del piano tradizionale. Tale analisi riporta una rinnovata lettura del sistema insediativo attraverso l'individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e beni individuali), quelli della città per aggiunta.

Tale analisi riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del Piano delle Regole.

È stata quindi svolta un'attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Mortara e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi. Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati: queste tessere costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una criticità ridotta ma presente. Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, presentano una densità elevata nel centro della città e un livello qualitativo generalmente positivo; tale livello andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA**

Relazione generale

## **2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA**

Relazione generale

La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di de-costruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### 2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

#### 2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di



risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;

- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente**, finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;
- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio**, con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;
- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato**, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole individua i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi. L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

## 2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### *2.1.2.1 Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico*

Una delle prime azioni necessarie per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è l'individuazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

Tale passaggio ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che costituiscono la formazione storica della città e mantengono, ancora oggi, quelle caratteristiche morfologiche ed identitarie del patrimonio storico locale. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti. Ne è un esempio la modalità di gestione degli interventi nei quegli edifici moderni che si accostano e sono prospicienti ad importanti architetture storiche mortaresi: si indicano i principi che le ristrutturazioni di edifici a torre o, comunque, di altezze considerevoli, devono perseguire per migliorare il paesaggio storico in cui sono inseriti (miglioramento rispetto alla situazione attuale).

### *2.1.2.2 riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani*

Il territorio urbanizzato di Mortara presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

### *2.1.2.3 Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse*

Il quadro conoscitivo ha portato all'individuazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT 08 – Tavola delle strategie di piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT 07 – Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

### *2.1.2.4 Revisione normativa che non limiti le attività esistenti*

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Mortara: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato anche da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si "limita" ad escludere le attività non compatibili. Inoltre, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività,

dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all'interno di ogni singola proprietà esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

#### *2.1.2.5 Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole le attività commerciali*

L'elemento innovativo di questa variante sta, anche, nell'occuparsi di tutte le attività "affini" al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, senza confonderli né con il commercio "tout court" né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

#### *2.1.2.6 Prescrizioni per le trasformazioni di definizione di principi di invarianza idraulica*

Il PGT nel suo complesso definisce i principi di invarianza idraulica e idrogeologica che gli interventi nella città devono rispettare. Tale principio, entro il Piano delle Regole, trova applicazione all'interno della normativa riguardante il tessuto consolidato, la quale prevede il rispetto di tale principio nel caso di interventi edilizi su aree già urbanizzate del territorio comunale.

#### *2.1.2.7 Definizione del progetto di rete ecologica comunale*

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Mortara gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano all'interno delle schede e delle norme degli ambiti di trasformazione e nel Piano dei Servizi (acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree per garantirne la tutela e per aumentarne progressivamente la valenza ecosistemica), il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "ST 02 – strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale.

## **2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ**

### **2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo**

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

- Titolo I. Disposizioni generali, definizione degli obiettivi, validità ed efficacia, disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici, elaborati costitutivi, definizioni, indici, parametri, distanze, allineamento e destinazioni d'uso;
- Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole, individuazione degli strumenti per l'attuazione degli interventi e per situazioni particolari (parcheggi, cambi di destinazione d'uso, sottotetti e aree di pertinenza);
- Titolo III. Azzonamento del Piano, classificazione del territorio e fornitura delle relative prescrizioni per gli ambiti storico-testimoniali (Nuclei di antica formazione urbana e delle frazioni, ambiti cascinali), per gli ambiti del tessuto consolidato (ambiti prevalentemente residenziali e a lavorativi), per gli ambiti agricoli, per le aree speciali, vincolate e di rispetto;
- Titolo IV. Aree speciali, vincoli e rispetti, incentivi alla rigenerazione, definizione degli ambiti ed elementi di attenzione, degli incentivi per la rigenerazione diffusa e definizione dei corridoi ecologici urbani;
- Titolo V. Piano Paesaggistico Comunale, definizione degli ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuando le relative norme;
- Titolo VI. Norme per il commercio, definizione delle norme specifiche in materia rispetto alle tipologie di strutture commerciali ed alla loro localizzazione sul territorio comunale.

L'argomento viene poi affrontato in modo specifico all'interno del Titolo III – Azzonamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quella non consentita.

