

Piano di
Governo del
Territorio

PGT₂₂

PR PIANO DELLE REGOLE



Comune di Roverbella

IL SINDACO
Maffia Cortesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alessandra Madella

IL SEGRETARIO
Paolo Coppola

AREA TECNICA
Fabio Maestrelli
(Responsabile del servizio e del procedimento)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Studio Polaris STP s.r.l.
Ugo Bernini
Luigi Moriggi

Engeo s.r.l.
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti
Kinga Kolaczko
Marco Maffezzoli
Elena Padovani
Matteo Rodella
Ekaterina Solomatin
Sergio Toller
Carola Tosoni

RELAZIONE DI VERIFICA DELLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Modificato e integrato a seguito accoglimento delle
osservazioni

PR
10.1

SCALA:

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.
n°..... del

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.
n°..... del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n°..... del

DATA: DICEMBRE 2023
AGG: OTTOBRE 2024

1. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1.1. Legge regionale e Piano Territoriale Regionale (PTR)

Con la pubblicazione della legge regionale n. 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, la Regione Lombardia ha recepito l’obiettivo fissato dalla Commissione Europea: l’azzeramento del consumo di suolo entro il 2050. La legge regionale affida ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare il territorio già consumato attraverso il Piano di Governo del Territorio. Esso è lo strumento ultimo che, adeguato alla l.r. n.31/2014 e in ragione della legge di governo del territorio n.12/2005, decide le modalità d’uso del suolo e guida l’attuazione delle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione urbana. La l.r. 31/14, inoltre, introducendo la nuova lettera e bis) al comma 1 art. 10 della l.r.12/05, specifica che la quantificazione e la descrizione del consumo di suolo avviene tramite uno specifico elaborato del Piano delle Regole denominato Carta del Consumo di Suolo.

Il riferimento metodologico per la costruzione della Carta del Consumo di suolo è dettato dal l’Integrazione del PTR alla l.r.31/14 per la riduzione del consumo di suolo approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018, ed ha acquisito efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL.

Il PTR, per dare attuazione alla politica regionale di riduzione del consumo di suolo a livello comunale:

- determina le soglie di riduzione cui il PTR intende tendere
- definisce la metodologia di calcolo condivisa per facilitare i confronti fra i vari livelli di pianificazione e omogeneizzare le informazioni,
- definisce criteri di qualità connesse ai caratteri dei suoli agricoli, ai valori ambientali e del sistema rurale
- introduce la carta del consumo di suolo dei PGT, quale strumento di verifica e di progetto per l’attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo a livello locale;
- mette in relazione il contenimento del consumo di suolo con la dimensione di piano in termini di fabbisogno e offerta abitativa, uno dei punti focali per la redazione del nuovo Piano urbanistico

L’integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014 adotta il principio della suddivisione del territorio regionale per ambiti territoriali omogenei (Ato), che vengono indicati quali articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socioeconomici, geografici, storici e culturali omogenei. Essi consentono l’attuazione dei contenuti della politica di riduzione del consumo di suolo, lo sviluppo di politiche e l’attuazione di progetti integrati per i temi attinenti al paesaggio, all’ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti.

L’integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014 stabilisce per la Provincia di Mantova la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo tra il 20 e il 25% per le funzioni residenziali e pari al 20% per le altre funzioni urbane (art. 3, comma 1 lett.o, l.r.31/14)

Il territorio di Roverbella è inserito all’interno dell’Ambito Territoriale Omogeneo **MANTOVANO**, per il quale si individuano specifici criteri per la riduzione del consumo di suolo in relazione al territorio della Provincia di Mantova.



Figura 1 – Localizzazione del Comune di Roverbella - Estratto tavola 06 – Provincia di Mantova - L'integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014

Il Mantovano si connota come territorio prevalentemente rurale, appartenente al sistema territoriale agrario dell'agricoltura professionale. Ad eccezione dell'addensamento urbano di Mantova, l'indice di urbanizzazione comunale è basso, infatti per Roverbella al 2014 si registra l'indice di urbanizzazione pari al 7,4%, nettamente inferiore rispetto all'indice dell'Ato (11,8%) o provinciale (10,9%). Il consumo di suolo rispetto alla superficie territoriale¹ è altresì inferiore rispetto all'Ambito Omogeneo o quello della provincia.

AMBITO TERRITORIALE	Superficie territoriale	Totale superficie urbanizzata (SU)	Totale superficie urbanizzabile (Surb)	Consumo di suolo rispetto alla superficie territoriale	Indice di urbanizzazione
	ha	ha	ha	%	%
MANTOVANO	100.103	11.801	2.210	14,0	11,8%
OLTREPO MANTOVANO E BASSO PIANO DELL'OGLIO	106.690	9.828	1.374	10,5	9,2%
RIVIERA GARDESANA E MORENE DEL GARDA	27.444	3.937	436	15,9	14,3%
TOTALE PROVINCIA	234.237	25.567	4.021	12,6	10,9%

Tabella 1 Estratto tavola 06 – Provincia di Mantova - L'integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014

1.2. PTCP di Mantova e indirizzi del per la riduzione del consumo di suolo

In adeguamento al PTR integrato ai sensi della LR31/2014 da parte di Regione Lombardia, la Provincia di Mantova ha approvato il PTCP con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 10 del 28 marzo 2022 diventato efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n. 20 del 18 maggio 2022.

Il PTCP individua una soglia di riduzione del consumo di suolo provinciale di riferimento, che assumere il valore minimo del 20%, indicato dall'Integrazione PTR allo scenario temporale 2020 per tutte le funzioni urbane (sia residenziali che non residenziali). Il Piano individua altresì le soglie di riduzione del consumo di suolo comunale seguendo i seguenti indirizzi operativi:

¹ L'indice del consumo di suolo rispetto alla superficie territoriale è definito come la somma della Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile in rapporto alla superficie territoriale complessiva.

- Si mantiene l'articolazione a maggior dettaglio del territorio provinciale, relativa ai Circondari e agli Ambiti Geografici del PTCP vigente quali sotto-articolazioni dei tre Ambiti Territoriali Omogenei del PTR.
- La soglia di riduzione è calcolata e applicata a livello di singolo Comune e progressivamente aggregata per Ambiti Geografici, Circondari - Ambiti Territoriali Omogenei.
- Il valore minimo del 20% della soglia di riduzione provinciale per le soglie comunali è modulato in 5 classi dal 18 al 22%, attribuite ai Comuni in base a un sistema di indicatori sullo stato e le previsioni di consumo di suolo dei singoli PGT.
- Nei casi di singoli comuni in cui la riduzione presentasse significative e oggettive criticità applicative, sono previsti nel PTCP adeguati strumenti correttivi.
- Nella determinazione delle superfici da ridurre a livello comunale si tiene conto delle riduzioni di AT superiori alla soglia minima già effettuate dai Comuni e dello stato di attuazione più recente degli AT.
- In fase di adeguamento dei PGT, la soglia minima attribuita potrà essere incrementata o diminuita, in relazione ai fattori enunciati dal PTR e approfonditi dal PTCP.
- In fase di adeguamento dei PGT sono oggetto di verifica da parte dei Comuni, tutti i dati, gli indicatori e i fattori di incremento / decremento della soglia minima, al fine di definire e condividere la soglia di riduzione assunta da ogni Comune.
- In fase di adeguamento dei PGT le soglie e le quantità di riduzioni operate nei PGT adeguati, sono monitorate, anche al fine di redistribuire le quote eccedenti la soglia comunale minima attribuita. Su proposta dei Comuni interessati o della Provincia, più Comuni potranno, tramite apposito accordo, scambiarsi parte delle soglie di riduzione di consumo di suolo.

