



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 14/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 21 del 26/05/2010)  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

## VARIANTE GENERALE AL PGT - 2025

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE  
REGOLE E ADEGUAMENTO AL PTR

### DOCUMENTO DI PIANO

#### DP 00

*Relazione generale di variante*

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Approvato con delibera del C.C. n° ..... del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

geom. Roberto Fiore

*m.rizzi*

CONSULENTI E STUDI  
SPECIALISTICI

Dott. Davide Gerevini

Dott. Geol. Gianantonio Quassoli  
(Studio Geologia Ambiente - Brescia)

2 0 2 5 (ns. rif. 612-U)



**INDICE**

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Situazione urbanistica del Comune di Urago d'Oglio                                | 3   |
| 2. Obiettivi generali della variante                                                 | 4   |
| 3. Compartecipazione dei soggetti privati alla stesura della variante                | 6   |
| 4. Adeguamento del PGT alla LR 31/2014: consumo di suolo                             | 13  |
| 5. Revisione degli Ambiti di Trasformazione vigenti e nuovo DdP                      | 65  |
| 6. Revisione ed aggiornamento del PdS                                                | 74  |
| 7. Revisione ed aggiornamento del PdR                                                | 76  |
| 8. Azioni di revisione generale o corollarie                                         | 80  |
| 9. Rapporto dello strumento urbanistico comunale con la pianificazione sovraordinata | 83  |
| 10. Dimensionamento di Piano e coerenza quantitativa del PdS                         | 95  |
| 11. Elaborati costitutivi del PGT di variante                                        | 104 |



## **1. SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI URAGO D'OGGIO**

Il Comune di Urago d'Oglio è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii. Il PGT originario è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 14 aprile 2009 e pubblicato sul BURL n. 21 del 26 maggio 2010, data dalla quale lo strumento è divenuto efficace.

Successivamente, lo strumento urbanistico comunale è stato oggetto di diverse varianti.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 9 aprile 2014 è stata approvata la variante al PGT relativa al progetto di sviluppo produttivo “Trafilerie Gnutti Carlo – ampliamento ex Durpress per la realizzazione di nuovo stabilimento per lavorazioni di semilavorati e prodotti in alluminio”, pubblicata sul BURL n. 23 del 4 giugno 2014.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 7 ottobre 2014 è stata approvata la variante di revisione del PGT, pubblicata sul BURL n. 7 dell'11 febbraio 2015.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26 luglio 2017 è stata approvata la variante al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole finalizzata alla realizzazione del nuovo Centro di Raccolta / Isola Ecologica in via Stradivari, pubblicata sul BURL n. 50 del 13 dicembre 2017.

Più recentemente, ai sensi dell'art. 97 della LR 12/2005, è stata approvata la variante SUAP “Gandola – ampliamento attività produttiva per nuovo magazzino”, con deliberazione n. 2 del 26 febbraio 2025, pubblicata sul BURL n. 20 del 14 maggio 2025.

**La presente variante generale al PGT vigente, relativa alla definizione del nuovo Documento di Piano e alle varianti al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole e alla Componente Geologica, è stata avviata con delibera di Giunta comunale n. 48 del 12 agosto 2022.**



## **2. OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE**

La presente variante si inserisce in un quadro pianificatorio già consolidato, confermandone l'impianto strutturale e i principi fondativi. Il PGT vigente del Comune di Urago d'Oglio è improntato ad un approccio di matrice ecologica e paesistica, che riconosce nel rapporto tra territorio comunale e Parco Regionale Oglio Nord l'elemento ordinatore dell'intero sistema territoriale. La variante non altera tale struttura, ma la rafforza, assumendo il territorio quale matrice ambientale entro cui calibrare ogni scelta di sviluppo, in un'ottica di lungo periodo orientata alla tutela delle connessioni ecologiche, alla salvaguardia degli spazi aperti e all'equilibrio tra sistema insediativo e paesaggio. In coerenza con tale impostazione, la variante persegue il pieno adeguamento alla LR 31/2014 e al PTR lombardo già conformato alla medesima disciplina, recependone i criteri di riduzione del consumo di suolo. L'adeguamento si traduce in una revisione selettiva delle previsioni insediative, finalizzata a ricondurre il dimensionamento complessivo entro i limiti quantitativi stabiliti dalla Regione e, al contempo, entro parametri qualitativi fondati sulla reale vocazione agronomica, pedologica, ambientale ed ecologica dei suoli. È stata pertanto operata una riduzione degli Ambiti di Trasformazione non attuati, verificandone coerenza localizzativa e concreta attuabilità e mantenendo esclusivamente le previsioni compatibili con le politiche di contenimento del consumo di suolo e con l'assetto paesaggistico consolidato. La revisione assume carattere qualitativo prima ancora che quantitativo, orientando i completamenti edilizi verso criteri di sostenibilità, razionalità insediativa e adeguata integrazione con il sistema delle urbanizzazioni e dei servizi, anche mediante meccanismi compensativi idonei a generare benefici effettivi per la collettività. Nei limiti consentiti dalla disciplina regionale, sono state inoltre introdotte nuove previsioni di trasformazione di interesse pubblico, tra le quali la futura RSA, quale servizio di rilevanza sociale e territoriale destinato a rispondere a bisogni emergenti della popolazione e a rafforzare l'offerta pubblica in modo coerente con l'equilibrio complessivo del sistema urbano.

L'azione pianificatoria si estende al consolidamento del sistema produttivo locale, consentendo l'adeguamento delle attività esistenti nel rispetto delle peculiarità paesistico-ambientali, nonché all'aggiornamento del Piano dei Servizi, ricalibrato sulle effettive esigenze della popolazione e coordinato con lo stato di attuazione delle opere pubbliche. Sul piano infrastrutturale, la variante promuove il completamento della trama urbana e delle connessioni viarie strategiche, con attenzione alla mobilità sostenibile e alla valorizzazione della rete ciclo-pedonale. Particolare rilievo è attribuito al sistema degli spazi aperti e del settore primario, riconosciuti quali risorsa strutturale per la qualità della vita e per la manutenzione del territorio inedificato, attraverso la tutela delle aree di maggior valore agronomico, ecologico e storico-testimoniale e la corretta localizzazione delle residue trasformazioni sulla base delle effettive qualità dei suoli.

In applicazione concreta dei criteri e delle strategie delineate, la variante ha comportato l'aggiornamento e la revisione degli elaborati operativi del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché l'integrazione dell'apparato analitico posto a fondamento delle scelte. Le analisi sono state sviluppate in materia di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 e in applicazione dei Criteri di cui alla DCR n. XI/411 del 19

dicembre 2018, al fine di dotare lo strumento urbanistico di un quadro conoscitivo idoneo ad attestare la coerenza e la sostenibilità delle scelte operate, sia rispetto ai limiti quantitativi regionali, sia in relazione alla qualità agroforestale, pedologica, paesaggistica ed ecologica dei suoli.

Tra gli interventi strutturali operati con la variante assume particolare rilievo l'adeguamento del PGT al perimetro comunale bonificato e condiviso con la Provincia, con conseguente riallineamento degli elaborati cartografici e normativi ai confini amministrativi ufficialmente riconosciuti. Contestualmente si è proceduto ad un ridisegno puntuale delle tavole di Piano sulla base dello stato di fatto del territorio, laddove questo risultasse difforme rispetto ai contenuti progettuali del PGT vigente. L'operazione non si configura quale mero aggiornamento formale, ma come attività di ricomposizione sostanziale del quadro pianificatorio, finalizzata a ristabilire coerenza tra rappresentazione urbanistica e assetto reale dei luoghi, garantendo maggiore certezza applicativa, chiarezza interpretativa e solidità tecnica allo strumento.

Le principali azioni di variante si sostanziano nell'individuazione degli elementi di particolare rilevanza ambientale e storico-culturale, nella riduzione e ridistribuzione puntuale delle aree trasformabili sulla base delle analisi qualitative, nella revisione del Piano dei Servizi in relazione allo stato di attuazione delle previsioni e nell'aggiornamento dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica secondo la normativa vigente.

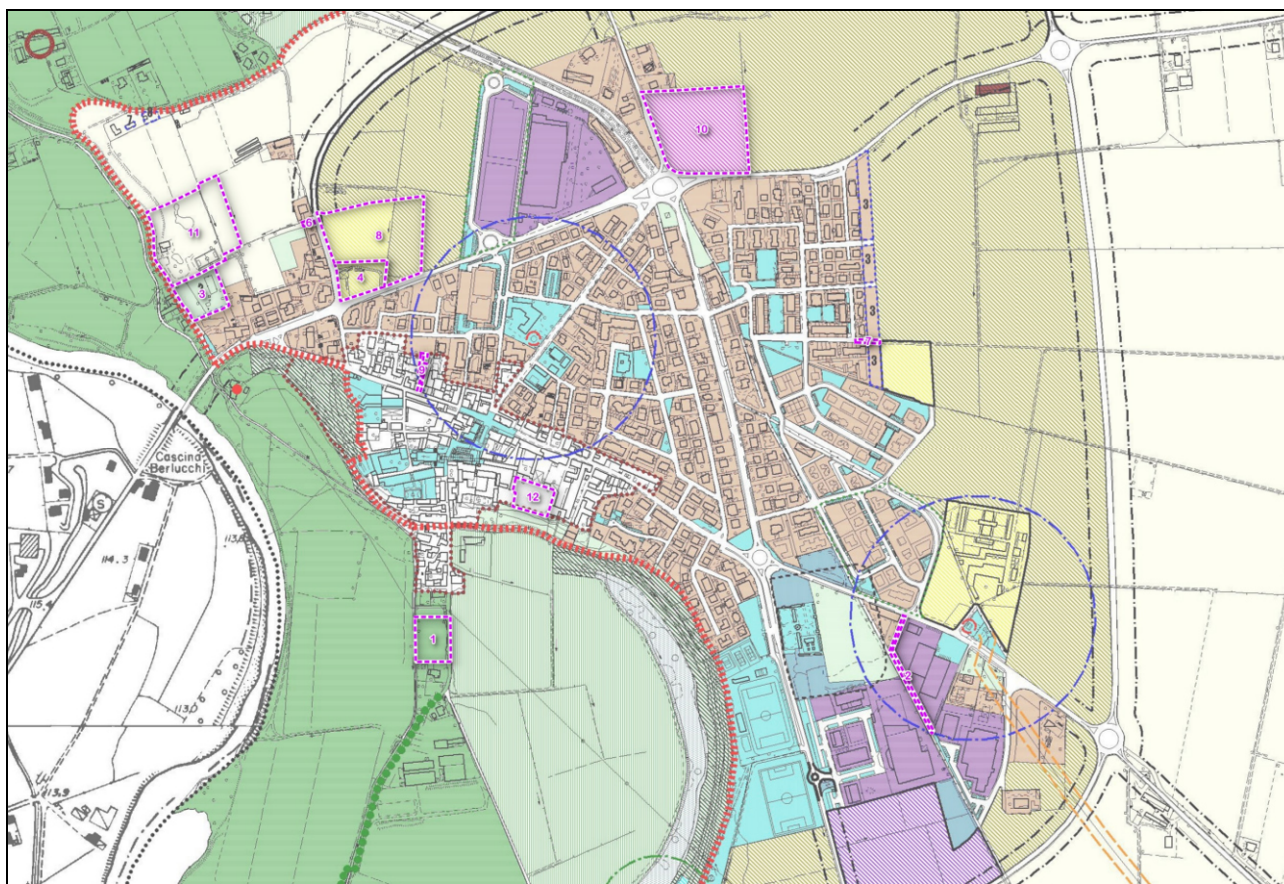
In sintesi, la variante si fonda sui seguenti principi:

- Conferma e rafforzamento dell'impianto ecologico-paesistico del PGT vigente, con centralità del rapporto con il Parco Regionale Oglio Nord.
- Adeguamento cartografico e normativo al perimetro comunale bonificato e condiviso con la Provincia, con riallineamento degli elaborati allo stato di fatto laddove difforme dalle previsioni previgenti.
- Pieno adeguamento alla LR 31/2014 e al PTR lombardo, con recepimento dei criteri e delle soglie di riduzione del consumo di suolo.
- Revisione qualitativa e riduzione degli Ambiti di Trasformazione non attuati, sulla base della vocazione e della qualità agronomico-ambientale dei suoli.
- Introduzione di limitate nuove previsioni di interesse pubblico, tra cui la futura RSA, nel rispetto dei limiti di legge.
- Razionalizzazione del sistema insediativo e coordinamento con urbanizzazioni e servizi, anche mediante criteri compensativi.
- Aggiornamento e ricalibratura del Piano dei Servizi in relazione alle esigenze effettive della popolazione.
- Tutela e valorizzazione del sistema degli spazi aperti, del settore primario e delle emergenze ambientali e storico-culturali.
- Aggiornamento dell'apparato normativo e degli elaborati tecnici, con rafforzamento del quadro conoscitivo a supporto delle scelte.

### **3. COMPARTECIPAZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI ALLA STESURA DELLA VARIANTE**

Funzionalmente alla compartecipazione alla stesura della variante allo strumento urbanistico vigente, in esito all'avvio del procedimento inerente alla variante al Piano di Governo del Territorio vigente, nonché agli avvisi pubblicati ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono pervenute al protocollo comunale 12 istanze (a volte articolate in sub-richieste puntuali), presentate da privati cittadini e operatori locali.

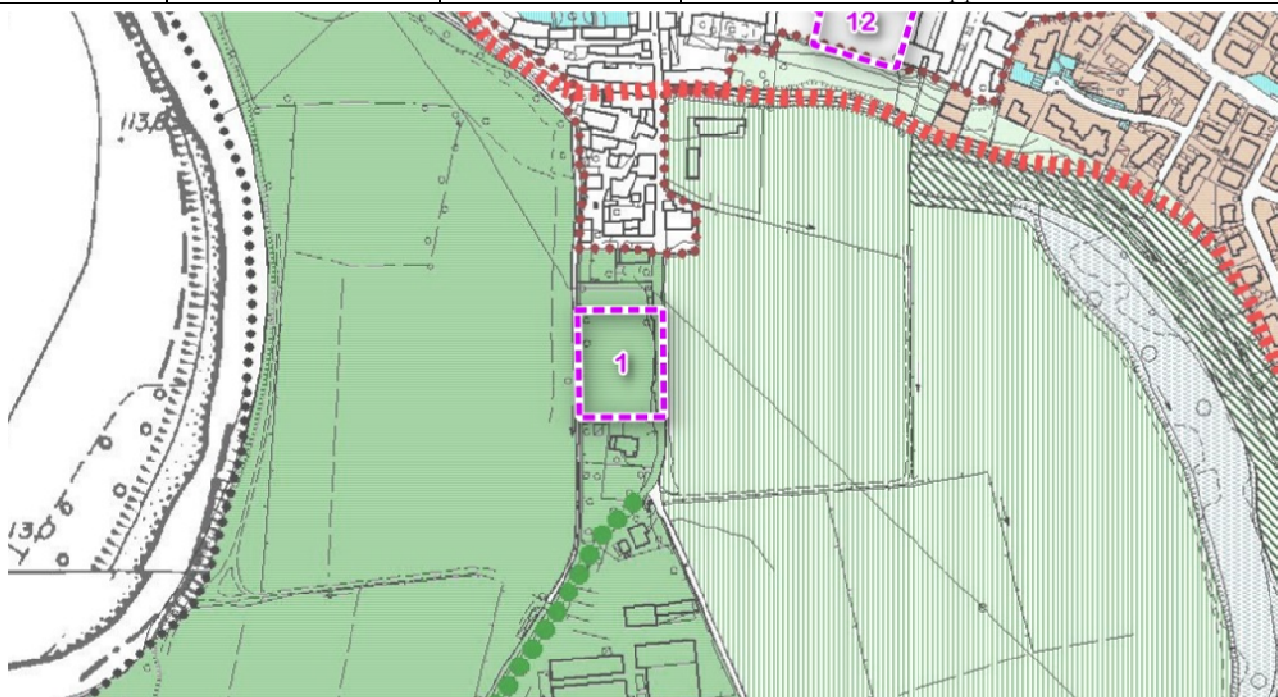
Le istanze raccolte hanno posto all'attenzione dell'Amministrazione comunale le esigenze puntuali dei richiedenti, i quali hanno provveduto a sostanziare nelle richieste stesse, prevalentemente, modifiche puntuali agli atti operativi di Piano atte ad ammettere gli interventi da loro ritenuti necessari, ovvero, in casi limitati, proponendo modifiche ai contenuti generali del PGT mediante richiesta di modifica al relativo corpus normativo. Si riportano a seguire i dati significativi delle richieste avanzate; per il recepimento totale o parziale delle richieste puntuali si rinvia alla documentazione operativa del PGT revisionato, nella conformazione del quale si è tenuto conto delle richieste compatibili sia con le norme vigenti in materia urbanistico edilizia che con le politiche territoriali assunte dall'Amministrazione Comunale.



*Estratto della tavola di individuazione delle istanze sul PdR previgente*



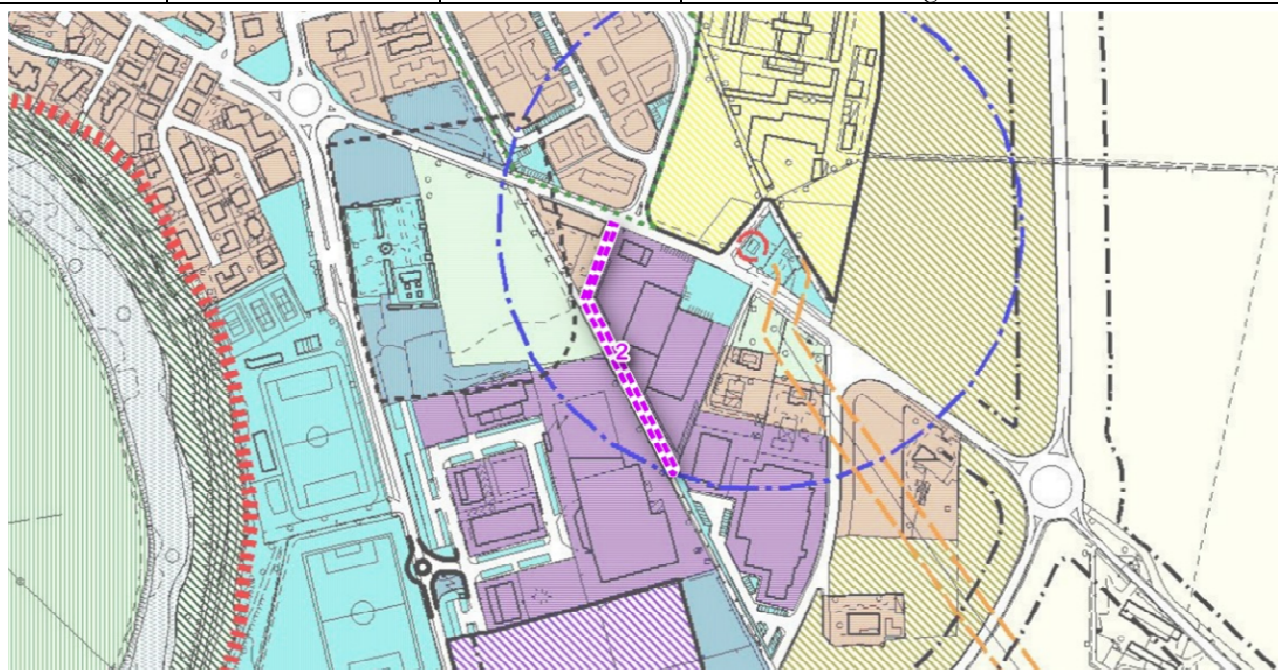
| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i  |
|------------|-----------------|---------------|---------------|
| 1          | 07/02/2025      | 1139          | Stroppa Mario |



*Si propone lo stralcio dell'area oggetto di istanza dalla Zona di prima fascia di tutela del Parco Oglio Nord e l'inserimento in una zona in cui sia resa possibile l'edificazione, se necessario anche tramite Permesso di Costruire Convenzionato con la previsione di opere di mitigazione.*

**La proposta non è accoglibile in virtù dei contenuti prescrittivi del PTC del Parco.**

| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i  |
|------------|-----------------|---------------|---------------|
| 2          | 17/02/2025      | 1393          | Pagani Haimon |

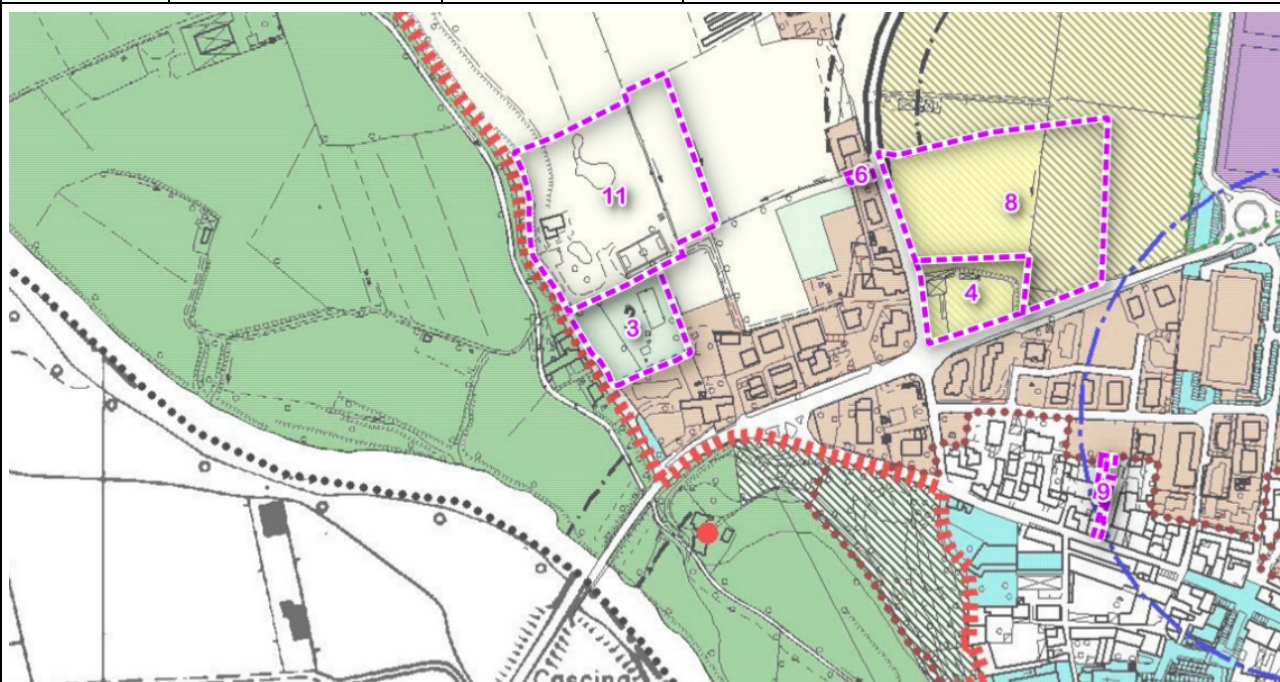


*Si chiede la modifica di destinazione urbanistica da Verde privato ad Ambito produttivo consolidato e di completamento di una striscia di terreno che attualmente delimita a ovest e sud un comparto produttivo esistente.*

**La richiesta è ammissibile.**



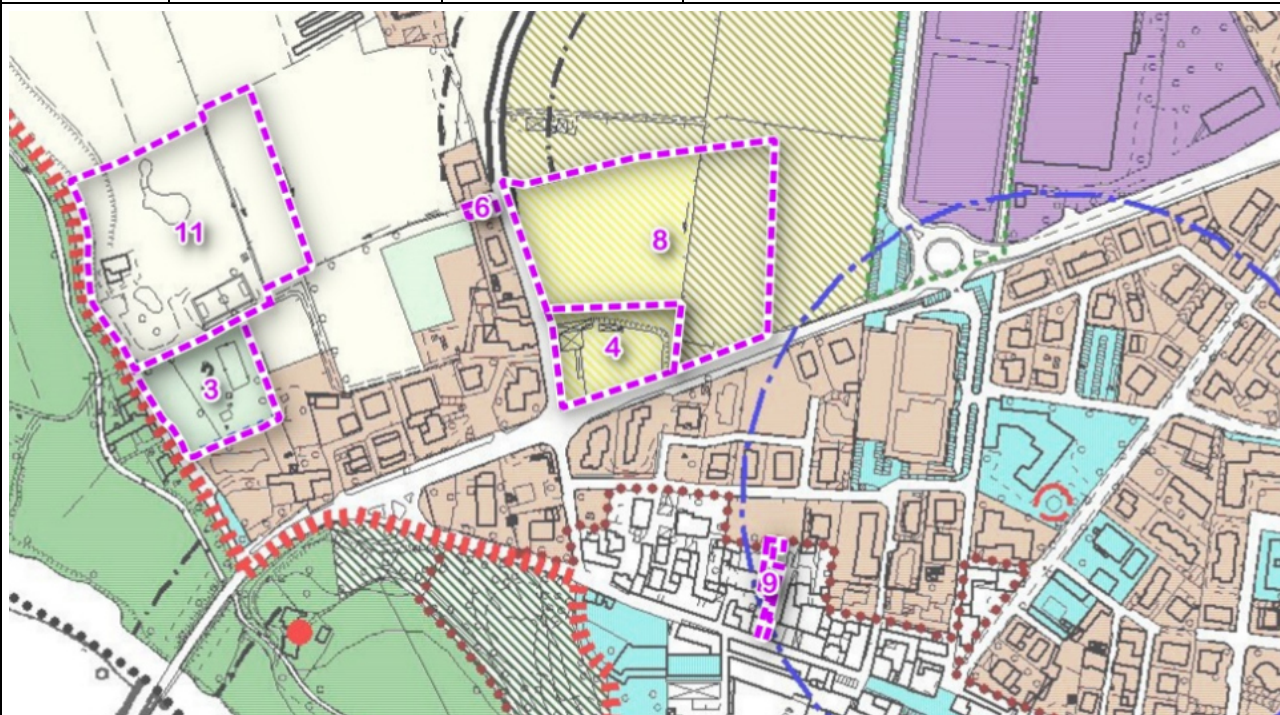
| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i      |
|------------|-----------------|---------------|-------------------|
| 3          | 21/02/2025      | 1557          | Michelini Tiziana |



*In riferimento ad un CSNP residenziale vigente, si chiede lo svincolo delle potenzialità edificatorie aggiuntive dalla realizzazione in ampliamento dell'edificio esistente.*

**La richiesta non è accoglibile in relazione agli obiettivi sottesi alla norma particolareggiata, volta ad esaudire le necessità abitative nel rispetto di un corretto inserimento paesistico-ambientale delle previsioni.**

| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i   |
|------------|-----------------|---------------|----------------|
| 4          | 21/03/2025      | 2274          | Salvoni Pietro |

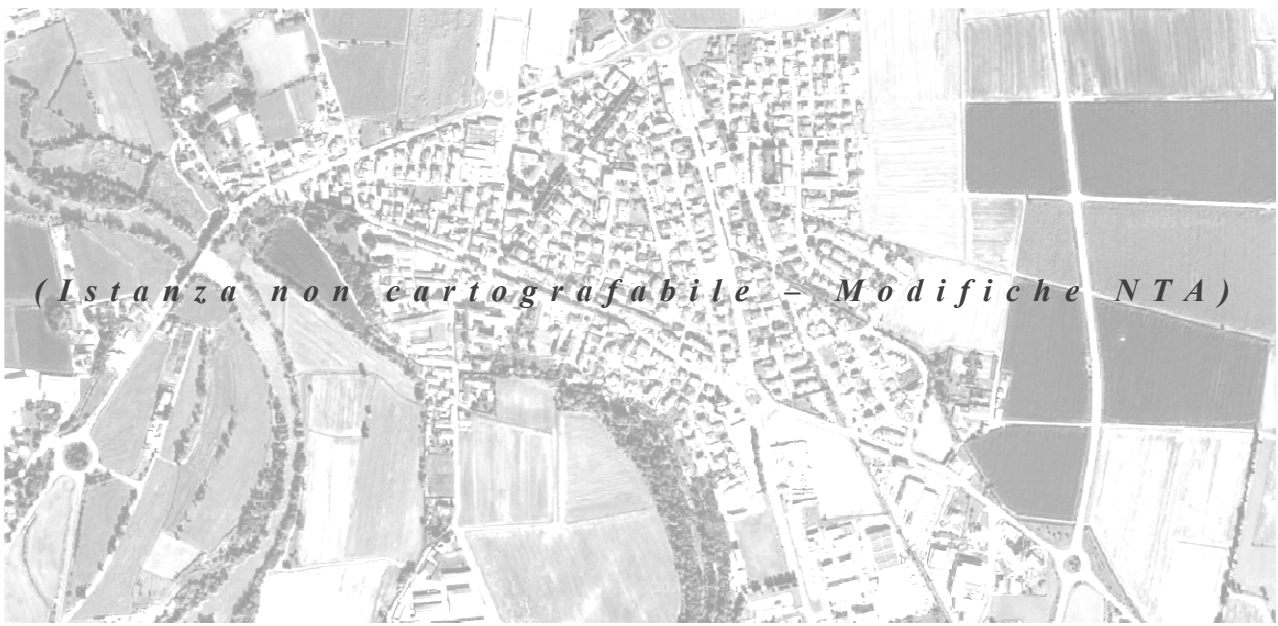


*Si chiede di ammettere l'attuazione autonoma di un subcomparto esteso alle aree di proprietà all'interno dell'AdT B.*

**La richiesta appare ammissibile.**



| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i  |
|------------|-----------------|---------------|---------------|
| 5          | 21/03/2025      | 2299          | Foglia Danilo |

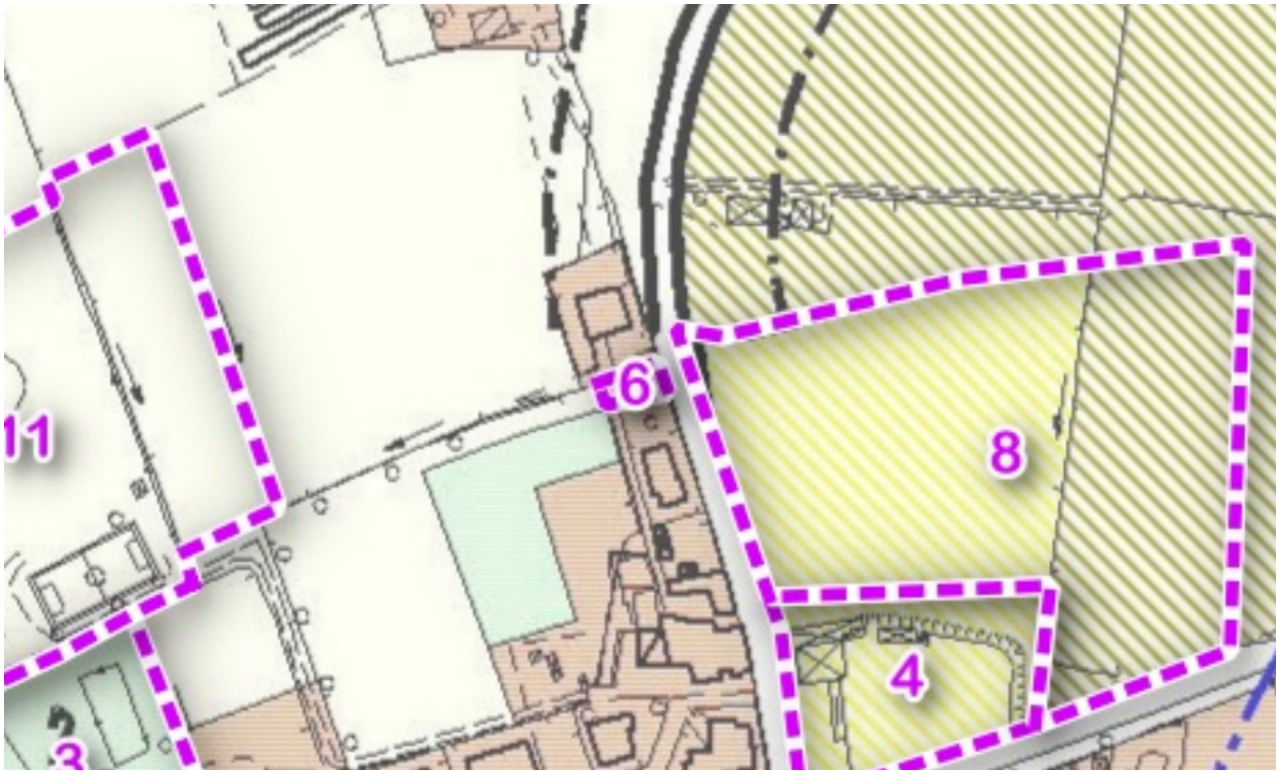


*(Istanza non cartografabile - Modifiche NTA)*

*Si chiede che per gli edifici ricompresi negli ambiti residenziali consolidati e di completamento sia ammesso il mantenimento dell'altezza esistente eccedente il parametro di riferimento definito dalle norme generali di zona.*

La richiesta appare ammissibile.

| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i |
|------------|-----------------|---------------|--------------|
| 6          | 24/03/2025      | 2327          | Beshir Sulaj |



*Si chiede l'estensione a tutte le aree di proprietà della destinazione residenziale, eliminando una previsione viabilistica connessa a previsioni pregresse già oggetto di stralcio.*

La richiesta appare ammissibile.



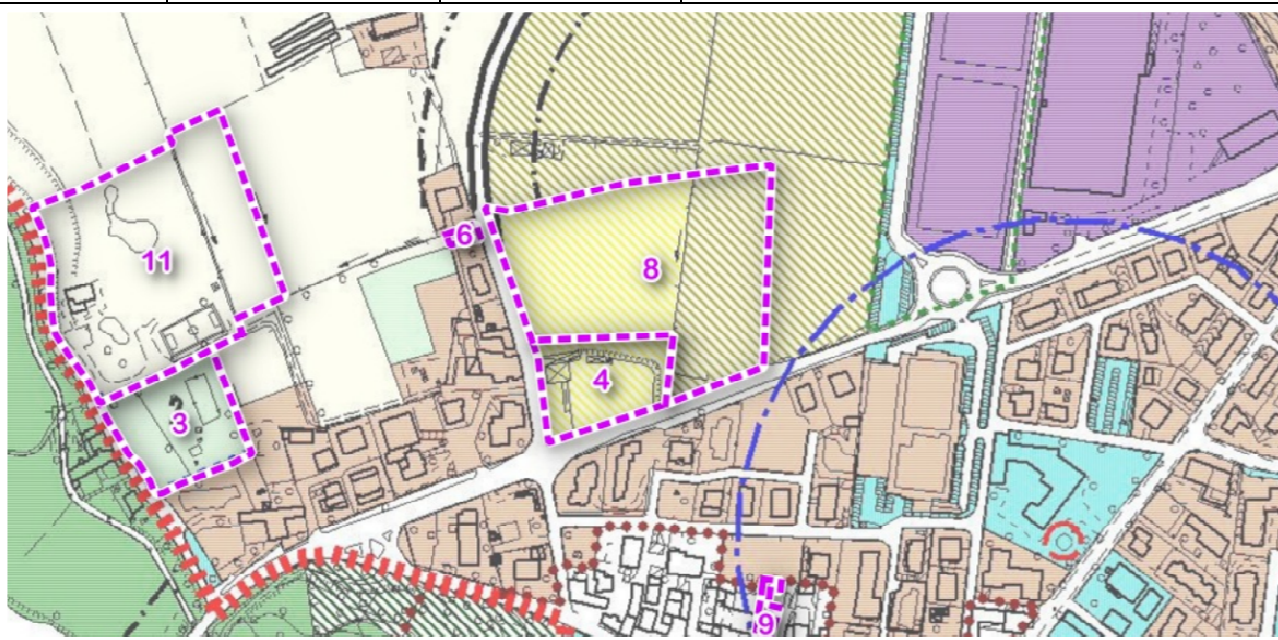
| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i  |
|------------|-----------------|---------------|---------------|
| 7          | 26/03/2025      | 2392          | Stroppa Mario |



*Si richiede di effettuare un'analisi più approfondita degli obbiettivi dell'AdT C che tenga in considerazione l'effettiva larghezza dell'ultima parte di via Don Bosco e si richiede di esplicitare che tale porzione di via per la sua ridotta larghezza non può che essere ad una sola corsia.*

*Si rimanda ai contenuti progettuali del PGT, inseriti nel Piano a seguito di adeguati approfondimenti.*

| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i |
|------------|-----------------|---------------|--------------|
| 8          | 04/04/2025      | 2682          | Parisio Vera |



*Relativamente all'AdT B si chiede:*

*A. l'ammissibilità di realizzare quote commerciali unitamente a quelle residenziali già previste;*

*B. l'attuabilità per stralci funzionali;*

*C. un adeguamento in riduzione dell'onerosità dello standard di qualità vigente;*

*D. lo stralcio della viabilità di progetto a nord del comparto o l'esclusione dalle previsioni viarie delle aree di proprietà;*

*E. di estendere anche alle aree agricole aderenti all'AdT la possibilità di sviluppo delle previsioni edilizie, oltre che la possibilità di accesso da via Metelli.*

*La richiesta di cui alla lettera A non è coerente con le politiche territoriali alla base della scelta progettuale.*

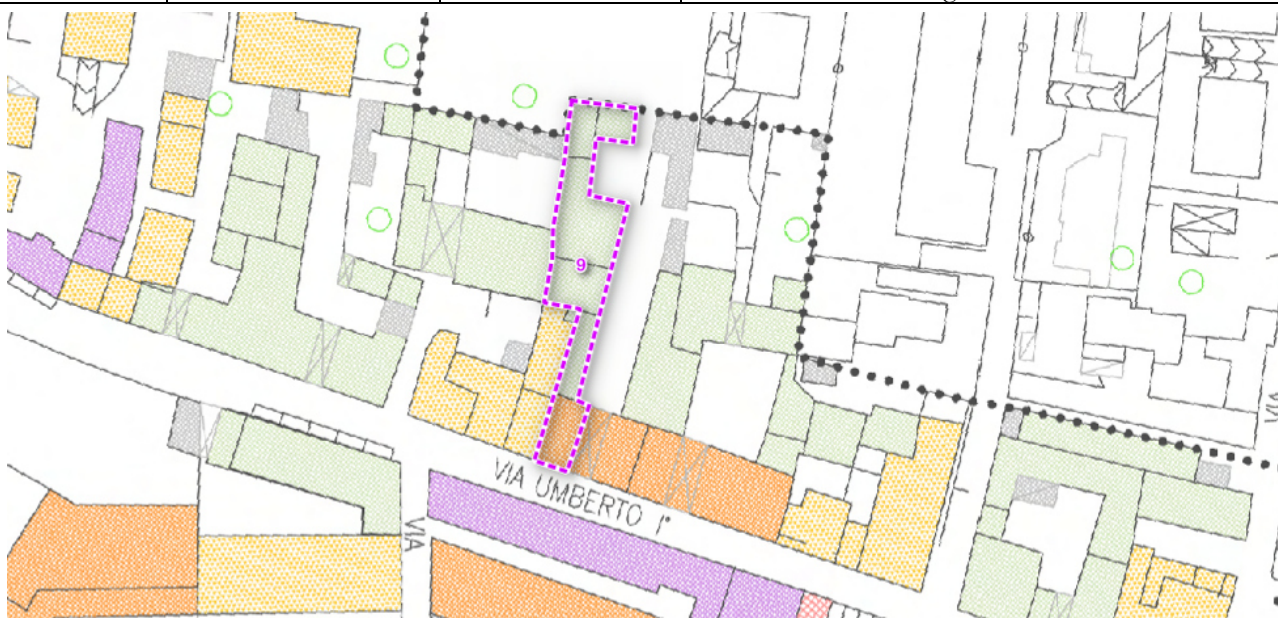
*La richiesta di cui alla lettera B appare ammissibile.*

*Le richieste di cui alle lettere C e D non sono coerenti con gli obiettivi puntuali dell'AC.*

*Le richieste di cui alla lettera E non appaiono ammissibili in ragione del conseguente consumo di suolo.*



| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i        |
|------------|-----------------|---------------|---------------------|
| 9          | 07/04/2025      | 2750          | Parmigiani Cristian |



*Si chiede la modifica delle modalità di intervento di specifici edifici ricompresi nel NAF ammettendone la ristrutturazione edilizia funzionalmente ad un loro recupero ed ad una rifunzionalizzazione coerente con le necessità abitative moderne.*

La richiesta appare ammissibile.

| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i  |
|------------|-----------------|---------------|---------------|
| 10         | 11/04/2025      | 2953          | Buzzi Silvano |



*Con riferimento all'AdT F del PGT vigente si chiede:*

A. lo stralcio dal perimetro di aree per circa 7.050 mq da riconsegnare ad una destinazione agricola;

B. la possibilità di prevedere anche funzioni produttive e artigianali;

C. lo svincolo dagli obblighi connessi allo standard di qualità.

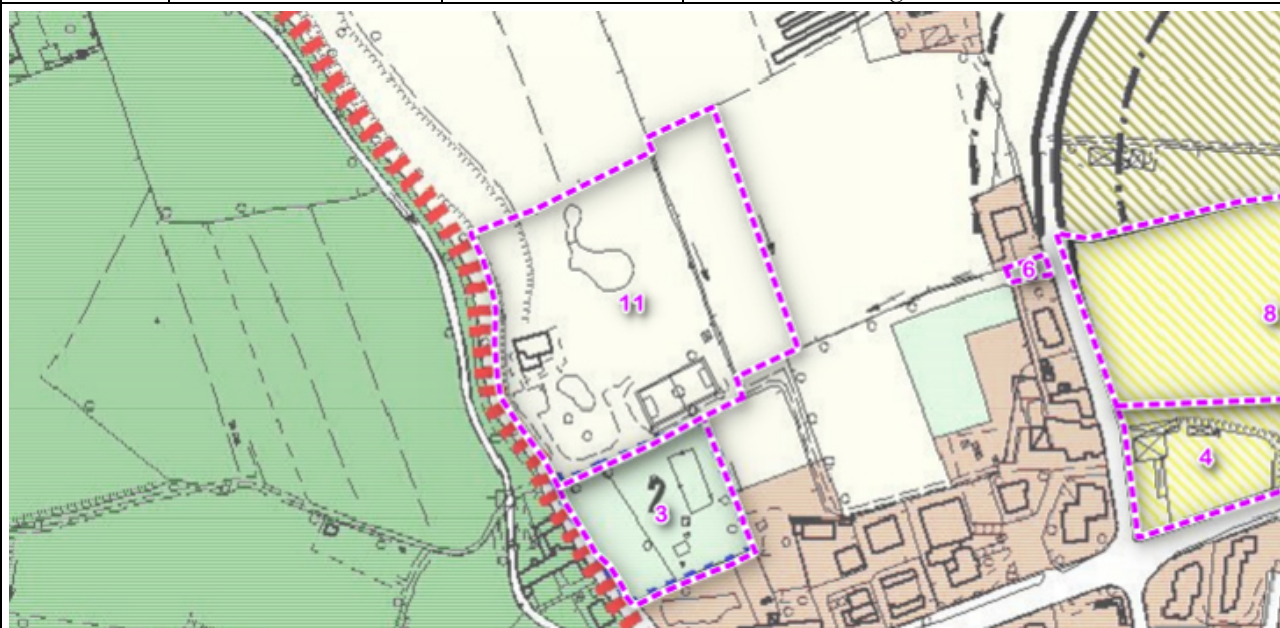
La richiesta di cui alla lettera A appare ammissibile.

