



# Consumo di Suolo e Ambiti Agricoli Strategici

Prime indicazioni verso la variante al PTCP – due temi da trattare



## 1. I suolo: risorsa **NON** rinnovabile

Il suolo è una risorsa, limitata - come l'acqua e l'aria – e non rinnovabile.

E' indispensabile per la vita sulla terra, in quanto consente la produzione di alimenti per tutte le specie animali terrestri e quindi anche per l'essere umano. Un bene comune dunque, da tutelare e preservare.

Il suolo ha un valore ambientale, sociale, culturale ed economico, fondamentale per tutta la collettività.

## 2. **Ambiti Agricoli Strategici**

*La legge per il governo del territorio della Regione Lombardia (l.r. 12/2005) definisce gli ambiti in cui il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ha efficacia prescrittiva e prevalente. Tra questi citiamo l'art 18 comma 2 lettera c) in cui è previsto che, fino all'approvazione dei PGT, ha efficacia prescrittiva e prevalente il PTCP nell'individuazione degli ambiti di cui all'art 15 comma 4, cioè gli ambiti destinati ad attività agricola di interesse strategico.*





# Comunità europea



.....con il documento

*“Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo”*

la Commissione Europea ha di recente posto l'attenzione all'eccessivo consumo di suolo e *ha fissato il traguardo del*

***CONSUMO DI SUOLO = ZERO da raggiungere entro il 2050***

*e delle conseguenze legate all'uso dei terreni entro il 2020.*

..... *si dovrà tener conto non solo di QUANTO suolo è possibile consumare perchè sia sostenibile ma anche*

- *quali suoli e*
  - *per quali funzioni*
- è possibile consumarlo.*





# Regione Lombardia



**p.d.l. n. 140 – d.g.r. n. X/1355 del 14/2/2014**

*Disposizioni per la riduzione del consumo del suolo  
e per il riuso del suolo edificato.*

*Modifiche alla l.r. n. 12/2005 (Legge per il governo del territorio)*

*Il citato progetto di legge persegue la finalità di  
**ridurre il consumo di suolo,**  
**valorizzare il suolo ineditato**, nonché  
l'obiettivo del prioritario **riuso e rigenerazione urbana** del suolo edificato rispetto  
all'ulteriore consumo di **suolo ineditato (agricolo e non)**,*

*coordinando il tema del “consumo di suolo” con i temi della “rigenerazione  
urbana”, del “dimensionamento” degli strumenti urbanistici e al tema della  
**attività agricola di interesse strategico.***





## p.d.l. n. 140 – d.g.r. n. X/1355 del 14/2/2014



Il p.d.l. 140/2014 rafforza inoltre anche i contenuti e gli effetti del Piano Territoriale Regionale (PTR) in un sistema di pianificazione multi scalare che prevede i seguenti passaggi:

### **La Regione con il PTR definisce**

- i sistemi territoriali con caratteristiche omogenee;
- la soglia regionale di consumo di suolo da recepire nel PTCP
- i criteri per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT in base all'effettivo fabbisogno residenziale e allo sviluppo insediativo
- definisce i criteri di individuazione di interventi di rilevanza sovra comunale esclusi dalla applicazione delle soglie
- e le misure di incentivazione al recupero del patrimonio edilizio (escluse misure di carattere finanziario)

### **La Provincia con il PTCP individua**

- la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo stabilito dal PTR da recepire nei PGT
- può stabilire specifiche modalità di calcolo per la determinazione degli obiettivi di sviluppo dei PGT

### **Il Comune con il PGT, nel Documento di Piano, definisce**

- la soglia comunale di riduzione del consumo di suolo che non ha termini di validità e da intendersi quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT
- con il documento di piano determina l'effettivo fabbisogno residenziale e gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo





## p.d.l. n. 140 – d.g.r. n. X/1355 del 14/2/2014 – sintesi 1/3



Il suolo **inedificato** è una risorsa non riproducibile e può essere trasformato solo in carenza di alternative nei limiti stabiliti dal PTR e a fronte di adeguate compensazioni ecologiche preventive (*art 2 c. 1 del p.d.l. 140*)

