



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

Aurelia Sandrini - *Sindaco*
Dott.ssa Laura Cortesi - *Segretario comunale*

Progettisti:
arch. Giovanni Cigognetti - *Capogruppo*
arch. Alessandro Anelotti
arch. Antonio Rubagotti
arch. Rossella Cervati

collaboratori:
arch. Raffaella Camisani - arch. Fabio Facchetti, arch. Valentina Fioramanti
arch. Lucia Massioli - arch. Laura Pagani - geom. Oscar Pizzini - Matteo Rizzi - Nicola Letinic
Livio Cassa - *grafica*

CONSUMO DI SUOLO ESOGENO ED ENDOGENO

fase: ADOZIONE

data: novembre 2014

aggiornamenti:

P.h.07

PREMESSA

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

Obiettivo fondamentale di sostenibilità del PTCP è quello di "limitare al massimo il consumo di suolo", per questo motivo, all'interno della normativa, è prevista la verifica della sostenibilità delle previsioni di trasformazione del suolo proposte dalle Amministrazioni comunali e che nei capitoli successivi verrà analizzata.

1. "DIMENSIONAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI" - ART. 80 P.T.C.P

(Estratto dalla "Normativa" del P.T.C.P 2014)

" 1. I PGT e loro varianti dimensionano il fabbisogno edilizio ed urbanistico per le diverse funzioni urbane (residenziali, produttive e di servizio) nel rispetto della normativa e degli indirizzi regionali e in base ai seguenti fattori:

- a) effettiva necessità delle previsioni in base all'analisi dell'offerta, della domanda e dei trend in atto negli ambiti territoriali di appartenenza e comunque nel contesto di riferimento esteso almeno ai comuni limitrofi;*
- b) dimensione dello stock edilizio dismesso o non utilizzato perché vetusto, non appetibile o semplicemente non assorbito dal mercato;*
- c) valutazione della domanda di social housing, da effettuare all'avvio del procedimento di redazione del PGT o sua variante onde acquisire le relative richieste;*
- d) presenza di insediamenti o previsioni sovracomunali ai sensi dell'art. 79;*
- e) qualificazione dei comuni come poli attrattori;*
- f) contenimento delle previsioni di sviluppo urbano nei limiti quantitativi del comma 3 in considerazione dei limiti di consumo di suolo di cui all'art. 90.*

2.. La valutazione del fabbisogno residenziale è effettuata nell'equivalenza famiglie - alloggi in riferimento al decennio antecedente l'adozione del PGT o sua variante e ridotta della metà per effetto della durata quinquennale del documento di piano, considerando:

- a) domanda endogena - la variazione del numero di famiglie dovuta al saldo naturale e alla dimensione media delle famiglie (componenti per famiglia);*
- b) domanda esogena - la variazione del numero di famiglie dovuta ai fenomeni migratori, ottenuta dalla semplice differenza fra la variazione complessiva delle famiglie nel periodo di riferimento e la quota endogena;*
- c) la trasposizione lineare della stessa quota nel periodo successivo l'adozione del PGT o variante;*
- d) in caso di varianti, la quota di fabbisogno assolta dal PGT nel periodo di validità del documento di Piano.*

3. La domanda endogena ed esogena sono determinate con la seguente formula:

Famiglie endogene (n) = (pop. (0) + S.n. (0-n)) / (pop (n) / fam. (n)),

Domanda endogena (0-n) = famiglie endogene (n) - famiglie (0),

Domanda esogena (0-n) = famiglie (n) - famiglie endogene (n);

dove:

pop. (0) = popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale di riferimento.

pop. (n) = popolazione rilevata alla fine dell'arco temporale di riferimento.

S.n. (0-n) = saldo naturale rilevato nell'arco temporale di riferimento.

fam. (0) = famiglie rilevate all'inizio dell'arco temporale di riferimento.

fam. (n) = famiglie rilevate alla fine dell'arco temporale di riferimento.

Famiglie endogene (n) = famiglie presenti all'inizio di riferimento incrementate della quota endogena della crescita nel periodo di riferimento.

Crescita endogena (0-n) = incremento delle famiglie alla fine dell'arco temporale di riferimento per effetto del saldo naturale e della variazione della dimensione media delle famiglie nello stesso periodo, ipotizzando che non vi siano scambi con l'esterno.

Famiglie esogene (n) o crescita esogena (0-n) = famiglie presenti alla fine dell'arco temporale di riferimento per effetto dei fenomeni migratori nello stesso periodo.”.

