



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

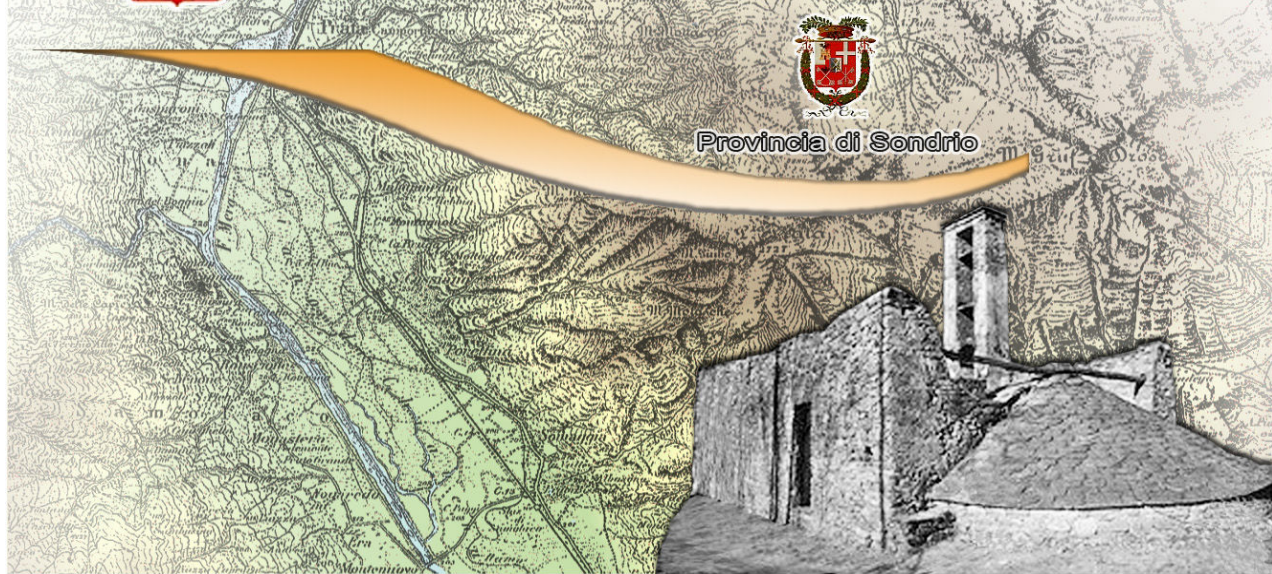
STUDIOQUATTRO



Comune di Samolaco



Provincia di Sondrio



- VARIANTE GENERALE -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

progettista:

sindaco:

segretario:



VARIANTE GENERALE adottata dal C.C. con delibera n° 16 del 06/07/2021

VARIANTE GENERALE approvata dal C.C. con delibera n° 25 del 20/12/2021

- DOCUMENTO DI PIANO -

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE

commessa:	719/CH	allegato:	RV
-----------	--------	-----------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.RV_Relazione tecnica di variante	Aprile '21	VAS	VM	SM	SM	0
All.RV_Relazione tecnica di variante	Giugno '21	ADOZIONE	VM	SM	SM	1
All.RV_Relazione tecnica di variante	Dicembre '21	APPROVAZIONE	VM	SM	SM	2

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE

1. PREMESSA.....	2
1.1 LA REVISIONE DEL PGT	2
1.2 ISTANZE PERVENUTE	3
2. OBIETTIVI E AZIONI DELLA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	6
2.1 OBIETTIVI E AZIONI	6
3. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO	9
3.1 LA COMPONENTE URBANISTICA.....	9
3.2 LA CAPACITA' INSEDIATIVA	10
3.3 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE	11
3.4 ASPETTI SOCIALI E DEMOGRAFICI ED ECONOMICI	12
4. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	15
4.1 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN RIDUZIONE	16
4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RIMASTI INALTERATI DALLA APPROVAZIONE DEL PGT.....	16
5. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	17
6. I CALCOLI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO NEL PGT.....	17
7. L'USO DEL SUOLO NELLO STATO DI FATTO (2014).....	18
7.1 LA SUPERFICE URBANIZZATA	18
7.2 LA SUPERFICE URBANIZZABILE.....	19
7.3 LA SUPERFICE AGRICOLA O NATURALE	20
7.4 LE AREE DELLA RIGENERAZIONE	20
7.5 LA DEFINIZIONE DELL' INDICE DI SUOLO UTILE NETTO	21
8. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014.....	21
8.1 CALCOLI RELATIVI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO NELLA VARIANTE	22
9. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	23
10. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI.....	23
10.1 PREMESSA	23
10.2 VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE	23
10.3 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	25
10.4 LA VARIANTE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA	26
11. LA CARTA DEL COSUMO DI SUOLO DEL PGT	27
11.1 LA REDAZIONE DALLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	28
11.2 CARTA DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI	28
11.3 CONFRONTO TRA IL CONSUMO DI SUOLO 2014 - 2021.....	29
11.4 SOGLIA COMUNALE DEL CONSUMO DI SUOLO	30
11.5 BILANCIO ECOLOGICO	30

1. PREMESSA

Il comune di Samolaco è dotato di un Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 19 del 30/09/2011 ai sensi della L.R. della Lombardia nr. 12/2005; successivamente è stata approvata una variante con deliberazione nr. 29 del 20/09/2016.

L'attività di progettazione urbanistica in corso riguarda la revisione del Piano di Governo del Territorio aggiornando le previsioni dello strumento urbanistico vigente innanzitutto alla legge regionale 31/2014 relativa alla riduzione del consumo di suolo oltre che alle nuove esigenze di politica amministrativa e di programmazione territoriale.

Il presente documento riporta, congiuntamente alle tavole allegate le indicazioni strategiche relative al Documento di Piano, i nuovi obiettivi e le conseguenti azioni, i dati relativi al consumo di suolo, utili anche al fine di procedere con le attività relative alla Valutazione Ambientale Strategica oltre che le indicazioni relative alle varianti introdotte al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

1.1 LA REVISIONE DEL PGT

Lo svolgimento delle attività ha riguardato innanzitutto un'analisi dettagliata dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente valutando con l'Amministrazione Comunale le nuove esigenze del Comune in merito alle ipotesi di sviluppo e di conservazione del territorio, con un approccio prevalentemente green ed ecosostenibile, rilevando innanzitutto la necessità di rivedere gli obiettivi strategici sulla base dei programmi amministrativi e delle esigenze puntuali rilevate anche a seguito delle segnalazioni pervenute dopo l'avvio del procedimento, oltre che alla riduzione del consumo di suolo.

La variante generale prende avvio dal PGT vigente e mantiene inalterate le analisi effettuate a livello territoriale, essendo sostanzialmente immutata la situazione dal punto di vista paesaggistico e storico insediativo, ed aggiorna i dati riguardanti la demografia e le attività economiche. Rimangono quindi parte del PGT, la relazione tecnica e gli elaborati di analisi del Documento di Piano vigente, con l'introduzione dell'aggiornamento del sistema degli obiettivi e delle azioni di piano che la presente relazione di variante illustra, oltre che una revisione della normativa che raggrupperà, anche per una più facile consultazione in un unico documento, le norme delle tre componenti (documento di piano, Piano delle regole e piano dei servizi). La variante elimina gli elaborati del Documento di Piano che sono stati realizzati congiuntamente ai comuni contermini.

Per quanto attiene alla revisione del sistema degli ambiti di trasformazione, anche in considerazione delle novità introdotte dalla legge regionale 31/2014 e dalla l.r. 18/2019 l'apposito paragrafo illustra le varianti che, congiuntamente alle previsioni di riduzione del consumo di suolo, costituiscono la parte più rilevante delle modifiche introdotte al documento di Piano.

Nei capitoli che seguono vengono descritte con maggiore dettaglio le scelte progettuali compiute analizzate nel percorso di Valutazione Ambientale Strategica e valutate all'interno del rapporto ambientale; sono poi illustrate le modifiche alle altre componenti del PGT in particolare al Piano delle regole ed al Piano dei servizi.

1.2 ISTANZE PERVENUTE

A seguito della pubblicazione dell'avvio del procedimento sono pervenute da parte dei cittadini 46 istanze riguardanti proposte di variante al PGT, la cui sintesi è riportata nella tabella sottostante.

N.	PROT. Generale	DATA	OSSERVANTE	MAPPALI LOCALITA'	OGGETTO
1	7071	25/07/2020	Galiberti Antonio	Fg. 44 mapp. 909-912 Poiat	Stralciare i terreni dalla zona AG1_Ambiti agricoli strategici ed inserirli in zona edificabile
2	7072	25/07/2020	Pelanconi Elena	Fg. 44 mapp. 908-909-910 Poiat	Stralciare i terreni dalla zona AG1_Ambiti agricoli strategici ed inserirli in zona edificabile
3	7137	27/07/2020	Ilia Marina Marchioni Enzo	Fg. 7 mapp. 442 San Pietro	Stralciare i terreni dalla zona AG2_Aree agricole comunali ed inserirli in zona edificabile
4	7155	28/07/2020	Guglielmana Nella Guglielmana Iva Guglielmana Paola	Fg. 43 mapp. 41-43-46 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP c" ed inserirlo in zona agricola
5	7159	28/07/2020	Copes Nada	Fg. 68 mapp. 26 Fg.68 mapp. 357-276-277 Somaggia	Declassare il mapp.26 dalla zona T6 Tessuto Tecnologico a zona AG1_Ambiti agricoli strategici. Ridurre della zona a Varchi inedificabili per poter ristrutturare gli stabili esistenti
6	7278	30/07/2020	Lisignoli Umberto	Fg. 68 mapp.298 Somaggia	Stralciare il terreno dalla zona T6 Tessuto Tecnologico ed inserirlo in zona AG1_Ambiti agricoli strategici.
7	7432	03/08/2020	Sala Emanuela	Fg. 6 mapp. 187-188 Ronscione	Stralciare i terreni dalla zona AG2_Aree agricole comunali ed inserirli in zona edificabile T2
8		03/08/2020	Del Curto Laura	Fg. 45 mapp. 703-706 Somaggia	Riperimetrare le aree a destinazione "T2-Tessuto urbano di completamento" e AG2_Aree agricole comunali come da schema planimetrico allegato
9		04/08/2020	Andreoli Roi	Ponte Nave	Modificare l'art.44 delle NTA del PdR consentendo anche ai fabbricati non inseriti in mappa la possibilità di ricostruzione
9a	7459	04/08/2020	Sala Rinaldo	Somaggia	Inserire il terreno in zona commerciale e/o residenziale
10	7519	05/08/2020	Scaramella Giorgio Ponti Genny	Fg.31 mapp. 169-502-505-508 Nogaredo	Stralciare i terreni dalla zona AG2_Aree agricole comunali ed inserirli in zona T2-Tessuto urbano di completamento
11		05/08/2020	Vanoni Giacomo	Fg.29 mapp. 384-386-396-383-385-395-922 S.Pietro	Stralciare i terreni dalla zona AG2_Aree agricole comunali ed inserirli in zona T3-Tessuto produttivo esistente e di completamento
12	7576	05/08/2020	Guglielmana Mario	Fg.30 mapp.431-433-434 Nogaredo	Stralciare i terreni dalla zona T2-Tessuto urbano di completamento ed inserirli in zona AG2_Aree agricole comunali
13		05/08/2020	Lombardini Vito	Fg.30 mapp.394-395-396-430-432 Nogaredo	Stralciare i terreni dalla zona T2-Tessuto urbano di completamento ed inserirli in zona AG2_Aree agricole comunali
14		05/08/2020	Paggi Lorenzo	Fg.43 mapp.25 Era	Modificare l'art.22 comma 1 al fine di poter esercitare liberamente l'attività

