



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 02 del 15/01/2011, pubb. B.U.R.L. n° 24 del 15/06/2011)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e ii.

PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017

DOCUMENTO DI PIANO

P.2.1

Relazione del Documento di Piano

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 INCARICATO

Arch. Antonio Rubagotti

PROGETTISTA

Arch. Junior Fabio Facchetti

COLLABORATORE

Matteo Rizzi

CONSULENTE

Dott. Davide Gerevini

ESTENSORE e

COORDINATORE P.G.T.

†Arch. Pierfranco Rossetti †

2017 (ns. rif. 318-U)

architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

CAPITOLO 1 – SINTESI DELLA VARIANTE E PREMESSE	3
1.0 – OBIETTIVI, STRATEGIE E RISULTATI DELLA VARIANTE	3
1.1 – IL PGT VIGENTE ED IL SUO STATO DI ATTUAZIONE	7
1.2 - IL QUADRO NORMATIVO REGIONALE: CONTENUTI, PRINCIPI E OBIETTIVI URBANISTICI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	10
CAPITOLO 2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
CAPITOLO 3 – RICOGNIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	18
3.1 – IL SISTEMA DEI VINCOLI	18
3.2 – PREDISPOSIZIONE DELLA BASE CARTOGRAFICA ESSENZIALE, RICOGNIZIONE DELLO SVILUPPO RECENTE E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	20
CAPITOLO 4 – IL PROCESSO PARTECIPATIVO	21
4.2 – LE RICHIESTE DEI CITTADINI E DEI PORTATORI DI INTERESSI DIFFUSI	22
CAPITOLO 5 – LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	24
5.1 – IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)	24
5.1.1 – INTRODUZIONE	24
5.1.2 – LA STRUTTURA DEL PIANO	25
5.1.3 – RELAZIONE TRA PTR E PGT	31
5.1.4 – LETTURA DEL PTR A SUPPORTO DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE	32
5.2 – IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA (P.T.C.P.)	47
5.2.1 – IL PTCP VIGENTE	47
CAPITOLO 6 – ANALISI DEGLI ASPETTI DEMOGRAFICO E SOCIO-ECONOMICI	61
4.1 – LA POPOLAZIONE RESIDENTE: CENSIMENTI E DATI ANAGRAFICI	61
4.2 – LA POPOLAZIONE STRANIERA: CENSIMENTI E DATI ANAGRAFICI	66
4.3 – L'EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA DELLA FAMIGLIA	67
4.4 – LA STRUTTURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	69
4.5 – L'ANALISI DEI FATTORI ECONOMICI	72
4.6 – UNITÀ PRODUTTIVE	75
CAPITOLO 7 – GLI OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE	77
CAPITOLO 8 – IL PROGETTO DELLA VARIANTE AL PGT	82
8.1 – REGOLE PER L'INDIVIDUAZIONE DI RISORSE TRAMITE LE OPERAZIONI DI URBANISTICA NEGOZIATA	82
8.2 – CRITERI DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE E REGOLE PER L'INDIVIDUAZIONE DI RISORSE TRAMITE LE OPERAZIONI DI URBANISTICA NEGOZIATA	82
8.3 – INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE: IL COSIDDETTO “POZZO VOLUMETRICO”	85
CAPITOLO 9 – CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO	87

9.1 CALCOLO DELLE DOMANDA ESOGENA ED ENDOGENA	87
9.2 CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO	88

<u>CAPITOLO 10 – DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PGT</u>	91
---	-----------

Capitolo 1 – Sintesi della variante e premesse

1.0 – Obiettivi, strategie e risultati della variante

La Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) di Mairano, pur interessando lo strumento di pianificazione comunale vigente nella sua interezza, è focalizzata all'aggiornamento ed al riordino dei contenuti dello strumento di pianificazione vigente, di cui ne perfeziona la tecnica urbanistica anche tenendo conto delle recenti restrizioni imposte dalla normativa regionale sul consumo di suolo. Infatti, con l'emanazione della LR 31/2014, la pianificazione territoriale in Lombardia ha dovuto rivedere la propria impostazione e le proprie basi consolidate dalla Norma nazionale –, trovandosi nell'impossibilità di alimentare ulteriormente il motore economico precedentemente basato sulle opportunità rappresentate dalle politiche di trasformazione territoriale. In tal senso, a cardine della variante qui relazionata vi è quindi la necessità di affinare le strategie urbanistiche muovendosi entro i limiti delle scelte trasformatrici pregresse e procedendo ad azioni di perfezionamento focalizzate sull'efficacia applicativa degli atti operativi di Piano alla luce delle necessità riscontrate nel corso degli anni di applicazione dello strumento pianificatorio locale e dei suoi meccanismi. Fra le azioni fondamentali della variante vi è in tal senso la costituzione di un corpo normativo rinnovato, unico strutturato e solido, fondato su disposizioni generali che calibrano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ordine alle peculiarità del costruito, riconoscendo di riflesso modalità attuative più consone in grado di coniugare le esigenze di ottimizzazione e potenziamento dell'edificato con gli oggettivi requisiti di sostenibilità degli interventi, con particolare riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio di matrice storica, sia quello dei nuclei urbani fondativi che quello dei nuclei rurali sparsi. Si può asserire - in primis - che la variante si è voluta porre in modo sia rispettoso che pratico nei confronti della recente normativa regionale sul consumo di suolo, trattando le imposizioni sovraordinate non come mere restrizioni, ma come opportunità, cogliendone quindi lo spirito che, attraverso il veto all'erosione del suolo naturale ed agricolo, vuole spingere ad attingere al consolidato antropico quale serbatoio di risorse per il soddisfacimento della domanda connessa alla vita del comune, sia economica che sociale ed abitativa.

Non senza un meticoloso e capillare controllo preventivo della situazione esistente e del modo in cui il Piano vigente l'ha tradotta in termini di sistema urbanistico, la variante consolida l'ossatura del PGT in quanto basata sul sistema delle funzioni insediate, perfezionandola tenendo conto delle trasformazioni avvenute, dell'evoluzione del sistema urbanistico ed economico e delle proposte avanzate dagli operatori privati, e dotandola di una norma che persegue l'efficacia dei propri obiettivi attraverso l'applicabilità dei propri disposti, coniugando le esigenze di sviluppo delle realtà economiche locali alle peculiarità territoriali e testimoniali, orientandole anche verso uno accrescimento di tipo qualitativo. Quindi, in primo luogo, il consolidato urbano è stato verificato ed aggiornato – nelle destinazioni e nella consistenza delimitativa - in base sia alle mutazioni avvenute col tempo, sia a risoluzione di alcune imprecisioni evidenziate e verificate, nonché in accoglimento delle istanze pervenute al Comune in occasione della fase partecipativa alla stesura della variante, indirizzando la conferma o la previsione di indici e parametri adeguati al fisiologico autosostentamento della trama urbana

esistente. Contestualmente, con la variante si è provveduto a consegnare alla disciplina del PdR le previsioni del DdP vigente già attuate o soggette a pianificazione attuativa convenzionata.

Per quel che riguarda le politiche territoriali che attengono al tema della pianificazione negoziata, con la variante si è voluto indirizzare il Comune verso norme compensative di consolidata efficacia, coinvolgendo politiche territoriali di bilanciamento che perseguono il beneficio collettivo a seguito delle concessioni strategiche in relazione all'effettivo plusvalore determinato dalle trasformazioni, da corrispondere come standard di qualità aggiuntivo, secondo forme variegata, comunque stabilite dalla norma generale del PGT, che possono essere individuate a seconda delle necessità contingenti.

Sempre a tal fine, ovvero perseguendo la pubblica utilità laddove le risorse territoriali attivabili lo consentono (ponderatamente, a seconda della rilevanza degli interventi) lo strumento urbanistico si dota del nuovo istituto del c.d. "pozzo volumetrico". Tale concetto innovativo affonda radici solide nella normativa urbanistica statale (DPR 380/2001, articolo 16, comma 4, lettera d-ter), dove attinge al fine di superare le logiche economiche della trasformazione territoriale a scopi edilizi attivandone di nuove – maggiormente sostenibili – determinate dalle forme di contribuzione aggiuntive collegate alle premialità presso i territori già sottratti alla naturalità ed all'agricoltura. La ridefinizione delle politiche di incentivazione si affianca pertanto in modo autonomo alle strategie di riuso, adeguamento e potenziamento delle parti salienti del tessuto urbano consolidato, affiancandole e supportandole senza determinare impedimenti all'attuazione delle previsioni evolutive di stretta necessità.

In tema di dotazione comunale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o collettivo, il Piano dei Servizi in variante procede alla riconferma delle scelte pregresse - ancora di interesse strategico o di accertata necessità - con requisiti di attuabilità concreti e riconfermate in seguito alla verifica della dotazione esistente e ad una programmazione generale a sostegno delle strategie di sviluppo socio-economiche ed insediative sostanziate negli altri atti del PGT.

Una menzione a parte è doverosa rispetto all'inserimento nel PdS comunale della previsione del nuovo depuratore consortile attinente al progetto di "Collettamento e depurazione della Pianura occidentale – Area nord". Tale progetto serve i Comuni della Bassa Bresciana di Mairano, Longhena, Brandico, Lograto e Maclodio, ma l'impianto di depurazione di previsione si colloca in territorio amministrativo e censuario mairanese, in area debitamente esterna al tessuto urbano consolidato. Il progetto che la presente variante al PGT necessariamente recepisce in virtù della sovralocalità della previsione risulta essersi reso necessario in sostituzione di quanto preventivamente approvato e recepito nel PTUA con la DGR 2244 del 29/03/2006 in ragione dell'impossibilità di attuare il progetto vigente a causa dei costi connessi ad un sistema così complesso. Pertanto, con la proposta di cui allo studio di fattibilità approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 75 del 26 luglio 2016, si è giunti alla delineazione di un progetto sostenibile sia economicamente che tecnicamente, a servizio dei Comuni poc'anzi richiamati. Dall'analisi della documentazione a disposizione – allegata all'iter di approvazione del progetto in disamina – risulta palese il carattere di contingibilità ed urgenza del progetto, che tuttavia si inserisce in aree agricole classificate di interesse strategico del PTCP vigente. In ogni caso, l'articolo 75, comma 3, lettera a), delle NTA dello strumento pianificatorio provinciale stabilisce che non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola di riferimento (tavola 5 del PTCP) i servizi tecnologici che, per loro natura, devono essere collocati ad adeguata distanza dalle aree abitate. Ma se è

vero che a livello provinciale l'attuabilità della proposta è verificata, considerando che il progetto del nuovo depuratore si inserisce in zona agricola risulta parimenti evidente il possibile contrasto della previsione con i disposti della LR 31/2014 ed in particolare della disposizione transitoria prevista dall'art. 5. In questo senso emerge una potenziale problematicità della recente normativa regionale in materia di consumo di suolo, considerando la natura dell'impianto di che trattasi, che non può essere localizzato nel tessuto urbano consolidato comunale in virtù dell'indisponibilità di superfici già urbanizzate che possano ritenersi funzionalmente idonee ad integrare l'impianto di depurazione nel compatto ed organizzato tessuto edificato e per ovvi motivi di carattere igienico-sanitario. In ogni caso tale limite teorico all'attuazione della previsione viene ovviato dallo stesso organo regionale che inserisce il progetto di che trattasi fra le opere da finanziare inerentemente all'accordo di programma quadro "Tutela delle acque e gestione integrata delle risorse idriche" e "Piano straordinario di tutela e gestione della risorsa idrica" di cui alla deliberazione di Giunta regionale X/5564 della seduta del 12/09/2016. In tal modo risulta applicabile quanto previsto dal comma 4 dell'art. 5 della LR 31/2014.

Il depuratore di cui sopra è fondamentalmente l'unica previsione di nuovi servizi aggiunta dalla presente variante; contestualmente, lo screening attentamente effettuato preventivamente alle verifiche di sostenibilità ed indifferibilità delle scelte progettuali ha parimenti consentito l'aggiornamento dello strumento previgente, annoverando allo stato di fatto del patrimonio pubblico le opere realizzate successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico vigente. Le categorie dei servizi pubblici sono rimaste immutate, ad eccezione di un riordino nella suddivisione o nella nomenclatura che comunque non producono alcun effetto sulla sostanza dello strumento e nella metodologia di computazione del dimensionamento degli standard.

Sempre in tema di riordino urbanistico, al di fuori del tessuto urbano - consolidato o di trasformazione -, un'ulteriore azione altamente significativa è stata la revisione della classificazione del territorio naturale ed agricolo secondo criteri di caratterizzazione basati sia sulle peculiarità dei suoli che sul loro ruolo rispetto al quadro d'insieme, integrando pertanto gli aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi del sistema naturale, rurale e urbano. E' stato indispensabile riconoscere l'effettiva vocazione dei territori extraurbani procedendo ad individuare scrupolosamente e normare efficacemente le attività ammesse (anche in riferimento al riuso dell'edificato esistente) e ridefinendo la conformazione dei territori extraurbani secondo le caratteristiche di rilevanza paesaggistico-naturalistica anche secondo gli approfondimenti sovralocali in materia e tenendo debitamente conto del rapporto con i territori contermini creando omogeneità anche a supporto delle strategie di connessione ecologica. Al di fuori del tessuto urbano consolidato, delimitato in maniera pressoché scientifica, il territorio extraurbano viene individuato e normato in relazione alle caratteristiche di produttività dei suoli e differenziando i peculiari ambiti con rilevanti connotati di emergenza ambientale e paesistica a questi connessi, nonché individuando opportune zone di controllo delle pressioni antropiche a filtro fra il mosaico del tessuto urbano e l'ambito rurale. In ambito rurale, sempre in ordine al principio di valorizzazione e tutela a cardine degli obiettivi della variante, il Piano analizza ed assoggetta ad idonea disciplina di dettaglio anche gli edifici delle realtà agricole produttive con valore storico-architettonico e testimoniale, con l'obiettivo di coniugare le legittime esigenze delle realtà economiche e le opportune azioni di salvaguardia da porre in campo per le testimonianze dell'edilizia rurale in quanto connotazione caratterizzante del paesaggio locale.

A partire dall'analisi della struttura territoriale extraurbana e dei propri elementi di maggiore rilievo (i fontanili) è stato possibile sostanziare contestualmente un progetto di rete ecologica comunale integrato alla scala intercomunale e perfezionato alla scala locale, dotando finalmente il PGT di Mairano dei requisiti imposti dagli enti competenti in materia. Le indicazioni e gli indirizzi formulati in tema di salvaguardia e potenziamento della rete ecologica vengono – con la variante – ad integrare il corpo normativo del PGT affiancando ed indirizzando gli interventi regolamentati dalle disposizioni del DdP, del PdS e del PdR.

In termini generali, il corpo normativo di Piano è stato quindi non solo riordinato ed ammodernato in base alle esigenze contingenti connesse all'operatività quotidiana dello strumento rispetto alla pianificazione degli interventi in termini di attività urbanistico-edilizia, ma anche integrato con le opportune indicazioni e norme discendenti dalle attuali tematiche che, ai sensi di legge, il PGT deve trattare. La norma generale di Piano è stata quindi integrata non solo dalle disposizioni discendenti dal progetto di rete ecologica ora allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, ma anche – ad esempio - dalle disposizioni a salvaguardia della salute umana in ordine alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” di cui al Decreto Regionale della Lombardia n. 12678 del 21/12/2011. Con l'integrazione delle NTA attraverso tali disposizioni si stabilisce infatti che su tutto il territorio comunale gli interventi edilizi su edifici destinati o da destinare alla permanenza anche non continuativa di persone devono prevedere idonee tecniche costruttive e/o misure mitigative volte ad evitare l'esposizione umana al gas radon in ambienti al chiuso. Diviene quindi prescrittiva l'osservanza ai disposti del succitato Decreto nell'ambito dei criteri di progettazione, dei materiali e delle tecniche costruttive degli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, prevedendo criteri di progettazione e tecniche costruttive con lo scopo di intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal sottosuolo, anche mediante soluzioni in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali a contatto con il suolo. Ai medesimi fini della tutela della salute umana, in presenza di gas radon dovrà inoltre essere garantito l'isolamento dall'umidità ed idrico, con caratteristiche di perfetta tenuta.

Il processo tecnico-strategico posto in essere per la conformazione della variante ha altresì visto il coinvolgimento della popolazione e degli operatori con interessi territoriali diffusi, che hanno affiancato progettisti ed enti nel rispetto della moderna concezione di un'urbanistica come sinergia collettiva per addivenire ad uno strumento partecipato e condiviso. Pertanto, tutte le istanze ed i suggerimenti pervenuti all'attenzione dell'Amministrazione comunale sono state debitamente analizzate (per poi essere inserite - qualora condivise – fra le previsioni di Piano) attraverso l'ottica della sostenibilità su tutti i fronti, provvedendo a sostanziare nel Piano in variante le adeguate soluzioni in grado di garantire la soddisfazione anche delle legittime richieste di carattere privato che fossero in linea con i capisaldi di tutela, salvaguardia, ottimizzazione e sviluppo a cardine dello strumento urbanistico locale.

Ciò a conformare, in sintesi, uno strumento di pianificazione locale in linea con la tecnica urbanistica moderna, definendo in estrema sintesi un bilancio urbanistico complessivo che:

- non modifica significativamente il dimensionamento teorico di Piano complessivo se non prevedendo riduzioni al peso insediativo già previsto;

- non diminuisce la dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale (al contrario incrementandola);
- riduce le previsioni di consumo del suolo del PGT vigente.

Il dimensionamento di Piano generale teorico si modifica esclusivamente in seguito della presa d'atto dello stato attuativo delle previsioni previgenti ovvero – in modo per l'appunto teorico – perfezionando la computazione del PGT vigente considerando anche i lotti liberi che, pur già previsti, non erano stati calcolati in precedenza. Richiamando quindi quanto precedentemente svolto in merito all'aggiornamento del PdS, ciò garantisce una dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale del tutto adeguata. Per quel che riguarda infine la stima convenzionale di consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno, le variazioni maggiormente significative riguardano la computazione secondo i criteri del nuovo strumento urbanistico sovralocale di riferimento (il PTCP di Brescia), lo stralcio di previsioni di consumo di suolo agricolo e la contestuale integrazione della dotazione di suolo già urbanizzato in ragione dell'attuazione di parte delle previsioni di consumo vigenti, che determinano di riflesso una situazione migliorativa e, non erodendo territori agricoli o naturali, adeguata ai dettami di legge. Menzione a parte va fatta nel merito per quel che attiene all'introduzione nello strumento di pianificazione locale del progetto del nuovo depuratore, opera necessaria di interesse sovralocale legittimata dalla deliberazione di Giunta regionale successivamente all'entrata in vigore della recente legge regionale sul consumo di suolo.

Si tratta in definitiva di una variante urbanistica che, seppur complessiva, non basa la propria strategia pianificatoria sulla previsione di nuove aree di trasformazione, bensì sull'ottimizzazione delle risorse costituite dal patrimonio esistente - sia edificato che naturale - e sull'attenta e bilanciata pianificazione presso le aree già deputate allo sviluppo dei sistemi economici ed insediativi locali.

1.1 – Il PGT vigente ed il suo stato di attuazione

Il comune di Mairano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 15 gennaio 2011, efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 15 giugno 2011. L'Amministrazione comunale ha inteso procedere con la sua revisione, finalizzata – come già anticipato - all'aggiornamento delle previsioni in esso riportate, anche al fine del contenimento di alcuni aspetti di pressione connessi alle previsioni stesse ed in relazione a specifiche esigenze riscontrate nel corso di applicazione dello strumento vigente, nonché per la risoluzione di alcune problematiche specifiche; pertanto, in data 24 marzo 2015, con deliberazione di Giunta comunale n. 17, il Comune di Mairano ha avviato il procedimento di prima variante generale al PGT vigente, dando pubblico avviso in merito in data 22 aprile 2015 (con prot. 1873), definendo in tal sede nel giorno 20 giugno 2015 il termine ultimo per la presentazione di eventuali suggerimenti e proposte da parte dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi. Successivamente, con deliberazione di Giunta comunale n. 96 del 15 dicembre 2015, veniva dato formale avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante stessa.

Con specifico riferimento alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni vigenti, con la variante al PGT si sono rivisti tutti i comparti analizzando, ove presenti, le convenzioni e lo stato di attuazione degli stessi. Si è

quindi provveduto, laddove fossero già attuati, ad eliminare le previsioni strategiche e a riclassificare le zone con la classificazione urbanistica appropriata allo stato dei luoghi nonché ricalibrando le potenzialità edificatorie e le indicazioni progettuali dei comparti non ancora convenzionati.

Le regole utilizzate per la ridefinizione delle previsioni urbanistiche dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato sono in sintesi le seguenti:

- 1) verifica dello stato di attuazione. Qualora l'ambito fosse già attuato o solo convenzionato, viene eliminata la previsione e la zona viene individuata come zona di completamento con l'apposizione di un perimetro indicante la presenza di una convenzione urbanistica in corso di validità. La previsione urbanistica viene, come logico e corretto sia, fatta coincidere con i contenuti della convenzione e del relativo piano attuativo fino al termine della scadenza prevista. Allo scadere della convenzione, fino a nuova determinazione di Piano, continuano a valere gli indici, le indicazioni ed i contenuti del piano attuativo e della convenzione;
- 2) verifica dell'interclusione delle aree all'interno del perimetro del cd. TUC (Tessuto Urbano Consolidato). La regola pianificatoria condivisa in base alle indicazioni del vigente PTCP e della normativa regionale vigente (in particolare la recente LR 31/2014 sul contenimento del consumo di suolo), definisce come siano da considerare "consumo di suolo" le aree in espansione esterne al TUC da assoggettare alle previsioni del Documento di Piano (unico documento soggetto al parere di compatibilità al PTCP). Tale regola, espressa in modo estremamente semplificato in questa sede in quanto esistono diverse eccezioni, consente in prima analisi di definire quando un'area di nuova previsione sia da assoggettare alle previsioni del Documento di Piano e quando a quelle del Piano delle Regole. La LR 31/2014 vieta, nell'attuale fase transitoria, ogni previsione urbanistica che preveda nuovo consumo di suolo: fanno eccezione le previsioni previgenti, gli ampliamenti delle attività produttive esistenti (anche tramite SUAP) nonché quelle finalizzate all'attuazione di accordi di programma a valenza regionale (come nel già citato caso del nuovo depuratore consortile);
- 3) verifica della congruità urbanistica delle previsioni vigenti. Partendo dall'esposto presupposto della rivisitazione degli istituti perequativi e compensativi come pensati dal PGT vigente e preso atto della volontà dell'Amministrazione di introdurre un meccanismo premiale finalizzato ad incentivare interventi di rigenerazione urbana, principalmente legati al recupero del tessuto urbano dei Nuclei di Antica Formazione, attraverso il cd. "Pozzo volumetrico", sono state analizzate le previsioni vigenti alla luce della novellata impostazione urbanistica generale;
- 4) definizione di regole e parametri uniformi sull'intero territorio comunale in base alle destinazioni d'uso previste. Sono state definite regole eque per le diverse previsioni. Gli indici edificatori, tenuto conto delle specifiche esigenze pianificatorie derivanti dallo stato dei luoghi e dalle scelte urbanistiche legate principalmente alla realizzazione di opere di urbanizzazione, razionalizzazione della rete viaria e di cessione di servizi pubblici, sono stati uniformati definendo un valore minimo ed uno massimo, il secondo legato all'applicazione del meccanismo premiale-incentivante del "pozzo volumetrico" e sempre nella misura massima del 15% rispetto di quello minimo in ottemperanza ai contenuti dell'articolo 11 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.;
- 5) valutazione delle istanze pervenute. A seguito dell'avvio del procedimento, sono giunte molteplici istanze da parte dei cittadini finalizzate a suggerire modifiche alle previsioni urbanistiche vigenti. Analizzate le stesse e

valutata la loro congruenza urbanistica con gli obiettivi generali posti dalla variante, alcune previsioni sono state revisionate cercando di coniugare le esigenze dei cittadini con il quadro urbanistico complessivo proposto.

Lo strumento urbanistico vigente prevede 4 Ambiti di possibile Trasformazione (3 a destinazione prevalentemente residenziale, indicati in giallo nella tabella; 1 a destinazione prevalentemente direzionale in viola) afferenti alle previsioni del Documento di Piano, alcuni dei quali già convenzionati ed in fase di attuazione, come indicato nella tabella a seguire. In base al loro stato di attuazione la variante ha classificato le aree nella corretta destinazione urbanistica come ambiti di completamento soggetti a convenzione vigente (nel caso di attuazione), ovvero ha novellato, ridotto o semplicemente riproposto invariata la previsione del PGT vigente.

Identificazione	Convenzionato	Realizzazione OO.UU.	Classificazione variante PGT
AdT A	NO	NO	Una porzione resta Ambito di Trasformazione (DdP); la parte ovest viene stralciata dalla previsione di trasformazione e riclassificata come “Ambito rurale di tutela dell’abitato”
AdT B	NO	NO	Ambito di Trasformazione (DdP)
AdT D	SI	SI in parte	Riclassificato in “ambiti residenziali consolidati e di completamento” soggetto a Piano Attuativo convenzionato o approvato
AdT F	NO	NO	Ambito di Trasformazione (DdP)

L’analisi dello sviluppo recente ha inoltre comportato una ricognizione relativa alle aree individuate dal Piano delle Regole del PGT vigente come zona soggetta a “S.U.A.P.”, “Piani di Recupero”, comparti soggetti a “disposizioni particolari”. In base al loro stato di attuazione la variante ha classificato le aree nella corretta destinazione urbanistica come ambiti consolidati o di completamento, ambiti soggetti a convenzione vigente (nel caso di attuazione) ovvero ha novellato, ridotto o semplicemente riproposto invariata la previsione del PGT vigente.

NTA PGT vigente	Denominazione	Attuato [SI/NO/parzialmente]	Destinazione variante
-	S.U.A.P. Franchini	SI	Comparto soggetto a convenzione vigente
art. 18	Disposizione particolare mapp. 123	NO	La previsione particolare rimane invariata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 281	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 202	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 80	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 64 parte	NO	La previsione particolare rimane invariata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 73	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 539	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 123	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 18	Disposizione particolare mapp. 83 parte	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 20	Disposizione particolare mapp. 36	NO	La previsione particolare viene eliminata perché quanto definito nella disposizione particolare è già assentito a seguito della riclassificazione delle aree
art. 20	Disposizione particolare mapp. 137	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 20	Disposizione particolare mapp.li 441-442-444-	NO	La previsione particolare rimane invariata

NTA PGT vigente	Denominazione	Attuato [SI/NO/parzialmente]	Destinazione variante
	445		
art. 20	Disposizione particolare mapp. 446	Opere urbanizzazione collaudate	Comparto soggetto a convenzione vigente
art. 20	Disposizione particolare mapp. 117	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 20	Ex PL Sesoline	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 20	Ex PL La Pisarda	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 20	Ex PL Dosso	SI	Vale ancora la convenzione; comparto soggetto a convenzione vigente
art. 23	P.R. in atto - Pievedizio	SI	Comparto soggetto a convenzione vigente
art. 25.1	Disposizione particolare mapp.li 15-657 e 696	SI	La previsione particolare viene eliminata
art. 25.1	Disposizione particolare mapp. 671	SI	La previsione particolare rimane invariata
art. 27	Disposizione particolare per deposito bombole di gas	-	Attività cessata; la disposizione viene eliminata
art. 27	Disposizione particolare mapp. 22	SI	La previsione particolare viene eliminata

1.2 - Il quadro normativo regionale: contenuti, principi e obiettivi urbanistici degli strumenti di pianificazione territoriale

La riforma al Titolo V della Costituzione ha portato ad una radicale modifica del ruolo dell'ente locale: il Comune diviene, con l'affermazione del principio di sussidiarietà verticale, l'ente competente ad esercitare la funzione amministrativa. Con il medesimo atto, l'urbanistica passa da disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli al concetto più ampio di governo del territorio. La Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" si inserisce appunto in tale nuovo quadro normativo ed istituzionale.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 12/05, il Piano di Governo del Territorio (PGT), nuova denominazione attribuita allo strumento di pianificazione comunale, è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

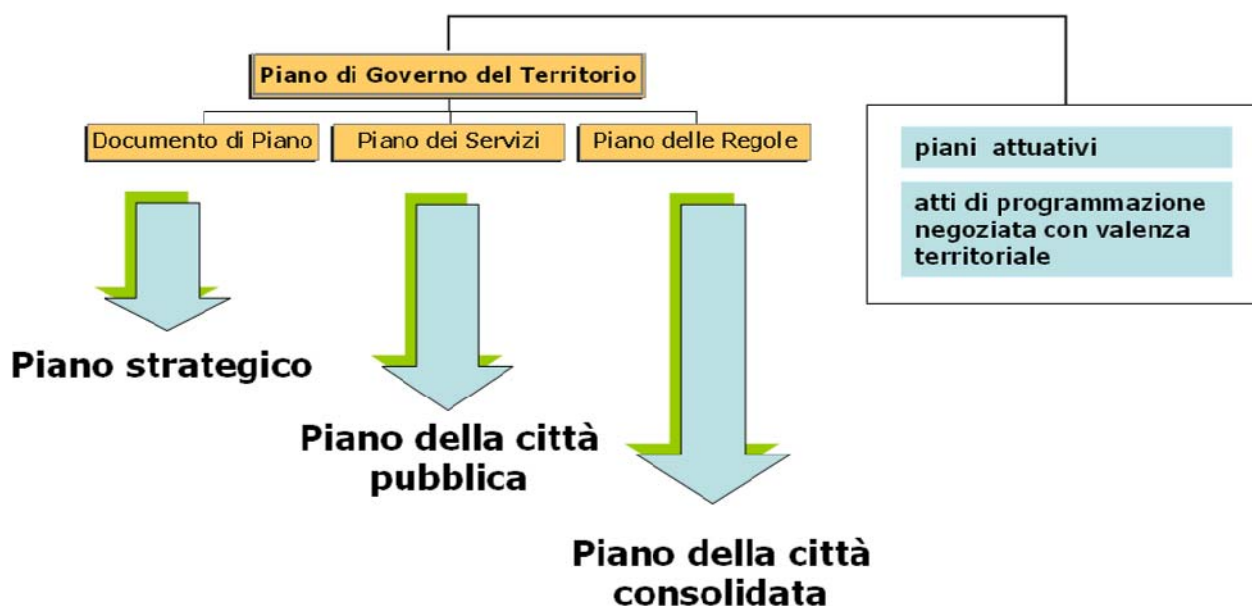


Figura 1 struttura del Piano di Governo del Territorio ex L.R.12/05

La struttura del PGT si fonda su una ripartizione che utilizza il Documento di Piano come strumento di carattere prevalentemente “*strategico*”, quale elemento di individuazione di una politica complessiva sul territorio. Il Documento di Piano, atto programmatico nel quale l’Amministrazione Comunale sviluppa le proprie previsioni di politica territoriale, ha durata quinquennale e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole sono strumenti di tipo “*operativo*” e prescrittivo, concepiti in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, ma necessariamente devono essere in relazione con gli obiettivi del Documento di Piano. Gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita sono affidati al Piano delle Regole, mentre l’armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi viene affidata al Piano dei Servizi.

Come già anticipato, il Comune di Mairano è dotato di proprio strumento urbanistico adeguato alla disciplina regionale di riferimento a far data dal 15 giugno 2011, oltretutto dalla data di pubblicazione del primo PGT. Alla luce della consapevolezza del ruolo innovativo dell’Ente pubblico maturata con il tempo, nonché per dare seguito al mandato ed alle volontà amministrative assunte, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto di avviare un’ulteriore variante volta a calibrarne gli elaborati operativi ed i contenuti in relazione alle motivazioni ed alle necessità già descritte ad introduzione della presente relazione.