Nella Tabella dell'Allegato 1 del PTCP sono riportati gli indicatori e le soglie per ogni Comune.

COMUNE	ISTAT	INDICE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALE %	INCIDENZA SU SUOLO UTILE NETTO %	INDICE DI CONSUMO DI SUOLO LR31 %	INDICE DI CONSUMO DI SUOLO PTR %	INDICATORE DI SINTESI COMUNALE	SOGLIA DI RIDUZIONE %
ROVERBELLA	20053	10,71	0,94	6,81	12,35	6,94	19
SABBIONETA	20054	9,84	0,74	6,07	11,02	6,22	19
SAN BENEDETTO PO	20055	9,26	0,42	2,74	9,97	4,79	18

Tabella 2 - PTCP Mantova – stralcio della Tabella 2 dell'Allegato Tecnico 1 - Soglie comunali di riduzione del consumo di suolo.

In particolare, per il comune di Roverbella, la soglia di riduzione applicata alle previsioni di trasformazione degli ambiti di trasformazioni vigenti AT al 02/12/2014 è stabilita al 19%.

La soglia stabilita è stata trasformata in metri quadrati le previsioni da ridurre riportati nella tabella 3 dell'Allegato 1 del PTCP. Per il comune di Roverbella la superficie da ridurre ammonta complessivamente a **94.731 mq.**

RONCOFERRARO	18	131.744	0	23.714			23.714	23.714	17.074
ROVERBELLA	19	498.586	0	94.731			94.731	94.731	68.207
SABBIONETA	19	204.092	155.711	38.777	-116.934	-116.934	-116.934	0	0

Tabella 3 - PTCP Mantova – stralcio della Tabella 3 dell'Allegato Tecnico 1 - Soglie comunali di riduzione del consumo di suolo.

Il PTCP stabilisce che all'atto di adeguamento del PGT i comuni debbano verificare le superfici degli Ambiti di Trasformazione e fornire alla Provincia le informazioni utili alla determinazione delle previsioni da ridurre, con riferimento anche alle trasformazioni o riduzioni degli AT già attuate. Le tavole del Documento di Piano DP.4.1 Stato di attuazione del vigente PGT e le Carte del Consumo di Suolo (tavole [PR-8PR 10.2](#) e [PR-8PR 10.34](#)) individuano gli Ambiti di Trasformazione, specificando lo stato di attuazione, la destinazione prevalente e la porzione interessata da suolo libero (superficie urbanizzabile) o superficie già urbanizzata /trasformata (superficie urbanizzata)

Il PTCP stabilisce inoltre, che *“in fase di adeguamento dei PGT e di valutazione di compatibilità con il PTCP, la soglia minima attribuita potrà essere rivalutata, in relazione ai diversi fattori e condizioni oggetto di approfondimento e confronto tra il Comune e la Provincia, in particolare:*

- a. *Riconosciuti fabbisogni per aree residenziali o altri usi urbani superiori o inferiori rispetto alle aree disponibili.*
- b. *Disponibilità di aree sottoutilizzate, normate dal Piano delle Regole.*
- c. *Disponibilità di aree dismesse e da riqualificare, quali aree per la rigenerazione urbana e territoriale.*
- d. *Ruolo del Comune quale polarità attrattiva, per la presenza di poli insediativi, servizi e ambiti produttivi, nodi infrastrutturali, progetti di sviluppo sovralocali.*
- e. *Presenza di ambiti di valore paesaggistico, di rischio e degrado paesaggistico.*
- f. *Volontà espressa dal Comune di incrementare la soglia minima di riduzione.”*

2. CONSUMO DI SUOLO NEL COMUNE DI ROVERBELLA

Al fine di avere un quadro generale del consumo di suolo del comune di Roverbella, è opportuno specificare che all'obiettivo minimo di riduzione del consumo di suolo in adeguamento alla soglia comunale di riduzione stabilita dal PTCP adeguato alla Lr. 31/2014, si affianca il tema del contenimento del consumo di suolo. Se da un lato, la riduzione del consumo di suolo deve essere verificata rispetto gli ambiti di trasformazione su suolo libero individuati dal Documento di Piano e vigenti al 2 dicembre 2014, il contenimento del consumo di suolo, basato sul "bilancio ecologico di suolo"², riguarda invece tutte le superfici urbanizzate ed urbanizzabili all'interno del territorio comunale.

2.1. L'articolazione della carta del consumo di suolo

Gli elementi che concorrono alla formazione delle tavole [PR-8PR 10](#) VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO si suddividono in due sequenze temporali - 2014 e 2023:

- Tavola [PR-8PR 10.2](#) Carta dello stato di fatto e diritto al 02 dicembre 2014 rappresenta lo stato di previsione e di attuazione al 2/12/2014 (data di entrata in vigore della l.r. 31/2014)
- Tavola [PR-8PR 10.3-4](#) Carta del consumo di suolo Variante PGT rappresenta la previsione della Variante e la variazione del consumo di suolo rispetto al 2014 (sovrapposizione 2014 - 2023)

Le categorie utilizzate dalla Variante per la costruzione della Carta del Consumo di suolo sono individuate dall'integrazione del PTR alla l.r. 31/14 sono:

1. Superficie urbanizzata, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato. Sono esclusi, inoltre, le superfici naturali e le aree verdi con una superficie superiore ai 2.500 mq.
2. Superficie urbanizzabile, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione
3. Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

L'insieme delle tre superfici rappresenta la totalità del territorio comunale di Roverbella. Sono riportate altresì con l'apposito simbolo le Aree della rigenerazione

Nei seguenti paragrafi sono descritti i dati di quantificazione del consumo di suolo comunale e del bilancio ecologico del suolo ai sensi della lett. d) comma 1 art. 2 l.r. 31/14, così come desunti dalle Carte del Consumo di suolo.

2.2. Carta del Consumo di suolo al 2/12/2014

La Carta del Consumo di suolo alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014) costituisce il riferimento per la verifica dei processi di consumo di suolo a scala comunale.

Le tabelle seguenti individuano i principali elementi di quantificazione desumibili dall'interrogazione della Tavola [PR-8PR 10.2](#) Carta dello stato di fatto e diritto al 02 dicembre 2014.

2.2.1. Superficie urbanizzata al 2/12/2014

La superficie urbanizzata del comune di Roverbella è composta da:

- Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)
- Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale
- Piani Attuativi del Piano delle Regole (residenziali e per altre funzioni urbane) approvati o in corso di realizzazione al 2.12.2014
- Piani Attuativi su superficie urbanizzata (non attuati)
- Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione

Sono comprese nel calcolo della superficie urbanizzata i Piani Attuativi o Ambiti di Trasformazione approvati o in corso di realizzazione alla data dell'entrata in vigore della l.r.31/14. Tali aree sono rappresentate nella tavola con l'apposito simbolo.