Si ha **consumo** quando un suolo in edificato viene per la prima volta impermeabilizzato, urbanizzato o edificato (non vale per l'attività agricola) (*art 2 c. 2 del p.d.l. 140*)

Il consumo di suolo è **consentito** entro la **soglia** percentuale massima stabilita dai piani di governo del territorio (PGT) ed esclusivamente nei casi in cui non esistano possibilità di riutilizzazione delle aree già edificate e di rigenerazione delle stesse. (*art 2 c. 3 del p.d.l. 140*)

Il **Documento di Piano** individua le invarianti (vincoli), l'effettivo fabbisogno residenziale, la soglia comunale di riduzione del consumo di suolo, i meccanismi per il monitoraggio e, per promuovere gli investimenti nelle aree dismesse e negli ambiti di rigenerazione urbana, può prevedere compensazioni e incentivazioni anche attraverso l'attribuzione di diritti edificatori;





Il **Piano dei Servizi** detta criteri circa la compensazione ecologica preventiva per i casi in cui sia previsto ulteriore consumo di suolo e individua gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale per i quali la compensazione non si applica ovvero si applica in forma ridotta. Gli interventi di compensazione ecologica preventiva consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti, la cui utilizzazione può essere anche a scopi agricoli, e di un sistema di corridoi permeabili all'interno dei tessuti urbani consolidati. A completamento di tali interventi sono ammesse le opere per la fruizione ecologico-ambientale delle aree, quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, ridisegno e ripristino di canali e rogge. La compensazione avviene mediante cessione gratuita al comune di aree, da mantenere all'uso naturale o agricolo, di superficie doppia rispetto a quella dell'ambito territoriale oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato che disciplina la nuova edificazione, ovvero, in alternativa, mediante costituzione, a favore del comune, di un vincolo di destinazione al mantenimento allo stato naturale o agricolo. Le aree destinate alla compensazione ecologica preventiva si considerano aggiuntive rispetto alla dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico previste al comma 3, comprese quelle destinate a verde pubblico. Agli atti di cessione gratuita o di costituzione gratuita del vincolo di destinazione si applica l'articolo 2645 *ter* del codice civile.





Il **Piano delle Regole** individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato carta del consumo di suolo, *le aree libere da edificazione, le aree dismesse, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le aree di recupero o gli ambiti di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo.*

L'approvazione della carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici che privati, sia residenziali, sia di servizi che di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

Il PdR dispone, per gli ambiti di rigenerazione urbana, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 (*Contributo di costruzione*).

## Tempi

- La Regione **adegua il PTR** entro **dodici** mesi dalla data di entrata in vigore della legge,
- La Provincia **adegua il PTCP** alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo entro **dodici** mesi dall'adeguamento del PTR di cui al comma 1,
- I Comuni: regime transitorio caratterizzato da limitazioni delle previsioni vigenti.





# Monitoraggio degli indicatori del PTCP

(dicembre 2011)



Dall'analisi dei dati è emerso che a livello provinciale si è passati dal **12,7 %** (dato ante PGT) al **13.2 %** (dato al 2011) di **consumo di suolo potenziale**. Il totale delle espansioni proposte, prevalentemente con i PGT Comunali, ammonta a una superficie pari a circa 6.000.000 di mq (ad esempio come l'intera superficie comunale di Vaiano Cremasco) dato già depurato dalle superfici occupate dalle grandi infrastrutture programmate (CR-MN – Ti-Bre – e opere complementari Bre.Be.Mi).

Analizzando invece il **consumo di suolo effettivo** si scende a percentuali ben più basse (quasi sempre **<1%** ).