					commerciale nei fabbricati esistente inseriti in zona produttiva T3 senza limitarla ai prodotti dell'azienda e/o alla superficie massima di 150 mq
15		05/08/2020	Mazza Sergio	Fg.43 mapp.13 Era	Modificare l'art.22 comma 1 al fine di poter esercitare liberamente l'attività commerciale nei fabbricati esistente inseriti in zona produttiva T3 senza limitarla ai prodotti dell'azienda e/o alla superficie massima di 150 mq
16		05/08/2020	Mainetti Milena	Fg.18 mapp.419 S.Pietro	Estendere la zona T4 Lavorazione inerti fino al limite dell'area agricola soggetta a "Varchi inedificabili", prevedere inoltre la possibilità di esercitare attività commerciale correlata all'attività svolta ma non solo limitata alla sola produzione del posto
17		05/08/2020	Curti Domizio	Fg.62 mapp. 697-41-504-698-706-715 Ponte Nave	Stralciare i terreni dalla zona AG2_Aree agricole comunali ed inserirli in zona edificabile T2
18		06/08/2020	Pelanconi Emilio	Fg.45 mapp. 664 Somaggia	Stralciare i terreni dalla zona T3 Produttiva ed inserirli in zona residenziale T2 al fine di poter realizzare all'interno del fabbricato una unità immobiliare da destinare a servizi/commercio/residenza
19	7536	06/08/2020	Andreoli Enio	Fg.4 mapp. 170 Ponte Nave	Stralciare il terreno dal PIP_d a destinazione produttiva T3 ed inserirlo in zona agricola comunale AG2
20	7537	06/08/2020	Andreoli Ida	Fg.43 mapp. 58 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP c" ed inserirlo in zona agricola
21	7538	06/08/2020	Andreoli Pino	Fg.43 mapp. 362 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP c" ed inserirlo in zona agricola
22	7545	06/08/2020	Abram Roberto	Fg.44 mapp. 955 Somaggia	Stralciare il mappale dalla zona AG agricola strategica ed inserirlo in zona edificabile T2
23	7546	06/08/2020	Zanini Carla	Fg.62 mapp. 683 Somaggia	Stralciare il mappale dalla zona AG agricola strategica ed inserirlo in zona edificabile T2
24	7547	06/08/2020	Zanini Carla	Fg.62 mapp. 811 Somaggia	Stralciare il mappale dalla zona AG agricola strategica ed inserirlo in zona edificabile T2
25	7548	06/08/2020	Vener Gilda	Fg.43 mapp. 173 Ponte Nave	Stralciare il terreno dal PIP_d a destinazione produttiva T3 ed inserirlo in zona agricola comunale AG2
26	7549	06/08/2020	Vener Lida	Fg.43 mapp. 176 Ponte Nave	Stralciare il terreno dal PIP_d a destinazione produttiva T3 ed inserirlo in zona agricola comunale AG2
27	7629	07/08/2020	Andreoli Anna Andreoli Roberto Andreoli Mario Andreoli Livia	Fg.59 mapp. 101-103-104-105 Casenda	Stralciare i terreni dalla zona T2-Tessuto urbano di completamento ed inserirli in zona AG2_Aree agricole comunali. Qualora non fosse possibile si chiede che venga realizzata la prevista strada di progetto per poter accedere ai suddetti mappali.
28	7643	07/08/2020	Aloisio Riccardo Giuseppe Aloisio Stefano	Fg.72 mapp. 201-363 -614-610-611-203 Giumello	Ampliare la zona lavorazione inerti T4 stralciando i terreni dalla zona di Naturalità Fluviale
29	7644	07/08/2020	Pelanconi Milena	Fg.45 mapp.495 Somaggia	Stralciare il terreno dalla zona T3 produttiva ed inserirlo in zona residenziale T2
30	7649	07/08/2020	Pelanconi Alessandra	Fg.44 mapp.852 Somaggia	Stralciare porzione di 1000mq del lotto di proprietà dalla zona agricola strategica

					AG1 ed inserirla in zona edificabile
31	7652	07/08/2020	Bontà Giordano Luciani Agnese Bazza Claudio Bazza Lucia Bazza Nives	Fg.36 mapp.285-276 -286-275 Somaggia	Stralciare i terreni dalla zona T1 residenziale saturo a zona T2 residenziale di completamento. Per migliorare la visibilità sono disponibili a demolire il fabbricato esistente arretrandolo e trasferendo i volumi esistenti.
32	7675	08/08/2020	Oregioni Irma	Fg.68 mapp.27 Somaggia	Stralciare il mappala dal tessuto tecnologico T6 ed inserirlo in zona agricola
33	7680	08/08/2020	Curti Federico	Fg.11 mapp.111 S.Pietro	Stralciare i terreni ricadenti in zona RC Rispetto cimiteriale ed inserirli in zona edificabile T2
34	7738	08/08/2020	Andreoli Ada		Regolamentare nelle NTA del PGT l'esistenza della servitù di veduta o di panorama mediante l'individuazione di una fascia di rispetto in cui precludere la realizzazione di nuovi manufatti o posizionamento di alberature al fine di non creare ostacoli all'esercizio dei diritti di veduta e panorama.
35	7740	09/08/2020	Pelanconi Costantino	Fg.68 mapp.191-192-193-195-206 Fg.68 mapp.201-200-202 Pozzo di Riva	Possibilità di demolire gli attuali fabbricati in stato fatiscente inseriti attualmente in zona produttiva T3 ed utilizzare il volume per poter realizzare una nuova abitazione sui mappali di proprietà inseriti in zona di Naturalità Fluviale.
36			Agustoni Michela Agustoni Roberto Agustoni Daniel	Fg.72 mapp.164-135-136-433-498 Giumento	Stralciare i terreni dalla zona T2-Tessuto urbano di completamento ed inserirli in zona AG2_Aree agricole comunali
37	8341	28/08/2020	De Boni Rino	Fg.43 mapp.20-44-45 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP d" ed inserirlo in zona agricola
38	8485	02/09/2020	Andreoli Elba Andreoli Vanda Andreoli Emida	Fg.43 mapp.64-65-317 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP d" e dal "PIP c" ed inserirlo in zona agricola
39	8487	02/09/2020	Cavatorta Emanuela	Fg.36 mapp.1055-1056-1057 Somaggia	Stralciare i terreni dalla zona agricola ed inserirli in zona edificabile
40	9002	15/09/2020	Gugliemana Maurizio		Chiede che venga inserito un articolo in cui sia data la possibilità di realizzare delle costruzioni idonee all'attività agricola di dimensioni 80/90 mq., anche per gli agricoltori agricoli non professionali.
41	9471	25/09/2020	Baretta Chiara	Fg. 29 Mapp. 136-137 Pedemonte	Ampliamento della zona T2 ricadente in parte dei mappali (ampliamento verso est)
42	13033	15/12/2020	Vener Ivo	Fg. 34 Mapp.258 Era	Inserimento area in zona T2, adesso è ad uso pubblico
43	2701	10/03/2021	Vener Naida	Fg. 43 Mapp. 150 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP d" ed inserirlo in zona agricola
44	2863	13/03/2021	Negretti Caterina	Fg.43 Mapp. 162-163-166 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP d" ed inserirlo in zona agricola
45	2981	16/03/2021	Pedraglio Franca	Fg.43 Mapp. 42 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP d" ed inserirlo in zona agricola
46	3025	18/03/2021	Vener Renata Egle	Fg.43 Mapp. 26-30 Era	Stralciare il mappale dal Piano di Lottizzazione "PIP d" ed inserirlo in zona agricola

2. OBIETTIVI E AZIONI DELLA REVISIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

2.1 OBIETTIVI E AZIONI

La redazione del Piano di Governo del Territorio vigente, è avvenuta in accordo con i comuni contermini di Gordona, Novate Mezzola, Verceia, in attuazione dell'Accordo di Programma sottoscritto dai Comuni, ed ha permesso di perseguire una valutazione complessiva delle problematiche urbanistiche territoriali, di ottenere la redazione di strumenti urbanistici comunali tra loro correlati. In questa logica parte degli obiettivi strategici sono comuni all'intero territorio e declinati rispetto alle problematiche particolari di ogni singolo Ente e l'aggiornamento che si introduce in questa fase, conferma gli obiettivi generali che sottessero la pianificazione del PGT, integrandoli con le nuove previsioni legislative e con un necessario aggiornamento suggerito anche dal fatto che la redazione del PGT avvenne ormai 10 anni orsono.

La peculiarità dei territori comunali, caratterizzati da valori paesaggistici ed ambientali di rilievo, pone tra gli obiettivi primari della pianificazione territoriale la salvaguardia del patrimonio paesaggistico esistente, promuovendo azioni che inducono uno sviluppo economico e territoriale compatibile con i valori presenti.