Superficie urbanizzata al 02/12/2014		inc % su totale
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	2.744.405 mq	58,45%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	1.168.055 mq	24,88%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata non attuati	88.215 mq	1,88%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione al 2.12.2014	337.010 mq	7,18%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	14.729 mq	0,31%
sup. urbanizzata - parziale 1	4.352.415 mq	92,70%
aree edificate per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art 2 l.r.31/14	342.592 mq	7,30%
sup. urbanizzata - parziale 2	342.592 mq	7,30%
sup. urbanizzata totale al 02/12/2014	4.695.007 mq	100%

Tabella 4 – Comune di Roverbella - Superficie urbanizzata al 2/12/2014

L'incidenza della superficie urbanizzata rispetto al territorio comunale di Roverbella, ovvero l'indice di urbanizzazione, è pari al 7,4%³, nettamente inferiore rispetto all'indice dell'Ato di riferimento (11,8%). Tenendo conto anche dal fatto che le

³ L'indice di urbanizzazione calcolato al 2/12/2014 comprende anche Piani Attuativi e Ambiti di Trasformazione approvati o in corso di realizzazione alla data dell'entrata in vigore della l.r.31/14

infrastrutture di livello sovracomunale rappresentano circa 0,5% della superficie comunale, l'indice di urbanizzazione comunale di Roverbella è quasi la metà dell'indice di urbanizzazione dell'Ato (6,9%).⁴

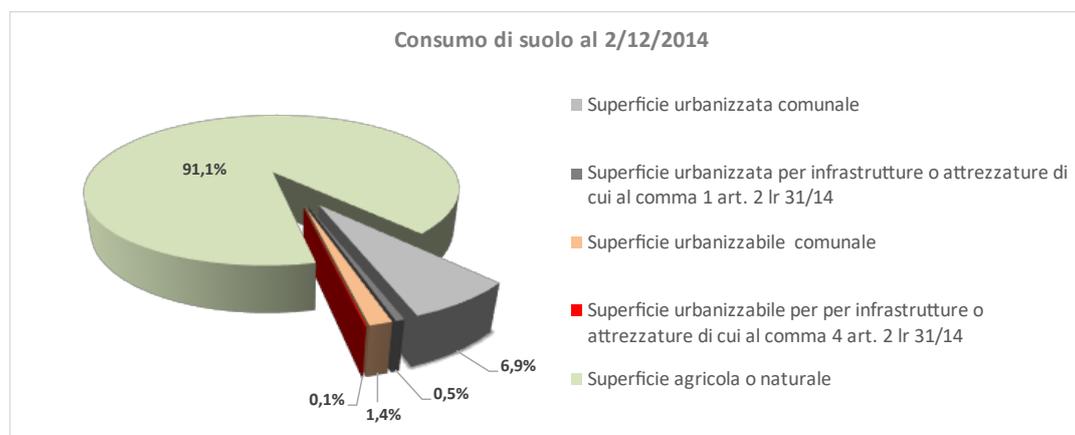


Figura 2 – Comune di Roverbella - Consumo di suolo al 2/12/2014

Sono classificati come infrastrutture di cui art. 2 l.r. 31/14 i seguenti tracciati viari:

- Autostrada A22 (attraversa il territorio di Roverbella nella parte sud)
- Ex strada statale 62
- Strada provinciale SP 249 (compresa la tangenziale di Roverbella)

2.2.2. Superficie urbanizzabile al 2/12/2014

La superficie urbanizzabile rappresenta circa lo 1,5% del territorio comunale, si tratta di una quota consistente e in prevalenza affidata ai grandi ambiti di trasformazione localizzate prevalentemente ai margini nord e sud del territorio urbanizzato di Roverbella.

Nella superficie urbanizzabile vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a prescrizione specifica che interessano principalmente suoli liberi.

La superficie urbanizzabile del comune Roverbella, rappresentata nella carta del consumo di suolo è composta da

- Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero
- Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero
- Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq
- Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq
- Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali ed extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mq
- Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi

⁴ Con riferimento alle infrastrutture sovracomunali, la l.r. 31/2014 prevede all'art. 2 comma 1 lettera c), che le stesse concorrano alla quantificazione delle aree consumate comportando quindi, il riconoscimento del consumo di suolo sotteso alla loro realizzazione.

Analogamente alla superficie urbanizzata, vengono distinti all'interno della superficie urbanizzabile le previsioni urbanistiche e infrastrutturali su suolo libero di carattere comunale da quelli di carattere sovracomunale. La l.r. 31/2014 riconosce, infatti, un differente ruolo e peso ai diversi livelli di pianificazione. All'art. 2 comma 4 prevede che le infrastrutture sovracomunali, qualora ricomprese tra gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale individuati sulla base dei "Criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale", non incidano sulla soglia di consumo di suolo, e non siano pertanto da considerare ai fini dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo.

Fanno parte di questa categoria di opere la variante alla SS62 e il completamento della tangenziale di Roverbella (SP249), entrambe previsioni già inserite nel PTCP di Mantova.

Superficie urbanizzabile variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	276.450 mq	46,46%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	45.128 mq	7,58%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	2.143 mq	0,36%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali e extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mc	198.585 mq	0,00%
Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi	21.273 mq	3,57%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	2.732 mq	0,46%
sup. urbanizzabile - parziale 1	546.312 mq	91,81%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	48.737 mq	8,19%
sup. urbanizzabile - parziale 2	48.737 mq	8,19%
sup. urbanizzabile totale variante PGT - 2023	595.049 mq	100%

Tabella 5 – Roverbella- Superficie urbanizzabile al 2/12/2014

2.2.3. Superficie agricola o naturale al 2/12/2014

La restante superficie del comune di Roverbella (circa il 91% del territorio comunale) è classificata come la superficie agricola o naturale, non classificabile né come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile. Oltre ai tradizionali ambiti agricoli e ambiti di interesse naturale e paesaggistico, insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo⁵, fiumi e canali, rientrano in questa categoria anche parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e aree verdi urbane con una superficie maggiore a 2.500 mq (identificate genericamente come "aree verdi urbane > 2.500 mq"). Fanno parte della superficie agricola o naturale le porzioni a verde pubblico all'interno dei Piani Attuativi approvati o in corso di realizzazione.

Le quantità di ciascuna categoria sono riportate nella tabella successiva.

⁵ Capitolo 4 del fascicolo "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'integrazione del PTR alla l.r. 31/14

Superficie agricola o naturale al 02/12/2014	mq	inc % su totale
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	57.339.417 mq	99,19%
Fiumi, canali e laghetti di cava	448.373 mq	0,78%
Aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	- mq	0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione al 2.12.2014	18.302 mq	0,03%
sup. agricola o naturale totale al 02/12/2014	57.806.092 mq	100%

Tabella 6 Roverbella - Superficie agricola o naturale al 2/12/2014

2.2.4. Indici e soglia di consumo di suolo comunale

Considerando la superficie comunale pari a 63.441.719 mq (misurata su GIS sullo shapefile confine comunale), sono riportati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 02/12/2014 - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale)	7,40%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto al 02/12/2014 - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	1,48%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	8,88%

Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 al 02/12/2014 (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale	8,27%
escluse aree per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	

Tabella 7 – Indici di urbanizzazione e soglia di consumo di suolo al 2/12/2014

2.2.5. Ambiti di trasformazione previsti nel PGT e non attuati al 2/12/2014

Il PGT del Comune di Roverbella vigente al 2/12/2014 prevedeva in totale 8 ambiti di trasformazione (quattro a destinazione residenziale e quattro destinati ad altre funzioni urbane). Dall'analisi dello stato di attuazione del PGT delle previsioni degli ambiti di trasformazione alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014, tutti gli ambiti previsti al 2/12/2014 risultano non attuati⁶. La tavola [PR-8PR 10.2](#) individua gli ambiti di trasformazione e la relativa ripartizione rispetto allo stato di fatto del suolo, mentre le tabelle successive riportano le superfici territoriali degli ambiti di trasformazione (dedotti dal Database Topografico Comunale) ripartiti in superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile per ciascun ambito di trasformazione.