2. “ALLOCAZIONE DEI FABBISOGNI E MODELLI INSEDIATIVI” - ART. 81 P.T.C.P

(Estratto dalla “Normativa” del P.T.C.P. 2014)

1. Il PTCP rappresenta, alle tavole 1.1 e 1.2 - Struttura e mobilità -, la partizione delle funzioni territoriali in essere sul territorio provinciale in relazione al quadro programmato delle infrastrutture ed al agli elementi strutturali del sistema rurale- paesistico- ambientale.

2.. Fatti salvi i contenuti prevalenti di cui all'art. 18, comma 2, della LR 12/05, tale rappresentazione ha carattere indicativo e ricognitivo per quanto riguarda le previsioni dei piani di governo del territorio.

3. I PGT e loro varianti individuano, una volta stimato il fabbisogno insediativo ai sensi del precedente art. 80, la quota di fabbisogno solvibile grazie:

a) ad operazioni di riqualificazione urbana mediante interventi di recupero del patrimonio dismesso e non utilizzato, sostituzione di tessuti esistenti degradati od oggetto di condizioni di degrado, o densificazione urbana per effetto dei medesimi interventi di sostituzione o di completamento di tessuti radi;

b) all'utilizzo di aree intercluse o abbandonate che non siano funzionali allo schema delle reti infrastrutturali e ambientali e non rivestano carattere di pregio paesaggistico;

c) alla razionalizzazione e ottimizzazione dell'offerta su base sovracomunale attraverso azioni di coordinamento di cui all'art. 7 o comunque sviluppando accordi tra comuni anche attraverso gli strumenti della perequazione territoriale, perequazione urbanistica intercomunale e compensazione intercomunale;

d) alla previsione di interventi di social housing o di servizi aggiuntivi per i poli attrattori.

4. Ai fini del comma 2 i PGT e loro varianti:

a) individuano specificamente il patrimonio edilizio dismesso non utilizzato o invenduto e le modalità per il riutilizzo nel periodo di validità del documento di piano;

b) definiscono le modalità di recupero dei nuclei storici associandole alle nuove trasformazioni;

c) definiscono il modello insediativo alla scala locale per le principali funzioni urbane e per le diverse porzioni del tessuto urbano in termini di densità territoriale (mq di slp/mq di superficie territoriale) e di occupazione del suolo (mq di suolo urbanizzato/abitante);

d) riservano una quota dell'offerta insediativa ad interventi di social housing, che tenga conto della domanda riscontrata all'avvio del procedimento, comunque non inferiore al 25% nel comune capoluogo, 20% nei centri ordinatori e nei comuni superiori a 15.000 abitanti, e 15% nei centri integrativi.

5. La quota di fabbisogno non assolta ai sensi del comma 1 viene collocata nel rispetto degli obiettivi generali e specifici per sistemi territoriali ed in base ai seguenti criteri:

a) accorpamento agli insediamenti esistenti evitando la disseminazioni di manufatti e insediamenti isolati nel territorio agricolo;

- b) *compattazione della forma urbana riducendo il perimetro sensibile e l'edificazione lineare lungo la viabilità;*
- c) *evitare la contiguità tra aree produttive e residenziali o di servizio;*
- d) *sinergia con il sistema infrastrutturale e dei servizi;*
- e) *rispetto dei valori paesistici e ambientali;*
- f) *rispetto dei valori agricoli;*
- g) *utilizzo strumenti di perequazione e compensazione urbana e territoriale;*
- h) *evitare la localizzazione di aree urbane in zone non servite o con problemi di allacciamento alle reti tecnologiche esistenti.*

6. *In caso di previsioni ai margini dell'urbanizzato, il perimetro sensibile è inteso come il rapporto fra il perimetro a contatto del suolo urbanizzato e l'intero perimetro della previsione. Non sono compatibili le trasformazioni che nel loro complesso hanno perimetro sensibile inferiore a 1/4. Le trasformazioni lineari di contesti urbanizzati lungo la viabilità devono avere perimetro sensibile superiore a 1/3 a condizione che non siano collocate in varchi a rischio di occlusione.*

7. *Per gli usi para-urbani di cui all'art. 90 si seguono inoltre i presenti criteri fatte salve le disposizioni normative prevalenti:*

- a) *collocazione in corrispondenza o contiguità con ambiti produttivi;*
- b) *coerenza con gli elementi del sistema rurale- paesistico- ambientale evitando i corridoi ecologici, i varchi, le rilevanze paesaggistiche e i suoli di capacità più elevata in relazione al contesto territoriale di riferimento."*

3. "LIMITI DI SOSTENIBILITA' – CONSUMO DI SUOLO" - ART. 90 P.T.C.P (Estratto dalla "Normativa" del P.T.C.P 2014)

" Il consumo di suolo è obiettivo di sostenibilità del PTCP la cui inosservanza comporta valutazione di incompatibilità dell'oggetto di valutazione.