L'articolo 10 disciplina in modo innovativo la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali che vengono determinati in relazione alla destinazione d'uso, considerando l'apporto di due elementi: gli abitanti e/o addetti e gli utenti e/o visitatori specificati per le diverse destinazioni funzionali previsti dal piano, che concorrono alla determinazione della superficie minima di parcheggi privati pertinenziali che deve essere realizzata per ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso, oltre a tutti gli interventi interessati da pianificazione attuativa.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo II – Attuazione Piano delle Regole, per quanto riguarda le modalità di intervento è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione:

- negli ambiti della città consolidata (B) per una superficie territoriale fino a 2.500 mq è previsto il permesso di costruire o titolo equipollente, per interventi da 2.501 fino a 5.000 mq di

superficie territoriale è previsto il permesso di costruire convenzionato e per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo.

- negli ambiti della città consolidata (D) per una superficie territoriale fino a 5.000 mq è previsto il Permesso di costruire o titolo equipollente, per interventi oltre 5.000 mq è previsto il Permesso di costruire convenzionato.

Questa suddivisione consente di utilizzare il fabbisogno indotto dall'intervento di aree di interesse pubblico, quale strumento per dimensionare correttamente la capacità edificatoria degli interventi soggetti a pianificazione attuativa: la necessità di individuare e cedere aree pubbliche all'interno del perimetro, consentirà quindi occasione per ridurre la capacità insediativa dell'intervento.

## **2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali**

L'art. 16 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi in questi tessuti.

Rientrano in tale categoria i seguenti ambiti: Nuclei di Antica Formazione (A1); Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2); Ambiti cascinali (A3).

A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

Per tali città il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea. In questa logica, l'attuazione degli interventi dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Le norme del Piano delle Regole, all'interno del Titolo IIIA – Ambiti storici testimoniali, forniscono obiettivi e finalità di carattere generale da raggiungere con gli interventi da eseguire sugli edifici, classificati secondo le seguenti tipologie: Nuclei di Antica Formazione (A1); Nuclei di Antica Formazione delle frazioni (A2).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

All'interno della normativa del Piano delle Regole, artt. 17 e 18, vengono inserite le possibilità di intervento sulle strutture compositive del contesto storico locale, specificando per ogni elemento tutte le potenziali azioni ammissibili. Allo stesso modo, tra le modalità di intervento generalmente normate ricade la pratica di nuova costruzione, per la quale vengono identificati gli interventi ammissibili per la trasformazione degli ambiti urbani appartenenti ai nuclei storici.

### 2.2.3 Assetto della città consolidata

La città consolidata è il negativo della città storica: sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di interventi di tutela, ma è necessario creare le condizioni affinché si possano attuare interventi di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio, soprattutto finalizzati a migliorare le prestazioni e il comfort degli edifici esistenti, preservando e valorizzando le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente. Tuttavia è riduttivo ritenerla soltanto una parte residuale o meno degna di attenzione. In primo luogo perché costituisce la maggior parte del tessuto edificato, in secondo luogo perché questa costituisce la città della produzione, dell'artigianato e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, fortemente integrate con la funzione residenziale.

Tale identificazione permette di individuare l'assetto urbano che si è andata a delineare durante lo sviluppo urbano, portando con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, infatti, costituisce una base di partenza per l'identificazione dei vari ambiti, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà maggiormente dinamica data la sua mutabilità e flessibilità degli interventi, per la quale si richiedono maggiori approfondimenti.

#### Ambiti prevalentemente residenziali (B)

- **Ambiti residenziali consolidati (B1).** Sono porzioni del tessuto urbano di Mortara in cui, allo stato di fatto, risultano presenti una certa commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, terziarie e commerciali;
- **Ambiti residenziali diffusi (B2).** Sono porzioni del tessuto urbano di Mortara in cui le edificazioni del recente passato hanno prodotto un'espansione a medio-bassa intensità edilizia, prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie isolate su lotto;
- **Insedimenti di interesse storico-architettonico-paesaggistico (B3).** Si tratta di singoli edifici o complessi di interesse storico, architettonico, artistico e ambientale, esterni ai perimetri dei nuclei di antica formazione, distribuiti all'interno del territorio comunale, che presentano tipologia, morfologia, architettura, caratteri e destinazione diverse e che costituiscono elementi

di interesse da conservare, recuperare e valorizzare. Sono edifici inseriti all'interno del tessuto urbano della città consolidata e che costituiscono luoghi di riconoscibilità testimoniale;