In ragione di ciò, l’Amministrazione Comunale ha dato avvio alle procedure di rito che, schematicamente, si sintetizzano come segue:

- raccolta e valutazione delle istanze presentate dai cittadini e dalle associazioni presenti sul territorio, con riferimento anche al processo di Valutazione Ambientale Strategica, e indicazione dei criteri di partecipazione adottati lungo tutto il processo di pianificazione;
- presentazione degli indirizzi strategici e degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e recupero contenuti nella politica territoriale del PGT;
- inizio del processo di pianificazione;
- verifica dello stato di avanzamento delle procedure e della congruità tra obiettivi e scelte pianificatorie dell’Amministrazione Comunale;
- adozione del nuovo strumento urbanistico previa acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche;
- deposito degli atti di PGT entro novanta giorni dall’adozione nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni, da parte delle entità interessate, nei successivi trenta giorni;
- trasmissione, in contemporanea al deposito, del Documento di Piano all’ASL e all’ARPA che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni, possono formulare pareri, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi;
- raccolta e analisi delle osservazioni al PGT adottato;
- ottenimento del parere di conformità al PTCP da parte della Provincia di Brescia;

- redazione delle controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva della variante al Piano di Governo del Territorio;
- monitoraggio delle azioni di Piano.

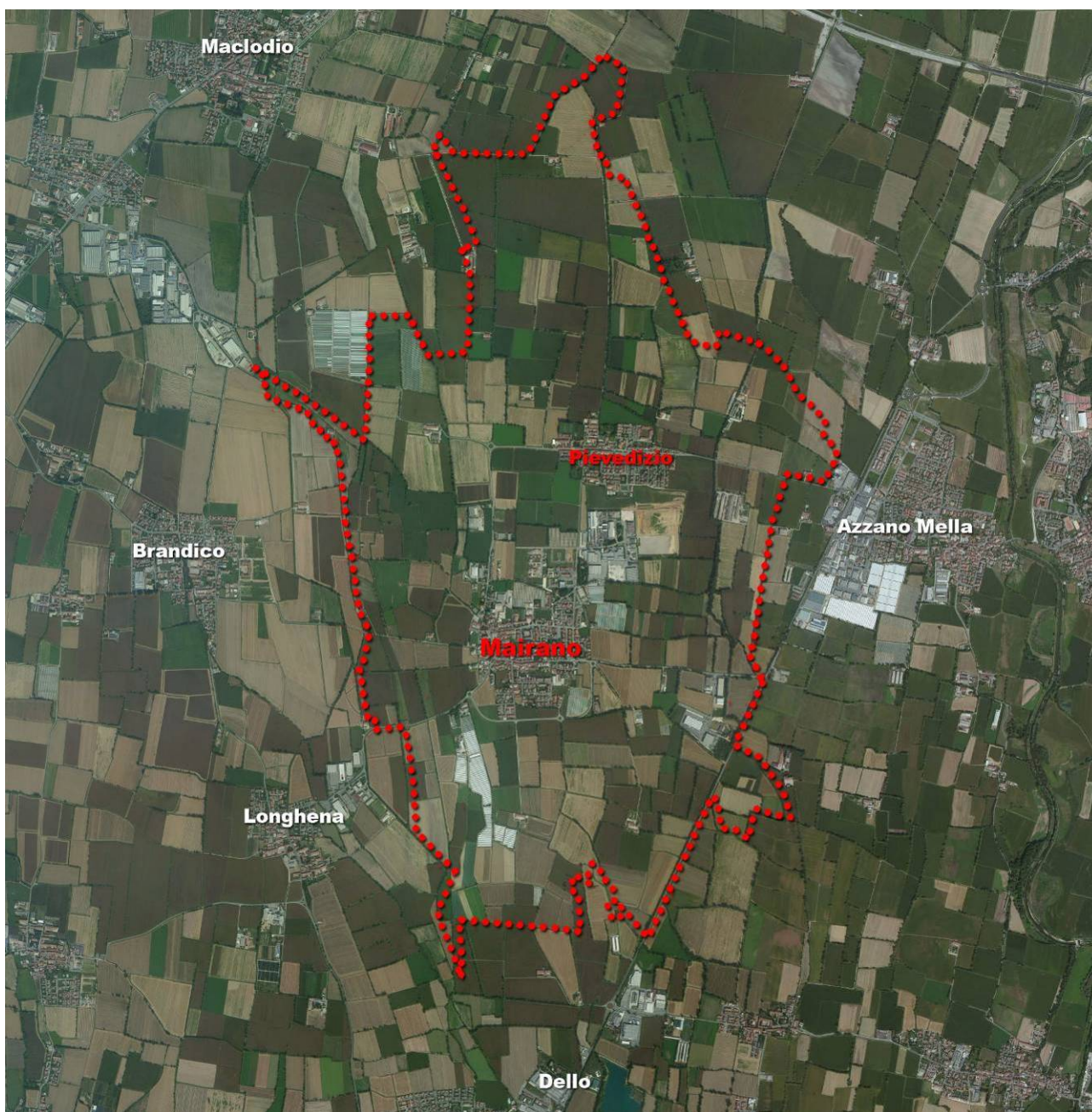
Rispetto al quadro di riferimento sopra delineato, come già evidenziato nel capitolo introduttivo della variante, ulteriori importanti novità per la pianificazione in Lombardia sono state altresì introdotte dalla recente legge 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”. Già dal titolo della sunnominata emanazione risultano chiari gli obiettivi che il legislatore lombardo si è posto. L’articolo 1 recita chiaramente in proposito: *“La presente legge detta delle disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate. (...) Il suolo, risorsa non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per l’equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la produzione agricola finalizzata alla alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico. (...) In particolare, scopo della presente legge è di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione di terreno pari a zero”*.

In relazione a tale imprescindibile norma, durante la redazione della variante in disamina si è necessariamente proceduto alla verifica di coerenza tra la stessa ed i contenuti dell’articolo 5 “Norma transitoria” della citata LR 31, ottemperando a quanto specificato al comma 4 del citato articolo: *“Fino all’adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione del PGT della soglia comunale del consumo di suolo (...) i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l’attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all’attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente.”*

La variante non ha però rinunciato ad ottemperare all’obiettivo A.02 *“Impostare il nuovo strumento urbanistico con un’ottica di lungo periodo”* dichiarato già nel Documento di Scoping. Da un lato si è mantenuta la perfetta congruenza con le indicazioni della nuova legge regionale, azzerando il bilancio di nuovo consumo di suolo ad eccezione di quanto discendente da previsioni sovracomunali non diversamente localizzabili (nuovo depuratore consortile), dall’altro si sono introdotte scelte strategiche che, anche in linea con la struttura della legge che demanda l’adeguamento della pianificazione comunale alle propedeutiche rivisitazioni prima del PTR e poi del PTC provinciale, delineano il possibile scenario futuro della pianificazione comunale. Infine, sono state tenute in debito conto le indicazioni operative contenute nel Comunicato Regionale 25 marzo 2015, n. 50 *“Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31”*.

Capitolo 2 – Inquadramento territoriale

Il comune di Mairano è collocato nella provincia di Brescia, a 17 km a sud del capoluogo, ad un'altitudine di m. 96 slm. I centri urbani principali sono Mairano e Pievedizio; il territorio comunale confina a nord con quello di Lograto, ad ovest con Brandico, Longhena, a sud con Dello ed a est con Azzano Mella. Il territorio è lambito ad est dalla strada provinciale n. IX Brescia-Quinzano, che è una delle arterie più importanti in senso nord-sud della Provincia. Tale strada principale si collega a nord - nel comune di Capriano del Colle - con la strada provinciale n. 19, che diventerà raccordo autostradale, ed a sud - nel comune di Barbariga - con l'asse stradale Orzinuovi-Montichiari. L'estensione territoriale è pari a Kmq. 11,50 con una popolazione (al 31/12/2015) di 3.501 abitanti.



Il territorio amministrativo di Mairano su ortofotocarta

“Il territorio fu abitato da popolazioni preistoriche ancor prima del 2000 a.C.. Nei Musei di Brescia si conserva infatti un'ascia in pietra verde levigata, proveniente da Mairano e che indica l'esistenza di popolazioni preistoriche dedite alla caccia e anche alla pesca, data l'esistenza di vaste zone paludose, come indicano anche i nomi di cascine (fra cui Godi, in dialetto "Gucc", per indicare i guadi delle numerose rogge) e il nome primitivo stesso di S. Maria di Guto, titolo primitivo della pieve di Pievedizìo, nomi derivanti dal vastissimo 'vadam' che si estendeva da Lograto ad Azzano e comprendeva le lame (= paludi) che hanno dato il nome al santuario di S. Maria delle Lame (o della Lama).

La parte più fertile del territorio, ma anche quella paludosa, venne interessata dalla vasta centuriazione romana, cioè dalla divisione di terre date in premio ai legionari romani. Secondo gli studiosi più accreditati, da Mairano a Scarpizzolo passava il trentesimo decumano della centuriazione stessa. Ciò avallerebbe anche l'esistenza di un 'fundus' di un certo Maiorius o Marius, nome quest'ultimo che ricorre in alcune epigrafi bresciane, fra le quali una trovata a Bagnolo Mella. Il suffisso "ano" indicherebbe esso stesso l'esistenza di un fondo agrario particolarmente rilevabile per l'incrocio in luogo dei "limites", ossia i confini della centuriazione. Di rilievo sono i ritrovamenti archeologici di epoca romana. Nel 1828 veniva donata al Museo Romano un frammento di lapide dedicatoria a "Caius Caesar divi filius pontifex consul imperator" trovato a Pievedizìo: l'iscrizione è dedicata a Ottaviano ed è databile tra l'assunzione del consolato (43 a. C.) e l'adozione del titolo di imperatore (40 a. C.). Nel 1882, in un'ortaglia del conte Calini, emergeva una mano votiva (h. 0.12 x 0.75) di Giove Sabazio in bronzo, decorata da simboli di animali vari. Il 30 aprile 1883, a Vallabio, in una proprietà del conte G. B. Maffoni, vennero alla luce alcuni vasi cinerari e monete, che furono poi donati al Museo Romano. Infine, nel 1945 venivano collocati nel parco di palazzo Calini alcuni interessanti pezzi, fra i quali uno con la figura di Attis, racchiusa entro una nicchia centinata.

Vi possedette beni il Monastero di S. Giulia, individuati da studiosi fra i quali il Pasquali in quella "Curte Mariano" che compare in un documento del 905?906, con due case, tre caminate (con questo nome si indicava nell'alto medioevo la casa/abitazione dotata di camino per il fuoco), 150 moggj di terra arabile, vigna, selva per l'allevamento di 100 porci, un mulino. I prebendari erano nove. Lo stesso documento cita anche una 'curte Gutus', ma gli studiosi più recenti vi vedono più Goito mantovano, che i Godi di Bagnolo o di Pievedizìo.

Il 12 aprile 1059 il prete Ingezone di Pieve Terzani (Cremona) lascia, tra gli altri, alcuni beni nel territorio di Corticelle e di Mairano al Monastero di Leno. Vi si accenna al castello di Mairano. Rappotti intercorrono fra Mairano e i Monasteri dei SS. Cosma e Damiano e di S. Chiara. Presenti anche i monaci cluniacensi, come attestano l'esistenza nel territorio del culto di S. Martino e di S. Antonio Abate e il nome della roggia Benedettina (oggi chiamata "Bellettina"). Furono questi monasteri che continuarono, come indica l'esistenza della roggia Benedettina, l'opera di bonifica già iniziata in epoca romana. Bonifica che fu poi continuata dai Chizzola, dai Calini, dai Nigolini, dagli Stella, dai Confalonieri e da altri; sarà portata a compimento però soltanto negli anni 1920-21 con l'intervento dei Ministeri dei Lavori Pubblici e dell'Agricoltura che fecero eseguire nella zona dei comuni di Azzano Mella, Torbole Casaglio, Lograto, Mairano e Macclodio opere poderose e definitive.

Come aveva fatto parte di un vasto pago, il territorio mairanese entrò a far parte della Pieve d'Izìo. Forse, come opina il Guerrini, il nome deriva da quello che fu per eccellenza il simbolo cristiano: il pesce, di cui dovevano essere ricche le acque sorgive e stagnanti della zona. La parola 'pesce', in greco, la più antica lingua ufficiale della Chiesa, è 'ictus' e le cinque lettere sono le iniziali delle parole (sempre in greco) "Gesù Cristo Figlio di Dio Salvatore", frase che è un'autentica professione di fede; ecco spiegato il perché della diffusione di questo simbolo anche ai nostri giorni. L'ipotesi, suggestiva ma solo fantastica, immaginerebbe il simbolo del pesce scolpito o dipinto sulla facciata o sul portale della chiesa, l'italianizzazione nel nome (Plebs de ictio, Pieve d'icizìo, Pieve d'Izìo, e finalmente

Pievedizìo) e perfino il perchè della dedica della prima chiesa mairanese a S. Andrea Apostolo, il pescatore di Galilea diventato patrono dei pescatori. In realtà gli studiosi di toponomastica, pur nella perplessità, propendono ormai tutti per una interpretazione di composizione con un nome di luogo o di persona, quale un Oditius o un Iccius.

Il 9 settembre 1148, sostando nel Monastero di Leno, Papa Eugenio III con la bolla "Aequitatis" confermava al Capitolo della Cattedrale, assieme a molte altre, la cappella di S. Andrea Apostolo in Mairano ("in Mairano Cappellam Sancti Andrae Apostoli"), già assegnata dal suo antecessore Papa Onorio.

Il 10 agosto 1175 Papa Alessandro III, confermava con un'altra bolla, scritta da Ferentino ai canonici della Cattedrale di Brescia, il rapporto tra la cappella di S. Andrea in Mairano e il Capitolo stesso della Cattedrale.

Subito dopo, però, lo stesso Papa Alessandro III, con la bolla datata da Venezia (Rialto) il 2 agosto 1177 e indirizzata a Rusfo, arciprete di Azzano, toglieva al Priore cluniacense di Provaglio d'Iseo, che aveva seguito l'imperatore Federico Barbarossa nella lotta contro la Chiesa Romana e i Comuni lombardi ad essa alleati, tutti i diritti che erano stati concessi sulla chiesa di S. Maria di Pievedizìo, restituendoli alla Pieve di S. Pietro di Azzano, matrice della cappella di S. Andrea di Mairano, che divenne poi parrocchia autonoma intorno al secolo XV. Nella bolla vengono citate la chiesa di S. Geraldo "in castro Ma(i)rani", la cappella dei SS. Gervasio e Protasio, la cappella di S. Andrea e inoltre la cappella di S. Martino de Guto e quella di S. Maria "de Piuvidicis". Senonchè la cappella di S. Andrea si trova ancora confermata al Capitolo della Cattedrale dalla bolla di Papa Urbano III, da Verona, del 10 dicembre 1186. Questa cappella di S. Andrea, contesa in seguito tra la Pieve di Azzano e il Capitolo, verrà poi assegnata alla prima col canone annuo di un denaro e di una candela ai canonici.

Il Guerrini suppone che il trasferimento del centro pievatico sia stato imposto dalla natura paludosa e malsana del territorio di Pievedizìo, poi bonificato, specialmente dai monaci cluniacensi. Il paese vero e proprio si formò poi intorno ad un castello, che, in dimensioni ridotte (m. 70 x 10), sorgeva al centro del paese, a sud dell'attuale piazza. In alcuni documenti si accenna anche a una cinta muraria, poi completamente distrutta. La borgata andò assumendo sempre più importanza, come indicano i numerosi personaggi mairanesi che compaiono nel Liber Potheris Brixiae e in altri documenti fino al sec. XII. Nel 1173 Trento da Mairano era uno dei sette consoli di Brescia, lodati per aver riportato giustizia, progresso, concordia e per aver istituito il Mercato Nuovo. Nel 1180 è ricordato Trucaro da Mairano, nel 1184 Presbiter è console di giustizia del Comune di Brescia; nel 1191 si menziona Proteceslao, nel 1200 Graziadio, nel 1198 Lanfranco q. Trento (teste in un atto siglato a Castelcaleppe). Tra i numerosi Mairanesi presenti in città, sono da citare: nel 1219 Egidio, Protenzolo e Retemundo, presenti nella determinazione dei confini di Volpino; ancora Protenzolo, console della giustizia a Brescia; Benvenuto, che nel 1227 è uno dei nove eletti per un'inchiesta sui beni comunali occupati abusivamente in città nelle Chiusure e sul monte Denno; nel 1238 Alberto, che è console di Brescia durante l'assedio di Federico II e con fra Alberico da Gambarà ideatore del piano regolatore di Brescia; nel 1292 Pietro e Federico, che sono sapienti nel Consiglio dei Cento, convocati contro i "malesardi"; e altri ancora.

L'estimo di Gian Galeazzo Visconti registra Mairano nella "Quadra de Capriano cum Mayrano" ed è, dopo Castelmella, tra i comuni di maggiore estimo. Nel 1406-1409 hanno beni in Mairano Bartolomeo Prandoni, Crescimbene q. Zuchino (o Zuchò), Giovannino Fisogni, gli eredi di Marco Peschiera e Venturino de Suarre (o Luarre), obbligati in quanto, nobili a versare tributi alla signoria di Pandolfo Malatesta.

Sotto i Malatesta, Mairano diviene centro di una Quadra comprendente Flero (con Contegnaga), S. Zeno Naviglio, Brandico, Ognato, Pievedizìo, Frontignano, Barbariga, Longhena, Bargnano, Castelgonelle, Castelmella, Onsato, Verziano. Capoquadra rimase poi anche sotto la Repubblica Veneta. Fra i nobili rurali che compaiono in Mairano negli estimi dal 1426 al 1498, si registrano Giovanni, Sala, Pietro e Cristoforo de Varentonibus, Giovanni Antonio q. Belanda, Battista e fratelli Beduschi,

Bertazzolo e Antonio Girelli, Antonio q. de Brixianis, Maffeo Anderboni. Rilevanti beni possiede nel secolo XV Giorgio Feroldi q. Giacomo q. Giorgio. Nel 1438, durante l'assedio del Piccinino a Brescia, si distingue Cabrino Girelli da Mairano "bombarder", che nel giorno di S. Lucia uccise al Ravarotto ben 19 nemici (in quel giorno glorioso per Brescia, furono lui e i suoi compagni a spaventare e mettere in fuga il Piccinino e non i SS. Faustino e Giovita, miracolosamente apparsi solo nelle scuse del capo delle sconfitte truppe viscontee, che se ne fuggì dicendo di essere venuto a combattere con gli uomini e non con i Santi. Le sue alte benemerenzze furono sempre riconosciute e ricompensate dal Comune di Brescia, che gli assegnò la nobiltà e addirittura un sussidio straordinario in vecchiaia. La Repubblica Veneta poi, confermando l'importanza assunta da Mairano, lo costituiva centro di un Vicariato. Come vicario veniva inviato un nobile della città di Brescia, il quale durava in carica per due anni. Il Vicariato si chiamò poi Quadra.

Tra i momenti più difficili della storia di Mairano, sono da segnalare quelli vissuti nell'ottobre del 1453, quando, alla notizia delle stragi compiute dalle truppe francesi a Pontevico, Mairano consegnò spontaneamente il suo castello a Francesco Sforza. Qualche mese dopo, la Quadra di Mairano otteneva dalla Repubblica di potersi governare da sé; ma non poté impedire nel 1473 che venissero staccati Flero e S. Zeno Naviglio, che furono inclusi nella Quadra di Bagnolo Mella. Ciò fu dovuto, forse, ad uno spiccato spirito di indipendenza dei Mairanesi, che alla fine del '400 trascinarono, per questioni particolari, la città davanti ai tribunali di Venezia.

Già almeno dal secolo XIV possedevano beni a Mairano i Chizzola di Erbusco, che agli inizi del sec. XVII, con Ferdinando (nato nel 1605) comperarono da Lucio Feroldi una casa. Nel 1687, oltre alla casa, i Chizzola possedevano anche 461 più di terra. Verso la metà del '700 la casa e parte dei beni vennero acquistati dal conte Diogene Valotti. Questa casa, passata attraverso il matrimonio al nobile Lelio Valotti, fu poi venduta nel 1926 ai Tinti. La presenza nobiliare che si è maggiormente protratta nel tempo è quella dei conti Calini, che si è estinta agli inizi degli anni 1980 con la morte della contessina Camilla, la quale ha disperso in una serie di lasciti privati il patrimonio familiare, senza curarsi di lasciare un'istituzione o un'iniziativa che permettessero di fissare un ricordo duraturo della sua famiglia e del suo nome. Altra famiglia nobiliare presente almeno fin dal sec. XV è quella dei Feroldi, che vi ebbero proprietà e un palazzo al quale accennava già nel 1517 Giorgio Feroldi, scrivendo di un "casezato" (nel quale Fausto Lechi individua ancora l'attuale casa Tinti), a cui facevano capo 225 più di terra. Ad una casa padronale non ancora finita si riferiva nel 1588 un altro Giorgio Feroldi. La casa e le proprietà passarono poi al figlio Lucio e da questi a Vincenzo, con il quale i Feroldi scomparvero da Mairano. Il "catastico bresciano" di G. da Lezze (1609 - 1610) ricorda altri nomi nobiliari: Merlini, Prandoni, Borgondii, Peschera e cita anche i nomi dei contadini principali dell'epoca: Penzandelli, Marizoni, Caiodi, Antonelli, Bernardi, asserendo che a Mairano c'erano "1563 più di buon terreno, di cui i migliori valgono 400 £. e producono 2 some di frumento al più", con ottima produzione di pane, vino, legna e lino, con grano e vino superiori al fabbisogno.

Sulla fine del sec. XVII vennero creati i Monti delle Biade. In sostanza Mairano visse da vicino le vicende militari, politiche ed economiche della Repubblica Veneta e, come quasi tutto il territorio bresciano, venne infestato, specie nei secoli XVI-XVII da malfattori e banditi. Un Gerolamo Bons di Mairano (secondo gli altri però è di Brescia), acceso giacobino, all'arrivo degli Austro-Russi nel 1799, venne imprigionato e trasferito in Dalmazia.

Durante il dominio napoleonico venne costruito il nuovo cimitero, benedetto il 10 febbraio 1811 e poi ampliato nel 1853. Nel 1815 Mairano assorbiva anche il Comune di Pievedizzo e, poco dopo, entrava a far parte del distretto di Bagnolo Mella. Il 24 marzo 1848 un grosso contingente di truppe austriache in ritirata si acquarterò tra Mairano e Brandico.

Con delibera del Consiglio Provinciale del 23 aprile 1884, veniva staccata da Mairano e aggregata al Comune di Lograto la cascina Vallabiò. Verso la fine dell' "800" Mairano visse anni difficili e di grande povertà: la popolazione fu provata dalla fame e dalla pellagra. In soccorso dei pellagrosi, nel 1897 venne aperta una cucina economica, che ospitò in un solo anno 32 pellagrosi.

Una certa ripresa si registrò nel primo dopoguerra. Nel 1920, infatti, venne dato il via alla sistemazione del centro, che culminò nel 1933-1934 con il restauro della sede municipale, su progetto dell'arch. Guerrini. Lo stesso architetto negli anni venti rinnovava il cimitero. Nel frattempo, con R. D. del 18 ottobre 1927, erano stati aggregati a Mairano i comuni di Brandico e di Longhena; il primo si distaccherà poi nel 1946, il secondo nel 1948. Nel 1931, ancora su progetto dell'arch. Vincenzo Guerrini, veniva restaurata la facciata della chiesa parrocchiale, completata con una scalinata e il basamento in pietra e coronata di un nuovo attico, contemporaneamente alla costruzione della nuova canonica a lato della chiesa.

Nel secondo dopoguerra veniva coperto il vaso Gattinardo e costruito un vasto edificio scolastico. Nel 1988 venne avviato il recupero del centro con la ricostruzione completa del municipio (inaugurato nel 1990) e la messa in programma di una serie notevole di opere pubbliche, la cui ultimazione è prevista nei prossimi anni.

Mairano è presente nello sport calcistico provinciale con la U. S. Mairano, che nel 1976 si era fusa con la Trezzanese, formando la "Tre-Mairano", unione non durata però a lungo. Nel 1983, infatti, si è ricostituita l'U.S. Mairano che nel 1990 militava nel campionato provinciale di seconda categoria. Una proficua collaborazione tra Comune e Parrocchia aveva creato nel 1981 il "Palio delle contrade" e "L'Autunno Mairanese", manifestazioni ottimamente riuscite fino al 1985, poi azzeppate da eccessi di campanilismo e di polemiche a sfondo politico, che si sta cercando di rivitalizzare e rilanciare.”¹

¹ tratto dal sito istituzionale del comune di Mairano

Capitolo 3 – Ricognizione del territorio comunale

3.1 – Il sistema dei vincoli

Con le tavole dei vincoli si rende immediatamente visibile ed utilizzabile uno strumento per la valutazione di un sistema complesso quale quello delle limitazioni e le tutele presenti sul territorio. Con i nuovi strumenti di consultazione cartografica e con il puntuale e dettagliato lavoro di verifica e individuazione degli ambiti sottoposti a tutela, l'Amministrazione comunale avrà a disposizione le informazioni che consentiranno un adeguato monitoraggio del proprio territorio secondo criteri di maggiore consapevolezza e precisione.

Le singole informazioni sono rappresentate in modo stratificato nella tavola dei vincoli. La valutazione del progetto potrà essere quindi effettuata avendo sotto controllo facilmente ogni limitazione, vincolo, prescrizione, procedura previsti per legge o imposti da singoli studi di settore.

La carta dei vincoli contiene infatti informazioni relativamente alle seguenti tematiche:

- vincoli paesaggistico-ambientali ed archeologici (decretati o *ex lege*);
- vincoli monumentali (decretati o automatici);
- vincoli infrastrutturali e igienico-sanitari (fasce di rispetto stradale, vincoli cimiteriali, fasce di rispetto delle sorgenti e dei pozzi, vincoli derivanti dalla presenza di depuratori, fasce di rispetto degli elettrodotti, fasce di rispetto dei metanodotti);
- vincoli di carattere geologici ed idrogeologici.

Nello specifico, il territorio comunale di Mairano è interessato da un cospicuo numero di immobili vincolati per effetto del testo unico sui beni culturali e ambientali, D.Lgs 42/2004, che dispone riguardo ai c.d. “beni culturali” ed ai “beni paesaggistici e ambientali”. Si tratta di beni protetti e vincolati mediante un apposito provvedimento amministrativo o per effetto dei disposti di legge, indipendentemente dall'adozione di qualunque atto di vincolo.

Fra i beni protetti con specifico provvedimento vi sono i vincoli monumentali derivanti dalla ex legge 1089 del 1/8/1939 riguardanti la tutela delle cose di interesse artistico e storico. Parimenti, fra i beni vincolati in via immediata dalla legge vi sono le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico le quali abbiano più di settant'anni e non sono opera di autori ancora viventi e che appartengono alle Regioni, Province, ai Comuni od altri Enti pubblici.

Appartengono ai beni paesaggistici assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 136 (“*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*”) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”:

- Palazzo Calini e relativo giardino;
- Casa Soncini;
- Palazzo Rossignol.

Contestualmente, fanno parte dei beni culturali oggetto di tutela ai sensi dell'articolo 10 del medesimo Decreto Legislativo:

- il Santuario della Madonna della Lama;
- la Chiesa di S. Andrea;
- la Chiesa di S. Antonio;
- la Villa Sbardolini;
- la sede municipale;
- Casa Tinti (già Valotti);
- Casa Calini;
- il nuovo museo della civiltà contadina;
- il cimitero.

In corrispondenza di aree naturali non antropizzate, il territorio è interessato da una sola fascia boscata, tutelata *ex lege* dall'art. 142, comma 1, lettera g) del D.lgs. 42/04 “*Territori coperti da foreste e boschi*”. Si ricorda che tale individuazione non ha valore vincolante in quanto trattasi di vincolo “*ope legis*” di carattere automatico. Per la precisa individuazione del bosco (rappresentato sulla tavola ad una scala di carattere urbanistico) si rimanda ai contenuti dell'art. 42 della LR 31/2008 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foresta, pesca e sviluppo rurale*”.

Oltre ai vincoli di natura paesistica e monumentale, la presenza sul territorio di infrastrutturazioni e servizi tecnologici delinea una rete di vincoli e limitazioni derivanti dalle zone di rispetto di:

- infrastrutture stradali (esistenti e di progetto), le cui fasce di rispetto sono conformate in ordine alle disposizioni del Nuovo Codice della strada ed alle indicazioni provinciali; in particolare si annovera sul territorio comunale la presenza della SP IX Brescia–Quinzano, avente una fascia di rispetto pari a 30 m; la SP21 Travagliato-Bagnolo Mella, con fascia di rispetto di 20 m; la SP34 Bargnano-Longhena-Mairano, anch'essa con fascia di rispetto pari a 20 m;
- strutture cimiteriali (nel territorio comunale insiste un solo cimitero, precisamente ad est dell'abitato di Mairano);
- impianti di depurazione (nella tavola dei vincoli viene individuato il depuratore attuale, ad est dell'abitato di Mairano, ed il depuratore nuovo, ad ovest, a confine con il Comune di Brandico), che determinano una fascia di rispetto di 100 m;
- servizi e sottoservizi a rete (elettrodotti, metanodotti, etc.).

Ulteriori elementi di pericolosità e di vulnerabilità del territorio che comportano limitazione all'uso ed alla trasformazione dei siti, sono quelli di natura geologica ed idrogeologica. È presente un pozzo comunale, ad ovest del territorio urbanizzato del nucleo di Mairano, da cui deriva la rispettiva zona di rispetto con raggio di 200 m e di tutela assoluta, con raggio di 10 m. Per quanto riguarda la componente geologica, nelle tavole dei vincoli

vengono individuate le classi che possono limitare, anche parzialmente, l'insediamento di nuove previsioni urbanistiche; nello specifico viene evidenziata (le parti in corsivo sono estratti dalla normativa geologica vigente):

- Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni: *“Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità. All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.”.*

3.2 – Predisposizione della base cartografica essenziale, ricognizione dello sviluppo recente e dei Nuclei di Antica Formazione

Si è proceduto all'aggiornamento della cartografia aereofotogrammetrica di base, risalente a qualche anno fa, in base al confronto con le ortofotografie aggiornate disponibili e con l'inserimento dei titoli abilitativi successivi al volo aereo di riferimento. Ulteriore analisi è stata svolta effettuando una ricognizione dello sviluppo recente ed analizzando, attraverso un rilievo diretto interessante ogni singola porzione di fabbricato esistente, il tessuto edilizio dei Nuclei di Antica Formazione. In base a tale attività sono state elaborate delle tavole riferite alle singole frazioni ed ai nuclei ed edifici sparsi in zona agricola: ogni edificio, o porzione di esso, è stato classificato nelle seguenti categorie: A1, A2, A3, A3*, A4 e A5. Tale classificazione è riferita alle categorie di intervento che sono definite dalla normativa del Piano delle Regole per i nuclei di Antica Formazione. Semplificando e secondo un criterio progressivo, a categorie con numero basso sarà assegnato un maggiore grado di tutela (si rimanda in ogni caso alla relazione del Piano delle Regole ed ai disposti delle NTA di merito per una comprensione maggiormente dettagliata delle categorie poc'anzi segnalate).

Capitolo 4 – Il processo partecipativo

Il governo del territorio non può prescindere dai principali soggetti interessati: i cittadini ed i cosiddetti “*portatori di interessi diffusi*”. Pertanto, anche in sede di redazione di questa variante al Piano di Governo del Territorio, nell’iter di formazione dello stesso, i predetti soggetti sono stati coinvolti sin dall’inizio dell’attività programmatica e ricognitiva.

Per “*partecipazione*” si intende un insieme di attività attraverso le quali i cittadini ed i portatori di interessi diffusi vengono coinvolti nella vita amministrativa, nella gestione della cosa pubblica e della collettività; è finalizzata a far emergere, all’interno del processo decisionale, interessi e valori di tutti i soggetti, di tipo istituzionale e non, potenzialmente interessati alle ricadute dirette ed indirette delle decisioni politiche e pianificatorie. A seconda delle specifiche fasi della pianificazione, la partecipazione può coinvolgere attori differenti, avere diverse finalità ed essere gestita con strumenti mirati.

La LR 12/05 (e ss. mm. e ii.) pone la partecipazione fra i criteri ispiratori della Legge stessa (art. 1.2, LR 12/05), quindi il governo del territorio (art. 2 .5 della LR 12/05) si deve caratterizzare per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro Associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Con il Piano di Governo del Territorio e sue varianti, il coinvolgimento e la partecipazione vengono attivati sin dalle prime fasi di pianificazione (e non solo in sede di presentazione di osservazioni), dando allo strumento connotati effettivi di “*urbanistica partecipata*”: i cittadini ed i portatori di interessi diffusi possono diventare protagonisti attivi nel processo di piano.