1. [.....]

2. [.....]

3. *Al fine di determinare la quota di consumo di suolo, ovvero la trasformazione del suolo dallo stato naturale, agricolo e forestale operabile dai PGT e loro varianti, il suolo urbanizzato corrisponde al tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) della LR 12/05 ad esclusione delle aree libere intercluse e di completamento non già interessate da permessi di costruire alla data del 31 dicembre dell'anno antecedente l'approvazione del presente piano. Non fanno parte del suolo urbanizzato le singole unità edilizie di ridotte dimensioni isolate nel sistema rurale- paesistico- ambientale, comprese: a) le aree per impianti e attività ammesse per legge, di cui all'art. 75, comma 3, lettere b); b) le infrastrutture e i servizi tecnologici esterni al tessuto urbano consolidato; c) le funzioni che prevedono la permanenza della destinazione agricola o naturale (ad esempio parchi territoriali, parchi agricoli o parchi fluviali); Le funzioni di cui alle lettere da a) a c) non contribuiscono alla formazione del suolo urbanizzabile, ovvero di quelle trasformazioni che comportano consumo di suolo.*

4. *Non concorrono altresì alla formazione del suolo urbanizzabile, o concorrono in misura ridotta, le previsioni di insediamenti nelle aree di cui al comma 3: a) in aree intercluse e parzialmente intercluse ai sensi del comma 5, nella misura del 50%; b) per la parte riguardante interventi di compensazione o risarcimento ambientale che richiedano la trasformazione dei grandi aree, ad esempio fasce boscate; c) che determinano la formazione di ambiti produttivi ecologicamente attrezzati (APEA) nella misura del 50%; d) che determinano il recupero allo stato agricolo di aree interessate da rilevanti criticità ambientali, nella misura tra il 30 e il 50%;*

5. Al fine di incentivare la compattezza delle aree urbane, si intendono per aree intercluse alla scala urbana, ai fini del presente articolo, le aree chiuse per almeno tre lati o 2/3 del perimetro da tessuti urbani edificati e compatti esistenti non eccedenti 5.000 mq, escludendo quindi la semplice presenza o sequenza di singoli lotti o edifici in area agricola.

6. Il PTCP individua la quota di consumo di suolo per previsioni di sviluppo endogeno ed esogeno dei comuni nel decennio che decorre dal 1 gennaio dell'anno di efficacia del presente piano. Considerando il periodo di vigenza o di aggiornamento quinquennale del PGT tale quota è applicata in parti uguali per i due quinquenni.

7. La quota di consumo di suolo di cui al precedente comma 6 discende dal modello locale di uso del suolo, determinato dal rapporto fra suolo urbanizzato e famiglie residenti al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del PGT o sua variante e dal fabbisogno endogeno ed esogeno per il dimensionamento di piano di cui all'art. 80:

Modello di uso del suolo – Suolo urbanizzato per famiglia (n) = suolo urbanizzato (n) / famiglie (n) x quota riduzione (tab.A)
 Consumo di suolo per esigenze endogene (crescita endogena) = Suolo urbanizzato/famiglie (n) x domanda endogena (0-n)
 Consumo di suolo per esigenze esogene (crescita esogena) = Suolo urbanizzato/famiglie (n) x domanda esogena (0-n).

con i seguenti correttivi:

a) alla domanda endogena si applica un minimo di 25 famiglie o un incremento dell'1% delle stesse per i comuni con popolazione fino a 30.000 abitanti e dello 0,5% oltre 30.000 abitanti;

b) alla domanda esogena si applica un minimo di 50 famiglie o un incremento del 2% delle stesse per i comuni con popolazione fino a 30.000 abitanti e dell' 1% oltre 30.000 abitanti;

c) al modello di uso locale del suolo (urbanizzato/famiglia) si applicano le seguenti riduzioni su base comunale:

Tabella A: Riduzione al modello locale di uso del suolo

Indistinta per tutti i comuni	Incidenza suolo urbanizzato /territorio	Incidenza suolo urbanizzato /aree agricole convenzionali	Densità insediativa mq/abitante	Incidenza Capacità d'Uso dei suoli in presenza di suoli di classe 1 e 2	Disponibilità di aree per la gestione agronomica dei reflui zootecnici
	SU/ST	SU/SAC	SU/Ab.	FS/SA	SSL/SA
- 5%	>50% = -10%	> 100% = -15%	> 500 = -15%	> 80% = -10%	> 80% = -10%
	>30% = -5%	> 70% = -10%	> 400 = -10%	> 50% = -5%	> 50% = -5%
		> 40% = -5%	> 300 = -5%		

SU – Suolo urbanizzato

ST – Superficie territoriale

SA – Superficie agricola

SAC – Superficie agricola convenzionale: superficie ad uso agricolo escluse le aree agricole in ambiti ad elevata naturalità

SP – Superficie territoriale di valore paesaggistico: interessata da vincoli o rilevanze del PTCP

FS – Superficie agricola con fattore di capacità d'uso (LCC) pari a 1 e 2

SSL – Superficie agricola adatta alla gestione agronomica dei reflui zootecnici (classe S1)

Ab. – Abitanti residenti al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del PGT o sua variante I valori della presente tabella sono intesi in senso cumulativo

8. Dalla quota di consumo di suolo calcolata ai sensi del comma 7 sono opportunamente detratte, per effetto degli indirizzi dell'art. 81, le aree dismesse o non utilizzate prive di specifici programmi di recupero. Nei comuni fino a 10.000 abitanti la detrazione non potrà superare il 30%.

9. In caso di PGT o sua variante che comporti consumo di suolo ai sensi del comma 3 il comune produce, ai fini della verifica di compatibilità con il PTCP di cui all'art. 15 e/o dell'espressione del parere provinciale nell'ambito delle procedure di VAS o di verifica di assoggettabilità a VAS, una relazione corredata da una cartografia in scala adeguata (indicativamente 1 : 2.000 o 1 : 5.000 in base all'estensione della superficie urbanizzata dei comuni) che rappresenti il:

- a) suolo urbanizzato al 31/12 dell'anno antecedente l'efficacia del PTCP;
- b) suolo urbanizzato, tra il periodo di cui al comma 6 e l'adozione del PGT o sue varianti;
- c) suolo urbanizzabile residuo del PGT vigente;
- d) suolo urbanizzabile per effetto delle previsioni del novo PGT e relative varianti.

10. La provincia pubblica sul proprio sito web i dati di consumo di suolo concordato con i comuni aggiornandoli in occasione delle singole varianti.

11. Con riferimento le superfici qualificate a bosco di competenza dei piani di indirizzo forestale (PIF), gli stessi dovranno adeguare le proprie disposizioni e sistemi di monitoraggio in coerenza col presente articolo. La trasformazione del bosco a fini urbanistici contribuisce al consumo di suolo nei termini del presente articolo.

12. Ai fini del monitoraggio del consumo di suolo operabile dagli strumenti urbanistici comunali e del raggiungimento al macro-obiettivo di cui all'art. 3, comma 1, lettera f) - Contenere il consumo di suolo evitando gli usi incompatibili e non sostenibili sotto il profilo ambientale e territoriale - come specificato dagli obiettivi integrativi per sistemi territoriali, il PTCP individua il target di consumo di suolo quinquennale e decennale in ambito provinciale.

Tabella B: Consumo di suolo - obiettivi di sostenibilità 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 (dato 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, ovvero suolo non urbanizzato ai sensi del comma 3

SU – Suolo urbanizzato (fonte MISURC 2014)

PSU – Previsioni strumenti urbanistici comunali su aree non già trasformate

13. La provincia orienta la pianificazione di settore di propria competenza alla minimizzazione del consumo di suolo anche attraverso il coordinamento dei piani stessi. A tal fine i piani di settore provinciali o delegati alla provincia sono accompagnati da un'analisi preventiva circa il consumo di suolo pregresso e lo stato ambientale dei siti esistenti o in itinere, ed evitano l'utilizzo dei suoli agricoli di capacità d'uso di classe 1."

4. DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO - PREMESSA

La residenza

A Ponte di Legno la residenza è distribuita tra i centri storici e i quartieri moderni, a media e rada densità abitativa, progressivamente sviluppatasi nella seconda metà del secolo scorso prevalentemente nel fondo valle circostante il capoluogo.