- **Ambiti a verde privato (B4).** Comprende aree verdi di proprietà privata con presenza significativa di piantumazioni e sistemazioni a giardino, a parco o semplicemente aree libere allo stato naturale che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere, tutelare e qualificare;
- **Ambiti di completamento.** Ambiti individuati all'interno dell'azonamento di piano al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e del verde secondo un disegno organico e complessivo nonché una valorizzazione e sistemazione degli assi stradali;
- **Ambiti sportivi e per il tempo libero (I).** Sono ambiti specificatamente individuati risultati di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto dedito alle attività per il tempo libero.

## **Ambiti prevalentemente lavorativi**

In questa tipologia rientra tutto il mondo lavorativo ed economico. A Mortara si riconoscono tre tipologie:

- **Ambiti lavorativi ed economici (D1).** Sono porzioni del tessuto urbano in cui si concentrano le attività lavorative (siano esse di carattere industriale/artigianale, commerciale o terziario) che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni consistenti e sono destinate ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica;
- **Polo logistico integrato (D2).** Area prevalentemente industriale per la logistica ed interscambio modale gomma/rotaia di merci, comprese le infrastrutture e gli insediamenti inerenti la logistica, la conservazione, lo stoccaggio, l'immagazzinamento, il deposito e la movimentazione delle merci, dei loro contenitori, imballi e strumenti di deposito e trasporto (es. containers).
- **Ambiti lavorativi integrati (D3).** Sono ambiti deputati ad attività lavorative ed economiche inseriti in contesti prevalentemente residenziali risultati da processi di stratificazione edilizia e funzionale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

### 2.2.4 Tessuto rurale

Nel territorio comunale di Mortara, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono individuate in una sola tipologia: Aree agricole e ambiti agricoli di interesse strategico.

**Aree agricole (E1).** Fanno parte degli ambiti agricoli le parti del territorio utilizzate per attività agricole nonché quelle costituenti il territorio naturale interno al comune di Mortara. Sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

### 2.2.5 Aree speciali (G)

All'interno degli strumenti pianificatori si sono individuati con apposito segno grafico i Piani Attuativi in itinere e/o decaduti, i Piani attuativi adottati, approvati, convenzionati e non convenzionati alla data di adozione del PGT nonché altre specifiche aree su cui vigono accordi negoziali. Gli strumenti attuativi adottati, approvati e stipulati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione.

### 2.2.6 Vincoli

Il Piano delle Regole individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale ed alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT. Oltre a questi vincoli sovraordinati il Piano ne identifica altri, a livello comunale e di dettaglio.

### Zone destinate alla viabilità

Il Piano delle Regole individua la rete della viabilità locale ove le indicazioni grafiche, nell'azonamento di Piano, hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

### Fasce di rispetto stradale

Il Documento di Piano individua le fasce di rispetto stradale entro le quali non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei



servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.

### **Fasce di rispetto cimiteriale**

All'interno dell'azzonamento comunale sono state individuate le fasce di rispetto dei servizi cimiteriali presenti all'interno del territorio di Mortara. Nella normativa contenuta nella documentazione di piano si evince che negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) non è consentita alcuna edificazione di carattere privato e gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate devono essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente.

### **Fasce di rispetto ferroviario**

Per quanto concerne l'ambito ferroviario (L), individuato all'interno della documentazione di piano, è esclusivamente destinato alla realizzazione di impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie (o altra società ferroviaria), compresa la stazione ferroviaria.

## **2.2.7 Sensibilità paesistica**

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha inoltre individuato la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'art. 24 del PTPR, infatti, il comune nell'ambito della redazione degli strumenti urbanistici con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di parti di esso.

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto. Un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente identificato attraverso il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Oltre a questo modo di valutazione, sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità, tra il luogo considerato e l'intorno. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata in differenti classi sottoelencate e riprese

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

L'intero territorio comunale è classificato nella "Tavola DT 10 – Carta della sensibilità paesistica" dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa;

2= sensibilità paesistica bassa;

3= sensibilità paesistica media;

4= sensibilità paesistica alta;

5= sensibilità paesistica molto alta.