La richiesta di cui alla lettera B appare ammissibile solo limitatamente ad attività compatibili col contesto.

La richiesta di cui alla lettera C non appare ammissibile per motivi di coerenza con i contenuti comuni delle norme per l'attuazione degli AdT.



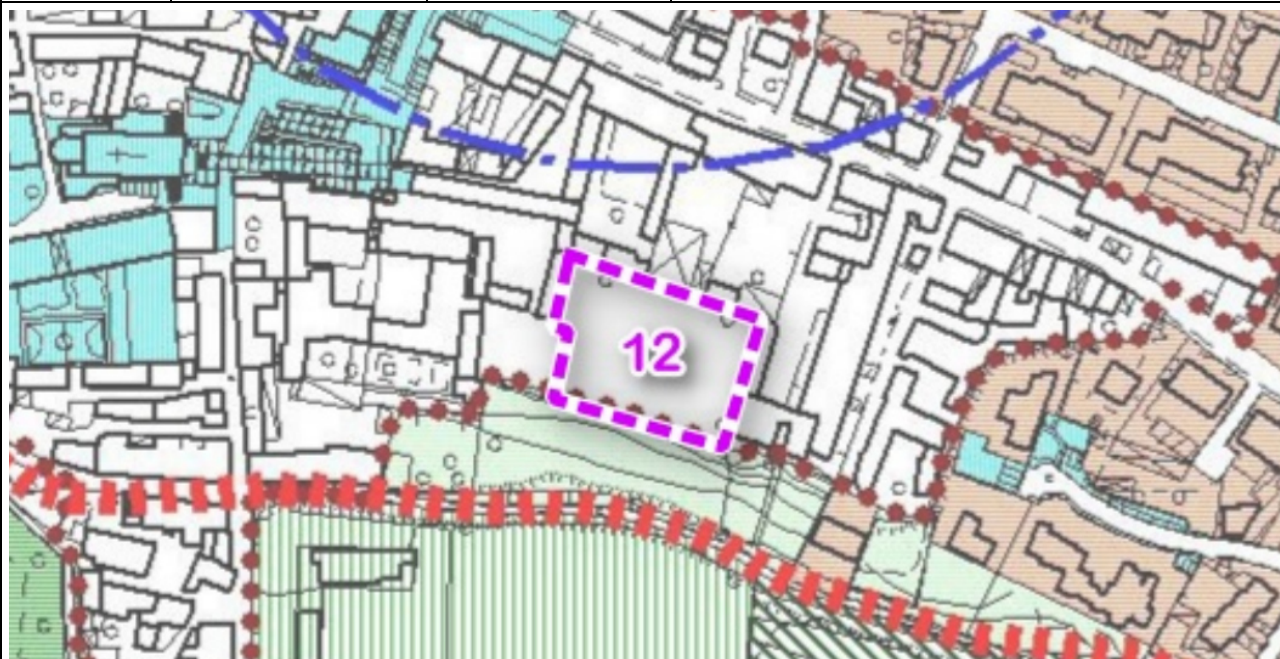
| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i            |
|------------|-----------------|---------------|-------------------------|
| 11         | 02/12/2021      | 8916          | Bergamini Gian Battista |



*Si chiede la modifica della destinazione di aree contigue estese su circa 17.203 mq classificate come agricole in favore di una destinazione a verde privato, consentendo parimenti il cambio d'uso a residenziale dei manufatti esistenti e ammettendone un ampliamento del 10%.*

*La proposta non appare accoglibile in relazione all'incoerenza intrinseca delle proposte rispetto al progetto di Piano complessivo, del relativo mosaico delle zone urbanistiche e delle relative definizioni.*

| Istanza n. | Data protocollo | N. protocollo | Proponente/i    |
|------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 12         | n.d.            | n.d.          | Lancini Alberto |



*Si chiede la possibilità di realizzare 300 mq di nuova slp a destinazione residenziale presso aree inedificate del NAF con impegno a predisporre un progetto che si armonizzi in modo adeguato con il contesto urbano e paesaggistico di riferimento.*

*La richiesta appare ammissibile mediante la predisposizione di un idoneo CSNP che preveda l'ampliamento delle preesistenze.*

#### **4. ADEGUAMENTO DEL PGT ALLA LR 31/2014: CONSUMO DI SUOLO**

Fra i fondamenti della presente variante generale, ruolo preponderante rivestono gli aspetti relativi al tema del consumo di suolo, imprescindibili per la conformazione di uno strumento urbanistico adeguato ai nuovi criteri alla base della pianificazione in Regione Lombardia.

In ragione della complessità della tematica, la variante dedica alle analisi correlate una serie di elaborazioni integrate nel PGT per farne parte sostanziale. Si tratta di elaborati rivolti ad inquadrare il tema rispetto alla legislazione vigente ed a delineare le basi per la pianificazione comunale in approfondimento ed analisi dei contenuti delle norme e dei criteri di livello sovraordinato, procedendo fra il resto all'individuazione ed al consolidamento di un metodo di analisi preciso e di elaborati cartografici tesi alle valutazioni territoriali necessarie ad operare le opportune scelte di Piano in ordine al valore dei suoli da un punto di vista agroforestale, pedologico, paesistico, naturalistico ed ecologico e, pertanto, in relazione all'attitudine dei suoli alla trasformazione ai fini urbanistici.

Le specifiche elaborazioni di merito integrate nel PGT, a corredo della presente sezione metodologico-analitica della relazione di Piano, sono le seguenti.

- DP 10 - PR 04 - Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto - Stato delle previsioni di consumo di suolo al T0 e al T1
- DP 11 - PR 05 - Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto - Bilancio ecologico del suolo
- DP 12 - PR 06 - Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto - Riduzione delle previsioni del Documento di Piano
- DdP 13 - PR 07 - Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi - Qualità agro-pedologiche, naturalistiche, paesaggistiche ed ecologiche

La documentazione di Piano inerente al tema del consumo di suolo non va intesa come mera applicazione letterale dei contenuti delle norme sovraordinate, ma deve essere considerata come un vero e proprio approfondimento e sviluppo della tecnica urbanistica alla base della nuova concezione della pianificazione.

A partire dall'analisi delle norme di riferimento (LR 12/2005 e ss. mm. e ii., 31/2014 e DCR XI/411 del 19/12/2018) anche in forma comparata, si procede ad individuare dapprincipio i capisaldi delle analisi in termini comparativi delle condizioni dei suoli in termini di previsioni di consumo secondo i contenuti degli strumenti urbanistici dei periodi di riferimento dal cui confronto verificare il rispetto delle soglie di riduzione, nonché schematizzare in modo chiaro le casistiche contemplate - in particolare - dai *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo* ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018, in quanto è basilare una lettura incontrovertibile

dei contenuti per l'individuazione del mosaico territoriale per i confronti sempre sottesi alle verifiche sul rispetto di riduzione delle soglie di consumo di suolo.

Integrando il PGT con le elaborazioni e le analisi in oggetto è possibile non solo adeguare lo strumento urbanistico comunale alle norme vigenti in materia, bensì conformarlo alla moderna concezione dell'urbanistica, improntata su un concetto di pianificazione ecologica, recependo attivamente e ponendo a regime le limitazioni ed i vincoli imposti dalla normativa vigente in materia, al fine di sistematizzare un metodo pianificatorio costruttivo, efficace ed incontrovertibile teso ad individuare e qualificare le risorse funzionali allo sviluppo del sistema antropico per difetto rispetto a quella che deve essere riconosciuta come la reale ossatura portante del territorio, ovvero gli elementi della rete ecologica, i santuari della naturalità, le preminenze paesistiche, gli ambiti di rilevanza agronomica e quelli di vulnerabilità geologica ed idrogeologica.

E' necessario assimilare ed approfondire i contenuti delle disposizioni di riferimento base per la determinazione del quadro generale dei fattori attinenti al tema del consumo di suolo

#### **Legge Regionale 12/2005 e ss. mm. e ii.**

**Articolo 10, comma 1, lettera e-bis** (lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, della LR 31/2014)

*(Il piano delle regole) ...individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, 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 del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. 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 suolo (...)*

#### **Legge Regionale 31/2014**

##### **Articolo 2**

*Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)*

*1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:*

- a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;*
- b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;*
- c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la*



*realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;*

*d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;*

*e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*

*e-bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.*

*1-bis. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il Piano territoriale regionale (PTR) definisce specifici criteri riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale, nel rispetto delle previsioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi degli articoli 143, comma 9, e 145, comma 3, 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).*

*2. Il Piano territoriale regionale (PTR) precisa le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, disaggrega, acquisito il parere delle province e della città metropolitana da rendersi entro trenta giorni dalla richiesta, i territori delle stesse in ambiti omogenei, in dipendenza dell'intensità del corrispondente processo urbanizzativo ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.*

*3. In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.*

*4. La Giunta regionale, con deliberazione da approvare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la competente commissione consiliare, definisce i criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo di cui alla presente legge.*

**Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014** (approvato da Consiglio regionale con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018) **“Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”**

#### ***Capitolo 4 “Criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT”***

##### **4.1 Criteri generali**

*Ai sensi dell’art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell’attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.*

*Nel rispetto dell’obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo (**“superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile”, “superficie agricola o naturale”, le tre voci devono coprire l’intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le “aree della rigenerazione”**), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.*

*Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1:10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al “grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche”. Alla scala 1:10.000 l’unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m<sup>2</sup> (pari a una superficie cartografica di 16 mm<sup>2</sup>). (Nota: le soglie dimensionali minime di rappresentabilità sono quelle adottate dalla banca dati DUSAF.)*

*La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari.*

*La relazione contiene anche:*

- ***il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l’ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell’adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014;***
- ***il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell’applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);***
- ***la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all’art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Tale verifica deve essere condotta anche nei casi di deliberazione del Consiglio Comunale che, pur incidendo sull’assetto urbanistico comunale, non costituiscono formalmente una variante al PGT, come nel caso di cui al comma 15 art. 9 della l.r. 12/05 o della deliberazione ai sensi dell’art. 95-bis della l.r. 12/05. In tali casi si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in***

occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05. Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- a realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;
- l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;
- l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;
- l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotonde in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;
- la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14.

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, "e 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".

#### **4.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto**

Oltre agli elementi richiesti espressamente dalla norma ("la superficie agricola, ..., le aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana" - lett. e bis) art. 10 della l.r.12/05), devono essere altresì rappresentati: la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale deve essere classificato secondo le tre macro voci "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale" (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

Nello specifico si definiscono:

1) **SUPERFICIE URBANIZZATA**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli (nota: gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata) e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

a) **le superfici edificate** (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) **ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario,**



comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati (nota: i permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, l.r.12/05) alla data di adozione della variante di PGT;

**b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private** (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), **di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli** (ancorché non totalmente impermeabilizzate), **le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;**

**c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e, se esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del DBT** (nota: per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m);

**d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo** (nota: i lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT** (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come “superficie urbanizzata” anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR);

**e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse** (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria non rientrano nella superficie urbanizzata;

**f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;**

**g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.**

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del Dlgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del Dlgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14;
2. le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane;
3. le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.
4. Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico da considerare nella superficie urbanizzata in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.

2) **SUPERFICIE URBANIZZABILE**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

a) gli **Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero** (nota: se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo) previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane (nota: nella compilazione della carta del consumo di suolo, i comuni che hanno previsto nel loro PGT "l'indifferenza funzionale" potranno attribuire la funzione prevalente in considerazione del progetto di assetto del territorio e dei fabbisogni stimati), escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

b) le **aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata**, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree soggette a pianificazione attuativa di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m<sup>2</sup> o a 2.500 m<sup>2</sup>), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

c) le **aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT** (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree edificabili tramite titolo edilizio diretto di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m<sup>2</sup> o a 2.500 m<sup>2</sup>), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;

d) le **aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo** (nota: le aree per nuovi servizi si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione** quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

e) le **aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo** (nota: le aree per nuovi servizi si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione** quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, **di superficie superiore a 5.000 m2** nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e **di superficie superiore a 2.500 m2** nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree per nuovi servizi di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m2 o a 2.500 m2);

f) le **aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione**.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale;

2. le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi (aree soggette a pianificazione attuativa, edificabili tramite titolo edilizio diretto e per nuovi servizi), da considerare nella superficie urbanizzabile in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.

3) **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione.

4) **Aree della rigenerazione**, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie agricola o naturale” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico (nota: ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05);

b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;



- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;*
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;*
- e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);*
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;*
- g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.*

*Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:*

- a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;*
- b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precipue, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.*

#### **4.3 Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi**

*I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT (i suoli liberi sono composti dalle superfici urbanizzabili e dalle superfici libere non urbanizzabili), e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale.*

*L'individuazione della qualità dei suoli liberi, unitamente ai criteri di qualità per l'applicazione della soglia, ha altresì l'importante finalità di aiutare i Comuni nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono. Nell'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualità e i criteri connessi definiti dal PTR costituiscono dunque un fondamentale strumento di supporto per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo. Il progetto di integrazione del PTR mette a disposizione dei Comuni le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli. L'utilizzo di queste carte, adattate al maggior grado di definizione della scala provinciale e comunale, può costituire adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale.*

*La valutazione della qualità dei suoli liberi costituisce un sistema di conoscenze (sempre implementabile dalle Province/CM e dai Comuni con studi e approfondimenti specifici) di **supporto alle decisioni**, ed è integrabile con le valutazioni espresse in sede di VAS, non solo in rapporto alle alternative localizzative delle previsioni insediative, ma anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo, e in termini di bilancio ecologico del*

suolo. I contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle loro peculiarità pedologiche possono essere rappresentati nella **Carta della qualità dei suoli liberi** con una modalità semplificata, in cui le caratteristiche di qualità dei suoli agricoli sono individuate alla scala locale utilizzando lo stesso metodo utilizzato dal PTR l.r. 31/14 per la costruzione della tavola 05.D3, che restituisce il sistema dei valori agronomici della Regione in relazione ai livelli di criticità del suolo utile netto, consentendo in tal modo di leggere i possibili conflitti, esistenti o insorgenti, tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni, così come indicata nella tavola 03.B. Nella tavola 05.D3 il valore agricolo (definito originariamente con il solo metodo Metland e ora restituito sulla base dello strato informativo del Valore agricolo dei suoli della banca dati regionale - aggiornato nel 2019 - che integra al suo interno l'originario metodo Metland) deriva anche dalla presenza di produzioni agricole di qualità o di elementi identitari del sistema rurale, così come indicati nella tavola 02.A3. In essa sono inoltre riportati le aree compromesse a causa della contaminazione della matrice suolo (siti contaminati e siti potenzialmente contaminati, desunti dalla banca dati AGISCO) ponendo in tal modo l'attenzione anche sulla qualità chimico-fisica dei terreni.

In alternativa i Comuni possono restituire i temi della qualità riferendosi ad analisi agronomiche o pedologiche specifiche elaborate a scala locale o utilizzando banche dati o studi di maggior dettaglio elaborati in sede di pianificazione territoriale locale e sovralocale. Al fine di omogeneizzare la restituzione della qualità riferita alle peculiarità agronomiche e pedologiche è opportuna una classificazione di sintesi dei suoli secondo le classi (eventualmente suddivise in sottoclassi) “alta”, “media”, “bassa” e “suolo libero non agricolo”.

Per la rappresentazione degli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli liberi, devono essere restituiti tutti i principali elementi di valore desumibili dalle analisi elaborate alla scala locale e, laddove ritenuto utile, utilizzando anche le banche dati scaricabili dal Geoportale di Regione Lombardia (<http://www.cartografia.regione.lombardia.it/geoportale>) e dal sito di ERSAF Lombardia o dagli studi e gli approfondimenti settoriali eventualmente elaborati a livello provinciale.

In particolare si tengano presenti:

- per le **“peculiarità naturalistiche dei suoli”**: la **Rete Ecologica Comunale – REC** - così come elaborata ai sensi della DGR 8515/2008 e delle **“Linee guida per la realizzazione della banca dati della pianificazione locale”** che definendo i contenuti della banca dati del PGT e le modalità di partecipazione dei Comuni alla sua realizzazione, individuano tra i contenuti della **“Tavola delle previsioni di piano del PGT”**, la componente ecologica comunale, per i quali i Comuni sono tenuti a trasmettere gli strati informativi relativi a: corridoi della rete ecologica comunale; nodi della rete ecologica comunale; varchi della rete ecologica comunale; aree critiche della rete ecologica comunale; aree a supporto della rete ecologica comunale; zone di riqualificazione della rete ecologica comunale. Oltre alla REC, i Comuni tengono in considerazione ulteriori progetti e banche dati quali: la Rete Natura 2000, la Rete Ecologica Regionale, la Rete Ecologica provinciale, la banca dati DUSAF (classi 3, 4 e 5), le Basi ambientali della pianura – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche e la Carta delle aree prioritarie per la biodiversità;

- per le **“peculiarità paesaggistiche dei suoli”**: la **Carta condivisa del Paesaggio** e la carta della **Sensibilità Paesaggistica del PGT**, il Piano Paesaggistico Regionale, i PTCP, le Basi ambientali – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche, il SIBA – Sistema Informativo dei beni e ambiti paesaggistici, le aree tutelate ope-legis ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/04.

#### **4.1 Stato di fatto e di diritto**

Visti i contenuti delle norme di riferimento appare necessario anticipare alcune considerazioni preliminari generali. Le norme e le leggi di riferimento sanciscono la necessità di procedere alle elaborazioni inerenti al tema del c.d. “consumo di suolo” per consentire l’adeguamento dello strumento urbanistico locale alla disciplina come delineatasi in seguito alle recenti emanazioni in materia urbanistico-edilizia, nonché all’entrata in vigore del nuovo strumento di coordinamento regionale. L’articolo 5 della LR 31/2014, al proprio comma 3, sancisce che i Comuni, in occasione della prima scadenza del DdP, adeguano i propri PGT alla stessa legge regionale successivamente all’integrazione del PTR ed all’adeguamento dei PTCP provinciali; tale adempimento, da parte della Provincia di Brescia, non è stato ottemperato. In relazione a ciò, a livello sostanzialmente matematico, si rendono particolarmente necessarie le elaborazioni secondo i punti 4.2 e 4.3 dei Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018, ovvero, rispettivamente: “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto” e “Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi”. Funzionalmente alla redazione delle elaborazioni necessarie, data la sussidiarietà delle norme e la scalarità dei contenuti e delle definizioni di cui ai testi di riferimento, per le analisi necessarie alla corretta composizione del mosaico territoriale di merito si prendono a riferimento le indicazioni dettate dalla Regione attraverso i propri Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo. Ciò in relazione al dettaglio dei relativi contenuti ed in virtù del fatto che quanto ivi espresso non palesa contraddizioni intrinseche rispetto alle emanazioni di legge vigenti (LR 12/2005 e LR 31/2014) che possano determinare una coerenza generale di fondo dei contenuti e delle finalità dei testi, per quanto a volte forse sottintese e bisognose di interpretazione. In ordine al testo di riferimento, si ritiene necessario, in primis, pragmatizzarne i contenuti procedendo ad una sistematizzazione coerenzata degli elementi, delle specificazioni e delle condizioni espresse ai punti 4.2 e 4.3 dei Criteri di riferimento. Con specifico riferimento ai contenuti del punto 4.2 (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”) dei richiamati criteri, le elaborazioni devono tener conto dello stato delle aree al c.d. “T0”, ovvero della situazione urbanistica al 2 dicembre 2014; ciò consente, fra il resto, di verificare il bilancio ecologico complessivo stimato. Infatti, ai sensi del comma 4 dell’articolo 5 della LR 31/2014 - come modificato dall’articolo 2, comma 1, lettera g), della LR 16/2017 -, fino all’adeguamento di cui al comma 3 (come sopra visto) e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo (cfr. LR 12/2005, art. 8, c. 2, l. b-ter. e LR 31/2014, art. 3, c. 1, l. h) i Comuni possono approvare varianti generali o parziali del DdP e piani attuativi in variante al DdP assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell’articolo 2, comma 1 della LR 31/2014, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 oppure del primo PGT, se entrato in vigore successivamente a tale data. I Comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all’attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all’ampliamento di attività economiche già esistenti, nonché le varianti di cui all’articolo 97 (SUAP) della LR 12/2005. Alla data di entrata in vigore della LR 31/2014, lo strumento urbanistico comunale vigente di riferimento del Comune di Urago d'Oglio era, per tutti gli atti di Piano (ad eccezione della componente geologica, ai tempi approvata, ma non pubblicata), il PGT originario così come modificato dalla variante puntuale approvata con DCC n. 19 del 09/04/2014, pubblicata sul BURL in data 04/06/2014. Si assume pertanto tale strumento (aggiornato in base allo stato di attuazione alla data del 2 dicembre 2014) per la rappresentazione dello stato del consumo di suolo al T0, in applicazione dei contenuti dei

Criteri regionali di riferimento, che vengono utilizzati per la lettura delle previsioni del PGT e la loro pedissequa traduzione nelle casistiche contemplate dal punto 4.2 dei Criteri medesimi.

In base ai contenuti dei Criteri regionali di riferimento (punto 4.2), è necessario stratificare il territorio comunale in due distinte macrocategorie. La prima suddivide l'intero ambito amministrativo comunale in tre tipologie: superficie urbanizzata; superficie urbanizzabile; superficie agricola o naturale. L'appartenenza di ogni singola area ad una delle categorie sopra richiamate è escludente di qualsivoglia altra categoria del medesimo gruppo. Tale gruppo viene qui definito, per semplicità e coerenza con i Criteri, suddivisione territoriale di base. La seconda macrocategoria degli strati informativi contemplati dai Criteri afferisce invece ad informazioni, caratteristiche o previsioni in sovrapposizione alla categorizzazione di livello base. Nelle presenti analisi, tali elementi vengono considerati come overlay integrativi che, tuttavia, non comportano incidenza rispetto a quanto definito ed inquadrato in base alla suddivisione territoriale di base di cui sopra. In tal senso, per le verifiche strettamente connesse all'incidenza delle singole modifiche operate dalla variante rispetto al tema del consumo di suolo, le informazioni relative agli overlay non sono significative. Per riordinare e rappresentare i concetti fulcrali inerenti al tema in trattazione appare utile procedere ad una rappresentazione sinottica dei contenuti del punto 4.2 “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”.

#### TABELLA SINOTTICA DEI CONTENUTI DEL PUNTO 4.2

##### “CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO”

##### A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE

|                        | Rif. | Elementi                                                                                                         | Specificazioni 1                                                            | Specificazioni 2                                                                                                                                               | Condizioni                                                             |
|------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE URBANIZZATA | 1/a  | <b>Superfici edificate</b> ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario             |                                                                             |                                                                                                                                                                | <u>Esistenti o ricomprese in PA/PdC approvati</u>                      |
|                        | 1/b  | <b>Superfici edificate per attrezzature pubbliche o private</b> , di livello comunale o sovracomunale, comprese: |                                                                             | Compresi i centri sportivi; nel caso di attrezzature sportive private può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria edificata |                                                                        |
|                        |      | - le aree destinate alla sosta degli autoveicoli                                                                 |                                                                             |                                                                                                                                                                |                                                                        |
|                        |      | - le attrezzature cimiteriali                                                                                    | comprese le fasce di rispetto attigue alle superfici urbanizzate            |                                                                                                                                                                |                                                                        |
|                        |      | - i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici                                                     |                                                                             | Comprese le superfici interessate da PA approvati alla data di adozione della variante                                                                         |                                                                        |
|                        | 1/c  | Superfici occupate da <b>strade interne al TUC/centro edificato</b>                                              |                                                                             |                                                                                                                                                                |                                                                        |
|                        |      | Superfici occupate da <b>strade esterne al TUC/centro edificato</b>                                              |                                                                             |                                                                                                                                                                | <u>se identificate come “area stradale” nel DBT</u>                    |
|                        | 1/d  | Superfici di <b>lotti liberi edificabili</b>                                                                     | con <u>perimetro contiguo</u> alle superfici di cui alle lettere precedenti | (perimetro contiguo = confinano con la superficie urbanizzata per almeno il 75% del perimetro)                                                                 | sup. < 5.000 mq (n. ab. > 10.000)                                      |
|                        |      |                                                                                                                  |                                                                             |                                                                                                                                                                | sup. < 2.500 mq (n. ab. < 10.000)                                      |
|                        |      | <b>Aree verdi pubbliche o di uso pubblico</b>                                                                    | con <u>perimetro contiguo</u> alle superfici di cui alle lettere precedenti | (perimetro contiguo = confinano con la superficie urbanizzata per almeno il 75% del perimetro)                                                                 | sup. < 5.000 mq (n. ab. > 10.000)<br>sup. < 2.500 mq (n. ab. < 10.000) |
|                        | 1/e  | Sedime delle <b>infrastrutture</b>                                                                               |                                                                             | <u>compresi:</u>                                                                                                                                               | <u>esclusi:</u>                                                        |



**A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE**

| Rif.                            | Elementi                                                       | Specificazioni 1                                                                                                                                      | Specificazioni 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Condizioni                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <b>di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra cui:</b> |                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- svincoli, aree di sosta e spazi accessori connessi alle infrastrutture (stazioni di carburante, aree di stazionamento)</li> <li>- porzioni delle fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m</li> </ul> | - i tratti in galleria                                                                                                                                                                                        |
|                                 | - aeroporti                                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | - eliporti                                                     |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | - ferrovie                                                     | deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | - autostrade                                                   |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | - tangenziali                                                  |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | 1/f                                                            | <b>Cave</b>                                                                                                                                           | <u>per le parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati</u>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Discariche</b>                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Cantieri</b>                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Depositi all'aperto</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | su suolo impermeabilizzato                                                                                                                                                                                    |
|                                 |                                                                | <b>Centrali ed impianti per produzione di energia</b>                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Depuratori</b>                                                                                                                                     | <u>comprese le fasce di rispetto, se attigue a superfici urbanizzate</u>                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Impianti di recupero, trattamento e smaltimento rifiuti</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | 1/g                                                            | <b>Superfici edificate disciplinate dal PdR</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 | (in calce al p. 1)                                             | <b>Aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del Dlg 50/2016</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Aree libere oggetto di livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle OOPP</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Aree libere oggetto di livello di progettazione che abbia dato avvio alle procedure espropriative ex art. 23 Dlg 50/2016</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
|                                 |                                                                | <b>Aree libere per le quali risulti rilasciato titolo edilizio</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |
| <b>SUPERFICIE URBANIZZABILE</b> | 2/a                                                            | <b>Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal DdP</b>                                                                         | <u>escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie &gt; 5.000 mq se popolazione &gt; 10.000 ab. o di superficie &gt; 2.500 mq se popolazione &lt; 10.000 ab. (alla data di avvio della variante)</u>                                             | se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, <u>nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo</u> |
|                                 |                                                                |                                                                                                                                                       | deve essere specificata la destinazione prevalente: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale</li> <li>- altre funzioni</li> </ul>                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                               |

**A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE**

| Rif. | Elementi                                                                                                                                                                                                                | Specificazioni 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Specificazioni 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Condizioni                                                                               |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2/b  | <b>Aree soggette a PA previste dal PdR</b>                                                                                                                                                                              | che interessano suolo libero contiguo alla superficie urbanizzata di superficie > <b>5.000 mq</b> se popolazione > 20.000 ab. o di superficie > <b>2.500 mq</b> se popolazione < 20.000 ab. (alla data di avvio della variante)<br><u>con perimetro non contiguo</u>                                                                                      | <u>esclusi:</u><br>- i PA approvati alla data di adozione della variante<br>- le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie > 5.000 mq se popolazione > 10.000 ab. o di superficie > 2.500 mq se popolazione < 10.000 ab. (alla data di avvio della variante) |                                                                                          |
| 2/c  | <b>Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR</b>                                                                                                                                                | che interessano suolo libero di superficie > <b>5.000 mq</b> se popolazione > 10.000 ab. o di superficie > <b>2.500 mq</b> se popolazione < 10.000 ab. (alla data di avvio della variante)<br><u>con perimetro non contiguo</u>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| 2/d  | <b>Aree per nuovi servizi previsti dal PdS <u>con perimetro non contiguo</u> alla superficie urbanizzata</b>                                                                                                            | <u>comportanti edificazione/urbanizzazione</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| 2/e  | <b>Aree per nuovi servizi previsti dal PdS <u>con perimetro contiguo</u> alla superficie urbanizzata</b>                                                                                                                | <u>comportanti edificazione/urbanizzazione</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | sup. > <b>5.000 mq</b> (n. ab. > 10.000)<br><br>sup. > <b>2.500 mq</b> (n. ab. < 10.000) |
| 2/f  | <b>Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |
| 3    | <b>Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza</b>                                                                      | <u>le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal PdS, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                          |

**B. OVERLAY 1 – INFORMAZIONI AGGIUNTIVE**

|                             | Rif.                    | Elementi                                                                                                                                                                                                                                                                        | Specificazioni 1                                                                                                                                                                              | Specificazioni 2 | Condizioni |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| AREE DELLA<br>RIGENERAZIONE | 4/a                     | <u>Aree non residenziali</u> , ovvero già <u>utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/ abbandono</u> , totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             | 4/b                     | <u>Aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/ abbandono</u> totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico                                                                           |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             | 4/c                     | <u>Singoli edifici di dimensioni rilevanti</u> rispetto ai fabbisogni locali o <u>interi complessi edilizi</u> urbani o rurali <u>non utilizzati in via non transitoria</u>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             | 4/d                     | <u>Siti potenzialmente contaminati e siti contaminati</u> , ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             | 4/e                     | <u>Aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente</u>                                                                                                                                                                                    | tra le quali:<br>- cave cessate non recuperate<br>- aree residuali di infrastrutture<br>- aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica |                  |            |
|                             | 4/f                     | Altre aree ritenute rilevanti ai fini della rigenerazione                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             | 4/g                     | <u>AdT che interessano le aree degradate da riqualificare</u>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
| ALTRE<br>INFORMAZIONI       | (in calce ai pp. 1 e 2) | <u>Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale</u> per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14                                                          |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             |                         | <u>Porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione</u> , suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane                                               |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             |                         | <u>Cave e porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole</u>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|                             |                         | <u>Le porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14</u>                                                                                                                |                                                                                                                                                                                               |                  |            |

In esito a tale schematizzazione sinottica è possibile sintetizzare le tipologie di aree o ambiti che definiscono la categorizzazione di base del consumo di suolo e gli strati informativi di overlay, riscontrandone le fonti.

**SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE**

- Ricopre l'intero territorio comunale
- Ogni classificazione esclude necessariamente le altre

**Superficie urbanizzata**

|    |                                                                                                  |                                |                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 1  | Superfici edificate o ricomprese in PA/PdCc approvati                                            | PGT                            | (Ambiti del TUC)      |
| 2  | Superfici edificate per aree ed attrezzature pubbliche, impianti tecnologici                     | PGT                            | PdS                   |
| 3  | Strade del TUC e strade esterne al TUC riportate nel DBT                                         | PGT                            | DBT                   |
| 4  | Lotti liberi contigui alla superficie urbanizzata (fino a 5.000 o 2.500 mq)                      | PGT                            | (Ambiti del TUC)      |
| 5  | Verde pubblico contiguo alla sup. urbanizzata (fino a 5.000 o 2.500 mq)                          | PGT                            | Aree verdi del PdS    |
| 6  | Infrastrutture per la mobilità di livello sovralocale e loro spazi ed attrezzature di pertinenza | PGT                            | DBT (viabilità) e PdS |
| 7  | Cave, per le porzioni interessate da progetti di gestione produttiva                             | Shape file regionali ufficiali |                       |
| 8  | Discariche                                                                                       | PGT                            | PdR/PdS               |
| 9  | Cantieri                                                                                         | (rilievo)                      |                       |
| 10 | Depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato                                                   | PGT                            | PdR                   |
| 11 | Centrali e impianti per la produzione di energia                                                 | PGT                            | PdR/PdS               |
| 12 | Depuratori e loro aree di rispetto attigue a superfici urbanizzate                               | PGT                            | PdS                   |
| 13 | Impianti di recupero, trattamento, smaltimento rifiuti                                           | PGT                            | PdR/PdS               |
| 14 | Altre superfici edificate disciplinate dal PdR                                                   | PGT                            | PdR                   |
| 15 | Progetti per opere pubbliche con esecutivo approvato                                             | PGT                            | PdS                   |
| 16 | Progetti in fase esecutiva delle OOPP                                                            | PGT                            | PdR                   |
| 17 | Progetti in fase di esproprio                                                                    | PGT                            | PdS                   |
| 18 | Progetti con titolo edilizio rilasciato                                                          | PGT                            | PdR                   |

**Superficie urbanizzabile**

|   |                                                                                                                                               |     |         |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| 1 | Suolo libero degli AdT, eccetto parchi urbani/territoriali o verde pubblico (mq > 5.000 o 2.500)                                              | PGT | DdP/PdS |
| 2 | Suolo libero di PA del PdR non contigui all'urbanizzato, esclusi i PA approvati o le parti a verde fino a 5.000 o 2.500 mq                    | PGT | PdR     |
| 3 | Suolo libero di PA del PdR contigui all'urbanizzato oltre 5.000 o 2.500 mq, esclusi i PA approvati o le parti a verde fino a 5.000 o 2.500 mq | PGT | PdR     |
| 4 | Aree libere ad attuazione diretta del PdR superiori a 5.000 o 2.500 mq                                                                        | PGT | PdR     |
| 5 | Previsioni del PdS comportanti edificazione o urbanizzazione su aree > a 5.000 o 2.500 mq                                                     | PGT | PdS     |
| 6 | Infrastrutture e impianti tecnologici di previsione                                                                                           | PGT | PdS     |

**Superficie agricola o naturale**

|   |                                                                           |     |                          |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|
| 1 | Parti del territorio al netto delle superfici urbanizzate o urbanizzabili | PGT | Elaborazione per difetto |
|---|---------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|

**OVERLAY**

- Individua specifici areali o elementi in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base

|   |                                                                                         |                                                                                                                              |         |                                        |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------|
| 1 | Ambiti della rigenerazione                                                              | Aree edificate/urbanizzate o singoli edifici di dimensioni rilevanti in dismissione/abbandono comportanti degrado o pericolo | PGT     | Previsioni di riconversione o recupero |
|   |                                                                                         | Siti contaminati o potenzialmente contaminati                                                                                | PTR     | PTR                                    |
|   |                                                                                         | Aree esterne o ai margini del TUC abbandonate o con usi impropri                                                             | PGT     | Prev. di riconv. o recupero            |
|   |                                                                                         | AdT interessanti aree degradate                                                                                              | PGT     | DdP                                    |
|   |                                                                                         | Ovvero come individuati da specifiche emanazioni del Comune secondo legge                                                    |         |                                        |
| 2 | Interventi del PdS di interesse sovracomunale esenti riduzione art. 2, c. 4, LR 31/2014 | PGT                                                                                                                          | PdS     |                                        |
| 3 | Perimetri degli AdT o piani di recupero e rigenerazione residenziali                    | PGT                                                                                                                          | DdP/PdR |                                        |
| 4 | Perimetri degli AdT o piani di recupero e rigenerazione non residenziali                | PGT                                                                                                                          | DdP/PdR |                                        |
| 5 | Cave ed aree con autorizzazioni temporanee per attività extra-agricole                  | Shape file regionali ufficiali                                                                                               |         |                                        |

Si precisa che, in riferimento ai contenuti del punto 4.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018, l'analisi del PGT vigente di riferimento può rendere necessarie puntuali azioni di rettifica per la definizione del territorio urbanizzato (le cui definizioni non



sottendono necessariamente la classificazione urbanistica, a volte di tipo strumentale). Può essere il caso, in particolare, di eventuali insediamenti esistenti in ambito extraurbano non più vocati – o mai destinati – ad un uso agricolo che possono pertanto essere giustamente ricondotti ad una propria destinazione maggiormente consona allo stato di fatto di siti ed immobili. Si ricorda che le definizioni del punto 1 del paragrafo 4.2 dei Criteri sopra richiamati specificano, tra le note, che gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata. In termini generali, per la corretta classificazione delle aree ai sensi dei Criteri di riferimento, è necessario provvedere alla puntuale verifica di ogni singola realtà del mosaico territoriale rispetto alle caratteristiche di volta in volta contemplate dal testo regionale; qualora le aree puntualmente valutate non trovassero corrispondenza entro le casistiche previste, si deve procedere alla catalogazione delle stesse secondo il principio dell'esclusione. Si adduce, a titolo esemplificativo, il caso di eventuali aree libere di rilevanti dimensioni ricomprese nel tessuto urbano consolidato non direttamente legate a previsioni edificatorie e non adibite a standard pubblico; riassumendo le classificazioni sopra riportate in forma tabellare, tali aree: non sono superfici edificate (lettere a e b, punto 1) o, comunque, non interessano generalmente le specificazioni in calce al punto 1 (aree libere con stadio della progettazione avanzato); non sono genericamente classificabili come “strade”, eccetto eventuali porzioni; non costituiscono in genere lotti edificabili; non costituiscono in genere aree verdi pubbliche o di uso pubblico; non attengono in genere a sedimi delle infrastrutture della mobilità di livello sovracomunale; non interessano cave; non interessano discariche; non interessano cantieri; non interessano in genere depositi all'aperto; non interessano in genere centrali ed impianti per la produzione di energia; non interessano in genere depuratori; non interessano in genere impianti di recupero, trattamento e smaltimento rifiuti; non sono “altre superfici edificate disciplinate dal PdR”; non qualificano, generalmente, AdT su suolo libero; non qualificano, generalmente, aree soggette a PA previste dal PdR; non qualificano, generalmente, aree edificabili con titolo edilizio diretto previste dal PdR; non qualificano, generalmente, aree per nuovi servizi; non qualificano, generalmente, aree interessate da previsioni infrastrutturali. In ragione di ciò, tali spazi – per le parti non puntualmente classificabili come sopra evidenziato – devono essere catalogati come superficie naturale o agricola a prescindere dalla destinazione urbanistica vigente in quanto, ai sensi delle relative definizioni regionali, tale categoria rappresenta la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza. Le computazioni e le analisi in tema di consumo di suolo, pertanto, tengono debito conto anche di situazioni del genere. La medesima metodologia valutativa deve essere utilizzata per la puntuale classificazione delle aree genericamente dette “a verde privato” o di tipo analogo in funzione dei disposti delle norme di zona, individuando in generale come territorio urbanizzato quanto così azionato e qualificante superfici edificate (ai sensi delle lettere a e b del punto 1) o aree libere con stadio della progettazione avanzato (ai sensi delle specificazioni in calce al punto 1), oppure classificando come superfici urbanizzabili quelle (sempre azionate come verde privato) interessate da previsioni di completamento che non rientrino nelle caratteristiche ubicazionali (superfici contigue), dimensionali (superfici > 2.500) e non siano ad un livello di progettazione avanzato (vedi sopra), ovvero classificandole come superfici naturali ed agricole in virtù del principio dell'esclusione sopra visto. Ulteriormente, in generale, laddove l'applicazione ragionata dei contenuti dei Criteri di riferimento palesi contraddizioni o difficoltà applicative, risulta indispensabile procedere secondo principi di buon senso e tecnica urbanistica consolidata. Tra le

contraddizioni rilevate, ad esempio, si consideri quanto affermato al primo alinea del quarto periodo del paragrafo 3.2 “Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici” dei Criteri in disamina; esso stabilisce che “*ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero (...)*”, cosa intrinsecamente impossibile se non in un complesso di azioni compensative da integrare in un quadro di variante. L'applicazione pedissequa dei contenuti del punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento, così come sinora esposto e con le precisazioni e le considerazioni effettuate, ha permesso la stesura del compendio documentale del gruppo “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”. Tali elaborazioni – cui si rimanda – prevedono la rappresentazione dei due scenari previsti, ovvero lo scenario T0 (situazione urbanistica alla data di entrata in vigore della LR 31/2014) e scenario T1, afferente alle previsioni del PGT in variante. Le tavole del PGT di variante relative alla Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni del consumo di suolo al T0 e al T1 rappresentano dunque gli scenari dello stato e delle previsioni del consumo di suolo ai due periodi di riferimento (al 2 dicembre 2014, ossia al T0, e allo stato di attuazione dei contenuti del progetto di Piano proposto in adeguamento alla LR 31/2014, ossia al T1) e computano per ciascuno scenario l'area riservata a superficie urbanizzata (per brevità: *S.U.ta*), urbanizzabile (per brevità: *S.U.le*) e agricola o naturale (per brevità: *S.A.N.*).

