



Provincia di Cremona
Corso Vittorio Emanuele II, 17 - C.F.80002130195
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti

Prot.: 38621

Oggetto: PEG 2014 Elaborare una proposta per la revisione e gestione degli ambiti agricoli strategici (AAS).

- Dirigente M. Rossi
- Ass Giovanni Leoni

Premessa

Con riferimento all'obiettivo di PEG riguardante la proposta di revisione degli AAS, si considera quanto segue:

- 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**.

Oggi però diventa fondamentale non scindere la tutela di questi ambiti dalle norme che riguardano la tutela del suolo non edificato (agricolo e non), partendo dalla direttiva europea fino al progetto di legge recentemente approvato dalla giunta regionale che andrà a modificare anche la legge urbanistica lombarda.

Principali proposte del progetto di legge sul consumo di suolo – marzo 2014

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**.

*Per inciso si ricorda che, 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. quindi 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.

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

Di seguito una sintesi degli articoli

1. 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*)
2. 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*)
3. 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*)
4. 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;
5. 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.

6. 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.
7. Il PdR dispone, per gli ambiti di rigenerazione urbana, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 (*Contributo di costruzione*).

La proposta di legge interviene anche sugli articoli che definiscono i contenuti del PTCP aggiungendo l'obbligo di:

- Individuare la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo nel limite stabilito dal PTR individuato per ambiti territoriali omogenei, da recepire nei PGT

Può inoltre:

- Stabilire, sulla base di quanto contenuto nel PTR, specifiche modalità di calcolo per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e forme di compensazione ecologica preventiva aggiuntive rispetto a quanto previsto dal PTR.

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.

Consumo di suolo e Ambiti Agricoli Strategici

Nel caso in cui un Comune, fatte le valutazioni di cui alla legge sul Consumo di suolo, decida di individuare comunque nuovi ambiti di trasformazione e, nel caso in cui questi ambiti interessino anche parzialmente aree che ad oggi il PTCP vincola ai sensi dell'art 19bis (Ambito Agricolo Strategico), vanno fatte ulteriori considerazioni.

Monitoraggio degli indicatori del PTCP

(dicembre 2011 - <http://www.provincia.cremona.it/territ/?view=Pagina&id=4723>)

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%**). Se il dato relativo al Consumo di Suolo Potenziale poteva instillare il dubbio che fosse necessario e urgente affrontare nell'immediato il fenomeno del consumo di suolo in Provincia

di Cremona, l'elaborazione relativa al consumo di suolo effettivo ci da una idea che effettivamente, l'attuazione delle aree di espansione che andrebbero a consumare suolo libero, previste negli strumenti urbanistici comunali, risulta sostanzialmente in una fase di stasi. Le motivazioni potrebbero essere molte, dalla crisi dei mercati a livello internazionale a molti altri fattori riferiti alla scala più propriamente locale come:

- 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.

A questo dato inoltre è utile aggiungere che:

- 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 DI PO	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

Dall'esperienza maturata in questi anni dagli uffici che 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,

si evince che la gestione degli ambiti agricoli strategici così come normata all'art 19bis del PTCP risulta a volte difficoltosa, specie per i casi in cui la proposta del comune supera la soglia dimensionale di 10.000mq.

In attesa che la regione approvi la legge regionale sul consumo di suolo (ora all'esame delle commissioni consiliari in quanto approvata con d.g.r. n. X/1355 del 14/02/2014) è fondamentale

dare alcune indicazioni e valutare in che modo è possibile modificare il meccanismo di gestione degli AAS e della compensazione preventiva che ad oggi non è vincolante.

Prima proposta di lavoro e di modifica alla normativa riguardante la gestione degli AAS del PTCP 2014

Premessa

Ai sensi dell'art.15.4 della L.R. 12/05 e s.m.i. il PTCP definisce gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.

Al comma 5 del medesimo articolo viene indicato che individuazione degli ambiti agricoli strategici ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

Si ricorda che in merito a questa tematica, oggetto della variante al PTCP di adeguamento alla l.r. 12/2005 (PTCP 2003), è stato svolto dagli uffici un lungo e complesso lavoro (2 anni) di concertazione con i Comuni che si è tradotta nella definizione degli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dalla Carta delle Tutele e Salvaguardie e della normativa ad essi riferita.