Rispetto alla lettura dei paesaggi si rileva una sensibilità paesistica molto elevata all'interno dei contesti agricoli appartenenti ai parchi agricoli istituiti o da istituire, riconosciuti per il loro alto valore produttivo/paesistico; inoltre si riscontra la presenza dell'ambito di influenza del complesso di Sant'Albino e della via Francigena, delle principali testimonianze storiche e degli edifici di maggiore pregio che si localizzano all'interno del contesto urbano.

Con un grado di sensibilità meno elevato, ma comunque alto, sono stati riconosciuti: i nuclei di antica formazione; i territori limitrofi al corso del Torrente Arbogna; i percorsi storico-paesistici presenti; gli ambiti costituenti la rete ecologica comunale e i territori rurali che circoscrivono i contesti urbani del territorio di Mortara, ai quali viene riconosciuto particolare pregio paesaggistico ambientale per le caratteristiche naturali che li caratterizzano;

Questo perché le trasformazioni in questi ambiti devono prestare molta attenzione al sistema paesaggistico in cui si inseriscono.

Il grado di sensibilità medio è riconosciuto principalmente all'interno di quei contesti urbani in cui l'elemento paesaggistico ricopre una certa rilevanza, ovvero in tutte quelle parti di territorio dove ancora oggi le possibilità di intervento rimangono ampie e rilevanti per il contesto urbano di riferimento.

Il grado di sensibilità meno elevato (sensibilità bassa e sensibilità molto bassa) riguarda principalmente gli ambiti residenziali eterogenei e gli ambiti produttivi sia omogenei, sia eterogenei.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale.

## 2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI

A seguito della pubblicazione sul BURL, n. 11 Serie Avvisi e Concorsi del 13.03.2019, dell'integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/2014, il presente capitolo illustra i criteri di contenimento del consumo di suolo applicati nella variante di PGT in adozione che risultano compatibili con le disposizioni contenute nel PTR.

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo e contiene le verifiche per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della L.r. 31/14 contenuti nel nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pavia.

Per quanto non sia strettamente necessario attuare gli obblighi di riduzione previsti dal PTCP approvato, stante gli obiettivi della stessa Variante generale del PGT ovvero quella di attuare la riduzione del consumo di suolo, questa stessa Variante anticipa e si rende coerente con le future previsioni provinciali. Infatti, rispetto al nuovo PTCP il Comune di Mortara rientra nell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) della Lomellina, per il quale l'Allegato 6 indica una soglia di riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT vigente al 2014, da raggiungere nel 2025, pari a 809.079 mq per la destinazione residenziale e di 196.430 mq per le altre funzioni urbane.

Come desumibile dall'elaborato DT11 Carta del bilancio ecologico la riduzione complessivamente applicata rispetto al PGT vigente al 2014 (ovvero il PGT vigente dal 2013) è pari a 391.195 mq (39,11 ha), di cui 94.171 mq di previsione residenziale e 297.024 mq di altre funzioni urbane, abbondantemente superiore ai minimi stabiliti dal PTCP.

<b>DATI DI PARTENZA (02.12.2014)</b>		
Superficie libera interessata da ambiti di trasformazione residenziale		<b>213.836 mq</b>
Superficie libera interessata da ambiti di trasformazione non residenziale		<b>595.243 mq</b>
<b>SUPERFICIE LIBERA INTERESSATA DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>		<b>809.079 mq</b>
SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RESIDENZIALE DA APPLICARE	20% (2020) + 2,6% annuo fino al 2025	70.566 mq
SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NON RESIDENZIALE DA APPLICARE	20% (2020) + 2,6% annuo fino al 2025	196.430 mq
<b>TOTALE RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DA APPLICARE</b>		<b>266.996 mq</b>

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI MORTARA

## Relazione generale

PREVISIONI DI PIANO (2024)		
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RESIDENZIALE EFFETTUATA	<b>44,04%</b>	<b>94.171 mq</b>
RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NON RESIDENZIALE EFFETTUATA	<b>49,90%</b>	<b>297.024 mq</b>
<b>TOTALE RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO EFFETTUATA</b>	<b>48,35%</b>	<b>391.195 mq</b>