

COMUNE DI MAPELLO

(Provincia di Bergamo)

Piano di Governo del Territorio l.r. 12 /2005

Relazione

Settembre 2016

REV. maggio 2017

IL TECNICO PROGETTISTA

Ing. Carlo Manaresi

Premesse

La presente relazione è accompagnatoria del progetto di variante al PGT avviato dal Comune di Mapello con deliberazione giunta n. 6 del 13.01.2015.

Con la variante l'Amministrazione Comunale, a cinque anni dall'approvazione definitiva del vigente PGT, intende da un lato intervenire sul piano medesimo al fine di apportare alcuni correttivi, questi finalizzati a meglio chiarire alcuni aspetti del Piano, individuando nel contempo nuove soluzioni tali da "agevolare e incentivare" l'attuazione delle relative previsioni. Dall'altro è intenzione della medesima Amministrazione procedere con l'individuazione di soluzioni di maggiore tutela paesaggistica di una porzione comunque consistente di territorio, questa collocata ai piedi della collina ed in prossimità del Santuario di Prada.

Tutto ciò senza nuovo "consumo di suolo".

In relazione a quest'ultimo aspetto va rilevato che, nel dicembre 2014, è stata pubblicata la LR 31 del 28.11.2014 avente per oggetto "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" la quale tra l'altro ha definito i limiti entro i quali i Comuni possono intervenire, nella cd "fase transitoria", attraverso varianti al PGT.

L'articolo 1 della citata Legge definisce le finalità della medesima; la stessa in particolare modo *"detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12(Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate*

da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'articolo 4-quater della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)". Ciò in quanto il suolo viene riconosciuto come "risorsa non rinnovabile", "bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico".

Gli spazi entro i quali è concesso ai Comuni, nella fase transitoria, di intervenire sono definiti all'articolo 5.

Il processo attraverso il quale la Regione intende disciplinare la materia del consumo di suolo prevede la modifica / aggiornamento degli strumenti "urbanistici" e di "programmazione territoriale" intervenendo in primo luogo sullo strumento "gerarchicamente superiore" (Piano Territoriale Regionale) ed adeguando quindi a cascata gli strumenti di pianificazione inferiori: in primo luogo i Piani Territoriali di Coordinamento, di competenza delle Province/Città Metropolitana, e successivamente i Piani di Governo del Territorio, di competenza dei Comuni. In particolare:

- *"La Regione integra il PTR con le previsioni di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera p), della presente legge, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge";*
- *"Ciascuna provincia e la città metropolitana adeguano il PTCP e gli specifici strumenti di pianificazione territoriale alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ai*

criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 2 della presente legge e ai contenuti dell'articolo 19 della l.r. 12/2005, entro dodici mesi dall'adeguamento del PTR di cui al comma 1";

- *"Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e degli strumenti di pianificazione territoriale della città metropolitana, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni adeguano, in occasione della prima scadenza del documento di piano, i PGT alle disposizioni della presente legge."*

A solo a titolo informativo, si rileva che la Regione Lombardia, a diciotto mesi dalla pubblicazione della Legge, non ha ancora completato il procedimento di variazione del PTR.

Fino al completamento del processo di cui appena sopra, e comunque *"fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005"* viene concesso ai comuni di *"approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente"*.

La Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo della Regione Lombardia ha emanato in data 25 marzo 2015 un

proprio comunicato, pubblicato sul BURL il successivo 1 aprile, nel quale tra l'altro ha voluto ulteriormente chiarire i limiti entro i quali i Comuni possono intervenire, nel periodo transitorio, con proprie varianti ai vigenti PGT.

Si riporta di seguito un estratto di tale Comunicato.

“Il comma 4 dell’art. 5 restringe le possibilità per i Comuni di approvare «varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT» durante il periodo di adeguamento alla legge, scandito nei tre commi precedenti. Dal momento che la norma esordisce richiamando l’adeguamento finale, ossia quello che dovrà concretizzarsi nel PGT, l’operatività delle restrizioni è da considerare immediata, a far tempo cioè dall’entrata in vigore della l.r. 31, dunque non condizionata da altri adempimenti. Peraltro, tali restrizioni, più avanti meglio precisate, non interessano tutte le articolazioni del PGT, bensì il solo documento di piano e all’interno di questo unicamente le «previsioni di trasformazione», non anche, ad esempio, gli obiettivi di sviluppo. Questa lettura «ristretta» è supportata dal dato letterale del comma in questione (vedi anche l’ultimo periodo che menziona «le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente»), nonché dallo stretto collegamento tra i commi 4 e 6. Restano pertanto estranee alla disciplina restrittiva in esame le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole, a condizione che le stesse non abbiano incidenza sulle previsioni urbanistiche del documento di piano. A titolo esemplificativo, sono certamente possibili tutte le varianti al piano delle regole o al piano dei servizi interne al vigente tessuto urbano consolidato, anche ampliative delle attuali potenzialità edificatorie, mentre sono da considerare precluse varianti agli stessi piani che abbiano ad oggetto aree esterne al vigente tessuto urbano”

consolidato che «comportino nuovo consumo di suolo», perché individuate dal piano delle regole, secondo quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lett.e, della L.R. n. 12/2005, come: 1) «aree destinate all'agricoltura»; 2) «aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche»; 3) «aree non soggette a trasformazione urbanistica». Entro i limiti sopra precisati, le varianti possibili sono «unicamente» quelle «che non comportino nuovo consumo di suolo» e che rispondano alle finalità indicate dal legislatore, ossia la «riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione». L'individuazione di nuove aree di trasformazione è da considerare pertanto preclusa, fatte salve due eccezioni puntualmente indicate, ossia gli «ampliamenti di attività economiche già esistenti» e le varianti «finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale» (... omissis...).

“Si precisa che la locuzione usata dal legislatore regionale al comma 4 («unicamente varianti del PGT») deve essere «letta» alla luce della proroga della validità dei documenti di piano, proroga disposta al comma 5 e la cui portata è stata sopra illustrata. Questo significa che non è affatto preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 (compreso il suo ultimo periodo) nei termini chiariti dalla presente circolare, nonché di quanto disciplinato al comma 6 dell'art. 5 circa la possibilità di presentare, entro il termine di trenta mesi, istanza per l'approvazione «dei piani attuativi conformi o in variante connessi

alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge»”.

La presente variante pertanto interviene nel rispetto di quanto indicato nella norma appena citata, operando da un lato sul piano delle regole e sul piano dei servizi nell'ambito della cd. “tessuto consolidato” e comunque senza interessare “aree destinate all'agricoltura”, “aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche” e “aree non soggette a trasformazione urbanistica”; dall'altro interviene sul documento di piano al solo fine di “incentivare e accelerare l'attuazione” degli ambiti di trasformazione vigenti.

La variante al documento di piano

Il documento di piano, così come specificato dal comma 2 dell'art. 8 della Lr 12/05, individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del PGT, che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Determina quindi gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; tale determinazione deve tenere conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale; nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali. Quantifica altresì il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;

Determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale.

Dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva; individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis della LR 12/051, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2².

D'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi.

¹ La Regione promuove il perseguimento, negli strumenti di governo del territorio, dell'obiettivo prioritario della riduzione di consumo di suolo e della rigenerazione urbana, da attuarsi in collaborazione con i comuni, la città metropolitana e le province, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2 della medesima Legge

² Il PII persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse di cui all'articolo 1, comma 3-bis

Individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito; (lettere e-bis), e-ter) ed e-quater) introdotte dalla legge reg. n. 4 del 2008).

Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche. Determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale.

Definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Definisce in ultimo meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Come già sopra anticipato, la variante al documento di piano è principalmente finalizzata:

- a. ad incentivare ed agevolare l'attuazione degli ambiti di trasformazione, senza incrementarne la relativa superficie territoriale;
- b. ad individuare meccanismi di maggiore tutela del paesaggio, attraverso:

- a. il recepimento dei contenuti della Rete Ecologica Regionale, della Rete Ecologica Provinciale e quindi la proposizione di un progetto di Rete Ecologica su scala comunale;
- b. l'individuazione di una normativa di maggiore tutela paesistica di un'area sita ai piedi della collina, nell'intorno del Santuario di Prada;
- c. lo stralcio di previsioni di nuova viabilità locale, "liberando" pertanto dal consumo di suolo aree agricole e ulteriormente potenziando i percorsi ciclabili.

a. **Misure per favorire l'attuazione degli ambiti di Trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione del vigente PGT sono riportati nella tabella 1 (per quanto concerne il sistema della residenza) e nella tabella 2 (per quanto concerne il sistema delle attività economiche).

| | At mq | Slp mq |
|---------------|---------------|--------------|
| Pi01 | 12341 | 3095 |
| V01 | 24363 | 6091 |
| M01 | 26450 | 6613 |
| M02 | 18037 | 4509 |
| M03 | 45000 | 9450 |
| M04 | 6560 | 2430 |
| M05 | 5610 | 1870 |
| M06 | 10760 | 3050 |
| M07 | 5205 | 1580 |
| Pr01 | 3700 | 1150 |
| Pr03 | 5221 | 1305 |
| totale | 163247 | 41143 |

Tab. 1: ambiti di trasformazione del vigente PGT per il sistema della residenza

| | At mq | Slp mq |
|---------------|--------------------|--------------|
| MP01 | 14340 | 4948 |
| MP02 | 7689 | 2691 |
| MP03 | 26486 | 10594 |
| MP04 | 28256 | 11302 |
| MP05 | 25800 | 18000 |
| M03 | 45000 ³ | 4050 |
| PrP01 | 19990 | 6000 |
| totale | 122561 | 57586 |

Tab. 2: ambiti di trasformazione del vigente PGT per il sistema delle attività economiche

³ Tale superficie non interviene nel calcolo della superficie territoriale complessiva in quanto questa già considerata nell'ambito del sistema della residenza.

Una minima parte degli anzidetti ambiti sono stati effettivamente attivati ed in particolare:

- Per la residenza l'ambito Pr03, il cui piano attuativo è stato approvato in via definitiva ma la cui convenzione non è stata alla data di compilazione della presente relazione sottoscritta;
- Per il sistema delle attività economiche gli ambiti MP02 e MP05 (approvati e convenzionati).

In relazione al fatto che, in piena continuità alle indicazioni del vigente PGT, gli ambiti di trasformazione anche semplicemente approvati sono da ricondurre agli "ambiti in itinere" del Piano delle Regole, in recepimento degli obiettivi ed indicazioni della LR 31/2014, la relativa normativa verrà integrata come segue:

"I piani attuativi semplicemente approvati, derivanti dagli Ambiti di Trasformazione del PGT definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 30/03/2011 e la cui convenzione non risulta alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 ancora stipulata in atto pubblico, devono ritenersi assoggettati alle previsioni di cui alla LR 31/2014 ed in particolare a quanto specificato all'art. 5 commi 6 e successivi della medesima Legge".

L'incentivazione all'attuazione degli ambiti sopra descritti passa attraverso:

- l'introduzione, riportata nei criteri normativi del documento di piano, di nuove indicazioni riguardo la

possibilità di attuare le previsioni per unità minime di intervento;

- la riduzione dell'entità dei servizi equivalenti e, per il sistema delle attività economiche, del relativo coefficiente ponderale;
- lo stralcio dal perimetro d'ambito di parte del medesimo, su richiesta della relativa proprietà, garantendo comunque possibilità di attuazione dell'AT nella nuova configurazione.

In piena continuità alle indicazioni del vigente PGT si conferma il principio secondo il quale ogni nuovo ambito di trasformazione, a titolo di perequazione del diritto edificatorio riconosciuto, debba contribuire al perseguimento degli obiettivi di piano garantendo non solo una dotazione di servizi adeguata al proprio peso insediativo (destinata principalmente all'individuazione di parcheggi e verde urbano, definiti servizi primari), ma debba altresì contribuire alla risoluzione di aspetti e criticità non esclusivamente propri del medesimo ambito; ciò attraverso l'introduzione, a carico degli ambiti di trasformazione, di contributi qualitativi denominati "servizi equivalenti".

Il meccanismo prevede, negli ambiti citati, il reperimento minimo di 1 mq di servizi equivalenti ogni mq di superficie lorda di pavimento, questa opportunamente ponderata in relazione alla destinazione prevista.

Rispetto alle indicazioni del vigente PGT, in particolare modo, viene:

- ridotta l'entità dei Seq per gli ambiti appartenenti al sistema della residenza (ad eccezione del MO3) da 60 €/mq a 40 €/mq;
- ridotta l'entità dei Seq per gli ambiti appartenenti al sistema delle attività economiche ed al M03 da 75 €/mq a 60 €/mq;
- per il sistema delle attività economiche, anche per sollecitare un rilancio dell'economia locale, ridotto il coefficiente ponderale da 0,9 a 0,7.

I servizi equivalenti relativi agli ambiti di trasformazione, come questi riportati nelle relative schede d'ambito, sono pertanto definiti dall'applicazione delle seguenti formule:

$$Seq = \frac{Ap * 100 + Avp * 30 + Sed * 1000 + Satt * 450 + Camb * 75}{\partial}$$

$$Seq_{min} = \left(\sum_1^n Slpi * Cpi \right) * 1$$

dove:

| | |
|--------------|--|
| Seq: | servizi equivalenti reperiti |
| Seq min | servizi equivalenti minimi da reperire; |
| ∂ : | coefficiente pari a 60 per gli Ambiti di trasformazione del sistema delle attività economiche e del M03; coefficiente pari a 40 per gli Ambiti di Trasformazione del sistema residenziale; |
| Ap: | superficie a parcheggio da realizzare e cedere (mq) |
| Avp: | superficie di verde attrezzato da realizzare e cedere (mq); |
| Sed: | slp spazio edificato da realizzare e cedere (mq slp) [es. sale polifunzionali, ecc...] |
| Satt: | slp da cedere come zona di atterraggio (mq slp) – è parte della slp complessiva del comparto |
| Camb: | opere di compensazione ambientale e/o servizi da redistribuire fuori comparto; da realizzare e/o monetizzare. |
| Slpi: | superficie lorda di pavimento ammessa per la destinazione i-ma; |
| Cpi: | coefficiente di ponderazione del peso della destinazione i-ma |

| | Cpi |
|--|------------|
| produttivo | 0,7 |
| residenza | 1 |
| spazi ricettivi | 1 |
| direzionali | |
| commercio di vicinato | |
| attività sportive e del benessere | 0,6 |
| assistenza | 0,2 |
| edilizia convenzionata | 0,4 |

Viene comunque confermata la facoltà da parte del proponente dell'Ambito di Trasformazione di richiedere l'adeguamento dei servizi equivalenti riportati nelle citate schede, per l'inserimento di destinazioni comunque compatibili a quella primaria ivi indicata come specificato nel piano delle regole. E' altresì confermata la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di modificare e/o aggiornare l'importo dei servizi equivalenti senza per ciò procedere con una specifica variante al PGT.