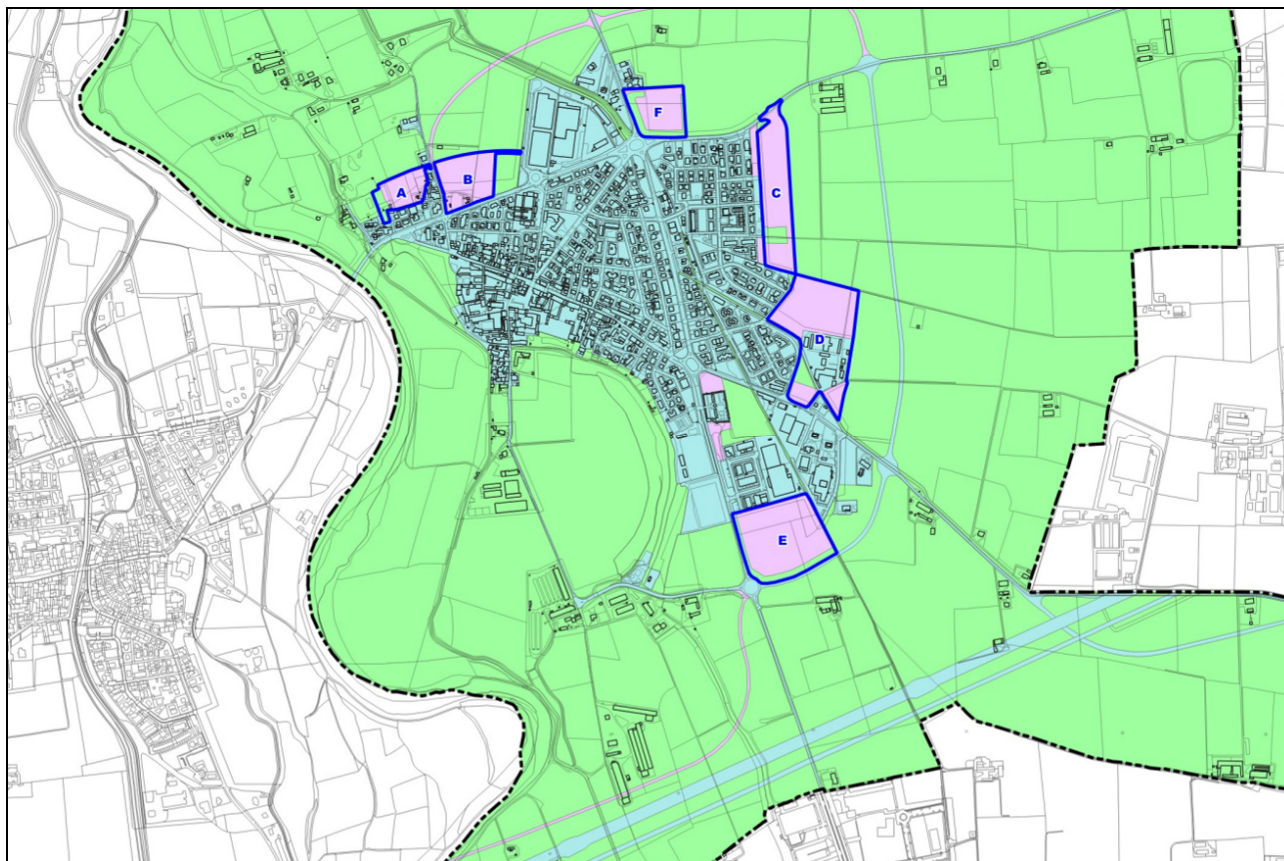
| <i>Classificazione</i>                | <i>Stato delle aree al T0</i> | <i>Stato delle aree al T1</i> |
|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Superficie <b>urbanizzata</b>         | 1.006.576 mq                  | 1.012.394 mq                  |
| Superficie <b>urbanizzabile</b>       | 194.834 mq                    | 150.037 mq                    |
| Superficie <b>agricola o naturale</b> | 9.453.723 mq                  | 9.492.702 mq                  |

L'elaborato individua e quantifica inoltre le specifiche previsioni di trasformazione dei Documenti di Piano dei distinti periodi di riferimento, distinguendone la destinazione prevalente; all'interno dei perimetri afferenti ai singoli ambiti, lo stato del consumo di suolo è rappresentato in conformità ai dettami dei Criteri assunti.

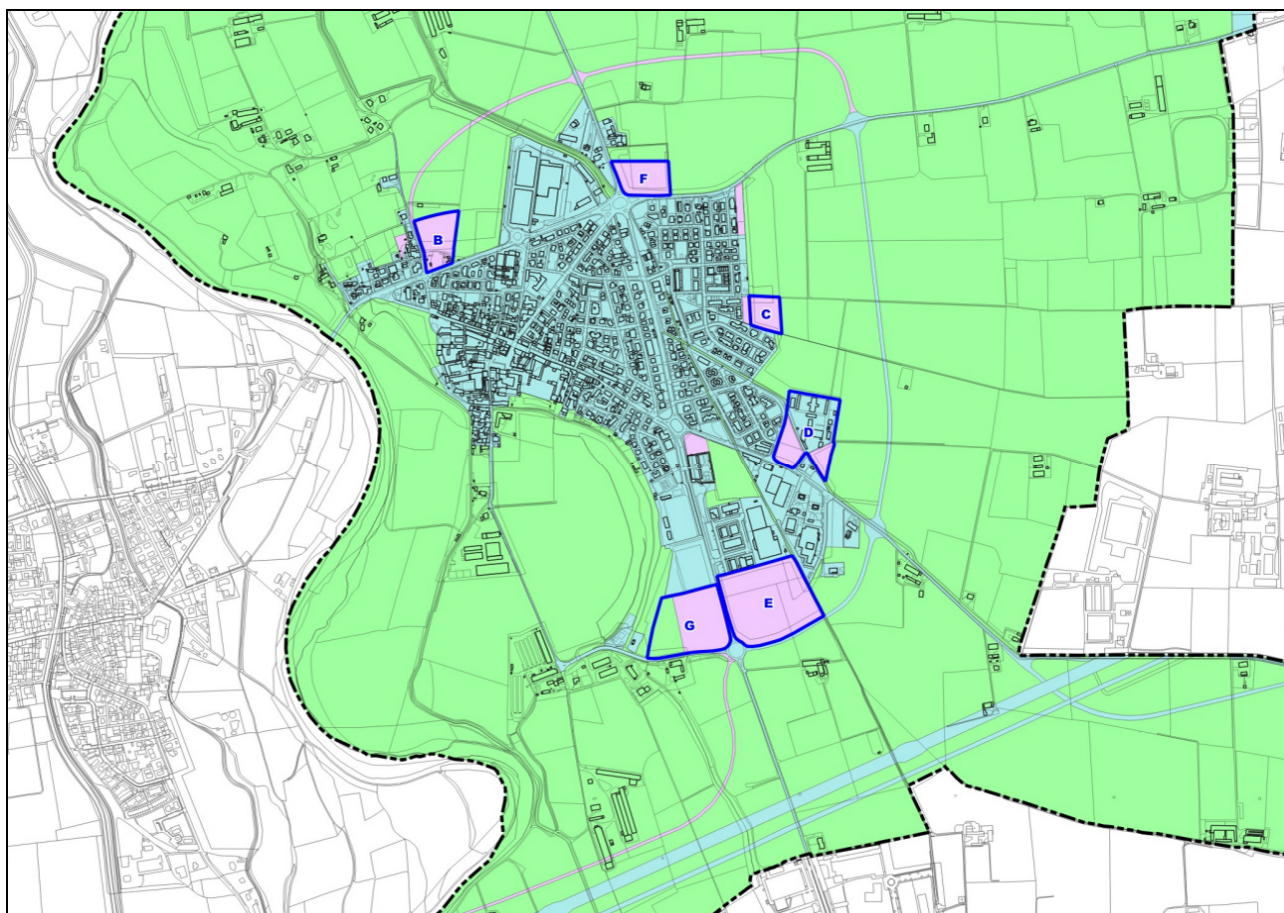
| <i>Classificazione</i>      | <i>Previsioni al T0</i> | <i>Previsioni al T1</i> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>AdT residenziali</b>     | 73.439 mq               | 21.361 mq               |
| <b>AdT non residenziali</b> | 127.196 mq              | 122.467 mq              |

La tavola della Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Bilancio ecologico del suolo dettaglia e compara i contenuti delle tavole precedenti (a cui è coordinata) sovrapponendo lo stato delle aree ai due distinti scenari di riferimento (T0 e T1), evidenziando le singole aree oggetto di modifica (c.d. *Aree BES*, opportunamente perimetrate e numerate) e procedendo alla computazione del bilancio ecologico del suolo (BES), determinato sottraendo alla somma delle superfici urbanizzate e urbanizzabili al T1 la somma delle superfici urbanizzate e urbanizzabili al T0 [ $BES = (S.U.taT1 + S.U.leT1) - (S.U.taT0 + S.U.leT0)$ ].

A fronte di uno stato di fatto di suolo urbanizzato (*S.U.ta*) e urbanizzabile (*S.U.le*) al T0 pari a 1.201.410 mq, i contenuti del PGT di variante contrappongono una misura di aree analoghe pari a 1.162.431 mq, computando un **bilancio ecologico del suolo (BES) negativo pari a -38.979 mq.**

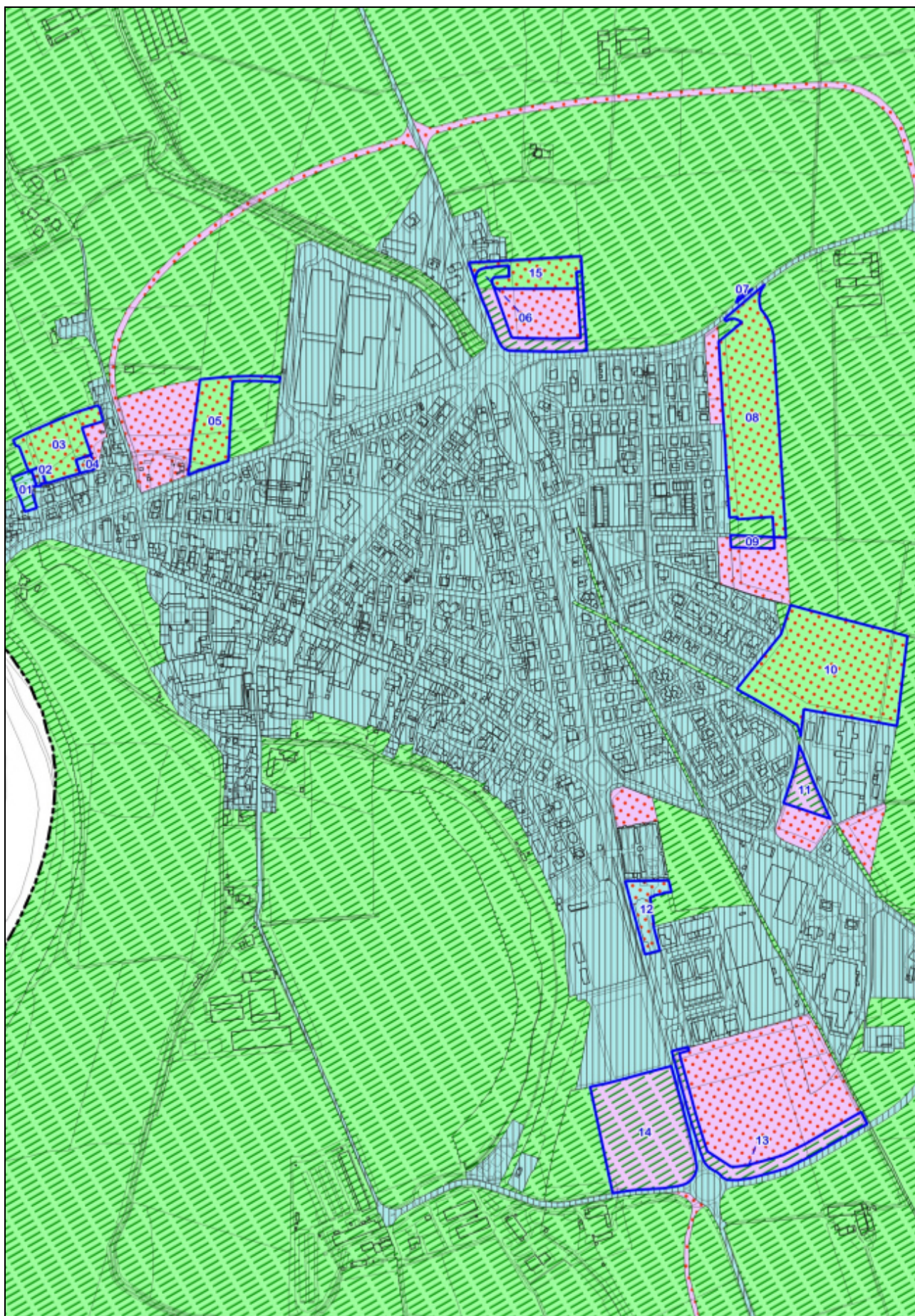


*Stralcio della carta del consumo di suolo (stato di fatto e di diritto), scenario al T0*



*Stralcio della carta del consumo di suolo (stato di fatto e di diritto), scenario al T1*





Stralcio della carta del consumo di suolo (stato di fatto e di diritto), bilancio ecologico del suolo (BES)



Ai sensi del punto 4.1 “Criteri generali” dei Criteri regionali di riferimento, la Carta del consumo di suolo deve essere corredata da elementi descrittivi che contengano anche il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di Trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data del 2 dicembre 2014 (T0). Appare necessario, in un’ottica di applicazione ragionata e ragionevole dei contenuti dei Criteri regionali in parola (non sempre letteralmente adeguati alle molteplicità verificabili rispetto alle singole realtà territoriali comunali) effettuare un ulteriore approfondimento finalizzato ad aggiornare lo stato delle previsioni trasformative del Documento di Piano di modo che i valori rilevabili attraverso l’automatica applicazione dei Criteri possano essere effettivamente corretti e, finalmente, concorrere alle reali finalità della LR 31/2014, ancorché da interpretarsi al di fuori degli schemi apparentemente impermeabili definiti dalla DCR n. XI/411 del 19/12/2018. In merito a ciò si vuole evidenziare che, pur rilevata la bontà di intenti a fondamento delle matematizzazioni regionali stabilite coi Criteri di merito, la pluralità delle casistiche rilevabili alla scala locale, la molteplicità delle tecniche urbanistiche poste a fondamento dei diversi PGT comunali e, pertanto, la necessità di procedere ad interpretazioni del testo regionale possono rendere necessarie ulteriori azioni di approfondimento e sviluppo dei meccanismi di verifica stabiliti dalla Regione.

Nella casistica in oggetto, il confronto tra le previsioni del DdP al T0 ed al T1 deve necessariamente tener conto dell’aggiornamento del PGT vigente rispetto a quello di riferimento iniziale. Ciò al fine di poter stabilire, in termini di consumo di suolo, la reale incidenza delle azioni di variante sul suolo libero già impegnato da previsioni trasformative, per cui le azioni stesse possono dirsi aver sostanziato un’effettiva politica di riduzione delle previsioni di consumo.

Mentre con il confronto fra le rappresentazioni al T0 ed al T1 in termini generali si computano valori utili al bilancio ecologico dei suoli, le verifiche sui soli ambiti di trasformazione devono considerare lo sviluppo del progetto originario del DdP al T0 avvenuto nel tempo sino ad oggi e individuare infine quali che siano le aree libere già impegnate dalle previsioni di tale atto di Piano sulle quali il DdP del T1 abbia realmente posto in essere azioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo. Il confronto puntuale fra i contenuti del DdP T0 e quelli del DdP T1 evidenzia la possibilità del verificarsi dei seguenti casi.

1. Previsioni del DdP T0 che interessavano suoli già urbanizzati, non rilevanti pertanto né ai fini delle verifiche puntuali di riduzione in oggetto, né ai fini della determinazione del valore iniziale delle previsioni di consumo di suolo sul quale verificare la riduzione complessiva secondo le soglie definite a livello sovraordinato.
2. Previsioni attuate, in tutto o in parte, con conseguente trasformazione dei suoli interessati da “urbanizzabili” ad “urbanizzati”; tali casistiche non sono necessariamente rilevanti ai fini delle verifiche puntuali di riduzione, ma sono rilevanti ai fini della determinazione del valore iniziale delle previsioni di consumo di suolo sul quale verificare la riduzione complessiva secondo le soglie definite a livello sovraordinato.
3. Previsioni del DdP T0 su suoli agricoli/naturali riconfermate al T1, oggetto o meno di riduzione, rilevanti pertanto sia ai fini delle verifiche puntuali di riduzione in oggetto, sia ai fini della determinazione del valore iniziale delle previsioni di consumo di suolo sul quale verificare la riduzione complessiva secondo le soglie definite a livello sovraordinato.



E' necessario pertanto individuare correttamente queste casistiche procedendo all'attualizzazione delle previsioni del DdP. Si fa ora pertanto riferimento alle rappresentazioni della tavola Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Riduzione delle previsioni del Documento di Piano.

In tema di indagine dei contenuti delle sole previsioni di trasformazione del Documento di Piano nel lasso temporale T0-T1, tenuto conto di quanto sinora svolto ed evidenziando peraltro che la normativa in vigore non vieta di operare le previsioni di riduzione del consumo di suolo anche sostituendo in tutto o in parte quelle originarie (T0) con nuove (T1) che interessino ambiti territoriali differenti, risulta necessario definire puntualmente gli areali d'azione del DdP nel complesso delle previsioni al periodo iniziale (T0) e finale (T1).

Posto il caso che non è la sola riduzione del perimetro attuativo di un AdT a determinare l'effettiva e commisurata riduzione delle previsioni di consumo di suolo (si pensi, ad esempio, allo stralcio di subcomparti di un AdT parzialmente attuato e pertanto ricondotto in parte alla disciplina del PdR: l'adeguamento del Piano, in tal caso, prevede sì la riduzione delle previsioni del DdP, ma non quelle di consumo di suolo), si individuano a tal fine i cosiddetti areali lordi di trasformazione (ALT) quali, in generale, l'insieme delle aree ricomprese nei perimetri degli AdT al T0 ed al T1, fatte salve specifiche casistiche che interessino aree del PdR e/o del PdS in relazione alle modalità attuative stabilite dal PGT.

Per le giuste finalità comparative, i territori ricompresi in tali areali vengono per intero indagati in applicazione puntuale dei Criteri regionali delineando e quantificando il complesso delle superfici urbanizzate, urbanizzabili e agricole/naturali al periodo iniziale e finale, onde quantificare infine le percentuali di riduzione e verificare il rispetto delle soglie predeterminate. Per facilitare l'inquadramento delle aree, a seguire se ne riporta un'individuazione su ortofotocarta con sintesi grafica dei contenuti delle previsioni del consumo di suolo al T0 (tratteggio rosso: S.U.le; tratteggio nero: S.U.ta; tratteggio verde: S.A.N.) e al T1 (solido rosa: S.U.le; solido grigio: S.U.ta; solido verdino: S.A.N.).



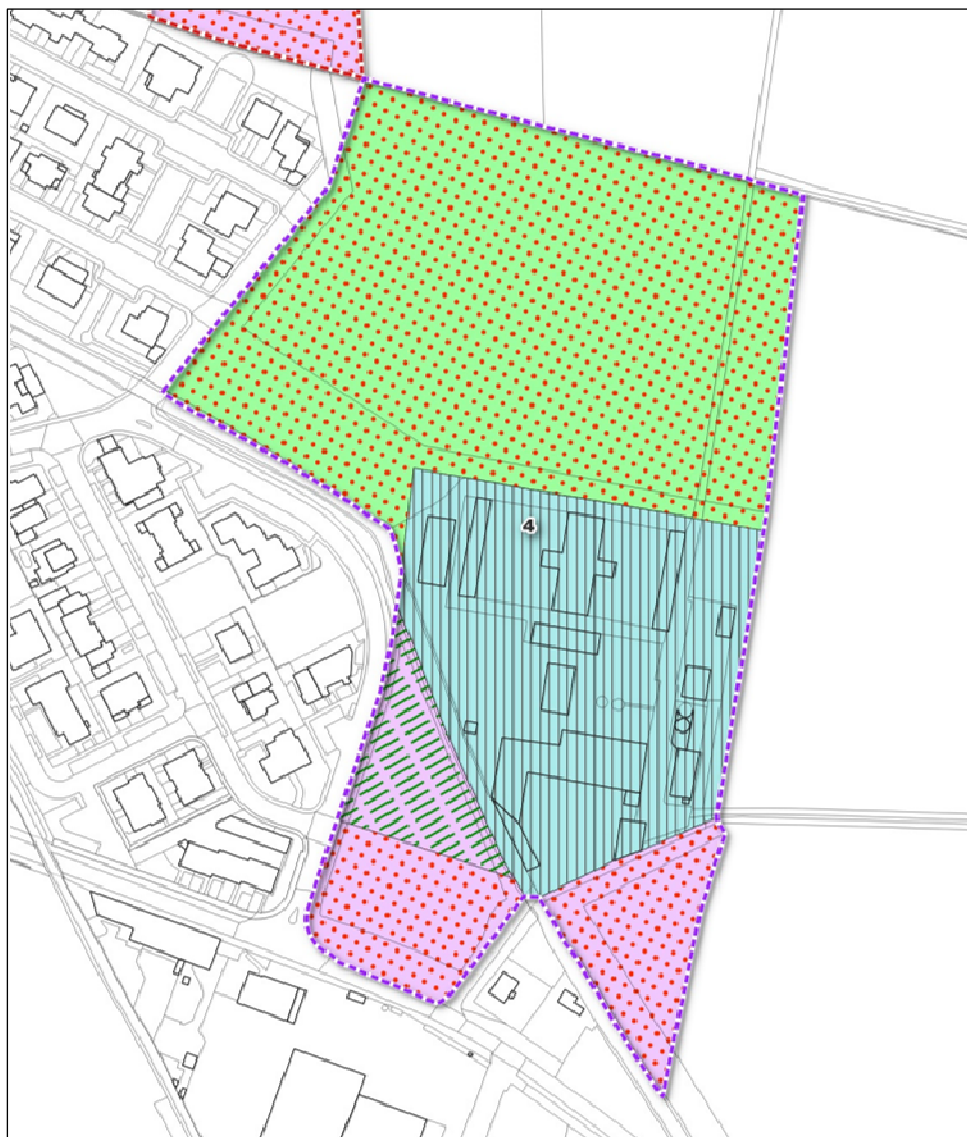
**ALT 1** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT A vigente al T0. Il PGT di variante stralcia l'ambito di trasformazione e ne consegna le aree alla disciplina di PdS e PdR in relazione allo stato di attuazione delle previsioni previgenti; gli immobili che concorrono a definire la frangia urbana vengono perciò assoggettati alla disciplina di completamento e consolidamento degli atti di Piano summenzionati, mentre le aree naturali ed agricole vengono consegnate alla disciplina di salvaguardia del PdR.

**ALT 2** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT B vigente al T0. Il PGT di variante stralcia dall'ambito di trasformazione una parte significativa delle aree per ridurre l'impatto paesistico e naturalistico delle trasformazioni, determinando una significativa riduzione delle previsioni di consumo di suolo. Si mantengono nel comparto, invece, aree di completamento della trama urbana in fregio all'infrastruttura esistente ad ovest e sud ed in continuità col consolidato.

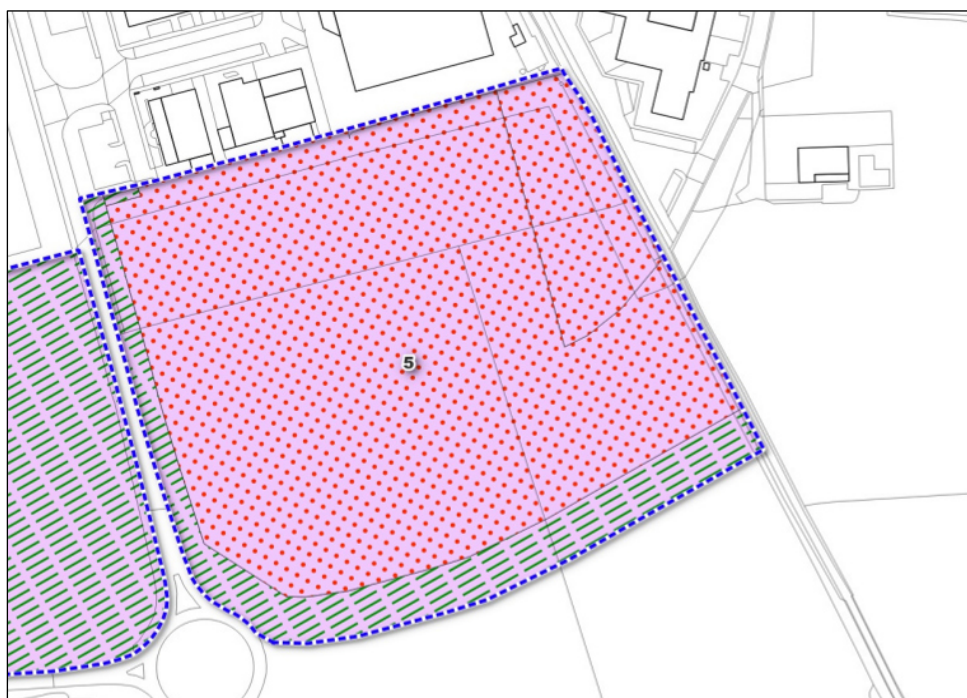


**ALT 3** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT C vigente al T0. Anche in questo caso, il PGT di variante stralcia dall'ambito di trasformazione una parte significativa delle aree per ridurre l'impatto paesistico e naturalistico delle trasformazioni, determinando una significativa riduzione delle previsioni di consumo di suolo. Vengono stralciate le previsioni viabilistiche di bypass che contenevano l'espansione del progetto residenziale verso est. Alla luce del nuovo assetto previsionale, viene mantenuto un areale di trasformazione molto limitato, a conclusione della frangia urbana presso la parte meridionale dell'ambito previgente.

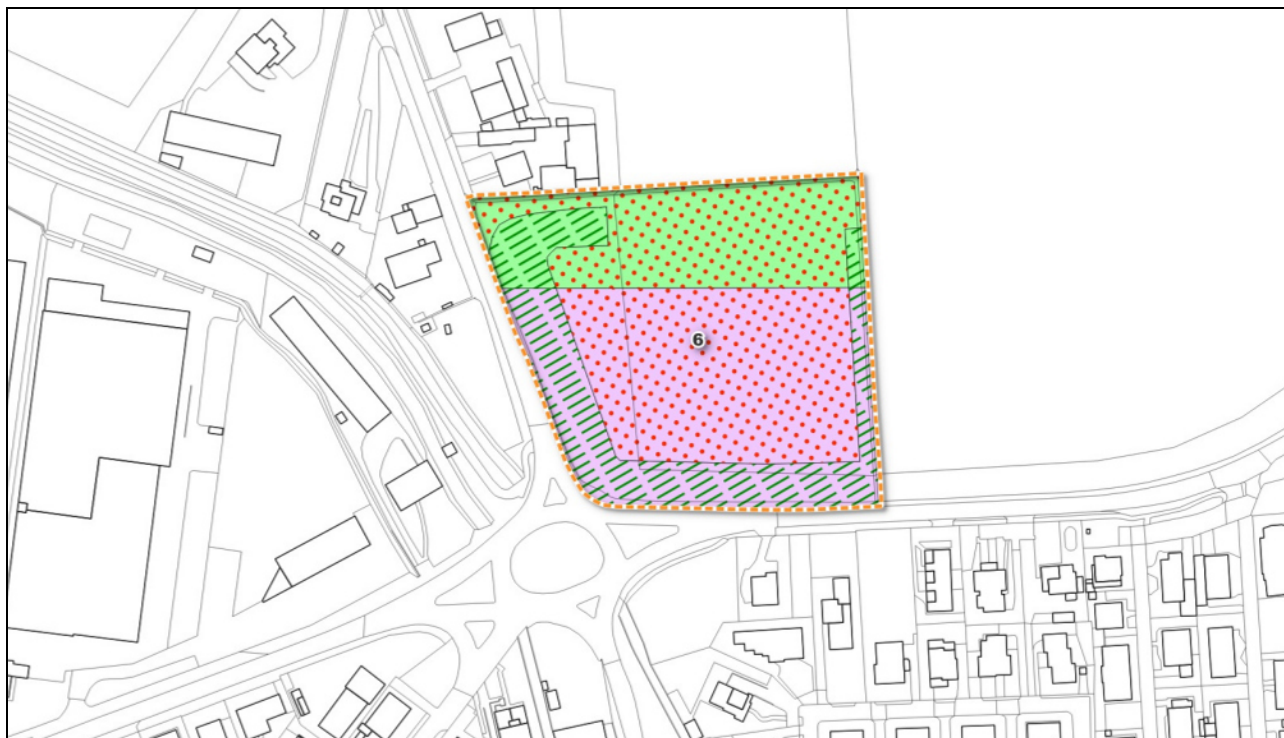




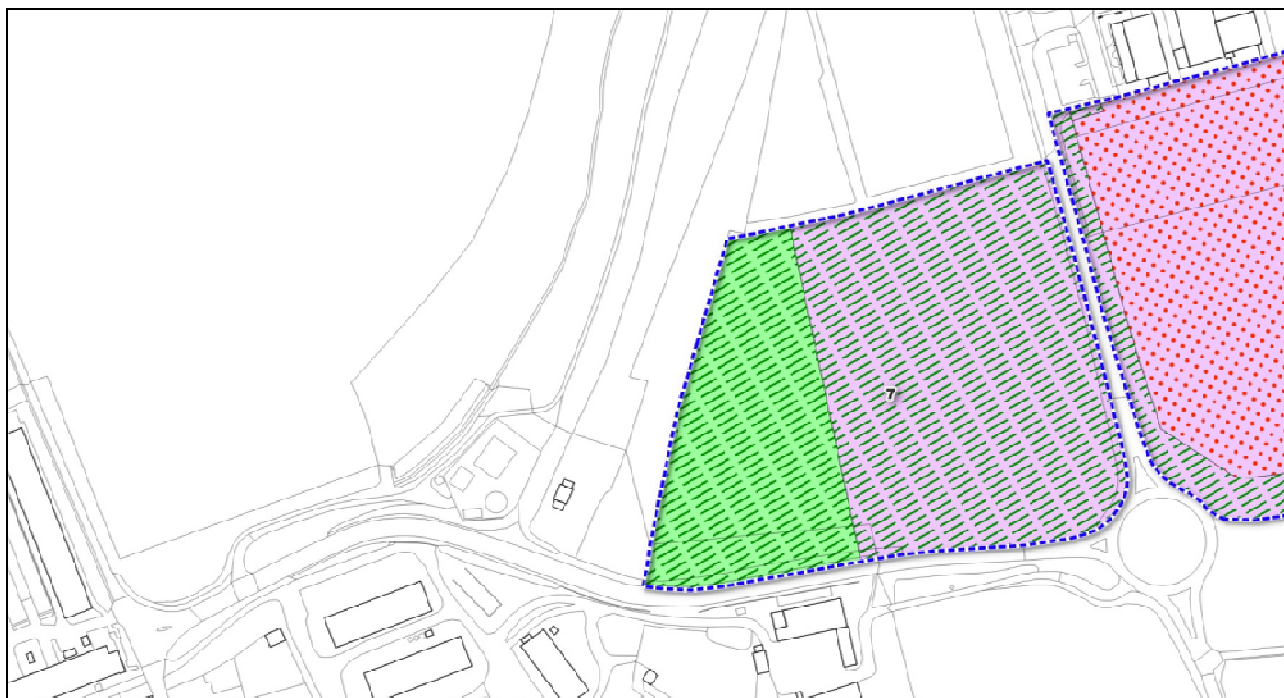
**ALT 4** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT D vigente al T0. Ancora una volta, la variante stralcia dall'ambito di trasformazione una parte significativa delle aree precedentemente impegnate da previsioni di trasformazione per ridurre l'impatto paesistico e naturalistico. Si limita il comprensorio dell'ambito alle preesistenze, che lo delimitano a nord e est, e si concentrano le trasformazioni del suolo agricolo in prossimità del tessuto urbano consolidato a sud.



**ALT 5** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT E vigente al T0, confermato al T1 con modifiche lievi pur incidenti sul consumo di suolo complessivo.



**ALT 6** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT F vigente al T0, ridotto al T1. Su specifica richiesta delle proprietà, le previsioni di trasformazione vengono stralciate in parte significativa e riconsegnate al territorio agricolo e naturale, incidendo negativamente (con accezione positiva) sul bilancio ecologico del suolo.



**ALT 7** - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT G introdotto al T1. L'ambito, di interesse pubblico sovracomunale, contiene sia le parti funzionali all'edificazione ed alla trasformazione dei suoli per la realizzazione di una RSA, sia quelle prossime al territorio del Parco Regionale Oglio Nord e attigua al vasto sistema dei servizi del settore locale, non incidenti sul BES.



I tabulati a seguire sintetizzano quanto sinora riportato e rilevato, quantificando i valori numerici rilevanti ai fini del computo finale per il rispetto delle soglie di riduzione previste a livello sovraordinato.

Ricordando quanto precedentemente svolto in termini di casistiche relative allo stato delle aree interne agli AdT al T0 ed al T1 si precisa che per la corretta verifica della riduzione:

- il valore di riferimento iniziale sul quale calcolare la riduzione è la superficie urbanizzabile (S.U.le) interna agli ALT al T0 (non concorrono cioè le aree interne agli AdT qualificabili come urbanizzate – S.U.te - o agricole/naturali – S.A.N.);
- il valore di riferimento finale è dato dalla somma: della superficie urbanizzabile al T0 già trasformata al T1 con la superficie urbanizzabile al T1 (residua) ricomprese nei perimetri degli ALT.

#### VERIFICA DELLA RIDUZIONE DELLE SOGLIE DI CONSUMO DI SUOLO

(N) = previsioni a destinazione prevalentemente non residenziale  
(R) = previsioni a destinazione prevalentemente residenziale\*

| A.L.T.      | T0 (mq)       |                |               | T1 (mq)       |                |               | Tot. A.L.T.    |
|-------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|             | S.U.ta        | S.U.le         | S.A.N.        | S.U.ta        | S.U.le         | S.A.N.        |                |
| 1 (R)       | 528           | 10.331         | 2.391         | 2.742         | 1.392          | 9.116         | 13.250         |
| 2 (R)       | 0             | 21.537         | 0             | 0             | 13.783         | 7.754         | 21.537         |
| 3 (R)       | 538           | 32.202         | 2.914         | 538           | 7.577          | 27.539        | 35.654         |
| 4 (N)       | 17.460        | 38.494         | 3.035         | 17.460        | 10.723         | 30.806        | 58.989         |
| 5 (N)       | 0             | 40.812         | 6.966         | 0             | 47.778         | 0             | 47.778         |
| 6 (N)       | 0             | 14.276         | 6.152         | 0             | 13.242         | 7.186         | 20.428         |
| 7 (N)       | 0             | 0              | 33.266        | 0             | 21.964         | 11.302        | 33.266         |
| <b>Tot.</b> | <b>18.526</b> | <b>157.652</b> | <b>54.724</b> | <b>20.740</b> | <b>116.459</b> | <b>93.703</b> | <b>230.902</b> |

Di  
cui:

|     |        |        |        |        |        |        |         |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| (N) | 17.460 | 93.582 | 49.419 | 17.460 | 93.707 | 49.294 | 160.461 |
| (R) | 1.066  | 64.070 | 5.305  | 3.280  | 22.752 | 44.409 | 70.441  |

Computo riduzioni consumo di suolo differenziato per destinazione**Aree complessive degli A.L.T. (T0=T1)**

|                                   |   |         |    |
|-----------------------------------|---|---------|----|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 70.441  | mq |
| Destinazione non residenziale (N) | = | 160.461 | mq |

**Previsioni complessive di consumo di suolo negli A.L.T. al T0**

|                                   |   |        |    |
|-----------------------------------|---|--------|----|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 64.070 | mq |
| Destinazione non residenziale (N) | = | 93.582 | mq |

**Soglie regionali di riduzione delle previsioni di consumo di suolo**

|                                   |   |     |                  |
|-----------------------------------|---|-----|------------------|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 20% | mq (minima)      |
| Destinazione residenziale (R)     | = | 25% | mq (cautelativa) |
| Destinazione non residenziale (N) | = | 20% | mq               |

**Soglie comunali di riduzione delle previsioni di consumo di suolo assunte**

|                                   |   |     |    |
|-----------------------------------|---|-----|----|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 25% | mq |
| Destinazione non residenziale (N) | = | 20% | mq |

**Riduzioni minime delle previsioni di consumo di suolo negli A.L.T. al T1**

|                                   |   |               |           |
|-----------------------------------|---|---------------|-----------|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 16.018        | mq        |
| Destinazione non residenziale (N) | = | 18.716        | mq        |
| <b>Totali</b>                     | = | <b>34.734</b> | <b>mq</b> |

**% della riduzione minima complessiva rispetto alle previsioni totali = 22,03%**

**Previsioni di consumo tollerabili negli A.L.T. al T1**

|                                   |   |        |    |
|-----------------------------------|---|--------|----|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 48.053 | mq |
| Destinazione non residenziale (N) | = | 74.866 | mq |

**Riduzioni di previsioni di consumo di suolo distinte per destinazione****A. S.U.le al T0 ricompresa negli A.L.T.**

|            |                                   |   |        |    |
|------------|-----------------------------------|---|--------|----|
| <b>A.1</b> | Destinazione residenziale (R)     | = | 64.070 | mq |
| <b>A.2</b> | Destinazione non residenziale (N) | = | 93.582 | mq |

**B. Somma S.U.le al T0 già trasformata al T1 (\*) e S.U.le al T1 (\*\*)**

|            |                               |   |               |           |
|------------|-------------------------------|---|---------------|-----------|
| <b>B.1</b> | Destinazione residenziale (R) |   |               |           |
|            | S.U.ta T1 - S.U.ta T0 *       | = | 2.214         | mq +      |
|            | S.U.le T1 **                  | = | 22.752        | mq =      |
|            | <b>Tot.</b>                   |   | <b>24.966</b> | <b>mq</b> |

|            |                                   |   |               |           |
|------------|-----------------------------------|---|---------------|-----------|
| <b>B.2</b> | Destinazione non residenziale (N) |   |               |           |
|            | S.U.ta T1 - S.U.ta T0 *           | = | 0             | mq +      |
|            | S.U.le T1 **                      | = | 93.707        | mq =      |
|            | <b>Tot.</b>                       |   | <b>93.707</b> | <b>mq</b> |

**C. Riduzioni percentuali delle soglie di consumo di suolo**

|            |                                   |   |               |  |
|------------|-----------------------------------|---|---------------|--|
| <b>C.1</b> | Destinazione residenziale (R)     |   |               |  |
|            | $[(A.1-B.1)/A.1 \times 100]$      | = | <b>61,03%</b> |  |
| <b>C.2</b> | Destinazione non residenziale (N) |   |               |  |
|            | $[(A.2-B.2)/A.2 \times 100]$      | = | <b>-0,13%</b> |  |

**"Franco residuo" o "deficit" teorico***Differenza tra previsioni di consumo tollerabili e superfici impegnate al T1 (B.1 e B.2)*

|                                   |   |            |
|-----------------------------------|---|------------|
| Destinazione residenziale (R)     | = | 23.087 mq  |
| Destinazione non residenziale (N) | = | -18.841 mq |
| Totale                            | = | 4.245 mq   |

**Computo riduzioni consumo di suolo indifferenziate (totali)\****\*ex cap. 2.2.1 Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (aggiornamento 2021)*

|                                                                      |   |            |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------|
| Previsioni complessive di consumo di suolo negli A.L.T. al T0        | = | 157.652 mq |
| % della riduzione minima complessiva rispetto alle previsioni totali | = | 22,03%     |

**Riduzioni minime delle previsioni di consumo di suolo negli A.L.T. al T1**

$$( 22,03\% \text{ di } 157.652 \text{ mq} ) = 34.734 \text{ mq}$$

**Previsioni di consumo tollerabili negli A.L.T. al T1 (valore totale)**

$$( 157.652 \text{ mq} - 34.734 \text{ mq} ) = 122.918 \text{ mq}$$

**Riduzioni di previsioni di consumo di suolo COMPLESSIVE**

|                                                            |   |            |               |
|------------------------------------------------------------|---|------------|---------------|
| A. S.U.le al T0 ricompresa negli A.L.T.                    | = | 157.652 mq | (A.1 + A.2)   |
| B. Somma S.U.le al T0 già trasformata al T1 e S.U.le al T1 | = | 118.673 mq | (B.1 + B.2)   |
| C. Riduzione percentuale totale delle previsioni di c.d.s. | = | 24,72%     | [(A-B)/Ax100] |

**"Franco residuo" o "deficit" teorico**

$$\text{Differenza tra previsioni di consumo tollerabili e superfici impegnate al T1} = 4.245 \text{ mq}$$

Per l'ottemperanza alle disposizioni regionali, il PGT revisionato assume le percentuali di riduzione delle previsioni di consumo di suolo del PTR, ovvero pari al 25% sia per la destinazione residenziale (in via cautelativa) e pari al 20% per quelle non residenziali.