## Motivi

- le espansioni previste sovradimensionate rispetto alle dinamiche della popolazione in atto; tale dato è stato più volte sottolineato anche nei pareri che la Provincia di Cremona ha fatto nei confronti della compatibilità ai PGT Comunali;
- il fatto che molti Comuni nei propri PGT hanno implementato strategie di recupero del patrimonio edilizio esistente più volte incentivate e suggerite nei pareri di compatibilità del PTCP nei confronti dei PGT;
- le principali infrastrutture programmate nella Provincia non sono ancora state realizzate;
- i Comuni hanno preferito l'attuazione degli ambiti di espansione all'interno di urbanizzati già consolidati.





## Verifiche compatibilità PGT al PTCP



Il 25 maggio 2014 ben **90 Comuni su 115** sono chiamati a **rinnovare gli organi amministrativi** e di conseguenza, procederanno sicuramente ad una variante al PGT (ricordiamo che il Documento di Piano che contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'amministrazione comunale intende perseguire)

Alcuni Comuni hanno approvato il PGT nel 2007-2009 e il **Documento di Piano ha validità quinquennale e andrà rivisto:**

Comuni che hanno approvato il PGT nel 2007 (Sesto ed Uniti)

Comuni che hanno approvato il PGT nel 2008 (Grontardo, Agnadello, Credera Rubbiano e Vaiano Cremasco. Tutti devono rinnovare il mandato.)

Comuni che hanno approvato il PGT nel 2009 :

SONCINO	BURL n. 13 del 01/04/2009	NO Elezioni 2014
CASTELLEONE	BURL n. 19 del 13/05/2009	Elezioni 2014
CUMIGNANO SUL NAVIGLIO	BURL n. 24 del 16/06/2009	Elezioni 2014
SORESINA	BURL n. 24 del 16/06/2009	NO Elezioni 2014
BONEMERSE	BURL n. 27 del 08/07/2009	Elezioni 2014
MARTIGNANA DIPO	BURL n. 35 del 02/09/2009	Elezioni 2014
CREMOSANO	BURL n. 39 del 29/09/2009	NO Elezioni 2014
SERGNANO	BURL n. 40 del 7/10/2009	Elezioni 2014
VAILATE	BURL n. 41 del 14/10/2009	Elezioni 2014
PESSINA CREMONESE	BURL n.44 del 04/11/2009	Elezioni 2014
RIVOLTA D'ADDA	BURL n.51 del 23/12/2009	NO Elezioni 2014

**gli uffici hanno valutato**  
**4 PGT nel 2007**  
**3 nel 2008**  
**47 PGT nel 2009,**  
**36 PGT o varianti nel 2010,**  
**19 PGT o varianti nel 2011,**  
**27 PGT o varianti nel 2012,**  
**13 PGT o varianti nel 2013**





# Proposta

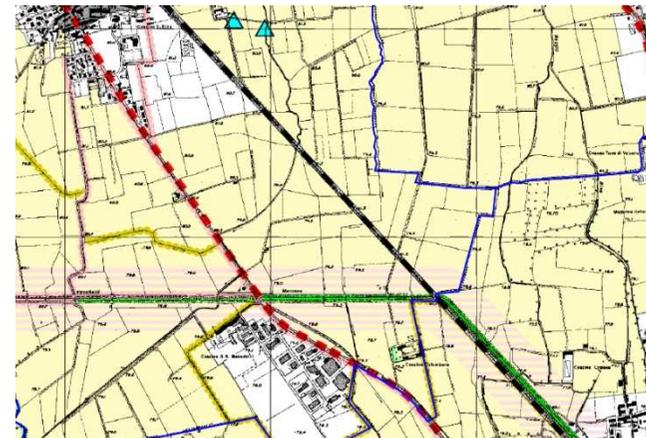


Gli ambiti agricoli strategici potranno essere modificati **per motivate esigenze di sviluppo** su tutto il territorio provinciale **senza l'attuale limite di soglia dimensionale** (10.000mq) a condizione che vengano rispettati almeno **due o più indicatori qualitativi** elencati in Tabella 1 dell'Art.19bis. del PTCP;

inoltre, il potenziale sviluppo previsto non dovrà incidere negativamente sugli elementi tutelati da norme nazionali, regionali e provinciali indicati all'art. 14, 15 e 16 della Normativa del PTCP.