I criteri e gli obiettivi individuati per la stesura del Piano di Governo del Territorio del Comune di Samolaco possono conseguentemente essere sinteticamente riassunti come segue:

OBIETTIVI ED AZIONI DI PIANO	
OBIETTIVI	AZIONI DI PIANO
<p>A) Riduzione del consumo di suolo in applicazione ai contenuti di cui alla l.r. 31/2014 e s.m.i.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisi degli ambiti di trasformazione individuati dal PGT vigente. 2. Definizione della riduzione del consumo di suolo con l'utilizzo dei parametri regionali e provinciali. 3. Definizione degli ambiti di rigenerazione. 4. Redazione della carta del consumo di suolo. 5. Definizione delle quantità di riduzione.
<p>B) Valorizzazione e tutela delle caratteristiche territoriali e paesaggistiche del Comune quali elementi di interesse economico sociale ed in particolare delle aree contermini al Pozzo di Riva ed al fiume Mera, anche in attuazione alle norme contenute nel P.P.R. regionale.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Salvaguardia paesaggistica dello scenario lacuale in applicazione agli obiettivi di cui al comma 4 dell'art. 19 della normativa del P.P.R. 2. Tutela e salvaguardia delle sponde del lago nella sua connotazione morfologico naturalistica e dei territori di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 19 della normativa del P.P.R. 3. Previsione di interventi volti ad eliminare gli ambiti di degrado, privi di coerenza funzionale materica rispetto al sistema lacuale e fluviale ed in particolare relative agli ambiti destinati all'escavazione di inerti. 4. Valorizzazione del fiume Mera ed in particolare del tratto

	<p>terminale nel quale il fiume confluisce nel lago di Mezzola, ambito di particolare interesse paesaggistico nel quale è possibilità prevedere nuovi percorsi pedonali e ciclabili sulle due sponde.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Possibilità di un collegamento tra le due sponde del fiume con un ponte pedonale che garantisca un percorso di facile accesso al tempietto di S. Fedelino. 6. Formazione di un percorso di collegamento tra il territorio comunale e i percorsi dell'Alto Lago Occidentale.
<p>C) Valorizzazione delle aree agricole del Comune ed in particolare di quelle riguardanti la parte pianeggiante della Valchiavenna, definendo nel dettaglio gli ambiti agricoli strategici contenuti nella pianificazione territoriale della Provincia e definendo normative di utilizzo e di salvaguardia.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Conferma della prevalente destinazione ad uso agricolo degli ambiti di fondovalle a struttura agraria, con l'esclusione di utilizzi per nuovi insediamenti residenziali e produttivi. 2. Valorizzazione del ruolo di salvaguardia del territorio sia sotto il profilo idrogeologico che paesistico percettivo dell'agricoltura. 3. Individuazione delle zone agricole destinate all'edificazione dei fabbricati rurali e delle aree dedicate alla coltivazione, con l'obiettivo di razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti. 4. Determinazione delle modalità di utilizzo dei fabbricati rurali esistenti finalizzando gli interventi all'insediamento delle attività agrituristiche escludendo le utilizzazioni di tipo residenziale frammiste all'attività agricola. 5. Creazione di una rete di percorsi che favoriscano la fruibilità del territorio agrario tradizionale, anche utilizzandole aree contigue delle Merette. 6. Valorizzazione dal punto di vista paesaggistico, naturalistico ed ambientale della rete idrografica superficiale anche in della fruizione turistica.
<p>D) Ridefinizione della necessità di espansione e delle capacità insediative del Comune, orientando la progettazione urbanistica alla riduzione del consumo di suolo ed alla valorizzazione del fabbisogno di sviluppo endogeno.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verifica puntuale della necessità di utilizzo delle aree edificabili a destinazione residenziale con lo scopo di definire le reali esigenze della popolazione. 2. Definizione del bilancio ecologico contestualmente alla introduzione delle carte del consumo di suolo.
<p>E) Valorizzazione delle potenzialità turistiche e paesaggistiche del territorio del Comune e delle attività turistiche ricettive esistenti, mediante previsioni urbanistiche che favoriscono la fruizione degli elementi territoriali di pregio ed in particolare del paesaggio agrario di</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Valorizzazione del territorio montano e dei nuclei della mezzacosta, quali Monastero, Luoghi, Montenuovo, Ronco e Fontanedo, favorendo gli interventi di recupero dell'architettura rurale esistente. 2. Valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali dei sentieri esistenti di interesse escursionistico prevedendo nuovi percorsi sulle sponde del fiume Mera in collegamento con i

fondo valle e della montagna.	<p>sentieri dell'Alto Lago.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Valorizzazione delle presenze storico culturali e dei percorsi naturalistici ponendo in relazione tra loro le emergenze storiche con gli ambiti di elevato valore naturalistico ed etnografico. 4. Potenziamento del sistema della ricettività diffusa favorendo lo sviluppo turistico del Comune mediante il potenziamento della rete dei Bed & Breakfast.
F) Ridefinizione delle aree produttive esistenti negli ambiti compatibili in rapporto alle esigenze di tutela paesaggistica ed ambientale.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revisione delle previsioni della zona artigianale di Era, verificando le effettive necessità introdotte dal Piano degli insediamenti produttivi. 2. Verifica delle aree produttive esistenti.
G) Potenziamento del sistema dei servizi comunali con l'obiettivo di completare la dotazione del Comune sia dal punto sociale che infrastrutturale.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Potenziamento dei servizi turistico sportivi del Comune ed in particolare del Centro Turistico Sportivo in località Pontenave. 2. Previsione di interventi di razionalizzazione della viabilità comunale e di parcheggi nel tessuto urbano consolidato.
H) Completamento della rete delle piste ciclabili pedonali e per cavalli in collegamento con gli altri comuni della Valchiavenna.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verifica dei percorsi esistenti e potenziamento con una rete di percorsi comunali 2. Definizione di nuovi percorsi ecologici, anche attraverso la fruizione del paesaggio dei corsi d'acqua superficiali. 3. Definizione di una rete di percorsi "trekking Horse" e ippovie nella piana di Samolaco e collegamento con gli altri percorsi dei comuni contermini.
I) Previsione di intervento relativo alla nuova viabilità provinciale e di riqualificazione della SP2 Trivulzia, in attuazione alle previsioni urbanistiche contenute nel PTCP.	
J) Rete ecologica comunale (REC)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verifica dell'adeguatezza del quadro conoscitivo esistente. 2. Completamento delle previsioni sovracomunali e definizione di una rete ecologica comunale. 3. Introduzione nella normativa al Documento di Piano di indirizzi di regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici.

Gli obiettivi e le azioni per la revisione del Piano sono stati individuati partendo da una rilettura e da un aggiornamento della situazione territoriale del comune tenendo conto quanto precedentemente individuato dal PGT. La riformulazione prende in considerazione in particolare il ruolo che il Comune di Samolaco assume nel contesto territoriale della Valchiavenna e porta con maggiore evidenza azioni orientate

alla valorizzazione sia della montagna che del paesaggio in pianura con tutti i corsi d' acqua e le Merette, dei corridoi di connessione e della valorizzazione e previsione di nuovi percorsi ciclo-pedonali.

3. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

3.1 LA COMPONENTE URBANISTICA

La revisione del PGT comporta un aggiornamento delle tavole del Documento di Piano in particolare per quanto attiene alle tavole di analisi inizialmente impostate congiuntamente ai comuni contermini ed ora riguardanti il solo territorio comunale di Samolaco.

Dal punto di vista cartografico, sono state aggiornate le informazioni catastali inserite nel PGT vigente con quelle attuali risalenti al 2020, ed è stato effettuato l'aggiornamento del DBT topografico con i nuovi edifici, i nuovi marciapiedi e le nuove strade realizzate sia nelle frazioni del comune che nelle località di montagna.

Nell' elenco elaborati e nelle disposizioni normative accanto al nome di alcune tavole è stato inserito il simbolo (*) che identifica le tavole e gli allegati che sono stati mantenuti dal PGT vigente approvato nel 2011.

Nello specifico nel Piano dei Servizi la tavola Tav.2B-var_RetiDiUrbanizzazione (approvata nel settembre 2016) è stata eliminata in quanto sostituita dal PUGSS (approvato a settembre 2016).

Aggiornando la cartografia di base, le geometrie relative alle zone omogenee discostano in parte seppur marginale da quelli esistenti nel PGT vigente e per questo motivo le superfici delle aree degli ambiti di trasformazione sono leggermente diverse da quelle riportate nella normativa tecnica del PGT vigente.

Oltre alle modifiche sopra riportate, la variante introduce anche un aggiornamento del Piano delle regole a seguito dell'accoglimento di alcune istanze presentate dai cittadini nella fase di avvio del procedimento e riportate nel paragrafo 1.2 della presente relazione ed in attuazione degli obiettivi e delle scelte amministrative, tenendo conte della necessità di garantire un bilancio ecologico pari a zero o meglio in ulteriore riduzione rispetto ai dati vigenti.

Le scelte di piano comportano inoltre la necessità di garantire la conservazione del paesaggio agricolo-naturalistico presente in tutta la "piana" del Comune di Samolaco, che costituisce un valore dal punto di vista paesaggistico ed ambientale non solo per il comune di Samolaco ma per tutta la Valchiavenna.

Come rilevabile dal paragrafo precedente, la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano delineano una strategia per il territorio finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche del paesaggio, inserendo anche nuovi percorsi green pedonali e ciclabili, che valorizzano il territorio anche dal punto di vista della fruizione turistica.

Si ipotizzano inoltre i collegamenti tra il territorio comunale ed i comuni contermini dell'alto lago di Como utilizzando le sponde del fiume Mera che, nel tratto finale di immissione nel lago di Mezzola, rappresenta una parte di particolare interesse paesaggistico.

Le tavole del Documento di Piano, che verranno riprese dal Piano delle Regole, indicano gli ambiti agricoli strategici, le aree agricole comunali e di versante, i varchi inedificabili quali elementi determinanti sia dal punto di vista paesaggistico che ecologico, le aree di naturalità fluviale già previste nel PTCP.