⁶ Piani attuativi non approvati

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI al 2/12/2014			
	Superficie urbanizzata (mq)	Superficie urbanizzabile (mq)	Totale (mq)
ATR01	656	102.374	103.030
ATR02	380	193.713	194.093
ATR03		25.403	25.403
ATR04	225	29.612	29.837
Totale (mq)	1.261	351.101	352.363

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRE FUNZIONI URBANE al 2/12/2014			
	Superficie urbanizzata (mq)	Superficie urbanizzabile (mq)	Totale (mq)
ATP01		34.686	34.686
ATP02		11.953	11.953
ATP03		27.360	27.360
ATS01	9.881	93.686	103.567
Totale (mq)	9.881	167.685	177.566

Tabella 8 - Ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente al 2/12/2014

Dalla tabella 8 si evince in particolare:

- gli ambiti ATR3, ATP1, ATP2 e ATP3 sono previsti su aree completamente libere – la superficie territoriale di suddetti ambiti è stata classificata come superficie urbanizzabile;
- gli ambiti ATR1, ATR2, ATR4 e ATS01 sono individuati in parte su aree libere e in parte su aree già edificate - la superficie territoriale è stata classificata in parte come superficie urbanizzabile e in parte come superficie urbanizzata. Si tratta di piccole porzioni interessate dalla viabilità comunale oppure, nel caso dell'ambito ATS01, si tratta di un edificio e la relativa area di pertinenza già presenti all'interno dell'ambito.

2.3. Carta del Consumo di suolo Variante PGT

Utilizzando le stesse categorie adottate per la costruzione della Carta del Consumo di suolo al momento di entrata in vigore della l.r. 31/14 (tavola [PR-8PR 10.2](#)), la tavola [PR-8PR 10.3-4](#) restituisce il consumo di suolo previsto dalla Variante del PGT, Individua, inoltre, gli elementi di variazione del consumo di suolo determinato dalla Variante rispetto alla data 2/12/2014.

2.3.1. Superficie urbanizzata

La superficie urbanizzata della Variante PGT del comune di Roverbella è composta da:

- Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)
- Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale
- Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati
- Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014
- Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione

Tali aree sono rappresentate nella tavola [PR-8PR 10.3-4](#) con l'apposito simbolo e la loro quantificazione è riportata nella tabella successiva.

Superficie urbanizzata variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	2.831.496 mq	57,95%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	1.174.956 mq	24,05%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati	108.482 mq	2,22%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014	428.283 mq	8,76%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	627 mq	0,01%
sup. urbanizzata - parziale 1	4.543.845 mq	92,99%
aree edificate per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 1 art. 2 lr 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art 2 lr31/14	342.592 mq	7,01%
sup. urbanizzata - parziale 2	342.592 mq	7,01%
sup. urbanizzata totale - 2023	4.886.436 mq	100%

Superficie urbanizzata variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	2.838.745 mq	58,02%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	1.175.087 mq	24,02%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati	107.480 mq	2,20%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014	428.283 mq	8,75%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	297 mq	0,01%
sup. urbanizzata - parziale 1	4.549.892 mq	93,00%
aree edificate per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 1 art. 2 lr 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art 2 lr31/14	342.592 mq	7,00%
sup. urbanizzata - parziale 2	342.592 mq	7,00%
sup. urbanizzata totale - 2023	4.892.484 mq	100%

Tabella 9 - Roverbella - Superficie urbanizzata Variante PGT

2.3.2. Superficie urbanizzabile

La superficie urbanizzabile rappresentata nella carta del consumo di suolo è composta da

- Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero
- Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero
- Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq
- Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq
- Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali ed extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mq
- Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi
- Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale

Superficie urbanizzabile variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	276.450 mq	44,42%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	72.488 mq	11,65%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	2.143 mq	0,34%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali e extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mc	198.585 mq	0,00%
Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi	21.273 mq	3,42%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	2.732 mq	0,44%
sup. urbanizzabile - parziale 1	573.671 mq	92,17%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	48.737 mq	7,83%
sup. urbanizzabile - parziale 2	48.737 mq	7,83%
sup. urbanizzabile totale variante PGT - 2023	622.409 mq	100%

Superficie urbanizzabile variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	270.415 mq	44,05%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	72.488 mq	11,81%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	2.143 mq	0,35%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- mq	0,00%
Aree edificabili di completamento su suolo libero (residenziali e extra residenziali) su suolo libero > 2.500 mc	198.585 mq	0,00%
Aree per nuovi servizi pubblici su suolo libero previsti dal Piano dei Servizi	19.499 mq	3,18%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	1.997 mq	0,33%
sup. urbanizzabile - parziale 1	565.128 mq	92,06%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	48.737 mq	7,94%
sup. urbanizzabile - parziale 2	48.737 mq	7,94%
sup. urbanizzabile totale variante PGT - 2023	613.865 mq	100%

Tabella 10 - Roverbella - Superficie urbanizzabile Variante PGT

Come riportato nella tabella 10, le previsioni di carattere comunale su suolo libero ammontano a ~~573.671~~ 565.128 mq e corrisponde allo 0,9% della superficie comunale

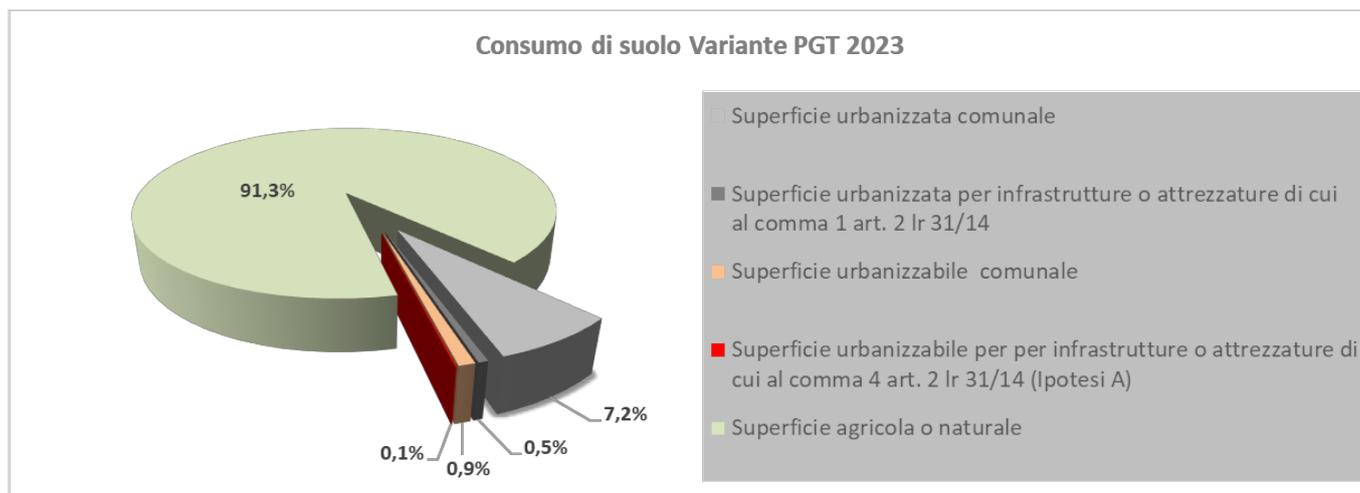


Figura 3 - Roverbella - Consumo di suolo Variante PGT

Si confermano con la Variante del PGT le infrastrutture di interesse sovracomunale di cui al comma 1 l.r. 31/14, ovvero la variante alla SS62 e il completamento della tangenziale di Roverbella (SP249).