Come evidenziato anche nel primo Rapporto di Monitoraggio del PTCP (dicembre 2011), si può confermare che le **strategie di tutela e di gestione degli ambiti agricoli strategici** hanno successo anche se margini di miglioramento, soprattutto in seno alla Normativa del PTCP (art. 19 bis), sono fattibili e auspicabili.

Tale assunto ha il fine precipuo di garantire una migliore gestione di tale strumento di governo del territorio rendendolo ancora più in linea con le differenti esigenze del territorio nonché per evitare indirettamente i potenziali “guasti” che potrebbero essere prodotti da modelli di crescita urbana non compatibili con le esigenze della matrice agricola.

La proposta qui in esame quindi cerca di risolvere i problemi legati alla “gestione degli ambiti agricoli strategici tramite il PTCP” di cui all'Art. 19 bis comma 3 (*flessibilità*) “*omissis.....Le superfici sottratte nel tempo agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico attraverso una o più varianti di tipo non sostanziale (art. 34 del PTCP) si sommano fino al raggiungimento delle soglie dimensionali di riferimento per le variazioni degli ambiti agricoli massime di cui alla tabella 2, fatto salvo lo scomputo delle “aree agricole esterne”, individuate nell'Allegato 6-III “Carta di caratterizzazione del territorio rurale”, che il Comune può eventualmente chiedere di ricomprendere negli ambiti agricoli del PTCP di cui al punto 1.omissis....”*

Quindi in merito a questo punto si tratta ora di definire i criteri/procedure e le modalità di scomputo delle “aree agricole esterne” che il comune può eventualmente ricomprendere negli ambiti agricoli del PTCP. Per fare ciò si dovrà trattare la matrice agricola non come risorsa dal valore indifferenziato su tutta la provincia ma come risorsa scarsa e con caratteri diversi; i **criteri** dovranno portare a una valutazione, la più obiettiva possibile, con riferimento alla **valorizzazione dell'ambiente e l'equilibrio dell'ecosistema** che costituiscono requisiti imprescindibili per perseguire la valorizzazione e tutela delle zone agricole.

La 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 le quali dovranno essere aggiornate in riferimento ai vari scomputi che sono stati fatti in questi anni di gestione degli ambiti agricoli. In ogni caso 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); ovvero potranno essere stralciate delle aree agricole strategiche ma reintrodotte nel territorio Comunale/Provinciale questo, mediante ad esempio i seguenti criteri:

- 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.

Esempio

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
.....

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

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

Queste indicazioni si sommano alle indicazioni di cui alla proposta di legge sul consumo di suolo e sono en esempio semplificato di come sia possibile gestire le mitigazioni e compensazioni

ambientali di cui un interessante esempio è l'elaborato *Allegato D5 - Criteri di mitigazione e di compensazione ambientale allegato al PTCP della Provincia di Mantova*.

Analizzando la normativa di altri piani provinciali si possono prendere infatti interessanti esempi che è possibile introdurre nella normativa del PTCP vigente per compensare il consumo di suolo.

Il PTCP di Mantova ad esempio 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.

3. La Provincia incentiva l'utilizzazione della perequazione territoriale attraverso la promozione di accordi tra i Comuni quale condizione, ad esempio, per espansioni insediative rilevanti o per il potenziamento della rete infrastrutturale provinciale.

4. La Provincia, per promuovere i predetti accordi, può favorire la costituzione di fondi di compensazione, finanziati dalla Provincia stessa e dagli enti locali con risorse proprie, attraverso entrate conseguenti alla realizzazione degli interventi o con oneri di urbanizzazione.

(.....)

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.

2. Le misure di mitigazione sono quelle che mirano ad abbattere quanto più possibile gli effetti negativi sull'ambiente, sul paesaggio e, più in generale, sulla vita delle persone.

(.....)

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.

2. Le misure di compensazione sono quelle che tendono a riequilibrare l'impatto negativo generato da una trasformazione operando interventi di segno positivo finalizzati a riportare in bilancio, o arricchire, il sistema delle risorse presente in un territorio.

3. Le misure di compensazione devono essere considerate efficaci quando bilanciano gli effetti con incidenza negativa indotti dalla realizzazione del progetto o del piano e devono essere attuate il più vicino possibile alla zona interessata dal piano o progetto che produrrà gli effetti negativi.

4. le misure di compensazione devono essere monitorate con continuità per verificare la loro efficacia a lungo termine per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione e sviluppo previsti e per provvedere all'eventuale loro adeguamento.