Il P.G.T., assumendo come inevitabile riferimento il costante processo di calo demografico della comunità, ha previsto un'azione finalizzata a una **sostanziale limitazione di nuove aree di trasformazione per uso residenziale**. Con l'obiettivo di favorire comunque la stabilizzazione di possibili nuove famiglie sul territorio, potenzialmente indotta dallo sviluppo previsto delle attività turistiche, il Piano consente interventi residenziali, prevalentemente all'interno del tessuto urbano consolidato, in risposta all'auspicabile esigenza di nuove abitazioni per famiglie residenti, ma anche limitatamente per esigenze turistiche. Il potenziale incremento previsto avverrà dunque prevalentemente favorendo il processo di **densificazione edilizia nei quartieri vocati**, mediante il **miglioramento/ampliamento degli immobili esistenti e mediante il completamento del tessuto consolidato**, infatti i nuovi interventi residenziali consentiti sono costituiti, per la maggior parte da piccoli lotti di completamento all'interno di quel tessuto.

Di contro il **P.G.T. prevede, nel prossimo quinquennio, consumo di suolo prevalentemente per interventi di tipo turistico-ricettivo**, in tale contesto il sistema d'incentivazione premiale degli interventi, di seguito descritto, consente la possibilità di realizzare anche alloggi di tipo turistico e tra questi sono naturalmente ammesse anche eventuali abitazioni per residenti, seppur in forma occasionale e assai limitata.

Tenuto conto anche dei piani attuativi vigenti, ma non ancora edificati, l'offerta complessiva per interventi residenziali, sia di nuova previsione, che di conferma della programmazione del P.R.G. pre-vigente, comporta nel quinquennio una crescita limitata; sarà però ritenuto comunque un successo l'interruzione del processo di progressivo calo demografico della comunità.

Le attività

L'economia del comune di Ponte di Legno costituisce in larga parte un punto di riferimento per i comuni limitrofi (Temù, Vione e Vezza d'Oglio), soprattutto per il settore turistico e commerciale, in particolare per quanto riguarda il turismo invernale; per quanto riguarda il settore artigianale nel confinante comune di Temù sono però concentrate le principali attività presenti nell'area, che offrono servizi principalmente all'industria delle costruzioni e per la manutenzione degli edifici residenziali e turistico-ricettivi dell'intero comprensorio.

Dalle indagini compiute e documentate negli elaborati di Piano si è osservato che la presenza di residenze turistiche (*secondo case*) costituisce la modalità di alloggio turistico prevalente per capacità ricettiva ed estensione territoriale; meno rilevanti sono invece sicuramente le attività ricettive di tipo alberghiero tradizionale che, insieme a molteplici altre tipologie di attività ricettive di tipo non alberghiero, integrano apprezzabilmente la capacità ricettiva complessiva del territorio comunale (vedi al proposito la Relazione allegata al Documento di Piano).

Il P.G.T. vuole sostenere prioritariamente la conservazione e lo sviluppo della capacità ricettiva esistente e il miglioramento qualitativo e quantitativo delle attività turistico-ricettive, allo scopo di incentivare un'offerta turistica di pregio, fondata sulle valenze ambientali del territorio, mediante un **procedimento d'incentivazione premiale** degli interventi volto a favorire il miglioramento dell'offerta di ricettività turistica, procedimento puntualmente **descritto al capitolo 3.3. del Documento "Indirizzi" del Documento di Piano**.

In sintesi, nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole non potranno essere realizzati interventi edilizi diversi dalla realizzazione di attività turistico ricettive, se non preceduti da interventi di nuova costruzione destinati ad attività turistico ricettive o riqualificazione/ampliamento delle stesse attività già esistenti. Solo a detti interventi edilizi potrà essere concesso, in misura differenziata rispetto alla tipologia dell'attività turistico ricettiva, alla sua localizzazione, qualità, ecc...,

la premialità incentivante prevista; il cui credito potrà essere utilizzato direttamente dall'imprenditore o ceduto a terzi, allo scopo di realizzare, nelle parti consentite del territorio comunale (ambiti di trasformazione e TUC), fabbricati per attività diverse da quelle turistico ricettive, sempre però entro precisi limiti quantitativi quinquennali: consumo di suolo massimo ammesso nel Documento di Piano m² 150.000,00; edificabilità massima consentita nel Piano delle Regole m³ 100.000,00. L'incentivazione premiale sarà liberamente commerciabile sul territorio comunale nei limiti stabiliti dal P.G.T..