Le scelte confermano la necessità di mantenere tutta la maggior parte del territorio di Samolaco in uno stato di naturalità, inteso come elemento di forza e valorizzazione della struttura insediativa storica caratterizzata dal paesaggio agrario tradizionale, quale elemento potenziale per la fruizione turistica dei luoghi. Il Documento di Piano sottolinea la necessità di prestare particolare attenzione alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio storico del comune presente nei nuclei storici sul versante per le quali è necessario prevedere normative di riferimento che favoriscano una conservazione attenta agli aspetti architettonici e materici.

Per gli ambiti di trasformazione più avanti illustrati sono previste delle specifiche schede con i contenuti richiesti dall'art. 8 della legge regionale 12/2005 ed una normativa di indirizzo che verrà declinata in sede di formazione dei piani attuativi necessari per l'attuazione degli ambiti.

3.2 LA CAPACITA' INSEDIATIVA

La revisione del PGT comporta una verifica della capacità insediativa contenuta nella pianificazione vigente, che risulta confermata in quanto la situazione insediativa dal punto di vista demografico ed economico sociale risulta stabile come risulta nell'aggiornamento dei dati introdotto nella presente relazione.

Il PGT vigente prevede una capacità insediativa ed una dotazione di servizi stimata precedentemente alla legge 31/2014, basta sulla previsione degli abitanti desunta sia dal numero dei residenti e dei fluttuanti che attraverso un calcolo teorico degli abitanti insediabili a seguito dell'utilizzo delle aree libere inserite nel piano delle regole.

Nel caso del comune di Samolaco, come precisato anche più avanti, la presenza di 11 frazioni abitate comporta una certa dispersione nel disegno degli ambiti urbani in un territorio spesso destrutturato, per il quale risultano certamente ampie superfici abitabili che però non corrisponderanno ad una effettiva necessità di trasformazione.

La variante riduce comunque le aree trasformabili anche dal Piano delle regole, come indicato nel bilancio ecologico.

La capacità insediativa e la definizione degli utenti del piano dei Servizi, è stata rivista con la stessa metodologia di calcolo utilizzata nel PGT vigente e riportata nel dettaglio nella relazione aggiornata del Piano

dei servizi dal quale risulta una capacità insediativa pari a 3.731 abitanti, inferiore di 520 unità rispetto a quella prevista nel PGT vigente.

3.3 LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il Documento di Piano aggiorna la tavola del paesaggio “Aree naturali protette ed elementi della rete ecologica – carta ecopaesistica” sostituendola con la tavola Tav DP 8 Carta ecopaesistica e rete ecologica, integrando le informazioni esistenti con le indicazioni relative alla rete ecologica comunale.

Le attività di progettazione hanno riguardato una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo con l’obiettivo di definire un assetto ecosistemico coerente con lo stato dei luoghi attuale ed orientando le scelte al mantenimento dei corridoi ecologici previsti nel PTCP, integrati da una rete comunale che individua una nuova fascia di connessione dei versanti e attribuisce al fiume Mera il ruolo di corridoio ecologico fluviale.

La tavola sopra citata contiene le indicazioni relative alla rete ecologica Regionale, a quella provinciale integrate dalle nuove previsioni di carattere locale, che consentono di meglio definire le tutele riguardanti gli ambiti di rete anche con l’obiettivo di promuovere la continuità della rete ecologica regionale.

La riduzione dell’area artigianale di Era consente l’introduzione di questo ampio corridoio che ha l’obiettivo di mantenere inalterata una porzione di territorio attualmente ad uso agricolo attribuendo alla stessa un ruolo importante di interconnessione dei versanti.

Il corridoio ecologico fluviale rappresenta una possibilità di connessione importante nella tratta finale del fiume Mera perché diviene un collegamento naturale importante tra il territorio della Valchiavenna e dell’Alto Lago compreso gli ambiti della Riserva naturale del Pian di Spagna.

Le aree agricole strategiche e i varchi inedificabili previsti nelle tavole del documento di piano costituiscono aree di supporto della rete ecologica di valenza ambientale ed ecosistemica, in particolare quelle relative alla piana, poste in connessione diretta con la ZSC Piano di Chiavenna e con i corridoi ecologici individuati.

La definizione degli ambiti di rete e le indicazioni riportate nella tavola di progetto hanno tenuto conto delle informazioni rilevate dal sistema DUSAF per quanto riguarda le destinazioni e la qualità dei suoli ed in generale della presenza di vincoli ed emergenze che possano condizionare la trasformabilità dei suoli, nonché un rapporto con le aree della rete natura 2000 che costituiscono un elemento di forte caratterizzazione della Piana di Samolaco, alle quali si è data la continuità necessaria tra i due comparti, in località Ponte Nave.

Le aree individuate ed il corridoio ecologico proposto permettono di integrare le reti ecologiche sovraordinate conferendo al territorio una maggiore tutela eco-paesistica ed ambientale.

La normativa introdotta all’articolo 28 delle norme tecniche dettaglia ulteriormente le caratteristiche della REC e le disposizioni normative al riguardo.

3.4 ASPETTI SOCIALI E DEMOGRAFICI ED ECONOMICI

Si riportano qui di seguito alcuni dati relativi alla dinamica della popolazione ed alle attività economiche, rilevati dalle indagini complessive effettuate che sono parte integrante del Documento di Piano e sono supporto per la definizione delle scelte strategiche della pianificazione.

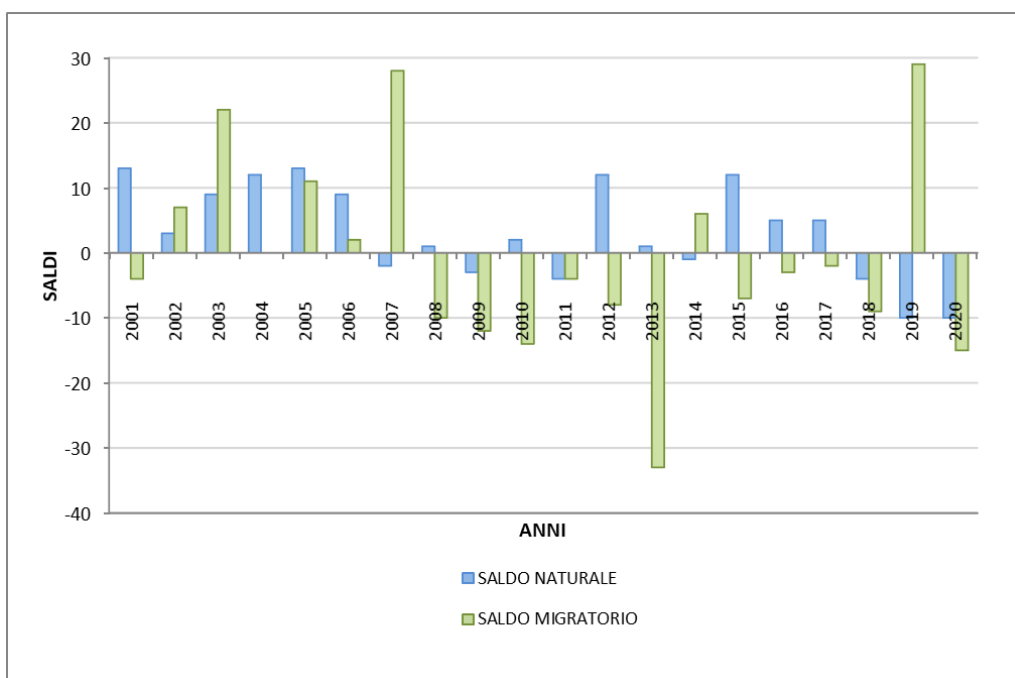
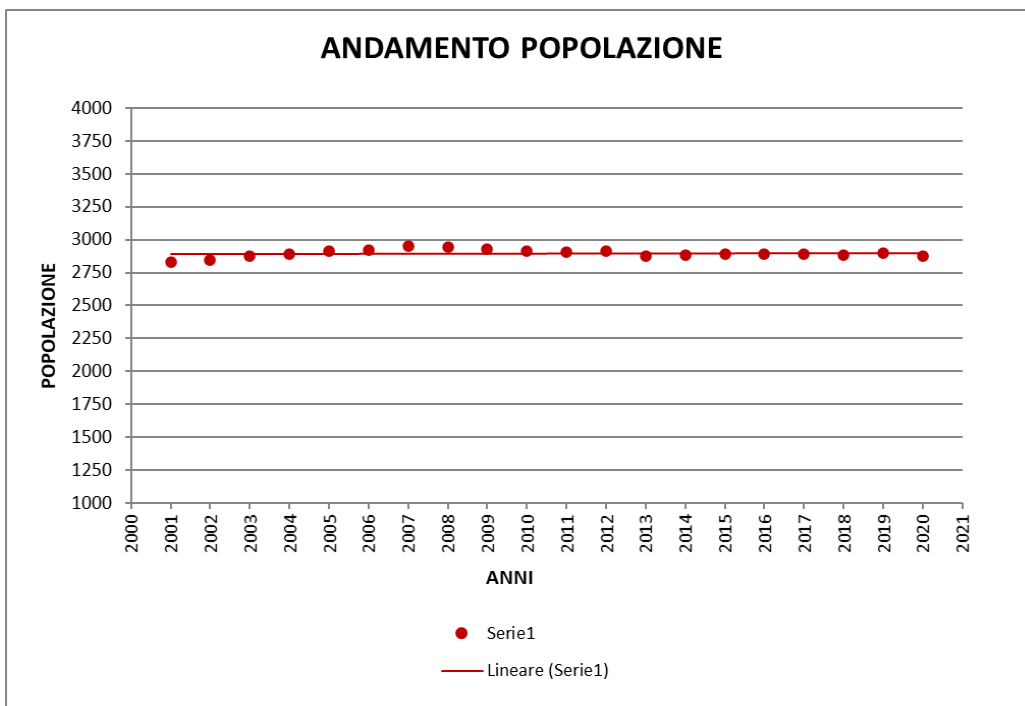
Anno	maschi	femmine	TOTALE	nati	morti	SALDO NATURALE	immigrati	emigrati	SALDO MIGRATORIO	INCREMENTO TOTALE	POPOLAZIONE TOTALE
2001	1383	1434	2817	35	22	13	40	44	-4	9	2833
2002	1375	1458	2833	24	21	3	42	35	7	10	2843
2003	1383	1460	2843	30	21	9	71	49	22	31	2874
2004	1379	1477	2874	28	16	12	63	63	0	12	2889
2005	1408	1481	2889	34	21	13	55	44	11	24	2913
2006	1424	1489	2913	39	30	9	72	70	2	11	2924
2007	1430	1494	2924	23	25	-2	83	55	28	26	2950
2008	1453	1497	2950	26	25	1	54	64	-10	-9	2941
2009	1440	1501	2941	21	24	-3	55	67	-12	-15	2926
2010	1437	1489	2926	30	28	2	51	65	-14	-12	2914
2011	1431	1483	2914	21	25	-4	52	56	-4	-8	2906
2012	1426	1480	2906	30	18	12	49	57	-8	4	2910
2013	1423	1487	2910	18	17	1	50	83	-33	-32	2878
2014	1402	1476	2878	22	23	-1	67	61	6	5	2883
2015	1413	1470	2883	29	17	12	69	76	-7	5	2888
2016	1418	1470	2888	20	15	5	59	62	-3	2	2890
2017	1414	1476	2890	26	21	5	62	64	-2	3	2893
2018	1413	1480	2893	27	31	-4	68	77	-9	-13	2880
2019	1405	1475	2880	18	28	-10	100	71	29	19	2899
2020	1408	1491	2899	22	32	-10	46	61	-15	-25	2874