Ciò significa ridurre le previsioni residenziali di 16.018 mq e quelle non residenziali di 18.716 mq.

In applicazione delle relative percentuali rapportate all'incidenza percentuale delle previsioni di trasformazione distinte per destinazione, la percentuale della riduzione minima complessiva rispetto alle previsioni totali è pari al 22,03%.

Ciò perché il rapporto tra la somma delle riduzioni minime sunnominate e quella delle previsioni complessive di consumo di suolo al T0 è pari, appunto, al 22,03% e non alla media dei valori di riduzione (25% e 20%).

A fronte delle scelte operate, come dettagliate poc'anzi nel corso della presente relazione, il PGT di variante riduce le previsioni di trasformazione strategica di tipo residenziale del 61,03%, ovvero significativamente al di sopra del parametro provinciale, mentre aumenta quelle non residenziali dello 0,13%, attestandosi al di sopra della relativa soglia provinciale.

Complessivamente, considerando l'indifferenza funzionale introdotta con l'aggiornamento 2022 del capitolo 2.2.1 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo della Regione Lombardia, il PGT di variante opera riduzioni per un valore pari al 24,72%, nel rispetto delle norme vigenti. Ciò significa che, con le riduzioni effettuate dalla presente variante di adeguamento alla LR 31/2014, eventuali future scelte di trasformazione potranno operare entro un franco residuo di 4.245 mq.

Alla luce delle scelte effettuate e di quanto computato nel merito, si ritiene doveroso svolgere alcune considerazioni circa le riduzioni delle previsioni operate dal PGT in variante in ordine alle politiche regionali in tema di contenimento del consumo di suolo ed i fabbisogni locali. Il Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 (DCR n. XI/411 del 19/12/2018) - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo -, al proprio paragrafo 1.1, sancisce che:

*“A norma del punto 2 lettera b-bis del comma 2 dell'art. 19 della l.r. 12/05 (come modificato e integrato dal comma 1 lett. p), art. 3 della l.r. 31/14) il PTR individua i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche per:*

*- **contenere il consumo di suolo, tenendo conto delle specificità territoriali degli Ambiti territoriali omogenei, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, delle previsioni infrastrutturali, dell'estensione del suolo già edificato, del fabbisogno abitativo e del fabbisogno produttivo;** (...)*”

ed inoltre:

*“(...) **La Città Metropolitana e le Province:***

*- **adeguano i propri strumenti di pianificazione agli obiettivi del PTR, recepiscono, ed eventualmente ridefiniscono gli Ato come riferimenti territoriali per le politiche di riduzione del consumo di suolo e articolano la soglia provinciale per Ato, singolo Comune o insieme di Comuni. In questa azione di governo del territorio, la Città Metropolitana e le Province utilizzano gli strumenti predisposti dal PTR: le tavole specifiche per la Città Metropolitana e per ciascuna Provincia e i presenti criteri per l'attuazione del Piano. Le tavole riportano gli obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo, l'individuazione degli Ato e la loro caratterizzazione, le analisi della struttura territoriale, ambientale e paesaggistica del territorio, la classificazione della qualità dei suoli. I criteri di attuazione del PTR riguardano il calcolo e le modalità di verifica della soglia di riduzione e i fabbisogni insediativi;** gli elementi di qualità per orientare le scelte pianificatorie e le valutazioni di compatibilità provinciale connessi a molteplici politiche di qualificazione, difesa e valorizzazione territoriale, nonché la verifica delle risorse e delle potenzialità di rigenerazione territoriale;* (...)

Dalla lettura della documentazione sovraordinata si evince come i parametri fissati dalla Regione siano frutto di un accurato processo analitico teso proprio a conformare soglie di riferimento cui i singoli Comuni sono chiamati ad adeguarsi nelle logiche di un obiettivo generale globalizzato a livello regionale.

Infatti, come recitano i Criteri stessi:

*“(...) **I Comuni:***

*- **adeguano il PGT per recepire la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR a scala provinciale o dalla Provincia per ciascun Ato o per il singolo Comune o insieme di Comuni. Per svolgere questa azione di governo del territorio le amministrazioni locali utilizzano gli strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell'Ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche,***



*paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole del piano. **L'adeguamento degli strumenti urbanistici avviene attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT secondo criteri omogenei e condivisi; (...)***"

Al proprio punto 2.2.1, i Criteri regionali definiscono che il PTR integrato ai sensi della LR 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

- per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025;
- per il 2025, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero prevalentemente a destinazione diversa da quella residenziale (c.d. altre funzioni urbane) e vigenti al 2 dicembre 2014.

I Criteri regionali puntualizzano che pur essendo le soglie indicate dal PTR soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia. Inoltre il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e delle Comunità Montane, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione. Il punto 2.1 dei Criteri definisce, fra il resto, la Soglia regionale (provinciale-comunale) di riduzione del consumo di suolo, che è **calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali** (come da Quadro delle definizioni uniformi approvate l'8 febbraio all'interno del Regolamento Edilizio Unico) **urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della LR 31/14), da ricondurre a superficie agricola o naturale. Tale soglia può essere definita dal PTCP/PTM per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni, ed è declinabile anche per singoli Comuni o gruppi di Comuni appartenenti agli Ato, tenuto conto della soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR integrato ai sensi della LR 31/14 per le singole Province e per la Città Metropolitana. Nella fase di avvio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dalla LR 31/14, essa è da intendersi quale soglia tendenziale di riduzione di consumo di suolo degli ambiti di trasformazione vigenti su suolo libero.**

Il punto 2.2.1 dei Criteri regionali sancisce:

*(...) La **soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali** è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:*

- **tra il 20% e il 25%** per le Province di Bergamo, **Brescia**, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- **tra il 25% e il 30%** per le Province di Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.

*Facendo riferimento alle destinazioni **per altre funzioni urbane**, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.*

Ai sensi delle definizioni relative alla Soglia di riduzione del consumo di suolo di cui al punto 2.1 dei Criteri regionali, **È FACOLTÀ** degli strumenti di pianificazione subordinati (PTCP/PTM) “definire” ulteriormente tale soglia, ovvero i valori stabiliti sempre dalla Regione al punto 2.2.1.

**In assenza di variazioni operate a livello di PTCP/PTM, i valori di riferimento devono pertanto essere quelli definiti al predetto punto 2.2.1.**

Come già anticipato, pertanto, la soglia di riduzione del consumo di suolo di riferimento per la Provincia di Brescia per le **destinazioni prevalentemente residenziali** è fissata **tra il 20% e il 25%**, mentre per le **altre funzioni urbane** la soglia di riduzione del consumo di suolo del **20%**. In seguito a specifica modifica operata al testo originario, i Criteri prevedono però che nel caso in cui, sia in sede di adeguamento alla LR 31/2014 che di altra variante al DdP, siano modificate le destinazioni d'uso (da residenziale ad altra funzione urbana o viceversa) degli AdT previgenti, ai fini della quantificazione della soglia di riduzione non deve essere considerata la variazione solo nominale (in incremento e riduzione) che ne deriva: **le valutazioni di coerenza rispetto agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo considereranno il saldo complessivo di riduzione**. Lo stesso vale anche al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del Piano comunale: il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di **saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo** dovuto per le diverse destinazioni degli AdT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella variante. Inoltre, laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione può essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo, fatte salve le verifiche, da parte delle Province/CM, della coerenza rispetto ai Criteri regionali di riduzione.

Ricapitolando:

- preso atto dei disposti sovraordinati, applicando il metodo sinora relazionato al presente paragrafo della Relazione del PGT in variante, le scelte operate e sostanziate nel PGT revisionato prevedono:
  - riduzione delle previsioni di AdT prevalentemente **residenziali**: **61,03%**;
  - riduzione delle previsioni di AdT per **altre funzioni urbane**: **-0,13%**.

In estrema sintesi:

- in tema di riduzione delle previsioni di consumo di suolo, i parametri assunti sono quelli maggiori dell'intervallo determinato dalla Regione, ovvero il 25% delle previsioni di consumo di suolo al 02/12/2014 (T0) per le destinazioni residenziali ed il 20% di quelle non residenziali;
- tali misure, applicate proporzionalmente alle previsioni per funzione, definiscono una soglia di riduzione indifferenziata minima del 22,03%;
- in applicazione di ciò, **i contenuti del PGT di variante riducono le previsioni di consumo di suolo al T0 del 24,72%**;

- il Comune di Urago d'Oglio può trattenere un franco pari allo 2,69% (4.245 mq) delle previsioni di trasformazione vigenti al T0 per la definizione della soglia comunale di consumo di suolo della successiva variante al PGT.

**Con la presente variante di adeguamento al PTR a sua volta adeguato ai disposti della LR 31/2014, il Comune di Urago d'Oglio rispetta le norme e i criteri vigenti in tema di consumo di suolo.**

Si rileva che i Criteri regionali, al punto 2.2.1, specificano tra il resto che le valutazioni di coerenza rispetto agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo considerano il saldo complessivo di riduzione e che le soglie, misurate a far tempo dall'entrata in vigore della LR 31/2014 (2 dicembre 2014), sono tendenziali ovvero da verificare ai vari livelli di pianificazione alla luce:

- dell'adeguatezza delle informazioni disponibili (alla scala locale sarà necessario delineare con maggiore precisione il rapporto fra offerta e domanda di nuove trasformazioni e calibrare i metodi di stima del fabbisogno);
- delle esigenze e delle criticità rilevabili a scala locale (la necessità di riduzione del consumo di suolo, evidente a tutti i livelli di pianificazione deve confrontarsi con lo stato di fatto e di diritto dei suoli e con la difficoltà legale e fattuale di eliminazione di previsioni che, ancorché non completamente attuate, hanno già prodotto effetti fisici sul territorio o sulla finanza pubblica quali: la realizzazione anche parziale di urbanizzazioni o viceversa la costruzione di edifici che necessitano di adeguate urbanizzazioni, la cessione o monetizzazione di aree per servizi, ecc...; ciò potrebbe comportare la necessità di completare, rigenerare o ripianificare gli ambiti non attuati nella logica dell'efficienza territoriale e, ove possibile, della riduzione del consumo di suolo);
- delle vocazioni territoriali dei singoli Comuni, ma anche delle singole aree all'interno dei territori comunali, in funzione della loro localizzazione e dei criteri di qualità insediativa delineati nel capitolo 3 dei Criteri regionali;
- dell'effettiva efficacia delle politiche introdotte dal complesso di norme regionali e dal PTR di attivare e sostenere i processi di riqualificazione e rigenerazione necessari sia per risolvere le problematiche di degrado e riorganizzazione territoriale, che per allocare fabbisogni insediativi rilevati.

Per tali complesse ragioni, le soglie individuate dal PTR, così come la loro articolazione per Province/CM, sono sottoposte a una prima fase di verifica attraverso un processo di co-pianificazione circolare, in cui il ruolo di Regione è quello di fornire supporto metodologico e tecnico-scientifico, mentre Province/CM e Comuni hanno il compito di raccogliere dati aggiornati e sperimentare le metodologie proposte restituendo:

- l'effettivo stato di attuazione della pianificazione comunale;
- le criticità di uso del suolo utile netto in rapporto alla qualità dei suoli e ai valori della qualità ambientale;
- le potenzialità e la fattibilità della rigenerazione nelle singole aree;
- il calcolo del fabbisogno residenziale e di altre funzioni urbane.

Dal testo regionale si evince un approccio al tema dinamico e mutevole, dove viene evidentemente riconosciuta la complessità dei meccanismi sottesi agli obiettivi regionali e, pertanto, viene sostanzialmente dichiarata la sperimentabilità degli stessi, perfezionabili nel tempo anche in relazione agli approfondimenti condotti ad una scala di maggior dettaglio. L'effettivo stato di attuazione della pianificazione comunale, le criticità di uso del suolo utile netto in rapporto alla qualità dei suoli e ai valori della qualità ambientale e le potenzialità e la fattibilità della rigenerazione nelle singole aree sono temi affrontati e sviluppati nel compendio delle elaborazioni della variante. Si procede dunque alla stima del fabbisogno residenziale.

#### **4.2 Stima del fabbisogno residenziale**

La stima del fabbisogno abitativo comunale è volta a quantificare virtualmente il consumo di suolo afferente alle previsioni a destinazione prevalentemente residenziale. Finalità della stima è, dunque, prefigurare l'evoluzione demografica e relazionare le possibili necessità abitative (dimensionate in termini volumetrici) della popolazione a valori areali di suolo da consumare (anche detto *urbanizzabile*). Il Comune, ai sensi di Legge, è tenuto ad operare e dimostrare l'ottemperanza alle riduzioni delle previsioni di consumo di suolo nel rispetto delle percentuali stabilite dal PTR o dal PTCP di riferimento. La deroga alle soglie minime di riduzione predefinite (relative, queste, alle previsioni di trasformazione del Documento di Piano) è un istituto previsto dai *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/14 – Aggiornamento 2021* al paragrafo 2.2.3 *Recepimento delle soglie di riduzione del consumo di suolo a livello comunale*. Per quanto attiene al sistema residenziale, esso è legato ad un fabbisogno abitativo che prefiguri necessità di consumo di suolo che siano superiori alle quote della superficie urbanizzabile residua complessiva (ovvero al netto di quella relativa alle previsioni di trasformazione oggetto di riduzione), per previsioni residenziali e non, computata dalla carta del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e alle aree residue edificabili ancorché eventualmente qualificanti superfici urbanizzate. La deroga alle quote ammissibili di superficie urbanizzabile deve essere dunque verosimilmente richiesta in ordine a necessità cogenti dimostrate con la stima del fabbisogno residenziale, possibilmente in relazione a specifici progetti di trasformazione unitaria specificamente inseriti nel progetto di Piano a fronte delle esigenze accertate e che siano correlati ad un livello di programmazione che ne testimoni la certezza attuativa. A fronte di un tale scenario urbanisticamente logico e fondato sulle norme e sui criteri vigenti in materia, la metodologia di seguito sintetizzata propone meccanismi logici funzionali alla stima del fabbisogno abitativo comunale alla luce dei dati demografici, di quelli sullo stock edilizio e previsionali reperibili e quantificabili in base alle fonti ufficiali a disposizione ed ai contenuti del PGT e dei relativi substrati informativi.

#### **Metodologia generale**

##### **1. Popolazione**

- a) La stima del fabbisogno abitativo è legata alla stima della popolazione futura al termine del cosiddetto “periodo di studio”, ovvero il decennio successivo alla data di approvazione del PGT. Il periodo di studio è fissato in 10 anni.



- b) La stima della popolazione futura è proposta in applicazione di modelli di proiezione di tipo lineare, esponenziale o logaritmico. I modelli di proiezione si fondano sui dati ufficiali di censimento relativi orientativamente al ventennio precedente alla data di approvazione del PGT o, in base alle disponibilità dei dati in gioco, all'ultima data di censimento disponibile.
- c) In assunzione del numero relativo alla popolazione futura, date le finalità sottese al metodo individuato, il Comune recepisce il valore della media di quelli ricavati.
- d) Nel caso di valore negativo, il numero relativo alla popolazione futura (funzionale alle elaborazioni successive) viene convenzionalmente definito pari a quello della popolazione residente alla data di approvazione del PGT.
- e) Per la stima della popolazione prevista si applicano, a titolo orientativo e cautelativo, gli indici correttivi diversificati di natura demografica e urbanistico-edilizia di seguito ipotizzati.
  - 1. Tasso di saturazione abitativa; è il rapporto tra il numero delle famiglie residenti e le abitazioni occupate, espresso in percentuale. Per le finalità sottese alla determinazione del fabbisogno, ad un tasso di saturazione abitativa positivo (ovvero superiore al 100%), corrisponde un incremento della popolazione pari alla percentuale ottenuta (popolazione stimata con desaturazione abitativa). La quota specifica di popolazione aggiuntiva derivante dall'eventuale tasso di saturazione abitativa (correzione demografica) è dunque pari alla differenza tra la popolazione residente alla data di approvazione del PGT incrementata in ragione del tasso stesso e la medesima popolazione residente.
  - 2. Indice correttivo per centri ordinatori: 1,10. Nel caso in cui il Comune sia individuato dal PTCP come centro ordinatore, la popolazione residente alla data di approvazione del PGT viene aumentata convenzionalmente del 10%.
  - 3. Indice correttivo per centri integrativi: 1,05. Nel caso in cui il Comune sia individuato dal PTCP come centro integrativo, la popolazione residente alla data di approvazione del PGT viene aumentata convenzionalmente del 5%.
  - 4. Indice correttivo per Comuni turistici: 1,05. In caso di Comune turistico, la popolazione residente alla data di approvazione del PGT viene aumentata del 5%.
  - 5. Indice correttivo per Comuni universitari o interessati da centri di istruzione o formazione sovralocali: 1,05. In caso di Comune universitario o interessato da istituti di istruzione o formazione di interesse sovraordinato, la popolazione residente alla data di approvazione del PGT viene aumentata del 5%.
  - 6. La popolazione residente alla data di approvazione del PGT viene incrementata altresì:
    - a. del 2% per ogni progetto di rilevanza sovralocale che interessi il territorio comunale (indice correttivo: 1,02);
    - b. dell'1% per ogni progetto di rilevanza sovralocale che interessi ambiti territoriali contermini al Comune (indice correttivo: 1,01).

Si intende di rilevanza sovralocale una previsione urbanistica vigente tale da prefigurare una significativa incidenza positiva sul sistema economico-produttivo dei territori ospitanti e contestuali.

- f) La popolazione prevista complessiva, quindi, è data dalla somma della popolazione aggiuntiva calcolata in base ad una o più fattispecie di cui alla precedente lettera e) addizionata al valore della popolazione futura di cui alle precedenti lettere b) o d).
- g) La popolazione aggiuntiva stimata, dunque, è data dalla differenza tra la popolazione prevista di cui alla precedente lettera f) e la popolazione residente alla data di approvazione del PGT. La popolazione aggiuntiva stimata è funzionale alla stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo teorico di cui al successivo punto 5.a.

## 2. Stock abitativo

- a) Il Comune stima lo stock edilizio destinato alla residenza a partire dai dati relativi:
  - 1. alle abitazioni occupate;
  - 2. alle abitazioni non occupate;
  - 3. alle abitazioni complessive (somma dei valori di cui ai punti precedenti);
  - 4. al dimensionamento residenziale medio;
  - 5. alla composizione media delle famiglie.
- b) I valori di cui ai punti 1, 2 e 5 della precedente lettera a) sono riferiti ai dati ufficiali reperibili più recenti.
- c) Il valore di cui al punto 4 della precedente lettera a) viene convenzionalmente stabilito nella misura di 150 mc/abitante in coerenza con il parametro assunto dal dimensionamento residenziale del PGT.
- d) A fronte dei dati sopra introdotti, si stimano le famiglie aggiuntive dividendo il valore relativo alla popolazione aggiuntiva stimata (rif. 1.g) per il valore relativo alla composizione media delle famiglie (rif. 2.a.5).
- e) Parimenti, si stima il dimensionamento teorico delle abitazioni non occupate, espresso in abitanti, moltiplicando il numero di queste (rif. 2.a.2) per il valore relativo alla composizione media delle famiglie (rif. 2.a.5).
- f) Infine, la potenzialità teorica delle abitazioni non occupate, espressa in mc, si computa moltiplicando il numero di abitanti di cui alla precedente lettera e) per il parametro di dimensionamento residenziale medio di cui alla precedente lettera c). Tale valore è funzionale alle successive computazioni per la stima dell'eventuale fabbisogno abitativo aggiuntivo.

## 3. Indice territoriale residenziale medio

- a) La definizione di un indice territoriale residenziale medio è funzionale ad una stima del consumo di suolo relazionabile ad un fabbisogno volumetrico della popolazione prevista. Tale indice è costituito

dal rapporto tra la volumetria esistente stimata entro la superficie urbanizzata residenziale e la superficie urbanizzata residenziale stessa. In ragione della propria natura e struttura urbanistico-edilizia tipica, si escludono da entrambi i valori gli immobili ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione.

- b) Convenzionalmente, la superficie urbanizzata residenziale è pari al valore complessivo di superficie urbanizzata relativo ad ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale, definito in coerenza con i contenuti della Carta del consumo di suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto).
- c) Per la stima della volumetria residenziale urbanizzata di cui alla precedente lettera a), in assenza di dati di maggior dettaglio disponibili, si utilizzano i valori riportati nella tabella degli attributi delle unità volumetriche del DBT di ultimo aggiornamento.

#### 4. Fabbisogno abitativo aggiuntivo

- a) Il prodotto tra la popolazione aggiuntiva stimata (rif. 1.g) e il dimensionamento procapite medio (rif. 2.c) definisce il fabbisogno abitativo aggiuntivo teorico, espresso in mc.
- b) Il fabbisogno abitativo aggiuntivo netto è dato dalla differenza tra il fabbisogno abitativo aggiuntivo teorico di cui alla precedente lettera a) e la somma dei valori:
  - 1. delle volumetrie relative alla potenzialità teorica delle abitazioni non occupate (rif. 2.f);
  - 2. delle volumetrie derivanti da previsioni di recupero, riconversione e rigenerazione a destinazione residenziale del PGT approvato.

#### 5. Quota frizionale

- a) Viene stabilita convenzionalmente una quota di fabbisogno abitativo aggiuntivo detta “frizionale” e pari al 5% dello stock abitativo complessivo.
- b) Ai fini di una coerenza generale dei dati assunti ed elaborati, la stima dello stock abitativo complessivo di cui alla precedente lettera a) va effettuata moltiplicando il numero delle abitazioni totali (rif. 2.a.3) per il parametro relativo alla composizione media delle famiglie (rif. 2.a.5) e per il parametro relativo al dimensionamento residenziale medio (rif. 2.c).
- c) La quota frizionale di cui alla precedente lettera a) sostituisce il fabbisogno abitativo aggiuntivo netto (rif. 4.b) qualora faccia stimare un valore superiore a questo.

#### 6. Fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo

- a) Il rapporto tra il fabbisogno abitativo aggiuntivo netto di cui al precedente punto 4.b o la quota frizionale di cui al precedente punto 5.a e l'indice territoriale residenziale medio di cui al precedente punto 3.a fa stimare il fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo, espresso in mq.
- b) Il fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo (o fabbisogno abitativo) di cui alla precedente lettera a) quantifica l'estensione del consumo di suolo residenziale teorico.

**Applicazione**

Il tabulato sintetico di computo che segue applica la metodologia di analisi precedentemente illustrata.

***Stima de fabbisogno abitativo*****Dati demografici**

| <i>Periodo</i> | <i>Variazione annua</i> | <i>Tasso di crescita</i> |
|----------------|-------------------------|--------------------------|
| 2004           | 82                      | 2,39%                    |
| 2005           | 123                     | 3,50%                    |
| 2006           | 68                      | 1,87%                    |
| 2007           | 65                      | 1,76%                    |
| 2008           | 134                     | 3,56%                    |
| 2009           | 101                     | 2,59%                    |
| 2010           | 51                      | 1,27%                    |
| 2011           | -172                    | -4,24%                   |
| 2012           | -66                     | -1,70%                   |
| 2013           | 127                     | 3,33%                    |
| 2014           | 8                       | 0,20%                    |
| 2015           | -73                     | -1,85%                   |
| 2016           | -62                     | -1,60%                   |
| 2017           | -57                     | -1,49%                   |
| 2018           | -44                     | -1,17%                   |
| 2019           | -11                     | -0,30%                   |
| 2020           | 5                       | 0,14%                    |
| 2021           | 26                      | 0,70%                    |
| 2022           | 22                      | 0,59%                    |
| 2023           | 27                      | 0,72%                    |
| 2024           | 7                       | 0,19%                    |

**I - POPOLAZIONE FUTURA****Popolazione futura: proiezione demografica**

Periodo di analisi (dall'anno all'anno):

2004-2024

Periodo di studio (dall'anno all'anno):

2024-2034

Popolazione iniziale (P0):

3.510

abitanti

**(1)**

Popolazione attuale (Pt)

3.789

abitanti

**(1)**

**Modello logaritmico**

Anni del periodo di analisi (t = da P0 a Pt):

20

Anni del periodo di studio (n = da Pt a Pp):

10

Tasso di incremento ( $r = \ln(Pt/P0)/t$ ):

0,00382

Tasso di incremento continuo (e = costante matematica = n. di Nepero):

2,71828

**Popolazione prevista ( $Pp = Pt * e^{(r*n)}$ ):**

**3.937**

**abitanti**



|                                                                                   |              |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b><u>Modello lineare</u></b>                                                     |              |                 |
| Anni del periodo di studio (n = da Pt a Pp):                                      | 10           |                 |
| Variazione annua media (V):                                                       | 14           |                 |
| <b>Popolazione prevista (<math>P_p = P_t + (n \cdot V)</math>):</b>               | <b>3.929</b> | <b>abitanti</b> |
| <b><u>Modello esponenziale</u></b>                                                |              |                 |
| Anni del periodo di studio (n = da Pt a Pp):                                      | 10           |                 |
| Tasso di crescita annuo medio (r):                                                | 0,38%        |                 |
| <b>Popolazione prevista (<math>P_p = P_t \cdot (1+r)^n</math>):</b>               | <b>3.935</b> | <b>abitanti</b> |
| <b><u>1 - Popolazione futura (media stime o pop. residente, se maggiore):</u></b> | <b>3.934</b> | <b>abitanti</b> |

|                                                                                         |              |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|
| <b>II - POPOLAZIONE PREVISTA</b>                                                        |              |                 |
| <b><u>1 - Tasso di saturazione abitativa</u></b>                                        |              |                 |
| A - Numero abitazioni occupate:                                                         | 1.456        | (2)             |
| B - Numero famiglie residenti:                                                          | 1.473        | (1)             |
| C - Tasso di saturazione abitativa ( $B/A \cdot 100$ ):                                 | 101%         |                 |
| D - Stima di desaturazione abitativa ( $P_t \cdot C$ ):                                 | 3.833        | abitanti        |
| <b>E - Correzione demografica:</b>                                                      | <b>44</b>    | <b>ab. agg.</b> |
| <b><u>2 - Indici correttivi di natura urbanistica</u></b>                               |              |                 |
| Centro ordinatore = +10%                                                                | 0            | ab. agg.        |
| Centro integrativo = +5%                                                                | 0            | ab. agg.        |
| Comune turistico = +5%                                                                  | 0            | ab. agg.        |
| Comune universitario o interessato da centri di istruzione/formazione sovralocali = +5% | 0            | ab. agg.        |
| Comune con progetti di rilevanza sovralocale = +2% per progetto                         | 76           | ab. agg. (3)    |
| C. nell'ambito di influenza di progetti di rilevanza sovrano. = +1% per prog.           | 0            | ab. agg. (4)    |
| <b>F - Popolazione teorica aggiuntiva per fattori di natura urbanistica:</b>            | <b>76</b>    | <b>ab. agg.</b> |
| <b>G - Popolazione aggiuntiva complessiva (E+F):</b>                                    | <b>120</b>   | <b>ab. agg.</b> |
| <b><u>H - Popolazione prevista complessiva (I.1+II.G):</u></b>                          | <b>4.054</b> | <b>ab. agg.</b> |
| <b><u>I - Popolazione aggiuntiva stimata (II.H-Pt):</u></b>                             | <b>265</b>   | <b>ab. agg.</b> |

|                                                                                                        |                |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>III - STOCK ABITATIVO</b>                                                                           |                |              |
| A - Abitazioni occupate:                                                                               | 1.456          | (2)          |
| <b>B - Abitazioni non occupate (famiglie equivalenti):</b>                                             | <b>259</b>     | <b>(2)</b>   |
| C - Abitazioni totali (A+B):                                                                           | 1.715          |              |
| D - Dimensionamento residenziale medio:                                                                | 150            | mc/ab.       |
| E - Composizione media per famiglia:                                                                   | 2,66           | abitanti (1) |
| F - Famiglie aggiuntive stimate (II.I/III.E):                                                          | 99             |              |
| G - Dimensionamento teorico delle abitazioni non occupate ( $III.B \cdot III.E$ ):                     | 689            | abitanti     |
| <b><u>H - Potenzialità teorica delle abitazioni non occupate (<math>III.F \cdot III.D</math>):</u></b> | <b>103.341</b> | <b>mc</b>    |

|                                                                                  |                |              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----|
| <b>IV - INDICE TERRITORIALE RESIDENZIALE MEDIO</b>                               |                |              |     |
| 1 - Superficie urbanizzata residenziale (cfr. Carta del consumo di suolo):       | 336.236        | mq           |     |
| 2 - Volume residenziale consolidato (al netto dei NAF):                          | 578.894        | mc           | (5) |
| <b>3 - Indice territoriale medio (IV.2/IV.1):</b>                                | <b>1,72</b>    | <b>mc/mq</b> |     |
| <b>V - FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO</b>                                       |                |              |     |
| 1 - Fabbisogno abitativo aggiuntivo teorico (II.I* III.D):                       | 39.687         | mc           |     |
| 2 - Previsioni di recupero, riconversione, rigenerazione residenziale:           | 9.000          | mc           | (6) |
| <b>3 - Fabbisogno abitativo aggiuntivo netto (V.1-III.H-V.2):</b>                | <b>-72.654</b> | <b>mc</b>    |     |
| <b>VI - QUOTA FRIZIONALE</b>                                                     |                |              |     |
| <b>1 - Quota frizionale (5% di III.C*III.D*III.E):</b>                           | <b>34.214</b>  | <b>mc</b>    |     |
| <b>VII - FABBISOGNO TERRITORIALE RESIDENZIALE AGGIUNTIVO</b>                     |                |              |     |
| <b>1 - Fabb. territoriale resid. aggiuntivo (V.3/IV.3 oppure VI.1/IV.3):</b>     | <b>19.872</b>  | <b>mq</b>    |     |
| <b>VIII - PREVISIONI DI CONSUMO DI SUOLO RESIDENZIALE</b>                        |                |              |     |
| 1 - Superfici urbanizzabili a destinazione prevalentemente residenziale al T1:   | <b>37.849</b>  | <b>mq</b>    |     |
| 2 - Vol. teorica massima ammissibile in applicazione degli indici di Piano:      | 48.410         | mc           |     |
| 3 - Indice territoriale residenziale medio delle previsioni di Piano (2/1):      | 1,28           | mc/mq        |     |
| 4 - Differenza tra indice terr. Resid. medio reale e previsionale (IV.3-VIII.3): | 0,44           | mc/mq        |     |

**FONTI DATI**(1) <https://www.tuttitalia.it/>(2) <http://dati-censimentipermanenti.istat.it/> oppure dati TARI

(5) Stima da dati DBT

(6) Previsioni del PGT

Visto il tabulato e i relativi computi, se ne commentano gli esiti a seguire.

Popolazione

La stima del fabbisogno abitativo è legata alla stima della popolazione futura al termine del cosiddetto “periodo di studio”, ovvero il decennio successivo alla data di approvazione del PGT. Il periodo di studio è fissato in 10 anni. La stima della popolazione futura è proposta in applicazione di modelli di proiezione di tipo lineare, esponenziale o logaritmico. I modelli di proiezione si fondano sui dati ufficiali di censimento relativi al periodo 2004-2024.

In assunzione del numero relativo alla popolazione futura, date le finalità sottese al metodo individuato, il Comune recepisce il valore della media di quelli ricavati, per il caso di specie pari a 3.934 abitanti.

Per la stima della popolazione prevista si applica in primis, a titolo orientativo e cautelativo, l'indice correttivo relativo al tasso di saturazione abitativa, cioè il rapporto tra il numero delle famiglie residenti e le abitazioni

occupate, espresso in percentuale. A fronte di un numero di abitazioni occupate pari a 1.456 per 1.473 famiglie al 2023, tale tasso è del 101%. Ne deriva una stima di desaturazione abitativa pari a 3.833 abitanti dovuta ai 44 abitanti aggiuntivi legati al tasso computato.

Per quanto attiene agli altri indici correttivi proposti dal metodo assunto, si applica al caso di analisi quello relativo a previsioni di Piano di rilevanza sovralocale (nella fattispecie, la previsione di una nuova RSA in attuazione dell'AdT G) Tale indice addiziona alla popolazione teorica in via di stima 76 abitanti aggiuntivi.

La popolazione prevista complessiva, quindi, è stimata in 4.054 abitanti, con una popolazione aggiuntiva stimata in 265 abitanti.

#### Stock abitativo

I dati disponibili fanno registrare nel Comune 1.715 abitazioni di cui 1.456 occupate e 259 non occupate.

Ai sensi della struttura del PGT di variante si assume un valore di dimensionamento residenziale medio pari a 150 mc/abitante.

La composizione media delle famiglie definita in ordine ai censimenti disponibili e assunti è pari a 2,66 abitanti.

A fronte dei dati sopra introdotti, si computano 99 famiglie aggiuntive stimate dividendo il valore relativo alla popolazione aggiuntiva per il valore relativo alla composizione media delle famiglie.

Il dimensionamento teorico delle abitazioni non occupate, ottenuto moltiplicando il numero di queste per il valore relativo alla composizione media delle famiglie, fa computare virtualmente 689 abitanti.

Perciò, la potenzialità teorica delle abitazioni non occupate, computata moltiplicando tale numero di abitanti per il parametro di dimensionamento residenziale medio, è pari a 103.341 mc.

#### Indice territoriale residenziale medio

Come detto, la definizione di un indice territoriale residenziale medio è funzionale ad una stima del consumo di suolo relazionabile ad un fabbisogno volumetrico della popolazione prevista. Tale indice, per il Comune, è pari a 1,72 mc/mq ed è dato dal rapporto tra una volumetria esistente ricompresa nella superficie urbanizzata residenziale pari a 578.894 mc e un valore di superficie urbanizzata residenziale pari a 336.236 mq. Si ricorda che i valori sono al netto degli immobili ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione, che la superficie urbanizzata residenziale è pari al valore complessivo di superficie urbanizzata relativo ad ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale, definito in coerenza con i contenuti della Carta del consumo di suolo (elementi dello stato di fatto e di diritto) del PGT di variante e che la stima della volumetria residenziale urbanizzata è stata effettuata in ragione dei valori delle unità volumetriche del DBT del PGT stesso.

#### Fabbisogno abitativo aggiuntivo, quota frizionale e fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo

Il prodotto tra la popolazione aggiuntiva stimata e il dimensionamento procapite medio definisce un fabbisogno abitativo aggiuntivo teorico pari a 39.687 mc. Il PGT programma previsioni di recupero e riconversione di

preesistenze ai fini residenziali per circa 9.000 mc (AdT D). Il fabbisogno abitativo aggiuntivo netto, in ragione della metodologia assunta, è perciò stimato in -72.654 mc.

Si procede pertanto, essendo tale valore negativo, al computo della quota frizionale di fabbisogno abitativo aggiuntivo che, essendo pari al 5% dello stock abitativo complessivo, è pari a 34.214 mc.

A fronte di un indice territoriale medio pari a 1,72 mc/mq, tale fabbisogno fa stimare un fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo (o fabbisogno abitativo) pari a 19.872 mq.

#### Previsioni di consumo di suolo residenziale e considerazioni finali

Il fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo stimato, pari a 19.872 mq per effetto del metodo sopra riportato, appare inferiore al valore delle superfici urbanizzabili a destinazione prevalentemente residenziale computate al T1, pari a 37.849 mq. In particolare il PGT di variante prevede 17.977 mq di aree trasformabili in eccedenza. A fronte di ciò, va tenuto conto del fatto che, per scelte legate al miglior inserimento delle previsioni rispetto al paesaggio, gli indici di Piano per le aree di trasformazione sono stati abbassati rispetto al valore dell'indice territoriale residenziale medio precedentemente computato. In particolare, nelle aree di trasformazione e completamento (comprese dunque quelle del tessuto urbano consolidato, aventi indice edificatorio più alto), il Piano, nel complesso, localizza ipoteticamente 48.410 mc che, a fronte della superficie urbanizzabile di cui sopra, definisce un indice territoriale medio pari a 1,28 mc/mq, ovvero minore di 0,44 mc/mq dell'indice territoriale residenziale medio utilizzato, in base alla metodologia assunta, per quantificare la superficie del fabbisogno territoriale residenziale teorico.

La quota frizionale stimata, pari come detto a 34.214 mc, rapportata all'indice medio sopra stimato eleverebbe la superficie del fabbisogno residenziale aggiuntivo (e cioè la stima delle aree da destinare a consumo di suolo in virtù delle strette necessità frizionali) a 43.794 mq.

Si deve inoltre tener conto del fatto che, ai sensi delle Norme di Piano, parte delle previsioni che attualmente concorrono alla stima del consumo di suolo residenziale possono, in attuazione delle previsioni e in predisposizione dei singoli piani attuativi, ma anche in base alle norme vigenti in tema di invarianza funzionale, venire destinate ad altre funzioni compatibili.

Per tutto quanto sinora considerato, la determinazione del fabbisogno, basata su una metodologia razionale e su dati oggettivi, appare di natura strettamente orientativa. Infatti, i fattori in gioco sono variabili e non scevri da oggettive necessità di interpretazione. Si tenga soprattutto conto che il caso di specie fonda i dati rilevati su una disponibilità di immobili assunta in virtù di censimenti, ma solo teorica in quanto, verosimilmente, in gran parte, relativi a seconde case o a volumi non più adibibili ad abitazione.

La stima del fabbisogno, pertanto, viene effettuata per buona pratica urbanistica fine a se stessa, considerando dappprincipio che nemmeno gli strumenti di pianificazione sovraordinati procedono ad incamerarne il principio nella propria documentazione né, tantomeno, a fondare su di essa i propri contenuti.

Pur a fronte di un fabbisogno teorico inferiore alle strette necessità stimabili, il PGT revisionato del Comune di Urago d'Oglio rispetta le soglie di riduzione del consumo di suolo definite a livello sovraordinato e garantisce un bilancio ecologico dei suoli negativo.

Infine, in ordine all'attuale disciplina urbanistica regionale, che consta aver congelato (per sempre, per quel che si sa ad oggi) le possibilità di trasformazione del suolo, le eccedenze previsionali di consumo di suolo rispetto al fabbisogno sommariamente stimabile, legittime in quanto rispettose delle riduzioni percentuali sopra menzionate, vengono mantenute per le evenienze future.

**Le previsioni residue del PGT vigente mantenute nel PGT in variante perseguono il pedissequo rispetto dei principi della LR 31/2014 e dei contenuti degli strumenti pianificatori sovraordinati, garantendo un bilancio ecologico dei suoli negativo e soglie di riduzione congrue.**

### **Sintesi quantitativa**

- Popolazione futura stimata (media modelli): 3.934 abitanti.
- Popolazione prevista complessiva (con correttivi): 4.054 abitanti.
- Popolazione aggiuntiva stimata: +265 abitanti.
- Fabbisogno abitativo aggiuntivo teorico: 39.687 mc.
- Potenzialità abitazioni non occupate: 103.341 mc.
- Recuperi programmati dal PGT: circa 9.000 mc.
- Fabbisogno abitativo netto: negativo (-72.654 mc).
- Quota frizionale applicata (5%): 34.214 mc.
- Indice territoriale medio esistente: 1,72 mc/mq.
- Fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo stimato: 19.872 mq.
- Superficie urbanizzabile residenziale prevista dal Piano: 37.849 mq.
- Indice medio delle nuove previsioni: 1,28 mc/mq (inferiore all'indice medio esistente).