Peraltro, il fatto che il comma 2 dell’art. 13 della LR 12/05 espliciti la possibilità che l’Amministrazione Comunale possa avvalersi, oltre all’avviso dell’avvio del procedimento da pubblicarsi su un quotidiano o periodico a diffusione locale, di ulteriori canali e forme di pubblicità, testimonia l’attenzione che deve essere prestata, fin da subito, agli aspetti di trasparenza delle procedure e all’aspetto dell’informazione finalizzata all’ottenimento di una partecipazione dei cittadini concreta e propositiva.

4.2 – Le richieste dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi

Scopo dell'iter procedurale adottato per la redazione della variante al PGT e volontà dell'Amministrazione è stata prendere in considerazione le necessità espresse dai cittadini e dai portatori di interessi diffusi; per questo motivo è stata effettuata la raccolta delle istanze espresse, che sono state successivamente vagliate ed inserite all'interno di un'ottica più ampia in modo tale da giungere, nella fase di pianificazione, ad un risultato che rispecchiasse sia le esigenze dei singoli che quelle della collettività.

Si richiamano a seguire le principali fasi dell'iter:

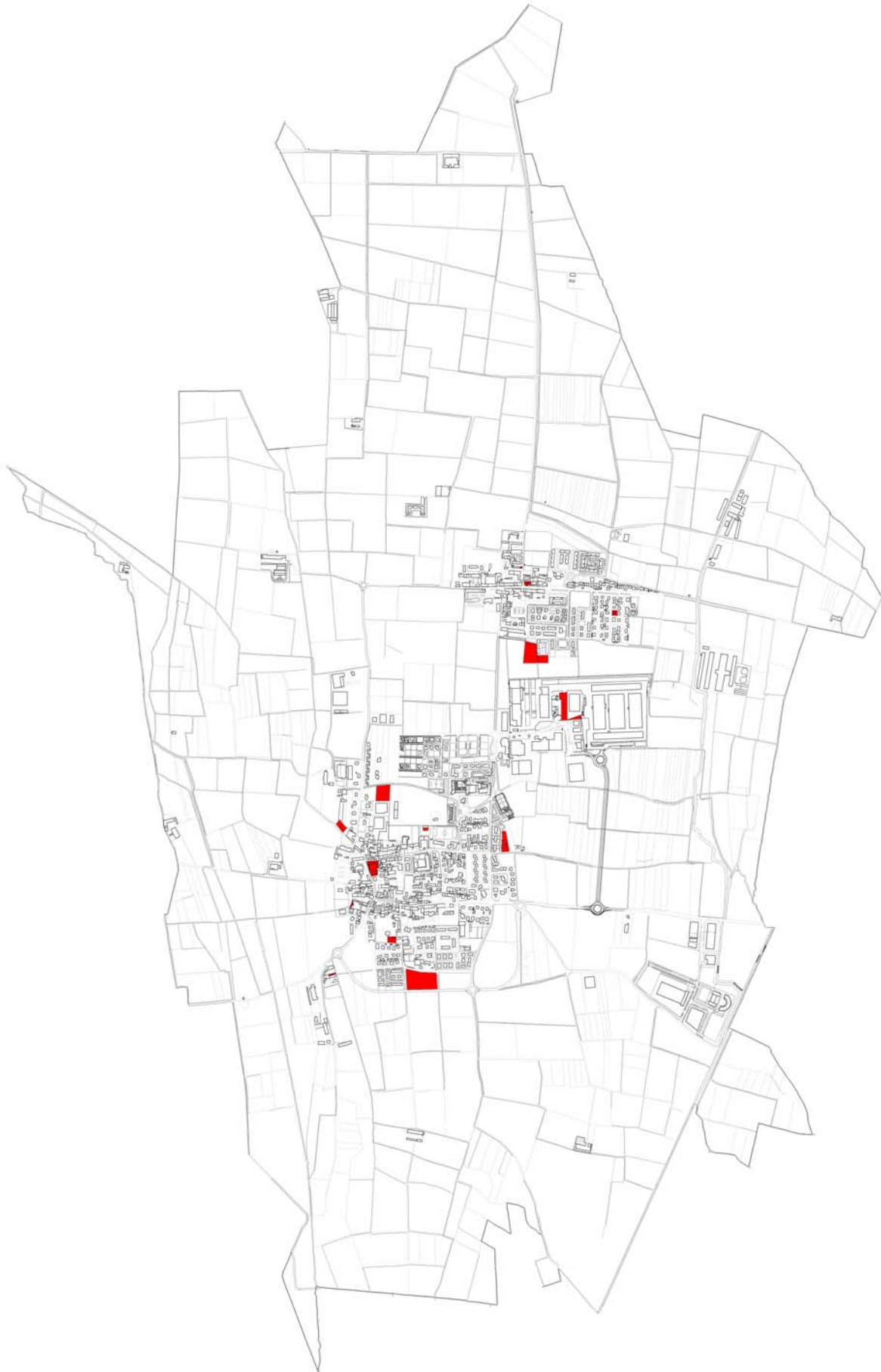
- 24/03/2015: avvio del procedimento per la formazione della variante al Piano di Governo del Territorio (DGC n. 17);
- 22/04/2015: avviso pubblico. In tale occasione l'Amministrazione ha invitato chiunque ne avesse interesse, in particolare le parti sociali ed economiche, a presentare suggerimenti e proposte per la definizione delle scelte progettuali relative al futuro assetto del territorio comunale;
- 20/06/2015: termine ultimo per la presentazione di eventuali suggerimenti e proposte ai fini della formazione della variante al PGT.

Le richieste pervenute sono state in totale 29, inoltrate da cittadini in forma singola o associata. Di queste 4 sono pervenute agli uffici comunali competenti prima dell'avviso di cui sopra, 17 entro i termini stabiliti con il predetto avviso e 8 successivamente ai termini fissati.

A prescindere dalla natura e dall'oggetto, ogni richiesta è stata considerata nella logica generale degli obiettivi di pianificazione, ferma restando la possibilità di osservazioni dopo l'adozione del PGT. Il percorso di consultazione è stato impostato su basi tali da acquisire interesse e condivisione sull'impianto complessivo e sulle scelte che hanno delineato la programmazione della variante al PGT.

Le istanze sono state valutate in primo luogo da un punto di vista tecnico, considerando aspetti quali la compatibilità con la pianificazione sovraordinata (in particolare con le indicazioni del PTCP e della nuova LR 31/2014) e l'interferenza con la presenza di vincoli (di carattere paesistico e geologico, fasce di rispetto dovute a strade, cimiteri, elettrodotti, etc.).

Ad una prima valutazione, che ha condotto ad un giudizio tecnico riguardo la possibilità di accogliere o meno le istanze, è seguita una fase di consultazione con l'Amministrazione Comunale, che ha approfondito ulteriormente i temi specifici, considerando le singole istanze - come detto - nella logica generale degli obiettivi di pianificazione.



Individuazione cartografica sintetica delle istanze pervenute

Capitolo 5 – La pianificazione sovraordinata

5.1 – Il Piano Territoriale Regionale (PTR)

5.1.1 – Introduzione

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 dell' 11 febbraio 2010) ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale. Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si è chiuso 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 del 17 febbraio 2010.

Dal 17 febbraio 2010 il PTR, 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 sovra regionale 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 l'effetto di Piano Paesaggistico del PTR, ai termini 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.

Successivamente, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005, il PTR è stato in seguito aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale. In merito, si rilevano quindi gli aggiornamenti 2011 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011), 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), 2014 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/557 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014) e 2015 (approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/897 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015). In seguito all'aggiornamento 2015, è stato integrato l'elenco dei Comuni tenuti alla trasmissione del PGT – o sua variante – in Regione. Tale elenco, per la Provincia di Brescia, annovera i Comuni di Azzano Mella, Bagolino, Borgosatollo, Brescia, Calcinato, Capo di Ponte, Capovalle, Capriano del Colle, Castegnato, Castel Mella, Castenedolo, Cazzago San Martino, Ceto, Cimbergo, Collebeato, Concesio, Darfo Boario Terme, Desenzano d/G, Flero, Gardone Riviera, Gargnano, Ghedi, Gussago, Idro, Iseo, Lavenone, Limone s/G, Lograto, Lonato d/G, Lumezzane, Manerba d/G, Marone, Mazzano, Moniga d/G, Monte Isola, Montichiari, Montirone, Nave, Ospitaletto, Padenghe s/G, Paderno Franciacorta, Paratico, Paspardo, Passirano, Pisogne, Polpenazze d/G, Poncarale, Pozzolengo, Rodengo Saiano,

Roncadelle, Rovato, Sale Marasino, Salò, San Felice d/B, San Zeno Naviglio, Sarezzo, Sellero, Sirmione, Sonico, Sulzano, Tignale, Torbole Casaglia, Toscolano Maderno, Travagliato, Tremosine e Villa Carcina.

In merito ai summenzionati Comuni ricompresi nell'apposito elenco, la Regione specifica che l'obbligo di trasmissione degli strumenti urbanistici locali sussiste nel caso di adozione degli stessi successivamente alla data di dicembre 2015 ovvero di adozione precedente, ma con deposito non effettuato entro la summenzionata data.

Dunque, per tali Comuni sussiste l'obbligo, sia per i nuovi PGT che per le loro varianti, della trasmissione degli atti in Regione per l'ottenimento del parere di compatibilità al PTR. Ciò significa che il PGT, o la variante allo stesso, deve essere adeguato e rispettoso degli obiettivi e delle prescrizioni del PTR stesso con particolare riferimento agli obiettivi prioritari del PTR.

Nel caso specifico del Comune di Mairano, lo stesso non risulta ricompreso in tale elenco.

5.1.2 – La struttura del Piano

Il Piano Territoriale Regionale è strutturato in diverse sezioni rispondono all'esigenza di un Piano di natura contestualmente strategica e operativa, in una logica flessibile, di integrazione tra politiche, obiettivi e strumenti attuativi.

La forma innovativa del Piano deriva anche dalla sua natura "incrementale" ed è finalizzata ad accogliere i contenuti che dal nucleo iniziale si integreranno con i successivi aggiornamenti, così come i differenti livelli di dettaglio richiesti dal diverso grado di approfondimento necessario per ciascun tema.

Le sezioni di cui si compone il Piano sono:

- Presentazione
- Documento di Piano
- Piano Paesaggistico Regionale
- Strumenti operativi
- Sezioni tematiche
- La Valutazione Ambientale del PTR

Presentazione

E' un elaborato propedeutico ed introduttivo alle successive sezioni del Piano, ma non secondario, in quanto definisce le principali logiche sottese. Illustra i presupposti normativi, il percorso di costruzione, la struttura del piano e l'approccio adottato nella sua redazione.

Fornisce altresì chiavi di lettura del Piano costruite anche in funzione dei soggetti cui il Piano si rivolge nella logica di promuovere la complessiva coerenza del quadro della pianificazione regionale e agevolare i soggetti preposti a dare concretezza e attuazione agli obiettivi delineati.

La presentazione individua infine, in linea con i principi di trasparenza, pubblicità e partecipazione, sanciti all'art. 2, comma 5 della LR 12/05, le forme di partecipazione al processo di piano, nonché gli strumenti di comunicazione utilizzati per coinvolgimento dei soggetti interessati, e definisce le modalità di gestione e di aggiornamento del Piano stesso.

Documento di Piano

E' l'elaborato di raccordo tra tutte le altre sezioni del Piano poiché definisce gli obiettivi di sviluppo socio economico individuando 3 macro-obiettivi (principi ispiratori dell'azione di Piano con diretto riferimento alle strategie individuate a livello europeo e nell'ambito della programmazione regionale generale) e 24 obiettivi di Piano.

Gli obiettivi – in stretto legame con l'analisi SWOT (analisi dei punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce), che in apertura del Documento descrive il quadro di riferimento e le dinamiche in atto - costituiscono un riferimento centrale da condividere per la valutazione dei propri strumenti programmatici e operativi.

Nel Documento di Piano la declinazione degli obiettivi, con contestuale definizione delle relative linee d'azione, è effettuata sia dal punto di vista tematico, in relazione a temi individuati dallo stesso PTR (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) sia dal punto di vista territoriale (sulla base dell'individuazione di sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, del Po e dei Grandi Fiumi).

La duplice declinazione degli obiettivi è volta a favorire una più immediata lettura, da parte delle programmazioni settoriali e a facilitare la costruzione degli altri strumenti di pianificazione, a fronte della valenza di quadro di riferimento per tutte le altre programmazioni riconosciuta al PTR ai sensi dell'art. 20 della LR 12/05. Si riportano a seguire i 24 obiettivi summenzionati.

1. Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione.
2. Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica.
3. Assicurare, a tutti i territori della Regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi.
4. Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio.
5. Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso la promozione della qualità architettonica degli interventi, la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, il recupero delle aree degradate, la riqualificazione dei quartieri di ERP, l'integrazione funzionale, il riequilibrio tra aree marginali e centrali e la promozione di processi partecipativi.
6. Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero.

7. Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico.
8. Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque.
9. Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio.
10. Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo.
11. Promuovere un sistema produttivo di eccellenza.
12. Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale.
13. Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo.
14. Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat.
15. Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo.
16. Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti.
17. Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata.
18. Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica.

19. Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia.
20. Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati.
21. Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio.
22. Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo).
23. Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi trans regionali attraverso il miglioramento della cooperazione.
24. Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti.

In coerenza con gli obiettivi determinati, il Documento di Piano definisce (art. 19, comma 2 lett. B della LR 12/05) le linee orientative dell'assetto del territorio regionale identificando gli elementi di potenziale sviluppo e di fragilità che si ritiene indispensabile governare per il perseguimento degli obiettivi stessi.

Per tale individuazione il Documento di Piano, pur riconoscendo e rimandando a piani e normative di settore, effettua identificazioni specifiche e talora puntuali in considerazione della loro valenza strategica a livello regionale.

La definizione degli orientamenti è costruita in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale, identificati ai sensi dell' art.19, comma 2, lett. b, della LR 12/05:

- poli di sviluppo regionale,
- zone di preservazione e salvaguardia ambientale
- infrastrutture prioritarie.

In base ai disposti di cui all'art. 20 della LR 12/05, il Documento di Piano nella sezione dedicata agli effetti del PTR, esplicita la sua valenza di "quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, parchi..." richiamando gli strumenti operativi che possono nel concreto creare sinergie tra le programmazioni locali e il sistema degli obiettivi del PTR.

Il sistema degli obiettivi costituisce pertanto un riferimento centrale attraverso il quale piani o programmi, locali e di settore, devono confrontarsi con i contenuti del PTR, considerare la propria coerenza nel perseguire gli obiettivi e individuare concretamente strumenti efficaci di azione ad implementazione di quelli già definiti dal PTR.

Il Documento di Piano determina quindi effetti diretti e indiretti la cui efficacia, in relazione al perseguimento degli obiettivi è valutata attraverso il sistema di monitoraggio del Piano e l'Osservatorio permanente della programmazione territoriale previsto dalla LR 12/05.

Tuttavia, in relazione ai disposti di cui all'art. 20 della LR 12/05, il Documento di Piano evidenzia puntualmente alcuni elementi del PTR che hanno effetti “*diretti*” in particolare:

- gli obiettivi prioritari di interesse regionale
- i Piani Territoriali Regionali d'Area
- la disciplina paesaggistica

Il Documento di Piano identifica infine gli Strumenti Operativi che il PTR individua per perseguire i propri obiettivi.

Piano Paesaggistico

La Lombardia dispone dal marzo 2001 di un Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), che costituisce quadro regionale di riferimento per la pianificazione paesaggistica. Per dare attuazione alla valenza paesaggistica del PTR, secondo quanto previsto dall'art. 19 della LR 12/05, con attenzione al dibattito anche a livello nazionale nell'attuazione del Dlgs 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), gli elaborati del PTPR vigente vengono integrati, aggiornati e assunti dal PTR che ne fa propri contenuti, obiettivi, strumenti e misure.

Per una piena aderenza ai contenuti del Codice, il Piano vigente è stato integrato con i contenuti proposti nell'art. 143, comma 1, lettera g), del Codice: si tratta in particolare dell'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico, con la proposizione di nuovi indirizzi agli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.

Viene introdotta quindi una nuova cartografia del degrado e delle aree a rischio di degrado che delinea in termini e su scala regionale i processi generatori di degrado paesaggistico, definendo di conseguenza specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione e di contenimento di tali processi, dando anche indicazioni di priorità in merito agli interventi di compensazione territoriale ed ambientale inseriti in una prospettiva di miglioramento del paesaggio interessato dalle trasformazioni.

Unitamente all'integrazione sul tema del degrado paesaggistico, il Piano del 2001 è stato implementato con dati nuovi e con una revisione complessiva della normativa aggiornata con i nuovi disposti nazionali e regionali.

In particolare il PTR ha:

- prodotto una serie di aggiornamenti cartografici mirati a ridefinire le cartografie del Piano aggiornate con le nuove basi disponibili nel Sistema Informativo Territoriale regionale;
- arricchito i contenuti di alcuni livelli informativi con dati ed informazioni nuove (geositi, siti Unesco, nuovi percorsi panoramici e visuali sensibili, nuovi belvedere e punti di osservazione, aggiornamento nuovi Parchi regionali);
- predisposto specifiche schede relative ai punti di osservazione del paesaggio ad integrazione delle descrizioni di cui al precedente Piano (vol. 2);

- restituito il quadro sinottico delle tutele per legge (vincoli paesaggistici);
- introdotto nuovi contenuti, cartografie ed indirizzi di tutela che le politiche regionali per il paesaggio assumono come prioritari nel PTR;
- messo a sistema la tematica ed i contenuti specifici della rete verde regionale;
- aggiornato le disposizioni per la pianificazione paesaggistica delle Province e dei Parchi regionali, proponendo in particolare un nuovo schema di contenuti (con relativa legenda unificata) per i Piani Territoriali di Coordinamento provinciale e dei Parchi;
- aggiornato gli indirizzi alla pianificazione comunale con nuove indicazioni e criteri per gli strumenti attuativi (Programmi Integrati di Intervento, etc.);
- aggiornato i repertori del precedente piano (volume 2) con ridefinizione grafica e adeguamento cartografico degli Elementi identificativi del paesaggio e dei percorsi panoramici;
- introdotto nuove attenzioni paesaggistiche inerenti le infrastrutture per la mobilità;
- introdotto nuove schede esemplificative per evidenziare buone pratiche per la riqualificazione paesaggistica dei nuclei sparsi e dei centri storici lombardi.

I contenuti della sezione costituiscono la disciplina paesaggistica regionale per la Lombardia, anche in attuazione di quanto previsto dal Dlgs 63/08.

Strumenti operativi

Questa sezione raccoglie gli Strumenti Operativi individuati con la finalità di conseguire gli obiettivi e/o attivare linee d'azione specifiche. Si tratta di strumenti che la Regione mette direttamente in campo per perseguire gli obiettivi proposti nel Documento di Piano. La sezione contiene pertanto criteri, indirizzi, linee guida, nonché gli strumenti e sistemi volti alla definizione del quadro conoscitivo del PTR in relazione alle disposizioni di cui all'art. 19 della LR 12/05.

Sezioni tematiche

Alcune tematiche necessitano di trattazioni e approfondimenti dedicati. Le sezioni tematiche possono accogliere elementi, riflessioni, spunti che, pur non avendo immediata e diretta coerenza, offrono l'opportunità di fornire chiavi di lettura e interpretazione dei fenomeni omogenee tra i diversi soggetti istituzionali e non. La trattazione separata di alcuni temi permette al Piano di conservare una certa agilità senza precludere l'opportunità di affrontare i contenuti con il necessario dettaglio. La sezione propone inoltre una raccolta di immagini della Lombardia che si ritengono rappresentative delle caratteristiche peculiari lombarde e delle dinamiche in atto contenute nell'Atlante di Lombardia. Le mappe selezionate sono organizzate a seconda del "livello di zoom", con la finalità di rappresentare la Lombardia nel contesto europeo ed italiano, la Lombardia così come emerge dai piani e dalle politiche settoriali nonché permettere approfondimenti su ambiti territoriali oggetto di specifico interesse, dando spazio anche alle pianificazioni provinciali.

Valutazione Ambientale del PTR

La sezione contiene gli elaborati inerenti la Valutazione Ambientale del Piano (art. 4 della LR 12/05), allo scopo di promuoverne la sostenibilità tramite la forte integrazione delle considerazioni di carattere ambientale, socio/economiche e territoriali nonché mediante la partecipazione attiva promossa nell'ambito del medesimo processo di valutazione.

Il principale documento di riferimento è il Rapporto Ambientale che, dopo aver definito il percorso metodologico procedurale di valutazione, individua gli strumenti per la partecipazione e la comunicazione, e analizza il contesto ambientale lombardo attraverso la descrizione dei singoli fattori ambientali, con particolare riferimento ai sistemi territoriali individuati dal Piano. Il Rapporto esamina gli obiettivi di sostenibilità, declinandoli anche per sistemi territoriali, ne verifica la coerenza con politiche, piani, programmi internazionali, europei, nazionali e regionali, ne stima i potenziali effetti sull'ambiente, accerta la coerenza – all'interno del Piano – tra obiettivi, indicatori e linee d'azione.

Definisce i criteri ambientali per l'attuazione e la gestione del Piano individuando un percorso per la definizione di un quadro di riferimento ambientale per ambiti territoriali omogenei. Stabilisce criteri e misure per la mitigazione e la compensazione degli effetti ambientali negativi, evidenzia il ruolo della partecipazione nella fase attuativa, descrive il sistema di monitoraggio del Piano, anche individuando un sistema di indicatori.

Vista la presenza sul territorio regionale di Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale, con riferimento alle disposizioni comunitarie, viene incluso lo Studio di Incidenza che, in particolare, dà conto delle caratteristiche di tali contesti, da valutare con attenzione nell'ambito delle azioni e delle progettualità che possono avere effetti diretti o indiretti sugli stessi. Una trasposizione dei principali contenuti del Rapporto Ambientale in un linguaggio non tecnico è contenuta nella Sintesi non tecnica. Il Rapporto Ambientale è corredato inoltre da numerosi allegati inerenti i contributi forniti dalla partecipazione, gli indicatori di contesto ambientale e le fonti delle informazioni.

5.1.3 – Relazione tra PTR e PGT

Il PTR della Lombardia, per sua natura, anche dal punto di vista giuridico, e per le modalità d'impostazione, ha un carattere multidisciplinare e necessariamente intesse relazioni con gli altri strumenti di pianificazione e con le politiche settoriali; rapporti che, al fine di strutturare un sistema di governo armonioso del territorio, devono essere sinergici e basati su modalità per la ricomposizione delle possibili conflittualità.

Nei confronti dei PGT comunali, il PTR assume la stessa valenza prevista per i piani provinciali. Una funzione, dunque, in generale orientativa e di indirizzo, ma che diviene prescrittiva nelle ipotesi di

- realizzazione di infrastrutture prioritarie;
- potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità;
- poli di sviluppo regionale;
- zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

La presenza di previsioni del PTR prevalenti sulla strumentazione urbanistica di Province e Comuni, comporta per tali Enti effetti procedurali rilevanti relativamente all'approvazione dei rispettivi piani (PTCP o PGT), che

devono essere adeguati a tali previsioni come condizione di legittimità degli stessi, in particolare i PGT interessati sono assoggettati ad una verifica regionale di corretto recepimento delle previsioni del PTR (LR 12/05, art 13, comma 8).

5.1.4 – Lettura del PTR a supporto della pianificazione locale

Per agevolare la lettura dei diversi documenti che lo compongono, il PTR propone alcuni canali di lettura che consentono di avere un approccio guidato ai contenuti. I canali proposti sono:

- **normativo:** propone un quadro sinottico dei contenuti del piano rispetto alla norma di riferimento per il PTR, cioè la LR 12/05 “*Legge per il governo del territorio*”;
- **a supporto della pianificazione locale:** è dedicato ai Comuni (amministratori, tecnici e professionisti) e finalizzato a fornire una sintesi dei principali riferimenti all’interno del piano, utili nella predisposizione del PGT.

Il PTR contiene solo alcuni elementi di immediata operatività, in quanto generalmente la sua concreta attuazione risiede nella “*traduzione*” che ne verrà recepita a livello locale (livello che la LR 12/05 ha fortemente responsabilizzato nel governo del territorio). D’altro canto, il PTR fornisce agli strumenti di pianificazione locale la “*vista d’insieme*” e l’ottica di un quadro di riferimento più ampio, che consente di riconoscere anche alla scala locale le opportunità ovvero gli elementi di criticità alla macro-scala.

Nella predisposizione del proprio strumento urbanistico, i Comuni trovano nel PTR gli elementi per la costruzione di:

- A. quadro conoscitivo e orientativo;
- B. scenario strategico di piano, nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi.

A. Elementi per il quadro conoscitivo e orientativo

Il PTR rende disponibili informazioni e strumenti conoscitivi utili per costruire il quadro di riferimento di cui un comune deve tenere conto nella predisposizione del proprio PGT. Tali elementi consentono generalmente una lettura a “*vasta scala*” e risultano utili per collocare correttamente le realtà locali all’interno del contesto regionale e sovra regionale. Dal punto di vista paesaggistico la sezione specifica PTR – Piano Paesaggistico (PTR-PP) contiene numerosi elaborati che vanno a definire le letture dei paesaggi lombardi e dentro le quali è opportuno che, da subito, il Comune cerchi di collocarsi, individuando l’unità tipologica di paesaggio e l’ambito geografico di appartenenza, la presenza di particolari tutele di carattere paesaggistico o ambientale che lo riguardano direttamente o indirettamente, la segnalazione di fenomeni diffusi di degrado o tendenza al degrado paesaggistico rilevati a livello regionale per particolari territori e che come tali dovranno poi essere oggetto di specifica attenzione comunale.

Argomento	Sezione PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo
1 Quadro sintetico delle caratteristiche della Lombardia (punti di forza, debolezze, opportunità, minacce)	2 - DdP	Cap.0 – Quadro di riferimento: dinamiche in atto

Argomento	Sezione PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo	
2	Raccolta di cartografie tematiche della Lombardia	5 - ST	Atlante di Lombardia
3	Informazioni Territoriali (banche dati, cartografia,...)	4 - SO2	Sistema Informativo Territoriale Integrato
4	Il contesto ambientale lombardo	6 - VA	Cap.5 – Il contesto ambientale lombardo
5	Individuazione dei principali elementi territoriali e ordinatori dello sviluppo (sistema rurale-paesistico-ambientale, policentrismo, poli di sviluppo, zone di preservazione e salvaguardia ambientale, infrastrutture, orientamenti per la pianificazione comunale e la pianificazione urbana con relative politiche per l'abitare sociale, EXPO, uso razionale e risparmio del suolo, perequazione, compensazione urbanistica e piantumazione preventiva)	2 - DdP	Par.1.5 - Orientamenti per l'assetto del territorio
6	Lettura sintetica dei sistemi territoriali della Lombardia (Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, Laghi, Pianura Irrigua, Po e grandi fiumi)	2 - DdP	par.2.2 - Sei sistemi territoriali per una Lombardia a geometria variabile (introduzione e SWOT analisi)
			Tavola 4 – I sistemi territoriali del PTR
7	Individuazione dell'Unità tipologica di paesaggio e dell'ambito geografico di appartenenza Fasce (e sottofasce): alpina, prealpina, collinare, dell'alta pianura, della bassa pianura, dell'Oltrepò, dei paesaggi urbanizzati. Ambiti geografici di livello regionale	3 - PPR	Tavola A
			I paesaggi della Lombardia: ambiti e caratteri tipologici.
8	Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico di livello regionale che interessano il territorio comunale e il suo intorno	3 - PPR	Tavole B ed E – Repertori correlati - Osservatorio paesaggi lombardi
9	Particolari tutele che riguardano il territorio comunale e il suo intorno. Vincoli paesaggistici – sistema aree protette – Rete Natura 2000	3 - PPR	Tavole C ed I È possibile anche consultare il SIBA
10	Principali fenomeni di degrado paesaggistico in atto o potenziali che interessano il contesto territoriale di riferimento (Individuati a livello regionale)	3 - PPR	Tavole F, G, H Principali fenomeni di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado
11	Quadro delle pianificazioni e programmazioni in Lombardia	4 - SO3 5 - VA	QTer Rapporto Ambientale, Allegato IV
12	Rete Natura 2000 – Siti di Importanza Comunitaria	6 - VA	Cap.14 – La rete Natura 2000 Allegato VII – Siti di Importanza Comunitaria, Zone di Protezione Speciale e habitat Natura 2000 censiti in Lombardia
13	Difesa del suolo	5 - ST	Difesa del suolo: le politiche di difesa del suolo e di mitigazione del rischio idraulico e idrogeologico
14	Altri approfondimenti conoscitivi	5 - ST	

B. Elementi per lo scenario strategico del PGT

Il PTR identifica un proprio scenario strategico generalmente riferito a tutto il territorio regionale che, laddove necessario, viene più puntualmente contestualizzato rispetto alle caratteristiche dei diversi territori e, in particolare, per la componente paesaggistica. La pianificazione locale può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea. In tale senso il PTR deve essere letto come un ausilio per “(...) *l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune (...)*” (art. 8, comma 2, lett. a), della LR 12/05), laddove il PGT è visto come il momento creativo per le azioni di sviluppo sostenibile della Regione. La strategia regionale per lo

sviluppo competitivo e armonioso del territorio è presentata nel cap.1 del Documento di Piano (DdP) e sintetizzata nei 24 obiettivi del PTR.

Accanto ad essi, il PTR fornisce alcuni orientamenti per l'assetto del territorio, a partire dalla visione sistemica degli spazi del “*non costruito*” all'interno del sistema rurale-paesistico-ambientale e dalla lettura per la Lombardia della struttura policentrica del territorio.

Il paragrafo 1.5 del DdP individua inoltre i poli di sviluppo regionale, le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e le infrastrutture prioritarie; le tavole 1, 2, 3 allegate al DdP inquadrano tali elementi sul territorio regionale. Il PTR assume anche valore di Piano Paesaggistico, proseguendo in tal senso nel solco segnato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001 (v. anche par. 3.3 del Documento di Piano). La sezione PTR - Piano Paesaggistico fornisce, tramite gli elaborati del Quadro di riferimento paesaggistico e quelli dei Contenuti dispositivi e di indirizzo, numerose indicazioni sia in merito agli indirizzi generali di tutela riguardanti le diverse unità tipologiche, particolari strutture insediative e valori storico-culturali, sia in merito ad ambiti e sistemi di rilevanza regionale, alcuni già individuati negli elaborati del Piano Territoriale Paesistico Regionale (2001), quali gli ambiti di elevata naturalità della montagna o di specifica tutela dei grandi laghi insubrici o le strade panoramiche di livello regionale, altri che devono essere individuati a livello locale, come per esempio i nuclei e gli insediamenti storici o la rete verde di ricomposizione paesaggistica. Un tema particolare riguarda poi la riqualificazione delle situazioni di degrado e il contenimento dei fenomeni di degrado (PTR – PP, Parte IV Indirizzi di tutela) che impegnano l'azione locale verso un'attenta valutazione della propria realtà territoriale, anche in riferimento al contesto più ampio, e alla definizione di azioni concrete. L'art. 34 della Normativa del PTR - PP identifica puntualmente i compiti paesaggistici del PGT. Nel Documento di Piano, vengono inoltre proposti orientamenti per la pianificazione comunale (par. 1.5.7) e per la pianificazione urbana e politiche per l'abitare (par. 1.5.7 bis), gli indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio (par. 1.6), l'identificazione di alcuni temi territoriali che Regione Lombardia riconosce come di rilevanza sovregionale (par. 1.7). Il paragrafo 1.5.8 identifica inoltre le opportunità che potranno essere arretrate al territorio regionale grazie alla realizzazione di EXPO 2015. Il paragrafo 1.5.9 riconosce al suolo agricolo una serie di valori che contribuiscono a rappresentarlo come sistema complesso nei confronti del quale il “*consumo*” per scopi diversi dall'agricoltura introduce effetti che vanno a ripercuotersi sull'equilibrio del territorio e dell'ambiente. Il consumo di suolo diventa quindi una scelta strategica per il raggiungimento dell'effettiva sostenibilità delle trasformazioni territoriali. Il tema quindi è quello di proporre un approccio equilibrato per pianificare a medio e lungo termine interventi basati su azioni volte, oltre al contenimento del consumo di suolo, al recupero, allo sviluppo e al miglioramento della qualità e della vivibilità del territorio.