La modifica degli AT interviene:

- per l'ambito M01 nel quale, su istanza del proprietario della relativa area, è stata stralciata una porzione assolutamente marginale del comparto tale da non snaturare le previsioni di piano; tale porzione di area, circondata su tre lati da spazi edificati, è stata trasferita nel cd "tessuto consolidato" e ridestinata ad ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato;

- conseguentemente è stato proporzionalmente aggiornata la slp ammessa sul comparto;
- relativamente in ultimo all'ambito Pi01 si è proceduto ad annettere parte dell'ambito al già individuato permesso di costruire convenzionato n. 13, riducendo in tale modo il numero dei soggetti facenti parti dell'AT; si rileva a tal proposito che la superficie stralciata non è posta in aderenza al comparto residuo assoggettato a AT ed evidenzia caratteristiche più omogenee all'ambito PCC13.

Nella tab. 3 sono riportati i dati relativi agli AT come questi rideterminati in considerazione delle modifiche sopra descritte.

Si riportano altresì nella tab. 4 l'elenco degli AT del sistema delle attività economiche, nel quale si è proceduto allo stralcio degli AT approvati (e quindi "trasferiti" negli "ambiti in itinere" del tessuto consolidato del piano delle regole); relativamente al M05, ricollocato nel Piano delle Regole, si rileva che il relativo perimetro recepisce i contenuti della variante al PTCP recentemente approvata dalla Provincia di Bergamo.

L'entità dei servizi equivalenti e dei servizi primari richiesti ad ogni ambito è stata ovviamente oggetto di nuova definizione in relazione alle modifiche apportate e comunque sopra descritte; si rinvia per tale aspetto alle singole schede d'ambito.

| | At | Slp |
|---------------|---------------|--------------|
| | mq | mq |
| Pi01 | 11400 | 2850 |
| V01 | 24363 | 6091 |
| M01 | 25795 | 6449 |
| M02 | 18037 | 4509 |
| M03 | 45000 | 9450 |
| M04 | 6560 | 2430 |
| M05 | 5610 | 1870 |
| M06 | 10760 | 3050 |
| M07 | 5205 | 1580 |
| Pr01 | 3700 | 1150 |
| totale | 156430 | 39429 |

Tab. 3: ambiti di trasformazione a seguito della variante per il sistema della residenza (in grassetto sono evidenziati i dati dei comparti modificati)

| | At | Slp |
|---------------|--------------------|--------------|
| | mq | mq |
| MP01 | 14340 | 4948 |
| MP03 | 26486 | 10594 |
| MP04 | 28256 | 11302 |
| M03 | 40640 ⁴ | 4050 |
| PrP01 | 19990 | 6000 |
| totale | 89072 | 36894 |

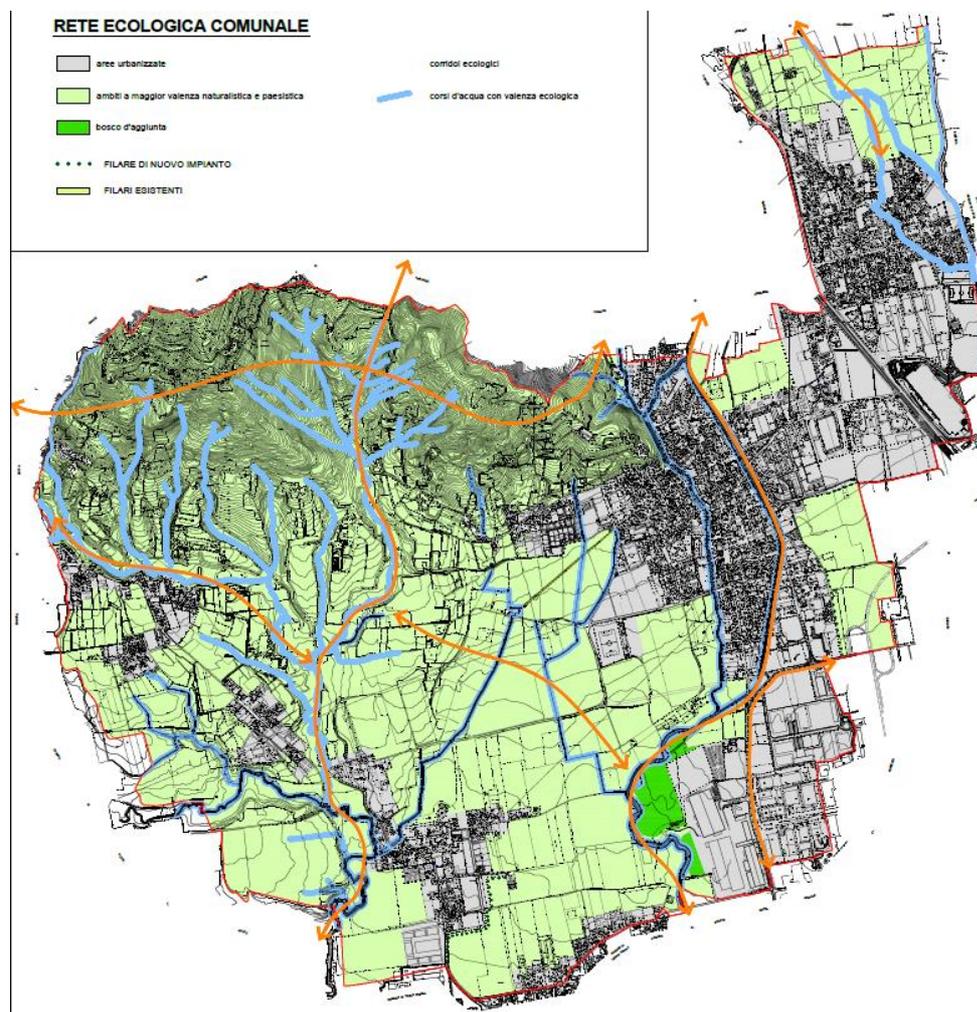
Tab. 4: ambiti di trasformazione a seguito della variante per il sistema delle attività economiche

b. introduzione di strumenti di maggiore tutela del paesaggio

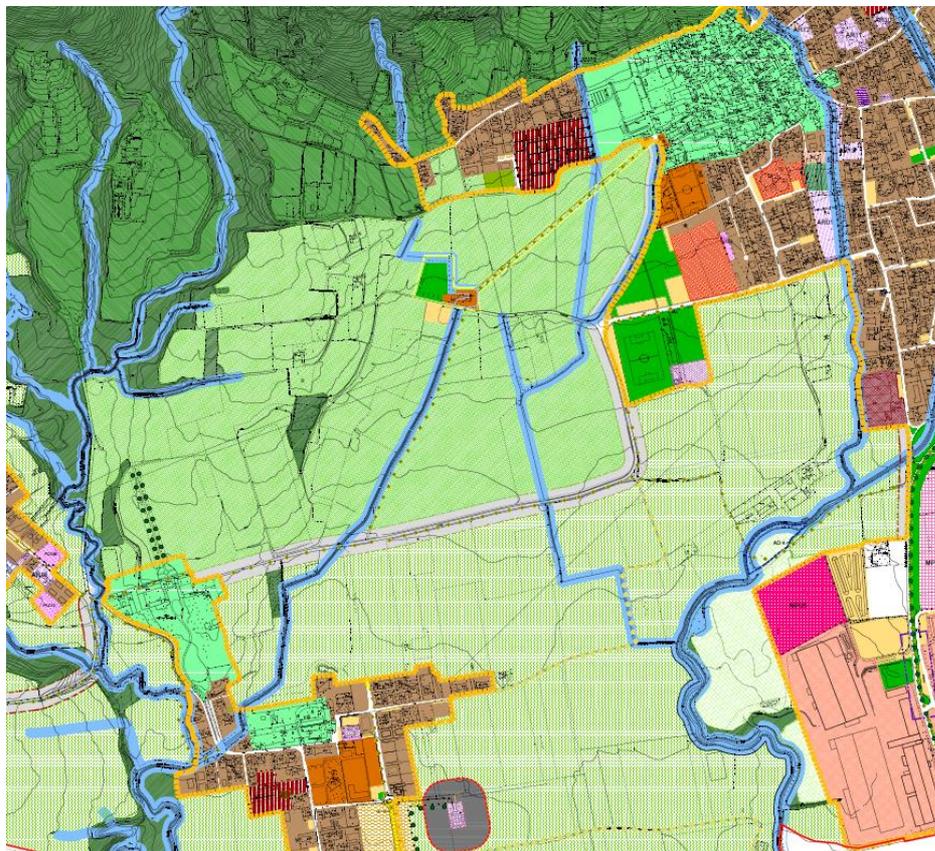
Il progetto di variante al vigente PGT interviene sulla componente “paesaggio” attraverso:

⁴ Tale area non interviene nel calcolo della superficie territoriale complessiva in quanto questa già considerata nell'ambito del sistema della residenza.

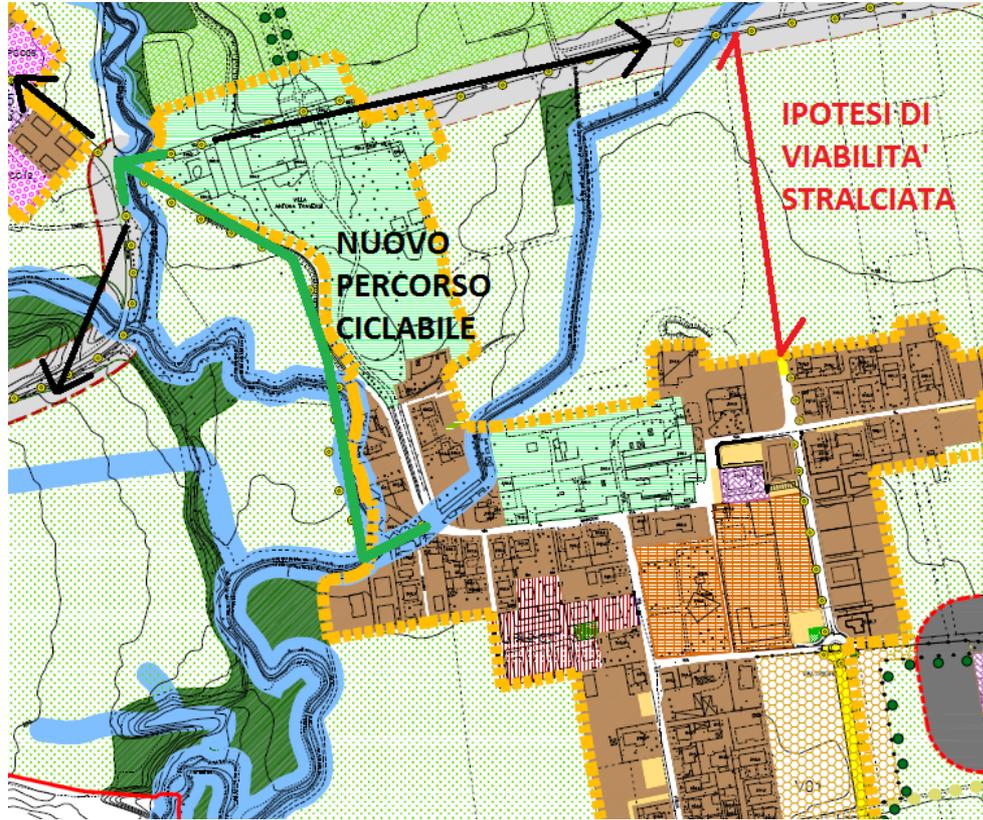
- il recepimento della vigente normativa in materia di rete ecologica regionale/provinciale e comunale;



- l'introduzione di meccanismi di maggiore tutela di un ambito pedecollinare particolarmente sensibile, questo posto nell'intorno del Santuario di Prada (questo ridefinito come "ambito collinare di tutela assoluta");



- il ripensamento di alcune previsioni del vigente PGT, tra le quali l'ipotizzata "bretella" di connessione tra l'abitato di Valtrighe e via Gromo, che nel progetto di variante viene "stralciata" con la conseguente restituzione della relativa area all'ambito agricolo; tale ripensamento nasce anche dall'esigenza di privilegiare la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili quale strumento significativo della mobilità locale.



Il piano delle regole

Il piano delle regole definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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.

Lo stesso:

- 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;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b)⁵;
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare,

⁵ il piano delle regole contiene:

1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;

2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST.

degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.)

Il piano delle regole deve prevedere altresì, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per i nuclei di antica formazione, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di

valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

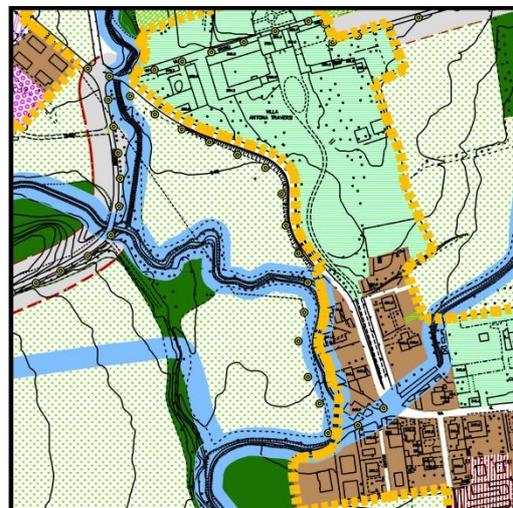
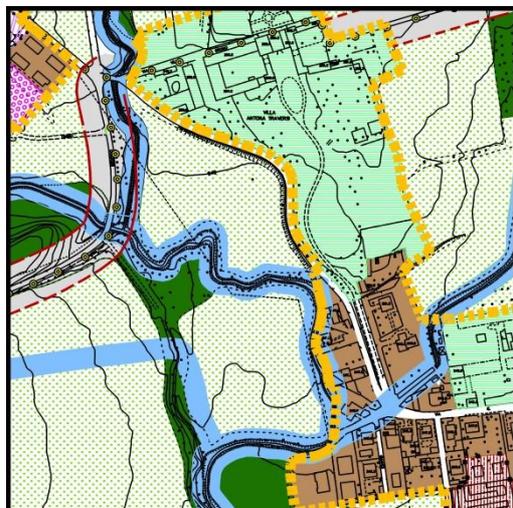
La variante al Piano delle Regole interviene principalmente su aspetti di dettaglio, anche in considerazione alle proposte formulate dai cittadini e riportate sulla relativa tavola. In qualche caso la stessa recepisce richieste di trasferimento di aree edificabili, secondo lo strumento urbanistico vigente, verso destinazioni di verde agricolo e/o privato.