2.3.3. Superficie agricola o naturale

La restante superficie del comune di Roverbella è classificata come la superficie agricola o naturale, non classificabile né come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile. Le quantità di ciascuna categoria sono riportate nella tabella successiva.

Superficie agricola o naturale variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	57.466.199 mq	99,19%
Fiumi e canali	448.373 mq	0,77%
Aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	-	0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati	18.302 mq	0,03%
sup. agricola o naturale totale - 2023	57.932.874 mq	100%

Superficie agricola o naturale variante PGT - 2023		inc % su totale
di cui:		
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	57.468.695 mq	99,19%
Fiumi e canali	448.373 mq	0,77%
Aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	-	0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati	18.302 mq	0,03%
sup. agricola o naturale totale - 2023	57.935.370 mq	100%

Tabella 11 - Roverbella - Superficie agricola o naturale Variante PGT

2.3.4. Indici e soglia di consumo di suolo comunale

Considerando la superficie comunale pari a 63.441.719 mq (misurata su GIS sullo shapefile confine comunale), sono riportati i seguenti indici:

Indice di urbanizzazione - stato di fatto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale)	7,70%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	0,98%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto PGT 2023 + stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	8,68%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r 31/14	8,07%
Indice di urbanizzazione - stato di fatto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale)	7,71%
Indice di urbanizzazione - stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	0,97%
Indice di urbanizzazione totale = stato di fatto PGT 2023 + stato di diritto PGT 2023 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale)	8,68%
Soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r 31/14 - VARIANTE (Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r 31/14	8,06%

Tabella 12 - Indici di urbanizzazione e soglia di consumo di suolo Variante PGT

2.3.5. Ambiti di trasformazione previsti dalla Variante PGT

La variante PGT riconferma in buona parte le previsioni di trasformazione del previgente strumento urbanistico che non avevano trovato ancora attuazione, riducendo notevolmente le superfici su suolo libero. Il Documento di Piano della Variante del PGT individua ~~quattro~~ tre ambiti di trasformazione residenziali e tre ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane. La tavola PR 810.3-4 riporta l'individuazione degli ambiti di trasformazione della Variante.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI VARIANTE PGT			
	Superficie urbanizzata (mq)	Superficie urbanizzabile (mq)	Totale (mq)
ATR01		238.588	238.588
ATR02	297	14.048	14.345
ATR03		17.305	17.305
ATR04	330	6.035	6.366
Totale (mq)	627	275.977	276.604

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRE FUNZIONI URBANE VARIANTE PGT			
	Superficie urbanizzabile (mq)	Totale (mq)	
ATE01	32.276	32.276	
ATE02	12.853	12.853	
ATE03	27.360	27.360	
Totale (mq)	72.488	72.488	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI VARIANTE PGT			
	Superficie urbanizzata (mq)	Superficie urbanizzabile (mq)	Totale (mq)
ATR01		238.588	238.588
ATR02	297	14.048	14.345
ATR03		17.305	17.305
Totale (mq)	297	269.941	270.238

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRE FUNZIONI URBANE VARIANTE			
	Superficie urbanizzabile (mq)	Totale (mq)	
ATE01	32.276	32.276	
ATE02	12.853	12.853	
ATE03	27.360	27.360	
Totale (mq)	72.488	72.488	

Tabella 13 - Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane Variante PGT

La tabella successiva riassume modifiche apportate dalla Variante agli ambiti di trasformazione rispetto a quelli previsti e non attuati al 2/12/2014.

sigla VARIANTE PGT 2022	sigla AMBITO PGT VIGENTE AL 2/12/2014	STATO DI FATTO DEL SUOLO	ATTUATO AL 2/12/2014	ST SU SUOLO LIBERO PGT VIGENTE AL 2/12/2014	ST SU SUOLO LIBERO VARIANTE 2022	DESTINAZIONE FUNZIONALE VARIANTE PGT 2022	CONFERMATO/ RIDOTTO/ STRALCIATO/ MODIFICATO	VARIAZIONE ST
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI								
ATR 04	ATR 01	libero	NO	102.374	6.035	residenza	ridotto	-96.339
ATR 01	ATR 02	libero	NO	193.713	238.588	residenza	modificato	44.875
ATR 02 E ATR 03	ATR 03	libero	NO	25.403	31.353	residenza	ridotto e modificato	5.950
							modificato e variato nella	
ATE 02	ATR 04	libero	NO	29.612	0	agricolo/ATE 02	destinazione d'uso	-29.612
TOTALE				351.101	275.977			-75.125
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRE FUNZIONI URBANE								
ATE 01	ATP01	libero	NO	34.686	32.276	attività economiche	la parte variata trasferita nel PDR	-2.411
	ATP02	libero	NO	11.953	0	attività economiche	trasferito nel PDR	0
ATE 03	ATP03	libero	NO	27.360	27.360	attività economiche	confermato	0
	ATS 01	libero	NO	93.686	0	agricolo/ATR 01	ridotto e modificato	-93.686
ATE 02		libero	NO		12.853	attività economiche	modificato	12.853
TOTALE				167.685	72.488			-83.244
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI								
*servizi in progetto	ATR 01	libero	NO	102.374	1.197	residenza	ridotto	-101.177
ATR 01	ATR 02	libero	NO	193.713	238.588	residenza	modificato	44.875
ATR 02 E ATR 03	ATR 03	libero	NO	25.403	31.353	residenza	ridotto e modificato	5.950
							modificato e variato nella	
ATE 02	ATR 04	libero	NO	29.612	0	agricolo/ATE 02	destinazione d'uso	-29.612
TOTALE				351.101	271.138			-79.963
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER ALTRE FUNZIONI URBANE								
ATE 01	ATP01	libero	NO	34.686	32.276	attività economiche	la parte variata trasferita nel PDR	-2.411
	ATP02	libero	NO	11.953	0	attività economiche	trasferito nel PDR	0
ATE 03	ATP03	libero	NO	27.360	27.360	attività economiche	confermato	0
	ATS 01	libero	NO	93.686	0	agricolo/ATR 01	ridotto e modificato	-93.686
ATE 02		libero	NO		12.853	attività economiche	modificato	12.853
TOTALE				167.685	72.488			-83.244

Tabella 14 -- Modifiche agli ambiti di trasformazione apportate dalla Variante PGT

Come evidenziato dalla tabella 14, gli ambiti di trasformazione residenziali sono stati modificati seguente modo:

- ex ambito ATR 1 - ambito ATR4 della variante è stato modificato nel perimetro - è stato stralciato dalla variante ripristinando a suolo agricolo circa 9496% della superficie territoriale prevista al 2014, solo una piccola parte dell'ambito di trasformazione (pari a 1.197 mq) è stata trasferita nel Piano dei Servizi prevedendo un parcheggio in progetto GP130 di una superficie complessiva di 1.526 mq (1.197 su suolo libero e 329 mq già su superficie urbanizzata);
- ex ambito ATR2 – ambito ATR2 della variante è stato modificato nel perimetro inglobando una parte dell'ex ambito ATS;
- ex ambito ATR3 (composto da due sub-ambiti) è stato diviso in due ambiti ATR 02 e ATR 03, quest'ultimo incrementando la superficie urbanizzabile;
- ex Ambito ATR 04 - ambito ATE 02 della variante è stato modificato ripristinando a suolo agricolo circa il 56% della superficie urbanizzabile prevista e variando la destinazione d'uso da residenziale verso le attività economiche.