La DGR n. 4575 del 19 dicembre 2012, avente ad oggetto lo “*Stato di attuazione delle politiche regionali a chiusura della IX legislatura - Linee guida per una proposta normativa sul contenimento del consumo di suolo*”, ravvisa l'opportunità di valutare provvedimenti normativi che, tra l'altro, promuovano l'uso razionale del suolo attraverso il coordinamento delle politiche territoriali; a tal fine declina una prima serie di obiettivi:

- introdurre soglie percentuali di consumo di suolo sostenibile per sistemi territoriali omogenei, salvaguardando in via prioritaria le superfici agricole e prevedendo la compensazione ambientale preventiva quale forma di credito esigibile dalla comunità;

- prevedere procedure incentivanti il riuso prioritario di suoli/immobili dismessi e del patrimonio sottoutilizzato, anche attraverso azioni volte al rilievo, classificazione e monitoraggio degli usi del suolo;
- consolidare le maggiorazioni del contributo di costruzione in funzione del contenimento del consumo di suolo;
- rafforzare le competenze aggiuntive ai Comuni e Province sul tema del consumo di suolo, per garantire un'assunzione di responsabilità a cascata (e condivisa) nel rispetto del ruolo di ogni singolo Ente;
- modificare i contenuti e gli effetti del PTR per renderlo riferimento obbligatorio e cogente su questo specifico tema, definendo in particolare criteri e modalità per misurare lo stato di fatto dell'uso e consumo del suolo; definire le soglie dimensionali di consumo di suolo sostenibile, i criteri di aggiornamento e le modalità di loro recepimento e ripartizione, realizzare meccanismi gestionali e sistemi di monitoraggio dell'uso del suolo e del suo consumo, nonché delineare il percorso metodologico per il dimensionamento della capacità insediativa;
- prevedere l'esame dell'impatto paesistico per interventi urbanistici con utilizzo di suolo libero;
- definire tempistiche di adeguamento degli strumenti di pianificazione locale e sovralocale (PGT, PTCP);
- prevedere sanzioni in caso di mancato recepimento delle soglie sopracitate o dei criteri attuativi;
- definire una disciplina per "*l'allineamento*" dei PGT e PTCP alle disposizioni regionali (norma transitoria).

Riuso, corretta verifica delle dinamiche territoriali, attenzione al disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente e finalizzato a limitare consumo e frammentazione territoriale, e attuazione di interventi di mitigazione e compensazione sono i criteri di sostenibilità ai quali i Comuni dovranno attenersi per orientarsi verso un processo di rinnovo e recupero urbano in sinergia con le azioni di limitazione dell'uso non razionale del suolo.

Nel paragrafo 1.5.10 vengono proposti, come strumenti atti a promuovere quanto enunciato nel paragrafo precedente, il concetto di perequazione, compensazione urbanistica e piantumazione preventiva; questi possono rivelarsi molto utili a sostenere processi di riqualificazione e rivitalizzazione urbana.

Per la costruzione del proprio quadro strategico e in raccordo con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il PGT, partendo dai 24 obiettivi del PTR, potrà trovarne una declinazione all'interno degli obiettivi tematici (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimoni culturale, assetto sociale) e riconoscere per il singolo Comune il contesto geografico e sistemico di riferimento tra i Sistemi Territoriali del PTR (metropolitano, della montagna, pedemontano, dei laghi, della pianura irrigua, del Po e grandi fiumi - tavola 4 allegata al DdP). In particolare è bene segnalare che i Sistemi Territoriali del PTR non suddividono il territorio regionale in ambiti puntualmente cartografati, piuttosto identificano dei sistemi di relazioni attraverso una geografia condivisa con cui viene letto e proposto alla macro-scala il territorio regionale. Il PGT potrà riconoscersi in uno o più dei sei Sistemi Territoriali del PTR, ciascuno dei quali caratterizzato da una lettura territoriale e da un'analisi delle potenzialità, opportunità, criticità e minacce (SWOT Analisi); per ciascuno di essi il PTR propone gli obiettivi specifici derivanti da tale lettura, che

costituiscono uno scenario strategico di riferimento più ricco perché contestualizzato sul territorio regionale. Il PGT, nel costruire il proprio scenario strategico, potrà articolare e meglio interpretare - in funzione delle specificità locali - il sistema di obiettivi del PTR.

Argomento	Sezione PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo
1	2 - DdP	Par.1.4.- Gli obiettivi del PTR
2	2 - DdP	Par. 1.5.4 – I poli di sviluppo regionale e Tav.1 Par. 1.5.5 – Le zone di preservazione e salvaguardia ambientale e Tav.2 Par. 1.5.6 – Infrastrutture prioritarie per la Lombardia e Tav.3
3	2 - DdP	Cap.3.4 - Piani Territoriali Regionali d'Area
4	2 - DdP	par 1.5.8 - La prospettiva di EXPO 2015 per il territorio lombardo
5	3 - PPR	Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura
6	3 - PPR	Tavola D – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale Tavole D1 – Quadro di riferimento delle tutele dei laghi insubrici
7	6 - VA	Cap.6 - Lo scenario di riferimento ambientale

Argomento	Sezione PTR	Capitolo/Paragrafo/Titolo
1	2 - DdP	par 1.5.1 - Sistema rurale-paesistico-ambientale par.1.5.5 - Zone di preservazione e salvaguardia ambientale par.1.5.6 - Rete Verde Regionale, Rete Ecologica Regionale
2	2 - DdP	par 1.5.7 - Orientamenti per la pianificazione comunale par 1.5.7 bis - Pianificazione urbana e politiche per l'abitare sociale par 1.5.9 - Uso razionale e risparmio del suolo – indirizzi orientativi per la pianificazione locale par 1.5.10 – Perequazione, compensazione e piantumazione preventiva
3	2 - DdP	par 1.6 - Indirizzi per il riassetto idrogeologico del territorio
4	2 - DdP	par 2.1 - Obiettivi tematici
5	2 - DdP	Par. 2.2 - Obiettivi dei sistemi territoriali (Metropolitano, Montagna, Pedemontano, Laghi, Pianura Irrigua, Po e grandi fiumi)
6	3 – PPR	Abaco vol. 1 – Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale
7	3 – PPR	Normativa Parte III art. 34, Parte I art.16 bis e Parte II Titolo III in particolare artt. 24, 25, 26 e 28
8	3 – PPR	Indirizzi di tutela: Parte I e Parte II 1.unità tipologiche di paesaggio 2.strutture insediative e valori storico culturali
9	3 – PPR	Indirizzi di tutela Parte IV: 4.riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado

Il territorio comunale di Mairano, come evidenziato nella “Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio”, appartiene all’ambito geografico 14 “Bresciano e Colline del Mella”. L’unità tipologica di paesaggio che interessa il territorio è quella della fascia della bassa pianura, con “paesaggi delle colture foraggere” sulla totalità del territorio. Nella parte centrale del comune, si riconosce l’individuazione degli “ambiti urbanizzati”, corrispondenti alle due frazioni di Mairano e Pievedizio.

Il PTPR, nella Tavola B “Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico”, nella “Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura”, nella “Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale” e nella “Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica” non individua alcun elemento sul territorio di Mairano. Si evidenzia, comunque, la vicinanza del territorio comunale al Parco Regionale del Monte Netto presente in Comune di Capriano del Colle.

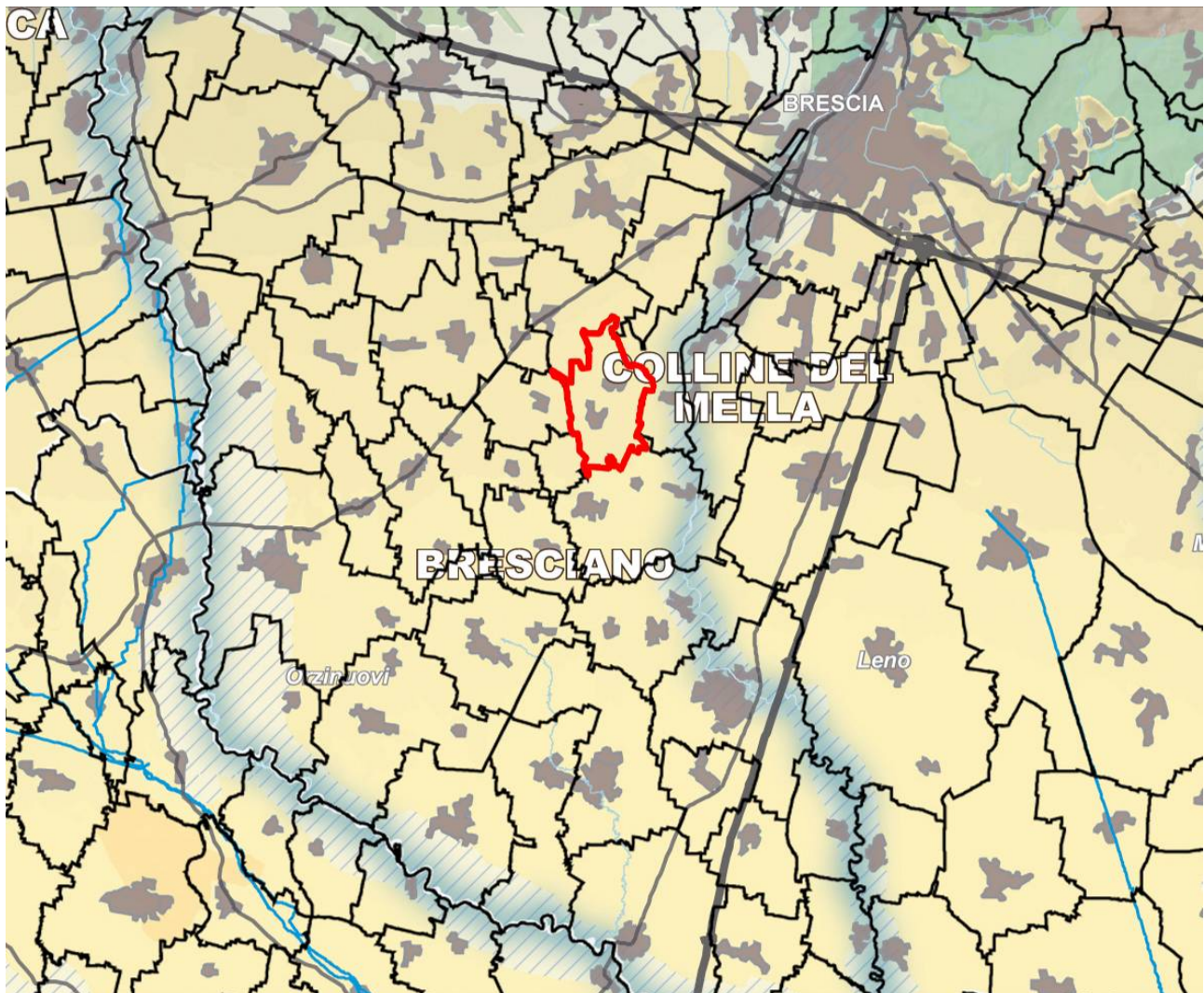
La “Tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale” non fornisce indicazioni che interessano direttamente il territorio, o elementi caratterizzanti finalizzati alla tutela.

La “Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale” evidenzia, sostanzialmente, gli stessi elementi della tavola F, sottolineando però, quale ulteriore elemento di degrado paesistico provocato dai processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani, la presenza, nella porzione settentrionale del territorio, della linea ferroviaria ad alta velocità programmata.

Della “Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti” si è riportata la sintesi, che sottolinea come il territorio si trovi compreso tra ambiti in cui i possibili rischi di degrado sono legati a processi di urbanizzazione e infrastrutturazione.

La “Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge”, infine, riassume le tutele paesistiche di legge (art. 136 ed art. 142 del D. Lgs 42/2004): sul territorio di Mairano viene segnalato il Museo della Civiltà Contadina, simboleggiato come “bellezze individue”.

Tavola A – Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



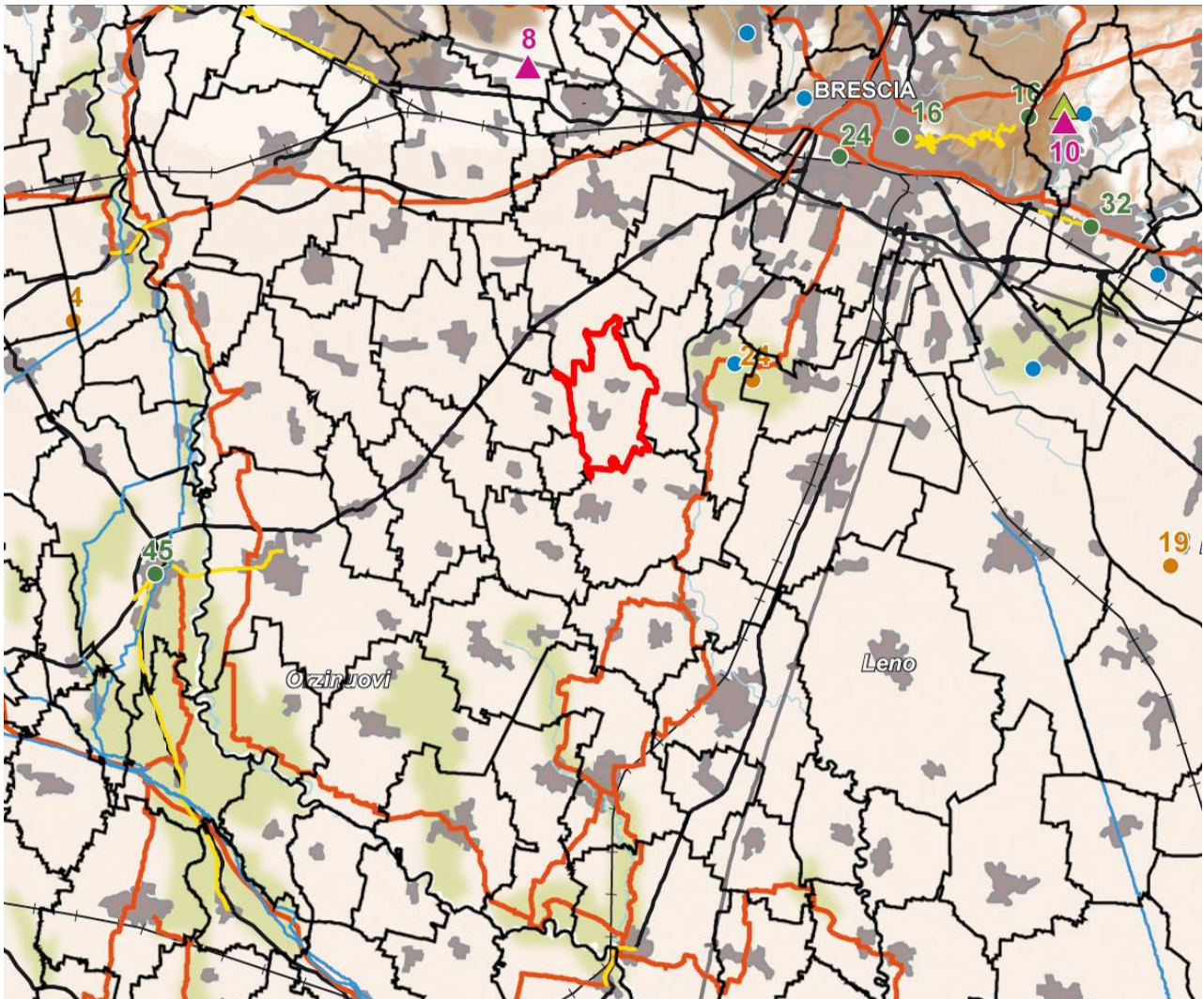
Legenda

- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Ambiti urbanizzati
- Laghi

UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

- Fascia alpina**
 - Paesaggi delle valli e dei versanti
 - Paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
 - Paesaggi dei laghi insubrici
 - Paesaggi della montagna e delle dorsali
 - Paesaggi delle valli prealpine
- Fascia collinare**
 - Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
 - Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
- Fascia alta pianura**
 - Paesaggi delle valli fluviali scavate
 - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
- Fascia bassa pianura**
 - Paesaggi delle fasce fluviali
 - Paesaggi delle colture foraggere
 - Paesaggi della pianura cerealicola
 - Paesaggi della pianura risicola
- Oltrepo pavese**
 - Paesaggi della fascia pedeappenninica
 - Paesaggi della montagna appenninica
 - Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



Legenda

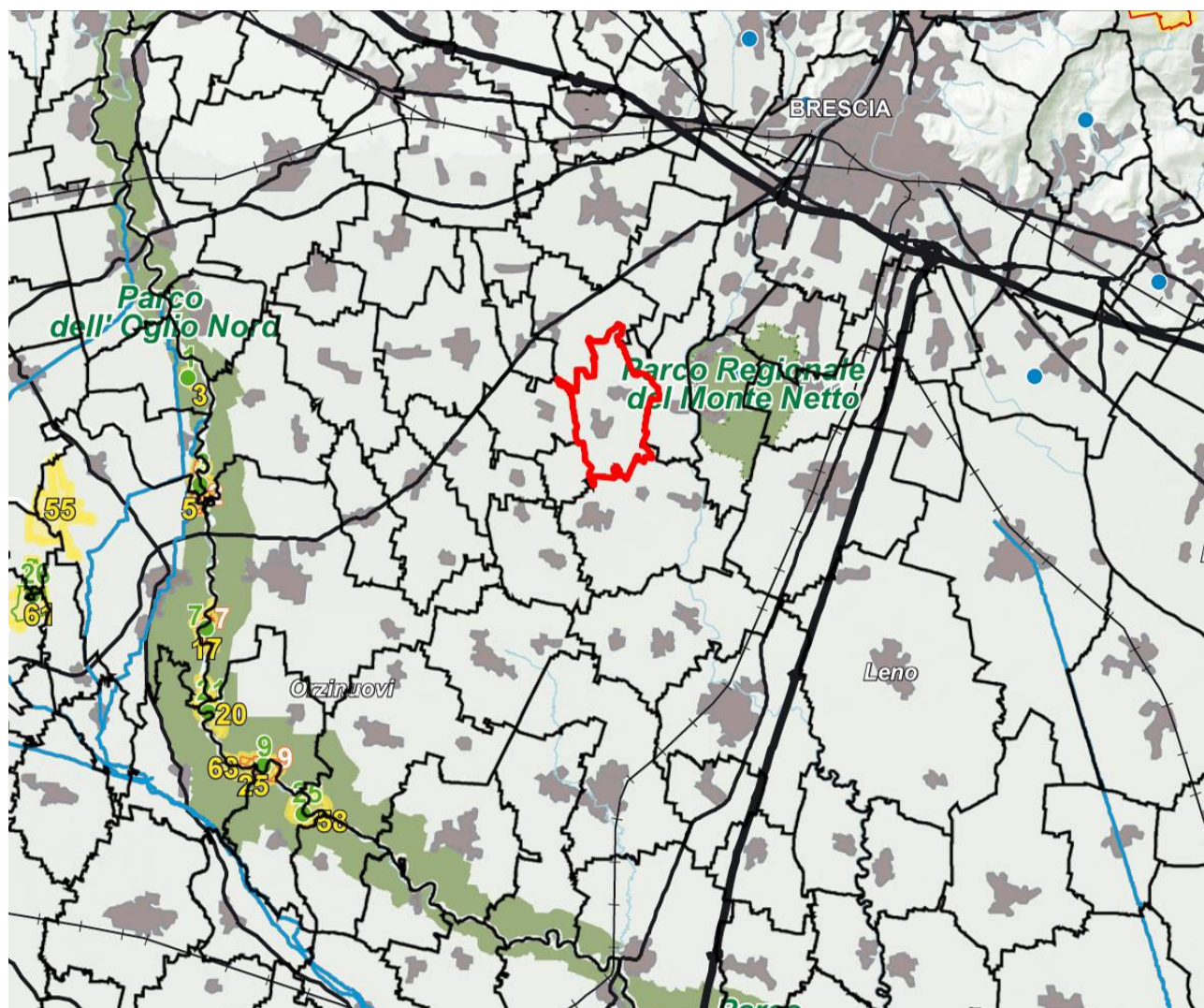
- Confini provinciali
- Confini regionali

- Luoghi dell'identità regionale
- Paesaggi agrari tradizionali
- Geositi di rilevanza regionale
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

- Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
- Belvedere - [vedi anche Tav. E]
- Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
- Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
- Della montagna
- Dell'Oltrepò
- Della pianura

Tavola C – Istituzioni per la tutela della natura



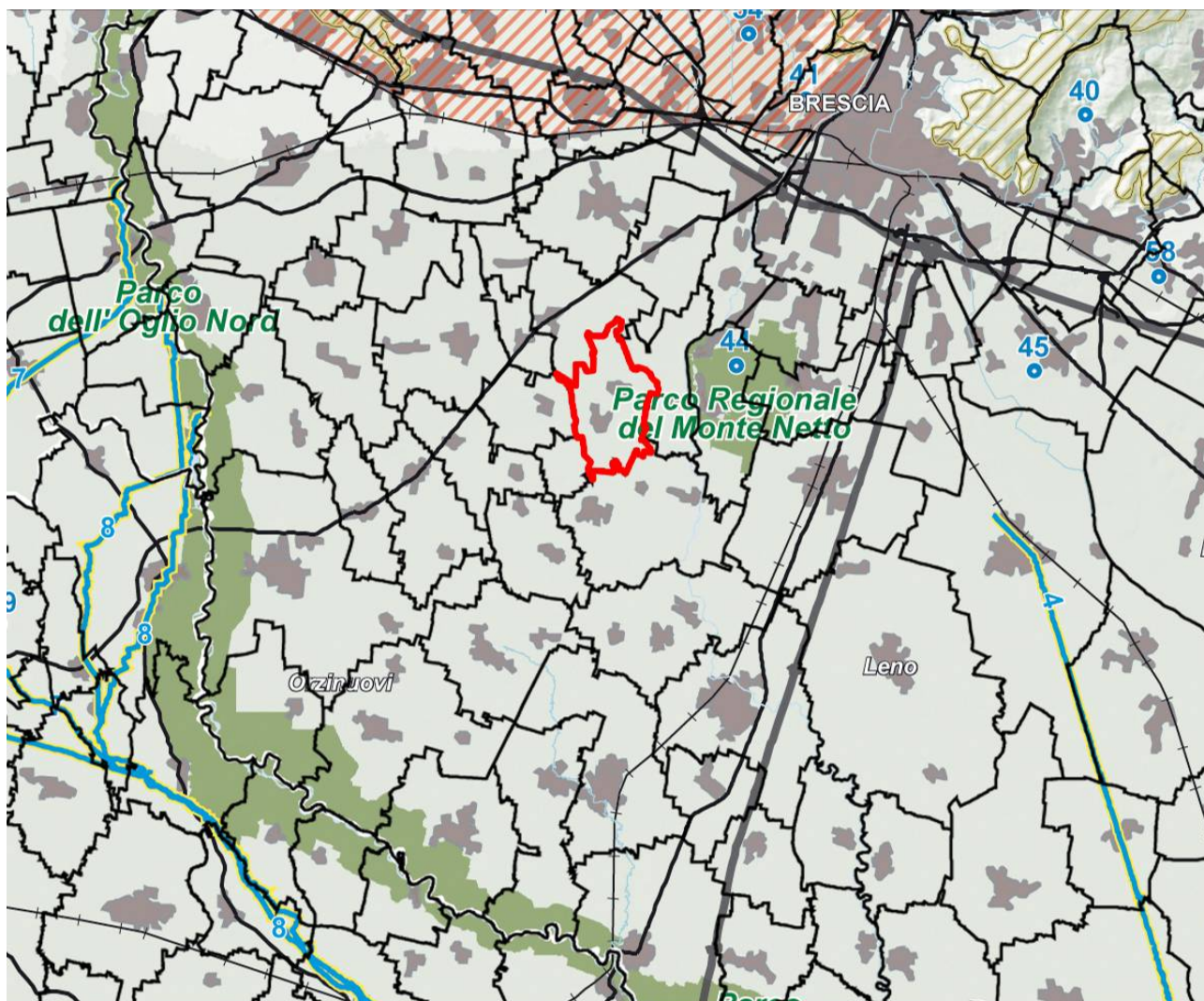
Legenda

-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Bacini idrografici interni
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
-  Idrografia superficiale
-  Ferrovie
-  Strade statali
-  Autostrade e tangenziali
-  Ambiti urbanizzati
-  Parco nazionale dello Stelvio

-  Monumenti naturali
-  Riserve naturali
-  Geositi di rilevanza regionale
-  SIC - Siti di importanza comunitaria
-  ZPS - Zone a protezione speciale

- PARCHI REGIONALI**
-  Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
-  Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



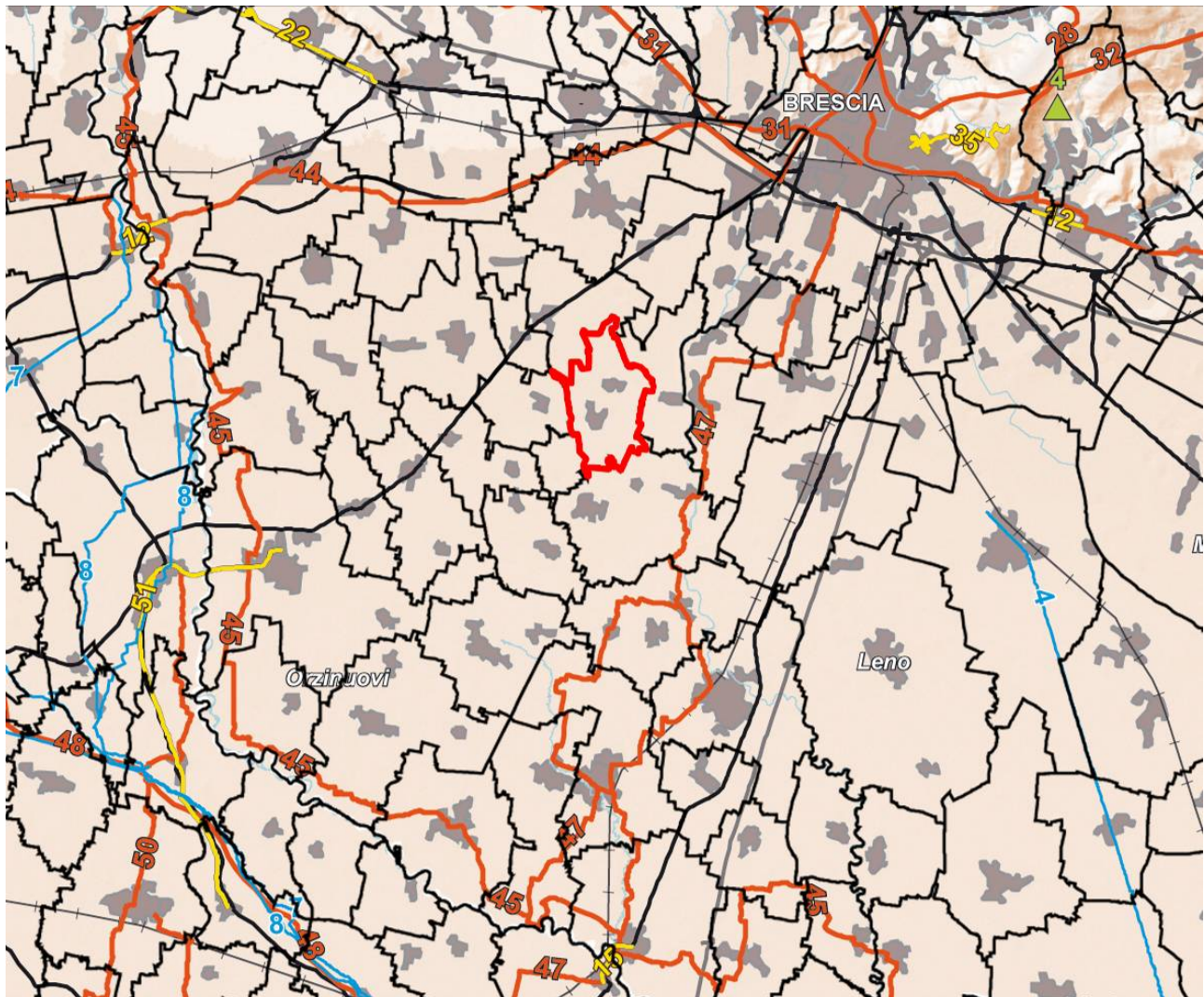
Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio
- Parchi regionali istituiti

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
- Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

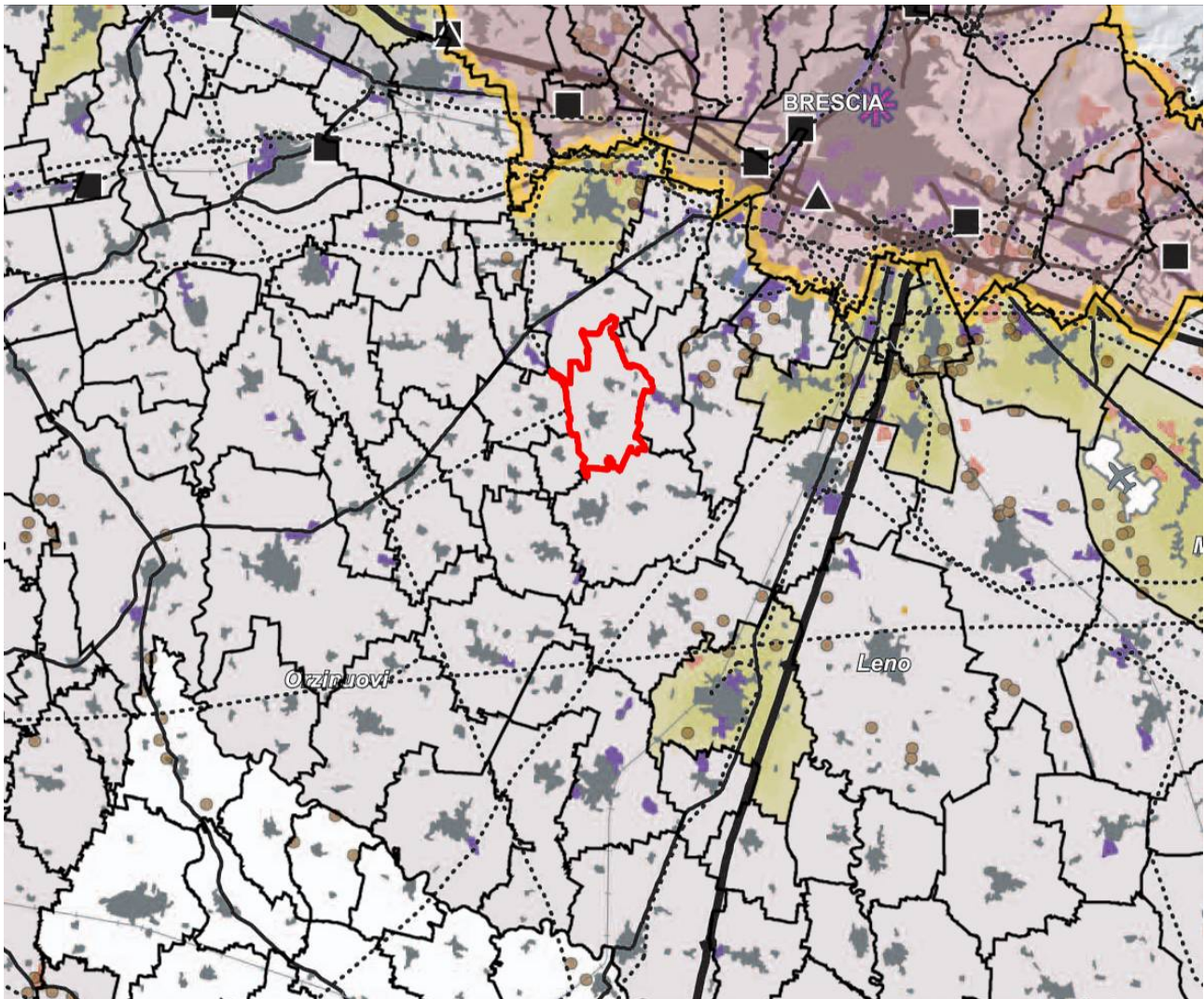
Tavola E – Viabilità di rilevanza paesaggistica