Dalla tabella sopra riportata l'andamento della popolazione nel Comune di Samolaco negli ultimi 10 anni che mantiene sostanzialmente un sostanziale equilibrio nel corso dei ultimi 20 anni e che presenta una densità abitativa media pari a 63,4 abitanti/km². Al 2020 la popolazione in età attiva (18-64 anni) rappresenta il 62,68%, mentre bambini e giovani (fino ai 17 anni) e anziani (al di sopra dei 65 anni) costituiscono rispettivamente il 17,25% e il 20,07%. La popolazione con cittadinanza straniera ha un andamento altalenante, con dei picchi negli anni 2007, 2008 e 2019. Gli stranieri residenti a Samolaco al 1° gennaio 2019 sono 66 provenienti principalmente dall'India, Romania e Ucraina che trovano spesso impiego nelle attività agricole esistenti.

La dinamica della popolazione riportata nella tabella dimostra una relativa vivacità nei saldi pur mantenendo nel tempo una popolazione totale sostanzialmente stabile; infatti la popolazione totale dal 2001 a oggi passa da 2.833 a 2.874 con un incremento di 41 unità pari all' 1,43% e raggiunge il massimo nel 2007 con 2.950 unità. Il saldo naturale è prevalentemente positivo all'inizio del secolo evidenziando nei primi 10 anni un numero di nati intorno alle trenta unità che diminuiscono negli anni successivi seguendo anche la tendenza nazionale al riguardo; il 2006 è l'anno con il maggiore numero di nati (39) mentre il 2013 ed il 2019 sono gli anni con il numero di nati inferiore pari a 18 unità. Per quanto attiene al saldo migratorio, i dati hanno una

maggior vivacità e sono prevalentemente negativi (con esclusione del 2019) negli ultimi 10 anni, con un picco negativo nel 2013.

Di seguito si riportano due grafici che rappresentano quanto detto nel paragrafo precedente.



ATTIVITA' ECONOMICHE NEL COMUNE

La struttura geografica del Comune di Samolaco ha favorito lo sviluppo delle attività legate all'agricoltura, che hanno rappresentato soprattutto nel secolo scorso l'attività economica prevalente. Come rilevabile anche più avanti nelle tabelle, sono presenti allevamenti zootecnici con un elevato numero di aziende (73).

Nel territorio comunale sono presenti anche alcune aziende agricole senza terra, riguardanti allevamenti avicoli della società Vallespluga SpA, collocati nelle aree pianeggianti di fondovalle, parte del ciclo produttivo della società, la cui sede è nel Comune di Gordona. Per quanto riguarda le attività secondarie, le scelte politiche della Valchiavenna hanno previsto la concentrazione delle aree produttive nella zona industriale comprensoriale collocata nel Comune di Gordona e nei comuni contermini si sono sviluppati insediamenti puntuali che hanno consentito la presenza anche di attività industriali ed artigianali seppure di dimensioni minori. È il caso del Comune di Samolaco, dove sono presenti attività economiche del settore meccanico manifatturiero nella frazione Era ed alcune aziende relative all'artigianato di servizio diffuse nel territorio comunale.

Nel territorio del Comune sono presenti alcune attività di lavorazione ed escavazione di inerti, collocate in fregio al fiume Mera, aventi incidenze paesistiche piuttosto rilevanti. Per quanto attiene alle attività terziarie sono presenti 41 esercizi commerciali, rivolte prevalentemente al mercato locale dei residenti, e distribuite nelle diverse frazioni del Comune.

Di seguito si inserisce una tabella con grafico relativa ad agosto 2020 che evidenzia le attività economiche esistenti, rilevando l'importanza delle attività relative all'artigianato e dell'agricoltura sia per quanto attiene agli allevamenti zootecnici che alla coltivazione.

COMUNE DI SAMOLACO (dati agosto 2020)	
<i>allevamenti</i>	
ALLEVAMENTO BOVINI	38
ALLEVAMENTO EQUINI	2
ALLEVAMENTO OVINI / CAPRINI	21
ALLEVAMENTO SUINI	1
ALLEVAMENTO AVICOLI	5
ALLEVAMENTO ITTICI	4
ALLEVAMENTO CANI	1
APICOLTURA	1
TOTALE ALLEVAMENTI	73
<i>agricoltura</i>	
AGRICOLTURA (COLTIVAZIONE)	18
AGRITURISMO	4
TOTALE AGRICOLTURA	22
<i>artigianato e industria</i>	
ARTIGIANI	82
INDUSTRIA (OMMES)	1
AUTONOLEGGIO DA RIMESSA CON CONDUCENTE	1
TOTALE ARTIGIANATO E INDUSTRIA	84
<i>commercio</i>	
FARMACIA	2
COMMERCIO AL MINUTO	22
SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE	9
COMMERCIO AMBULANTE	2
COMMERCIO ALL'INGROSSO	6
TOTALE COMMERCIO	41



Come riscontrato da questo dato recente (agosto 2020) parallelo all'artigianato, il settore che rappresenta il comune di Samolaco è quello degli allevamenti zootecnici che riguarda sia attività imprenditoriali che part-time, che sono esercitate dalle famiglie che mantengono la tradizione di piccoli allevamenti familiari storicamente presenti nel comune.

4. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La Tavola delle previsioni di piano individua gli ambiti di trasformazione, introdotti dalla variante in applicazione ai contenuti della Legge Regionale 31/2014 ed alla Legge 18/2019.

Le scelte progettuali e strategiche sono state orientate al contenimento del consumo di suolo, favorendo il completamento dei vuoti urbani ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La stabilità dell'andamento demografico e l'analisi delle richieste pervenute hanno consentito all'amministrazione di valutare le esigenze complessive del Comune, riscontrando un fabbisogno insediativo soddisfabile prevalentemente all'interno del tessuto urbano consolidato e una volontà di ricondursi al tessuto agricolo.

La previsione dei tre ambiti di trasformazione vigenti è stata confermata, solamente l'ambito di trasformazione AT_2 in località Poiat è stato ridimensionato, restituendo l'area stralciata e precedentemente trasformabile in area agricola. Con questo taglio è soddisfatto il requisito richiesto dalla l.r. 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo del 20/25 % riferito agli ambiti di trasformazione su superfici libere.

Per quanto riguarda le attività produttive il Comune di Samolaco ha già un Piano degli Insediamenti Produttivi vigente, collocato ai margini della frazione Era, la cui area è stata ridimensionata di circa la metà del suo valore restituendo all'agricolo le aree destinate al tessuto produttivo. Questa riduzione deriva dalle richieste dei cittadini e dall'assenza di domande di nuova edificazione produttiva in quella zona.

Ne consegue un'assenza di previsione di nuove aree produttive e la conferma degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (PCC S. Pietro) e delle aree produttive già presenti nel territorio comunale.

Il PGT vigente nella normativa del Documento di Piano (art.5) ha introdotto la descrizione degli ambiti di trasformazione con i relativi indici urbanistici, le destinazioni d'uso e gli obiettivi strategici. Per questa variante sono state introdotte delle schede relative agli ambiti di trasformazione, più specifiche e più dettagliate, che andranno a costituire un allegato vero e proprio.

Per indicare gli sviluppi riguardanti gli ambiti di trasformazione, si è ritenuto conseguentemente di procedere con il seguente metodo:

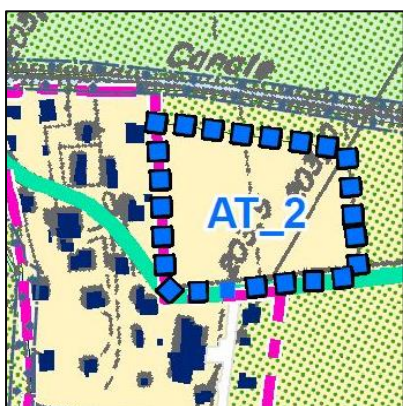
- a) Rappresentazione degli ambiti nello stato previsionale contenuto nel PGT approvato
- b) Rappresentazione delle aree residuali e delle riduzioni introdotte in applicazione alla l.r. 31/2014

4.1 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN RIDUZIONE

Nel paragrafo che segue è riportato l'ambito di trasformazione previsto dal PGT vigente ed oggetto di riduzione, con l'indicazione della situazione nello stato di fatto e di attuazione del PGT e nell'ultima immagine della situazione attuale comprensiva della riduzione prevista in applicazione della legge regionale 31/2014.

4.1.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE – Loc. Poiat

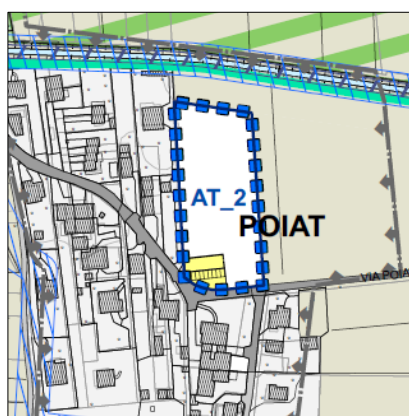
a) Rappresentazione degli ambiti nello stato previsionale contenuto nel PGT approvato (2014)



Nel PGT vigente l'ambito occupa tutta un'area agricola vicino ad un nucleo residenziale.