L'unico limite dimensionale sarà dato dalle massime soglie dimensionali elencate in Tabella 2

una volta che il comune avrà terminato la relativa soglia dimensionale indicata in Tabella 2, potrà proporre lo scomputo delle aree agricole esterne (di colore bianco in cartografia – Carta tutele e salvaguardie) con gli ambiti agricoli strategici (di colore giallo in cartografia – Carta tutele e salvaguardie).





## Criteri per valutare la proposta....esempi

- Dovranno avere la stessa vocazione produttiva e il medesimo valore agroforestale;
  - Sul nuovo ambito agricolo strategico individuato non dovranno insistere elementi antropici diversi da quelli adibiti all'attività agricola e/o funzionali alla distribuzione di energia, acqua, gas nonché stazioni radiobase per la telefonia mobile e i centri di telefonia fissa;
  - Dovranno avere la medesima superficie territoriale;
  - Se l'ambito agricolo strategico oggetto di stralcio risulta essere all'interno di elementi o corridoi della RER il nuovo ambito agricolo strategico da individuarsi dovrà essere individuato nel medesimo elemento o corridoio indicato dalla RER o comunque di valenza superiore.
  - Il metodo può essere integrato anche dalla attribuzione di una "classe di ammissibilità" derivata dalla coerenza con le indicazioni del PTCP e del PTR.
- La classe definisce un "peso ambientale" della proposta, che determina una compensazione preventiva e commisurata, da tradursi in creazione di aree naturalistiche a spese del proponente e a proporzionale sgravio del contributo di costruzione comunale**

Classe (c)	$\Sigma p$	Compensazione (esempi)
A	1	mitigazione con alberatura....
B	2-4	Fascia alberata con profondità di 15m su tutti i lati isolati
C	5-10	Rimboscimento di una superficie pari al 25% dell'area sottratta + A
D	11-14	C al 50% + B
E	>15	C al 100% + B

Classe (c)= $\Sigma(p)$

Vincolo	peso (p)
Ambito Agricolo Strategico	1
Rete Ecologica Regionale	2
Parco Locale di Interesse Sovracomunale	1
Vincolo di rispetto d.lgs 42/2004	1
Rete Ecologica Provinciale	1
Orli di scarpata	1
Luoghi dell'identità	2
Rete Stradale Storica	1
Geosito	5
.....	.....
Area isolata	1
.....	.....





# PTCP Mantova



Il PTCP di **Mantova** all'art 7.2 definisce:

## 7.2 *Perequazione territoriale*

(....)

2. La perequazione territoriale deve rispettare anche condizioni di sostenibilità e puntare alla realizzazione di obiettivi ambientali quali l'attuazione della Rete verde provinciale.

## Art.8 *Mitigazione e compensazione ambientale*

(....)

### 8.1 *Mitigazione ambientale*

1. Il PTCP definisce mitigazione ambientale le iniziative volte ad attenuare gli effetti generabili dall'implementazione di azioni, ma anche di impatti derivanti da attività insediate e infrastrutturali in un territorio.

(.....)

### 8.2 *Compensazione ambientale*

1. Il PTCP definisce compensazione ambientale le iniziative volte a risarcire il territorio per gli impatti che non è possibile mitigare e/o ridurre.

## *Allegato D5 - Criteri di mitigazione e di compensazione ambientale*

(.....)

Criterio 1. Per l'individuazione di tale quota si assume come riferimento il metodo proposto dalla Regione Lombardia nell'allegato A alla D.G.R. 20 dicembre 2006 n. 8/3838

(.....)

Criterio 2. In alternativa al criterio sopra riportato si propone il seguente criterio:

deve essere destinata ad interventi **compensativi** una superficie almeno **pari al 10% della superficie posta in trasformazione**. Tale quota deve intendersi come superficie minima atta a garantire le dotazioni di sostenibilità incrementabile a seconda del tipo d'intervento da realizzare e del contesto territoriale e paesaggistico in cui si inserisce.