La variante inoltre:

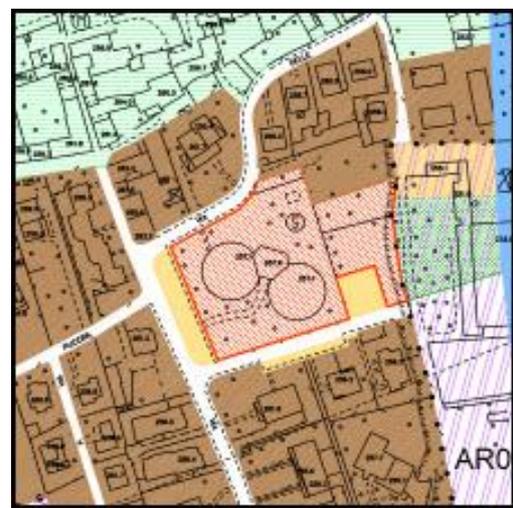
- recepisce nel cd tessuto consolidato gli ambiti di trasformazione comunque attivati e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale;
- interviene sulla normativa di piano, secondo quanto riportato nello specifico elaborato.

Si riportano di seguito i principali aspetti di variante (di natura "grafica").

Relazione di progetto

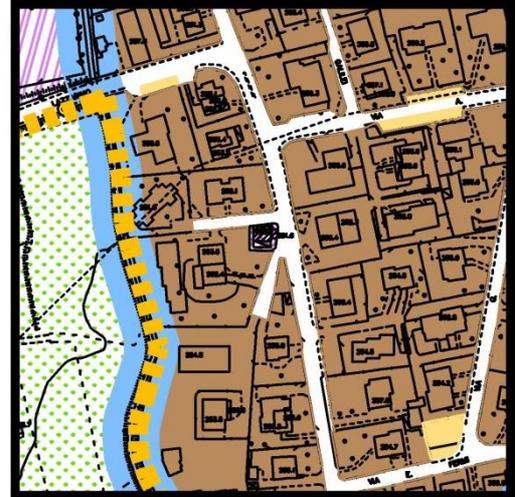
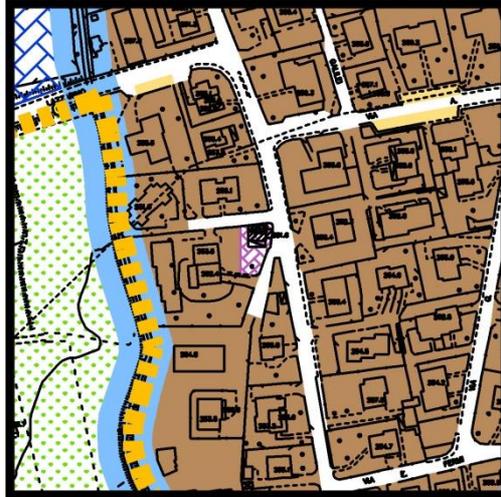


Individuazione nuovo percorso ciclabile in Valtrighe



Individuazione parcheggio pubblico in corrispondenza scuola infanzia

Relazione di progetto

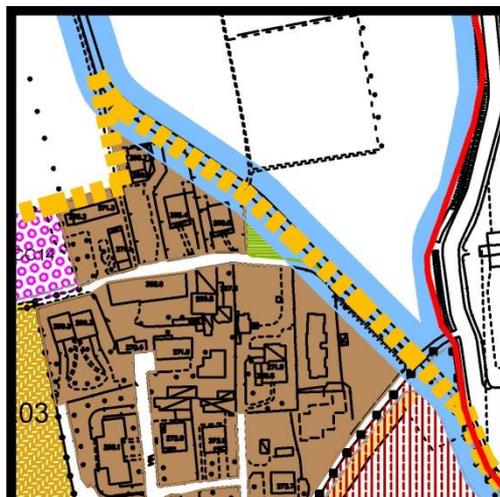
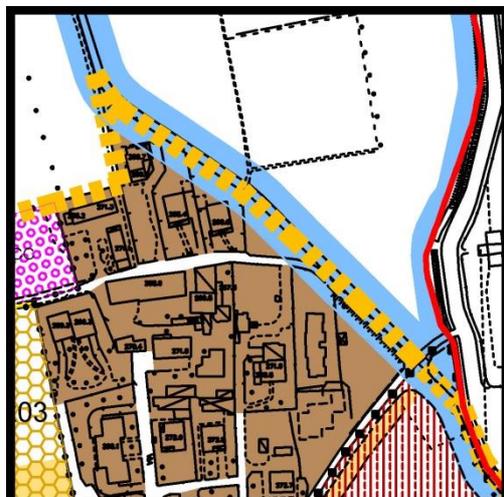


Rettifica area di pertinenza Chiesetta di San Bartolomeo

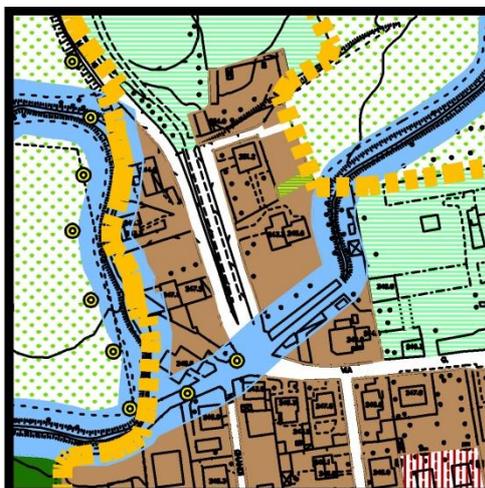
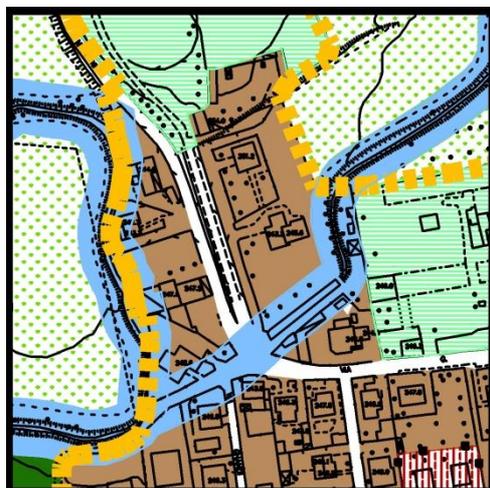


Stralcio dal tessuto residenziale consolidato di una porzione di area e restituzione della medesima all'ambito agricolo