Gli ambiti per le funzioni diverse da quella residenziale sono state apportate le seguenti variazioni:

- ex ambito ATP 01 – ambito ATE 01 è stato confermato. È stato rettificato il perimetro dell’ambito classificando una piccola porzione dell’ambito (2.411 mq) come ambito delle attività produttive consolidate. Tale porzione mantiene comunque la classificazione della superficie urbanizzabile.
- ex ambito ATP 02 è stato riclassificato come ambito delle attività produttive consolidate
- ex ambito ATP 03 – ATE 03 è stato riconfermato
- è stato introdotto un nuovo ambito destinato alle attività economiche da una parte dell’ex ambito ATR 04

2.4. Variazione del consumo di suolo dalla Variante PGT (sovrapposizione 2014 - 2023) e bilancio ecologico

Il Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14) è la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge regionale, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Al fine dell’adeguamento della Variante del PGT alle politiche di riduzione del consumo di suolo, si è provveduto a rivedere e calibrare le superfici trasformabili su suolo libero. Come si deduce dai dati riportati nelle tabelle sottostanti, il bilancio ecologico del suolo della Variante è più che virtuoso, registrandosi un sensibile incremento di superficie agricola o naturale (~~126.782~~ 129.279 mq).

Le variazioni che si registrano a seguito della predisposizione della Variante sono riepilogate nelle tabelle successive. Si precisa che le variazioni % sono calcolate rispetto alla totalità della superficie urbanizzata, urbanizzabile o agricola o naturale.

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - 2023		var % 2014-2023
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	87.091 mq	1,85%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	6.901 mq	0,15%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati	20.266 mq	0,43%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014	91.273 mq	1,94%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	- 14.102 mq	-0,30%
variazione sup. urbanizzata - parziale 1	191.429 mq	4,08%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	
variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 - 2023	191.429 mq	4,08%

Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - 2023		var % 2014-2023
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	- 75.492 mq	-8,03%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	- 95.197 mq	-10,12%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	- 19.370 mq	-2,06%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- 170.155 mq	-18,09%
Ambiti di completamento su suolo libero	38.991 mq	4,15%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	279 mq	0,03%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	2.732 mq	0,29%
sup. urbanizzabile - parziale 1 -	318.211 mq	-33,83%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
Infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzabile 02/12/2014 - 2023	- 318.211 mq	-33,83%

variazione superficie agricola o naturale variante PGT - 02/12/2014 - 2023		mq	var % 2014-2023
di cui:			
Aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	126.782 mq		0,22%
Fiumi e canali	- mq		0,00%
Aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	- mq		0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati	- mq		0,00%
variazione totale sup. agricola o naturale totale 02/12/2014 - 2023	126.782 mq		0,22%

var.2014/2023 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale) 0,30%

var. 2014/2023 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale) -0,50%

var.2014/2023 Ind. di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale) -0,20%

var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE -0,20%
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale
escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14

Variazione superficie urbanizzata 02/12/2014 - 2023		var % 2014-2023
di cui:		
Le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (comprese aree libere o verdi < 2500 mq)	94.340 mq	2,01%
Sedi stradali e ferroviarie e per la mobilità di scala comunale	7.031 mq	0,15%
Piani attuativi del Piano delle Regole su superficie urbanizzata riconfermati	19.265 mq	0,41%
Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati o in corso di realizzazione dopo il 2.12.2014	91.273 mq	1,94%
Le superfici edificate all'interno degli ambiti di trasformazione	- 14.432 mq	-0,31%
variazione sup. urbanizzata - parziale 1	197.477 mq	4,21%
aree edificate per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14	- mq	
variazione sup. urbanizzata - parziale 2	- mq	
variazione totale sup. urbanizzata 02/12/2014 - 2023	197.477 mq	4,21%

Variazione superficie urbanizzabile 02/12/2014 - 2023		var % 2014-2023
Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero	- 81.527 mq	-8,67%
Ambiti di trasformazione per altre funzioni urbane, su suolo libero	- 95.197 mq	-10,12%
Piani Attuativi del Piano delle Regole a destinazione residenziale, su suolo libero > 2.500 mq	- 19.370 mq	-2,06%
Piani Attuativi del Piano delle Regole per altre funzioni urbane, su suolo libero > 2.500 mq	- 170.155 mq	-18,09%
Ambiti di completamento su suolo libero	38.991 mq	4,15%
Altre aree per servizi pubblici su suolo libero	- 1.494 mq	-0,16%
Sedi stradali e per la mobilità di scala comunale	1.997 mq	0,21%
sup. urbanizzabile - parziale 1 -	- 326.755 mq	-34,74%
aree edificabili per infrastrutture o attrezzature di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14		
aree edificabili per infrastrutture di cui al comma 1 art. 2 l.r. 31/14	- mq	0,00%
variazione sup. urbanizzabile - parziale 2	- mq	0,00%
variazione totale sup. urbanizzabile 02/12/2014 - 2023 -	- 326.755 mq	-34,74%

Variazione superficie agricola o naturale variante PGT - 02/12/2014 - 2023		mq	var % 2014-2023
di cui:			
aree agricole o naturali (comprese aree verdi urbane > 2.500 mq)	129.279 mq		0,22%
Fiumi e canali	- mq		0,00%
aree verdi all'interno degli ambiti di trasformazione	- mq		0,00%
Aree verdi all'interno dei Piani Attuativi del Piano delle Regole approvati	- mq		0,00%
variazione totale sup. agricola o naturale totale 02/12/2014 - 2023	129.279 mq		0,22%

var.2014/2023 Ind. di urbanizzazione - (Sup.urbanizzata/Sup.terr. comunale) 0,31%

var. 2014/2023 Ind. di urbanizzazione - stato di diritto variante - (Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale) -0,52%

var.2014/2023 Ind. di urbanizzazione totale = stato di fatto 02/12/14 + stato di diritto 02/12/14 - (Sup.urbanizzata+Sup.urbanizzabile/Sup.terr. Comunale) -0,20%

var soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 - VARIANTE -0,20%
(Sup.urbanizzata + Sup.urbanizzabile)/Sup.territoriale comunale
escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14

Tabella 15 - Variazione della superficie urbanizzata, urbanizzabile, agricola e naturale, degli indici di urbanizzazione e soglia di consumo di suolo 2014-2022

Si presenta una variazione della superficie urbanizzata nel periodo tra il 2014 e il 2023 (+191.429 197.477-mq) dovuta in gran parte all'attuazione di due piani attuativi previsti dal PGT vigente (ACR 02 = 18.440 mq e ACE 03 =170.155 mq) e

all'edificazione di due aree (individuate come "e1" e "e2" nella tavola PR 810.34) per una superficie pari a +2.834 mq, attuazione di due servizi pubblici: asilo L12 di una superficie pari a +905 mq e il parcheggio G127 di una superficie pari a +1572 mq. . Oltre e a queste aree sono state fatte le rettifiche del margine edificato per una superficie totale di 3.571 mq. Le aree sono individuate nella tavola PR 10.3.