### **Elementi qualificanti e conclusivi della stima**

- Il fabbisogno territoriale residenziale aggiuntivo teorico è pari a 19.872 mq, valore inferiore alle superfici urbanizzabili a destinazione prevalentemente residenziale previste dal Piano (37.849 mq).
- L'eccedenza potenziale rispetto al fabbisogno stimato è pari a 17.977 mq, ma tale scostamento deve essere letto alla luce della struttura morfologica e normativa del Piano.



- Le previsioni di trasformazione sono infatti caratterizzate da un indice territoriale medio pari a 1,28 mc/mq, inferiore di 0,44 mc/mq rispetto all'indice territoriale residenziale medio esistente (1,72 mc/mq) utilizzato per la stima del fabbisogno.
- La riduzione degli indici edificatori nelle aree di trasformazione, motivata da scelte di migliore inserimento paesaggistico e qualità insediativa, comporta una maggiore incidenza superficiale a parità di volume insediabile, generando un apparente incremento areale che non corrisponde a un incremento volumetrico proporzionale.
- Applicando l'indice territoriale medio di Piano (1,28 mc/mq) alla quota frizionale di 34.214 mc, la superficie teoricamente necessaria salirebbe a 43.794 mq, valore superiore alle superfici urbanizzabili effettivamente previste.
- Parte delle superfici oggi computate come consumo di suolo residenziale mantiene, ai sensi delle Norme di Piano, una potenziale destinazione funzionale alternativa, riducendo ulteriormente la rigidità del computo.
- Il fabbisogno determinato ha natura orientativa e prudenziale, in quanto:
  - fondato su dati censuari che fotografano una disponibilità abitativa teorica;
  - influenzato da variabili demografiche ed economiche non integralmente predeterminabili;
  - non assunto quale parametro cogente dagli strumenti di pianificazione sovraordinati.
- Nonostante ciò, il PGT revisionato:
  - rispetta le soglie di riduzione del consumo di suolo definite a livello sovraordinato;
  - garantisce un bilancio ecologico dei suoli negativo;
  - mantiene eventuali eccedenze previsionali entro limiti legittimi e compatibili con la disciplina regionale vigente.

#### **4.3 Qualità dei suoli liberi**

Come anticipato, oltre alle verifiche da operare in tema di controllo del consumo di suolo, al fine di adeguare lo strumento pianificatorio comunale al PTR in vigore, è necessario parimenti procedere ad integrare il PGT di idonei approfondimenti sulla qualità dei suoli liberi ai sensi del punto 4.3 dei Criteri regionali di riferimento.

Ai sensi del punto 3.2 “Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici” dei Criteri di Regione Lombardia per l'attuazione della politica della riduzione del consumo di suolo di cui alla DCR XI/411 del 19/12/2018, **le analisi afferenti alla qualità dei suoli liberi costituiscono parte integrante della Carta del consumo di suolo ai sensi della lettera e-bis del comma 1 dell'articolo 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.;** esse sono finalizzate a costituire ausilio nella valutazione della qualità dei suoli e per la valutazione della qualità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli.

Ai sensi dei contenuti del punto (o paragrafo) 4.3 “Carta del consumo di suolo: elementi di qualità dei suoli liberi” dei Criteri di Regione Lombardia per l'attuazione della politica della riduzione del consumo di suolo di cui

alla DCR XI/411 del 19/12/2018, i temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT (i suoli liberi sono composti dalle superfici urbanizzabili e dalle superfici libere non urbanizzabili), e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale.

L'individuazione della qualità dei suoli liberi ha altresì la finalità non secondaria di coadiuvare nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono.

Nell'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualità costituiscono dunque, ai sensi dei Criteri regionali (cfr. punto 4.3) uno strumento fondamentale per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo.

La valutazione della qualità dei suoli liberi tende a costituire un sistema di informazioni e valutazioni di supporto alle decisioni e, come sottolinea il testo dei Criteri di riferimento (cfr. punto 4.3) è integrabile con le valutazioni espresse in sede di VAS, non solo in rapporto alle alternative localizzative delle previsioni insediative, ma anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo, e in termini di bilancio ecologico del suolo.

Ai sensi del paragrafo 4.3 dei Criteri regionali in parola, i contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle relative peculiarità pedologiche possono essere rappresentati nella Carta della qualità dei suoli liberi, identificando alla scala comunale le caratteristiche di qualità dei suoli agricoli e riconducendo la qualità agricola dei suoli alle classi di qualità bassa, media, alta (ed eventualmente suolo libero non agricolo, in presenza di rocce, ghiacciai, aree sterili, ecc.). Ciò definendo alla scala locale la classe del valore agroforestale individuata dal *modello Metland*, e, in primis, classificando a “qualità alta” i suoli interessati da colture di qualità, individuando ed evidenziando eventuali suoli interessati da produzioni a cui sono stati attribuiti marchi di qualità e tutela e i suoli o le aree interessate da colture biologiche certificate. In alternativa è possibile restituire i temi della qualità riferendosi ad analisi agronomiche o pedologiche specifiche elaborate a scala locale o utilizzando banche dati o studi di maggior dettaglio elaborati in sede di pianificazione territoriale locale e sovralocale.

Al fine di omogeneizzare la restituzione della qualità riferita alle peculiarità agronomiche e pedologiche, è opportuna una classificazione di sintesi dei suoli secondo le classi (eventualmente suddivise in sottoclassi) “alta”, “media”, “bassa” (o analoghe) e (eventualmente) “suolo libero non agricolo”. Contestualmente, per la rappresentazione degli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli liberi, devono essere restituiti tutti i principali elementi di valore desumibili dalle analisi elaborate alla scala locale e, laddove ritenuto utile, utilizzando anche le banche dati disponibili sul Geoportale di Regione Lombardia, dal sito di ERSAF Lombardia o dagli studi e gli approfondimenti settoriali eventualmente elaborati a livello provinciale, con particolare riferimento alle elaborazioni in materia di rete ecologica (comunale, provinciale e regionale), al sistema della Rete Natura 2000, agli elementi di rilevanza naturalistica e paesaggistica, alle classi di sensibilità paesaggistica del PGT,

ai contenuti degli strumenti paesistici sovraordinati, ai sistemi dei beni paesistici e alle aree tutelate *ope legis* ai sensi degli articoli 136 e 142 del Dlgs 42/2004.

Ai fini della sistematizzazione delle informazioni da integrare ed analizzare in base ai contenuti dei Criteri regionali di riferimento (punto 4.3), è opportuno individuare due distinte macrocategorie di sintesi, una relativa al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle loro proprietà pedologiche, l'altra inerente agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, indicizzando i contenuti informativi dei distinti gruppi.

Per entrambi i gruppi di analisi, è possibile individuare elementi di caratterizzazione territoriale a costituzione di uno strato informativo di base (classificazione di base) ed ulteriori stratificazioni (*overlay*) afferenti a livelli informativi aggiuntivi.

In coerenza con i contenuti sanciti al punto 4.3 dei Criteri regionali, la stratificazione informativa di ciascun livello può servire da supporto alle decisioni in sede pianificatoria. Con riferimento alle peculiarità della pianificazione provinciale, alle voci individuate a livello regionale si ritiene di aggiungere quelle afferenti ai contenuti dirimenti del PTCP di Brescia.

Per quanto sopra riportato e considerato, con riferimento ai contenuti del punto 4.3 dei Criteri regionali per l'attuazione della politica della riduzione del consumo di suolo (DCR XI/411 del 19/12/2018), si è dunque ritenuto opportuno procedere alla diversificazione di tutte le elaborazioni di indirizzo delle scelte pianificatorie in base a due gruppi tematici, al fine di rendere maggiormente chiaro il processo valutativo e le sue rappresentazioni.

Le analisi del primo gruppo tematico sono quelle afferenti alle qualità agronomiche e pedologiche dei suoli, il cui obiettivo principale è diversificare le aree del territorio comunale per importanza dal punto di vista dell'attitudine alla produttività agricola e della qualità delle produzioni, definendo giusti livelli omogenei che indirizzino le previsioni di Piano sottese alla sottrazione delle aree all'uso agricolo sacrificando – se ammissibile in esito alle analisi a queste correlate (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto” ai sensi del punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento) – quelle non significative o meno significative, con o senza interventi mitigativi/compensativi.

Le analisi del secondo gruppo tematico sono quelle relative alle qualità paesaggistiche e naturalistico-ecologiche delle aree; il loro obiettivo primario è diversificare le aree del territorio comunale per attitudine alla trasformazione, definendo giusti livelli omogenei, in base alle caratteristiche intrinseche, riflesse e portate delle aree, che indirizzino le previsioni di Piano verso le stesse, con o senza interventi mitigativi/compensativi, ovvero che portino ad escluderle per motivi di rilevanza cogenti o ritenuti imprescindibili alla scala locale.

I contenuti delle due macrocategorie di sintesi, una relativa al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle loro proprietà pedologiche, l'altra inerente agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, vengono indicizzati come rappresentato a seguire.

|                                                                     | <i>Contenuti</i>                      | <i>Specificazioni 1</i>                     | <i>Specificazioni 2</i>                                                       | <i>Riferimenti</i>                                                        | <i>Indicazioni</i>                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche</b> | <i>Valore agroforestale dei suoli</i> | <i>classi Metland</i>                       | <i>ridefinizione su DBT</i>                                                   | - T03.B3 PTR                                                              | deve essere prevista una classificazione e in:<br>- classe alta<br>- classe media<br>- classe bassa<br>- suolo libero non agricolo |
|                                                                     | <i>Suoli a qualità alta</i>           | <i>Prati stabili</i>                        |                                                                               | - T02.A3 PTR                                                              |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Prati e pascoli d'alta quota</i>         |                                                                               | - DUSAF                                                                   |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Marcite</i>                              |                                                                               | - SIARL                                                                   |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Risaie</i>                               |                                                                               | - Analisi agronomiche/pedologiche specifiche alla scala locale            |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Vigneti</i>                              |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Oliveti</i>                              |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Castagneti da frutto</i>                 |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Frutteti e colture orticole</i>          | (non a carattere familiare e non connesse ad attività agricola professionale) |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Colture florovivaistiche</i>             |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     | <i>Marchi di qualità e tutela</i>     |                                             |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
| <b>Elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli</b>  | <i>Peculiarità naturalistiche</i>     | <i>Elementi della REC</i>                   | <i>corridoi</i>                                                               | - Geoportale                                                              |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       |                                             | <i>nodi</i>                                                                   | - ERSAF                                                                   |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       |                                             | <i>varchi</i>                                                                 | - Studi ed approfondimenti settoriali alla scala provinciale              |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       |                                             | <i>aree critiche</i>                                                          | - Elaborazioni e studi alla scala locale                                  |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       |                                             | <i>aree di supporto</i>                                                       |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       |                                             | <i>zone di riqualificazione</i>                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Rete Natura 2000</i>                     |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Elementi della RER</i>                   |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Elementi della REP</i>                   |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>DUSAF</i>                                | <i>classi 3, 4 e 5</i>                                                        |                                                                           |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Aree di rilevanza naturalistica</i>      |                                                                               | Basi ambientali della pianura – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Aree prioritarie per la biodiversità</i> |                                                                               | Carta delle aree prioritarie per la biodiversità                          |                                                                                                                                    |
|                                                                     | <i>Peculiarità paesaggistiche</i>     | <i>Carta del paesaggio</i>                  |                                                                               | Carta del paesaggio                                                       |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Classi di sensibilità paesistica</i>     |                                                                               | Classi di sensibilità paesistica del PGT                                  |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Elementi del PPR</i>                     |                                                                               | PPR                                                                       |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Aree di rilevanza paesaggistica</i>      |                                                                               | Basi ambientali della pianura – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Beni ed ambiti paesaggistici</i>         |                                                                               | SIBA                                                                      |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       | <i>Aree tutelate ope-legis</i>              |                                                                               | Artt. 136 e 142 D.lgs 42/2004                                             |                                                                                                                                    |
|                                                                     |                                       |                                             |                                                                               |                                                                           |                                                                                                                                    |

Come anticipato, per entrambi i gruppi di analisi, è possibile individuare elementi di caratterizzazione territoriale a costituzione di uno strato informativo di base (classificazione di base) ed ulteriori stratificazioni (*overlay*) afferenti a livelli informativi aggiuntivi, in analogia a quanto sostanziato nelle elaborazioni riferite agli elementi dello stato di fatto e di diritto. In coerenza con i contenuti sanciti al punto 4.3 dei Criteri regionali, la stratificazione informativa di ciascun livello può servire da supporto alle decisioni in sede pianificatoria. Con riferimento alle peculiarità della pianificazione provinciale, alle voci individuate a livello regionale si ritiene di aggiungere quelle afferenti ai contenuti dirimenti del PTCP di Brescia.

## TABELLA SINOTTICA DEI CONTENUTI DEL PUNTO 4.3

## “CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLA QUALITÀ DEI SUOLI LIBERI”

|                                                                     | <i>Classificazione di base</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Overlay 1</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Overlay 2</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valori di qualità agricola dei suoli: <b>qualità alta</b></li> <li>- Valori di qualità agricola dei suoli: <b>qualità media</b></li> <li>- Valori di qualità agricola dei suoli: <b>qualità bassa</b></li> <li>- <b>Superficie urbanizzata</b></li> <li>- <b>Sistema idrico principale</b></li> <li>- <b>Suolo non urbanizzato e non agricolo</b></li> </ul>                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree interessate da produzioni con <b>marchi di qualità</b></li> <li>- Aree interessate da <b>culture biologiche</b></li> <li>- <b>Aree contaminate</b></li> <li>- <b>Suolo non a rischio di consumo</b></li> <li>- <b>Ambiti agricoli di interesse strategico</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Superficie urbanizzata</b></li> <li>- Aree non urbanizzate aventi classe di <b>sensibilità paesistica molto alta</b></li> <li>- Aree non urbanizzate aventi classe di <b>sensibilità paesistica alta</b></li> <li>- Aree non urbanizzate aventi classe di <b>sensibilità paesistica media</b></li> <li>- Aree non urbanizzate aventi classe di <b>sensibilità paesistica bassa</b></li> <li>- Aree non urbanizzate aventi classe di <b>sensibilità paesistica molto bassa</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SIC</b></li> <li>- <b>ZPS</b></li> <li>- <b>Parchi nazionali</b></li> <li>- <b>Parchi regionali</b></li> <li>- <b>Riserve naturali</b></li> <li>- <b>Art. 17 PPR</b></li> <li>- <b>Art. 18 PPR</b></li> <li>- <b>Art. 19 PPR</b></li> <li>- <b>Art. 20 PPR</b></li> <li>- <b>Art. 22 PPR</b></li> <li>- <b>I livello RER</b></li> <li>- <b>II livello RER</b></li> <li>- <b>Corridoi primari RER/REP</b></li> <li>- <b>Corridoi ecologici secondari e locali</b></li> <li>- <b>Varchi della rete ecologica</b></li> <li>- <b>Nodi della rete ecologica</b></li> <li>- <b>Art. 136 Dlgs 42/2004</b></li> <li>- <b>Art. 142 Dlgs 42/2004</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Beni monumentali</b></li> <li>- <u>Elementi puntuali di rilevanza paesistica</u></li> <li>- <u>Punti panoramici ed assi della percezione</u></li> <li>- Fiumi e laghi</li> <li>- Fontanili</li> <li>- Rete infrastrutturale e ferroviaria esistente</li> <li>- Rete infrastrutturale e ferroviaria di progetto</li> </ul> |

In esito alla schematizzazione sinottica dei contenuti di cui al punto 4.3 dei Criteri regionali di riferimento, è possibile sintetizzare puntualmente le tipologie di aree o ambiti del mosaico territoriale che concorrono a definire la categorizzazione di base in tema di qualità dei suoli liberi ovvero gli strati informativi aggiuntivi relativi al processo di *overlay*, riscontrandone le principali fonti di riferimento.

**GRADO DI UTILIZZO AGRICOLO DEI SUOLI E PROPRIETÀ PEDOLOGICHE****CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE DI BASE**

- Ricopre l'intero territorio comunale
- Ogni classificazione esclude necessariamente le altre

|   |                                                            |     |                            |
|---|------------------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| 1 | Valori di qualità agricola dei suoli: <i>qualità alta</i>  | PTR | T05.D3                     |
| 2 | Valori di qualità agricola dei suoli: <i>qualità media</i> | PTR | T05.D3                     |
| 3 | Valori di qualità agricola dei suoli: <i>qualità bassa</i> | PTR | T05.D3                     |
| 4 | <i>Superficie urbanizzata</i>                              | PGT | Carta del consumo di suolo |
| 5 | <i>Sistema idrico principale</i>                           | PGT | RIM e RIT                  |
| 6 | <i>Suolo non urbanizzato e non agricolo</i>                | PTR | T05.D3                     |



**OVERLAY 1**

- Individua specifici areali o elementi in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base

|   |                                                      |                   |                      |
|---|------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Aree interessate da produzioni con marchi di qualità | PTR               | T03.B                |
|   |                                                      | PGT               | Indagini conoscitive |
| 2 | Aree interessate da colture biologiche               | PTR               | T03.B                |
|   |                                                      | PGT               | Indagini conoscitive |
| 3 | Aree contaminate                                     | PTR               | T05.D3               |
|   |                                                      | Banca dati AGISCO |                      |
| 4 | Suolo non a rischio di consumo                       | PTR               | T05.D3               |
| 5 | Ambiti agricoli di interesse strategico              | PTCP              | T05                  |

**ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA E NATURALISTICA DEI SUOLI****CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE DI BASE**

- Ricopre l'intero territorio comunale
- Ogni classificazione esclude necessariamente le altre

|   |                                                       |     |                    |
|---|-------------------------------------------------------|-----|--------------------|
| 1 | Aree con classe di sensibilità paesistica molto alta  | PGT | Analisi paesistica |
| 2 | Aree con classe di sensibilità paesistica alta        | PGT | Analisi paesistica |
| 3 | Aree con classe di sensibilità paesistica media       | PGT | Analisi paesistica |
| 4 | Aree con classe di sensibilità paesistica bassa       | PGT | Analisi paesistica |
| 5 | Aree con classe di sensibilità paesistica molto bassa | PGT | Analisi paesistica |

**OVERLAY 1**

- Individua specifici areali in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base

|                                                                                                |                                                                                       |      |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|
| 1                                                                                              | SIC                                                                                   | PTR  | T05.D2             |
| 2                                                                                              | ZPS                                                                                   | PTR  | T05.D2             |
| 3                                                                                              | Parchi nazionali                                                                      | PTR  | T05.D2             |
| 4                                                                                              | Parchi regionali                                                                      | PTR  | T05.D2             |
| 5                                                                                              | Riserve naturali                                                                      | PTR  | T05.D2             |
| 6                                                                                              | Ambiti di alta naturalità della montagna (rif. art. 17 PPR)                           | PTR  | T05.D2             |
| 7                                                                                              | Ambito di tutela dell'Oltrepò pavese (rif. art. 22 PPR)                               | PTR  | T05.D2             |
| 8                                                                                              | Ambito di tutela del grande fiume Po' (rif. art. 20 PPR)                              | PTR  | T05.D2             |
| 9                                                                                              | Ambiti di specifico valore storico-ambientale: Parco della Certosa (rif. art. 18 PPR) | PTR  | T05.D2             |
| 10                                                                                             | Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (rif. art. 19 PPR)                      | PTR  | T05.D2             |
| 11                                                                                             | Elementi di I livello della RER                                                       | PTR  | T05.D2             |
| 12                                                                                             | Elementi di II livello della RER                                                      | PTR  | T05.D2             |
| 13                                                                                             | Corridoi primari della RER/REP                                                        | PTR  | T05.D2             |
|                                                                                                |                                                                                       | PTCP | T04                |
| 14                                                                                             | Corridoi ecologici secondari                                                          | PTCP | T04                |
| 15                                                                                             | Varchi della RER/REP/REC                                                              | PTR  | T05.D2             |
|                                                                                                |                                                                                       | PTCP | T04                |
|                                                                                                |                                                                                       | PGT  | Progetto della REC |
| 16                                                                                             | Nodi della rete ecologica                                                             | PGT  | Progetto della REC |
| 17                                                                                             | Corridoi ecologici locali ed elementi di appoggio/permeabilità della REC              | PGT  | Progetto della REC |
| 18                                                                                             | Aree tutelate ope-legis (artt. 136 e 142 Dlg 42/2004)                                 | PGT  | DdP (vincoli)      |
| <a href="http://www.cartografia.servizi.it/viensiba/">www.cartografia.servizi.it/viensiba/</a> |                                                                                       |      |                    |

**OVERLAY 2**

- *Individua specifici areali in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base*

|    |                                           |     |                    |
|----|-------------------------------------------|-----|--------------------|
| 1  | Monumenti naturali                        | PTR | T05.D3             |
| 2  | Beni monumentali (art. 10 Dlgs 42/2004)   | PGT | DdP (vincoli)      |
| 3  | Elementi puntuali di rilevanza paesistica | PGT | Analisi paesistica |
| 4  | Punti panoramici ed assi della percezione | PGT | Analisi paesistica |
| 5  | Fiumi e laghi principali                  | PGT | CG/RIM/RIT         |
| 6  | Fontanili                                 | PTR | T05.D2             |
| 7  | Rete infrastrutturale esistente           | PGT | DBT                |
| 8  | Rete infrastrutturale di progetto         | PGT | DdP/PdS            |
| 9  | Rete ferroviaria esistente                | PGT | DBT                |
| 10 | Rete ferroviaria di progetto              | PGT | DdP/PdS            |

La schematizzazione e la comprensione degli indirizzi regionali coadiuva nell'individuazione dei singoli elementi che concorrono a caratterizzare la fattispecie locale per le valutazioni in merito alla qualità dei suoli liberi.

La schematizzazione operativa operata permette di avere il controllo degli elementi da verificare e riscontrare e aiuta nella predisposizione coerente delle rappresentazioni. Queste, tuttavia, dipendono da fattori di leggibilità e razionalizzazione degli elementi effettivamente rilevati.

In tal senso, le cartografie di supporto alle valutazioni ed alla formazione del nuovo progetto di Piano che sono state redatte in occasione della variante generale al PGT, vengono strutturate come segue.

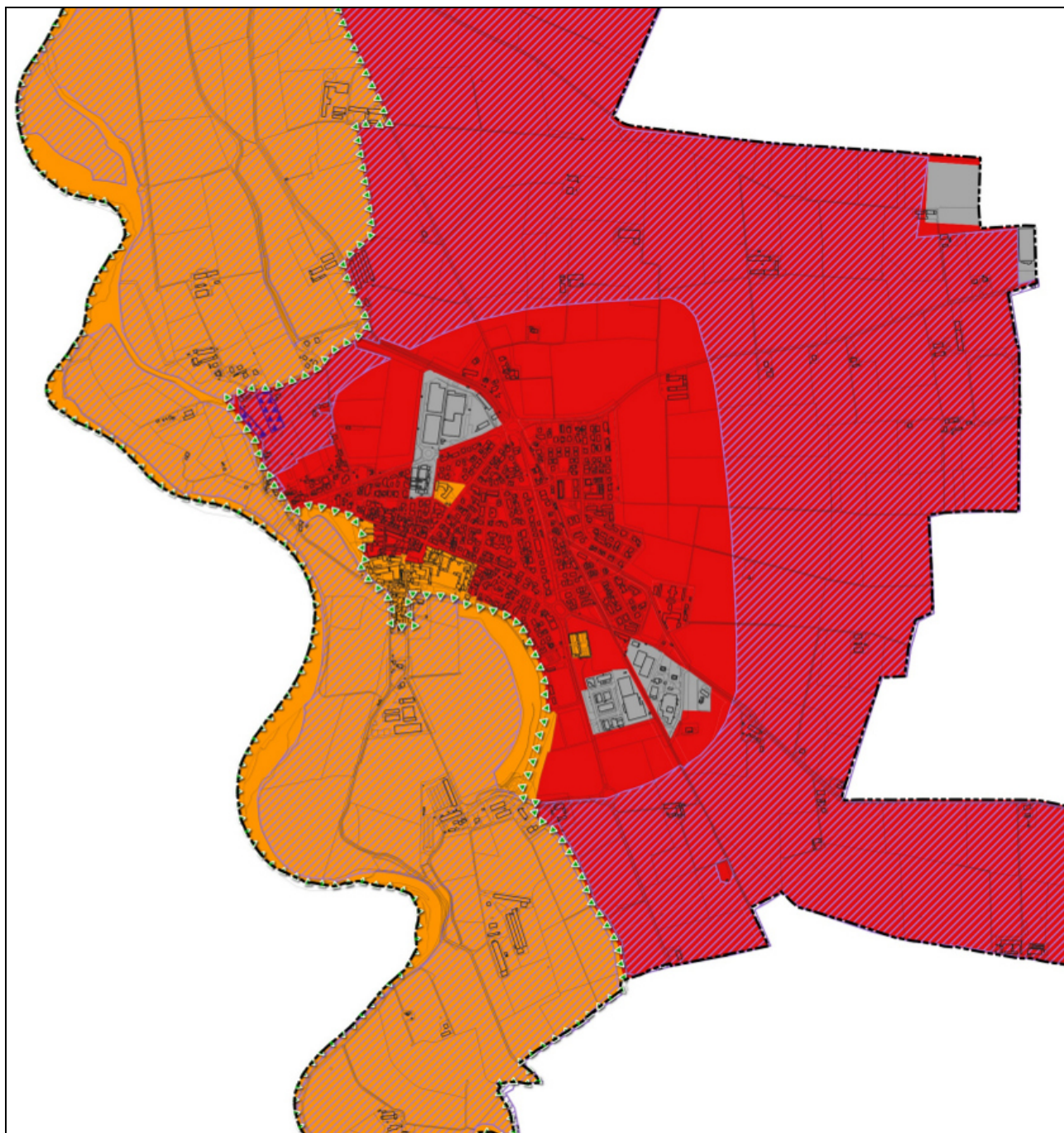
**QUALITÀ AGROPEDOLOGICHE E NATURALISTICHE**

- Valore agricolo dei suoli (Regione Lombardia) – Valore agricolo basso
- Valore agricolo dei suoli (Regione Lombardia) – Valore moderato
- Valore agricolo dei suoli (Regione Lombardia) – Valore agricolo alto
- Valore agricolo dei suoli (Regione Lombardia) – Valore agricolo nullo - Aree antropizzate
- Valore agricolo dei suoli (Regione Lombardia) – Valore agricolo nullo - Aree idriche
- Territorio ricompreso nel perimetro del Parco Oglio Nord
- Aree agricole strategiche
- Colture di pregio: vigneti

Obiettivo primario delle rappresentazioni è caratterizzare le aree del territorio comunale per importanza dal punto di vista dell'attitudine alla produttività agricola e della qualità delle produzioni, definendo giusti livelli omogenei che indirizzino le previsioni di Piano sottese alla sottrazione delle aree all'uso agricolo sacrificando – se ammissibile in esito alle analisi a queste correlate (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto” ai sensi del punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento) – quelle non significative o meno significative, con o senza interventi mitigativi/compensativi.

Tali elementi vengono integrati con quelli relativi alla permeabilità ecologica ai fini di una maggiore comprensione delle peculiarità puntuali locali. Questa scelta è stata prediletta altresì ai fini della chiarezza rappresentativa dell'intero compendio delle elaborazioni redatte ai sensi del punto 4.3 dei Criteri regionali di riferimento, ritenendo le elaborazioni in parola e quelle successive (relative alle qualità paesaggistiche e ecologiche) strettamente correlate ai fini della definizione del quadro complessivo della qualità dei suoli liberi.

Il valore attribuibile alle singole aree in ragione delle caratterizzazioni puntuali del mosaico territoriale diversificato dagli elementi considerati è stato assunto quale elemento di riferimento per la conformazione del progetto generale di Piano, coordinatamente agli ulteriori elaborati di analisi allegati al PGT di variante.



*Stralcio della carta del consumo di suolo (qualità dei suoli liberi), qualità agropedologiche e naturalistiche*

## ***QUALITÀ PAESAGGISTICO-ECOLOGICHE***

### Classi di sensibilità paesistica

- Ambiti con classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica media (classe 3)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica bassa (classe 2)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica molto bassa (classe 1)

### Aree di particolare rilevanza paesistica

- Beni culturali
- Beni di notevole interesse storico
- Zone archeologiche
- Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati
- Boschi

### Ambiti di strutturazione della rete ecologica

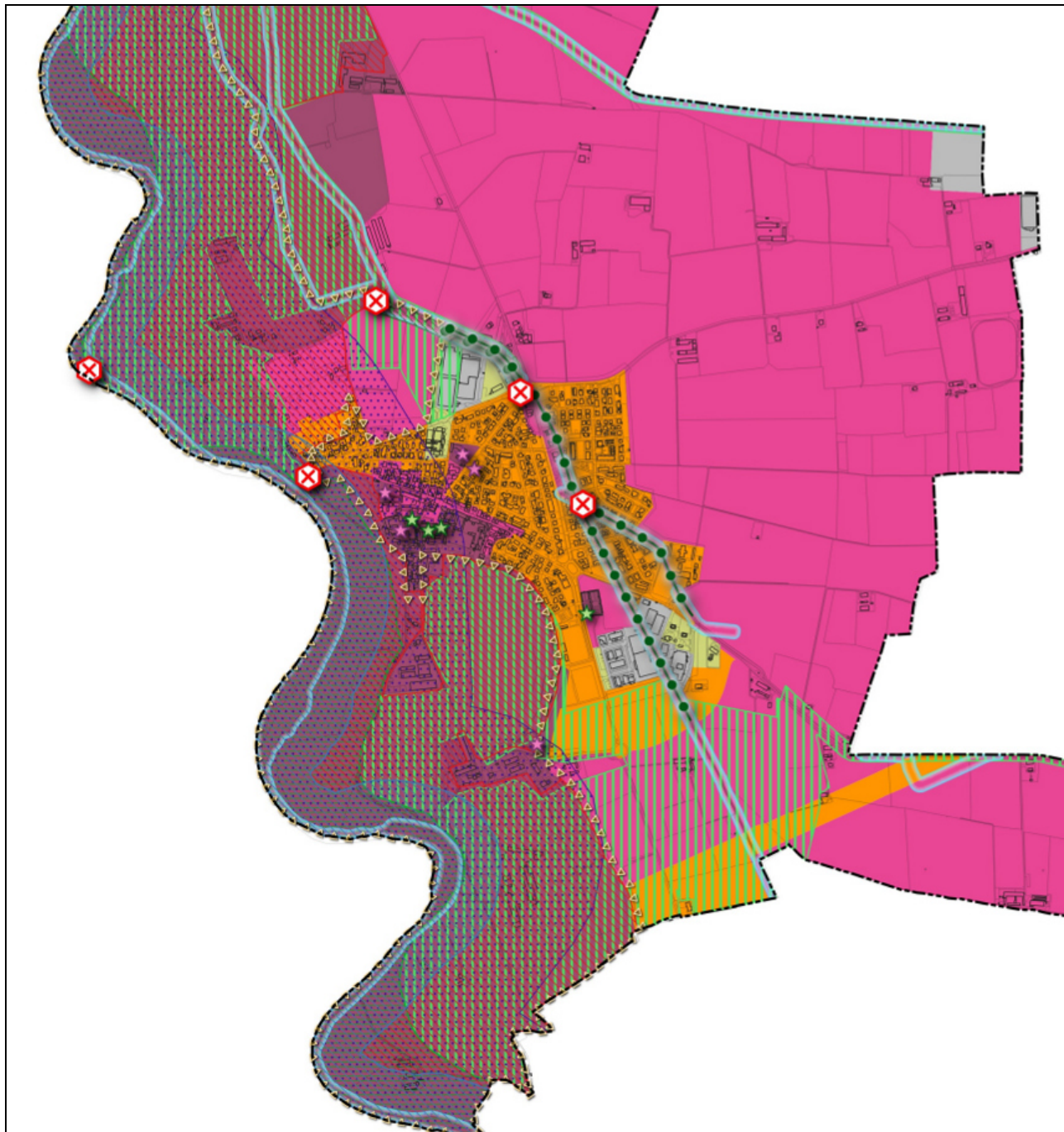
- Elementi di Primo Livello della Rete Ecologica Regionale
- Elementi di Secondo Livello della Rete Ecologica Regionale
- Corridoio della RER a moderata/bassa antropizzazione
- Corridoi di pianura della REP
- Punti di conflitto della REP
- Direttrici di connessione ecologica
- Aree di protezione dei corpi idrici della REC
- Corridoi fluviali principali della REC

Obiettivo primario delle rappresentazioni è anche in questo caso diversificare le aree del territorio comunale per attitudine alla trasformazione, definendo giusti livelli omogenei, in base alle caratteristiche intrinseche, riflesse e portate delle aree, che indirizzino le previsioni di Piano verso le stesse, con o senza interventi mitigativi/compensativi, ovvero che portino ad escluderle per motivi di rilevanza cogenti o ritenuti imprescindibili alla scala locale.

Le rappresentazioni, come detto, vanno lette in comparazione con le ulteriori elaborazioni dedicate al quadro conoscitivo delle qualità dei suoli, concorrendo nella loro sinergia alla definizione dei valori puntuali delle singole aree del mosaico territoriale.



In stretta attinenza ai valori di tipo paesaggistico, tale elaborato rappresenta un compendio conoscitivo di base da cui sono state sviluppate le ulteriori cartografie che il PGT in variante dedica agli approfondimenti paesistici per l'indirizzo delle scelte di Piano.



*Stralcio della carta del consumo di suolo (qualità dei suoli liberi), qualità paesaggistico-ecologiche*

Nel complesso, le cartografie e le analisi qui presentate sono state assunte a supporto del processo di VAS della variante generale, nel rispetto dei principi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.



## **5. REVISIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI E NUOVO DdP**

Le analisi assunte a caposaldo della pianificazione della presente variante, già ampiamente illustrate ai precedenti capitoli della presente relazione riservati al tema del consumo di suolo e del paesaggio, hanno consentito di individuare le giuste strategie per adeguare le scelte strategiche del DdP alle disposizioni vigenti in materia, sia da un punto di vista prettamente numerico, ovvero relativo alla quantificazione delle riduzioni di consumo di suolo da garantire, che da un punto di vista qualitativo, verificando l'idoneità delle aree anche rispetto alle eventuali misure mitigative da prevedere.

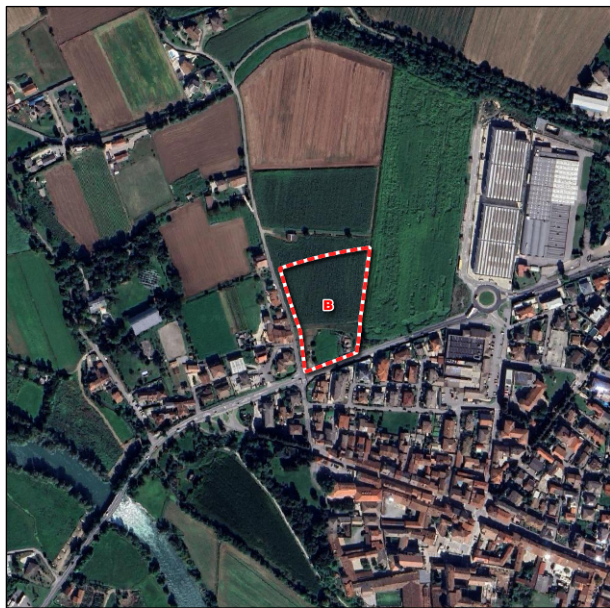
Va però tenuto in debito conto il fatto che tra i fattori di dirimenza assunti per la scelta delle aree da sacrificare nel nome delle riduzioni imposte alla scala regionale e provinciale ha assunto rilievo particolare, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, quello relativo alla garanzia di attuazione da parte degli operatori coinvolti. Inutile, infatti, reiterare previsioni su aree maggiormente idonee alla trasformazione da un punto di vista di qualità, ma di fatto inidonee per motivi economici, a scapito magari di previsioni più efficaci a livello di attuabilità (con tutto quello che ne consegue anche rispetto al beneficio pubblico legato ai criteri compensativi previsti dai meccanismi del nuovo DdP).

In tema di riduzione delle previsioni di trasformazione previgenti al T0, il lavoro meticoloso e complesso eseguito in osservanza alle norme e ai criteri sul consumo di suolo è servito, nel caso specifico di Urago d'Oglio, a operare scelte di stralcio (totali o parziali) mirate, al fine di soddisfare i parametri imposti e limitando quanto più possibile ulteriori stralci non indispensabili. Tale politica territoriale assunta dall'Amministrazione Comunale è legittima ai sensi delle norme e dei criteri di riferimento stessi.

Pertanto il nuovo DdP, attraverso le schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione, definisce il nuovo progetto di Piano adeguato agli strumenti di coordinamento sovraordinati. Le schede di progetto degli AdT sono state aggiornate nel rispetto della struttura vigente.

Le nuove schede di progetto degli AdT del nuovo DdP sono integrate all'articolo 2.12 delle NTA. Lo schema dei contenuti prescrittivi e di inquadramento o indirizzo delle schede progettuali è analogo per ogni ambito e si basa su una tecnica urbanistica consolidata e collaudata. La struttura della scheda tecnica ha contenuti di inquadramento territoriale, morfologico, urbanistico e vincolistico, definisce gli obiettivi delle politiche territoriali puntuali e dettaglia destinazioni, indici, parametri, modalità e priorità attuative, corresponsioni indotte e aggiuntive.

Si ricorda in principio che l'AdT A del DdP previgente è stato stralcio e ricondotto alla combinata disciplina di PdR e PdS.



L'AdT **B** si colloca a nord della S.S. 11 "Padana Superiore", con accesso da via Brede, in posizione di margine rispetto al tessuto urbano consolidato. L'area si presenta attualmente in larga parte ineditata, con suoli a prevalente uso prativo e priva di emergenze ambientali significative, pur ricadendo in ambito a sensibilità paesistica alta. L'ambito era già ricompreso tra le previsioni strategiche del Documento di Piano previgente; il nuovo DdP ne ripropone parzialmente i contenuti, contribuendo contestualmente alla riduzione complessiva delle superfici di trasformazione rispetto allo strumento vigente al 2 dicembre 2014. La ratio dell'intervento risiede nella volontà di completare in modo ordinato il

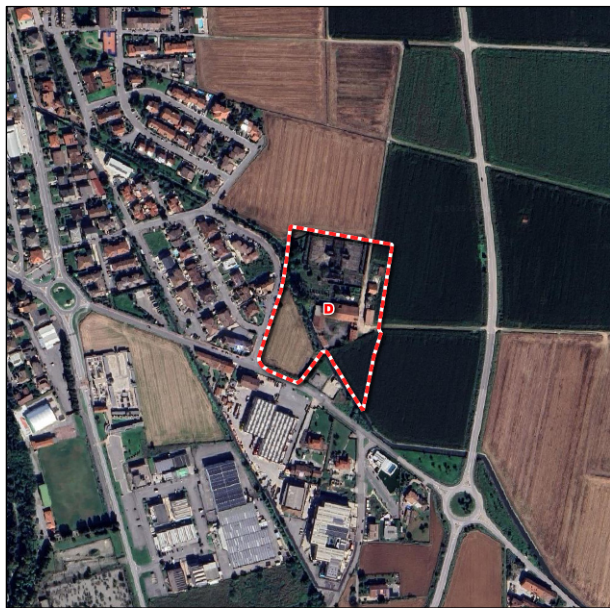
margine urbano settentrionale, introducendo una nuova porzione residenziale a bassa intensità, coerente con il sistema insediativo di riferimento. La destinazione prevalente è residenziale, con possibilità di integrazione di funzioni di servizio e di interesse pubblico o generale. È ammessa una quota limitata e controllata (fino al 30% della SL) di attività compatibili con il tessuto abitativo – esercizi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi e terziario diffuso – con esclusione di funzioni produttive o commerciali di maggiore impatto. Tale impostazione mira a favorire un modello insediativo di prossimità, in grado di integrare residenza e servizi senza alterare l'equilibrio del contesto. Gli indici urbanistici definiscono un intervento di contenuta densità: a fronte di una superficie territoriale indicativa di circa 13.783 mq, la SL massima vincolante è pari a 3.445 mq, con altezza massima di 7,50 m. La configurazione morfologica prevista – edifici unifamiliari, binati o a schiera – conferma l'obiettivo di un'espansione residenziale a scala domestica, coerente con il paesaggio urbano esistente. Particolare rilievo assumono le prescrizioni relative all'inserimento paesistico e ambientale. Sono previste fasce verdi di mitigazione lungo i margini orientale, settentrionale e meridionale, quest'ultimo in rapporto alla S.S. 11, con funzione sia paesaggistica sia di attenuazione degli impatti acustici e atmosferici. Le opere di mitigazione e le infrastrutture connesse costituiscono elemento qualificante dell'intervento e devono essere realizzate anche qualora eccedenti la quota ordinaria degli oneri di urbanizzazione, in coerenza con i criteri di qualità aggiuntiva. L'accessibilità è rigidamente regolata: l'ingresso all'ambito è consentito esclusivamente da via Brede, con espresso divieto di accessi diretti dalla Padana Superiore, al fine di garantire sicurezza e razionalità del sistema viario. È inoltre raccomandata l'integrazione con la mobilità lenta e con il trasporto pubblico, attraverso la realizzazione di percorsi pedonali continui e protetti e il miglioramento delle connessioni con le fermate esistenti. Sotto il profilo attuativo, l'ambito è subordinato a Piano Attuativo di iniziativa privata, con possibilità di attuazione per stralci funzionali e con obblighi specifici in ordine alla cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi. Sono altresì previste verifiche relative all'assenza di vincoli connessi a finanziamenti agricoli e, ove necessario, l'adeguamento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui. Nel complesso, l'Ambito di Trasformazione B si configura come intervento di completamento urbano a bassa densità, orientato alla qualità insediativa e alla mitigazione paesaggistica, con un impianto normativo volto a garantire coerenza morfologica, controllo degli accessi e integrazione funzionale con il sistema urbano esistente.