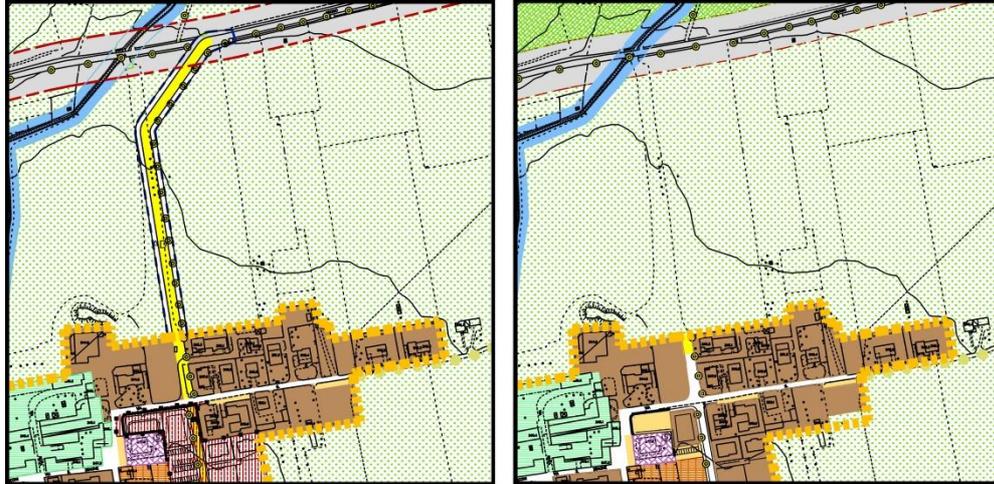
Relazione di progetto



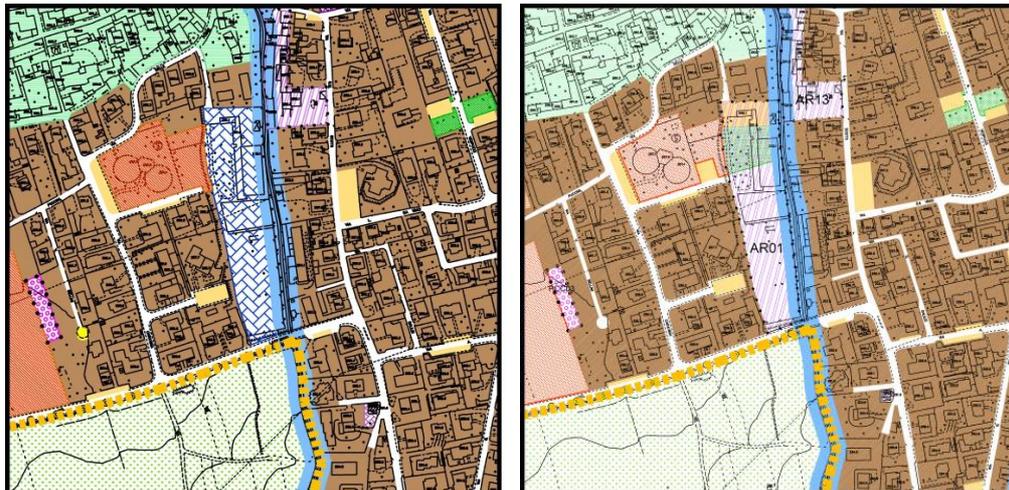
Stralcio dall'ambito residenziale consolidato di una porzione di area e ridestinazione della stessa a verde privato



Stralcio dal tessuto residenziale consolidato di una porzione di area e ridestinazione della medesima quale ambito per la viabilità

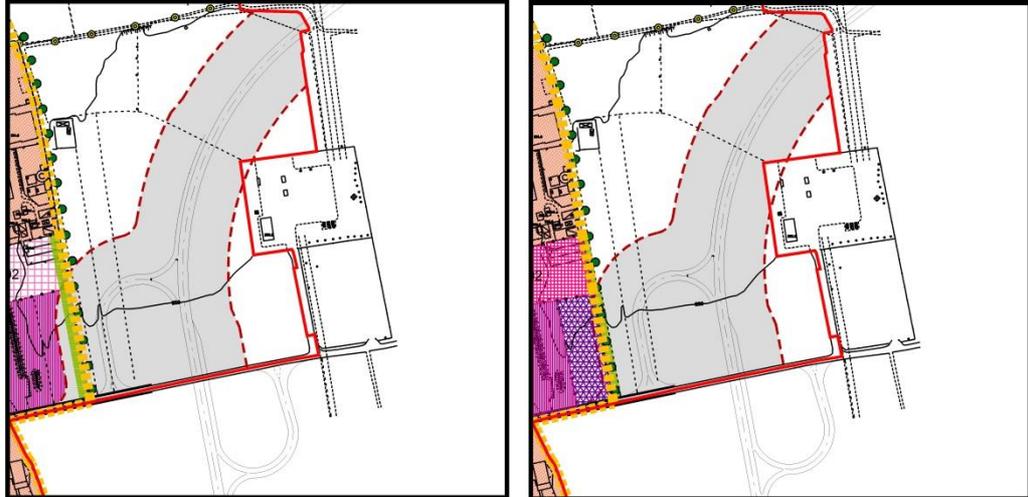


Stralcio della "bretella" di Valtrighe e restituzione della relativa area all'ambito agricolo



Individuazione di nuovo ambito di riconversione in corrispondenza di un'area destinata ad attrezzature sportive private (area in passato utilizzata quale "maneggio"); il nuovo ambito di riconversione dovrà contribuire alle esigenze di servizi espresse dall'immediato intorno soprattutto per l'aspetto dei parcheggi.

Relazione di progetto

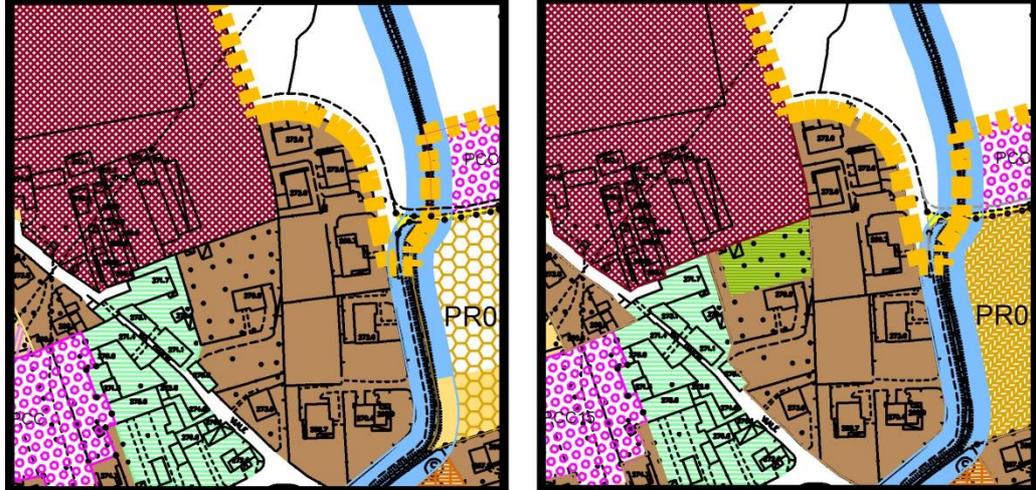


Rettifica posizione svincolo asse interurbano con conseguente rideterminazione della fascia di rispetto



Individuazione grafica di un fabbricato residenziale oggi esistente

Relazione di progetto

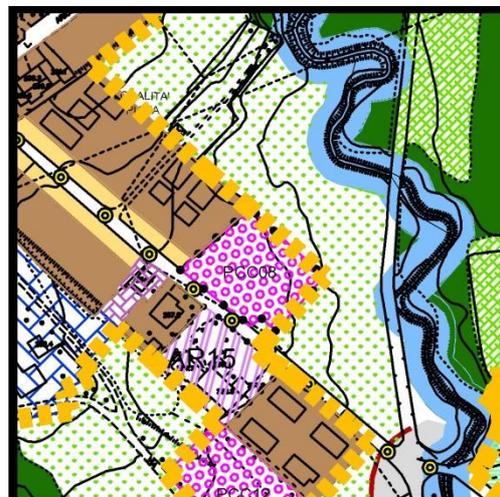
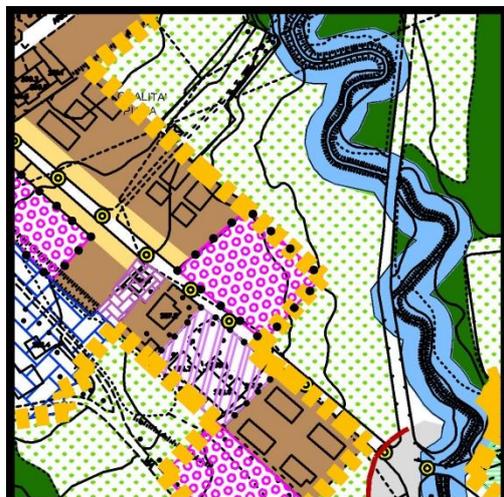