L'obiettivo principale è lo sviluppo dell'edilizia residenziale e convenzionata in un'area di proprietà comunale.

b) Rappresentazione delle aree residuali e delle riduzioni introdotte in applicazione alla l.r. 31/2014



Per la variante al PGT, è stata stralciata l'area più esterna rispetto al nucleo residenziale ad est dell'ambito e ricondotta all'agricolo.

Rimane quindi un'area che va a ridefinire più precisamente il nucleo residenziale Poiat, dato che l'obiettivo rimane quello di un possibile sviluppo edilizio.

4.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RIMASTI INALTERATI DALLA APPROVAZIONE DEL PGT

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione nella frazione Somaggia e S. Pietro, il PGT vigente prevede lo sviluppo degli insediamenti residenziali delle frazioni adiacenti.

La scelta progettuale della variante riconferma il perimetro degli ambiti e anche il loro obiettivi di trasformazione.

5. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La normativa introdotta dalla legge regionale 31/2014 anche a seguito delle modifiche e delle integrazioni previste dalla legge regionale 18/2019, pongono in capo alle diverse componenti del PGT compiti specifici in merito alle problematiche relative alla riduzione del consumo di suolo.

Il Documento di Piano:

- Ai sensi dell'art. 8 comma 2 b ter della legge 12/2005 quantifica il grado di avvenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo di suolo quale somma delle previsioni contenute negli del PGT.
- Ai sensi dell'art. 8 comma 2 e quinquies della legge 12/2005 individua anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione.

Il Piano delle Regole:

- Ai sensi dell'art. 10 comma 1 e bis della legge 12/2005 individua e quantifica a mezzo di uno specifico elaborato denominato Carte del consumo di suolo, redatto in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche stabilite nel Piano Territoriale Regionale, la superficie agricola compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Si tratta di un'azione congiunta del PGT che attraverso l'articolazione nei documenti prevista dalla legislazione vigente affronta le problematiche di consumo di suolo e stabilisce dettagliatamente gli usi in atto.

Nel Documento di Piano è necessario prevedere analiticamente lo stato del consumo di suolo alla data di entrata in vigore della legge 31/2014 e individuare la soglia di consumo di suolo complessiva.

Questa fase verrà implementata dopo il percorso della VAS, e dopo aver definito il bilancio ecologico complessivo che tiene conto anche dei contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

6. I CALCOLI RELATIVI AL CONSUMO DI SUOLO NEL PGT

La revisione del Piano di Governo del Territorio comprende anche l'adeguamento dello strumento urbanistico alla legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 che introduce disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato.

Contestualmente, il legislatore ha ulteriormente sviluppato i contenuti della legge 31/2014 attraverso la legge regionale 18/2019 relativa alla rigenerazione urbana le cui previsioni si integrano con la legge 31/2014

sopracitata consentendo una valutazione completa sulle caratteristiche modalità di redazione delle carte del consumo di suolo.

Il Piano Territoriale Regionale approvato con delibera del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 introduce i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e le modalità di redazione delle carte del consumo di suolo che divengono parte integrante del PGT.

7. L'USO DEL SUOLO NELLO STATO DI FATTO (2014)

Il territorio del comune di Samolaco ha una superficie territoriale, calcolata sui dati del DBT, pari a 45.189.255 mq e gli indici di urbanizzazione di riferimento contenuti nel Piano Territoriale Regionale sono riportati nelle tabelle che seguono.

ATO Provincia di Sondrio: Valchiavenna	Indice di urbanizzazione dell'ambito territoriale omogeneo regionale (PTR): 2,80%
	Indice di urbanizzazione provinciale: 3,30%
S.T. (mq.) Superficie Territoriale (confine geoportale regionale 2020)	45.189.255 mq

Nei paragrafi che seguono sono riportati i dati relativi alle tre macro voci richiesti dalla normativa vigente per il calcolo della riduzione del consumo di suolo e cioè la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale.

Nelle tabelle riportate sono calcolate, partendo dalla tavola grafica "Consumo di suolo - carta di analisi - situazione al 2014", le diverse sottoclassi previste nei criteri del piano territoriale regionale.

7.1 LA SUPERFICIE URBANIZZATA

Per l'applicazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, sono state predisposte tavole specifiche di analisi i cui risultati sono riassunti nella tabella che segue.

SUPERFICIE URBANIZZATA (S_URBTA)	
a) superfici ad uso: residenziale, produttivo, commerciale e terziario, PA e PCC approvati alla data di adozione della Variante	1.259.756 mq
b) superfici per attrezzature pubbliche e private, aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali + fasce di rispetto contigue alle sup. urbanizzate, servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le	175.669 mq

sup. interessate da PA approvati alla data di adozione della Variante	
c) superfici per strade interne al TUC e, se esterne al TUC, le strade indicate dal livello informativo "aree stradali" del DBT; in assenza di DBT solo quelle > 5 m	408.741 mq
d) lotti libere ed aree a verde < 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), < 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	73.305 mq
e) sedime delle infrastrutture sovracomunali quali aeroporti-eliporti-ferrovie-autostrade-le tangenziali, compresi gli svincoli-le aree di sosta e gli spazi accessori. Per le ferrovie, sedime dei binari e delle attrezzature connesse, + relative fasce di rispetto delle aree libere se < 30 m. poste in adiacenza alle superfici urbanizzate	47.697 mq
f) le cave (la parte interessata da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto, le centrali, gli impianti tecnologici.	
g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole	
SUPERFICIE URBANIZZATA le aree libere con approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica; e aree libere con Permesso di Costruire rilasciato.	
TOTALE	1.965.168 mq

Indice di urbanizzazione comunale (Superficie Urbanizzata s_urbta / Superficie Territoriale ST) * 100	4,35 %
---	---------------

Dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale risulta un indice di urbanizzazione Comunale del Comune di Samolaco pari al 4,35 % superiore di 1,05 punti percentuali rispetto all'indice Provinciale e superiore anche a quello dell'Ambito Territoriale di Riferimento – ATO Valchiavenna che ha un indice pari al 2.80%.

7.2 LA SUPERFICIE URBANIZZABILE

SUPERFICIE URBANIZZABILE (S_URBLE)	
a) gli ambiti di trasformazione che interessano suolo libero	29.435 mq
b) suolo libero delle aree soggette a PA > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	106.327 mq
c) le aree edificabili previste dal PdR che interessano suolo libero di superficie > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	116.007 mq
d) aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo alla sup. urbanizzata che comportano edificazione e/o urbanizzazione	22.560 mq

e) aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo che comportano edificazione e/o urbanizzazione di superficie > 5.000 mq. (se abitanti > 10.000), > 2.500 mq. (se abitanti < 10.000)	14.622 mq
f) previsioni infrastrutturali di livello comunali e sovracomunali, discariche e impianti tecnologici per smaltimento e depurazione di rifiuti e acque e per produzione di energia di progetto	33.537 mq
TOTALE	322.487 mq

7.3 LA SUPERFICE AGRICOLA O NATURALE

Le tavole del consumo di suolo identificano:

SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (S_LIBERO)	
area agricola	40.452.954 mq
area verde - parchi urbani superiore a 2500 mq (se abitanti <10.000)	35.545 mq
aree naturali o seminaturali	1.559.430 mq
specchi e corsi d'acqua	853.670 mq
TOTALE	42.901.599 mq

7.4 LE AREE DELLA RIGENERAZIONE

Nel PGT vigente, non sono state individuate are per la rigenerazione urbana.

AREE DELLA RIGENERAZIONE	
a) aree non residenziali, utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente ovvero degrado ambientale e urbanistico	
b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente ovvero degrado ambientale e urbanistico	
c) singoli edifici o interi complessi edilizi non utilizzati in via non transitoria	
d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati	
e) aree esterne o ai margini del TUC abbandonate o usate impropriamente (cave cessate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di natura ambientale e paesistica)	
f) altre aree ritenute rilevanti ai fini della rigenerazione	
g) ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare	
TOTALE	/

Indice di consumo di suolo (Superficie Urbanizzata + Superficie Urbanizzabile / Superfici Territoriale) *100	5,06 %
--	---------------

7.5 LA DEFINIZIONE DELL' INDICE DI SUOLO UTILE NETTO

Nel presente paragrafo si calcola l'indice di suolo utile netto quale rapporto tra il suolo utile netto e la superficie territoriale.

SUOLO LIBERO = Sup. Urbanizzabile + Sup. agricola o naturale	43.224.087 mq
--	---------------

AREE CON LIMITAZIONE ALL' EDIFICAZIONE	
a) Le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%)	39.761.824 mq
b) Zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi	
c) SIC, ZPS, ZSC, monumenti naturali, riserve naturali, parchi naturali	
d) PAI	
e) Classe IV della fattibilità geologica	
TOTALE	39.761.824 mq

SUOLO UTILE NETTO (SUOLO LIBERO – Aree con limitazione all' edificazione)	3.462.262 mq
---	--------------

Indice di suolo utile netto (Suolo utile netto/Superficie Territoriale ST) * 100	7,66 %
--	---------------

8. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 31/2014

Il progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 ha introdotto i criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo. Le soglie di riduzione, sono state valutate tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione che Regione Lombardia ha rilevato sul territorio. La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per destinazioni prevalentemente residenziali è fissata dai criteri sopra citati, per la Provincia di Sondrio tra il 20% ed il 25%, mentre la soglia riferita alle destinazioni per altre destinazioni urbane è fissata nella percentuale del 20%.

8.1 CALCOLI RELATIVI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PREVISTO NELLA VARIANTE

Il calcolo della riduzione del consumo di suolo è riferito agli ambiti su superfici libere individuati nel Documento di Piano del PGT vigente, e riguarda la restituzione in area agricola delle aree precedentemente trasformabili. I calcoli di riduzione sono suddivisi per Ambiti di Trasformazione su suolo libero a prevalente destinazione residenziale e per Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane, vigente alla data di entrata in vigore della L.R. 31/2014, che in questa variante non sono presenti. Quindi nella tabella che segue vengono identificati gli ambiti su superfici libere residenziali.