Uno specifico **Regolamento comunale** disciplinerà le priorità, tenuto conto della realizzazione sinergica dei servizi pubblici necessari, e le modalità per l'attuazione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano; definirà inoltre i limiti quantitativi massimi compatibili in ogni singola zona (vedi art. 32 Norme di Attuazione) del Piano delle Regole, in cui è consentita la realizzazione d'interventi turistico-ricettivi, infine le modalità di gestione del processo d'incentivazione premiale (vedi capitolo 3.3. del Documento "Indirizzi" del Documento di Piano).

Per quanto attiene alle **attività produttive e commerciali**, all'indagine compiuta è stata rilevata una superficie pari a soli m² 31.054,00 ca. prevalentemente destinata ad attività produttive e commerciali (1,66% ca. del tessuto trasformato); le aree produttive esistenti sono interessate esclusivamente da attività di tipo artigianale; in via Cida, antistante la piazza del mercato, è collocata una media struttura di vendita.

Per l'incremento dell'offerta relativa alle attività artigianali nel Documento di Piano è stato previsto un apposito ambito di trasformazione, il n. 2; destinato esclusivamente a favore l'incremento di questo tipo di attività indispensabili per il territorio.

Le **attività direzionali** e le altre attività commerciali sono prevalentemente ubicate nel centro storico del capoluogo o nelle sue vicinanze, si tratta più che altro di esercizi di vicinato costituiti da negozi per soddisfare i bisogni degli abitanti e dei numerosi ospiti. La presenza e il mantenimento di tali esercizi di vicinato è da ritenersi indispensabile e assolutamente da incentivare. L'**attività agricola** nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività economicamente marginale e poche sono le aziende ancora attive in agricoltura, la maggior parte è condotta con finalità di produzione per l'autoconsumo familiare; le poche aziende produttive sono quelle d'allevamento, prevalentemente con produzioni di tipo lattiero caseario; tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenere insostituibile e incentivabile.

Le trasformazioni

Per quanto riguarda la previsione di nuove trasformazioni del territorio agricolo, nel Documento di Piano la scelta degli ambiti di trasformazione, per rispondere alla domanda sia di tipo turistico-ricettivo che molto limitatamente artigianale, trova collocazione per larga parte entro o in adiacenza al tessuto urbano consolidato o in aree già compromesse da impianti o attrezzature d'interesse turistico o in aree già previste come trasformabili nella vigente pianificazione del Parco regionale dell'Adamello e del P.R.G. vigente. Il P.G.T. ha assunto come obiettivo, come sopra già ricordato, il contrasto al processo di progressivo calo demografico della comunità, pertanto ha ammesso un'articolata azione finalizzata ad individuare un'ampia proposta di nuove aree per rispondere soprattutto alla necessità di sviluppo delle attività turistico-ricettive, limitando però l'entità delle trasformazioni consentibili a quantità compatibili, nel quinquennio, con le condizioni ambientali del territorio, con l'andamento socio-economico locale e con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovra ordinata. Inoltre il Piano ha proposto una complessa azione incentivante gli interventi a destinazione turistico-ricettiva, sia all'interno del tessuto urbano consolidato, sia negli ambiti di trasformazione proposti, per incoraggiare, favorendoli, i progetti imprenditoriali, sia per il miglioramento di attività turistico-ricettive esistenti che per la realizzazione di nuovi complessi ricettivi.

La scelta degli ambiti di potenziale trasformazione individuati, oltre alle ragioni di adiacenza e coerenza con la struttura del tessuto urbano consolidato e l'assetto della viabilità, delle reti infrastrutturali e delle urbanizzazioni in genere, è stata dettata dall'intenzione di fornire una duttile e appetibile risposta prevalentemente a proposte d'intervento per attività

turistico-ricettive coerenti con il sistema consolidato dei vincoli e delle tutele cogenti sul territorio, ma anche efficaci per la realizzazione degli indirizzi e obiettivi generali di potenziamento dello sviluppo locale e sinergici con gli investimenti già compiuti (locali, regionali e interregionali) nel settore delle infrastrutture per gli sports invernali. Gli interventi effettivamente da realizzare in tali ambiti potenziali di trasformazione potranno essere approfonditi successivamente, anche mediante specifiche procedure pianificatorie, in funzione dei reali obiettivi degli interventi turistico-ricettivi eventualmente proposti o in occasione della prevista revisione quinquennale del Documento di Piano stesso.