Stralcio dall'ambito residenziale consolidato di una porzione di area e ridestinazione della stessa a verde privato



Ridestinazione a verde privato di un'area inserita in ambito per attrezzature sportive private

Relazione di progetto



Riperimetrazione dell'ambito PCC8 con riduzione della superficie territoriale e conseguente riconversione ad ambito agricolo di parte dell'area

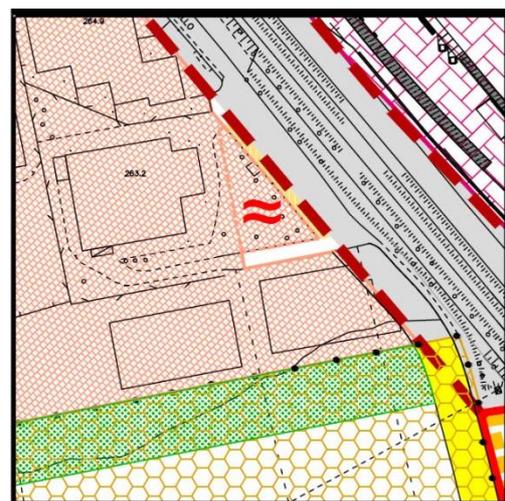
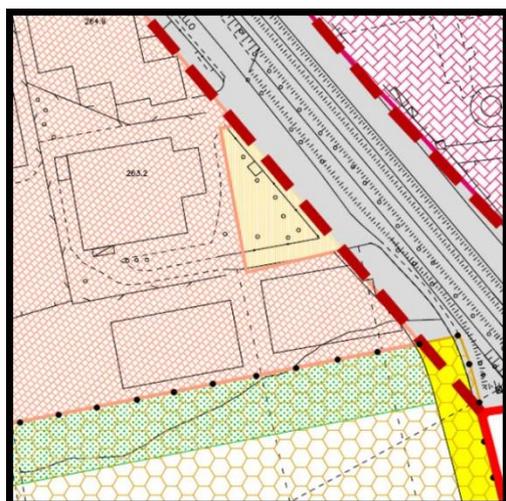


Adeguamento dell'ambito residenziale consolidato, e conseguentemente dell'ambito del verde, alla viabilità come effettivamente realizzata

Relazione di progetto



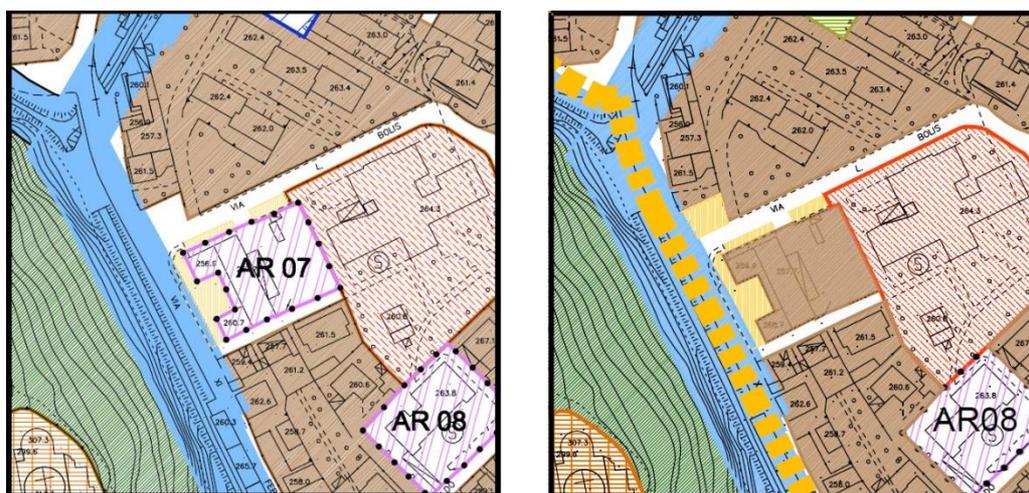
Stralcio dell'ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato (PCC9) e ridestinazione della relativa area a verde privato



Stralcio della previsione di realizzazione di un parcheggio pubblico e ridestinazione di parte della medesima area ad ambito del tessuto produttivo consolidato (con obbligo di permesso di costruire convenzionato)



Attribuzione del grado di intervento ad una porzione di edificio "non normato" inserito nel centro storico di Mapello.



Stralcio dell'ambito di riconversione (AR 07) e ridestinazione della relativa area ad ambito residenziale consolidato.

Di particolare rilievo, anche per le finalità della variante, assumono le modifiche introdotte alla normativa relativa ai centri storici; al fine infatti di incentivare il relativo recupero, viene introdotta una procedura semplificata per l'attuazione

dei relativi interventi (con possibilità, attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato, di modificare il relativo grado di intervento).

Le modifiche introdotte sul dimensionamento di Piano

Il dimensionamento del vigente PGT evidenziava una sostanziale sovrabbondanza del numero di alloggi complessivamente previste per le esigenze di crescita espresse dal comune di Mapello.

A fronte infatti di un esigenza di ulteriori 240 alloggi da reperire al 2014, per soddisfare la domanda derivante dall'applicazione del tasso di crescita demografica (questa stimata in una percentuale del 2,32% in ragione d'anno), il PGT vigente esprimeva una "capacità" decisamente superiore. Si ricorda a tal proposito che il vigente PGT non ha potuto altro che recepire, per le previsioni di edificabilità, le scelte operate dall'ultimo Piano Regolatore Comunale del 2005.

La variante proposta, nel suo complesso, introduce una leggera diminuzione del numero di alloggi complessivamente previsti, questa riconducibile da un lato allo stralcio di alcune previsioni edificatorie e, dall'altro, ad una riduzione degli indici degli AR.

Di seguito si propone il dimensionamento del PGT, come questo aggiornato a seguito della presente variante, calcolato secondo i medesimi criteri del vigente Piano.

| | |
|----------------------------------|------|
| alloggi al 31.12.2009 | 2591 |
| alloggi effettivi al 31.12.2015 | 2752 |
| famiglie effettive al 31.12.2015 | 2730 |

| | |
|---|-------|
| alloggi teorici (con vuoto fisiologico) necessari al 31.12.2015 | 2921 |
| alloggi disponibili | |
| al 31.12.2009 da zone B | 113 |
| da pa collaudati | 263 |
| da pa in itinere | 163 |
| da zone libere permesso rilasciato | 12 |
| da pdc convenzionati rilasciati | 18 |
| | 569 |
| alloggi disponibili residui | 239 |
| ulteriori alloggi da ambiti non attuati | |
| da zone libere | 37 |
| da AR | 94 |
| da PDC | 87 |
| da AT | 303 |
| totale | 521 |
| crescita demografica da 2009 a 2015 | |
| famiglie al 31.12.2009 | 2456 |
| famiglie al 31.12.2015 | 2730 |
| tasso di crescita annuo | 1,86% |
| in base al tasso di crescita dal 2009 al 2015 | |
| nuove famiglie ad esaurimento previsioni PGT | 710 |
| famiglie per anno | 51 |
| anni | 14 |
| anno esaurimento disponibilità di PGT | 2029 |

Dalla lettura dei dati sopra riportati emerge:

- rispetto al quinquennio 2004-2009, assunto come riferimento per stimare il tasso di crescita della popolazione nel quadriennio 2009-2014, si è osservato una riduzione del tasso di crescita effettivo della popolazione complessiva (dal 2,32 % al 1,86%);
- in relazione a quanto appena sopra, una posticipazione dell'anno di esaurimento delle previsioni edificatorie

complessive (dal precedente dato che si riferiva al 2024 al 2029); particolarmente significativo è il dato sugli alloggi ancora disponibili al 31.12.2015 (questi stimati in 239 in considerazione delle previsioni in corso di attuazione).