L'AdT C si colloca al margine orientale del tessuto urbano consolidato di recente formazione, configurandosi quale intervento di completamento della frangia urbana. L'area, attualmente ineditata e destinata ad uso agricolo, non presenta elementi di particolare rilevanza naturalistico-ambientale, pur ricadendo in ambito a sensibilità paesistica alta. Come per altri ambiti, la previsione riprende parzialmente contenuti già presenti nel Documento di Piano previgente, concorrendo alla riduzione complessiva delle superfici di trasformazione rispetto allo strumento vigente al 2 dicembre 2014. La ratio dell'intervento risiede nella volontà di definire in modo ordinato il limite orientale dell'abitato, evitando

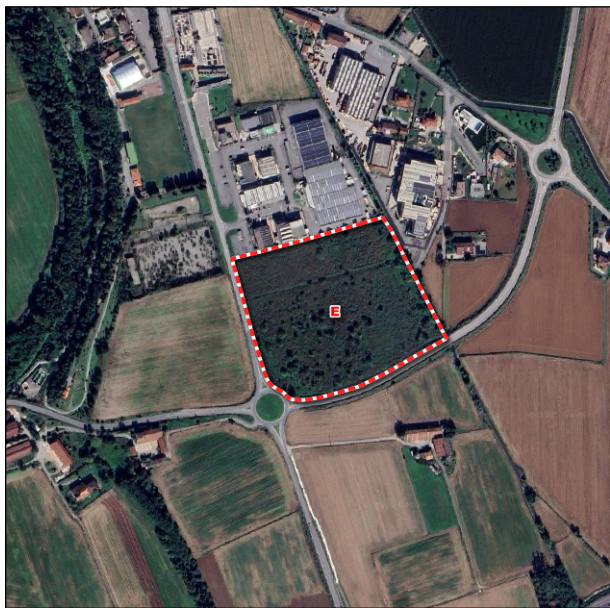
espansioni frammentarie e assicurando continuità morfologica con il tessuto residenziale esistente. La destinazione principale è residenziale, con possibilità di integrazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e con una quota massima del 30% della SL destinabile ad attività compatibili di vicinato, artigianato di servizio e terziario diffuso. L'esclusione di funzioni produttive o commerciali di maggiore impatto conferma l'impostazione di un comparto a prevalente carattere abitativo, coerente con il contesto circostante. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'ambito presenta dimensioni contenute (circa 7.578 mq di superficie territoriale) ed è disciplinato da un indice territoriale pari a 0,25 mq/mq, con altezza massima di 7,50 m. Le tipologie ammesse – unifamiliari, binati o a schiera – delineano un'espansione a bassa densità, in continuità con la struttura insediativa recente. Elemento qualificante dell'ambito è la previsione di un intervento infrastrutturale strategico: la realizzazione del collegamento viabilistico tra via Don Bosco e via Tiepolo, da attuarsi lungo i margini nord ed est del comparto. Tale previsione risponde a un obiettivo di miglioramento della permeabilità urbana e di razionalizzazione della rete viaria locale, integrando la nuova espansione nel sistema infrastrutturale esistente. Particolare attenzione è dedicata all'inserimento paesaggistico e ambientale. Lungo i margini orientale e settentrionale sono prescritte fasce verdi di mitigazione, con funzione di filtro rispetto al sistema rurale e di rafforzamento della permeabilità ecologica, anche in coerenza con il progetto di Rete Ecologica Comunale. La scelta delle specie arboree dovrà contribuire alla ricostruzione di connessioni ecologiche, anche in ambito urbano. L'attuazione è subordinata a Piano Attuativo di iniziativa privata, con possibilità di stralci funzionali e con obblighi in ordine alla cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi, nonché alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale, anche qualora eccedenti la quota ordinaria degli oneri. Sono inoltre previste verifiche relative all'assenza di vincoli connessi a finanziamenti agricoli e, ove necessario, l'adeguamento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui. Nel complesso, l'Ambito di Trasformazione C si configura come intervento di completamento urbano finalizzato a consolidare il margine orientale dell'abitato, con una forte componente infrastrutturale e paesaggistica, orientato a garantire qualità insediativa, continuità morfologica e integrazione ecologica.





L'AdT D si colloca al margine sud-orientale del tessuto residenziale consolidato principale, a nord della SP 18, e ricomprende il complesso rurale storico della cascina Biolcheria, attualmente in disuso. L'area è prevalentemente edificata, ma le strutture esistenti versano in stato di abbandono, con ricadute negative sotto il profilo paesaggistico e percettivo; le porzioni non edificate presentano uso prativo e seminativo. L'ambito era già previsto tra le trasformazioni strategiche del Documento di Piano previgente e viene riproposto in coerenza con la riduzione complessiva delle superfici trasformabili rispetto allo strumento vigente al 2 dicembre 2014. La ratio dell'intervento si fonda su un

duplice obiettivo: da un lato la riqualificazione e valorizzazione del complesso edilizio di matrice rurale, dall'altro l'integrazione controllata di nuove volumetrie residenziali in continuità con il tessuto urbano esistente. La trasformazione assume pertanto carattere prevalentemente residenziale, con possibilità di integrazione di servizi pubblici o di interesse generale e con una quota limitata (massimo 30% della SL) di funzioni compatibili di vicinato e terziario diffuso. Sono escluse le attività produttive e le funzioni non coerenti con il contesto abitativo, al fine di preservare l'equilibrio del margine urbano e la relazione con il territorio agricolo circostante. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'ambito presenta una superficie territoriale indicativa di circa 28.183 mq ed è disciplinato da un indice territoriale pari a 0,25 mq/mq, con altezza massima di 7,50 m. La potenzialità edificatoria complessiva è da intendersi comprensiva delle volumetrie della cascina storica da recuperare e salvaguardare, configurando così un intervento in cui il riuso e la riqualificazione delle preesistenze costituiscono parte integrante del dimensionamento complessivo. Particolare rilevanza assume il tema paesaggistico e ambientale. L'ambito ricade prevalentemente in classe di sensibilità paesistica media, con porzioni in classe alta, e risulta interessato in parte da condizioni di fattibilità geologica più restrittive (zone di rispetto del reticolo idrico e delle opere di captazione idropotabile). Il progetto dovrà pertanto garantire un attento inserimento nel contesto, prevedendo fasce verdi di mitigazione lungo i margini orientale, settentrionale e meridionale, con funzione sia paesaggistica sia ecologica, in coerenza con il progetto di Rete Ecologica Comunale. Elemento qualificante dell'intervento è il recupero della cascina storica, soggetto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, con l'obiettivo di mantenere la leggibilità del rapporto visivo tra l'edificio rurale e il territorio agricolo circostante. La trasformazione non si configura quindi come mera espansione residenziale, ma come operazione di rigenerazione e valorizzazione di un comparto oggi degradato. L'attuazione è subordinata a Piano Attuativo di iniziativa privata, con obblighi in ordine alla cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale e alla verifica dell'assenza di vincoli connessi a finanziamenti agricoli. È inoltre richiesto, ove necessario, l'adeguamento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui. Nel complesso, l'Ambito di Trasformazione D si configura come intervento di rigenerazione urbana a prevalente destinazione residenziale, volto a riqualificare un comparto rurale dismesso, consolidare il margine sud-orientale dell'abitato e rafforzare la qualità paesaggistica ed ecologica del rapporto tra città e campagna.



L'AdT E si colloca al margine sud-orientale del territorio urbanizzato, in contiguità con la zona produttiva esistente. L'area è delimitata dalla SP 2 ad ovest, dalla viabilità di gronda a sud e dalla roggia Rudiana ad est, configurandosi come naturale completamento e consolidamento del comparto produttivo comunale. Attualmente ineditata, presenta suoli prativi con elementi arborei e arbustivi isolati e morfologia pianeggiante; è inoltre interessata da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale. L'ambito ripropone e riorganizza previsioni già contenute nel Documento di Piano previgente, ampliandole su suoli limitrofi già interessati da progettualità del Piano dei

Servizi e sostituendone la destinazione in ragione delle mutate esigenze comunali. La ratio dell'intervento risiede nella volontà di rafforzare e razionalizzare il sistema produttivo locale, evitando dispersioni insediative e concentrando le nuove funzioni in continuità con l'area industriale esistente. La destinazione prevalente è produttiva, comprendendo fabbriche, officine, magazzini, logistica e attività di autotrasporto, con possibilità di integrazione di funzioni connesse quali residenze di servizio o asili nido aziendali. È ammessa una quota fino al 30% della SL per attività commerciali non alimentari di media struttura, commercio all'ingrosso, artigianato di servizio e funzioni direzionali, in modo da consentire una moderata articolazione funzionale del comparto senza snaturarne la vocazione primaria. Sotto il profilo urbanistico, l'ambito presenta una superficie territoriale indicativa di circa 47.777 mq ed è disciplinato da un indice territoriale pari a 0,75 mq/mq, con indice di copertura massimo del 50% e altezza massima di 12 m. Tali parametri definiscono un comparto produttivo di media intensità, coerente con la struttura esistente e con le esigenze operative delle attività insediabili. Particolare attenzione è rivolta all'inserimento paesaggistico e ambientale. L'ambito ricade prevalentemente in classe di sensibilità paesistica media, con porzioni in classe alta, e dovrà garantire adeguate fasce di mitigazione, in particolare lungo il margine meridionale a tutela della visuale verso la Cascina Giardina e lungo la SP 2 mediante la realizzazione di una fascia di verde di arredo. Le opere a verde dovranno contribuire anche al rafforzamento delle connessioni ecologiche in coerenza con il progetto di Rete Ecologica Comunale. L'attuazione è subordinata a Piano Attuativo di iniziativa privata, con obblighi relativi alla cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale e alla verifica dell'assenza di vincoli connessi a finanziamenti agricoli. È inoltre previsto l'eventuale adeguamento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui, qualora l'ambito ricomprenda terreni interessati da tali strumenti. Nel complesso, l'Ambito di Trasformazione E si configura come intervento di consolidamento e potenziamento del sistema produttivo comunale, volto a concentrare le nuove funzioni in un'area già infrastrutturata e contigua alla zona industriale esistente, con particolare attenzione alla mitigazione paesaggistica e alla compatibilità ecologica del margine urbano verso il territorio agricolo.





L'AdT F si colloca a nord della S.S. 11 Padana Superiore, che ne costituisce il margine meridionale, mentre il lato occidentale è delimitato dalla viabilità in direzione Pontoglio. L'area, attualmente ineditata e destinata a seminativo, presenta morfologia pianeggiante ed è ricompresa in ambito a sensibilità paesistica alta. L'ambito ripropone previsioni già contenute nel Documento di Piano previgente, ridimensionandole in accordo con gli operatori privati interessati e concorrendo così alla riduzione complessiva delle superfici di trasformazione rispetto allo strumento vigente al 2 dicembre 2014. La ratio dell'intervento è quella di concentrare e ordinare funzioni a carattere

prevalentemente commerciale lungo un asse viario primario, in posizione visibile e infrastrutturata, evitando dispersioni nel tessuto urbano interno. La destinazione principale è commerciale, con ammissione di esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari e altre attività compatibili, con espressa esclusione di configurazioni che possano assumere la forma di grande struttura di vendita unitaria. È inoltre ammessa, entro il limite massimo del 30% della SL, una quota di funzioni complementari – residenze di servizio, artigianato compatibile e attività direzionali – funzionali alla vitalità e flessibilità del comparto. Sono escluse le destinazioni non coerenti con la vocazione commerciale dell'ambito. Sotto il profilo urbanistico, l'ambito presenta una superficie territoriale indicativa di circa 13.242 mq ed è disciplinato da un indice territoriale pari a 0,50 mq/mq, con altezza massima di 10 m. Tali parametri configurano un comparto commerciale di media intensità, idoneo a dialogare con la viabilità primaria senza generare impatti dimensionali eccessivi. Particolare attenzione è posta all'inserimento paesaggistico e ambientale, considerata la classe di sensibilità alta. In sede di Piano Attuativo dovranno essere previste fasce verdi di mitigazione lungo i margini orientale e settentrionale, con funzione di filtro visivo e paesaggistico rispetto al contesto rurale e in coerenza con il progetto di Rete Ecologica Comunale. Le specie arboree dovranno contribuire alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche in ambito urbano. Data la natura commerciale dell'intervento e la prossimità alla S.S. 11, è inoltre prescritta la redazione di una valutazione previsionale di impatto acustico, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti normativi e alla eventuale definizione di misure di mitigazione. Tali misure dovranno privilegiare soluzioni paesaggisticamente integrate, quali dune vegetate o barriere schermate con essenze autoctone, con particolare attenzione alla gestione dei flussi veicolari interni. L'attuazione è subordinata a Piano Attuativo di iniziativa privata, con obblighi relativi alla cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale e alla verifica dell'assenza di vincoli connessi a finanziamenti agricoli. È inoltre richiesto l'eventuale adeguamento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui, qualora interessati. Nel complesso, l'Ambito di Trasformazione F si configura come intervento di qualificazione e razionalizzazione dell'offerta commerciale comunale in posizione strategica lungo la viabilità primaria, con particolare attenzione al contenimento degli impatti paesaggistici e acustici e alla compatibilità con il sistema ecologico e rurale circostante.



L'AdT **G** si colloca al margine meridionale del consolidato comunale, in contiguità con il polo dedicato ai servizi pubblici e di interesse generale, del quale costituisce naturale completamento. L'area è delimitata ad est dalla SP 2 e a sud dalla viabilità di gronda di recente realizzazione. Attualmente ineditata e destinata a seminativo, presenta morfologia pianeggiante ed è interessata da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale. A differenza di altri ambiti, il comparto introduce nuove previsioni strategiche, nel rispetto delle soglie di riduzione del consumo di suolo vigenti al 2 dicembre 2014 e del bilancio ecologico complessivo del PGT revisionato. La ratio dell'intervento

risiede nel rafforzamento strutturale del sistema dei servizi pubblici comunali, attraverso la realizzazione di attrezzature sanitarie e socio-assistenziali di rilevanza sovralocale. In particolare, l'ambito è destinato ad accogliere una residenza sanitaria assistenziale (RSA) di circa 120 posti, con funzioni integrative quali centro diurno e piscina riabilitativa. Una significativa porzione occidentale del comparto è riservata alla costituzione di un parco pubblico, concepito come spazio di supporto alle funzioni sanitarie e come ampliamento delle dotazioni comunali esistenti, rafforzando la continuità tra servizi e sistema del verde. Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle connesse a strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per attività sanitarie e socio-assistenziali, nonché aree verdi attrezzate. Sono escluse le funzioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali non coerenti con la vocazione pubblicistica dell'intervento. Dal punto di vista urbanistico, l'ambito presenta una superficie territoriale indicativa di circa 33.266 mq, suddivisa tra aree per attrezzature sanitarie (21.964 mq) e aree verdi attrezzate (11.302 mq). Sulle aree destinate alle funzioni sanitarie è ammesso un indice territoriale pari a 1,50 mq/mq, con altezza massima di 10 m, parametri che consentono la realizzazione di un complesso funzionalmente articolato ma coerente con il contesto. Particolare attenzione è riservata all'inserimento paesaggistico e ambientale. Sono previste fasce di mitigazione arborata lungo il margine meridionale e lungo la SP 2, con funzione di filtro visivo e di integrazione con la Rete Ecologica Comunale. Le soluzioni progettuali dovranno contribuire alla ricostruzione di connessioni ecologiche e al mantenimento della qualità percettiva del margine urbano. L'attuazione potrà avvenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Attuativo di iniziativa privata, con obblighi relativi alla cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi, alla realizzazione delle opere infrastrutturali e al rispetto delle prescrizioni connesse alla cartografia del consumo di suolo. È inoltre richiesta la verifica dell'assenza di vincoli legati a finanziamenti agricoli e l'eventuale adeguamento dei piani di utilizzazione agronomica dei reflui. Nel complesso, l'Ambito di Trasformazione G si configura come intervento di potenziamento strategico del sistema dei servizi comunali, volto a integrare funzioni sanitarie e socio-assistenziali con spazi pubblici a verde, consolidando il ruolo del margine meridionale quale polo di servizi di interesse non solo locale ma anche sovracomunale, in equilibrio con le esigenze di tutela paesaggistica ed ecologica.

Nel complesso, gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano ripropongono una strategia articolata, ma coerente, orientata alla qualificazione del margine urbano, alla rigenerazione di comparti dismessi e al potenziamento selettivo delle funzioni residenziali, produttive, commerciali e di servizio, nel rispetto delle soglie di riduzione del consumo di suolo e del bilancio ecologico complessivo.

Gli ambiti a prevalente destinazione residenziale (B, C e D) si collocano lungo i margini del tessuto consolidato e rispondono principalmente a logiche di completamento e ridefinizione della frangia urbana. Essi sono caratterizzati da indici contenuti, tipologie edilizie a bassa densità e forte attenzione all'inserimento paesaggistico, con prescrizioni puntuali in tema di fasce verdi di mitigazione, connessioni ecologiche e qualità percettiva dei fronti urbani. In particolare, l'Ambito D assume anche una chiara valenza di rigenerazione, integrando il recupero della cascina storica Biolcheria nel disegno complessivo del comparto.

L'ambito produttivo (E) consolida e razionalizza il sistema industriale esistente, concentrando le nuove funzioni in continuità con l'area già infrastrutturata e prevedendo adeguate misure di mitigazione paesaggistica, soprattutto in relazione al territorio agricolo e alle emergenze storiche limitrofe. L'intervento mira a rafforzare il tessuto economico locale senza generare frammentazione insediativa.

L'ambito commerciale (F), collocato in posizione strategica lungo la S.S. 11, struttura un comparto destinato a medie strutture di vendita e funzioni complementari, con esclusione di configurazioni assimilabili a grandi strutture unitarie. La previsione è accompagnata da prescrizioni specifiche in materia di impatto acustico, mitigazione ambientale e controllo dei flussi veicolari, a tutela del contesto paesaggistico ad alta sensibilità.

L'ambito per servizi pubblici e di interesse generale (G) introduce una nuova previsione strategica finalizzata al potenziamento delle dotazioni socio-sanitarie comunali e sovracomunali, mediante la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale e di strutture integrative, affiancate da un significativo parco pubblico. L'intervento rafforza il polo dei servizi esistente e contribuisce a qualificare il margine meridionale del territorio comunale.

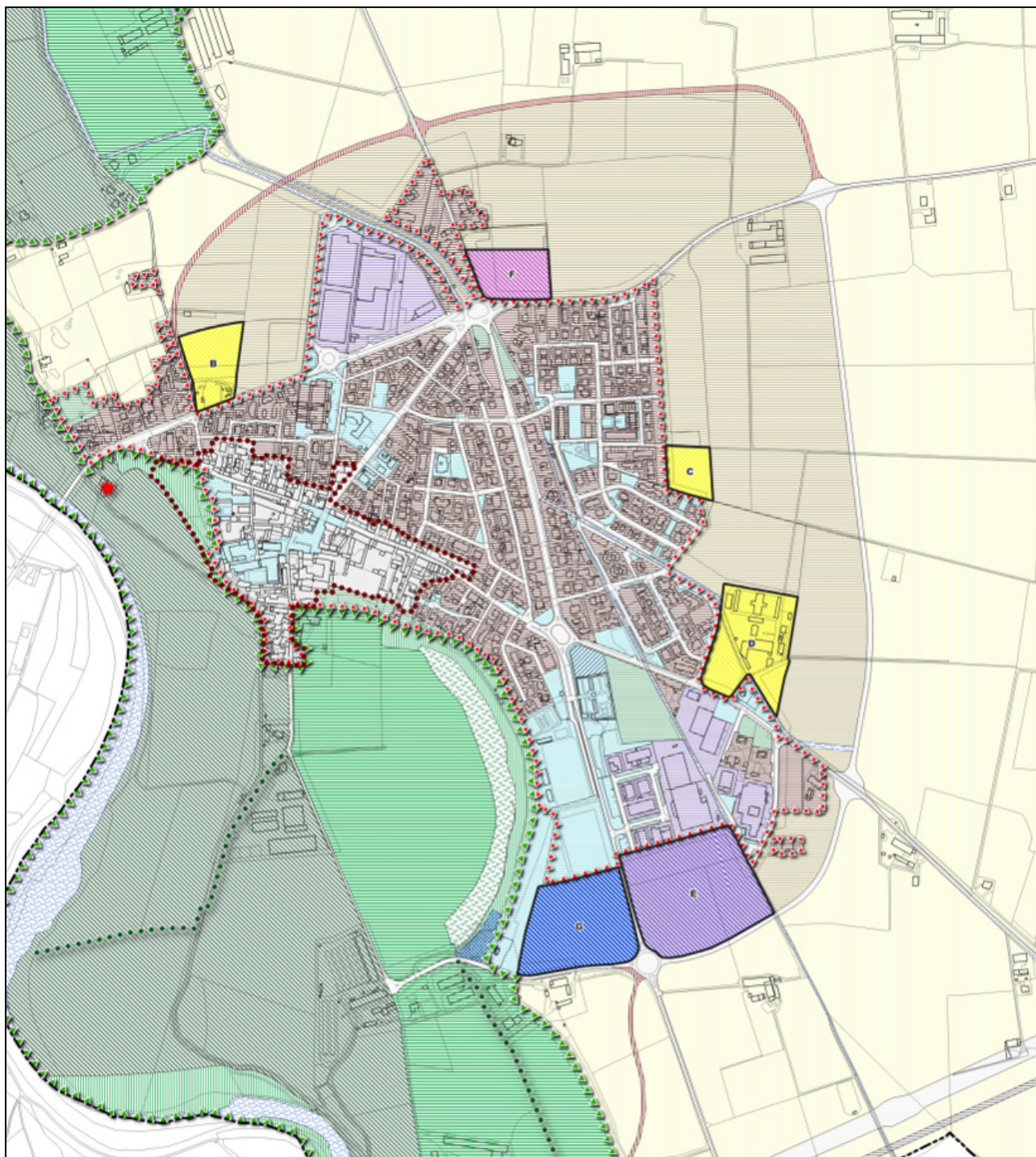
Sotto il profilo attuativo, tutti gli ambiti sono subordinati a strumenti attuativi convenzionati, con obblighi di cessione delle aree per urbanizzazioni e servizi e con prescrizioni volte a garantire qualità progettuale, mitigazione ambientale e coerenza morfologica. È ricorrente l'attenzione alla Rete Ecologica Comunale, alla permeabilità ambientale e all'integrazione con la mobilità lenta e il trasporto pubblico.

Nel loro insieme, gli Ambiti di Trasformazione delineano una strategia di sviluppo misurato, orientata alla qualità insediativa e al consolidamento funzionale del territorio comunale, con interventi differenziati per destinazione ma accomunati da un impianto normativo volto al contenimento degli impatti e alla tutela del paesaggio.

Le previsioni di trasformazione strategica sostanziate negli ambiti di trasformazione sopra introdotti definiscono nel complesso il dimensionamento del Documento di Piano del PGT di variante; tale dimensionamento teorico afferisce completamente alle destinazioni prevalentemente residenziale e prevalentemente terziaria. Per la quota residenziale, il carico insediativo aggiuntivo stima 269,34 abitanti teorici (distribuiti in circa 121,87 famiglie) computati a fronte del volume teorico massimo ammissibile di 40.401 mc, stimando una cubatura pro-capite di 150 mc (50 mq SL). La superficie territoriale complessiva impegnata dal Documento di Piano per le previsioni



con tale funzione prevalente è pari a circa 51.575 mq. Per la quota terziaria, il carico insediativo aggiuntivo stima una potenzialità massima di circa 4.950 mq di superficie lorda. La superficie territoriale complessiva impegnata dal Documento di Piano per le previsioni con tale funzione prevalente è pari a circa 13.814 mq. Per gli ulteriori dettagli del caso si rimanda alla Parte Seconda “Norme del Documento di Piano” delle NTA del PGT di variante, ed in particolare all’articolo 2.12 “Schede degli Ambiti di Trasformazione”. Per le verifiche di coerenza delle previsioni interpiano si rimanda invece ai successivi paragrafi della presente relazione dedicati alle computazioni e al dimensionamento generale di Piano e del Piano dei Servizi.



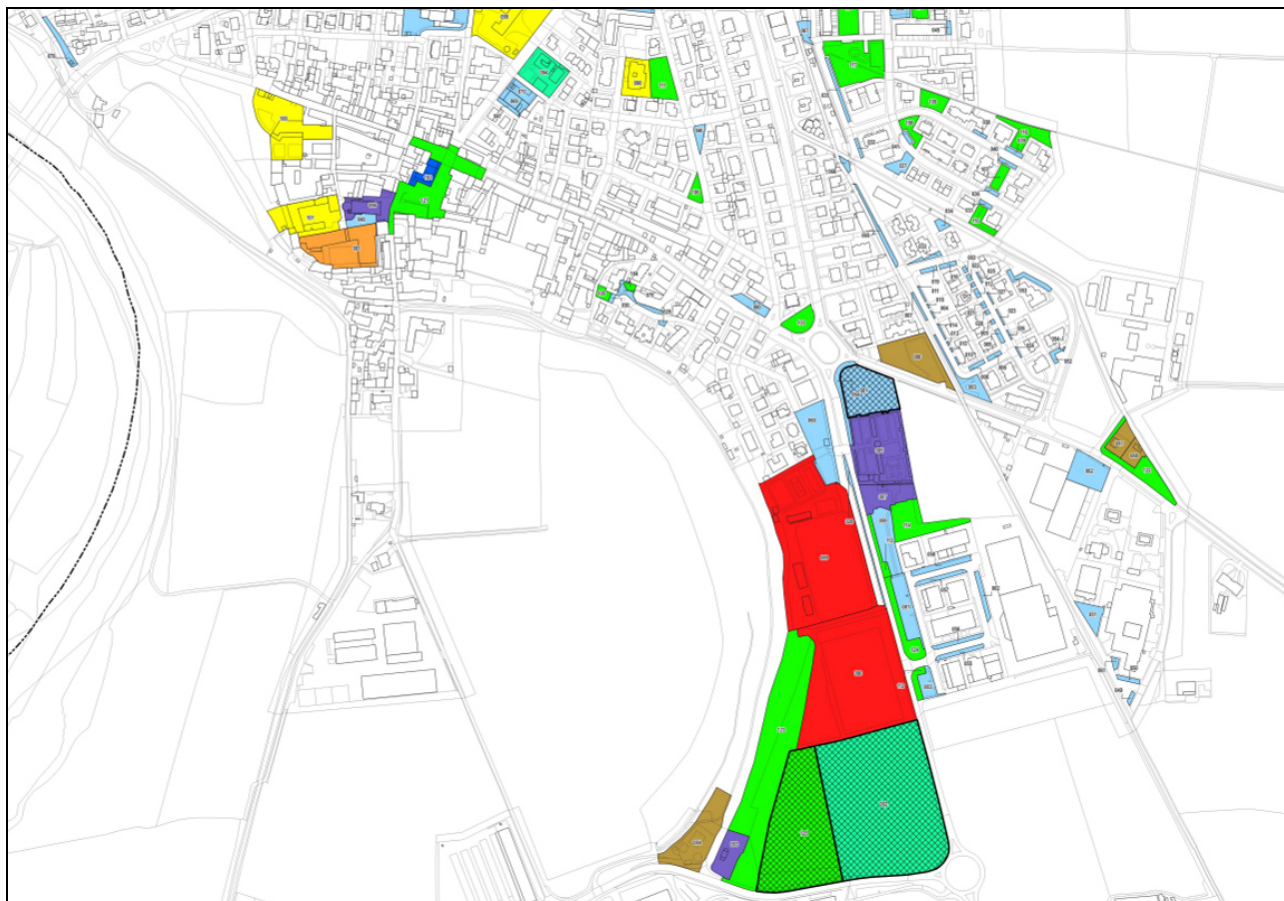
*Stralcio del progetto di Piano del nuovo DdP*

## **6. REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DEL PDS**

Il Piano dei Servizi della presente variante generale al PGT prevede continuità progettuale con lo specifico atto di Piano vigente, nonché coerenza strutturale con gli altri atti dello strumento urbanistico comunale ed è finalizzato ad assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione residente e gravitante, dalle attività economiche e dalle altre funzioni urbane presenti sul territorio comunale. Il Piano dei Servizi comunale è strutturato a partire da una ricognizione puntuale delle dotazioni pubbliche e di interesse pubblico o generale presenti sul territorio, finalizzata a costruire un quadro conoscitivo completo e aggiornato dello stato di fatto. Tale ricognizione ha consentito di individuare le superfici effettivamente destinate a servizi, distinguendole per categoria funzionale, stato di attuazione e bacino di utenza. L'impianto complessivo del Piano dei Servizi si fonda su una struttura integrata, nella quale la dimensione territoriale, la classificazione funzionale e la verifica quantitativa concorrono a definire un sistema coerente tra assetto insediativo e dotazione infrastrutturale. La struttura delineata trova rappresentazione primaria nella tavola operativo-analitica specifica del PdS, che costituisce la sintesi territoriale del quadro ricognitivo e delle previsioni pianificatorie. La distribuzione territoriale delle dotazioni evidenzia una significativa concentrazione dei servizi nel nucleo urbano consolidato, dove si collocano le principali attrezzature civiche, scolastiche, religiose e di interesse collettivo, in coerenza con il ruolo storico e funzionale del centro abitato quale fulcro della vita comunitaria. Accanto a tale polarità centrale, il sistema del verde pubblico e delle attrezzature sportive contribuisce a strutturare una rete di spazi aperti che connette il tessuto edificato con le aree di margine e con gli ambiti di più recente espansione. Le dotazioni di progetto risultano prevalentemente localizzate in prossimità degli ambiti di trasformazione e delle aree interessate da previsioni insediative, garantendo una correlazione diretta tra incremento del carico urbanistico e rafforzamento dell'offerta di servizi. La consistenza totale delle dotazioni comunali ammonta a 172.356,58 mq. Il dato totale è scomposto per stato di attuazione: dotazioni esistenti, pari a 135.937,20 mq, e dotazioni di progetto, pari a 36.419,38 mq. La scomposizione secondo le categorie funzionali previste dalla normativa regionale determina servizi di interesse comune per 79.273,11 mq, servizi per l'istruzione per 14.293,62 mq, parcheggi pubblici per 33.270,54 mq e verde pubblico per 45.519,31 mq. Le attrezzature scolastiche risultano interamente riferite allo stato di fatto, mentre le categorie dei servizi di interesse comune, dei parcheggi e del verde pubblico presentano quote anche significative di implementazione progettuale. La distinzione per bacino di utenza separa le dotazioni afferenti al sistema della residenza (160.883,33 mq complessivi) da quelle funzionalmente asservite al sistema produttivo (11.473,26 mq), mentre non risultano dotazioni attribuite al sistema terziario. Tale articolazione è funzionale alla verifica del dimensionamento residenziale. Le attrezzature sono prevalentemente riferite a dotazioni di livello locale (139.114,11 mq); quelle di livello sovralocale (33.242,47 mq) afferiscono integralmente a previsioni di progetto (AdT G). Il dimensionamento del Piano dei Servizi è stato sviluppato a partire dalla definizione della popolazione teorica di riferimento (i dettagli di dimensionamento sono riportati allo specifico capitolo della presente relazione generale, oltre che al documento di dimensionamento del PdS PS 05). Il carico aggiuntivo



complessivo risulta pari a 322,73 abitanti, determinando una popolazione teorica di Piano pari a 4.111,73 abitanti. Assunta tale base demografica, il fabbisogno complessivo di aree per servizi è stato determinato applicando lo standard urbanistico di 26,50 mq per abitante. Al fine di rendere esplicito l'effetto delle sole trasformazioni previste, è stato altresì calcolato lo standard urbanistico indotto, riferito al carico insediativo aggiuntivo di 322,73 abitanti. La dotazione indotta complessiva è pari a 8.552,35 mq. La dotazione complessiva del sistema della residenza è pari a 169.435,67 mq; essa, rapportata alla popolazione teorica di Piano, determina una dotazione pro-capite pari a 41,21 mq/abitante. Sotto il profilo delle singole categorie funzionali, la verifica evidenzia che i servizi di interesse comune risultano ampiamente superiori al parametro minimo assunto; il verde pubblico supera il minimo assunto; le dotazioni per l'istruzione si attestano su un valore inferiore al parametro unitario assunto; i parcheggi pubblici si attestano su un valore inferiore al parametro unitario assunto. Si evidenzia tuttavia che la sottrazione dei parcheggi asserviti al sistema produttivo è stata operata in via prudenziale, al fine di riferire al sistema della residenza esclusivamente le superfici direttamente destinate a tale bacino di utenza. Qualora si considerasse l'intera dotazione comunale di parcheggi pubblici, la dotazione complessiva di parcheggi a regime risulterebbe pari a 35.852,38 mq e il corrispondente indice pro-capite si attesterebbe ad un valore superiore al parametro minimo assunto. In ogni caso, pur in presenza di scostamenti rispetto ai parametri unitari per alcune categorie, il valore complessivo della dotazione pro-capite (41,21 mq/abitante) risulta significativamente superiore allo standard minimo complessivo previsto dalla prassi pianificatoria consolidata ed assunto dal PGT comunale, attestando l'adeguatezza quantitativa del sistema dei servizi rispetto al carico insediativo di Piano.



*Stralcio della tavola analitico-operativa del PdS*

## **7. REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DEL PDR**

La revisione del Piano delle Regole (PdR) operata con la presente variante si inserisce in un quadro pianificatorio già definito dal PGT vigente, del quale viene confermata l'impostazione strutturale generale. L'aggiornamento non comporta pertanto una ridefinizione dell'impianto del Piano, ma introduce una serie di adeguamenti e rettifiche finalizzate a migliorare la coerenza tra gli strumenti cartografici, lo stato di fatto del territorio e le previsioni pianificatorie.

In tale prospettiva sono state innanzitutto recepite le modifiche derivanti dall'aggiornamento della base cartografica comunale, ora riferita al Database Topografico (DBT), che ha consentito una maggiore precisione nella restituzione dei perimetri urbanistici e nella rappresentazione delle componenti territoriali. Contestualmente, il Piano recepisce il perimetro comunale bonificato, definito in accordo con la Provincia di Brescia, allineando così i contenuti del PGT al quadro amministrativo ufficiale.

Ulteriori adeguamenti sono stati introdotti al fine di recepire lo stato di fatto e lo stato attuativo delle previsioni previgenti, aggiornando la classificazione urbanistica di ambiti già realizzati o consolidatisi nel tempo, nonché correggendo alcune incongruenze tra rappresentazione cartografica e assetto reale del territorio. Tali aggiornamenti sono stati condotti mantenendo piena coerenza con le strategie e le scelte contenute negli altri atti costitutivi del PGT, in particolare con il Documento di Piano (DdP) e con il Piano dei Servizi (PdS).

La revisione ha inoltre consentito il recepimento di alcune istanze e contributi presentati dai soggetti interessati, laddove ritenuti coerenti con gli indirizzi di governo del territorio espressi dall'Amministrazione comunale e compatibili con l'impianto complessivo della pianificazione vigente.

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi edilizi e le modalità di utilizzo del territorio comunale con riferimento al tessuto urbano consolidato, al territorio rurale e agli ambiti sottoposti a specifiche condizioni di tutela. Esso costituisce la componente del PGT avente efficacia conformativa della proprietà e definisce le modalità di intervento sugli insediamenti esistenti e sugli spazi aperti, nel rispetto degli indirizzi strategici contenuti nel Documento di Piano e delle dotazioni territoriali definite dal Piano dei Servizi.

Sotto il profilo normativo e strutturale, il PdR mantiene la propria organizzazione fondata sulla distinzione tra ambiti del tessuto urbano consolidato, ambiti agricoli e ambiti di valore ambientale e paesaggistico, disciplinati attraverso le Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Tali norme definiscono, per ciascuna categoria di territorio, le modalità di intervento, i parametri urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso ammesse e le eventuali prescrizioni di tutela, stabilendo altresì le modalità attuative degli interventi edilizi e le condizioni per il ricorso a strumenti attuativi o a permessi di costruire convenzionati nei casi previsti.

Elemento centrale della disciplina del PdR è la suddivisione del territorio comunale in specifici ambiti funzionali, ai quali corrispondono differenti regole insediative e modalità di intervento.

Una prima componente è costituita dai Nuclei di Antica Formazione (NAF), per i quali il Piano delle Regole definisce specifiche categorie di intervento finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico e dell'impianto urbanistico originario. La presente variante ha aggiornato il quadro di applicazione della disciplina di tali ambiti sulla base di una ricognizione condotta sul tessuto storico, che ha consentito una più puntuale ricognizione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificato e la conseguente revisione e aggiornamento delle categorie di intervento applicabili agli immobili ricompresi nei NAF.

Accanto ai nuclei storici, il Piano individua gli ambiti residenziali consolidati e di completamento, che comprendono le parti del territorio urbanizzato destinate prevalentemente alla residenza e già caratterizzate da un assetto insediativo definito. In tali ambiti la disciplina urbanistica è orientata al mantenimento e alla qualificazione del tessuto urbano esistente, consentendo interventi di completamento, sostituzione edilizia e riqualificazione nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle Norme.

All'interno del sistema urbano sono inoltre individuate specifiche aree destinate a verde privato, caratterizzate dalla presenza di spazi aperti di valore ambientale o paesaggistico che concorrono alla qualità complessiva dell'insediamento. In tali ambiti il Piano delle Regole pone particolare attenzione alla conservazione delle superfici permeabili e alla tutela del patrimonio vegetazionale.

Il Piano disciplina inoltre gli ambiti produttivi consolidati e di completamento, destinati ad attività industriali, artigianali e logistiche. La normativa di tali ambiti è finalizzata a garantire la funzionalità degli insediamenti esistenti e la possibilità di interventi di adeguamento e riqualificazione, assicurando al contempo condizioni di compatibilità con il contesto territoriale e ambientale.

Una parte rilevante del territorio comunale è costituita dagli ambiti extraurbani ed agricoli, nei quali il Piano delle Regole persegue obiettivi di tutela del suolo agricolo, di salvaguardia del paesaggio rurale e di mantenimento della funzionalità ecologica del territorio. All'interno di questa componente il piano distingue in particolare gli ambiti agricoli produttivi, destinati prioritariamente all'esercizio dell'attività agricola, e gli ambiti rurali di salvaguardia, nei quali assumono rilievo prevalente le esigenze di tutela paesaggistica, ambientale ed ecologica.

Una disciplina specifica riguarda inoltre le porzioni di territorio ricomprese nel Parco Regionale Oglio Nord, per le quali il Piano delle Regole richiama e coordina le proprie disposizioni con la normativa del Piano del Parco, che assume valore prevalente per gli aspetti di tutela ambientale e paesaggistica.

Le Norme regolano inoltre alcune situazioni particolari presenti sul territorio comunale, tra cui gli edifici esistenti in ambito agricolo non destinati all'attività agricola, le aree destinate a distributori di carburante, le stazioni radio base per telecomunicazioni e altre attività che richiedono una disciplina specifica per ragioni di compatibilità territoriale. Sono inoltre individuate le aree sottoposte a vincolo o a potenziale rischio archeologico, per le quali il Piano prevede particolari cautele nelle trasformazioni edilizie e urbanistiche.