Legenda

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
- Linee di navigazione
- Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
- Belvedere - [art. 27, comma 2]
- Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
- Tracciati stradali di riferimento
- Bacini idrografici interni
- Ferrovie
- Ambiti urbanizzati
- Idrografia superficiale
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

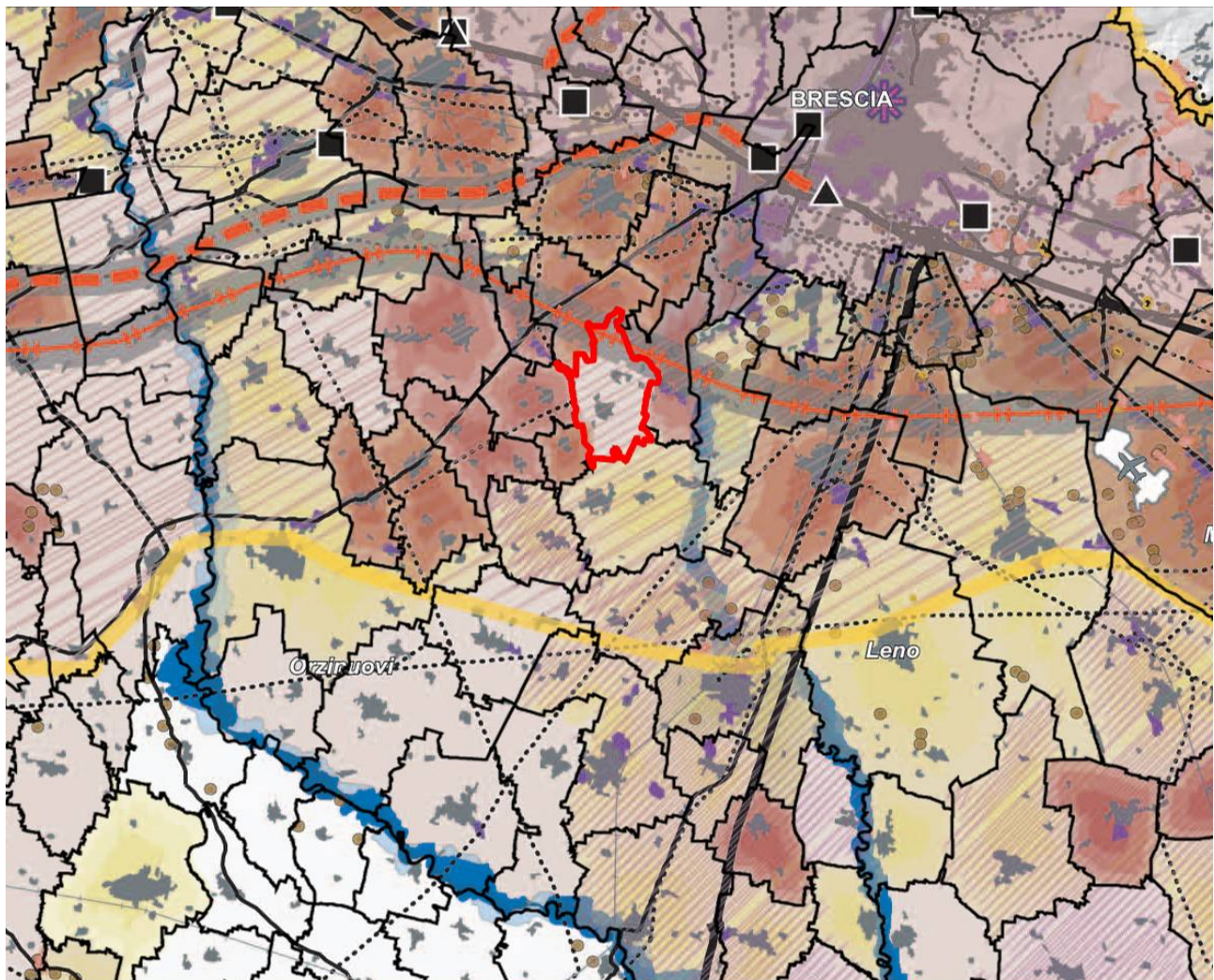
Tavola F – Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale



Legenda

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Laghi e fiumi principali Idrografia superficiale Tessuto urbanizzato Rete ferroviaria Rete viaria di interesse regionale <p>1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2] <p>2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1] Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2] Aeroporti - [par. 2.3] Rete autostradale - [par. 2.3] Elettrodotti - [par. 2.3] Principali centri commerciali - [par. 2.4] Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4] Aree industriali-logistiche - [par. 2.5] Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6] Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7] Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8] | <p>3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4] <p>4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> Cave abbandonate - [par. 4.1] Aree agricole dismesse - [par. 4.8]
diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004) <p>5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI</p> <ul style="list-style-type: none"> Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2] Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4] |
|--|--|

Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale



Legenda

- Laghi e fiumi principali
- Idrografia superficiale
- Tessuto urbanizzato
- Rete ferroviaria
- Rete viaria di interesse regionale

1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI

- Aree sottoposte a fenomeni fransivi - [par. 1.2]
- Fasce fluviali di deflusso della piena e di esondazione (fasce A e B) [par. 1.4]
- Fascia fluviale di inondazione per piena catastrofica (fascia C) [par. 1.4]

2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI

- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
- Ambito di possibile "dilatazione" del "Sistema metropolitano lombardo" [par. 2.1]
- Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) [par. 2.2]
- Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2]
incremento della sup urbanizzata maggiore del 1% (nel periodo 1999-2004)
- Aeroporti - [par. 2.3]
- Rete autostradale - [par. 2.3]
- Elettrodotti - [par. 2.3]
- Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programate) - [par. 2.3]
- Interventi di grande viabilità programmati - [par. 2.3]

- Principali centri commerciali - [par. 2.4]
- Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
- Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
- Distretti industriali - [par. 2.5]
- Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
- Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
- Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA

- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZIO, ABBANDONO E DISMISSIONE

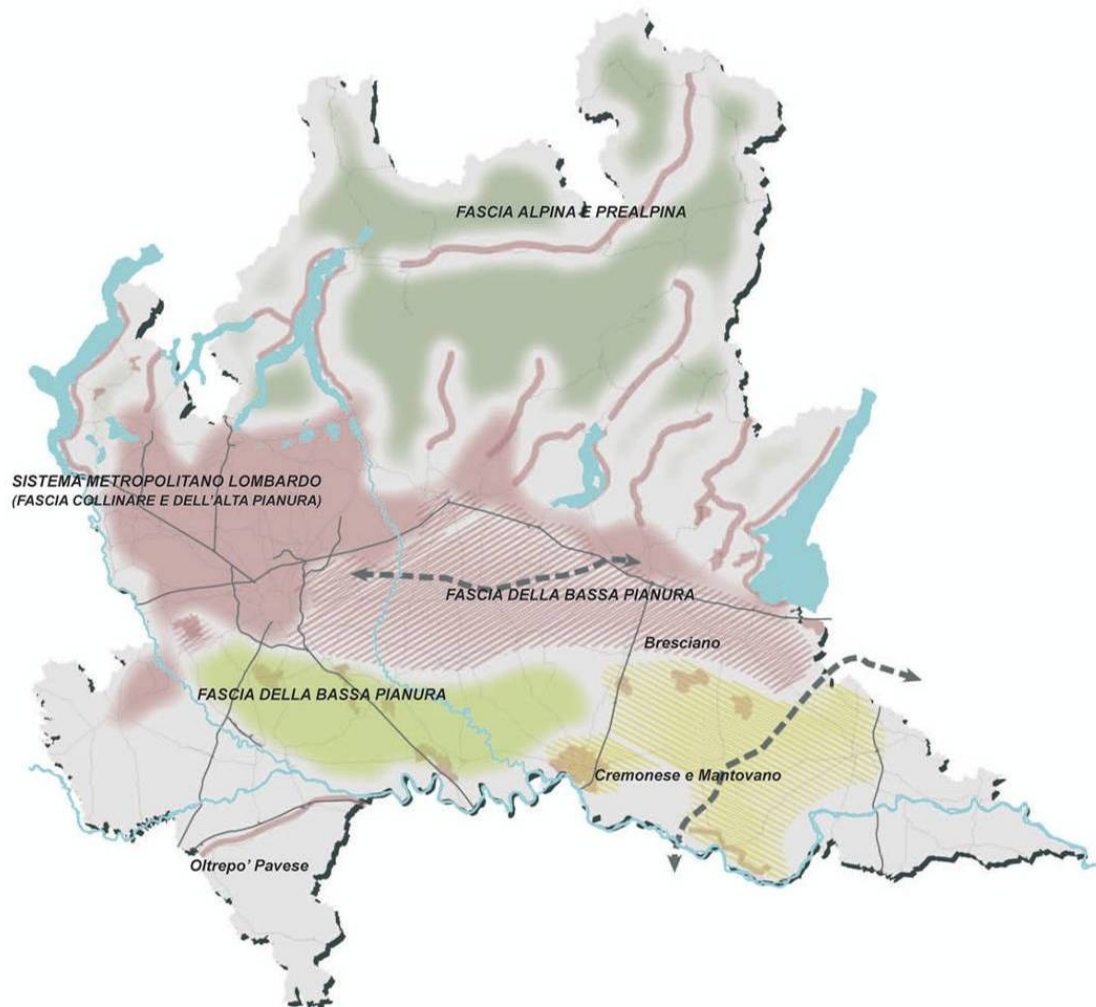
- Cave abbandonate - [par. 4.1]
- Pascoli sottoposti a rischio di abbandono - [par. 4.8]
- Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8]
diminuzione di sup compresa tra il 5% e il 10% (periodo di riferimento 1999-2004)
- Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8]
diminuzione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1999-2004)

5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI

- Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico (zone critiche) [par. 5.1]
- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
- Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]

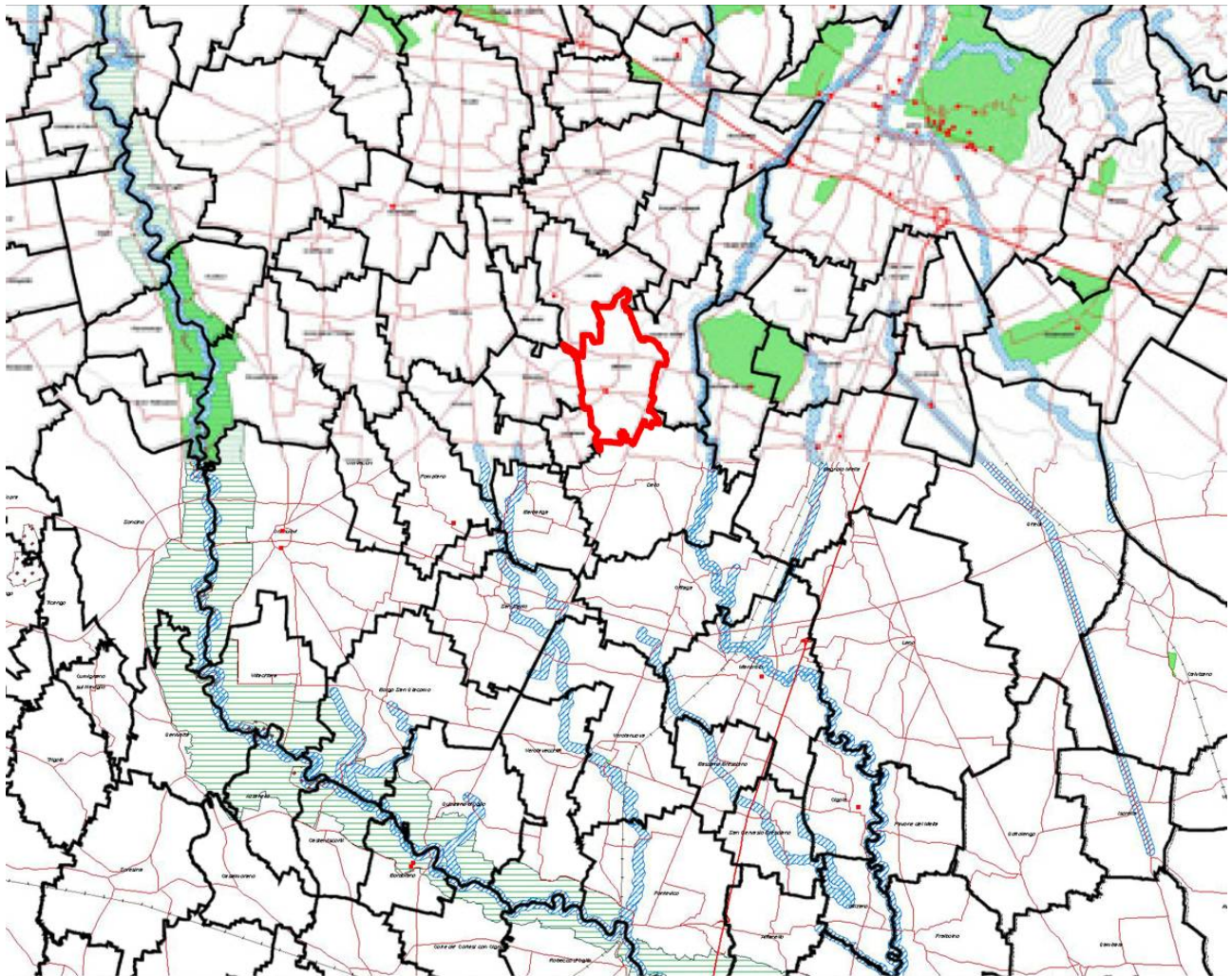
Tavola H – Contenimento dei processi di degrado paesaggistico: tematiche rilevanti

SCHEMA E TABELLA INTERPRETATIVE DEL DEGRADO



RISCHI DI DEGRADO PROVOCATO DA	AMBITO				
	CALAMITA'	PROCESSI DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE	TRASFORMAZIONE DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA	ABBANDONO E DIMISSIONE	CRITICITA' AMBIENTALE
(Green)	X	X		X	
(Red)		X			X
(Hatched Red)		X		X	X
(Yellow-Green)		X	X	X	
(Hatched Yellow)	X	X	X	X	X

Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge (art. 136 ed art. 142 del D. Lgs 42/2004)



Legenda

-  Confini provinciali
-  Confini comunali
-  Curve di livello
-  Ferrovie
-  Autostrade
-  Strade principali
-  Rete viaria secondaria
-  Aree alpine/appenniniche
-  Ghiacciai
-  Parchi
-  Riserve
-  Zone umide
-  Corsi d'acqua tutelati
-  Aree idriche
-  Area rispetto dei corsi d'acqua tutelati
-  Laghi
-  Aree rispetto dei laghi
-  Bellezze d'insieme
-  Bellezze individue

5.2 – Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia (P.T.C.P.)

5.2.1 – Il PTCP vigente

Ai sensi dell'art. 18 c. 2 della LR 12/05 le previsioni del PTCP con valenza prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovra comunale;
- 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.

Una seconda serie di tematiche, non prescrittive, afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali, quali la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale.

Con deliberazione n. 2 del 13 gennaio 2014 il Consiglio Provinciale ha adottato il progetto di Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.); successivamente, con deliberazione C.P. n. 31 del 13 giugno 2014, il Piano è stato approvato e successivamente pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 5 novembre 2014.

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 D.lgs 267/2000 e alla legge regionale 11 marzo 2005, n.12, e s.m.i. A tal fine il PTCP, ai sensi dell'art. 15 della LR 12/05:

- definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- è atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- definisce il quadro conoscitivo del proprio territorio risultante dalle trasformazioni avvenute;
- recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo le necessarie modifiche o integrazioni;
- raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- individua il programma e la localizzazione delle maggiori infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici e 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; indica modalità per il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni, prevedendo anche forme compensative e finanziarie;

- individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso la perequazione territoriale e la compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione;
- definisce l'assetto idrogeologico del territorio in ordine alla tutela ambientale, assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- per la parte di tutela paesaggistica, ha efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può individuare ambiti in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, il Comune di Mairano è inserito nel Sistema Urbano Sovracomunale (SUS) 8 “Orzinuovi – Leno - Manerbio”, composto da 31 Comuni (Alfianello, Bagnolo Mella, Barbariga, Bassano Bresciano, Borgo San Giacomo, Brandico, Cigole, Corzano, Dello, Leno, Longhena, Fiesse, Gambara, Gottolengo, Mairano, Manerbio, Milzano, Offlaga, Orzinuovi, Orzivecchi, Pavone Mella, Pralboino, San Paolo, Pompiano, Pontevico, Quinzano d'Oglio, San Gervasio Bresciano, Seniga, Verolanuova, Verolavecchia, Villachiara).

I SUS corrispondono a sistemi territoriali omogenei per i quali la Provincia impone delle scelte quantitative e qualitative progettuali.

Ai sensi dell'articolo 7, comma 7, delle NTA del PTCP, i Centri Ordinatori del SUS 8 sono Orzinuovi, Leno e Manerbio.

I centri ordinatori hanno funzione analoga a quella dei capoluoghi di circondario del passato; secondo il Piano provinciale, essi sono i centri urbani la cui quantità e la cui qualità dei servizi (istruzione superiore e sanità) assegnano al Comune funzioni di riferimento per il territorio circostante.

La suddivisione del territorio provinciale in S.U.S. tiene conto degli ambiti di influenza dei centri ordinatori e del riconoscersi in essi degli ambiti stessi. Ciò al fine di garantire ad ogni SUS livelli di autonomia e di autosufficienza più elevati e, conseguentemente, ridurre la dipendenza dal Capoluogo di Provincia e, quindi, i consequenziali fenomeni di congestione/svuotamento delle realtà territoriali.

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

Tra gli elaborati costituenti la revisione del PTCP, si nota la presenza di alcuni “elaborati ricognitivi” costituiti da tavole rappresentanti tutto il territorio provinciale. Nello specifico, a seguire si riporta una breve descrizione dei principali elementi che interessano il territorio di Mairano.

- **Tavola 6** “Ricognizione del sistema di collettamento e depurazione” e **Tavola 7** “Ricognizione del sistema di approvvigionamento idrico”: evidenziano rispettivamente la rete fognaria esistente e la rete dell'acquedotto con la rappresentazione delle sorgenti e dei pozzi esistenti sul territorio comunale. Da una prima analisi si evince che il territorio del comune di Mairano è interessato da una rete fognaria collettata verso un depuratore intercomunale

sito nel comune di Barbariga: il depuratore previsto all'interno del territorio comunale viene classificato come "sottodimensionato o al limite della capacità depurativa". La rete acquedottistica serve tutte le frazioni del comune.

- **Tavola 8** "*Ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali (APS) e delle polarità funzionali*": si evidenzia la presenza di alcuni stabilimenti produttivi e commerciali. Il comune di Mairano appartiene infatti all'ambito SP con i comuni vicini di Azzano Mella, Dello e Barbariga.

- **Tavola 9** "*Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli*": evidenzia la presenza a Mairano di una larga zona a nord del comune corrispondente alle "Aree Agricole Prioritarie in Corridoio Ecologico": il resto del territorio viene identificato come "Aree Agricole" e come "Carta Pedologica: liquami S1(suoli con elevata attitudine allo spandimento dei liquami zootecnici)".

- **Tavola 10 – Sezione D** "*Caratterizzazione paesaggistica degli ambiti agricoli*": illustra la prevalenza nel comune di Mairano della "Bassa Pianura Irrigua compresa tra l'Oglio e il Mella". Nella parte nord del comune si trova una regione di "Media Pianura Idromorfa ovest (fontanili)", ed al suo interno vengono inoltre individuati degli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale".

- **Tavola 11** "*Ricognizione degli allevamenti, caseifici e macelli*": evidenzia la presenza sul territorio comunale di diversi allevamenti avicoli e bovini e di alcuni allevamenti equidi e suidi, oltre alla presenza di un'impresa alimentare: si nota la completa assenza di macelli e stabilimenti per ovicaprini.

- **Tavola 12** "*Infrastrutture viarie*": rappresenta chiaramente come il comune di Mairano sia attraversato prevalentemente dalla rete stradale locale, precisamente dalla SP 34 (Bargnano - Longhena – Mairano), dalla SP 34v1 e dall'SP 21 (bis Deviante per Berlingo). Tuttavia ad est del territorio troviamo la Strada Provinciale IX, la quale collega il Comune di Brescia con Quinzano.

- **Tavola 13** relativa agli "*Itinerari ciclopedonali sovra comunali*": si evidenzia il tratto esistente di percorso ciclopedonale che interessa la parte a nord del territorio comunale.

Per quanto riguarda le tavole costituenti la **proposta di Documento di Piano** del PTCP, le tavole sono le seguenti:

- **Tavola 1.1 – Sezione D** "*Struttura e mobilità 50.000*" e **Tavola 1.2 – Sezione F** "*Struttura e mobilità, in scala 25.000*": rappresentano sinteticamente le "Tipologie insediative esistenti o previste della pianificazione comunale" e cioè "Ambiti a prevalente destinazione residenziale", "Nuclei di antica formazione", "Ambiti a prevalente destinazione produttiva" e gli "Insediamenti per i servizi comunali e sovracomunali", oltre all'identificazione di due Ambiti Produttivi Comunali (rispettivamente 2-009-01 e 2-009-02). Vengono inoltre evidenziate: la rete del trasporto pubblico locale e le principali fermate all'interno del territorio comunale, la linea su gomma, le intersezioni della rete viaria (prevalentemente di tipo rotatorio) e la rete verde.

- **Tavola 2.1** "*Unità di paesaggio*": la quasi totalità del territorio comunale è classificata come "Bassa Pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella", e la restante porzione viene inserita nell'"Ambito dei fontanili e pianura di Orzinuovi".

- **Tavola 2.2 – Sezione F** "*Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio*": in questo elaborato le informazioni vengono organizzate in funzione della Legenda Unificata ai sensi della DGR 8/6421. Gli ambiti identificati vengono suddivisi in quattro macrocategorie: "Ambiti di prevalente valore naturale", "Ambiti di prevalente valore storico

e culturale”, “Ambiti di prevalente valore simbolico sociale” ed “Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo”.

Per quanto riguarda gli “*Ambiti di prevalente valore naturale*” troviamo la “Fascia dei fontanili” nella parte settentrionale del Comune, ed in corrispondenza del Dosso di Pievedizio viene rimarcato il perimetro che individua la zona come “Rilievi isolati della Pianura”.

Relativamente agli “*Ambiti di prevalente valore storico e culturale*” si nota la presenza di “Siti di valore archeologico” senza vincolo ed alcune “Architetture rurali”, oltre alla presenza di “Nuclei di antica formazione (levate IGM)”, “Altre aree edificate” ed alcune “Aree produttive”. Si identifica inoltre il tracciato della “Rete stradale storica secondaria” e vengono individuate anche le “Aree agricole di valenza paesistica”, in corrispondenza del tracciato stradale di origine storica.

Non sono presenti elementi riclassificati in “*Ambiti di prevalente valore simbolico sociale*”.

In ultima analisi, si nota, relativamente agli “*Ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo percettivo*”, la presenza di “Sentieri di valenza paesistica” che attraversano la parte nord del territorio comunale e diversi “Itinerari di fruizione paesistica”. Nel Comune di Mairano viene evidenziato il perimetro corrispondente ai “Contesti di rilevanza storico-testimoniale”, relativo alla presenza del Museo della Civiltà Contadina. Vengono identificati sulla tavola in oggetto anche alcune “Limitazioni all’estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate”, in relazione ai nuclei storici di Pievedizio e di Mairano.

- **Tavola 2.3** “*Fenomeni di degrado del paesaggio*”: evidenzia l’inclusione della metà del territorio comunale in quell’area identificata come “Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocultura”; la porzione a nord viene classificata invece come “Rischio di conurbazione in aree rurali”, mentre le zone limitrofe all’abitato del Comune vengono evidenziate come “Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa”.

- **Tavola 2.4 – Sezione D** “*Fenomeni di degrado del paesaggio*”: per il Comune di Mairano possiamo notare che le aree comprendenti i nuclei abitativi vengono ricondotte ad “Aree insediate”, precisamente all’interno della categoria “Sistema insediativo ed infrastrutturale”: nella medesima categoria troviamo anche alcuni “Impianti ed attrezzature sportive” e le “Aree industriali e artigianali, commerciali e depositi caorici di materiali ed Impianti tecnologici”. A sud est del territorio comunale viene riportata la simbologia che indica la presenza di “Grandi Superfici di Vendita” come generatore di traffico o disturbi. Da notare la demarcazione di quasi tutto il territorio comunale come “Vulnerabilità della falda (nitrati)” nella categoria del degrado vegetazionale e indotti dall’attività agricola (RL – Geomambientali).

- **Tavola 2.6** “*Rete verde paesaggistica*”: viene evidenziata a nord la presenza di un’area classificata come “Corridoi Ecologici Primari”, in compresenza con gli “Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Naturale 2000” e gli “Elementi di rilevanza paesaggistica”. Sulla tavola in oggetto vengono rappresentati diversi “Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali”, oltre ai Nuclei di Antica Formazione, le “Orditure significative dei paesaggi agricoli” ed i sentieri. Tutti questi hanno una relazione con azioni di tutela/valorizzazione meglio specificate nella legenda di riferimento.

- **Tavola 2.7 – Sezione F** “*Ricognizione delle tutele paesaggistiche*”: si nota solamente l’individuazione di “Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b,e art. 157; ex L.1497/85) nel nucleo storico di Mairano.

- **Tavola 3.1 – Sezione D** “*Ambiente e rischi 50.000*” -**Tavola 3.2 – Sezione D** “*Inventario dei dissesti 50.000*”: nelle tavole analizzate sono evidenziati il pozzo, il fontanile al confine con Lograto e le aree con “Vulnerabilità alta e molto alta della falda” (quasi la totalità del territorio): il comune di Mairano rientra inoltre nel Gruppo A delle “Aree di ricarica potenziale”. Per quanto riguarda l’inventario dei dissesti non vengono riportate informazioni aggiuntive.

- **Tavola 3.3** “*Pressioni e sensibilità ambientali*”: oltre a ciò che si evince nelle altre tavole precedenti, si nota la presenza di un impianto di trattamento rifiuti classificato come “Autorizzazione al trattamento di rifiuti speciali” nella frazione di Mairano. I confini degli ambiti a destinazione produttiva vengono inoltre segnati come “Margini urbani degradati”.

- **Tavola 4 – Sezione D** “*Rete ecologica provinciale*”: sono evidenziati gli “Elementi di primo livello delle RER” che coincidono con le “Ambiti dei fontanili” e con i “Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale”.

- **Tavola 5.1 – Sezione D** e **Tavola 5.2 – Sezione F** “*Ambiti attività agricola strategica, ambiti agricoli*”: sono rappresentati, oltre agli “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico (AAS)”, i “Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale”.

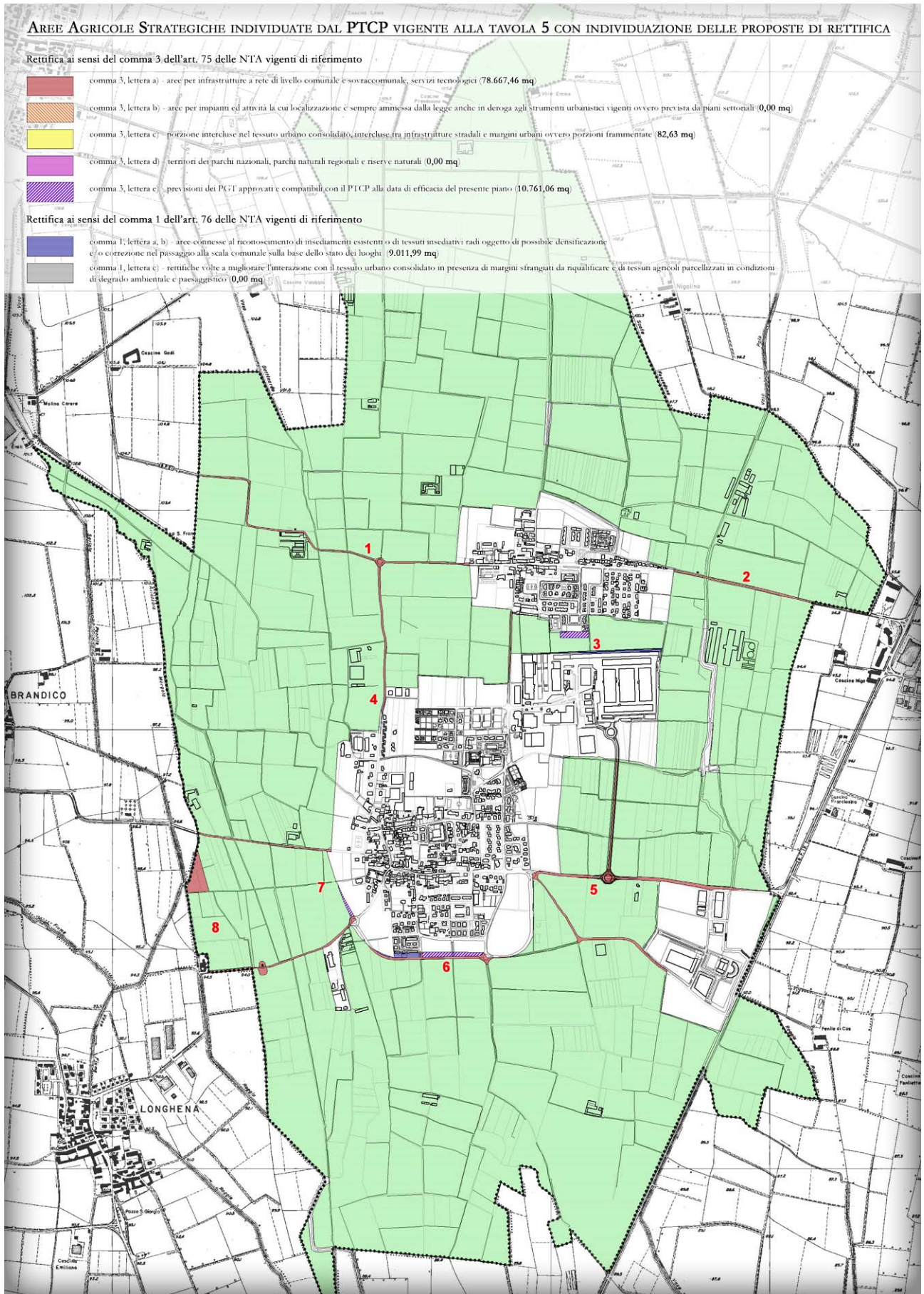
Per la cartografia di riferimento vedasi l’elaborato P.1a.2 – P.T.C.P. vigente – Estratti delle tavole, relativo al quadro ricognitivo e programmatico della variante al PGT.

Considerando il rapporto tra pianificazione provinciale e comunale, sono tre gli aspetti principali che necessitano di un approfondimento a carattere locale rispetto alle indicazioni fornite dallo strumento pianificatorio sovraordinato:

- l’individuazione degli ambiti destinati alle attività agricole di interesse strategiche (da ora AAS);
- la definizione del perimetro del cosiddetto TUC (Tessuto Urbano Consolidato);
- la verifica dei limiti di sostenibilità posti dall’art. 90 delle NTA del PTCP (consumo di suolo).