Si registra una significativa diminuzione della superficie urbanizzabile (~~-33,83%~~ -34,74% rispetto alla superficie urbanizzabile prevista nel 2014 pari a ~~-318.211~~ -326.755 mq di suolo libero) dovuta in parte all'attuazione dei piani attuativi e servizi sopracitati e in parte alla riduzione delle previsioni da parte della Variante del PGT.

La variante del PGT introduce 7 nuove aree che determinano un nuovo consumo di suolo agricolo per un totale di 30.245 mq (le aree sono individuate con sigle da "i1" a "i7" nella tavola PR-8PR 10.34). Si tratta perlopiù di ridefinizione del margine dell'abitato.

La localizzazione del consumo di suolo variato è individuata nella tavola PR 810.3-4 e nell'estratto cartografico di seguito riportato. Con il colore verde acceso sono riportate le superfici restituite a superficie agricola o naturale. Con il colore rosso sono individuate le superfici che determinano un nuovo consumo di suolo (superfici agricole o naturali al 2014 trasformate in superfici urbanizzabili). Con il colore grigio scuro sono individuate le superfici urbanizzabili al 2014 trasferite dalla Variante PGT nella superficie urbanizzata (piani attuativi attuati tra il 2014 e il 2023). Con il colore giallo sono individuate le due aree agricole nel 2014 trasferite nel TUC a causa dell'edificazione tra il 2014 e il 2023 o rettifiche del margine. Ad ogni area è stato associato il numero. Le aree di riduzione del consumo di suolo sono individuate con le sigle da "r1" a "r4". Le superfici di ciascuna area sono riportate nella tabella 16.



Figura 4 – Variazioni del consumo di suolo rispetto alle previsioni del PGT al 2/12/2014

Riduzione-CDS

**Incremento-CDS (nuove
previsioni su suolo libero
PGT 2023)**

Superficie (mq)

Superficie (mq)

r1	41.767	-	i1	1.344
r2	7.029	-	i2	5.950
r3	91.636	-	i3	1.134
r4	19.430	-	i4	1.018
Totale (mq)	159.862	-	i5	2.671
-	-	-	i6	2.143
-	-	-	i7	15.984
-	-	-	Totale (mq)	30.245
-	-	-	-	-
-	-	-	Incremento CDS (edificazione su suolo libero post 2014)	
-	-	-	Superficie (mq)	
-	-	-	e1	1.548
-	-	-	e2	1.286
-	-	-	Totale (mq)	2.834

Riduzione CDS

	Superficie (mq)
r1	41.767
r2	7.029
r3	97.213
r4	19.430
Totale (mq)	165.439

Incremento CDS (nuove
previsioni su suolo libero
PGT 2023)

	Superficie (mq)
i1	1.344
i2	5.950
i3	1.134
i4	1.018
i5	2.671
i6	2.143
i7	15.984
Totale (mq)	30.245

Incremento CDS (edificazione
su suolo libero post 2014/
rettifiche superficie
urbanizzata)

	Superficie (mq)
e1	1.548
e2	1.286
e3	410
e4	722
e5	1.949
Totale (mq)	5.915

Tabella 16 – Superfici in riduzione e incremento del consumo di suolo rispetto al 2/12/2014

Complessivamente, la variante PGT prevede una riduzione del consumo di suolo di ~~126.782~~ 129.279 mq

	Superficie (mq)
Riduzione CDS	-159.862
Incremento CDS (previsioni PGT 2023)	30.245
Incremento CDS (edificazione su suolo libero post 2014)	2.834
Recupero suolo agricolo Variante PGT 2023	-126.782

	Superficie (mq)
Riduzione CDS	-165.439
Incremento CDS (previsioni PGT 2023)	30.245
Incremento CDS (edificazione su suolo libero post 2014/rettifiche superficie urbanizzata)	5.915
Recupero suolo Variante PGT 2023	-129.279

2.5. Qualità dei suoli

Sulla base degli elementi emersi in sede di quadro conoscitivo, è possibile effettuare una valutazione comparativa della qualità dei suoli coinvolti nelle variazioni di consumo di suolo.

Gli elementi di qualità considerati sono quelli della tavola [PR-8PR 10.13](#), ove sono evidenziate le variazioni di consumo di suolo e rappresentate le caratteristiche dei suoli coinvolti, relativamente alle peculiarità paesaggistiche dei suoli (aree protette e principali elementi di tutela paesaggistica), peculiarità naturalistiche dei suoli (Rete Ecologica ed Eco paesistica) e al valore agricolo dei suoli (desunto dalla banca dati regionale).

Come evidenziato dalla tavola [PR-8PR 10.13](#), le riduzioni di consumo di suolo della Variante riguardano comunque suoli di qualità rurale o ambientale significativa.

2.6. Verifica della soglia di riduzione

Come già introdotto nel primo capitolo, il Piano Territoriale Regionale integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio. Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per la provincia di Mantova è fissata:

- tra il 20% e il 25% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero per le destinazioni prevalentemente residenziali;
- pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane.

Il PTCP di Mantova, adeguato al PTR Integrazione l.r. 31/14, individua una soglia di riduzione del consumo di suolo provinciale minima del 20%, indicato dall'Integrazione PTR allo scenario temporale 2020 per tutte le funzioni urbane (sia residenziali che non residenziali). Il valore minimo del 20% della soglia di riduzione provinciale è modulato in 5 classi dal 18 al 22% per le soglie comunali. Per il comune di Roverbella, la soglia di riduzione applicata alle previsioni di trasformazione degli ambiti di trasformazioni vigenti AT al 02/12/2014 è stabilita al 19%.

La soglia di riduzione della Variante PGT 2022 del Comune Roverbella è calcolata nella tabella 17.

In particolare:

- la soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione residenziali è pari al ~~-21,40~~ **-22,77%** (in valore assoluto ~~-75.125~~ **-79.963** mq), superiore alla soglia di riduzione richiesta dal PTCP di Mantova e in linea rispetto a quello stabilito dal PTR Integrazione l.r. 31/14
- la soglia di riduzione per gli Ambiti di Trasformazione per altre funzioni urbane è pari al -48,21% (in valore assoluto -80.833 mq), significativamente superiore alla soglia di riduzione richiesta dal PTR Integrazione l.r. 31/14 o dal PTCP di Mantova

- la riduzione complessiva di AT su suolo libero, pari al ~~-30,06~~ -30,99% in valore assoluto (~~-155.957~~ -160.796 mq), supera la riduzione che sarebbe stata ottenuta rispettando le soglie di riduzione del PTR Integrazione l.r 31/14 o del PTCP (riduzione complessiva richiesta dal PTCP è pari a 94.731mq – capitolo 1.2).