Il potenziale auspicato fabbisogno di nuove abitazioni per i residenti, l'Ente comunale ritiene possa essere assolto soprattutto attraverso interventi di riqualificazione del vasto patrimonio immobiliare esistente.

5. CALCOLO DELLA 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	POP. RESID. (al 31/12)	NATI	MORTI	SALDO	TASSO DI INCREM. NATURALE	IMMI-GRATI	EMI-GRATI	SALDO	TASSO DI INCREM. MIGRATORIO	SALDO TOTALE	TASSO DI INCREM. TOTALE	FAMIGLIE RESIDENTI	FAM. MEDIA
2003	1.849	9	26	-17	-0,92%	43	33	10	0,54%	-7	-0,38%	798	2,32
2004	1.827	9	19	-10	-0,55%	17	29	-12	-0,66%	-22	-1,20%	791	2,31
2005	1.817	13	20	-7	-0,39%	30	33	-3	-0,17%	-10	-0,55%	813	2,23
2006	1.793	11	25	-14	-0,78%	26	36	-10	-0,56%	-24	-1,34%	813	2,21
2007	1.797	16	15	1	0,06%	38	35	3	0,17%	4	0,22%	822	2,19
2008	1.815	17	20	-3	-0,17%	61	40	21	1,16%	18	0,99%	846	2,15
2009	1.811	17	17	0	0,00%	39	43	-4	-0,22%	-4	-0,22%	856	2,12
2010	1.771	13	29	-16	-0,90%	22	46	-24	-1,36%	-40	-2,26%	863	2,05
2011	1.751	5	5	0	0,00%	6	9	-3	-0,17%	-3	-0,17%	867	2,02
2012	1.764	17	30	-13	-0,74%	56	30	26	1,47%	13	0,74%	886	1,99
2013	1.747	13	18	-5	-0,29%	28	40	-12	-0,69%	-17	-0,97%	886	1,97

Popolazione (o) 2003 = 1.849

Popolazione (n) 2013 = 1.747

Saldo naturale (o-n) = - 67

Famiglie (o) 2003 = 798

Famiglie (n) 2013 = 886

Famiglie endogene (n)

= (pop. (o) + S.n. (0-n)) / (pop (n) / fam. (n)) = (1.849 +(- 67)) / (1.747/886) = **903,75**

Domanda endogena (0-n)

= famiglie endogene (n) - famiglie (o) = 903,75 – 798 = **105,75**

Domanda esogena (0-n)

= famiglie (n) - famiglie endogene (n) = 886 – 903,75 = **17,75**

6. CALCOLO CONSUMO DI SUOLO

Il territorio comunale occupa una superficie di circa 101.181.181,00 mq. Il suolo urbanizzato, corrispondente al tessuto urbano consolidato (T.U.C.), occupa una superficie di circa 1.968.359,15 mq; di tale suolo, 232.925,6 mq sono occupati dai nuclei di antica formazione, 31.663,2 mq sono interessati dalle attività produttive e commerciali, 135.041,72 mq sono adibiti ad attività turistiche e ricettive, mentre i restanti 1.568.728,631 mq sono destinati alla residenza.

La quota di suolo non urbanizzato, che interessa la maggior parte del territorio comunale, ammonta a circa 99.212.822 mq, dei quali circa 31.571.636 mq sono interessati da prati e pascoli.

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
	(1.968.359,151/ 101.181.181) x 100 = 1,94 %	(1.968.359,151/ 97.590.385) x 100= 2,01% * (1.968.359,151 /29.949.199)x100= 6,5 % **	(1.968.359,151/1.747) = 1.127	non presenti	non presenti
- 5%	/	/	> 500 = - 15 %	/	/
TOT = - 20%					

* caso A

** caso B

ST: superficie territoriale = **101.181.181 mq**

SU: suolo urbanizzato (TUC) = **1.968.359,151 mq**

SA: superficie agricola =

nell'incertezza del criterio con cui definire la superficie "agricola" di un comune montano, come Ponte di Legno, sono stati presi in considerazione due casi:

- Caso A* : superficie agricola = superficie comunale - suolo urbanizzato = **99.212.822 mq**

- Caso B** : superficie agricola = mq prati e pascoli = **31.571.636 mq**

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

$$= 99.212.822 - 1.622.437 = 97.590.385 \text{ mq (Caso A*)}$$

$$= 31.571.636 - 1.622.437 = 29.949.199 \text{ mq (Caso B*)}$$

SP: superficie interessata da vincoli o rilevanze PTCP=

(Parco dell'Adamello, Parco delle Stelvio e ambiti di elevata naturalità -art 17 PTR) = **98.309.318 mq**