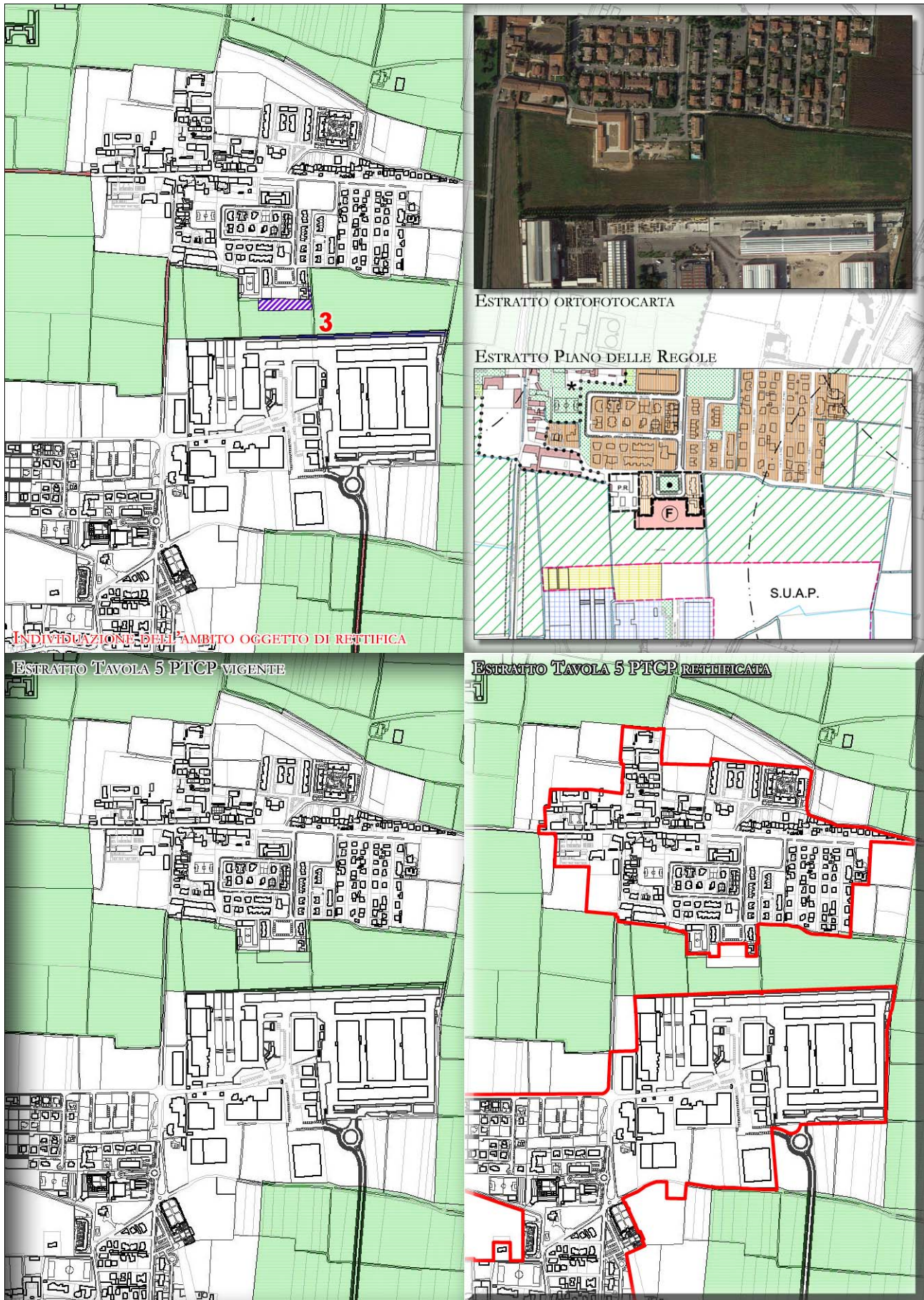
La presente variante ha affrontato nel dettaglio tutti e tre gli aspetti sopra citati attraverso uno studio particolareggiato con approfondimenti cartografici, rilievi diretti ovvero ottemperando alle indicazioni fornite dalla stessa normativa provinciale di indirizzo per la pianificazione locale.

In particolare, l’elaborato P.1b.8 “Aree agricole strategiche” ha declinato a scala comunale l’individuazione delle AAS effettuata dal PTCP nei relativi elaborati grafici secondo le indicazioni specifiche del comma 3 dell’art. 75 e del comma 1 dell’art. 76 delle NTA del PTCP. Tale elaborato individua chiaramente le singole azioni di rettifica eseguite, proposte come adeguamento alla scala di maggior dettaglio delle zone rappresentate nello strumento sovraordinato, giungendo alla proposta comunale di individuazione delle AAS. Si riportano a seguire gli estratti di merito della tavola P.1b.8 sopra richiamata (cui si rimanda per una maggior chiarezza nella lettura dei contenuti).

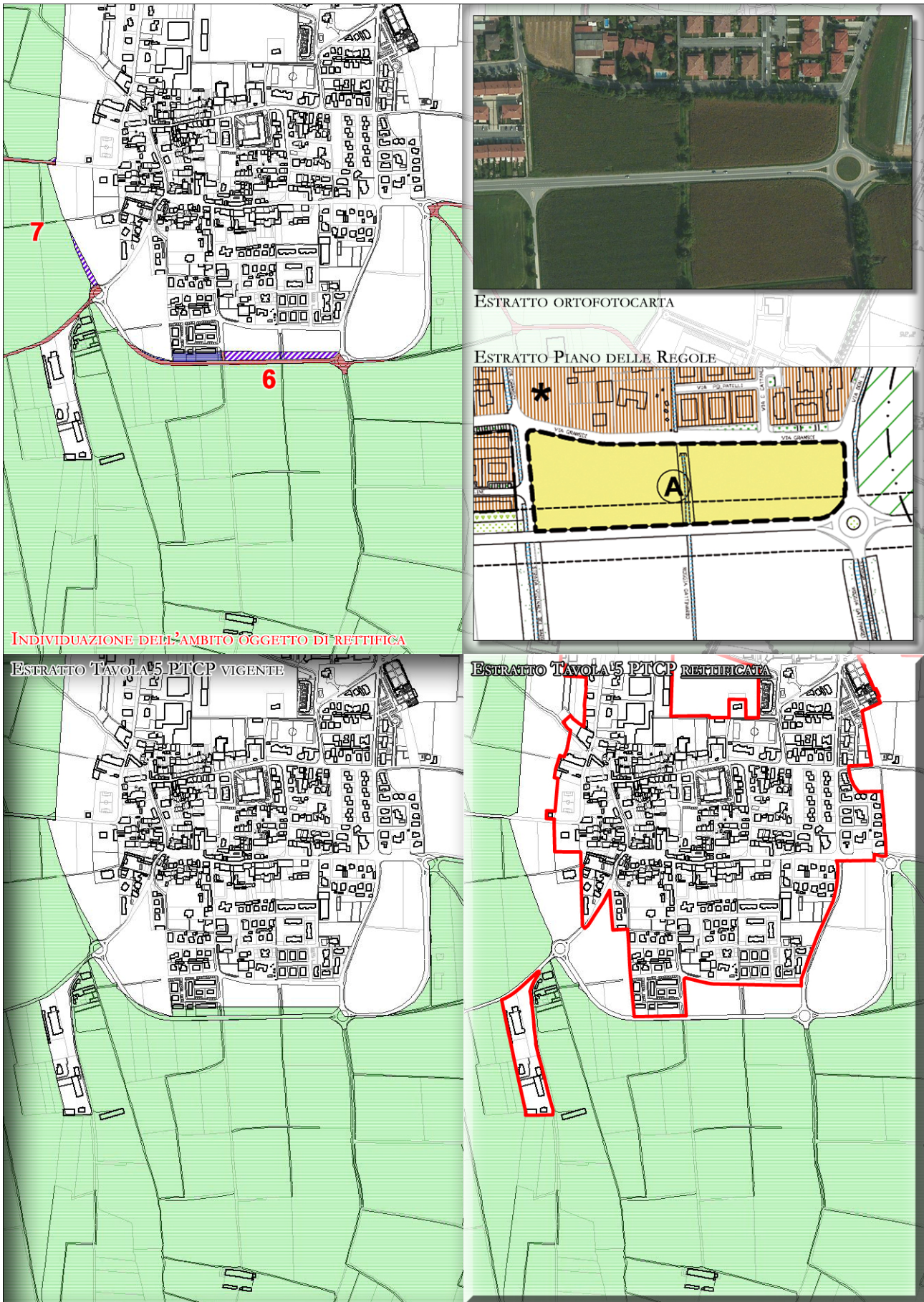
















Con riferimento agli estratti riassuntivi della cartografia del PGT in variante di merito, l'estratto raffigurante la Tavola 5 del PTCP rettificata riporta:

	Nuova individuazione Aree Agricole Strategiche
	Perimetro TUC - Tessuto Urbano Consolidato

Le rettifiche introdotte, in sostanza comportano un bilancio che può riassumersi come segue:

		Superficie territoriale [mq]	
Territorio comunale		11.596.876,40	
Aree Agricole Strategiche da PTCP vigente		9.446.143,83	
Rettifiche:			
Art. 75 delle NTA del PTCP vigente			
	comma 3, lettera a) art. 75	78.667,46	89.511,15
	comma 3, lettera b) art. 75	0,00	
	comma 3, lettera c) art. 75	82,63	
	comma 3, lettera d) art. 75	0,00	
	comma 3, lettera e) art. 75	10.761,06	
Art. 76 delle NTA del PTCP vigente			
	comma 1, lettera a, b) art. 76	9.011,99	9.011,99
	comma 1, lettera c) art. 76	0,00	
Aree Agricole strategiche - proposta di nuova individuazione			9.347.620,69

Sempre nel merito delle azioni di variante a perfezionamento dello strumento urbanistico provinciale vigente, secondo le indicazioni del comma 3 dell'art. 90 delle NTA del PTCP, nonché della lettera a) del comma 1 dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., nell'apposita elaborazione grafica di cui alla tavola R.6 del PdR del PGT in variante, viene affrontato il tema relativo alla perimetrazione del TUC (Tessuto Urbano Consolidato). Tale individuazione risulta di determinante importanza al fine di individuare le azioni riferite ai singoli atti del PGT (in particolare del Documento di Piano e del Piano delle Regole), nonché per verificare l'ottemperanza a quanto dettato dalla norma transitoria (art. 5 c. 4) della recente LR 31/2014 (come precedentemente illustrato).

Infine, l'elaborato P.2.3 "Consumo di suolo (art. 90 NTA PTCP)" descrive graficamente gli interventi programmati o riconfermati che prevedono nuovo consumo di suolo, indipendentemente se gli stessi afferiscano al Documento di Piano, al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi (il successivo capitolo 9 riporta il calcolo del consumo di suolo della presente variante ed il raffronto con la soglia determinata dal nuovo PTCP). Richiamando quanto già sottolineato ad introduzione della presente relazione, si tiene a sottolineare ulteriormente un concetto essenziale: la presente variante non comporta erosione di suolo agricolo che non fosse di fatto già stabilita dal PGT previgente; le differenze nelle rappresentazione e nelle computazioni di merito, pertanto, sono da attribuire alla differenza nel metodo di stima decisa a livello provinciale con la modifica al PTCP.

Capitolo 6 – Analisi degli aspetti demografico e socio-economici

Lo scopo della presente indagine è quello di analizzare le dinamiche sociali ed insediative della popolazione residente nel Comune di Mairano operando un confronto con l'evoluzione avvenuta all'interno del territorio dei comuni limitrofi e nella totalità della provincia di Brescia.

La valutazione delle tendenze demografiche è legata allo studio di alcuni fenomeni tra loro relazionati come:

- l'andamento e la suddivisione per sesso e fasce d'età della popolazione residente;
- l'evoluzione della struttura della famiglia;
- la struttura del patrimonio edilizio;
- l'analisi dei fattori economici.

A tale scopo sono stati raccolti i dati relativi alla popolazione residente nel comune di Mairano in corrispondenza dei censimenti eseguiti dal 1971 al 2011 con cadenza almeno decennale, pubblicati in varie edizioni dall'Istituto Centrale di Statistica (ISTAT) e i dati forniti dall'ufficio anagrafe del comune di Mairano.

4.1 – La popolazione residente: censimenti e dati anagrafici

L'analisi dell'andamento demografico del comune di Mairano tra il 1971 e il 2011 dimostra che la popolazione residente è aumentata in maniera consistente solamente nell'ultimo decennio, passando da 2.032 abitanti (nel 1971) a 3.377 abitanti (nel 2011), con una crescita complessiva del 39%.

Analizzando il tasso di incremento decennale della popolazione si può osservare che la tendenza all'aumento è particolarmente significativa dal 2001 in poi. Si può supporre che tale crescita sia dovuta soprattutto all'immigrazione. La popolazione residente si assesta ad oggi (*dicembre 2014*) a circa 3.460 abitanti.

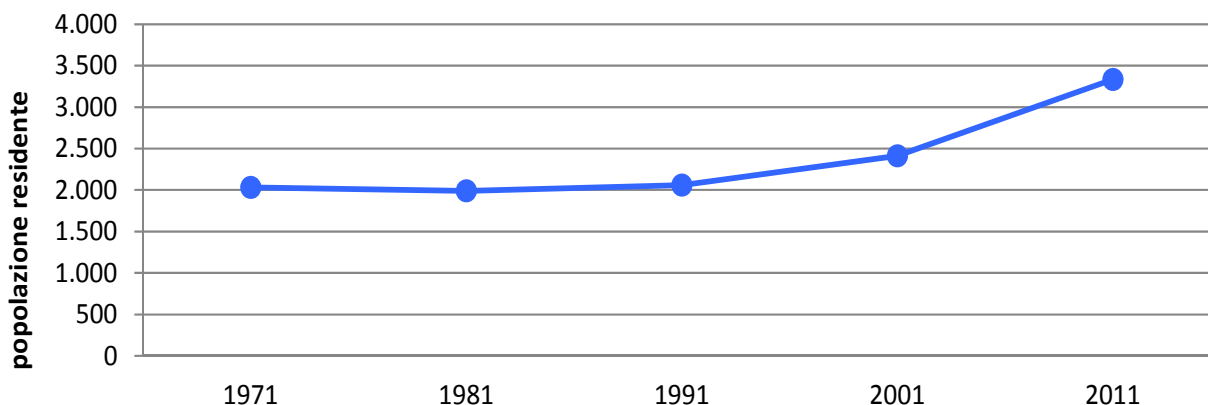
L'indagine relativa all'andamento demografico del comune di Mairano (dal 1941 ad oggi) sintetizzata nella Tavola n. 1, è stata compiuta nel contesto di un più generale esame relativo alla comparazione della popolazione dei centri vicini i dati si riferiscono ai censimenti pubblicati in varie edizioni da fonte ISTAT.

Tavola 1:

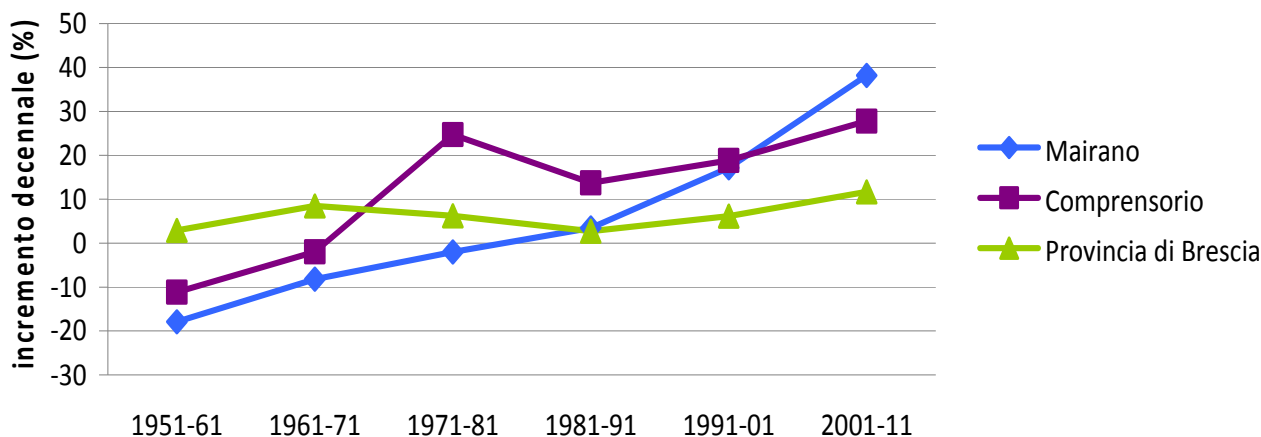
Comune di Mairano: popolazione residente (fonte dati: ISTAT)

anno	POPOLAZIONE RESIDENTE	incremento
1971	2.032	-
1981	1.991	-2,05%
1991	2.060	3,34%
2001	2.413	14,62%
2011	3.377	28,54%

Comune di Mairano: andamento decennale popolazione residente (fonte dati: ISTAT)



Confronto tra la variazione di popolazione decennale del Comune di Mairano, del comprensorio e della provincia di Brescia (fonte: ISTAT)



Confrontando lo sviluppo demografico di Mairano con il resto del Comprensorio si può notare che, pur accostandosi all'andamento generale, la popolazione residente a Mairano mostra una tendenza alla crescita più veloce rispetto a quella del resto del Comprensorio di riferimento.

Entrando nel dettaglio delle dinamiche demografiche del Comune di Mairano, riportiamo di seguito i dati forniti dall'ufficio anagrafe relativi agli ultimi 10 anni (**Tavola n.2**).

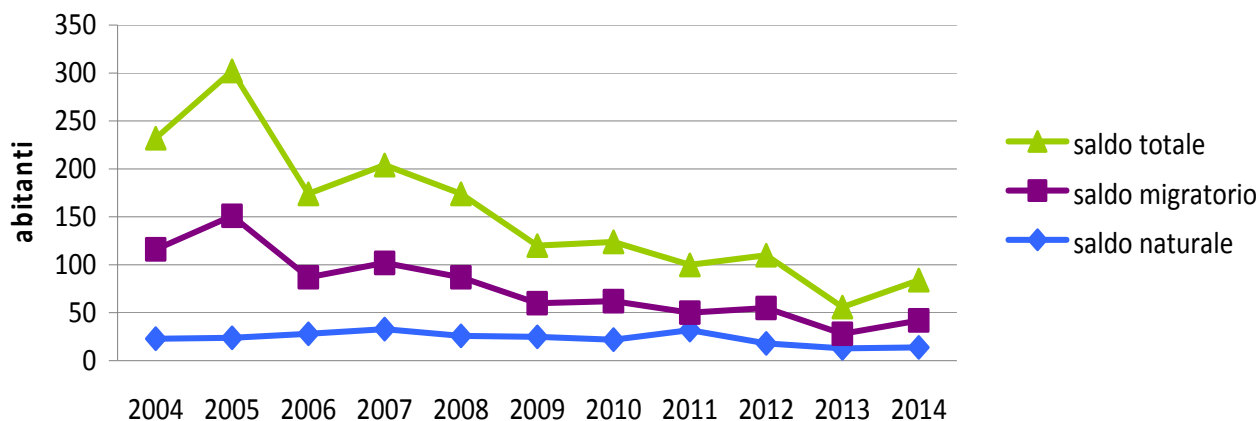
Tavola 2:

Comune di Mairano: saldi demografici (fonte: ufficio anagrafe comunale)

anno	NATI	MORTI	saldo naturale	immigrati	emigrati	saldo migratorio	SALDO TOTALE
2004	44	21	23	189	96	93	116
2005	47	23	24	208	81	127	151
2006	54	26	28	180	121	59	87
2007	49	16	33	190	121	69	102
2008	50	24	26	180	119	61	87
2009	50	25	25	127	92	35	60

anno	NATI	MORTI	saldo naturale	immigrati	emigrati	saldo migratorio	SALDO TOTALE
2010	41	19	22	180	140	40	62
2011	49	17	32	142	124	18	50
2012	39	21	18	185	148	37	55
2013	38	25	13	129	114	15	28
2014	36	22	14	167	139	28	42

anno	tasso di natalità	tasso di mortalità	tasso di immigrazione	tasso di emigrazione
2004	1,58%	0,76%	6,80%	3,46%
2005	1,60%	0,79%	7,10%	2,77%
2006	1,79%	0,86%	5,97%	4,01%
2007	1,57%	0,51%	6,09%	3,88%
2008	1,56%	0,75%	5,62%	3,71%
2009	1,53%	0,77%	3,89%	2,82%
2010	1,23%	0,57%	5,41%	4,21%
2011	1,45%	0,50%	4,20%	3,67%
2012	1,14%	0,61%	5,39%	4,31%
2013	1,11%	0,73%	3,77%	3,34%
2014	1,04%	0,64%	4,83%	4,02%



Il saldo naturale, di anno in anno, varia entro poche unità, e mentre il tasso di natalità diminuisce di circa il 40% dagli anni 50, il tasso di mortalità si mantiene pressoché invariato durante gli ultimi anni del decennio considerato. L'andamento del saldo migratorio determina, principalmente nel primo quinquennio, in massima parte il saldo totale. La componente sociale (data dagli immigrati - o "iscritti" - ed emigrati - o "cancellati" -) è l'elemento in grado di far registrare un bilancio demografico positivo.

Per il presente studio è stata inoltre realizzata un'analisi volta a determinare la struttura della popolazione ripartendola per sesso e fasce di età.

La **Tavola n.3** rappresenta la ripartizione per sesso ed età dei dati rilevati per la popolazione residente nel censimento 2011. Dall'esame del diagramma cartesiano a gradoni è possibile riconoscere un andamento tipico delle città con una forte presenza di popolazione adulto-senile nella fascia d'età compresa tra i 35 e i 50 anni, una buona presenza di bambini e un restringimento del diagramma in corrispondenza delle fasce d'età più anziane. Il rigonfiamento centrale del diagramma, che coinvolge la fascia d'età adulta tra i 25 e i 55 anni, indica che il luogo offre opportunità di lavoro ed è oggetto di fenomeni di immigrazione. Confrontando il diagramma con i dati anagrafici visti prima possiamo supporre che, a fronte di tassi di natalità in lieve diminuzione, seppur stabili negli ultimi anni del decennio di riferimento, con il passare del tempo questo diagramma potrebbe sempre più evolversi in uno schema “a fungo”, cioè con un rigonfiamento in corrispondenza delle fasce d'età meno giovani, ad indicare un'alta percentuale di popolazione in età avanzata. Il fenomeno descritto si osserva già se si effettua una comparazione con il medesimo grafico relativo ai dati del censimento della popolazione del 2001, in cui il rigonfiamento risulta spostato verso sinistra con un picco di abitanti di età compresa tra i 25 ed i 34 anni, mentre nel grafico in esame questo picco di popolazione mostra un'età compresa tra i 35 ed i 44 anni. Tale fenomeno viene detto “invecchiamento della popolazione” e rispecchia la tendenza nazionale e provinciale degli ultimi vent'anni. L'incremento nella fascia di età più anziana della popolazione - che per i maschi risulta appena accennato - è di maggior rilevanza per le donne che, in base a statistiche nazionali risultano più longeve.

Come evidenziato nella **Tavola n.4**, l'ipotesi della tendenza all'invecchiamento medio viene confermata, a fronte dell'aumento della parte di popolazione più anziana dal 1981 ad oggi. La **Tavola n.5** illustra l'andamento della popolazione negli ultimi trent'anni suddivisa per classi d'età. Questo confronto conferma l'ipotesi della tendenza all'invecchiamento medio, oltre a sottolineare la diminuzione del tasso di natalità nell'ultimo decennio. Nel 1981 la classe di età che comprende gli abitanti con età superiore ai 55 anni era pari al 20%, mentre la popolazione da 0 a 14 anni era circa il 24%: nel 2011 osserviamo un'inversione di tendenza, con il 25% di popolazione nella fascia over 55 e la popolazione giovanissima scesa al 17%.

Tavola n.3:

Comune di Mairano: popolazione residente (censimento 2011) ripartita per sesso ed età (fonte dati: ISTAT)

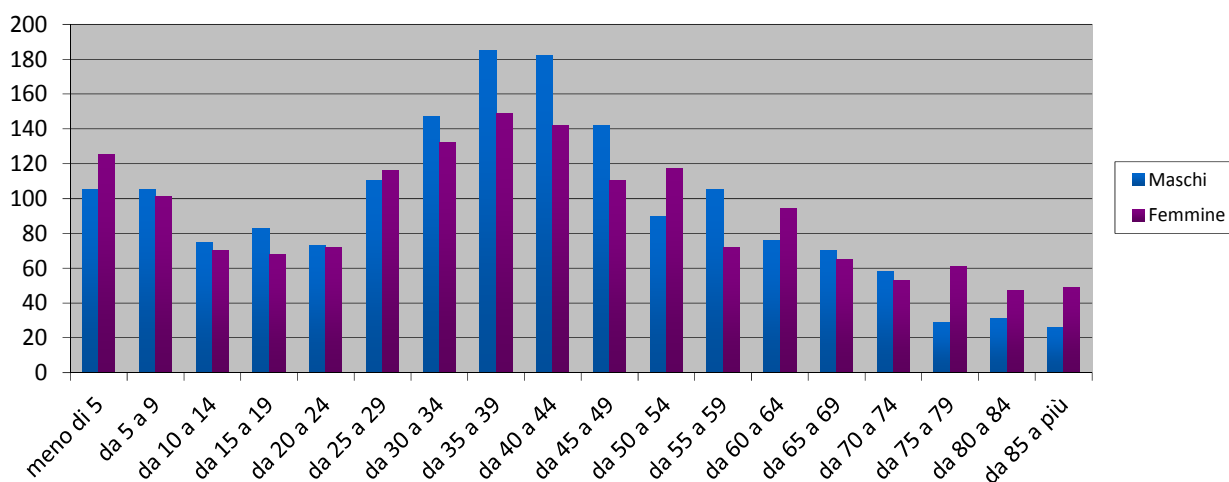


Tavola n. 4:

Comune di Mairano: popolazione residente ripartita per età, valori assoluti (fonte dati: ISTAT)

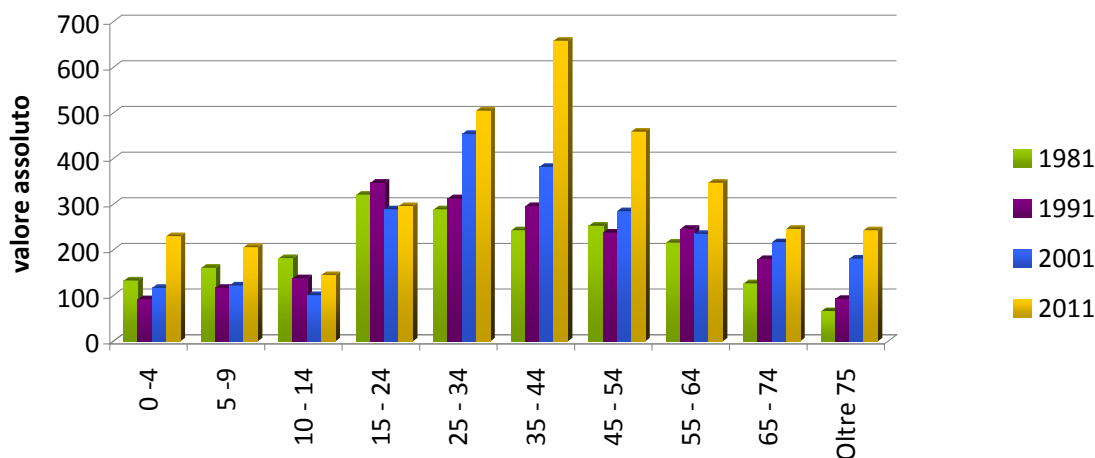
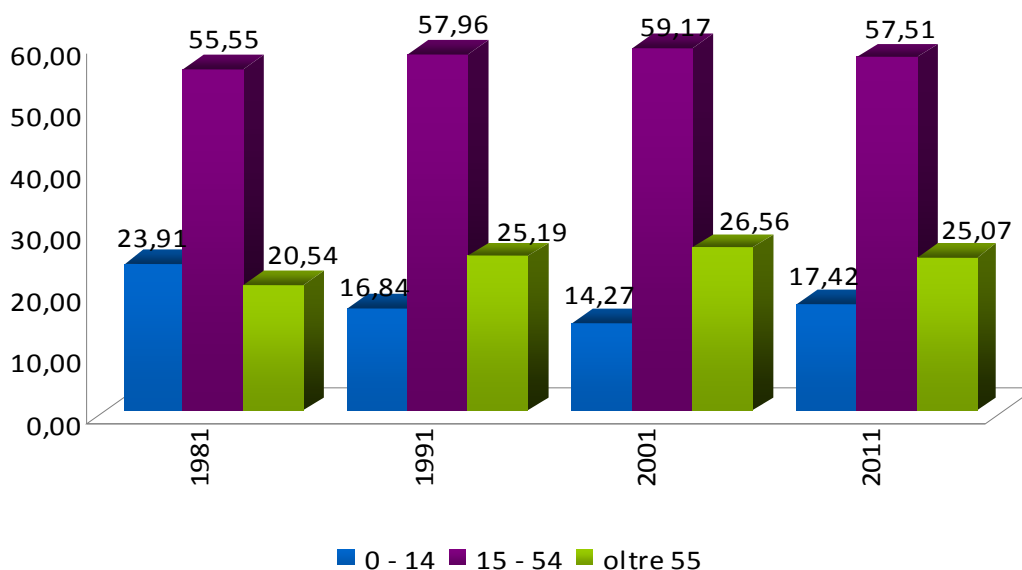


Tavola n. 5:

Comune di Mairano: variazione popolazione residente ripartita per età (fonte dati: ISTAT)



In riferimento ad uno studio precedentemente condotto, un ulteriore indicatore sociale da prendere in considerazione è il grado di istruzione della popolazione. Dall'analisi della composizione della popolazione suddivisa in base al titolo di studio conseguito è evidente che dagli anni '70 il tasso di scolarizzazione ha subito un sostanziale incremento. La popolazione di sesso femminile ha risentito in particolar modo dell'innalzamento del grado di istruzione, passando da un numero di laureate nel 1971 prossimo allo 0% ad una percentuale di quasi 3 laureate ogni 100 abitanti e di 11 diplomate ogni 100 abitanti nel 2011.

Tavola 6a:

Comune di Mairano: residenti di età maggiore ai 6 anni suddivisi per titolo di studio (fonte dati: ISTAT)

	Licenza elementare		Licenza media		Diploma		Laurea	
	M	F	M	F	M	F	M	F
1971 (2.032 ab.)	626	600	118	91	22	9	2	2
1981 (1.991 ab.)	448	447	262	219	48	32	10	2
1991 (2.060 ab.)	417	436	356	329	107	95	15	8
2001 (2.413 ab.)	332	392	460	403	254	196	31	47
2011 (3.377 ab.)	297	368	616	508	458	396	61	106

Tavola 6b:

Comune di Mairano: residenti di età maggiore ai 6 anni suddivisi per titolo di studio, percentuali (fonte dati: ISTAT)

	Licenza elementare		Licenza media		Diploma		Laurea	
	M	F	M	F	M	F	M	F
1971 (2.032 ab.)	30,81%	29,53%	5,81%	4,48%	1,08%	0,44%	0,10%	0,08%
1981 (1.991 ab.)	22,50%	22,45,10%	13,16%	11,00%	2,41%	1,61%	0,50%	0,10%
1991 (2.060 ab.)	20,24%	21,17%	17,28%	15,97%	5,19%	4,61%	0,73%	0,39%
2001 (2.413 ab.)	13,76%	16,25%	19,06%	16,70%	10,53%	8,12%	1,28%	1,95%
2011 (3.377 ab.)	8,91%	11,04%	18,48%	15,24%	13,74%	11,88%	1,83%	3,18%

4.2 – La popolazione straniera: censimenti e dati anagrafici

Nel Comune di Mairano l'incidenza della popolazione straniera sul totale degli abitanti ha raggiunto circa il 17 % nel 2014. E' quindi utile fornire alcune indicazioni riguardo l'evoluzione di questo fenomeno migratorio ed insediativo, senza tuttavia fare cenno al tema della clandestinità o delle presenze irregolari di stranieri, ipotizzando si tratti di fenomeni transitori.

La **Tavola n.7** evidenzia l'andamento demografico dovuto all'immigrazione straniera negli ultimi anni.