Riproponendo il calcolo degli alloggi sulla base delle indicazioni delle linee guida provinciali l'esaurimento delle previsioni di piano si attesta al 2032:

| | |
|--|-------|
| tasso di crescita demografica dal 31.12.2011 al 31.12.2015 | 1,85% |
| numero di famiglie al 2020 | 2992 |
| numero alloggi al 31.12.2020 | 3172 |
| numero alloggi al 31.12.2015 | 2752 |
| alloggi in costruzione | 569 |
| totale potenziale | 3321 |
| alloggi residui | 149 |
| ulteriori alloggi già previsti | 521 |
| totale alloggi in avanzo | 670 |
| nuove famiglie potenziali | 631 |
| famiglie per anno | 51 |
| anni esaurimento | 12 |
| anno esaurimento PGT | 2032 |

Il piano dei servizi

Le variazioni sul piano dei servizi, introdotte dalla presente variante, sono conseguenza delle scelte già illustrate nella presente relazione.

Nel corso peraltro dell'elaborazione della variante si è proceduto ad apportare alcune correzioni ad errori materiali di "battitura" dell'entità degli standard individuati.

Nella tav. 1 del Piano dei Servizi sono identificati gli "standard" urbanistici espressi dal PGT, come questi ridefiniti sulla base delle scelte operate dalla variante.

Si riportano di seguito le tabelle relative al dimensionamento dei servizi in recepimento ai contenuti della presente variante.

Servizi di progetto per residenza

| | <i>parcheggio</i> | <i>verde pubblico e sportivo</i> | <i>attrezzature collettive</i> | <i>attrezzature scolastiche</i> | <i>servizi religiosi</i> | <i>Totale</i> |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------|
| <i>mapello</i> | 44669 | 87424 | 11861 | 30155 | 18665 | 192774 |
| <i>prezzate</i> | 16382 | 33238 | 5651 | 4080 | 3665 | 63016 |
| <i>piana</i> | 6616 | 1775 | 1578 | - | - | 9969 |
| <i>valtrighe</i> | 6745 | 2274 | 3170 | 1270 | 16958 | 30417 |
| <i>carvisi cabanetti</i> | 985 | - | 910 | - | - | 1895 |
| totale | 75397 | 124711 | 23170 | 35505 | 39288 | 298071 |

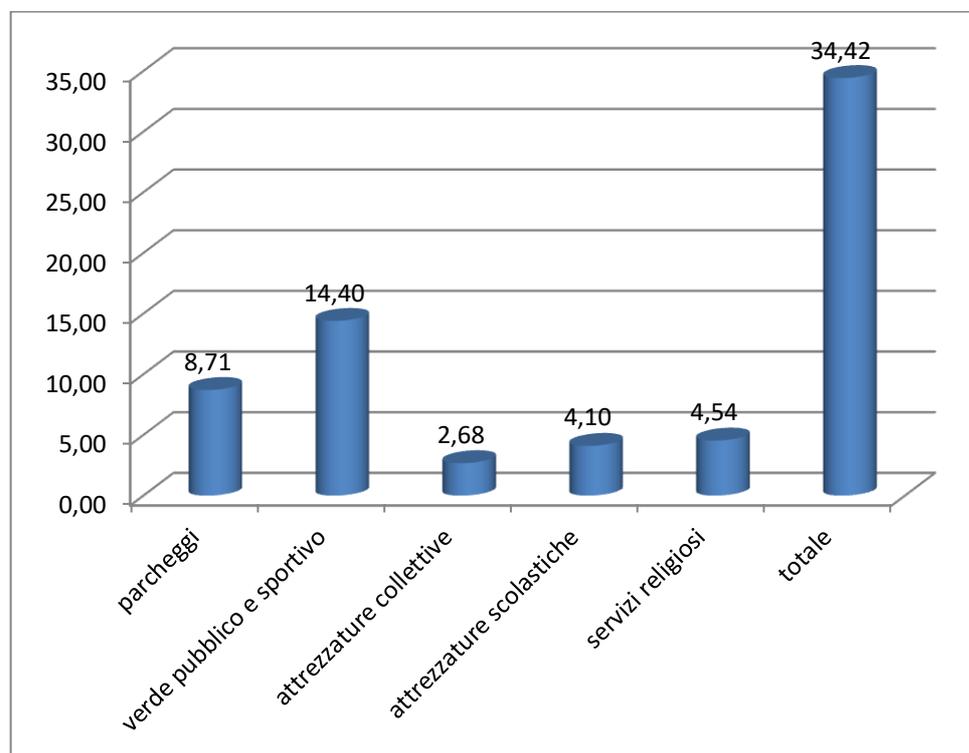
Il dato complessivo per la residenza, ad esaurimento delle previsioni di piano, è di seguito riportato:

| | <i>standard</i> <i>[mq/ab]</i> |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| <i>parcheggi</i> | 8,71 |
| <i>verde pubblico e sportivo</i> | 14,40 |
| <i>attrezzature collettive</i> | 2,68 |
| <i>attrezzature scolastiche</i> | 4,10 |
| <i>servizi religiosi</i> | 4,54 |
| totale | 34,42 |

abitanti teorici

| | |
|--------------------------------|--------------|
| <i>residenti al 31.12.2015</i> | 6810 |
| <i>nuovi alloggi</i> | 710 |
| <i>incr. abitanti</i> | 1850 |
| totale | 8660 |
| <i>standard [mq/ab]</i> | 34,42 |

Relazione di progetto



Anche il dato complessivo rispetto alle attività economiche, come evidenziato dalla tabella che segue, è ampiamente rispettato:

| | | SLP | richiesta std |
|---------------------|------------|------------|----------------------|
| 1 | produttivo | 18105 | 1810,5 |
| 2 | produttivo | 62637 | 6263,722 |
| 3 | produttivo | 46391 | 4639,1 |
| 4 | produttivo | 58882 | 5888,2 |
| 5 | produttivo | 89504 | 8950,4 |
| 6 | produttivo | 103590 | 10359 |
| 7 | produttivo | 22955 | 2295,5 |
| san cassiano | produttivo | 50000 | 5000 |
| pcc | produttivo | 17014 | 1701,42 |
| MP01 | produttivo | 4948 | 494,8 |
| MP02 | produttivo | 2691 | 269,1 |

Relazione di progetto

| MP03 | terziario (servizi att. Produttive) | 10594 | 10594 | | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------------|--|------------------------|--|--|---------------|------------------------|--|--|------------------|------------------|
| MP04 | produttivo | 11302 | 1130,2 | | | | | | | | |
| MP05 | produttivo | 18000 | 1800 | | | | | | | | |
| PrP01 | terziario | 6000 | 6000 | | | | | | | | |
| sobeas | terziario commerciale | 25000 | 50000 | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Totale</th> <th>Std di progetto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"></td> <td>117195,94</td> <td>143334,36</td> </tr> </tbody> </table> | | | | Totale | Std di progetto | | | 117195,94 | 143334,36 |
| | | Totale | Std di progetto | | | | | | | | |
| | | 117195,94 | 143334,36 | | | | | | | | |