Criterio 2 bis. Per la realizzazione di interventi in ambiti sensibili si prevede il seguente criterio integrativo:

deve essere destinata ad interventi compensativi una superficie aggiuntiva almeno pari al **5% della superficie posta in trasformazione**. Tale quota deve intendersi come superficie minima atta a garantire le dotazioni di sostenibilità ambientale in ambiti rilevanti del sistema paesaggistico o in ambiti del sistema insediativo, da sommare a quella prevista in base ai criteri precedenti ed incrementabile a seconda del tipo d'intervento da realizzare e del contesto territoriale e paesaggistico in cui si inserisce.





# PTCP Pavia

La Provincia di **Pavia** distingue diversi tipi di AAS quelli a scopo “produttivo”, quelli con “valenza paesistica” e quelli di “interazione con il sistema ecologico e naturalistico”

Per gli ambiti agricoli strategici a prevalente interesse produttivo:

a12. Per i nuovi interventi insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole i comuni fissano una maggiorazione del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'art 43 della LR 12/2005 in una percentuale variabile tra il 3 e il 5 per cento, in funzione del valore produttivo, paesaggistico ed ambientale delle superfici sottratte.

per quelli con valenza paesaggistica:

b11. I nuovi interventi insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione del paesaggio (siepi, filari, fasce filtro, aree boscate) su una superficie almeno pari a due volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione dal proponente e trasferite al demanio pubblico del comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica, ed in tale caso si svilupperà apposito accordo con il comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stato necessario per l'acquisto delle aree.

e per quelli di interazione con il sistema ecologico e naturalistico

c9. I nuovi interventi insediativi o infrastrutturali che sottraggono superfici agricole, oltre alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione di cui al comma 2bis dell'articolo 43 della LR 12/2005, devono prevedere interventi di compensazione da realizzarsi con interventi di qualificazione naturalistica ecologica su una superficie almeno pari a quattro volte la superficie agricola sottratta. Le superfici devono essere messe a disposizione dal proponente e trasferite al demanio pubblico del comune. Gli interventi possono essere realizzati anche su territorio già di proprietà pubblica, ed in tale caso si svilupperà apposito accordo con il comune per interventi di qualificazione del paesaggio più estesi per un impegno economico equivalente a quello che sarebbe stata necessario per l'acquisto delle aree.

In ogni caso le proposte di modifica agli AAS devono essere coerenti con determinati criteri e prevedere adeguate opere di compensazione ambientale (ad esempio fasce boscate). Tutte le compensazioni previste vanno aggiunte alla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione già previsti dalla l.r. 12/2005.





# PTCP Milano



Provincia  
di Milano

Art. 70 – Criteri dimensionali delle previsioni insediative

4. Gli strumenti di pianificazione comunale che introducono nuovo consumo di suolo, si intendono idonei ad assicurare il conseguimento degli obiettivi di cui ai precedenti commi, a condizione che, contemporaneamente:

a) sia garantito il **riuso di almeno il 40% delle aree degradate o dismesse**, laddove presenti intendendosi come tali anche quelle con destinazione funzionale non specificamente produttiva. A tal fine, il quadro conoscitivo del PGT, di cui all'articolo 1 comma 8 lett b) della LR 12/2005, e obbligatoriamente integrato da uno specifico censimento di tali aree comprensivo di una cartografia a scala adeguata e di una tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi che evidenzia le aree per le quali e in corso il recupero o è stato adottato un piano attuativo che ne preveda il recupero;

b) sia migliorata la concentrazione degli insediamenti, calcolata come rapporto tra il perimetro del Territorio Urbanizzato di ogni singolo nucleo, ad esclusione degli insediamenti sparsi di estensione inferiore a 10 ettari, e la circonferenza di un cerchio con superficie equivalente a quella del nucleo stesso.