Tavola n.7:

Comune di Mairano: popolazione straniera (fonte dati: ISTAT)

anno	nati	morti	iscritti	cancellati	Totali al 31/12	Pop. Mairano	Imm/Ab.
2004	9	2	97	33	214	2.778	7,70%
2005	6	1	65	25	254	2.929	8,67%
2006	11	0	111	39	326	3.016	10,81%
2007	11	1	102	53	375	3.118	12,03%
2008	12	1	100	45	430	3.205	13,42%
2009	15	0	72	41	461	3.265	14,12%

anno	nati	morti	iscritti	cancellati	Totali al 31/12	Pop. Mairano	Imm/Ab.
2010	12	0	104	67	498	3.327	14,97%
2011	5	0	12	13	516	3.377	15,28%
2012	17	0	86	60	542	3.432	15,79%
2013	7	0	63	83	522	3.418	15,27%
2014	11	0	114	56	580	3.460	16,76%

L'incidenza di stranieri sulla popolazione totale risulta maggiore, in percentuale, rispetto al dato generale riferito ai residenti in provincia di Brescia, dove gli stranieri sono 155.315 su 1.238.044 (pari al 12,5% della popolazione provinciale), mentre nel Comune di Brescia i dati (riferiti al 2011), su 189.902 residenti, indicano 31.550 stranieri (che rappresentano il 16,6% della popolazione totale).

E' da considerare che questo fenomeno è strettamente connesso alle esigenze del territorio e ne rispecchia le tipicità locali. Innanzitutto è fortemente connesso alla domanda di lavoro da parte del sistema delle imprese (agricoltura, costruzioni, industria e ristorazione) con la richiesta di persone con profilo professionale a bassa qualificazione.

Una seconda correlazione, indicativa di una società in progressivo invecchiamento, è riscontrabile data l'esigenza, da parte delle famiglie italiane, di badanti ed assistenti per gli anziani.

Di conseguenza, si può prevedere che, nel caso permangano le attuali condizioni sia sul versante economico che nell'evoluzione sociale, non vi sono motivi per ritenere esauriti i flussi migratori.

4.3 – L'evoluzione della struttura della famiglia

A fronte di una crescita demografica del 13 % dagli anni 50 ad oggi, il numero delle famiglie presenta un incremento percentuale decisamente maggiore: nel 1971 il numero di famiglie era pari a 549 nuclei, mentre nel 2011 era di 1317, pari al 30 % in più rispetto al 2001, anno nel quale il numero dei nuclei era pari a 907, circa il 40% in più rispetto agli anni 70.

In particolare, come rappresentato nella **Tavola n.8**, negli ultimi dieci anni si è registrato un aumento del numero di famiglie pari al 19 %, per un totale (aggiornato al 2014) di 1341 nuclei.

Tavola n.8:

Comune di Mairano: numero di famiglie (fonte dati: ISTAT)

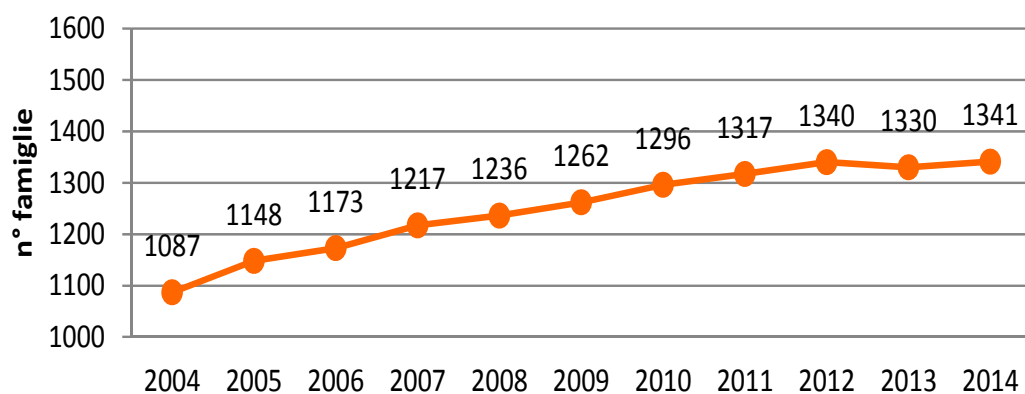
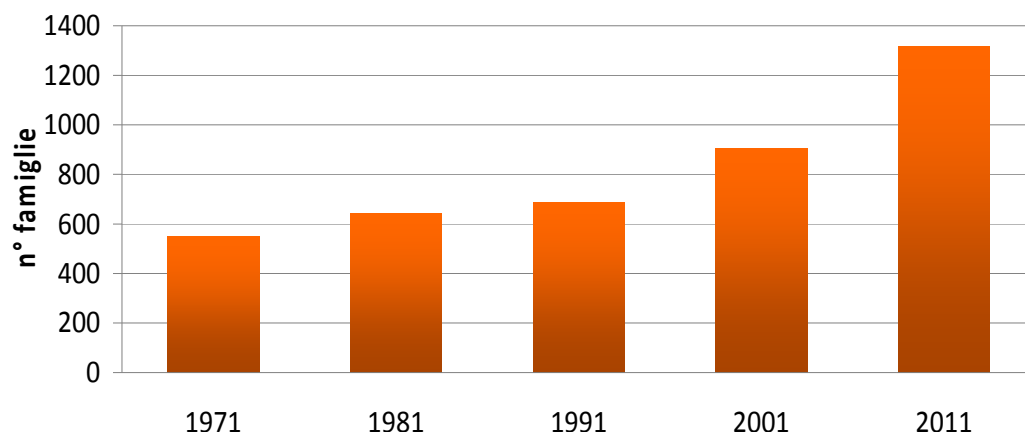


Tavola n.9

Variazione decennale del numero delle famiglie.



Il maggiore incremento percentuale delle famiglie rispetto alla popolazione è giustificabile attraverso il fenomeno della cosiddetta “nuclearizzazione”, ossia la riduzione media della dimensione della famiglia. Sono infatti in notevole aumento le famiglie mono o binucleari, mentre sono in netta diminuzione le famiglie con più di 5 componenti. Questa tendenza è riscontrabile in tutta la provincia di Brescia. Il fenomeno è connesso principalmente a fattori demografici e sociali: l'invecchiamento della popolazione, che porta ad una percentuale sempre crescente di persone che vivono sole, la diffusione dei “single” e delle coppie senza figli o con un solo figlio.

Dai dati del censimento 2011 risulta che la famiglia media a Mairano è costituita mediamente da 2,5 componenti, a fronte dei 3,7 componenti medi a famiglia del 1971.

Censimento	Famiglie	Abitanti	Componenti
1971	549	2032	3,70
1981	643	1991	3,10
1991	685	2060	3,01
2001	907	2413	2,66
2011	1317	3377	2,56

Si riporta inoltre la suddivisione delle famiglie in base al numero di componenti rilevata durante l'ultimo censimento ISTAT (anno 2011). La percentuale maggiore è rappresentata, come già avveniva nel 2001, da famiglie mono o bi-nucleari.

Comune di Mairano: famiglie per numero di componenti (fonte dati: ISTAT – Censimento 2011)

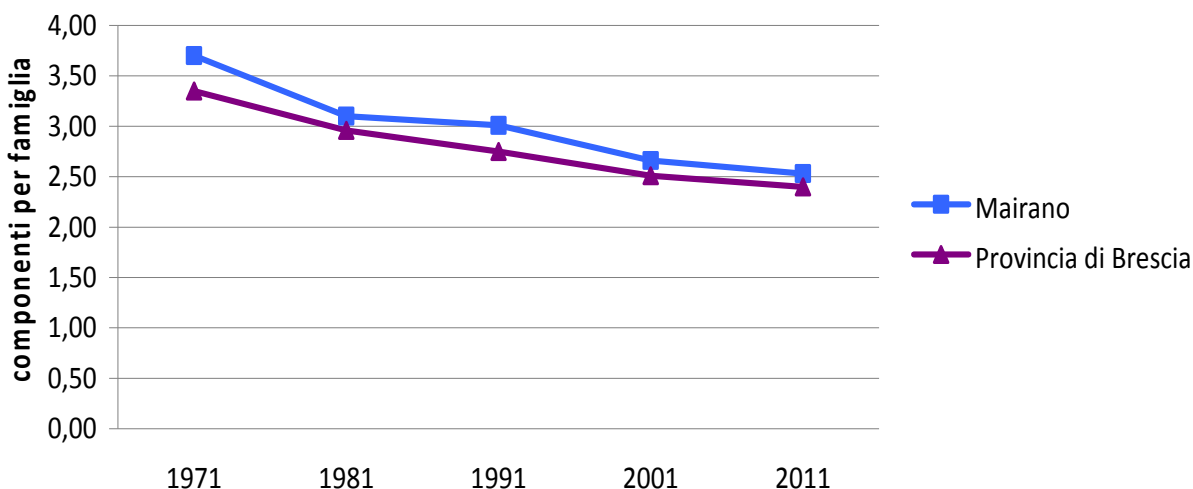
N.Componenti	N. Famiglie	% Famiglie
1	345	26,6 %
2	333	25,7 %
3	290	22,3 %
4	242	18,6 %

N.Componenti	N. Famiglie	% Famiglie
5	60	4,6 %
6 e più	28	2,2 %
TOTALE	1298	100 %

La **Tavola n.10** mette a confronto i dati medi dei componenti per famiglia nel comune di Mairano e nella provincia di Brescia, evidenziando per quest'ultima un'analogia tendenza alla nuclearizzazione.

Tavola n.10:

Componenti per famiglia: comune di Mairano e provincia di Brescia (fonte dati ISTAT)



4.4 – La struttura del patrimonio edilizio

La **Tavola n.11** mostra i dati individuati da un precedente studio relativo ai censimenti delle abitazioni e delle stanze dal 1971 al 2011.

Tavola 11:

Comune di Mairano: abitazioni, stanze e indici relativi dal 1971 al 2011 (fonte dati: ISTAT)

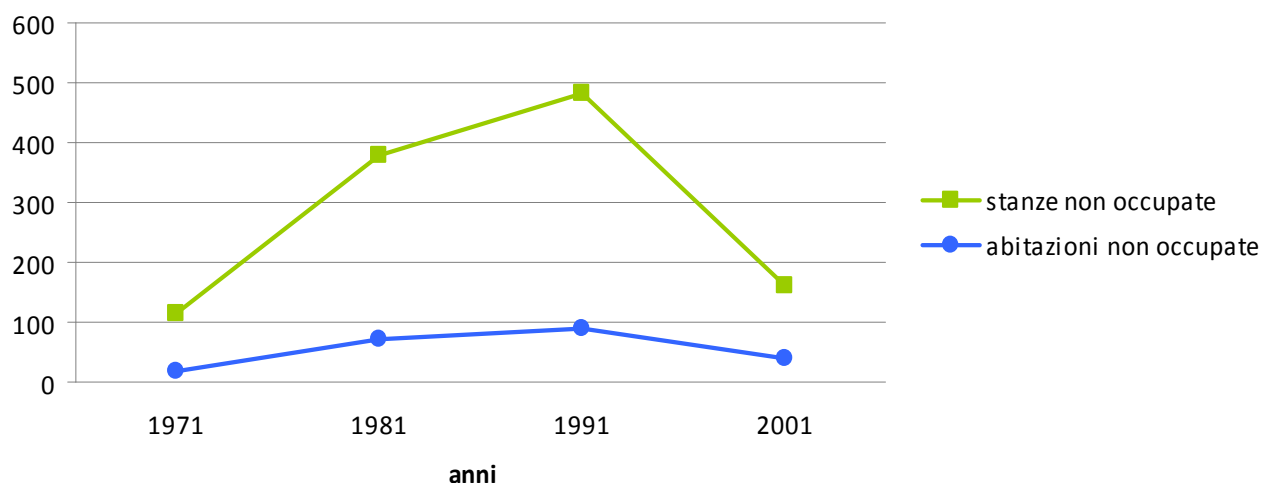
	1971	incr %	1981	incr %	1991	incr %	2001	incr %	2011
abitazioni occupate (n. abitazioni tot)	517	11,5%	584	14,1%	680	24,6%	896	29,6%	1281
	535		657		768		934	-	n.d.
stanze occupate (n. stanze tot)	2193	20,1%	2744	15,4%	3243	27,3%	4127	-	n.d.
	2289		3049		3636		4250	-	n.d.
popolazione residente	2032	-2,1%	1991	3,4%	2060	14,6%	2413	28,6%	3377
famiglie	549	14,6%	643	6,1%	685	24,5%	907	31,1%	1317
componenti	3,70	-19,4%	3,10	3,0%	3,01	-13,2%	2,66	-5,1%	2,53
stanze occupate per abitazioni occupate	4,24	9,7%	4,70	1,5%	4,77	3,5%	4,61	-	n.d.

	1971	<i>incr %</i>	1981	<i>incr %</i>	1991	<i>incr %</i>	2001	<i>incr %</i>	2011
indice di affollamento	1,08	21,7%	1,38	12,5%	1,57	8,0%	1,71	-	n.d.
superficie media per abitazione	82,97	14,6%	86,38	6,8%	92,67	6,6%	99,17	-	n.d.
abitazioni non occupate	18	75,3%	73	17,1%	88	-131,6%	38	-	n.d.
stanze non occupate	96	68,5%	305	22,4%	393	-219,5%	123	-	n.d.

Il patrimonio edilizio del comune di Mairano al 2001 constava di 934 abitazioni e 4250 stanze, di cui il 2,9 % non occupate (123 stanze). Per quanto riguarda il patrimonio edilizio al 2011, il dato non è disponibile dai risultati del censimento dell' ISTAT.

Tavola 12:

Comune di Mairano: abitazioni e stanze non occupate (fonte dati: ISTAT)

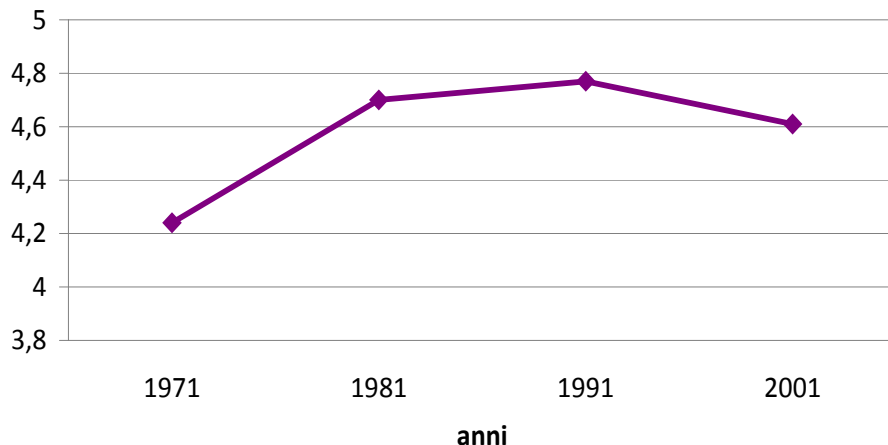


Lo standard abitativo è generalmente migliorato dagli anni Settanta al 2001, e presumibilmente anche dal 2001 ad oggi.

Una prima dimostrazione di tale miglioramento riguarda il numero di stanze per abitazione occupata. Questo dato, dopo un aumento iniziale dovuto al boom edilizio degli anni Settanta, si è stabilito intorno alle 4,6 stanze per abitazione media.

Tavola 13:

Comune di Mairano: stanze per abitazione (fonte dati: ISTAT)



Un altro dato indicatore del fabbisogno residenziale è l'indice di affollamento, calcolato come il numero di occupanti per stanza in abitazioni occupate. Nel 1971 l'indice di affollamento a Mairano era di 1,08 abitanti per stanza, mentre nel 2001 era di 1,71. Un indice medio di affollamento al di sopra di 1,00 ma inferiore comunque a 2 rappresenta una distribuzione non sufficientemente equilibrata di residenti per alloggio. Questo fattore, così come un adeguato numero di stanze per abitazione, è indice di un progressivo miglioramento/peggioramento delle condizioni abitative.

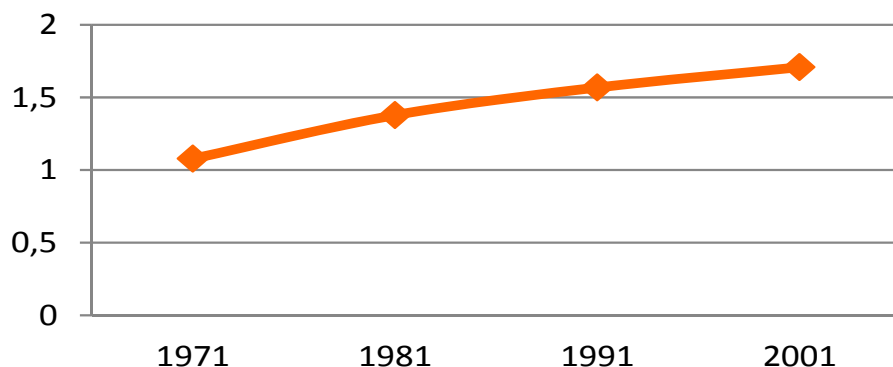
Una seconda verifica dell'adeguatezza del patrimonio edilizio si ottiene operando un confronto tra il numero delle famiglie residenti e il numero delle abitazioni occupate.

Se le abitazioni occupate coincidono o sono superiori al numero delle famiglie residenti, la condizione abitativa può essere ritenuta adeguata in quanto sono assenti casi di coabitazione forzata. Al 2001, secondo il censimento, le famiglie residenti a Mairano erano 907 per un totale di 896 abitazioni occupate; di conseguenza viene soddisfatto il rapporto famiglia/abitazione (~1,00).

La **Tavola n.14** illustra graficamente l'andamento dei suddetti indici connessi all'evoluzione del patrimonio edilizio.

Tavola 14:

Comune di Mairano: indice di affollamento (fonte dati: ISTAT)



4.5 – L'analisi dei fattori economici

L'analisi dei fattori economici si riferisce all'evoluzione delle attività svolte dalla popolazione residente. Tali informazioni, tuttavia, non danno indicazioni sull'effettivo stato economico del Comune perché, provenendo dai censimenti, si riferiscono al tasso di occupazione e al tipo di attività svolta dalla popolazione residente a Mairano, ma non specificano dove l'attività venga svolta.

La **Tavola n.15** illustra graficamente i dati che si riferiscono alle percentuali di popolazione attiva e al tasso di disoccupazione. La **Tavola n.16** riporta la suddivisione di popolazione occupata residente a Mairano suddivisa per settore di attività economica.

Tavola 15:

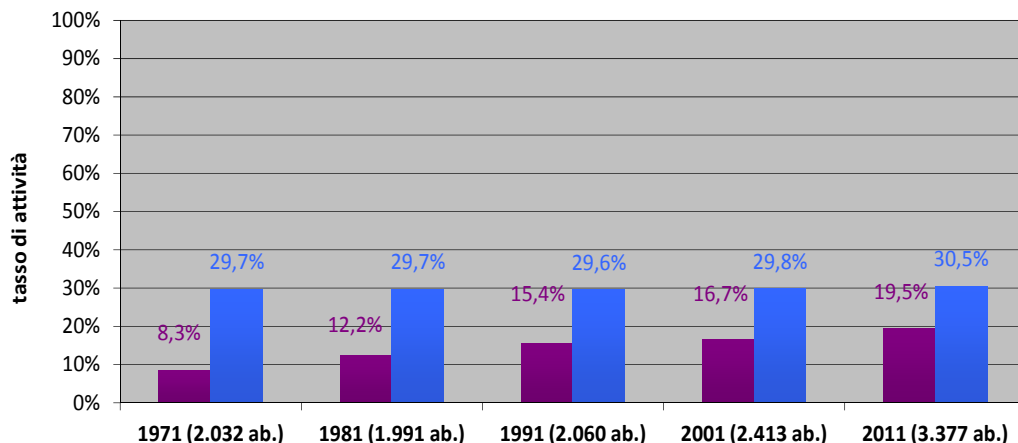
Comune di Mairano: tasso di attività ed occupazione (valori assoluti) - (fonte dati: ISTAT)

	Tasso di popolazione attiva			Tasso di disoccupazione		
	F	M	T	F	M	T
1971 (2.032 ab.)	169	603	772			
1981 (1.991 ab.)	243	591	834	12	13	25
1991 (2.060 ab.)	317	610	927	16	28	44
2001 (2.413 ab.)	402	719	1121	23	18	41
2011 (3.377 ab.)	657	1029	1686	68	49	117

Comune di Mairano: tasso di attività ed occupazione (valori percentuali) - (fonte dati: ISTAT)

	Tasso di popolazione attiva %			Tasso di disoccupazione %		
	F	M	T	F	M	T
1971 (2.032 ab.)	8,3%	29,7%	38,0%	nd	nd	nd
1981 (1.991 ab.)	12,2%	29,7%	41,9%	0,6%	0,7%	1,3%
1991 (2.060 ab.)	15,4%	29,6%	45,0%	0,8%	1,4%	2,1%
2001 (2.413 ab.)	16,7%	29,8%	46,5%	1,0%	0,7%	1,7%
2011 (3.377 ab.)	19,5%	30,5%	49,9%	2,0%	1,5%	3,5%

Comune di Mairano: percentuale di popolazione attiva (fonte dati: ISTAT)



Comune di Mairano: percentuale di popolazione occupata (valore assoluto e percentuali) - (fonte dati: ISTAT)

	Tasso di popolazione occupata		%	
	F	M	F	M
1971 (2.032 ab.)	-	-		
1981 (1.991 ab.)	212	556	87,24%	94,08%
1991 (2.060 ab.)	288	568	90,85%	93,11%
2001 (2.413 ab.)	379	701	94,28%	97,50%
2011 (3.334 ab.)	589	980	89,65%	95,24%

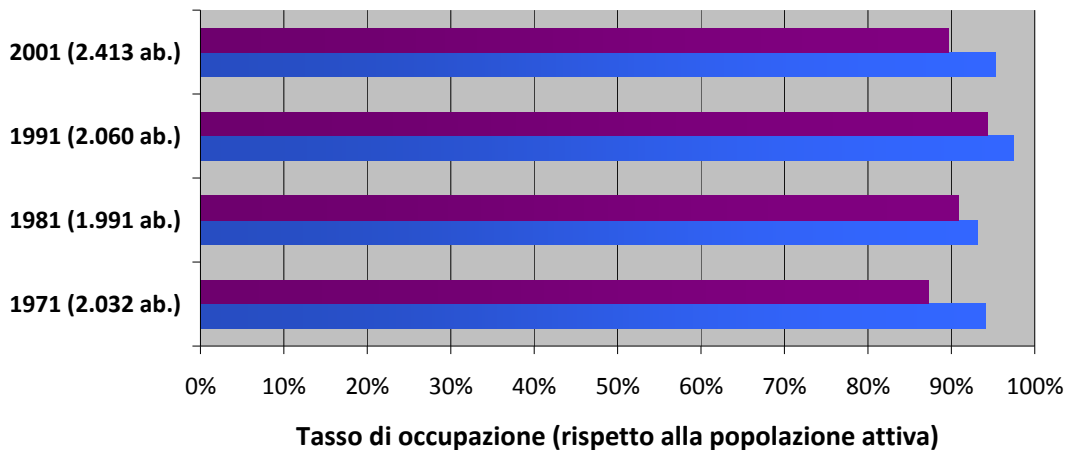


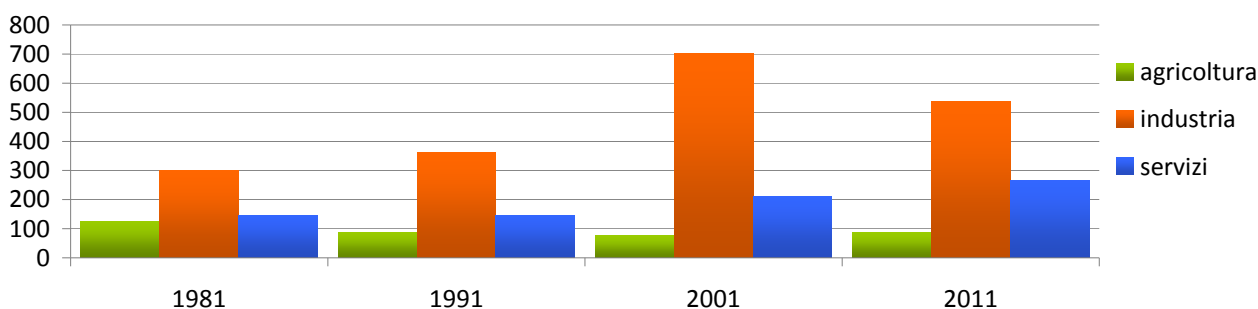
Tavola 16:

Comune di Mairano: tasso di occupazione per sesso e settore di attività professionale (fonte dati: ISTAT)

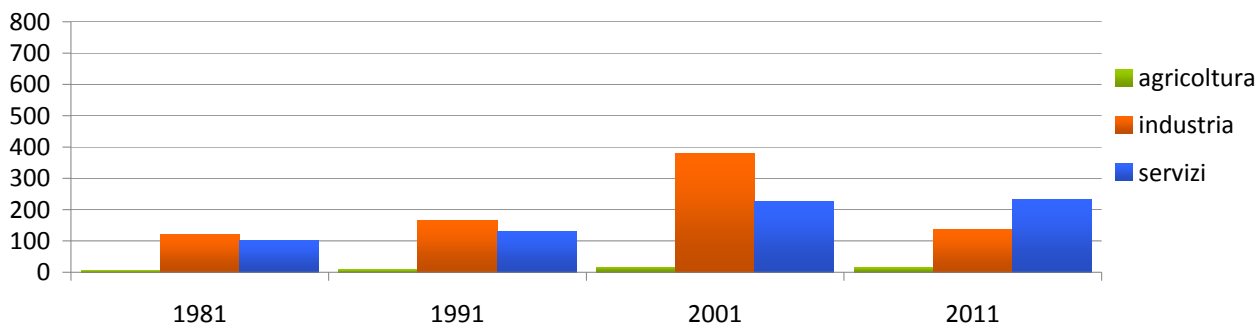
Popolazione maschile	Agricoltura	Industria	Servizi
1971			
1981	123	299	147
1991	88	362	146
2001	77	701	210
2011	86	538	265

Popolazione femminile	Agricoltura	Industria	Servizi
1971			
1981	4	120	100
1991	9	164	131
2001	16	379	225
2011	15	137	231

MASCHI



FEMMINE



Comune di Mairano: tasso di occupazione per sezioni di attività economica (fonte dati: ISTAT 2001)

Agricoltura, caccia e silvicoltura, pesca e servizi connessi	0
Estrazione di minerali, produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	0
Attività manifatturiere	462
Costruzioni	88
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa - Alberghi e ristoranti	98
Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni	13
Intermediazione monetaria e finanziaria - Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca	34
Pubblica amministrazione e difesa, istruzione - Sanità e altri servizi sociali - Altri servizi pubblici e sociali	11
Imprese non classificate	17
Totale	723

Dall'istogramma si può notare come il numero di occupati nel settore industriale e nel settore agricolo tenda al progressivo aumento, mentre sono stabili gli occupati nel settore terziario. La tendenza del Comune di Mairano si allinea dunque al resto della provincia bresciana, abbandonando le tradizionali occupazioni delle comunità rurali e montane. Il fenomeno può essere spiegato dalla presenza di diversi fattori tra loro correlati. Un primo aspetto è il progressivo invecchiamento della popolazione a fronte di tassi di natalità molto bassi. L'innalzamento del livello di istruzione è un secondo fattore che con rapporto causa/effetto contribuisce allo sviluppo di nuove attività nel settore terziario.

4.6 – Unità produttive

La **Tavola n.17** sintetizza i dati riferiti alla produzione di beni economici e relativi addetti.

Per quanto concerne l'industria il numero di aziende è aumentato complessivamente del 32%, passando da 46 unità nel 2001 a 61 unità nel 2011 e quindi, conseguentemente, anche il numero di addetti è progressivamente aumentato, passando da 462 nel 2001 a 551 nel 2011, facendo così registrare un incremento pari al 19,4%.

Al'interno del Comune di Mairano, i censimenti hanno registrato una crescita pressoché stabile per quanto riguarda il settore istruzione ed altri servizi mentre si nota una crescita maggiore nel numero di aziende del commerciale, passando da 47 unità nel 2001 a 60 unità nel 2011 (facendo rilevare dunque nell'intervallo preso in riferimento un incremento del 28%). Andamento analogo è stato registrato per il numero di addetti, che passano da 59(nel 2001) a 109 (nel 2011), con un incremento complessivo del 85%.

Confrontando i censimenti è possibile rilevare che il Comune di Mairano presenta una variazione positiva per ogni intervallo considerato ad esclusione del settore relativo all'istruzione che registra un trend stabile nel decennio 2001-2011.

I dati riportati sopra e nella **Tavola 17** sono la prova di quanto sta accadendo al sistema produttivo italiano che per un lungo periodo è stato caratterizzato dalla prevalenza del settore industriale manifatturiero, ma da alcuni anni sta conoscendo una crescente terziarizzazione. La crescita dei servizi ha favorito l'occupazione femminile: più del 50% dei nuovi posti di lavoro creati nell'ultimo decennio è stato coperto da donne e la loro presenza è aumentata anche nei settori dove la presenza delle donne era molto bassa.

Tavola 17: unità produttive locali e relativi addetti (fonte dati: ISTAT*)

(*: <http://dati-censimentoindustriaeservizi.istat.it/> seguendo il percorso Dati di sintesi/Sedi e risorse umane – dati comunali/Lombardia/Dati complessivi/Sedi locali e risorse umane/Imprese)

	INDUSTRIA		COMMERCIO		ALTRI SERVIZI		ISTITUZIONI	
	unità	addetti	unità	addetti	unità	addetti	unità	addetti
2001	46	462	47	59	25	71	9	9
2011	61	551	60	109	38	56	7	8

Questo tipo di censimenti è svolto su base aziendale, ovvero ogni singola impresa ha una sua scheda di censimento. Questi censimenti, dai quali sono stati tratti i numeri degli addetti, non tengono conto di coloro che svolgono un'attività nel settore primario. Questo è dovuto al fatto che solamente pochi di coloro che lavorano nell'agricoltura risiedono fuori dal Comune dove svolgono le proprie mansioni. Quindi, per quanto riguarda il settore agricolo, il numero degli addetti è considerato uguale a quello degli attivi. Questa precisazione è importante in quanto il dato degli addetti è un dato puramente economico, mentre quello degli attivi è negli altri casi un dato sociale.

Capitolo 7 – Gli obiettivi dell’Amministrazione

In data 24/03/2015, con deliberazione della Giunta Comunale n. 17, si dava avvio al procedimento di Variante Generale al vigente Piano di Governo del Territorio.

Tale documento stabiliva che ogni portatore di interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, avrebbe potuto presentare suggerimenti e proposte al fine di contribuire ad individuare gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio e per la determinazione delle scelte di governo del territorio.

Il presente capitolo ha quindi la finalità di sintetizzare quali siano le esigenze e gli indirizzi individuati. Si vuole ricordare che tali obiettivi sono stati esplicitati, durante il processo di Valutazione Ambientale Strategica, nel cosiddetto “Documento di Scoping”, non subendo durante il processo di pianificazione alcuna sostanziale modificazione. Ciò determina una riconoscibile e documentata coerenza tra quanto l’Amministrazione ha dichiarato come propri obiettivi in sede di avvio delle elaborazioni della Variante e quelli che sono i contenuti della presente variante sottoposta all’adozione da parte del Consiglio Comunale.

A. Obiettivi generali

A.01 Impostare le azioni pianificatorie sulla base del riconoscimento delle caratteristiche peculiari del territorio di Mairano assumendo il concetto di ruralità non solo come riconoscimento delle radici storico culturali e paesaggistiche del comune, ma come presupposto per garantire uno sviluppo sostenibile ed armonioso della comunità e del suo territorio.

A.02 Dotarsi di una strumentazione tecnica in sintonia con gli indirizzi dell’Amministrazione.

A.03 Ridurre il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico.

A.04 Impostare il nuovo strumento urbanistico con un’ottica di lungo periodo

A.05 Assumere le esigenze dei cittadini e degli operatori presenti sul territorio come prioritarie, comunque all’interno di una visione strategica complessiva che intende valorizzare e salvaguardare il territorio, il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche, agronomiche e naturalistiche presenti.