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.

Criterion 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.

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.

Interessante esempio è quello della Provincia di **Milano** che con riferimento al tema del Consumo di suolo prevede:

Art. 70 – Criteri dimensionali delle previsioni insediative

1. Il PTCP, al fine di verificare e monitorare il consumo di suolo, definisce:

a) Territorio Urbanizzato (TU), inteso come superficie urbanizzata ed in via di urbanizzazione calcolata sommando le parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate a condizione che i relativi piani attuativi siano già adottati alla data di adozione del nuovo PGT o sue varianti;

b) Consumo di Suolo Qualificato (CS), calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione (ST) che determinano riduzione delle zone a destinazione agricola o a verde, comunque denominate, del vigente strumento urbanistico, e lo stesso TU.

2. Il PTCP, ai fini dell'applicazione delle regole per il dimensionamento delle previsioni insediative, individua:

a) l'ambito della città centrale, indicato alla Tavola 0, composto da Milano e dai Comuni di

b) l'ambito esterno alla città centrale, costituito dai restanti Comuni;

c) i Comuni con caratteristiche di Polo Attrattore,

3. Il PTCP, ai fini dell'applicazione delle regole per il dimensionamento delle previsioni insediative, definisce "Progetti Strategici" i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di cui all'art.9 comma 10 della LR 12/2005, di rilevanza sovracomunale, che concorrono all'attuazione delle linee strategiche del PTCP e che rispondono, sulla base di relazione dettagliata, a reali bisogni per la qualità dell'ambiente.

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 è 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 è 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:

a) I Comuni della Città Centrale di cui al comma 2, possono introdurre nuovo consumo di suolo nella misura sopra indicata solo a condizione che lo strumento urbanistico preveda "Progetti Strategici" di cui al comma 3;

b) I Comuni Polo di cui all' art.72, possono raddoppiare il consumo di suolo ammesso, a condizione che lo strumento urbanistico preveda "Progetti Strategici" di cui al comma 3. L'aggregazione di Melzo - Gorgonzola assume quale riferimento per il consumo di suolo il valore

di cui all' art.71, quale quantità massima ammissibile da suddividere nei PGT dei Comuni componenti la stessa aggregazione.

6. Negli interventi di riuso, le porzioni di trasformazioni della superficie urbanizzata (SU), che costituiscono incremento della superfici filtranti, a verde e fruibili, possono essere sottratte dal consumo di suolo complessivamente computato, così come definito al precedente comma 1.

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.

Dimensionamento

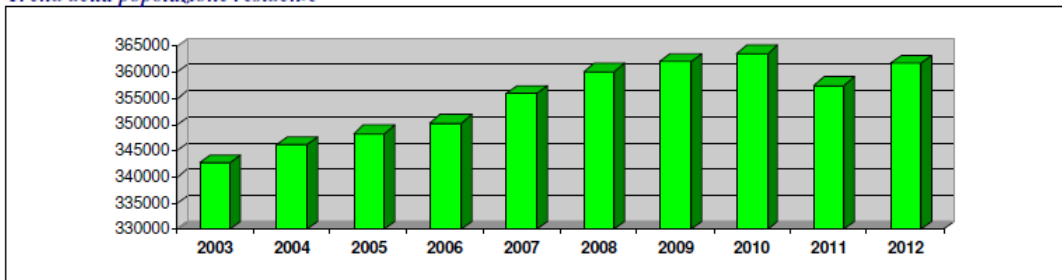
Nella proposta di legge, allo scopo di contrastare il consumo di suolo si dà grande importanza al riuso e al recupero delle aree dismesse e soprattutto al corretto dimensionamento dei PGT che spesso, viene di gran lunga sovradimensionato rispetto alle odierne dinamiche demografiche.

Per fare alcuni esempi:

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%

A fronte di un trend reale molto diverso che in alcuni comuni corrisponde ad un leggero incremento mentre in altri il saldo demografico è in diminuzione.:

Trend della popolazione residente



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

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.

Conclusioni

Si ritiene fondamentale che la variante agisca sulla normativa di gestione degli AAS per renderla più flessibile ma tenga conto anche della necessità di dare priorità al riuso di aree dismesse, al tema della rigenerazione urbana, a quello del dimensionamento dei PGT introducendo anche un sistema compensativo oltre che mitigativo differenziato in base alle peculiarità dell'area che il PGT intende sottrarre all'uso agricolo.