FS: sup. agricola con fattore capacità d'uso (LCC) pari a 1 e 2= **non presenti a Ponte di Legno**

SSL: superficie agricola alla gestione fluidi zootecnici = **non presenti a Ponte di Legno**

Ab: abitanti 31-12-2013 = **1.747**

Modello locale di uso del suolo

Correttivi:

- alla domanda endogena si applica un minimo di 25 famiglie (o incremento 1% delle stesse)= $105,75 + 25 = 130,75^\circ$

- alla domanda esogena si applica un minimo di 50 famiglie (o incremento 2% delle stesse)= $-17,75 + 50 = 32,25^\circ$

Consumo di suolo per esigenze Endogene (crescita endogena)

[Suolo urbanizzato / famiglie (n)] x domanda endogena° (0-n) = $(1.968.359,151 \text{ mq} / 886) \times 130,75 = 290.477,38 \text{ mq}$

Consumo di suolo per esigenze Esogene (crescita esogena)

[suolo urbanizzato / famiglie (n)] x domanda esogena°° (0-n)= $(1.968.359,151 \text{ mq} / 886) \times 32,25 = 71.647,38 \text{ mq}$

Consumo di suolo esogeno + consumo di suolo endogeno = 362.124,76 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 pari a 362.124,76 mq viene dimezzato e per l'arco temporale corrispondente al Documento di Piano si ricava un consumo di suolo pari a **181.062,38 mq.**

Suolo urbanizzato per famiglia (n)

suolo urb (n) / famiglie (n) x quota riduzione tab A = $(1.968.359,151 \text{ mq} / 886) \times 20\% = 444 \text{ mq/fam}$

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

- **Consumo teorico massimo:** superficie totale Ambiti di Trasformazione (A.d.T) **397.859,00 mq**
- **Consumo quinquennale massimo previsto 150.000 mq**, contenuto entro il consumo teorico massimo di superficie totale degli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano.
- **Suolo consumabile (SC) (2014-2019)**= suolo urbanizzato x 3% = 1.968.359,151 x 3% = **59.050,77 mq**
- **Suolo consumabile (SC) (2014-2024)**= suolo urbanizzato x 5% = 1.968.359,151 x 5% = **98.417,95 mq**

AMBITI	mq ADT	mq compresi nelle ZIC	mq compresi nelle ZAT	mq interessati da Ambiti agricoli strategici	mq in aree sterili
ADT 01	11.873,42			10.614,45	
ADT 02	5.662,95			5.662,95	
ADT 03**	12.029,93				
ADT 04	81.606,31			66.971,70	
ADT 05	5.279,09				
ADT 06	3.915,16	3.915,16			
ADT 07	21.196,13	21.196,13			
ADT 08	23.246,68		23.246,68		
ADT 09	22.296,67			19.510,41	
ADT 10	10.726,54	10.726,54			
ADT 11	9.815,61	9.815,61			
ADT 12	108.396,52	108.080,98			80.962,70
ADT 13	35.918,22		35.918,22		
ADT 14	8.683,00		8.683,00		
ADT 15	14.514,95		14.514,95		
ADT 16	10.353,70		10.353,70		
ADT 17	12.344,02		12.344,02		
TOTALE	397.859	153.734,42	105.060,57	102.759,51	80.962,70

** ambito compreso all'interno del TUC

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

Bisogna considerare però che su un **totale di 397.859 mq di Ambiti di trasformazione previsti** e finalizzati prevalentemente alle attività turistico ricettive, il P.G.T. si pone come **obiettivo un consumo di suolo quinquennale pari a 150.000 mq**, quindi i restanti 247.859 mq rappresentano il suolo non urbanizzabile nell'arco del quinquennio.

Inoltre si fa presente che alcuni ambiti, per un totale di **258.795 mq**, ricadono all'interno delle **previsioni del PTC del Parco Regionale dell'Adamello**, nello specifico all'interno delle zone di iniziativa comunale (ZIC) e zone vocate all'utilizzo di tipo turistico ricettivo (ZAT), previsioni che si ricorda sono sovraordinate rispetto alle previsioni del PTC Provinciale.

Infine si sottolinea che quattro ambiti riguardano aree individuate nel PTCP vigente come "Ambiti agricoli strategici" per una superficie pari a 102.759,51 mq.