AMBITI SU SUPERFICI LIBERE _residenziali			
Sigla Ambito di trasformazione	Località	ST_Superficie territoriale (mq.)	MQ. restituiti alle aree agricole
AT_01	Somaggia	6.865	/
AT_02	Poiat	12.864	7.757
AT_03	S. Pietro	7.839	/
Totale		27.568 <i>(x20% = 5.514)</i>	
Totale		5.514	7.757
		<i>(x25% = 6.892)</i>	

Il valore delle superfici degli ambiti di trasformazione è variato per adeguamento della cartografia.

DATI COMPLESSIVI RELATI ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

- Ambiti di trasformazione residenziali

Come indicato nella tabella precedente la superficie residuale complessiva a destinazione residenziale degli ambiti di trasformazione ammonta a 27.568 mq e la riduzione introdotta attraverso la restituzione di superfici ad aree agricole è pari a 7.757 mq. Risulta una percentuale di riduzione pari al 28,1%.

Restano complessivamente 19.811 mq di superficie compresa negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale.

9. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il rapporto ambientale analizza i contenuti della presente relazione, le tavole grafiche del Documento di Piano ed in genere i dati territoriali urbanistici e ambientali al fine di determinare l'incidenza delle scelte progettuali sulle matrici ambientali. All'interno del rapporto sono evidenziati gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti dalla normativa nazionale e regionale, il rapporto con le altre pianificazioni sovraordinate e l'insieme delle indicazioni che consentono una valutazione complessiva dello stato dell'ambiente in rapporto alle previsioni del Documento di Piano.

10. VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

10.1 PREMESSA

La variante generale al Piano di Governo del Territorio riguarda tutte le componenti dello strumento urbanistico e oltre a quanto descritto nei capitoli precedenti, prende in considerazione le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ponendo innanzitutto attenzione all'aggiornamento della cartografia di base. La fase di aggiornamento ha previsto l'inserimento delle nuove costruzioni realizzate negli ultimi anni ciò anche al fine di una successiva verifica del consumo di suolo alla data di adozione della variante. Oltre a questo, l'aggiornamento ha riguardato i servizi già realizzati dal comune nell'ultimo quinquennio consentendo una revisione dell'intero Piano dei Servizi sia per quanto attiene alle tavole grafiche che alle schede degli ambiti che sono state aggiornate alla data odierna.

La revisione ha riguardato anche il sistema normativo del PGT vigente che prevedeva documenti separati riguardanti le norme del Documento di Piano del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Si è quindi predisposto un documento unico riguardante le disposizioni normative che riassume la norma relativa alle diverse componenti del PGT, di più facile e immediata consultazione, con l'esclusione della normativa relativa agli aspetti geologici che vengono riassunti in un documento separato parte della componente geologica.

10.2 VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

La riorganizzazione delle tavole del Documento di Piano e delle schede degli ambiti di trasformazione ha comportato una conseguente modifica degli elaborati del Piano delle Regole che prendendo atto della nuova organizzazione introducono nelle tavole di progetto i risultati delle modifiche introdotte.

Il Piano delle Regole ha mantenuto l'impostazione assegnata attraverso l'ultima variante al Piano, aggiornando le tavole di progetto come sopra specificato ed introducendo le varianti all'azzone richieste dalla presente variante.

Inoltre si è provveduto a rivisitare gli elaborati del Piano in relazione alle problematiche emerse nei primi anni di gestione e ad un aggiornamento rispetto alle esigenze segnalate dai cittadini.

Come avvenuto per le modifiche al Documento di Piano, si è mantenuto l'obiettivo di razionalizzare gli interventi sul territorio puntando ad una migliore conservazione delle qualità paesaggistiche ed ambientali del Comune anche attraverso una riformulazione delle normative di intervento.

Come risulta dal bilancio ecologico la revisione del Piano delle regole ha comportato anche una riduzione del consumo di suolo in particolare generato dalla revisione delle previsioni dell'area artigianale nella frazione Era, inserita nel PGT in un momento in cui erano presenti numerose richieste in tal senso che purtroppo non sono andate a buon fine.

Dopo l'avvio del procedimento sono giunte alcune richieste da parte dei cittadini relative a nuove esigenze di edificazione ed in parte di segno opposto, riguardanti cioè la eliminazione delle aree trasformabili, riportate nell'apposito paragrafo della presente relazione, ed alcune sono state accolte per consentire piccole trasformazioni di natura residenziale.

È stata comunque effettuata una ricognizione per verificare la possibilità di ridurre le superfici a destinazione residenziale anche al fine di predisporre un bilancio ecologico che evidenzi una riduzione anche del consumo di suolo generato dal piano delle regole.

La struttura insediativa del comune, che prevede la presenza dei residenti suddivisa in 11 frazioni abitate, produce inevitabilmente una dispersione delle aree residenziali, generata dalla volontà di prevedere una netta distinzione tra le aree residenziali e quelle agricole; ciò comporta inevitabilmente la presenza di capacità insediativa all'interno degli abitati in lotti interclusi, che non produrranno con ogni probabilità nuova edificazione ma che determinano una teorica capacità insediativa consistente.

È stato comunque predisposto un bilancio ecologico in riduzione delle aree edificabili con la restituzione alle aree agricole di circa 34.690 mq.

Rispetto al PGT vigente si è ritenuto opportuno rivedere il perimetro del tessuto urbano consolidato, che conteneva anche aree a destinazione agricola, facendolo coincidere con le aree classificate dal Piano delle regole in ambiti non agricoli.

REVISIONE DELLA NORMATIVA

La variante generale ha comportato anche una revisione delle disposizioni normative innanzitutto incorporando in un unico documento le norme relative sia al Documento di Piano che al piano dei Servizi che al Piano delle regole, per consentire un più facile consultazione sia ai cittadini che agli operatori.

Già nella variante del 2016 erano state introdotte alcuni aggiornamenti normativi tenuto conto che la norma base risale al 2011 e che quindi necessita innanzitutto di un aggiornamento alle nuove disposizioni nazionali e regionali.

In particolare la definizione dei parametri e degli indici urbanistici è stata rivista tenuto conto nella successiva introduzione delle norme del regolamento edilizio, che tengono conto delle nuove definizioni al riguardo, ciò al fine di disporre di una coerenza tra gli strumenti di gestione delle pratiche edilizie.

Per quanto riguarda invece le disposizioni relative alle singole zone definite dal piano delle regole, sono state confermate le normative esistenti, in quanto la gestione del Piano negli anni di vigenza ha confermato la validità dell'impostazione della normativa.

10.3 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

Le tavole del Piano dei Servizi sono state confermate con l'impostazione già assegnata con la variante al Piano approvata inserendo nelle tavole le nuove previsioni ed aggiornandole rispetto ad interventi già eseguiti.

Il Piano dei Servizi deve prevedere una suddivisione tra i servizi di progetto e quelli esistenti, i quali sono associati a delle schede di rilevazione necessarie anche alla successiva pubblicazione della variante sul sistema regionale PGT web. Quelli di progetto invece sono rappresentati con la simbologia degli standard e delimitati con un perimetro rosso, con un sovra simbolo che individua la destinazione in progetto tra parcheggi, aree miste verde e attrezzature e attrezzature di interesse comune.

I contenuti della tavola del Piano dei Servizi riporta le informazioni già esistenti e quelle relative alle nuove ipotesi progettuali riguardanti soprattutto la rete di piste ciclabili.

Il Piano dei Servizi ha introdotto la previsione di nuove opere pubbliche riguardanti allargamenti stradali, inserimento nuova viabilità, nuovi parcheggi e nuove piste ciclo-pedonali.

Riveste particolare importanza la previsione di un sistema di piste ciclabili e ciclopedonali, parte delle quali anche utilizzabili come ippovie, trattandosi di previsioni che permettono una fruizione della parte pianeggiante del territorio, che presenta caratteristiche tipiche del paesaggio agrario tradizionale che ben si sposa con la fruizione turistica del territorio.

Le soluzioni proposte si integrano con i tracciati esistenti e con quelli già previsti dal PGT vigente e sono spesso accostate al paesaggio delle "Merette", che costituiscono una unicità nel loro percorso. Si tratta di canali di irrigazione che sono stati realizzati all'inizio del secolo scorso e che oggi costituiscono un percorso di acque pubbliche di particolare rilevanza anche dal punto di vista ambientale, dove sono presenti elementi della vegetazione tipica ripariale quali gli ontani, i salici, i canneti.

Le "Merette" confluiscono nel pozzo di riva, che si trova in parte nel territorio del Comune di Novate Mezzola, che a sua volta confluirà nel lago di Mezzola, parte della riserva naturale del pian di Spagna; la

valorizzazione di questa realtà costituisce un elemento di grande valore paesaggistico, e permette una fruizione turistica di ambienti spesso inesplorati, come quelli relativi alla confluenza nel Pazzo di Riva.

Nell' allegato B_Relazione tecnica e catalogo dei servizi esistenti del Piano dei Servizi, sono stati elencati più precisamente tutti gli interventi in progetto per le opere pubbliche.

SCHEDA SERVIZI

La variante comprende una ricognizione completa sui servizi esistenti e di progetto con la predisposizione di un elenco sintetico, e per i servizi esistenti di una scheda maggiormente dettagliata.

Il numero della scheda è stato riportato sulla tavola del Piano dei Servizi per garantire una riconoscibilità ed un collegamento tra le informazioni.

La classificazione dei servizi permette un calcolo complessivo della dotazione di aree a standard anche al fine di verificare il rispetto dei limiti minimi di dotazione previsti dalla Legge 12/2005.