PR10.1 RELAZIONE DI VERIFICA DELLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 23
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 07/2023)		SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
FUNZIONE RESIDENZIALE		
	Superficie (mq)	
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014	351.101
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	275.977 +
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	- +
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole	=
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	275.977
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. RESIDENZIALI (B-A)		- 75.125
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%		-21,40%
ALTRE FUNZIONI URBANE		
	Superficie (mq)	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	167.685
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	72.488 +
D2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	-
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole (una parte dell'ex ATP01 e ATP02)	14.364
		=
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	86.852
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)		- 80.833
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%		-48,21%
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. TOTALE [(B+D)-(A+C)]/(A+C)		-30,06%

PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DELLA VARIANTE (periodo 02/12/2014 - 07/2023)		SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CDS DEGLI A.T.
FUNZIONE RESIDENZIALE		
	Superficie (mq)	
A)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero 02/12/2014	351.101
B1)	Ambiti di trasformazione residenziali, su suolo libero, della variante	269.941 +
B2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	- +
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole	1.197
		=
B)	Totale Ambiti di trasformazione residenziale da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per la FUNZIONE RESIDENZIALE	271.138
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. RESIDENZIALI (B-A)		- 79.963
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. RESIDENZIALI (B-A)/A%		-22,77%
ALTRE FUNZIONI URBANE		
	Superficie (mq)	
C)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero 02/12/2014	167.685
D1)	Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane, su suolo libero, della variante	72.488 +
D2)	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, attuati nel periodo 02/12/2014 - luglio 2023	-
	Ambiti di trasformazione residenziale, su suolo libero, trasferiti nel Piano delle Regole (una parte dell'ex ATP01 e ATP02)	14.364
		=
D)	Totale Ambiti di trasformazione altre funzioni urbane da considerare per la soglia di riduzione del consumo di suolo per le ALTRE FUNZIONI URBANE	86.852
VARIAZIONE SUPERFICIE SU SUOLO LIBERO A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)		- 80.833
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. ALTRE FUNZIONI URBANE (D-C)/C%		-48,21%
SOGLIA DI RIDUZIONE A.T. TOTALE [(B+D)-(A+C)]/(A+C)		-30,99%

Tabella 17 - Calcolo della soglia di riduzione

2.7. Ambiti della rigenerazione

La l.r. 31/2014 qualifica la rigenerazione tra le azioni fondamentali per contenere il consumo di suolo e ne riconosce il carattere complesso e innovativo attribuendo ai Comuni che avviano azioni concrete per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, priorità nella concessione di finanziamenti regionali (comma 1, art. 4).

La legge sulla rigenerazione – Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 – promuove gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante. A tal fine riconosce delle premialità edificatorie e/o riduzioni del contributo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalle delibere di Giunta Regionale 5 agosto 2020 n. XI/3508 e XI/3509. La legge LR n. 18/2019 demanda ai comuni gli adempimenti per l'applicazione della stessa.

Le strategie avviati dalla Variante PGT di Roverbella sono volti a ridurre ai minimi termini il consumo di suolo, privilegiando la rigenerazione urbana. Infatti, sono stati individuati cinque ambiti della rigenerazione ARU1, ARU2, ARU3, ARU4 e ARU5. In particolare, le proposte della Variante PGT per gli ambiti della rigenerazione sono:

- ARU1 – l'area è inserita in un contesto urbano misto, che vede la presenza di edifici residenziali, commerciali e servizi, oltre ad attività artigianali/produttive. L'area è attualmente dismessa. la Variante PGT propone una rigenerazione con l'inserimento di destinazioni compatibili con il contesto circostante.
- ARU2 – l'area è dismessa ed è interessata da procedimento amministrativo ai sensi della normativa ambientale (sito da bonificare). La Variante PGT propone di riqualificare e risanare un'area dismessa collocata all'interno del Tessuto Urbano Consolidato con l'inserimento di attività pubbliche e private compatibili con il contesto circostante.
- ARU3 - l'area è affacciata lungo la ex-SS62 e la viabilità urbana di livello locale che conduce al Castello medioevale ed alla relativa corte. Attualmente l'area è dismessa. La Variante PGT propone di recuperare e riqualificare un'area dismessa con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto circostante (residenziale, ricettivo, commerciale e servizi) e la cessione di un'ampia area a verde urbano e servizi, con funzioni ecologiche- paesaggistiche e di valorizzazione delle aree circostanti il castello.
- ARU4 - la Variante PGT propone di riqualificare un ambito dismesso inserito nel tessuto urbano di Belvedere/ Malavicina, con destinazioni coerenti con il contesto circostante.
- ARU5 - La Variante PGT propone la riconversione dell'area produttiva dismessa con la possibilità di demolizione del complesso edilizio esistente, oppure il suo mantenimento, finalizzata alla ricostruzione di un comparto multifunzionale, che possa connettere i tessuti urbani circostanti che, allo stato di fatto, vedono la presenza prevalente della destinazione residenziale.

Coerentemente con le indicazioni dei criteri PTR, sulla carta del consumo di suolo – Tavola [PR-8PR 10.3-4](#) sono state riportate le perimetrazioni degli ambiti di rigenerazione.

3. CONCLUSIONI

SI OSSERVA CHE LA PERCENTUALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO È IN LINEA CON QUANTO STABILITO DAI CRITERI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE E PTCP DELLA PROVINCIA DI MANTOVA.

IN PARTICOLARE:



La % di riduzione del consumo di suolo complessiva prevista dagli ambiti di trasformazione e pari al ~~-30,06~~ **30.99%** che corrisponde a ~~-155.957~~ **-160.796** mq

Bilancio ecologico del suolo è positivo e registra un incremento della superficie agricola o naturale di ~~126.782~~ **129.279** mq



La variazione della soglia di consumo di suolo ai sensi lett.h comma 1 art. 3 l.r. 31/14 (escluse aree per infrastrutture di cui al comma 4 art. 2 l.r. 31/14) è di **-0.20%**

SOMMARIO

1. RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	1
1.1. Legge regionale e Piano Territoriale Regionale (PTR)	1
1.2. PTCP di Mantova e indirizzi del per la riduzione del consumo di suolo.....	2
2. CONSUMO DI SUOLO NEL COMUNE DI ROVERBELLA	5
2.1. L'articolazione della carta del consumo di suolo	5
2.2. Carta del Consumo di suolo al 2/12/2014	5
2.2.1. Superficie urbanizzata al 2/12/2014	6
2.2.2. Superficie urbanizzabile al 2/12/2014	7
2.2.3. Superficie agricola o naturale al 2/12/2014.....	8
2.2.4. Indici e soglia di consumo di suolo comunale	9
2.2.5. Ambiti di trasformazione previsti nel PGT e non attuati al 2/12/2014.....	9
2.3. Carta del Consumo di suolo Variante PGT	10
2.3.1. Superficie urbanizzata	10
2.3.2. Superficie urbanizzabile.....	11
2.3.3. Superficie agricola o naturale	13 ¹²
2.3.4. Indici e soglia di consumo di suolo comunale	13 ¹²
2.3.5. Ambiti di trasformazione previsti dalla Variante PGT.....	14 ¹³
2.4. Variazione del consumo di suolo dalla Variante PGT (sovrapposizione 2014 - 2023) e bilancio ecologico	16 ¹⁴
2.5. Qualità dei suoli	22 ¹⁷
2.6. Verifica della soglia di riduzione	22 ¹⁷
2.7. Ambiti della rigenerazione.....	26 ¹⁹
3. CONCLUSIONI.....	27²¹