Nel loro complesso, le disposizioni normative e cartografiche del Piano delle Regole definiscono quindi il quadro di riferimento per la gestione del territorio urbanizzato e rurale, assicurando il coordinamento con gli obiettivi strategici del Documento di Piano e con il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

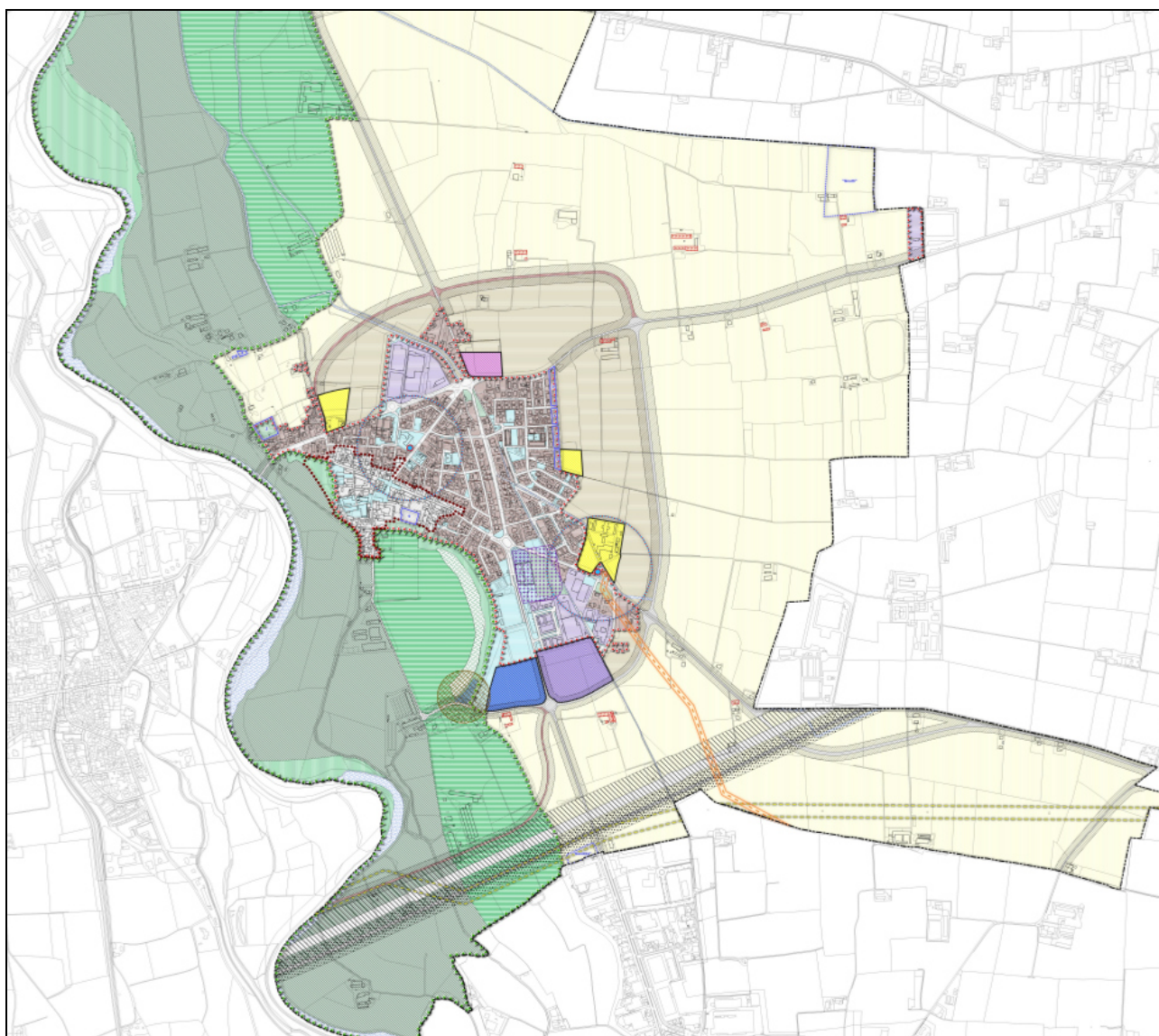
Si rinvia alla documentazione operativa del Piano delle Regole per il riscontro delle variazioni operate.

Ai sensi della metodologia pianificatoria assunta e dei contenuti puntuali delle NTA, concorrono alla determinazione del carico insediativo aggiuntivo del PdR le previsioni insediative dei singoli comparti soggetti a normativa particolareggiata e dei singoli lotti liberi individuati all'interno del tessuto urbano consolidato o attinenti ad aree residuali di lottizzazioni vigenti.

Il carico insediativo aggiuntivo computato dal PdR di variante stima 75,01 abitanti teorici (distribuiti in circa 28,20 famiglie) computati a fronte del volume teorico massimo ammissibile di 11.251,50 mc, stimando una cubatura pro-capite di 150 mc (50 mq SL).

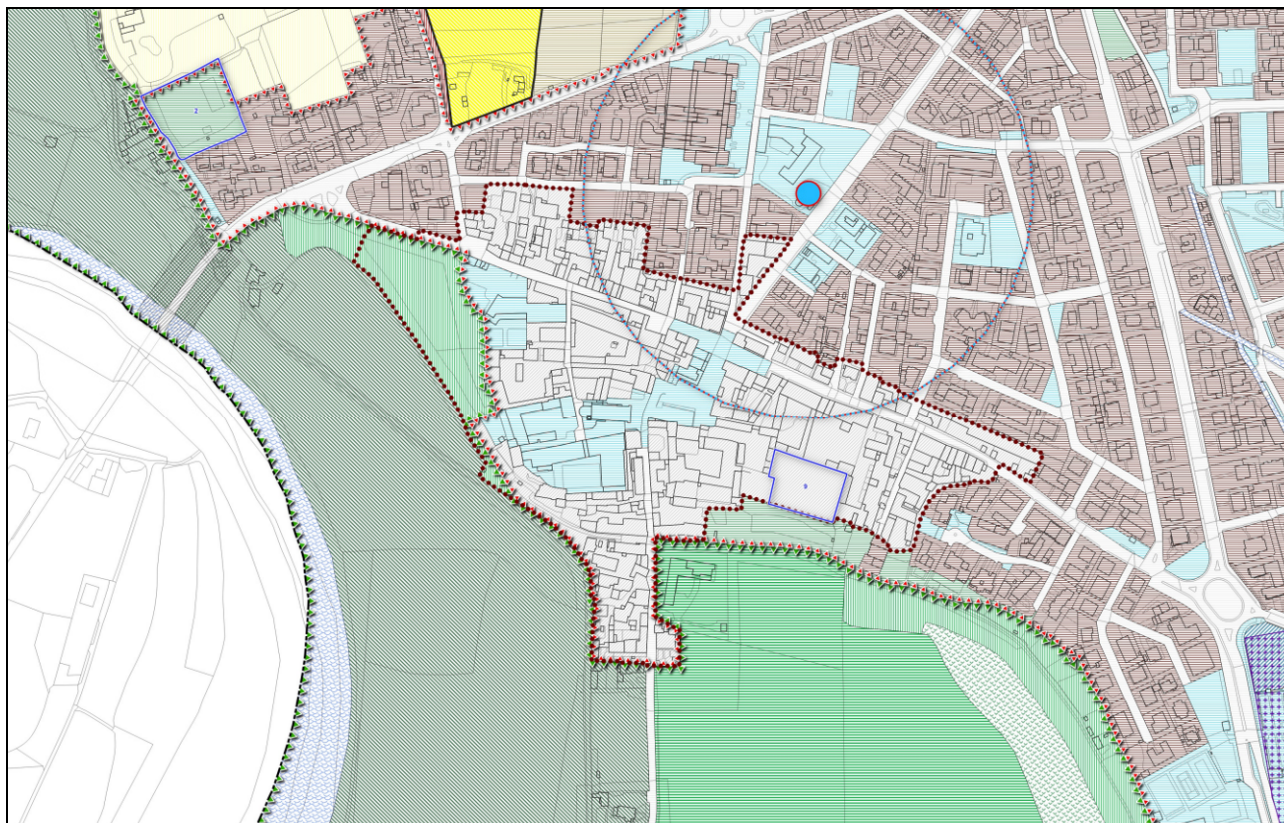
Il dimensionamento teorico del PdR afferisce completamente alla destinazione prevalentemente residenziale. Tale atto di Piano, infatti, non contiene previsioni che incidano sul dimensionamento terziario e produttivo.

Per gli ulteriori dettagli del caso si rinvia ai paragrafi del presente documento riservati all'approfondimento del dimensionamento generale di Piano e alla verifica di coerenza con i contenuti del progetto generale del Piano dei Servizi.



*Stralcio della cartografia operativa del PdR di inquadramento generale*





*Stralcio della cartografia operativa di dettaglio del PdR*



*Stralcio della cartografia operativa di dettaglio del PdR per i NAF*



## **8. AZIONI DI REVISIONE GENERALE O COROLLARIE**

### **8.1 Revisione generale del *corpus* normativo di Piano**

La presente variante al PGT vigente, a recepimento e consolidamento della metodologia assunta come impostazione generale al fine di arridire alle necessità manifestate dall'Amministrazione Comunale, prevede tra il resto la specifica revisione generale del corpo normativo di Piano, pur mantenendo la struttura consolidata del corpus normativo di Piano, ritenuta adeguata e funzionale.

E' stata operata l'integrazione e la coerenza delle singole subvarianti operative che definiscono nella sostanza del progetto di Piano il nuovo assetto urbanistico complessivo, unitamente alle variazioni di carattere generale, sempre rivolte al perfezionamento dello strumento urbanistico locale.

Il processo di integrazione, revisione ed aggiornamento delle schede operative degli ambiti di trasformazione è stato integrato nel documento coerentemente con l'obiettivo prioritario di agevolare ed incentivare l'attuazione delle previsioni strategiche del Documento di Piano vigente intervenendo puntualmente ed in modo omogeneo sulle disposizioni operative degli ambiti, perfezionando ed aggiornando lo schema precedente.

Il complesso delle azioni di variante rivolte al testo normativo urbanistico locale ha rispettato gli obiettivi imprescindibili di chiarezza ed incentivazione all'attuazione delle politiche di sviluppo territoriale sostenibile che costituiscono i capisaldi della volontà amministrativa e della variante stessa.

In relazione al lavoro di cesello operato sull'intero documento, pur ritenendo di novellare in questa sede, a seguire, le variazioni salienti che hanno interessato le NTA del PGT, si rimanda in toto al testo del corpus normativo di variante per la visione completa dei contenuti del nuovo documento dispositivo di Piano.

#### **Definizioni tecniche uniformi (DTU)**

E' risultato necessario procedere ad un adeguamento del corpo normativo di Piano finalizzato ad un'applicazione del testo inequivocabile rispetto alle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui al regolamento edilizio tipo predisposto dalla Regione Lombardia.

In osservanza ai contenuti della documentazione sovraordinata di merito, ovvero la deliberazione di Giunta Regionale n. XI/695 del 24/10/2018 ed i relativi allegati, si è ritenuto opportuno procedere alla modifica ed all'implementazione delle definizioni in materia di indici e parametri intervenendo in particolare all'articolo 1.7 delle NTA, provvedendo contestualmente alla coerenza degli ulteriori disposti di norma a seconda delle sigle contemplate dai documenti regionali.

L'integrazione delle DTU presso le NTA del PGT ha in parte comportato la necessità di declinare puntualmente le definizioni regionali (per la piena operatività del PGT), senza introdurre tuttavia elementi discrasici rispetto alla documentazione sovraordinata.

Per la verifica dei contenuti di merito si rimanda alle NTA del PGT in variante.

*Adeguamento del corpo normativo di Piano ai contenuti del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7*

In relazione all'obiettivo di variante rivolto al perfezionamento delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti mediante l'adeguamento del corpo normativo alle disposizioni di legge cogenti, in occasione della variante si è proceduto all'adeguamento del testo normativo alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, pubblicato sul BURL n. 48, supplemento del 27 Novembre 2017.

Come previsto dall'articolo 58-bis della LR 12/2005 e ss. mm. ed ii., attraverso l'emanazione del summenzionato regolamento Regione Lombardia ha proceduto a definire ed approvare i criteri ed i metodi per il rispetto del cosiddetto principio dell'invarianza idraulica ed idrologica. Il regolamento tratta dunque della gestione delle acque meteoriche non contaminate ed è finalizzato al raggiungimento su scala regionale dell'obiettivo di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi. A tal fine, il regolamento in parola detta una nuova disciplina per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici e delle infrastrutture esistenti. Il regolamento deve essere applicato su tutto il territorio regionale, in modo diversificato a seconda della criticità dell'area in cui si ricade. E' infatti il regolamento stesso a ripartire, nei propri allegati, il territorio regionale in aree a criticità alta, media e bassa. L'articolo 58-bis della legge urbanistica regionale definisce i tempi di applicazione del regolamento: la prima scadenza è l'adeguamento del regolamento edilizio comunale entro 6 mesi dal giorno successivo alla pubblicazione del regolamento sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, cioè dal 28 novembre 2017. Ad ogni modo, lo stesso Ente ha dichiarato – presso le proprie sedi istituzionali – di attendere gli effetti dell'applicazione dei disposti di cui al RR 7/2017 entro un lasso temporale medio-lungo (dai 5 ai 10 anni). Riguardo agli esiti dell'applicazione dei contenuti del regolamento e dei suoi allegati operativi, sono infatti previsti un monitoraggio ed una verifica tecnica ogni 3 anni, con lo scopo di apportare eventuali correzioni o aggiornamenti al regolamento stesso ed ai propri allegati.

A livello locale, per le finalità sopra anticipate, si è ritenuto di introdurre nelle NTA del PGT le opportune specifiche che riguardano il predetto regolamento parallelamente alle specifiche elaborazioni di merito dello studio di settore specifico che viene allegato al PGT di variante per farne parte integrante e sostanziale.

*Adeguamento del corpo normativo di Piano ai contenuti del Decreto legislativo 25/11/2016, n. 222*

Arridendo ai medesimi fini sopra dichiarati, l'intero *corpus* normativo di Piano è stato adeguato tenendo debito conto dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 25/11/2016, n. 222 (c.d. SCIA 2), che ha introdotto importanti modifiche ai procedimenti amministrativi, sia in ambito produttivo che in ambito edilizio.

Per quel che interessa in particolare il presente procedimento di variante, con l'entrata in vigore del testo poc'anzi richiamato scompare in Regione Lombardia il procedimento di denuncia di inizio attività (DIA), alternativa al permesso di costruire prevista dall'art. 41 della LR 12/2005 (e ss. mm. e ii.); tale strumento viene di fatto sostituito dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei soli casi individuati dall'art. 23 del DPR 380/2006; ad ogni modo, con la presente variante si propone l'adeguamento puntuale del testo normativo comunale secondo il principio dell'equipollenza dei titoli edilizi.

Per la verifica dei contenuti di merito si rimanda alle NTA del PGT in variante.

## **8.2 Revisione generale della documentazione cartografica di Piano**

Con la redazione della revisione generale al PGT è stato deciso di assumere il DBT regionale ufficiale come base cartografica unica e univoca, per tutto il compendio cartografico di Piano (fatta eccezione per le rappresentazioni meramente suggestive, effettuate su ortofotocarta). Ulteriormente, come già segnalato, tutta la cartografia di Piano è stata adeguata al perimetro amministrativo comunale bonificato, ovvero oggetto di rettifica coordinata da parte dei competenti uffici provinciali. In ragione di ciò, l'intero compendio cartografico del PGT, con la presente revisione, è stato sostituito ed aggiornato.

L'adozione di una base nuova ed univoca ha comportato la ridigitalizzazione e la coerenza di tutti i contenuti grafici di Piano, processato con metodo GIS funzionalmente all'interscambio della specifica documentazione digitale oggetto di verifica da parte degli enti sovraordinati.

In particolar modo, oltre che rideterminare le delimitazioni interzona in coerenza con gli elementi fisici riportati nel DBT, si è reso necessario procedere all'adeguamento dei perimetri in overlay, laddove discrepanti o imprecisi.

Le rappresentazioni grafiche del Piano revisionato sono coerenti a qualsiasi scala di rappresentazione finale.

L'impiego della base cartografica ufficializzata dalla Regione e del confine amministrativo bonificato dalla Provincia, non secondariamente, garantisce altresì una coerenza generale interna anche per quel che attiene alle computazioni di Piano relative ai vari dimensionamenti, oltre che a quelle relative alle previsioni di consumo di suolo.

## **8.3 Aggiornamento dello stato d'attuazione delle previsioni e rettifiche**

In ragione dello stato di attuazione di alcune delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, la presente variante ha recepito la trasformazione delle aree o ne ha recepito lo stadio attuativo in relazione a quanto avvenuto successivamente all'approvazione del PGT in vigore ed ha ricondotto le aree di merito ad idonea destinazione urbanistica, secondo la struttura del PGT diversificata per atti di Piano e zone o ambiti urbanistici.

Tale azione generale è in parte coordinata alle variazioni puntuali svolte nel corso del presente documento.

Ulteriormente, in esito a puntuali necessità ravvisate nel corso dell'applicazione dello strumento vigente, sono state operate rettifiche puntuali alla definizione del perimetro del NAF principale ed alla classificazione di specifici fabbricati esistenti ivi ricompresi.

Per la visione degli aggiornamenti in parola si rinvia in questa sede alle cartografie operative del PGT in variante, specificando che le elaborazioni assunte dal PGT di variante e già facenti parte dello strumento vigente con finalità di indagine, strettamente conoscitive e, comunque, di natura non cogente non sono state necessariamente oggetto di adeguamento delle informazioni eventualmente rappresentate legate alle strategie operative del tempo di redazione.

## **9. RAPPORTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

### **9.1 Verifica dei contenuti di variante rispetto agli obiettivi prioritari del PTR**

Il Consiglio Regionale della Lombardia (con deliberazione del 19/01/2010, n. 951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, 3° Supplemento Straordinario del giorno 11 febbraio 2010) ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale (PTR). Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si è concluso il percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia.

Il Piano ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi. Dal 17 febbraio 2010 il PTR, quale quadro di riferimento per la pianificazione territoriale in Lombardia e di orientamento per le politiche di settore, esercita quindi gli effetti indicati all'art. 20 della LR 12/05 ("Effetti del PTR").

Per effetto dell'entrata in vigore dello strumento regionale, per i Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale viene stabilito l'obbligo di trasmettere in Regione, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della LR 12/05, il PGT adottato (o sua variante). Medesima procedura diviene obbligo per i Comuni che adottino il PGT successivamente al 17 febbraio 2010, nonché per i Comuni che, alla stessa data, avendo già adottato il PGT, non abbiano ancora dato inizio al relativo deposito.

Inoltre, con l'entrata in vigore del Piano, per effetto del Piano Paesaggistico del PTR, ai sensi del Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii., tutti i Comuni sono comunque tenuti ad adeguare il proprio PGT alla disciplina paesaggistica entro due anni dall'entrata in vigore del PTR.

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con propria deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, ha poi approvato alcune modifiche ed integrazioni al PTR stesso.

Successivamente, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005, il PTR è stato aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero mediante il Documento Strategico Annuale.

In merito si rilevano quindi i seguenti aggiornamenti:

- aggiornamento 2011, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;
- aggiornamento 2012/2013, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013;
- aggiornamento 2014, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/557 del 9 dicembre 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014;
- aggiornamento 2015, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/897 del 24 novembre 2015, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015;

- aggiornamento 2016, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/5932 del 5 dicembre 2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2016;
- aggiornamento 2017, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/7279 del 30 ottobre 2017, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 17 dicembre 2017;
- aggiornamento 2018, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/64 del 10 luglio 2018, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 28 luglio 2018;
- aggiornamento 2019, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/766 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 14 dicembre 2019;
- aggiornamento 2020, approvato con DCR n. 1443/2020 (BURL Serie Ordinaria n. 50 del 7 dicembre 2020);
- aggiornamento 2021, approvato con DCR n. XI/5439 del 29 ottobre 2021, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 49 del 7 dicembre 2021;
- revisione 2022 di cui alla DGR XI/7170 del 17 ottobre 2022;
- aggiornamento 2023, approvato con DCR n. 42 del 20 giugno 2023, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 26 del 1 luglio 2023, in allegato al Programma Regionale di Sviluppo Sostenibile;
- aggiornamento 2024, approvato con DCR n. XII/650 del 26 novembre 2024, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 14 dicembre 2024;
- aggiornamento 2025, approvato con DCR n. XII/473 del 18 novembre 2025, pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 4 del 21 gennaio 2026.

Il susseguirsi degli aggiornamenti sopra richiamati ha comportato continue variazioni all'elenco originario dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT – o sua variante – in Regione; per essi, come detto, vi è la necessità di procedere alla verifica dei contenuti degli strumenti urbanistici locali con le previsioni e le direttive dello strumento urbanistico sovraordinato e, pertanto, gli stessi sono tenuti all'invio del proprio PGT all'ente regionale.

Per quel che riguarda il Comune di Urago d'Oglio non si rileva l'inclusione nell'elenco dei Comuni interessati da obiettivi prioritari regionali e sovraregionali.

Come anticipato, dal marzo del 2001 lo strumento regionale lombardo di riferimento per la pianificazione paesaggistica è il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), attualmente assunto, integrato ed aggiornato dal PTR, del quale costituisce approfondimento e strumento paesaggistico ai sensi dell'articolo 19 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., anche in attuazione dei disposti del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” (Dlgs 42/04 e ss. mm. e ii.).

In osservanza ai contenuti del Codice dei beni culturali e del paesaggio, promulgato successivamente alla prima stesura del PTPR, i contenuti paesaggistici dello strumento di pianificazione regionale sono stati integrati mediante l'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico, con la contestuale proposizione di indirizzi funzionali ad interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.



Il Piano Paesaggistico Regionale individua inoltre gli elementi costitutivi del paesaggio lombardo e fornisce indirizzi e criteri per la pianificazione territoriale e urbanistica locale, definendo il quadro di riferimento per le politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio regionale.

Per agevolare la comprensione dei diversi documenti che lo compongono, il PTR propone specifici canali di lettura, tra cui un canale di tipo normativo ed uno dedicato al supporto della pianificazione locale, finalizzato a fornire ai Comuni una sintesi dei principali riferimenti utili alla predisposizione dei PGT.

In tale prospettiva il PTR costituisce uno strumento di riferimento per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo degli strumenti urbanistici comunali, fornendo gli elementi utili alla definizione dello scenario strategico di Piano e gli indirizzi necessari al perseguimento degli obiettivi regionali.

La strategia regionale per lo sviluppo del territorio è sintetizzata nei ventiquattro obiettivi del PTR, articolati in cinque ambiti tematici: ambiente, assetto territoriale, assetto economico e produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale.

Ai fini dell'inquadramento territoriale, il PTR individua inoltre sei Sistemi Territoriali di riferimento – metropolitano, della montagna, pedemontano, dei laghi, della pianura irrigua e del Po e dei grandi fiumi – che rappresentano sistemi di relazioni territoriali attraverso i quali viene interpretato il territorio regionale alla scala vasta.

Il territorio comunale di Urago d'Oglio si colloca nel contesto territoriale della pianura lombarda e, nel quadro delineato dal Piano Territoriale Regionale della Lombardia e dal relativo Piano Paesaggistico Regionale, rientra nel Sistema Territoriale della Pianura Irrigua, nonché nell'unità tipologica di paesaggio della bassa pianura, caratterizzata dai paesaggi della pianura irrigua e dalle fasce fluviali dei principali corsi d'acqua della pianura padana.

In tale contesto il paesaggio è definito dalla presenza di un'estesa matrice agricola irrigua, storicamente organizzata attraverso una fitta rete di canali, rogge e infrastrutture idrauliche che strutturano l'assetto territoriale della pianura. La componente agricola costituisce pertanto l'elemento prevalente dell'organizzazione territoriale e rappresenta uno dei principali fattori identitari del paesaggio della pianura lombarda.

Elemento strutturante del sistema paesaggistico locale è inoltre rappresentato dal corridoio fluviale dell'Oglio, che definisce un importante sistema ambientale e paesaggistico della pianura bresciana e costituisce uno dei principali elementi di connessione ecologica alla scala regionale.

Il Piano Paesaggistico Regionale individua tra gli obiettivi prioritari di tutela per gli ambiti della pianura irrigua la salvaguardia del paesaggio agrario, la tutela e la valorizzazione della rete idrografica naturale e artificiale e la conservazione dei centri e nuclei storici che costituiscono i riferimenti insediativi tradizionali del territorio.

In tale quadro la pianificazione comunale è chiamata ad orientare i processi di trasformazione territoriale nel rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati della pianura irrigua, garantendo il contenimento della dispersione insediativa e la valorizzazione delle componenti ambientali e agricole che strutturano il paesaggio locale.

Ai sensi dello strumento di coordinamento regionale e sulla base delle elaborazioni del quadro di riferimento paesaggistico del Piano Paesaggistico Regionale, il territorio comunale, in base alla propria peculiare conformazione, appartiene alle unità di paesaggio della bassa pianura relative alle fasce fluviali e alla pianura irrigua.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nell'ambito degli indirizzi di tutela relativi alla bassa pianura, individua tra i sistemi paesaggistici rilevanti i paesaggi delle fasce fluviali, costituiti dagli ambiti della pianura modellati dalle antiche divagazioni dei corsi d'acqua e dalle dinamiche morfologiche dei principali fiumi lombardi. Tali contesti sono caratterizzati dalla presenza di elementi morfologici quali meandri, terrazzi di scorrimento, alvei e sistemi arginali, che contribuiscono alla definizione dell'immagine paesaggistica della pianura.

Il PPR evidenzia come questi ambiti siano oggi in larga parte interessati da attività agricole estensive e da interventi di regolazione idraulica che, nel tempo, hanno modificato la naturalità originaria dei corsi d'acqua attraverso la realizzazione di arginature artificiali e opere di difesa idraulica. Nonostante tali trasformazioni, le fasce fluviali conservano un ruolo fondamentale nella strutturazione del paesaggio regionale e nella definizione dei sistemi ambientali della pianura.

Gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale sono pertanto orientati alla conservazione dei caratteri naturali e morfologici dei corsi d'acqua, alla salvaguardia delle configurazioni storiche del paesaggio fluviale e al mantenimento delle relazioni tra il sistema idrografico e il territorio agricolo circostante. In particolare viene richiamata la necessità di evitare processi di urbanizzazione lungo le fasce fluviali, garantendo la continuità degli spazi aperti e la tutela delle dinamiche paesaggistiche proprie degli ambiti fluviali.

Particolare attenzione è inoltre rivolta alla salvaguardia dei manufatti storici legati all'attraversamento dei corsi d'acqua e dei sistemi insediativi storicamente connessi ai fiumi, che rappresentano elementi identitari del paesaggio fluviale lombardo e costituiscono un patrimonio architettonico e culturale meritevole di conservazione e valorizzazione.

Il Piano Paesaggistico Regionale individua parimenti, all'interno dell'ambito geografico della bassa pianura, i paesaggi della pianura irrigua, derivanti dal lungo processo storico di bonifica e organizzazione idraulica del territorio avviato già in epoca antica e sviluppatosi in modo sistematico nel periodo medievale. Tale processo ha determinato la formazione del paesaggio agrario tipico della pianura lombarda, caratterizzato da una fitta rete di canali e rogge irrigue e da una struttura agricola fortemente produttiva.

La pianura irrigua rappresenta uno dei sistemi territoriali più significativi del paesaggio lombardo, in cui la configurazione agraria è storicamente organizzata in relazione alle infrastrutture idrauliche e alle modalità di conduzione agricola. I paesaggi agrari risultano tradizionalmente articolati in diverse tipologie colturali – tra cui colture cerealicole, risicole e foraggere – che definiscono l'assetto morfologico e produttivo del territorio.

Il Piano evidenzia tuttavia come i processi di meccanizzazione dell'agricoltura abbiano progressivamente modificato la struttura tradizionale del paesaggio rurale, riducendo le partiture poderali e gli elementi vegetazionali lineari (filari, siepi, marcite e prati irrigui) che storicamente contribuivano alla definizione della trama agraria della pianura.

Gli indirizzi di tutela sono pertanto orientati alla conservazione della struttura storica del paesaggio agrario, promuovendo azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali, delle quinte verdi e degli elementi vegetazionali che caratterizzano la tessitura paesaggistica della pianura irrigua.

Particolare attenzione è inoltre rivolta alla salvaguardia del sistema irriguo e dei canali storici, che costituiscono uno degli elementi distintivi del paesaggio lombardo e che comprendono, oltre ai canali principali, una complessa rete di manufatti idraulici quali chiuse, ponti e opere di regolazione delle acque.

In tale prospettiva il Piano Paesaggistico Regionale promuove la tutela e la valorizzazione del sistema agricolo e idraulico della pianura, favorendo interventi di conservazione del patrimonio territoriale e programmi di riqualificazione paesaggistica che coinvolgano enti locali, consorzi irrigui e soggetti operanti nel settore agricolo.

Alla luce degli indirizzi contenuti nel Piano Paesaggistico Regionale, il territorio comunale di Urago d'Oglio si colloca dunque in un contesto territoriale in cui il paesaggio risulta definito dalla compresenza di un'estesa matrice agricola irrigua, organizzata attraverso la rete storica di canali, rogge e infrastrutture idrauliche che strutturano il territorio della pianura, e dal sistema ambientale connesso al corridoio fluviale dell'Oglio, che rappresenta uno degli elementi morfologici e paesaggistici di maggiore rilevanza alla scala territoriale.

Il Piano Paesaggistico Regionale riconosce in tali sistemi territoriali alcuni degli elementi costitutivi del paesaggio lombardo e orienta le politiche di governo del territorio verso la tutela dei caratteri storici e morfologici della pianura irrigua, la salvaguardia della rete idrografica naturale e artificiale e la conservazione della struttura agraria tradizionale, con particolare attenzione agli elementi vegetazionali lineari, alle partiture poderali e ai manufatti idraulici storici che caratterizzano il paesaggio rurale.

Allo stesso modo, per quanto concerne le fasce fluviali, il Piano individua tra gli obiettivi prioritari la conservazione dei caratteri naturali e morfologici dei corsi d'acqua, la tutela della continuità degli spazi aperti lungo i corridoi fluviali e la salvaguardia dei manufatti storici e degli insediamenti tradizionalmente connessi al sistema idrografico.

In tale quadro di riferimento la pianificazione comunale è chiamata ad orientare i processi di trasformazione territoriale nel rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati della pianura irrigua e del sistema fluviale dell'Oglio, promuovendo azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e garantendo il contenimento dei fenomeni di dispersione insediativa e di alterazione delle componenti ambientali che strutturano il paesaggio locale.

Ai fini dell'indirizzo delle scelte di Piano, gli approfondimenti paesistici operati ed integrati nel nuovo corpo documentale del PGT sono stati svolti anche con specifico riferimento ai contenuti dello strumento di coordinamento regionale.

Ciò debitamente premesso, appare significativo evidenziare che le modifiche introdotte dal PGT di variante agiscono sostanzialmente entro la struttura territoriale definita dagli atti di piano previgenti; vale a dire che – come già anticipato nel corso della presente relazione – al netto delle verifiche puntuali di coerenza rispetto allo stato previsionale e di fatto dei singoli ambiti territoriali e delle previsioni di sostituzione (comunque in riduzione) delle aree di trasformazione strategica collegate alla maggiore idoneità dei siti in esito proprio agli approfondimenti qualitativi eseguiti, il rapporto tra l'assetto territoriale del PGT (diversificato nelle previsioni

puntuali del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole) e le aree di tutela individuate dal Piano Paesaggistico Regionale non risulta modificato.

Alla luce di quanto evidenziato, non si rilevano scelte del PGT di variante che possano qualificarsi come discrasiche rispetto allo strumento sovraordinato.

## **9.2 Verifica del progetto di Piano rispetto ai contenuti cogenti del PTCP**

La Provincia di Brescia è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con deliberazione del Consiglio provinciale n. 31 del 13 giugno 2014 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 45 del 5 novembre 2014; tale strumento è stato successivamente oggetto di diverse varianti puntuali.

Il PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del Dlgs 267/2000 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii..

A tal fine il PTCP, ai sensi dell'art. 15 della citata legge regionale:

- definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- costituisce atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- definisce il quadro conoscitivo del territorio provinciale risultante dalle trasformazioni avvenute;
- recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo eventuali modifiche o integrazioni;
- raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- individua il programma e la localizzazione delle principali infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici, nonché i criteri di inserimento ambientale e paesaggistico;
- indica gli elementi orientativi e i contenuti minimi per la pianificazione comunale, nonché indicazioni puntuali per le trasformazioni di portata sovracomunale;
- definisce modalità di coordinamento tra pianificazioni comunali, prevedendo anche forme compensative e finanziarie;
- individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso strumenti di perequazione territoriale e compartecipazione ai proventi derivanti dai contributi di costruzione;
- definisce l'assetto idrogeologico del territorio ai fini della tutela ambientale e della difesa del suolo;
- per la parte di tutela paesaggistica, assume efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individuando le previsioni atte al raggiungimento degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale e potendo individuare ambiti nei quali risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

Ai sensi dell'art. 18, comma 2, della LR 12/05 le previsioni del PTCP prescrittive e prevalenti sul PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Per quanto riguarda in particolare le tematiche ambientali, il PTCP assume come macro-obiettivo il miglioramento della qualità ambientale e della resilienza del territorio, contribuendo alla protezione delle risorse ambientali e alla prevenzione e al contenimento dell'inquinamento e dei rischi, riconoscendo il ruolo dei servizi ecosistemici e promuovendo le infrastrutture verdi nella pianificazione e programmazione generale e di settore, nonché perseguendo la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche e territoriali (art. 3).

Per quanto concerne invece le tematiche della mobilità, il PTCP assume come macro-obiettivo la definizione del quadro di riferimento per le reti della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche, per il sistema dei servizi e, più in generale, per i temi di rilevanza sovracomunale.

Si premette infine che il PTCP recepisce le previsioni dei piani di settore approvati dalla Provincia e valutati compatibili (art. 13).

Il territorio comunale di Urago d'Oglio si colloca, nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia, all'interno del sistema territoriale della pianura centro-occidentale della provincia, caratterizzato dalla prevalenza di contesti agricoli e dalla presenza di importanti sistemi ambientali connessi al corridoio fluviale del fiume Oglio.

Il PTCP struttura l'organizzazione del territorio provinciale attraverso l'individuazione di specifici sistemi territoriali – tra cui il sistema rurale-paesistico-ambientale, il sistema ambientale, il sistema del paesaggio e dei beni storici, il sistema infrastrutturale e il sistema insediativo – che costituiscono il riferimento per la pianificazione comunale.

In tale quadro il territorio comunale di Urago d'Oglio risulta caratterizzato dalla prevalenza del sistema rurale-paesistico-ambientale, in cui la componente agricola rappresenta l'elemento strutturante del paesaggio locale e dell'organizzazione territoriale. Il contesto territoriale è infatti connotato da un'estesa matrice agricola della pianura irrigua, organizzata attraverso una fitta rete di canali e rogge che costituiscono il sistema dell'idrografia artificiale e che storicamente hanno consentito lo sviluppo delle attività agricole della pianura bresciana.

Accanto alla componente agricola assume particolare rilievo il sistema ambientale connesso al fiume Oglio, che rappresenta uno dei principali elementi strutturali del paesaggio provinciale. Il corridoio fluviale costituisce infatti un'importante componente della rete ecologica territoriale e un elemento di continuità ambientale e paesaggistica alla scala sovracomunale.

Il PTCP riconosce in tali contesti territoriali un ruolo rilevante sotto il profilo paesaggistico, ambientale e produttivo, individuando specifiche componenti territoriali e sistemi di tutela che concorrono alla definizione



dell'assetto strutturale della pianura bresciana. In particolare il territorio comunale risulta interessato dalla presenza di ambiti agricoli di rilevanza strategica, individuati dal piano provinciale ai sensi dell'art. 15 della LR 12/2005, finalizzati alla salvaguardia della funzione produttiva dei suoli agricoli e al contenimento dei processi di consumo di suolo.

Il PTCP individua inoltre il sistema della rete ecologica provinciale quale elemento strutturante dell'organizzazione territoriale, finalizzato alla conservazione della biodiversità e alla connessione ecologica tra gli ambiti naturali e agricoli del territorio provinciale. In tale quadro il corridoio fluviale dell'Oglio assume un ruolo primario quale asse ecologico di livello sovracomunale, contribuendo alla connessione tra i sistemi ambientali della pianura e costituendo un elemento di continuità ecologica di rilevanza territoriale.

Il piano provinciale individua altresì specifici indirizzi di tutela e valorizzazione per il sistema fluviale e per il paesaggio agrario della pianura irrigua, orientando la pianificazione comunale verso la conservazione delle componenti ambientali e paesaggistiche del territorio e verso il contenimento dei fenomeni di dispersione insediativa.

Alla luce di tali indirizzi, le scelte pianificatorie contenute nel PGT si collocano in continuità con il quadro territoriale delineato dal PTCP, orientando le trasformazioni previste nel rispetto delle componenti ambientali e paesaggistiche riconosciute dal piano provinciale e garantendo la salvaguardia della matrice agricola e delle connessioni ecologiche che strutturano il territorio comunale.

In tema di rispetto dei contenuti prescrittivi del PTCP, appare opportuno evidenziare che il PGT revisionato, aderendo alla struttura dello strumento comunale previgente, non mostra elementi di conflitto con la pianificazione provinciale. Come anticipato e ribadito più volte nel corso della presente relazione generale, le modifiche operate allo strumento urbanistico comunale vigente attengono a scelte di perfezionamento ed adeguamento di scala locale che rispettano tutti i capisaldi della disciplina in vigore.

Le previsioni di Piano, in particolare:

- non mutano il rapporto delle previsioni rispetto agli aspetti di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- non modificano, né interferiscono con i sistemi della mobilità di interesse sovracomunale;
- non modificano l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- non contengono previsioni che discordino con il progetto generale di tutela della REC, già conformata a specificazione della RER e della REP e oggetto di perfezionamento non strutturale.

In relazione a quanto sopra evidenziato, la variante al PGT non introduce elementi di incompatibilità rispetto ai contenuti prescrittivi del PTCP e risulta pertanto coerente con il quadro pianificatorio provinciale vigente.

### **9.3 Verifica del progetto di Piano rispetto ai contenuti cogenti del PTC del Parco Regionale Oglio Nord**

Il territorio comunale di Urago d'Oglio ricade parzialmente all'interno del perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, area naturale protetta istituita dalla Regione Lombardia con finalità di tutela e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico connesso al corso del fiume Oglio.

Il Parco è dotato di proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), strumento di pianificazione che disciplina l'assetto territoriale dell'area protetta e definisce gli indirizzi e le modalità di tutela, gestione e valorizzazione del territorio ricompreso nel perimetro del Parco.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, in coerenza con le disposizioni regionali in materia di aree protette e con la pianificazione territoriale sovraordinata, individua le diverse zone di tutela e di uso del territorio attraverso un sistema di azzonamento che stabilisce i criteri e le condizioni per la conservazione degli ambienti naturali, la tutela del paesaggio e la compatibilità delle attività antropiche.

Il PTC del Parco costituisce pertanto riferimento per la pianificazione comunale per quanto riguarda le porzioni di territorio ricomprese all'interno dell'area protetta, orientando le scelte urbanistiche verso la salvaguardia delle componenti ambientali, paesaggistiche e naturalistiche che caratterizzano il sistema fluviale dell'Oglio.

Con riferimento al territorio comunale di Urago d'Oglio, il PGT vigente ha recepito integralmente la struttura di azzonamento del Piano del Parco, garantendo la coerenza tra la pianificazione comunale e le disposizioni dell'ente gestore dell'area protetta.

La variante generale al PGT non introduce modifiche rispetto a tale assetto: il recepimento delle previsioni e dell'azzonamento del Parco Regionale Oglio Nord viene infatti confermato integralmente all'interno del nuovo quadro pianificatorio comunale.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, la variante al PGT mantiene la piena coerenza con la pianificazione dell'area protetta e con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del sistema fluviale dell'Oglio.

### **9.4 Integrazione degli elementi significativi della pianificazione sovraordinata nel PGT**

Gli elementi di rilevanza e cogenza della pianificazione sovraordinata sono stati recepiti e idoneamente distribuiti presso il compendio documentale del PGT revisionato, secondo i contenuti di struttura di quello vigente.

Al fine di restituire in forma organica il quadro dei principali contenuti derivanti dalla pianificazione sovraordinata incidenti sul territorio comunale, il PGT revisionato ha predisposto uno specifico elaborato cartografico di sintesi nel quale sono rappresentati gli elementi territoriali derivanti dagli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e dagli strumenti di tutela ambientale e paesaggistica vigenti.

L'elaborato è articolato in due distinti quadri cartografici, predisposti per ragioni di leggibilità e chiarezza rappresentativa, che consentono di restituire in forma unitaria e coordinata le principali componenti territoriali riconducibili alla pianificazione sovraordinata. La rappresentazione separata dei contenuti consente infatti di distinguere, da un lato, gli elementi strutturali relativi al sistema insediativo e infrastrutturale e, dall'altro, le componenti ambientali e paesaggistiche che caratterizzano il territorio comunale.

La predisposizione di tale elaborato risponde inoltre all'esigenza di evitare duplicazioni informative all'interno dei diversi elaborati del PGT, assumendo in un'unica tavola di riferimento gli elementi territoriali di maggiore rilevanza derivanti dalla pianificazione sovraordinata. In tale quadro sono state in particolare recepite, a titolo ricognitivo e di coordinamento con la pianificazione provinciale, le delimitazioni degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dal PTCP.