**Gli strumenti di pianificazione comunale possono introdurre incrementi del Territorio Urbanizzato (TU), soltanto se, oltre alle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b) e a quelle di cui al successivo comma 5, sia verificata l'attuazione di almeno l'80% delle previsioni di trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale già disposte dagli strumenti urbanistici vigenti.**

5. Gli strumenti di pianificazione comunale introducono nuovo consumo di suolo, inteso quale incremento del Territorio Urbanizzato (TU), in relazione al rispetto dei parametri di riferimento degli Indicatori di Sostenibilità di cui al comma 4 dell'art. 71. Il rispetto di ciascun parametro consente un incremento di consumo di suolo pari allo 0,4%, come indicato nella tabella allo stesso comma;

**l'incremento massimo di consumo di suolo e pertanto pari al 2% non ripetibile nel periodo di vigenza dello strumento urbanistico generale e subordinato al rispetto di tutti i parametri di riferimento. In particolare:**

(.....)

7. I Comuni, nei propri atti di pianificazione, dettano disposizioni per la definizione del bilancio ecologico comunale - che assicurino la **compensazione ambientale preventiva** delle trasformazioni comportanti consumo di suolo, attraverso:

a) **realizzazione di interventi ambientali che restituiscano una capacità ecologica almeno pari a quella del territorio trasformato;**

b) **contributo all'attuazione della Rete Verde, del sistema dei PLIS, della rete ecologica.**

Qualora si accerti che la sostenibilità del carico urbanistico di piano sia condizionata alla preventiva realizzazione delle compensazioni di cui sopra, tale condizioni di subordine temporale deve essere disciplinata dagli atti di pianificazione.





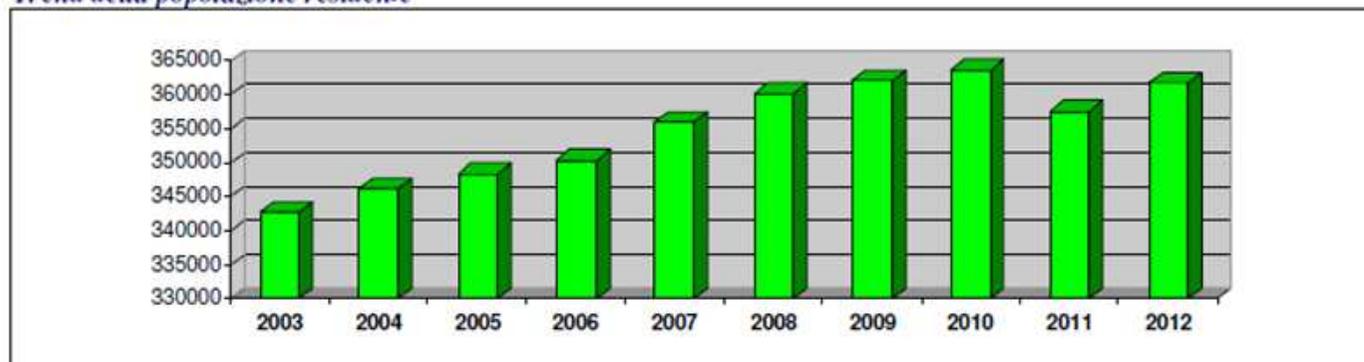
## Dimensionare un PGT

Nella proposta di legge, allo scopo di contrastare il consumo di suolo si dà grande importanza al riuso e al recupero delle aree dismesse e soprattutto al corretto dimensionamento dei PGT che spesso, viene di gran lunga **sovradimensionato** rispetto alle odierne dinamiche demografiche.

PGT	Incremento demografico previsto in 5 anni
Soncino	25%
Izano	74%
Gussola	39,2%
Gadesco P.D.	45,5%
Stagno L.	45%
Ostiano	12%
Crema	32,37%

Nella proposta di variante andrà pertanto **aggiornato il metodo proposto dal PTCP 2003 - Appendice A - Modulo per il calcolo della capacità insediativa reale (Mci)**. Questo studio andrà fatto in collaborazione con l'ufficio statistica della Provincia di Cremona

*Trend della popolazione residente*



*elaborazioni statistiche effettuate sui dati demografici al 31 dicembre 2012 dall'ufficio Statistica provinciale.*





grazie