10.4 LA VARIANTE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA

Si riportano sinteticamente le modifiche e le integrazioni riguardanti la componente geologica.

a) RIEDITAZIONE DOCUMENTI VIGENTI

È stata predisposta una ri-edizione dei documenti di analisi su base cartografica aggiornata, utilizzata per le altre informazioni del PGT, al fine di rendere coerenti le diverse componenti del Piano

b) ANALISI DEL RISCHIO IDRAULICO SEMPLIFICATO

Il recente R.R 7 del 23/11/2017 (Principio dell'invarianza idraulica ed idrologica) e successive modifiche, impone ai comuni lombardi la redazione dell'analisi del rischio idraulico. Per i territori ricadenti an area C (bassa criticità idraulica- comune di Samolaco) tale analisi può essere attuata con metodo semplificato di cui alla specifica Delibera della Giunta Regionale. Tale documento deve essere recepito nel PGT e far parte sia della documentazione geologica che del Piano dei Servizi

c) PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

Il piano di gestione rischio alluvioni individua nuove problematiche di esondazione fluviale e torrentizia. Gli adempimenti normativi, per ora, riguardano esclusivamente la coerenza della pianificazione geologica con tali aspetti idraulici. Nell'aggiornamento geologico è stata pertanto redatta:

-Tavola di PAI- PGRA

-Analisi del rischio e di coerenza di fattibilità geologica per gli elementi urbani ricadenti in classe di pericolosità R4

d) RETICOLO IDRICO MINORE

La DGR 18 dic. 2017 n.7581, (ultima in ordine di tempo) nell'all. D ha meglio chiarito gli obblighi e le necessità che impongono una revisione/aggiornamento del RIM. In tale nuova DGR art 8 prevede espressamente quali siano gli elementi d'obbligo di verifica per aggiornare il documento.

Non essendoci nel caso del Comune di Samolaco, elementi di novità per predisporre un aggiornamento o revisione del vigente RIM (in quanto già esistente e vigente anche in caso di nuova modifica del documento di piano del PGT e non sono previsti nuovi elementi idrologici di inserimento) si è verificata la coerenza del RIM attuale con le indicazioni di “controllo” della DGR 2017, al fine di escluderne o meno la necessità di aggiornamento: nel vigente Studio non è prevista una deroga nelle distanze della delimitazione della fasce di rispetto (definita in 10 m)

Pur non necessitando per normativa il documento vigente è dotato di analisi idraulica sia sul reticolo principale (tratto urbano del F. Mera) che sulle principali aste del reticolo idrico minore.

La documentazione relativa alla componente geologica pertanto conterrà una apposita asseverazione di non necessità di procedere all’adeguamento / aggiornamento del vigente RIM comunale

11. LA CARTA DEL COSUMO DI SUOLO DEL PGT

Ai sensi dell’art. 3 comma 1 lettera k) della Legge Regionale 31/2014, la Regione Lombardia ha attraverso il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo.

In applicazione ai criteri sopra citati, la variante al PGT, prevede la predisposizione della carta del consumo di suolo comprendente la suddivisione delle seguenti macro categorie:

1. Superficie urbanizzata
2. Superficie urbanizzabile
3. Superficie agricola o naturale
4. Aree della rigenerazione

La carta suddivide i territori secondo le tematiche sopra riportate ed è redatta in applicazione dei criteri di cui al cap. 4 dei criteri per l’attuazione della politica del consumo di suolo introdotti dal progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014. I criteri prevedono inoltre che la carta sia correlata da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari al fine di comprendere la metodologia di calcolo e di dimostrare la verifica della riduzione richiesta dalla legge sopra citata e riferita al 2 dicembre 2014.

Nella parte iniziale della presente relazione è già stata effettuata un calcolo della situazione del consumo di suolo del comune di Samolaco riferita alla data di entrata in vigore della Legge 31/2014, al fine di meglio inquadrare i calcoli di riduzione richiesti e di rapportarli alla superficie urbanizzata e urbanizzabile esistenti.

Si rende ora necessario aggiornare i dati inseriti alla data di entrata in vigore della variante.

11.1 LA REDAZIONE DALLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

In applicazione dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione di consumo di suolo introdotti da PTR, la redazione della Carta del consumo di suolo contiene elementi dello stato di fatto e di diritto che rappresentano 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 alle classificazioni previste i criteri definiscono:

- La superficie urbanizzata comprendente:
 - i) Le superfici edificate ad uso residenziale produttivo commerciale e terziario.
 - ii) Le superfici edificate relative alle attrezzature pubbliche e private di livello comunale e sovracomunale.
 - iii) Le superfici occupate dalle strade interne al tessuto urbano consolidato.
 - iv) Le superfici dei lotti liberi e le aree verdi pubbliche di superfici inferiori a 2.500 mq.
 - v) Il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale.
 - vi) Le cave, le discariche, i cantieri, i depositi all' aperto su suolo impermeabilizzato.
 - vii) Le centrali e gli impianti di produzione di energia.
 - viii) Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle regole.
- Superficie urbanizzabile comprendente:
 - i) Gli ambiti di trasformazione che interessano il suolo libero.
 - ii) Le aree soggette a pianificazione attuativa di superficie superiore a 2.500 mq.
 - iii) Le aree edificabili con titolo edilizio diretto di superficie superiore a 2.500 mq.
 - iv) Le aree per nuovi servizi previste dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo di superficie non superiore a 5.000 mq.
 - v) Le previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale per gli impianti tecnologici.

11.2 CARTA DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI

La redazione della carta contenente la qualità dei suoli liberi è stata fatta seguendo le indicazioni contenute nel capitolo 4.3 dei criteri per l'attuazione del consumo di suolo del PTR e attingendo alle tavole ed ai relativi stati informativi contenuti nel PTR, integrati dalle informazioni desunte dal sistema regionale DUSAF.

La base così configurata è stata aggiornata con le informazioni contenute nel geo data base utilizzato in particolare per quanto riguarda le informazioni del sistema idrico e con le informazioni relative all'urbanizzato contenute negli elaborati del PGT.

Nella tavola sono stati inseriti i dati in possesso del Comune riguardanti i coefficienti di difficoltà relativi alla gestione del territorio coltivato, utilizzati per classificare le modalità di sfalcio ed i contributi relativi. Si tratta di una peculiarità del comune di Samolaco che si è ritenuto interessante inserire, anche se non attiene

specificatamente alla produttività dei suoli, ma che permette di aggiungere un'informazione utile alla conoscenza del territorio e delle sue particolari difficoltà di coltivazione.

11.3 CONFRONTO TRA IL CONSUMO DI SUOLO 2014 - 2021

Nel capitolo 7 è stato analizzato nel dettaglio il consumo di suolo esistente nel Comune all'entrata in vigore della Legge 31/2014 e successivamente, l'analisi è stata aggiornata alla data di adozione della variante generale. Dal confronto tra i dati emergono le seguenti risultanze:

STATO DI FATTO novembre 2014	VARIANTE giugno 2021
S.T. (mq.) Superficie Territoriale 45.189.255	
SUPERFICIE URBANIZZATA (s_urbta) (mq.)	SUPERFICIE URBANIZZATA (s_urbta) (mq.)
1.965.168	2.004.328
indice di urbanizzazione comunale 4,35 %	indice di urbanizzazione comunale 4,44 %
SUPERFICIE URBANIZZABILE (s_urble) (mq.)	SUPERFICIE URBANIZZABILE (s_urble) (mq.)
322.487	237.786
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (s_libero) (mq.)	SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE (s_libero) (mq.)
42.901.599	42.947.141
Indice di consumo di suolo 5,06 %	Indice di consumo di suolo 4,96 %
Suolo libero (mq.) 43.224.087	Suolo libero (mq.) 43.184.927
AREE CON LIMITAZIONE ALL'EDIFICAZIONE (mq.)	AREE CON LIMITAZIONE ALL'EDIFICAZIONE (mq.)
39.761.824	39.547.201
Suolo utile netto (mq.) 3.462.262	Suolo utile netto (mq.) 3.637.726
Indice di suolo utile netto 7,66%	Indice di suolo utile netto 8,05 %

Come risulta dalla tabella sopra riportata, tra i periodi sopra indicati la superficie urbanizzata è aumentata di 42.689 mq e l'indice di urbanizzazione comunale passa da 4,35 % a 4,44 %.

La superficie urbanizzabile diminuisce di 84.701 mq. in quanto nel periodo dal 2014 al 2021 sono stati realizzati nuovi interventi relativi a costruzioni residenziali, viabilità ed altre aree per servizi e di conseguenza le relative superfici sono passate da superfici urbanizzabili ad urbanizzate inoltre sono state sottratte alla superficie urbanizzabile le superfici risultanti dal bilancio ecologico negativo come risulta dal conteggio inserito nel paragrafo 11.5.

La superficie agricola o naturale invece aumenta di 45.542 mq grazie alla restituzione specificata nel bilancio ecologico al capitolo 11.5 e all' inserimento nel calcolo delle aree relative al parco urbano in località Casenda

già realizzato che deve essere ricompreso in applicazione dei criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo del PTR, tra le aree di suolo libero.

L'indice di suolo utile netto passa da 7,66 % a 8,05%.

11.4 SOGLIA COMUNALE DEL CONSUMO DI SUOLO

I criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo, riportano che in sede di revisione del PGT in adeguamento alla L.R. 31/2014, i Comuni recepiscono la soglia tendenziale di riduzione dettata dagli strumenti sovraordinati.

La soglia comunale del consumo di suolo coincidente con l'indice di consumo di suolo, si calcola come la somma tra la superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile divisa la superficie territoriale, secondo il seguente conteggio:

$$((2.004.328 + 237.786) / 45.189.255) * 100 = 4,96\%$$

In riferimento all' art. 2.2.3 dei criteri sopra citati, l'indice di consumo di suolo sopra calcolato risulta inferiore al 25% e l'eventuale consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al solo periodo di vigenza del documento di piano.

11.5 BILANCIO ECOLOGICO

Le previsioni introdotte dalla variante al PGT confermano sostanzialmente la capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico vigente e conseguentemente non prevedono la necessità di introdurre nuovo consumo di suolo, ma anzi riconducono alcune aree trasformabili alla destinazione agricola.

Non si rendono necessarie particolari stime relative al fabbisogno prevalentemente residenziale, vista la conferma delle previsioni esistenti ritenute sufficienti per soddisfare il fabbisogno abitativo dei residenti, né si vedono ulteriori necessità per le altre funzioni da insediare.

Dal punto di vista numerico i calcoli relativi al bilancio ecologico sono i seguenti:

le aree soggette a CONSUMO di suolo riguardano 8.852 mq

di cui residenziali: 4.670 mq.

di cui produttivo: 3.808 mq.

di cui standard: 374 mq.

le aree soggette a RESTITUZIONE di suolo riguardano 45.092 mq

di cui residenziali: 4.177 mq.

di cui produttivo: 40.915 mq.

La compensazione tra il consumo di suolo e la restituzione alle aree agricole risulta la seguente:

45.092 mq. – 8.852 mq. = 36.240 mq. restituiti all'area agricola.