La lettura congiunta dei due quadri cartografici consente di evidenziare come il territorio comunale risulti strutturato da alcune componenti territoriali di rilevanza sovraordinata che definiscono l'assetto complessivo del sistema locale.

In primo luogo assume particolare rilievo il sistema ambientale e paesaggistico connesso al corridoio fluviale del fiume Oglio, che rappresenta l'elemento territoriale maggiormente strutturante alla scala sovracomunale. L'asta fluviale e le aree perifluviali ad essa connesse costituiscono infatti un importante corridoio ecologico di livello territoriale e sono interessate dalla presenza del Parco Regionale Oglio Nord, che svolge un ruolo fondamentale nella tutela degli ambienti naturali e nella conservazione della continuità ecologica lungo il sistema fluviale.

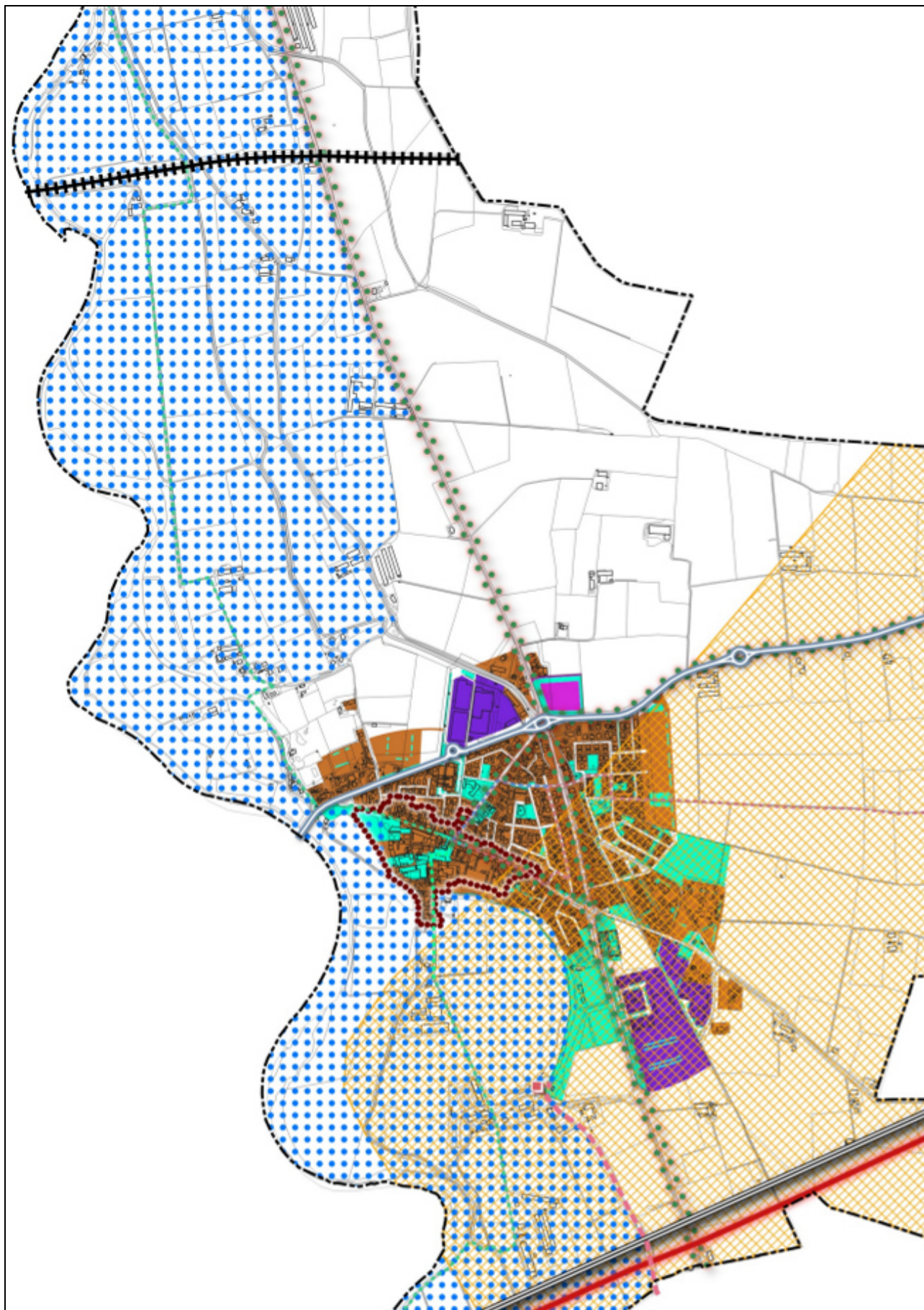
Accanto alla componente fluviale assume rilevanza la struttura agraria della pianura irrigua, che caratterizza in modo esteso il territorio comunale. La matrice agricola rappresenta infatti uno degli elementi fondamentali dell'organizzazione territoriale locale ed è riconosciuta dalla pianificazione provinciale attraverso l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, finalizzati alla salvaguardia della funzione produttiva dei suoli agricoli e al contenimento dei fenomeni di consumo di suolo.

Ulteriore elemento significativo è costituito dal sistema della rete ecologica, che si sviluppa in stretta relazione con il corridoio fluviale dell'Oglio e con il sistema degli spazi aperti della pianura. Tale rete concorre alla connessione tra gli ambiti naturali e agricoli del territorio e rappresenta una componente fondamentale per il mantenimento degli equilibri ambientali e paesaggistici alla scala territoriale.

Nel loro insieme tali componenti – costituite dal sistema fluviale dell'Oglio, dalla matrice agricola della pianura irrigua e dalla rete ecologica territoriale – definiscono l'ossatura ambientale e paesaggistica del territorio comunale e costituiscono il quadro di riferimento entro il quale si collocano le scelte di pianificazione operate dal PGT revisionato.

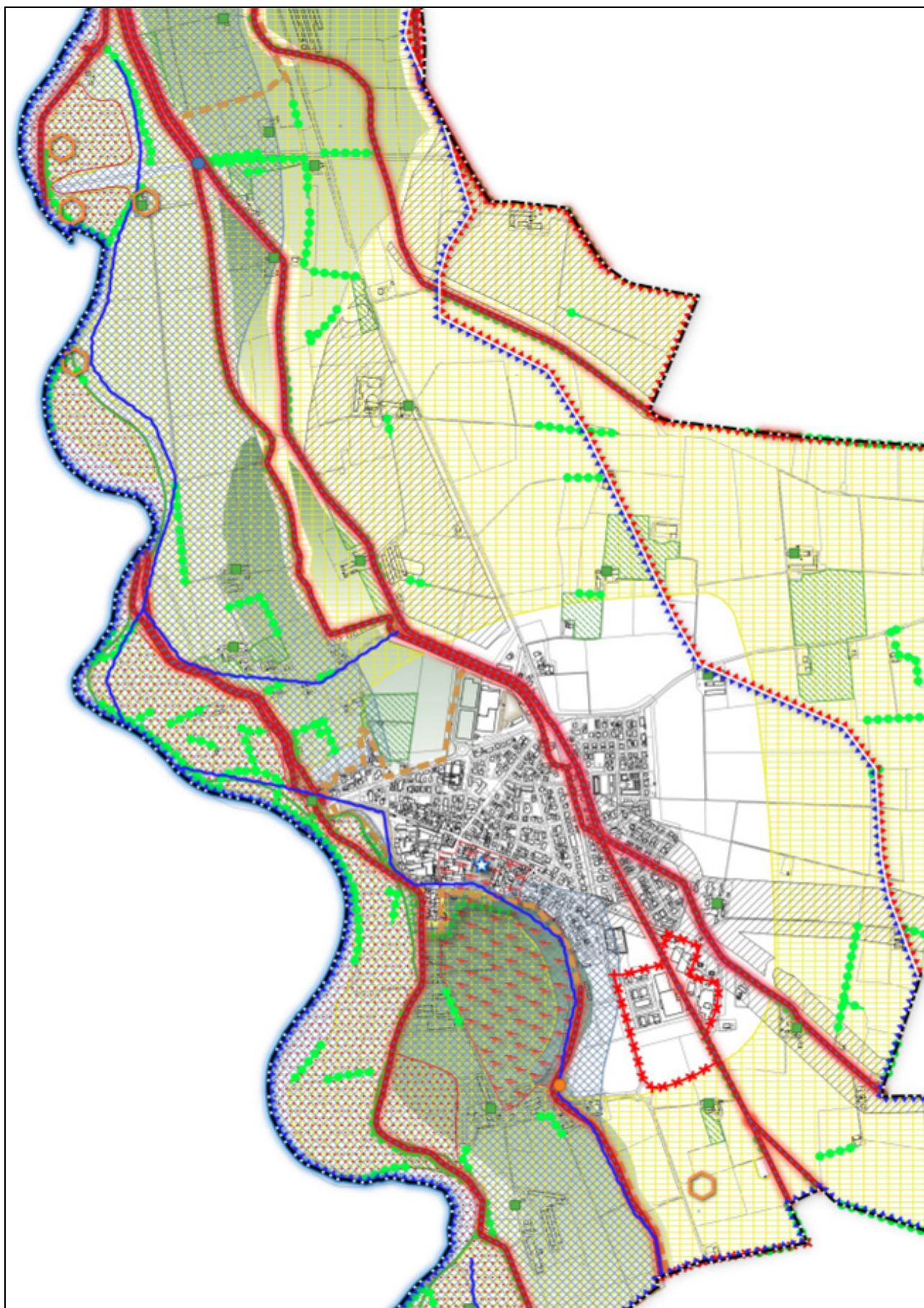
L'elaborato cartografico di sintesi costituisce riferimento unitario per la lettura coordinata dei principali vincoli, indirizzi e sistemi territoriali derivanti dalla pianificazione sovraordinata, consentendo di restituire in forma integrata il quadro delle componenti ambientali, paesaggistiche e agricole che strutturano il territorio comunale e che orientano le scelte del PGT revisionato.

Si ricorda che tutti gli elementi di rilevanza e cogenza sono stati assunti a riferimento anche presso il compendio documentale per la qualità dei suoli liberi, ad orientamento delle scelte di Piano e della VAS.



*Stralcio delle cartografie di sintesi della pianificazione sovraordinata: struttura territoriale e mobilità*





*Stralcio delle cartografie di sintesi della pianificazione sovraordinata: struttura ambientale e paesistica*



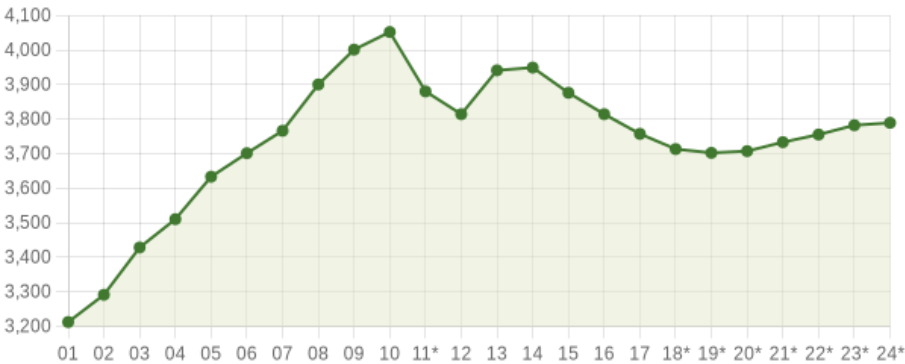
**10. DIMENSIONAMENTO DI PIANO E COERENZA QUANTITATIVA DEL PDS**

Con riferimento a quanto sinora analizzato per i singoli aspetti della variante generale in oggetto e richiamando altresì i contenuti dell'ulteriore documentazione costituente la stessa, si procede a sintetizzare il dimensionamento generale del PGT in revisione ed a verificare la coerenza dei contenuti del Piano dei Servizi nel merito della coerenza fra previsioni di Piano e dotazioni di aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Si ricorda che la presente variante interviene sulle scelte del PGT vigente senza modificarne la struttura operativa, né l'assetto generale dei sistemi edificati ed extraurbani, fatta eccezione per le azioni di riduzione e sostituzione imperniate sugli approfondimenti paesaggistici e naturalistici e in parte relazionate alla disciplina regionale vigente in materia di contenimento del consumo di suolo; pur perfezionandole e integrandole, non sono mutate le basi di analisi su cui lo strumento è stato fondato e, pertanto, a prescindere dai contenuti sostanziali ed operativi, la variante configura un compendio sinergico di azioni di adeguamento, aggiornamento e perfezionamento. Si richiamano in primis i contenuti del nuovo DdP comunale; a fronte delle modifiche effettuate all'atto di Piano previgente con la presente variante il Progetto di Piano prevede 4 AdT a destinazione prevalentemente residenziale che, nella sostanza, configurano conferme di trasformazione parziali delle previgenti previsioni, al netto del setaccio e dei tagli operati in ragione delle norme sovraordinate e in esito ai risultati delle analisi paesaggistiche, agronomiche e naturalistiche sulla qualità dei suoli liberi; il nuovo DdP prospetta una potenzialità edificatoria residenziale complessiva quantificata in 12.386 mq di SL (per un'equivalenza di 247,72 abitanti teorici); parimenti, reitera un AdT a destinazione prevalentemente produttiva e un AdT a destinazione prevalentemente terziaria aventi capacità edificatoria rispettiva di 35.833 e 6.621 mq di SL. Il DdP prevede altresì un nuovo AdT (G) che, in virtù della propria destinazione per servizi pubblici, non influenza il carico insediativo. A valori suddetti, per la definizione del dimensionamento generale di Piano, si sommano quelli definiti, in termini di potenzialità teorica, dal complesso delle previsioni del PdR. Ai sensi della metodologia pianificatoria assunta, la tavola DP 09 "Dimensionamento di Piano" del PGT in variante, oltre ad evidenziare gli AdT del DdP, procede ad individuare i lotti che il Piano riserva al completamento del tessuto urbano con conseguente incremento del peso insediativo teorico (comparti soggetti a normativa particolareggiata e lotti liberi residui). Per effetto delle previsioni del PdR significative in termini di dimensionamento, il PGT in variante somma alle previsioni del DdP riassunte in precedenza ulteriori azioni di completamento per 3.750,50 mq di SL a destinazione prevalentemente residenziale (per un'equivalenza di 75,01 abitanti teorici), mentre nulla adduce per i sistemi secondario e terziario. Dunque, nella sua totalità, sommando le previsioni di trasformazione e completamento del DdP e del PdR, il PGT in variante prevede un dimensionamento aggiuntivo teorico residenziale computato in 16.136,50 mq di SL (per un'equivalenza di 322,73 abitanti teorici), un dimensionamento terziario aggiuntivo stimato in 6.621 mq SL e un dimensionamento produttivo aggiuntivo stimato in 35.833 mq SL.

Si procede ora ad indagare le elaborazioni ufficiali principali a disposizione in tema di andamento demografico (fonte: *tuttitalia.it*).

Andamento demografico della popolazione residente dal 2001 al 2024.

Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

| Anno     | Data rilevamento | Popolazione residente | Variazione assoluta | Variazione percentuale | Numero Famiglie | Media componenti per famiglia |
|----------|------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 2001     | 31 dic           | 3.212                 | -                   | -                      | -               | -                             |
| 2002     | 31 dic           | 3.291                 | +79                 | +2,46%                 | -               | -                             |
| 2003     | 31 dic           | 3.428                 | +137                | +4,16%                 | 1.303           | 2,62                          |
| 2004     | 31 dic           | 3.510                 | +82                 | +2,39%                 | 1.352           | 2,59                          |
| 2005     | 31 dic           | 3.633                 | +123                | +3,50%                 | 1.374           | 2,63                          |
| 2006     | 31 dic           | 3.701                 | +68                 | +1,87%                 | 1.403           | 2,63                          |
| 2007     | 31 dic           | 3.766                 | +65                 | +1,76%                 | 1.427           | 2,63                          |
| 2008     | 31 dic           | 3.900                 | +134                | +3,56%                 | 1.479           | 2,63                          |
| 2009     | 31 dic           | 4.001                 | +101                | +2,59%                 | 1.498           | 2,67                          |
| 2010     | 31 dic           | 4.052                 | +51                 | +1,27%                 | 1.518           | 2,66                          |
| 2011 (1) | 8 ott            | 4.050                 | -2                  | -0,05%                 | 1.518           | 2,66                          |
| 2011 (2) | 9 ott            | 3.877                 | -173                | -4,27%                 | -               | -                             |
| 2011 (3) | 31 dic           | 3.880                 | -172                | -4,24%                 | 1.511           | 2,56                          |
| 2012     | 31 dic           | 3.814                 | -66                 | -1,70%                 | 1.470           | 2,59                          |
| 2013     | 31 dic           | 3.941                 | +127                | +3,33%                 | 1.451           | 2,71                          |

|       |        |       |     |        |          |      |
|-------|--------|-------|-----|--------|----------|------|
| 2014  | 31 dic | 3.949 | +8  | +0,20% | 1.455    | 2,70 |
| 2015  | 31 dic | 3.876 | -73 | -1,85% | 1.421    | 2,72 |
| 2016  | 31 dic | 3.814 | -62 | -1,60% | 1.422    | 2,67 |
| 2017  | 31 dic | 3.757 | -57 | -1,49% | 1.411    | 2,65 |
| 2018* | 31 dic | 3.713 | -44 | -1,17% | 1.400    | 2,64 |
| 2019* | 31 dic | 3.702 | -11 | -0,30% | 1.415,63 | 2,61 |
| 2020* | 31 dic | 3.707 | +5  | +0,14% | 1.445    | 2,56 |
| 2021* | 31 dic | 3.733 | +26 | +0,70% | 1.446    | 2,57 |
| 2022* | 31 dic | 3.755 | +22 | +0,59% | 1.454    | 2,58 |
| 2023* | 31 dic | 3.782 | +27 | +0,72% | 1.473    | 2,56 |
| 2024* | 31 dic | 3.789 | +7  | +0,19% | 1.466    | 2,58 |

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(\*) popolazione post-censimento

(v) dato in corso di validazione

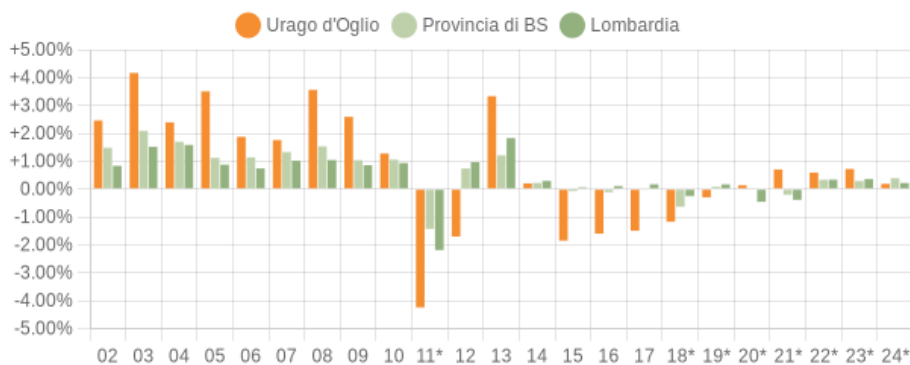
Dal 2018 i dati tengono conto dei risultati del censimento permanente della popolazione, rilevati con cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione di tutti gli individui e tutte le famiglie ad una data stabilita, il nuovo metodo censuario si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa.

La popolazione residente a Urago d'Oglio al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 3.877 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 4.050. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 173 unità (-4,27%).

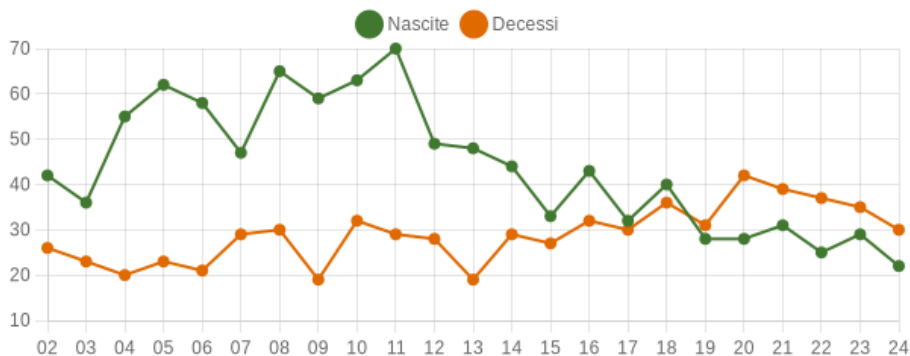
Il confronto dei dati della popolazione residente dal 2018 con le serie storiche precedenti (2001-2011 e 2011-2017) è possibile soltanto con operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione residente.

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Urago d'Oglio espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Brescia e della regione Lombardia.

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2022. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

| Anno                | Bilancio<br>demografico | Nascite | Variaz. | Decessi | Variaz. | Saldo<br>Naturale |
|---------------------|-------------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------|
| 2002                | 1 gen - 31 dic          | 42      | -       | 26      | -       | +16               |
| 2003                | 1 gen - 31 dic          | 36      | -6      | 23      | -3      | +13               |
| 2004                | 1 gen - 31 dic          | 55      | +19     | 20      | -3      | +35               |
| 2005                | 1 gen - 31 dic          | 62      | +7      | 23      | +3      | +39               |
| 2006                | 1 gen - 31 dic          | 58      | -4      | 21      | -2      | +37               |
| 2007                | 1 gen - 31 dic          | 47      | -11     | 29      | +8      | +18               |
| 2008                | 1 gen - 31 dic          | 65      | +18     | 30      | +1      | +35               |
| 2009                | 1 gen - 31 dic          | 59      | -6      | 19      | -11     | +40               |
| 2010                | 1 gen - 31 dic          | 63      | +4      | 32      | +13     | +31               |
| 2011 <sup>(1)</sup> | 1 gen - 8 ott           | 55      | -8      | 23      | -9      | +32               |
| 2011 <sup>(2)</sup> | 9 ott - 31 dic          | 15      | -40     | 6       | -17     | +9                |
| 2011 <sup>(3)</sup> | 1 gen - 31 dic          | 70      | +7      | 29      | -3      | +41               |
| 2012                | 1 gen - 31 dic          | 49      | -21     | 28      | -1      | +21               |
| 2013                | 1 gen - 31 dic          | 48      | -1      | 19      | -9      | +29               |
| 2014                | 1 gen - 31 dic          | 44      | -4      | 29      | +10     | +15               |
| 2015                | 1 gen - 31 dic          | 33      | -11     | 27      | -2      | +6                |
| 2016                | 1 gen - 31 dic          | 43      | +10     | 32      | +5      | +11               |
| 2017                | 1 gen - 31 dic          | 32      | -11     | 30      | -2      | +2                |
| 2018*               | 1 gen - 31 dic          | 40      | +8      | 36      | +6      | +4                |
| 2019*               | 1 gen - 31 dic          | 28      | -12     | 31      | -5      | -3                |
| 2020*               | 1 gen - 31 dic          | 28      | 0       | 42      | +11     | -14               |
| 2021*               | 1 gen - 31 dic          | 31      | +3      | 39      | -3      | -8                |
| 2022*               | 1 gen - 31 dic          | 25      | -6      | 37      | -2      | -12               |
| 2023*               | 1 gen - 31 dic          | 29      | +4      | 35      | -2      | -6                |
| 2024*               | 1 gen - 31 dic          | 22      | -7      | 30      | -5      | -8                |

<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

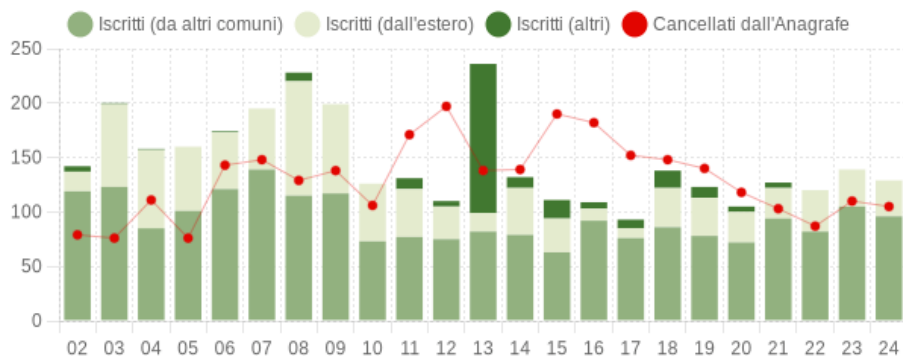
<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(\*) popolazione post-censimento



Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il Comune di Urago d'Oglio negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2022. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

| Anno<br>gen-dic | Iscritti              |              |                          | Cancellati             |               |                          | Saldo<br>Migratorio<br>con<br>l'estero | Saldo<br>Migratorio<br>totale |
|-----------------|-----------------------|--------------|--------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
|                 | DA<br>altri<br>comuni | DA<br>estero | altri<br>iscritti<br>(a) | PER<br>altri<br>comuni | PER<br>estero | altri<br>cancell.<br>(a) |                                        |                               |
| 2002            | 119                   | 18           | 5                        | 77                     | 2             | 0                        | +16                                    | +63                           |
| 2003            | 123                   | 76           | 1                        | 73                     | 1             | 2                        | +75                                    | +124                          |
| 2004            | 85                    | 72           | 1                        | 111                    | 0             | 0                        | +72                                    | +47                           |
| 2005            | 101                   | 59           | 0                        | 74                     | 2             | 0                        | +57                                    | +84                           |
| 2006            | 121                   | 52           | 1                        | 139                    | 4             | 0                        | +48                                    | +31                           |
| 2007            | 139                   | 56           | 0                        | 134                    | 2             | 12                       | +54                                    | +47                           |
| 2008            | 115                   | 105          | 8                        | 121                    | 3             | 5                        | +102                                   | +99                           |
| 2009            | 117                   | 82           | 0                        | 117                    | 2             | 19                       | +80                                    | +61                           |
| 2010            | 73                    | 53           | 0                        | 104                    | 2             | 0                        | +51                                    | +20                           |
| 2011 (1)        | 46                    | 31           | 7                        | 89                     | 5             | 24                       | +26                                    | -34                           |

|                     |     |    |     |     |    |    |     |     |
|---------------------|-----|----|-----|-----|----|----|-----|-----|
| 2011 <sup>(2)</sup> | 31  | 13 | 3   | 48  | 0  | 5  | +13 | -6  |
| 2011 <sup>(3)</sup> | 77  | 44 | 10  | 137 | 5  | 29 | +39 | -40 |
| 2012                | 75  | 30 | 5   | 131 | 6  | 60 | +24 | -87 |
| 2013                | 82  | 17 | 137 | 117 | 9  | 12 | +8  | +98 |
| 2014                | 79  | 43 | 10  | 102 | 18 | 19 | +25 | -7  |
| 2015                | 63  | 31 | 17  | 105 | 13 | 72 | +18 | -79 |
| 2016                | 92  | 11 | 6   | 93  | 48 | 41 | -37 | -73 |
| 2017                | 76  | 9  | 8   | 111 | 13 | 28 | -4  | -59 |
| 2018*               | 86  | 36 | 16  | 111 | 7  | 30 | +29 | -10 |
| 2019*               | 78  | 35 | 10  | 108 | 24 | 8  | +11 | -17 |
| 2020*               | 72  | 28 | 5   | 86  | 0  | 32 | +28 | -13 |
| 2021*               | 94  | 28 | 5   | 83  | 8  | 12 | +20 | +24 |
| 2022*               | 82  | 38 | -   | 79  | 8  | -  | +30 | +33 |
| 2023*               | 105 | 34 | -   | 106 | 4  | -  | +30 | +29 |
| 2024*               | 96  | 33 | -   | 94  | 11 | -  | +22 | +24 |

(a) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

(<sup>1</sup>) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(<sup>2</sup>) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(<sup>3</sup>) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(\*) popolazione post-censimento

L'analisi del quadro demografico del Comune di Urago d'Oglio evidenzia un andamento complessivamente stabile della popolazione nel corso degli ultimi decenni, con alcune oscillazioni legate ai movimenti naturali e migratori. Al 31 dicembre 2024 la popolazione residente risulta pari a 3.789 abitanti, dato che conferma una sostanziale stabilità demografica rispetto agli anni più recenti, pur evidenziando una lieve flessione rispetto ai valori registrati nel periodo di massima crescita dei primi anni del millennio. L'andamento della popolazione mostra infatti una fase di progressiva crescita fino ai primi anni del decennio 2010, quando il numero di residenti ha superato le quattromila unità, seguita da una fase di progressivo assestamento e lieve riduzione negli anni successivi. Il confronto tra i censimenti evidenzia ad esempio come la popolazione sia passata da 3.877 residenti nel 2011 a 3.733 nel 2021, con una variazione complessiva negativa pari a circa -3,7%. Dal punto di vista della struttura per età, la popolazione comunale presenta caratteristiche analoghe a quelle rilevate in molti contesti della pianura lombarda, con un progressivo processo di invecchiamento demografico. Nel 2025 la popolazione residente risulta composta da 544 giovani tra 0 e 14 anni, 2.444 persone in età attiva (15-64 anni) e 801 anziani con più di 65 anni, con un'età media pari a circa 43,7 anni. L'evoluzione della struttura per età mostra chiaramente come nel corso degli ultimi vent'anni sia progressivamente aumentata la quota di popolazione

anziana, a fronte di una diminuzione della componente giovanile. Tale fenomeno si riflette nell'andamento dell'indice di vecchiaia, che nel 2025 raggiunge il valore di 147,2, indicando la presenza di circa 147 anziani ogni 100 giovani. Parallelamente si osserva una riduzione dell'indice di natalità e un progressivo aumento dell'età media della popolazione, dinamiche che riflettono un generale processo di trasformazione della struttura demografica locale, con effetti anche sulla composizione dei nuclei familiari e sulla domanda di servizi. La distribuzione della popolazione per classi di età evidenzia comunque una presenza significativa delle fasce centrali della popolazione attiva, in particolare tra i 35 e i 60 anni, che rappresentano una quota consistente della popolazione residente e che costituiscono la principale componente del sistema socio-economico locale. Nel complesso il quadro demografico del Comune di Urago d'Oglio può essere pertanto definito come sostanzialmente stabile dal punto di vista numerico ma caratterizzato da un progressivo processo di invecchiamento della popolazione, dinamica che rappresenta un elemento di riferimento importante per la definizione delle politiche territoriali e per la valutazione delle prospettive di sviluppo insediativo del territorio comunale.

La popolazione residente di riferimento per il PGT di variante (ovvero quella registrata al 01/01/2024), pari a 3.789 abitanti, a fronte della popolazione teorica aggiuntiva (pari a circa +322,73 abitanti) fa stimare per il PGT di variante un incremento percentuale di Piano pari al 8,52%, valore superiore al puro trend del periodo 2001-2024. L'incremento è puramente teorico e dipende dalla metodologia assunta per la computazione del dimensionamento di Piano. In questa sede è necessario anche considerare come, per effetto dell'entrata in vigore della LR 31/2014, la pianificazione in Lombardia sia significativamente cambiata: è doveroso evidenziare che in futuro, verosimilmente, non sarà più consentito basare il soddisfacimento delle esigenze abitative su previsioni di espansione a scapito dei territori naturali ed agricoli. Pertanto, le aree a tal scopo individuate dal PGT al T1 devono intendersi la scorta destinata a rispondere alle esigenze nei decenni a venire, a prescindere dai futuri sviluppi demografici, sia endogeni che esogeni. Questo principio, in relazione al garantito rispetto delle soglie di riduzione stabilite a livello sovralocale, rende indispensabile il mantenimento delle previsioni su aree urbanizzabili nella misura individuata dal PGT in variante. Si consideri altresì la possibile convergenza di fattori che, per un motivo o per l'altro, rendano parte del suolo urbanizzabile individuato dal PGT al T1 non utilizzabile nel futuro (fattori economici, politici, ecc...); risulta evidente come la scorta di aree che il PGT oggi individua come ultima risorsa su suolo non già urbanizzato debba garantire equi margini di sicurezza. Come analizzato, approfondito e dettagliato nel paragrafo della presente relazione relativo all'aggiornamento del PdS operato con la presente variante (cui in ogni caso si rimanda), la dotazione al servizio del sistema residenziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente alla data di redazione della presente variante è pari a 124.463,95 mq; parimenti, la dotazione di progetto per il medesimo sistema ammonta a 36.419,38 mq, mentre l'indotto computato a soddisfacimento del dimensionamento di Piano (dovuto ai sensi della norma ancorché non definito graficamente sulla cartografia del PGT) ammonta a 8.552,35 mq, il tutto per una dotazione complessiva di standard a servizio della residenza pari a 169.435,67 mq. A fronte della popolazione residente registrata al 01/01/2024 (come sopra riportata) integrata dalla popolazione teorica aggiuntiva di Piano (come sopra computata), per una popolazione complessiva di Piano pari a 4.111,73 abitanti, la dotazione di standard urbanistico pro-capite è pari a 41,21mq per abitante, significativamente superiore a quella minima prevista dalla normativa nazionale, pari a 18 mq/abitante, e a quella assunta dal PdS, pari a 26,50 mq.

Si riportano a seguire i tabulati di dettaglio del dimensionamento di Piano del PGT di variante.

Con riferimento a quanto di seguito riportato, si specifica che:

- il valore del numero di componenti per famiglia è quello dell'ultimo dato disponibile accertato;
- con LL (cfr. tav. "Dimensionamento di Piano") si individuano i lotti liberi residui al di fuori di AdT o CSNP.

### **10.1 Dimensionamento generale di piano**

#### **Stima del carico insediativo aggiuntivo previsto dal Documento di Piano**

| <i>Ambiti</i> | <i>ST/SF<br/>(mq)</i> | <i>Destinazione</i> | <i>IT/IF<br/>(mq/mq)</i> | <i>SL<br/>(mq)</i> | <i>Volume<br/>(mc)</i> | <i>SL/ab.<br/>(mq)</i> | <i>Abitanti<br/>equivalenti</i> | <i>Compon.<br/>/famiglia</i> | <i>Famiglie<br/>(alloggi)</i> |
|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| AdT B         | 13.783                | Residenziale        | 0,25                     | 3.445,00           | 10.335,00              | 50                     | 68,90                           | 2,66                         | 25,90                         |
| AdT C         | 7.578                 | Residenziale        | 0,25                     | 1.895,00           | 5.685,00               | 50                     | 37,90                           | 2,66                         | 14,25                         |
| AdT D         | 28.183                | Residenziale        | 0,25                     | 7.046,00           | 21.138,00              | 50                     | 140,92                          | 2,66                         | 52,98                         |
| AdT E         | 47.777                | Produttiva          | 0,75                     | 35.833,00          | -                      | -                      | -                               | -                            | -                             |
| AdT F         | 13.242                | Commerciale         | 0,50                     | 6.621,00           | -                      | -                      | -                               | -                            | -                             |

#### **Stima del carico insediativo aggiuntivo previsto dal Piano delle Regole**

| <i>Ambiti</i> | <i>ST/SF<br/>(mq)</i> | <i>Destinazione</i> | <i>IT/IF<br/>(mq/mq)</i> | <i>SL<br/>(mq)</i> | <i>Volume<br/>(mc)</i> | <i>SL/ab.<br/>(mq)</i> | <i>Abitanti<br/>equivalenti</i> | <i>Compon.<br/>/famiglia</i> | <i>Famiglie<br/>(alloggi)</i> |
|---------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| LL 1          | 1.421                 | Residenziale        | 0,50                     | 710,50             | 2.131,50               | 50                     | 14,21                           | 2,66                         | 5,34                          |
| CSNP 2        | 4.747                 | Residenziale        | n.d.                     | 840,00             | 2.520,00               | 50                     | 16,80                           | 2,66                         | 6,32                          |
| CSNP 3a       | 2.945                 | Residenziale        | 0,50                     | 1.472,50           | 4.417,50               | 50                     | 29,45                           | 2,66                         | 11,07                         |
| CSNP 3b       | 1.455                 | Residenziale        | 0,50                     | 727,50             | 2.182,50               | 50                     | 14,55                           | 2,66                         | 5,47                          |

#### **Stima del carico insediativo aggiuntivo residenziale previsto dal PGT**

| <i>Atto</i> | <i>ST/SF<br/>(mq)</i> | <i>Destinazione</i> | <i>IT/IF<br/>(mq/mq)</i> | <i>SL<br/>(mq)</i> | <i>Volume<br/>(mc)</i> | <i>SL/ab.<br/>(mq)</i> | <i>Abitanti<br/>equivalenti</i> | <i>Compon.<br/>/famiglia</i> | <i>Famiglie<br/>(alloggi)</i> |
|-------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| DdP         | 49.544                | Residenziale        | 0,25                     | 12.386,00          | 37.158,00              | 50                     | 247,72                          | 2,66                         | 93,13                         |
| PdR         | 10.568                | Residenziale        | (vari)                   | 3.750,50           | 11.251,50              | 50                     | 75,01                           | 2,66                         | 28,20                         |
| <b>PGT</b>  | <b>60.112</b>         | <b>Residenziale</b> | (vari)                   | <b>16.136,50</b>   | <b>48.409,50</b>       | <b>50</b>              | <b>322,73</b>                   | <b>2,66</b>                  | <b>121,33</b>                 |

#### **Stima del carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PGT**

| <i>Atto</i> | <i>ST/SF<br/>(mq)</i> | <i>Destinazione</i> | <i>IT/IF<br/>(mq/mq)</i> | <i>SL<br/>(mq)</i> | <i>Volume<br/>(mc)</i> | <i>SL/ab.<br/>(mq)</i> | <i>Abitanti<br/>equivalenti</i> | <i>Compon.<br/>/famiglia</i> | <i>Famiglie<br/>(alloggi)</i> |
|-------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| DdP         | 47.777                | Produttiva          | 0,75                     | 35.833,00          | -                      | -                      | -                               | -                            | -                             |
| PdR         | 0                     | Produttiva          | -                        | 0,00               | -                      | -                      | -                               | -                            | -                             |
| <b>PGT</b>  | <b>47.777</b>         | <b>Produttiva</b>   | <b>/</b>                 | <b>35.833,00</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>                        | <b>-</b>                     | <b>-</b>                      |

#### **Stima del carico insediativo aggiuntivo terziario previsto dal PGT**

| <i>Atto</i> | <i>ST/SF<br/>(mq)</i> | <i>Destinazione</i> | <i>IT/IF<br/>(mq/mq)</i> | <i>SL<br/>(mq)</i> | <i>Volume<br/>(mc)</i> | <i>SL/ab.<br/>(mq)</i> | <i>Abitanti<br/>equivalenti</i> | <i>Compon.<br/>/famiglia</i> | <i>Famiglie<br/>(alloggi)</i> |
|-------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| DdP         | 13.242                | Terziaria           | 0,50                     | 6.621,00           | -                      | -                      | -                               | -                            | -                             |
| PdR         | 0                     | Terziaria           | -                        | 0,00               | -                      | -                      | -                               | -                            | -                             |
| <b>PGT</b>  | <b>13.242</b>         | <b>Terziaria</b>    | <b>/</b>                 | <b>6.621,00</b>    | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>                        | <b>-</b>                     | <b>-</b>                      |

## **11. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PGT DI VARIANTE**

Il compendio documentale del PGT revisionato, per quanto attiene al DdP, al PdS ed al PdR, è costituito dagli elaborati di seguito rubricati ed è sostitutivo delle elaborazioni dello strumento urbanistico previgente.

- DP 00 – Relazione generale di variante
- DP 01 – Inquadramento territoriale
- DP 02 – Sintesi dei contenuti di livello sovraordinato
- DP 03 – Classificazione funzionale delle strade
- DP 04 – Tipologie edilizie del Nucleo di Antica Formazione
- DP 05 – Vincoli
- DP 06 – Schema di REC
- DP 07 – Classi di sensibilità paesistica
- DP 08 – Progetto di Piano
- DP 09 – Dimensionamento di Piano
- DP 10 – PR 04 – Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni di consumo di suolo al T0 e al T1
- DP 11 – PR 05 – Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Bilancio ecologico del suolo
- DP 12 – PR 06 – Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Riduzione delle previsioni del Documento di Piano
- DP 13 – PR 07 – Carta del consumo di suolo – Elementi della qualità dei suoli liberi – Qualità agro-pedologiche, naturalistiche, paesaggistiche ed ecologiche
- DP 14 – Individuazione distanze e proposte sul PdR previgente
- DP-PS-PR 01 – Norme Tecniche di Attuazione
- PR 01 – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 02a – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 02b – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 02c – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale



- PR 02d – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 02e – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 02f – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 02g – Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
- PR 03 – Nucleo di Antica Formazione – categorie di intervento
- PR 04 – Aree agricole strategiche
- PS 01 – Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto
- PS 02 – Sistema della mobilità territoriale
- PS 04 – PR 08 – Progetto della Rete Ecologica Comunale
- PS 05 – Dimensionamento del Piano dei Servizi
- DP PS PR 01 - Norme Tecniche di Attuazione