A.06 Definire un quadro urbanistico strategico che sia in grado di valorizzare il territorio del comune di Mairano all’interno dell’Associazione Comuni “Terre Basse”, anche attraverso adeguate forme di coordinamento con gli strumenti urbanistici e di indirizzo dei comuni contermini e di area vasta, individuando gli elementi di invarianza e le azioni di valorizzazione che ne possano caratterizzare l’identità locale e sovralocale anche in un arco temporale dilatato.

A.07 Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione e che la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono sinonimi di conservazione acritica.

A.08 Programmazione di azioni strategiche finalizzate a sottolineare il valore di specifici elementi naturalistici e paesaggistici presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di preminenza e valorizzazione paesaggistica di livello locale e sovralocale

A.09 Individuazione di politiche collegate ad un concetto di fruizione e valorizzazione del territorio aderendo anche a progetti pianificatori a scala sovralocale rivolti ad un concetto di fruizione del tempo libero alternativo, diffuso e diversificato.

A.10 Arridere alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione del nuovo strumento urbanistico e cernita ponderata delle previsioni di trasformazione pregresse in un ottica di riordino urbano rivolto alla massimizzazione delle risorse e delle peculiarità dei settori territoriali, tenendo in considerazione la capacità di traffico delle infrastrutture esistenti e le previsioni di adeguamento/potenziamento dell'ossatura viaria principale.

A.11 Volontà di mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente rurale ed abitanti, tra paesaggio ed operatori sul territorio, con la finalità di migliorare la qualità della vita e del lavoro nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.

A.12 Assumere le due identità frazionali come elementi la cui riconoscibilità, fisica, tradizionale e sociale è condizione fondamentale per garantire una conservazione ed un eventuale sviluppo sostenibile dell'intera comunità comunale.

A.13 Adottare misure finalizzate ad impedire nuovi interventi che possano comportare degrado del territorio, intendendo il degrado non riferito ai soli aspetti naturali e paesaggistici, ma ampliando tale concetto alla più generale qualità della vita.

B. Obiettivi riferiti al sistema insediativo

B.01 Analisi critica degli Ambiti di Trasformazione non ancora attuati, anche al fine di dare continuità alle previsioni ed alle strategie del Documento di Piano vigente ed al termine del proprio periodo di validità, ovvero ipotizzando, anche in base ai contributi dei cittadini, l'introduzione di variazioni funzionali all'incentivazione dell'attuazione delle previsioni di Piano, anche con riferimento al contenimento del consumo di suolo.

B.02 Definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole zone del territorio comunale e degli elementi di pregio ambientale e paesistico.

B.03 Particolare attenzione a razionalizzare le previsioni vigenti e programmate considerandole, in via prioritaria, quali occasioni per la risoluzione di problematiche di carattere insediativo ed infrastrutturale e per la ricerca di una chiara compattezza urbana.

B.04 Definizione di eventuali nuovi ambiti di completamento edilizio interni al Tessuto Urbano Consolidato sostenibili e facilmente attuabili, anche in base alle istanze ed alle sollecitazioni pervenute dai cittadini e dai portatori di interessi diffusi.

B.05 Favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale e paesaggistico, il risparmio energetico, le fonti rinnovabili e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti.

C. Obiettivi riferiti al sistema insediativo consolidato

C.01 Razionalizzare gli insediamenti esistenti e programmati presenti sul territorio attraverso la ricerca di una compattezza insediativa che possa facilitare la funzionalità delle urbanizzazioni ed una minore dispersione territoriale, definendo chiaramente i margini tra urbanizzato e spazi aperti.

D. Obiettivi riferiti al sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico

D.01 Razionalizzare l'offerta dei servizi presenti sul territorio, anche attraverso azioni puntuali volte al miglioramento ed al potenziamento dell'offerta.

D.02 Individuare azioni sostenibili dal punto di vista dei costi di realizzazione e gestione, anche con riferimento alle previsioni urbanistiche vigenti.

D.03 Definire un adeguato assetto dei servizi pubblici e di interesse pubblico in relazione alle effettive necessità del territorio e della popolazione, anche con un'individuazione più razionale ed efficace delle previsioni vigenti, mettendo a sistema i servizi e rendendoli accessibili anche grazie ad una riorganizzazione del sistema infrastrutturale.

D.04 Valorizzare i percorsi ciclo-pedonali esistenti, implementare le percorrenze anche attraverso nuovi collegamenti mettendo nel contempo a sistema i percorsi rurali di indubbio valore paesaggistico, anche a fini della ricettività e della fruizione del tempo libero.

E. Obiettivi riferiti al sistema produttivo, economico e commerciale

E.01 Incentivare le forme commerciali di vicinato al fine di consolidare la struttura commerciale minuta e diffusa sul territorio intesa anche come ricchezza del tessuto sociale.

E.02 Divieto di insediamento di nuove strutture commerciali di grandi dimensioni.

F. Obiettivi riferiti al sistema infrastrutturale e della mobilità

F.01 Organizzazione e razionalizzazione della viabilità interna ai centri abitati, in particolare ai nuclei antichi, alla ricerca di soluzioni finalizzate a dare vivibilità e carattere sostenibile ai centri stessi con particolare riferimento alla mobilità ciclo-pedonale ed ad un progetto razionale della sosta.

F.02 Organizzazione di un sistema della sosta che consenta una complessiva riqualificazione degli ambiti antichi e residenziali anche attraverso la rifunzionalizzazione di tratti viari esistenti.

G. Obiettivi riferiti al sistema del settore primario e degli spazi aperti, al sistema del paesaggio, delle emergenze naturalistiche e delle permanenze storico-testimoniali

G.01 Salvaguardare il sistema complessivo degli spazi aperti ineditati con la consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel sistema di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, siano una fondamentale risorsa per garantire un futuro alla comunità rinnovando le radici storiche, culturali e naturali del comune nonché per garantire una qualità di vita elevata.

G.02 Salvaguardia e valorizzazione del diffuso e prezioso sistema idrico del territorio.

Individuazione di aree ove prevedere orti urbani da assegnare ai cittadini per l'autoproduzione di prodotti e per favorire l'aggregazione sociale.

G.03 Promozione di iniziative pianificatorie finalizzate alla tutela del territorio anche in un'ottica sovracomunale.

G.04 Facilitare, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale e delle caratteristiche del paesaggio, il recupero funzionale e strutturale degli edifici rurali dismessi, anche in relazione a politiche territoriali di caratterizzazione turistico-ricettiva, ovvero in relazione ad esigenze abitative compatibili col contesto.

G.05 Particolare attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale anche attraverso azioni urbanistiche di contenimento dell'azione antropica.

G.06 Valorizzazione del settore primario inteso come elemento cardine per la cura e la manutenzione del territorio ineditato nonché come caratterizzante l'identità comunale: attenzione alla qualità delle trasformazioni produttive ammesse ed introduzione di criteri differenziati con riferimento alle pratiche colturali, alle esigenze aziendali ed alla necessaria salvaguardia e valorizzazione del paesaggio coltivato.

G.07 Tutela e valorizzazione delle emergenze storico-testimoniali presenti, delle presenze archeologiche ed artistiche, dei valori agronomici, botanici, geologici e naturalistici del territorio. Particolare attenzione alla salvaguardia delle testimonianze delle pratiche colturali di origine storica e caratterizzanti il territorio mairanense, studio delle trasformazioni derivanti dall'antropizzazione colturale del territorio e difesa degli elementi testimoniali della cosiddetta "archeologia agricola".

G.08 Adottare azioni di valorizzazione delle emergenze come sopra descritte con un approccio non semplicemente puntuale ma anche di "sistema", con la ricerca e l'individuazione degli elementi di connessione fisica e visiva che disegnano le trame del paesaggio.

G.09 Trovare nella fruizione del territorio e nell'offerta di possibilità per il tempo libero, inteso come ricettività a breve termine legata alle attività presenti o insediabili del territorio, in particolare a quella agricola, una nuova fonte di sviluppo socio-economico per il paese.

H. Obiettivi riferiti al sistema ambientale

H.01 Integrare la normativa di Piano con specifiche disposizioni per la salvaguardia della salute e dell'ambiente (esposizione al gas radon in ambienti indoor).

H.02 Dotare lo strumento urbanistico comunale degli opportuni approfondimenti in materia di rete ecologica, adeguandolo finalmente alle disposizioni sovraordinate di merito.

I. Obiettivi riferiti all'operatività dello strumento urbanistico

I.01 Rivisitazione della Normativa Tecnica e degli elaborati operativi del PGT finalizzata alla semplificazione delle procedure tecniche e all'alleggerimento di normative ed indirizzi a favore di una maggiore praticità operativa, nel rispetto della necessaria azione di tutela degli elementi e dei sistemi degni di salvaguardia e valorizzazione.

J. Obiettivi riferiti alla partecipazione

J.01 Incontri con i tecnici operanti sul territorio per condividere i problemi di attuazione delle previsioni urbanistiche.

J.02 Organizzare assemblee pubbliche per illustrare gli obiettivi dell'Amministrazione, lo stato di avanzamento dell'attività di pianificazione e per raccogliere spunti e suggerimenti.

Capitolo 8 – Il progetto della variante al PGT

8.1 – Regole per l'individuazione di risorse tramite le operazioni di urbanistica negoziata

La redazione della variante al Piano di Governo del Territorio prevede la codifica di regole finalizzate al reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere previste dal Piano dei Servizi, che terranno conto di:

- destinazione e valore delle aree prima e dopo l'avvenuta trasformazione urbanistica complessiva;
- il mix di nuove destinazioni.

Tali risorse consistono nella cessione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”, aggiuntivo alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico matematicamente indotta dalle previsioni insediative, così come prevista dal Piano dei Servizi. Tale incremento di risorse per servizi al patrimonio pubblico è teso ad equiparare il beneficio privato derivante dalle trasformazioni urbane, destinando alla collettività opere e servizi in grado di accrescere il valore dell'intero sistema territoriale ed elevando quindi lo “standard” di vivibilità del Paese.

L'individuazione della quota dovuta, regolata dall'art. 2.8 delle NTA, avverrà nel rispetto dei dettami della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. e diverrà la regola da applicare anche per eventuali future varianti allo strumento urbanistico.

8.2 – Criteri di compensazione territoriale e regole per l'individuazione di risorse tramite le operazioni di urbanistica negoziata

L'attenzione posta alla trasformazione del territorio, attraverso scelte urbanistiche che comportano il consumo di suolo non urbanizzato, è divenuta negli ultimi anni un valore cardine nella prassi e nella teoria pianificatoria.

I principali atti di pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia) sottolineano l'importanza di verificare, attraverso un bilancio anche di tipo ambientale e strategico, la sostenibilità delle scelte urbanistiche proposte.

L'imperativo di tutela di un bene non rinnovabile eccessivamente aggredito negli ultimi decenni qual è il territorio non urbanizzato e la presa di coscienza del suo ruolo strategico, dal punto di vista ambientale ma anche paesaggistico (ed urbanistico in senso lato), sono concetti ormai assunti ad un ruolo cardine sui quali improntare le scelte urbanistiche effettuate ad ogni livello (comunale e sovacomunale). Infatti, il rischio di compromettere irreversibilmente la percezione e la natura stessa del territorio non antropizzato o rurale e del paesaggio antropico a questi equilibratamente coordinato in un rapporto di coesistenza e sviluppo parallelo (il paesaggio c.d. storico-culturale, un retaggio del costruire cresciuto con e nell'ambiente sino al boom edilizio novecentesco) ha reso evidente come il suolo non urbanizzato abbia un'importanza che va ben al di là del puro valore venale delle aree. Quindi la necessità di individuare nuovi Ambiti, per esigenze di riordino urbano, per l'individuazione di strategie sinergiche legate alla realizzazione di opere infrastrutturali necessarie al nuovo contesto sociale ed urbano, per consentire ed agevolare un corretto e compatibile sviluppo economico, per dare continuità ai diritti acquisiti riproponendo le previsioni previgenti, non può essere scissa dalla consapevolezza che tali scelte hanno un “costo” ambientale, paesaggistico e sociale.

Anche per queste motivazioni la norma del Piano di Governo del Territorio in variante prevede la codifica di regole finalizzate al reperimento delle risorse necessarie al finanziamento delle opere programmate dal Piano dei Servizi a compensazione della quantità di “suolo sacrificato”, ovvero degli episodi di erosione del suolo agricolo o naturale necessari alla previsione di alcuni ambiti di trasformazione.

Si è scelto, per chiarezza e trasparenza, di utilizzare un criterio di tipo economico al fine di valutare la congruità dei benefici derivanti dalla trasformazione urbanistica proposta; lo stesso criterio viene utilizzato per stabilire quale sia il congruo interesse pubblico a compensazione del consumo di suolo effettuato, considerando il suolo non urbanizzato un bene comune (in senso generale, e quindi non legato alla proprietà fondiaria). Ciò, in primis, attraverso la definizione del valore unitario della plus-valenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata, con cui si definisce il parametro di riferimento per la valutazione della quota di “standard di qualità aggiuntivo”, da considerare addizionale alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o realizzare secondo i parametri stabiliti dal Piano dei Servizi, nonché alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legge. Per ogni ambito di trasformazione (a seconda della destinazione funzionale delle strutture realizzabili) identificato nelle tavole grafiche del DdP è possibile prevedere una dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale (aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle NTA) da cedere a favore dell’Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa ed enunciati negli elaborati testuali del PGT.

Tale quota aggiuntiva (il cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”) sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa, secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall’art. 8, comma 2, della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, addizionale all’indotto di aree per servizi pubblici computato in relazione ai valori insediativi effettivi (abitanti teorici, mq slp, etc.) ed ai valori unitari stabiliti ex lege, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore al Comune, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici di seguito indicati.

La stima del beneficio immobiliare privato determinato con la trasformazione delle aree sarà calcolata in funzione del seguente criterio.

A. area interessata dalla trasformazione	mq
B. capacità edificatoria assegnata dal PGT	mq (mc)
C. valore di mercato dell’area trasformata	€/mq (€/mc)
D. <u>valorizzazione edilizia complessiva lorda (C x B)</u>	€
E. valore dell’area/dell’immobile scesvi della previsione del DdP	€/mq
F. <u>valore complessivo dell’area scesvi della previsione del DdP (E x A)</u>	€
G. oneri a carico dei promotori per l’attuazione delle previsioni di trasformazione	€
H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	€
I. plusvalenza a favore dell’Amministrazione Comunale (standard di qualità aggiuntivo)	%

dove:

- A. corrisponde alla superficie territoriale interessata;

- B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal PGT; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale trasformata;
- C. Valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
- 90 €/mc (equivalente a 270,00 €/mq di slp) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva;
 - 60 €/mq per le aree (SI) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale;
- (i parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni - ovvero qualora ritenuto opportuno - dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale; tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione);
- D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione;
- E. valutato in 20 €/mq per le aree inedificate, incolte o condotte a destinazione agricola. Diversa destinazione reale delle aree/immobili saranno valutate attraverso apposita stima;
- F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area scevra delle previsioni programmate dal DdP;
- G. corrispondenti ai costi da sostenere per le spese, le urbanizzazioni primarie e secondarie funzionali alle previsioni insediative del comparto;
- H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti;
- I. stabilito come regola nel 50%, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.; tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale.

La suddetta percentuale di standard di qualità aggiuntivo "I" ed il corrispettivo valore economico saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso le modalità generali sotto enunciate:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extracomparto o comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli Ambiti di Trasformazione alla Pubblica Amministrazione, ovvero di immobili già realizzati;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli Ambiti, ovvero di altre iniziative comunali mediante contributo diretto.

In linea teorica, la quantificazione della percentuale di “standard di qualità aggiuntivo” potrà essere rideterminata, in sede di pianificazione attuativa, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del Dlgs 152/06.

Tale criterio generale per la corresponsione dello standard aggiuntivo è recepito nell’apparato normativo del PGT; conseguentemente, ad esso fanno riferimento le schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione individuati dal DdP.

8.3 – Incentivazione e compensazione: il cosiddetto “pozzo volumetrico”

Con la redazione della presente Variante Generale si è provveduto ad individuare meccanismi incentivanti relativi ad interventi di riqualificazione estesa degli ambiti dei Nuclei antichi ed al recupero delle situazioni di degrado rilevate negli stessi NAF nonché ad individuare meccanismi compensativi a fronte di capacità edificatorie aggiuntive negli ambiti del tessuto consolidato e all’interno degli ambiti di trasformazione di carattere residenziale. Principale norma di riferimento per l’applicazione dei principi perequativi, incentivanti, compensativi e premiali del Piano diviene l’articolo 2.10 delle NTA. Ai sensi di tale articolo, il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione e compensazione definiti dall’articolo 11 della Legge urbanistica regionale (LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.). A seconda degli interventi che possono concorrere all’accesso dei diritti di incentivazione e/o compensazione (come specificati e normati nel summenzionato articolo 2.10 nelle NTA), generalmente intesi come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale, il Piano prevede la possibilità diversificata di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti attraverso l’applicazione di premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi (per gli interventi interni ai NAF). Ai sensi della nuova norma di Piano, rientrano fra gli interventi passibili di un’applicazione delle premialità direttamente sui siti interessati tutti gli interventi che ricadono all’interno dei Nuclei d’Antica Formazione che rivestano un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell’immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete volte alla riqualificazione urbana e paesaggistica, alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale, alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare, alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata, all’eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei e/o al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

Qualora si configurino tali caratteristiche nel complesso delle progettualità proposte, viene stabilito di norma un valore incrementale funzionale all’incentivazione degli interventi fissato nella misura massima del 10% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero.

Parimenti, la norma prevede – come poc’anzi anticipato – la possibilità di maturare premialità volumetriche in specifici ambiti del tessuto urbano consolidato e per gli Ambiti di Trasformazione residenziali. Si tratta di capacità volumetriche ammesse in aggiunta, o in deroga, la cui accessibilità è subordinata, oltre al rispetto delle specifiche normative di Piano per ogni singolo ambito, al pagamento di un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato dalla previsione in aggiunta, o deroga, medesima. Tale meccanismo - efficace e di facile applicazione – affina la tecnica urbanistica per ottemperare alle restrizioni della recente normativa regionale affondando radici solide nella legislazione nazionale, ed nello specifico

nel comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii., che recita:

“4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi in relazione:

(...)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche (...).”

In applicazione di tali disposti, pertanto, le capacità edificatorie premiali definite dalle norme di Piano per gli Ambiti di Trasformazione residenziali, per gli ambiti residenziali consolidati e di completamento, per i lotti saturi e quelli per cui la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore all'aumento una tantum ammesso di norma, sono soggette alla corresponsione di un contributo straordinario sulla base dei valori definiti dal comma 3 dell'articolo 2.8 delle NTA stesse, valore - pari a 135 euro ogni mq di slp residenziale premiale prevista - che potrà essere oggetto di revisione secondo i medesimi i criteri esplicitati nella medesima norma. Le somme derivanti dall'applicazione di tale istituto - denominato sinteticamente “pozzo volumetrico” - saranno da vincolare a specifico centro di costo determinato dall'Amministrazione Comunale e finalizzato ad incentivare, attraverso bandi pubblici per la concessione di finanziamenti ai privati, il recupero sociale, funzionale e morfologico dei Nuclei di Antica Formazione, ovvero a finanziare progetti di pubblica utilità, opere pubbliche, interventi di compensazione ecologica. Con l'introduzione di tali disposti, la norma persegue quindi i medesimi obiettivi a fondamento della stessa variante di contenere il consumo di suolo già previsto dal PGT vigente, di individuare forme di finanziamento per progetti di pubblica utilità, opere pubbliche, interventi di compensazione ecologica e di incentivare il recupero sociale, funzionale e morfologico dei Nuclei di Antica Formazione. Si rimanda alle indicazioni normative specifiche per la descrizione di dettaglio delle modalità di applicazione della norma incentivante.

Capitolo 9 – Calcolo del consumo di suolo

9.1 Calcolo delle domanda esogena ed endogena

I calcoli seguenti sono stati effettuati in base alle indicazioni contenute nel citato art.80 della Normativa del PTCP.

Movimenti demografici comunali:

ANNO	RESIDENTI (AL 31/12)	NATI	MORTI	SALDO	TASSO INCREM. NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO	TASSO INCREM. MIGRATORIO	SALDO TOTALE	TASSO INCREM. TOTALE	FAMIGLIE RESIDENTI	FAM. MEDIA
2005	2.929	47	23	24	0,82%	208	81	127	4,34%	151	5,16%	1.148	2,55
2006	3.016	54	26	28	0,93%	180	121	59	1,96%	87	2,88%	1.173	2,57
2007	3.118	49	16	33	1,06%	190	121	69	2,21%	102	3,27%	1.217	2,56
2008	3.205	50	24	26	0,81%	180	119	61	1,90%	87	2,71%	1.236	2,59
2009	3.265	50	25	25	0,77%	127	92	35	1,07%	60	1,84%	1.262	2,59
2010	3.327	41	19	22	0,66%	180	140	40	1,20%	62	1,86%	1.296	2,57
2011	3.377	49	17	32	0,95%	142	124	18	0,53%	50	1,48%	1.317	2,56
2012	3.432	39	21	18	0,52%	185	148	37	1,08%	55	1,60%	1.340	2,56
2013	3.418	38	25	13	0,38%	129	114	15	0,44%	28	0,82%	1.330	2,57
2014	3.460	36	22	14	0,40%	167	139	28	0,81%	42	1,21%	1.341	2,58
2015	3.501	48	25	23	0,66%	164	146	18	0,51%	41	1,17%	1.353	2,59

Popolazione (o) 2005 = 2.929 Popolazione (n) 2015 = 3.501 Saldo naturale (o-n) = 234

Famiglie (o) 2005 = 1.148 Famiglie (n) 2015 = 1.353

Numero componenti per famiglia (pop (n) / fam. (n)) = 3.501/ 1.353 = 2,57

Famiglie endogene (n)

= (pop. (o) + S.n. (o-n)) / (pop (n) / fam. (n)) = (2.929 +(234)) / (2,57) = **1.230**

Domanda endogena (o-n)

= famiglie endogene (n) - famiglie (o) = 1.230 – 1.148 = **82**

Domanda esogena (o-n)

= famiglie (n) - famiglie endogene (n) = 1.353 – 1.230 = **123**

9.2 Calcolo del consumo di suolo

Il territorio comunale occupa una superficie di circa 11.596.876,40 mq. Il suolo urbanizzato, *come definito dal comma 3 dell'art.90 delle NTA del PTCP vigente*, occupa una superficie di circa 1.348.063,58 mq.

La quota di suolo non urbanizzato, che interessa la maggior parte del territorio comunale, ammonta a circa 10.248.812 mq.

I seguenti calcoli sono effettuati in base alle indicazioni contenute nel citato art. 90 della Normativa del PTCP.

TABELLA A : RIDUZIONE AL MODELLO LOCALE DI USO DEL SUOLO

(i valori della tabella sono da intendersi in senso cumulativo)

Indistinta per tutti i comuni	Incidenza suolo urbanizzato/ territorio	Incidenza suolo urbanizzato/aree agricole	Densità abitativa mq/ab	Incidenza capacità uso dei suoli in classe 1 e 2	Disponibilità di aree per gestione agronomica reflui zootecnici
	SU/ ST	SU / SAC	SU/ab	FS/SA	SSL/SA
	(1.348.063,58/ 11.596.876,40) x 100 = 11,62 %	(1.348.063,58/ 9.347.620,69) x 100= 14,42%	(1.348.063,58/3.501) = 385,05	(7.879.245,67/ 9.347.620,69) x 100= 84,29	(2.472.583,11/ 9.347.620,69) x 100= 26,45
- 5%	< 30% = 0%	< 40% = 0%	> 300 = - 5 %	> 80 = - 10 %	< 50% = 0%
TOT = - 20% (100% -20%= 80%= 0,80 quota di riduzione)					

ST: superficie territoriale = **11.596.876,40 mq**

SU: suolo urbanizzato (TUC – aree libere intercluse) = 1.348.063,58 – 0,00 = **1.348.063,58 mq**

SA: superficie agricola =

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico AAS (da shp Provincia ridisegnato a seguito delle rettifiche apportate ai sensi del comma 3 dell'art. 75 e del comma1 dell'art. 76 delle NTA vigenti di riferimento) = **9.347.620,69 mq**

SAC: superficie agricola convenzionale (agricola escluse le aree in ambiti di elevata naturalità) =

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico AAS (da shp ridisegnato) – Ambiti elevata naturalità = 9.347.620,69 – 0,00 = **9.347.620,69 mq**

FS: sup. agricola con fattore capacità d'uso (LCC) pari a 1 e 2 = **7.879.245,67 mq**

SSL: superficie agricola adatta alla gestione fluidi zootecnici (classe S1) = **2.472.583,11 mq**

Ab: abitanti 31-12-2015 = **3.501**

Modello locale di uso del suolo - Suolo urbanizzato per famiglia (n) =

(suolo urbanizzato (n)/famiglie (n)) x quota riduzione (tab.A) = (1.348.063,58/1.353) x 0,80 = **797 mq**

Correttivi:

- alla domanda endogena si applica un minimo di 25 famiglie, ossia sono computate almeno 25 famiglie qualora nel precedente calcolo fossero inferiori, oppure un incremento 1% delle stesse per quantità superiori alle 25 (comuni < 30.000 ab) = **Domanda endogena corretta = 82 + (82 x 1%) = 83**

- alla domanda esogena si applica un minimo di 50 famiglie, ossia sono computate almeno 50 famiglie qualora dal precedente calcolo fossero inferiori, oppure un incremento 2% delle stesse per quantità superiori alle 50 (comuni < 30.000 ab) = **Domanda esogena corretta = 123 + (123 x 2%) = 125**

Consumo di suolo per esigenze Endogene (crescita endogena)

[Suolo urbanizzato / famiglie (n)] x domanda endogena corretta (0-n) =

Modello locale di uso del suolo x domanda endogena corretta = 797 * 83 = **66.151 mq**

Consumo di suolo per esigenze Esogene (crescita esogena)

[suolo urbanizzato / famiglie (n)] x domanda esogena corretta (0-n)=

Modello locale di uso del suolo x domanda esogena corretta = 797 * 125 = **99.625 mq**

Consumo di suolo esogeno + consumo di suolo endogeno = 165.776 mq

Considerando la durata del Documento di Piano (5 anni), i dati relativi ai consumi calcolati devono essere dimezzati in quanto sono validi per un arco temporale di 10 anni. Nello specifico il dato sul consumo di suolo viene dimezzato e per l'arco temporale corrispondente al Documento di Piano si ricava **un consumo di suolo quinquennale pari a 82.888 mq.**

TABELLA B : CONSUMO DI SUOLO – OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' QUINQUENNALI E DECENNALI IN AMBITO PROVINCIALE

	TARGET quinquennio 2014-2019	TARGET decennio 2014-2024
ICS – indice di sostenibilità per il consumo di suolo (SC/SU)	3%	5%
SC – Suolo consumabile (indicativo) (SU/ICS)	12.500.000 mq	21.000.000 mq
IPS – indice di sostenibilità delle previsioni urbanistiche (SC / PSU)	23 %	38 %

SC – suolo consumabile non edificato (non urbanizzato)

SU – suolo urbanizzato (fonte MISURC)

PSU – previsioni strumenti urbanistici comunali su aree non già trasformate

- **Suolo consumabile (SC) (2014-2019) = suolo urbanizzato x 3% = 1.348.063,58 x 3% = 40.442 mq**

- **Suolo consumabile (SC) (2014-2024) = suolo urbanizzato x 5% = 1.348.063,58 x 5% = 67.403 mq**

TABELLA C : CONSUMO DI SUOLO – INDICAZIONE DELLE SUPERFICI INDIVIDUATE DALLO STRUMENTO URBANISTICO IN VARIANTE COME URBANIZZABILI

Numero	Superficie [mq]	Tipo	Sup [mq] ridefinite con rid. 50% (*)
1	10.665,69	AdT A	10.665,69
2	10.362,80	AdT B	10.362,80
3	5.833,30	AdT F	5.833,30
4	15.964,74	ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	15.964,74
5	5.802,49	ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	5.802,49
6	9.928,51	ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	9.928,51
7	5.902,64	lotto libero in "Ambito residenziale consolidato e di completamento"	5.902,64
8	2.648,36	comparto convenzionato	1.324,18
9	3.315,65	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	1.657,83
10	3.318,17	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	1.659,09
11	696,76	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	348,38
12	1.280,97	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	640,49
13	774,23	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	387,12
14	1.168,94	lotti liberi interclusi all'interno di un Ambito soggetto a piano attuativo convenzionato	584,47
77.663,25			71.061,71

In base agli obiettivi provinciali di sostenibilità quinquennale e decennale, le previsioni comunali risultano teoricamente di poco non sostenibili.

Si sottolinea che la variante in oggetto non individua nuove aree potenzialmente da urbanizzare, ma al contrario recepisce unicamente le aree già individuate e non attuate già individuate nel PGT vigente prevedendone peraltro una sensibile riduzione.

Capitolo 10 – Dimensionamento della variante al PGT

Richiamando le considerazioni già svolte in precedenza in merito all'incidenza della variante sul dimensionamento generale di Piano, si riportano a seguire i dettagli della computazione effettuata.

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti territoriali (AdT = ambito di trasformazione)	N.	ST	Dest. principale	Indice	Volume (mc)	Slp (mq)	Mq/ab.	Abitanti teorici previsti	Comp. per famiglia*	Famiglie previste (= alloggi)
AdT A (previgente)	1	10.665,69	residenza	0,18	5.759,47	1.919,82	50	38,40	2,57	14,94
AdT B (previgente)	2	10.362,72	residenza	0,18	5.595,87	1.865,29	50	37,31	2,57	14,52
AdT F (previgente)	3	5.832,98	terz.-comm.	0,40	6.999,58	2.333,19				
					18.354,92	6.118,31		75,70		29,46

	Volume (mc)	Slp (mq)
Peso insediativo residenziale totale in ordine alle previsioni del DdP	11.355,34	3.785,11
Peso insediativo terziario totale in ordine alle previsioni del DdP	6.999,58	2.333,19
Peso insediativo produttivo totale in ordine alle previsioni del DdP	0,00	0,00

di cui 100% da PGT vigente
di cui 100% da PGT vigente

PIANO DELLE REGOLE

	N.	ST o SF	Dest. principale	Indice	Volume (mc)	Slp (mq)	Mq/ab.	Abitanti teorici previsti	Comp. per famiglia*	Famiglie previste (= alloggi)
Lotti liberi interni al TUC										
PA convenzionato via A. Gramsci	1	2.771,25	residenza	0,25	2.078,44	692,81	50	13,86	2,57	5,39
PA convenzionato via Papa Giovanni Paolo II	2	25.161,38	residenza	(slp predefinita)	23.200,00	7.733,33	50	154,67	2,57	60,18
PA convenzionato via Papa Giovanni Paolo II denominato "Comparto D" secondo stralcio	3	15.964,65	residenza	(slp predefinita)	9.242,49	3.080,83	50	61,62	2,57	23,98
PA convenzionato via Papa Giovanni Paolo II denominato "Comparto D" primo stralcio	4	22.265,53	residenza	(slp predefinita)	6.739,20	2.246,40	50	44,93	2,57	17,48
PA convenzionato via Papa Giovanni Paolo II	5	29.706,44	residenza	(slp predefinita)	3.948,12	1.316,04	50	26,32	2,57	10,24
lotto libero interno al TUC	6	5.902,42	residenza	0,25	4.426,82	1.475,61	50	29,51	2,57	11,48
					49.635,06	16.545,02		330,90		128,76

	Volume (mc)	Slp (mq)
Peso insediativo residenziale aggiuntivo in ordine alle previsioni del PdR	49.635,06	16.545,02
Peso insediativo terziario aggiuntivo in ordine alle previsioni del PdR	0,00	0,00
Peso insediativo produttivo aggiuntivo in ordine alle previsioni del PdR	0,00	0,00

	Volume (mc)	Slp (mq)	Ab. teorici	Famiglie (alloggi)
Peso insediativo residenziale aggiuntivo del PGT	60.990,40	20.330,13	406,60	158,21
Peso insediativo terziario aggiuntivo del PGT	6.999,58	2.333,19	/	/
Peso insediativo produttivo aggiuntivo del PGT	0,00	0,00	/	/

* Valore medio; dato rilevato al 31 dicembre 2015