



Comune di
SAN ZENONE AL LAMBRO
Città Metropolitana di Milano

P.G.T.

Piano di Governato del Territorio

VARIANTE GENERALE 2023

DOCUMENTO DI PIANO

**Elab.: DP12 * - CRITERI PER IL RISPARMIO DELL'USO
DEL SUOLO**

Scala: /



Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____, Serie _____

Il Sindaco _____

Il Segretario Comunale _____

Il Responsabile del Procedimento _____

Redazione a cura di:

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n. 24, Crema (CR) - Tel. 0373 250080

mail: architetto.cugini@gmail.com

Collaboratori: Arch. Andrea Gerola, Geom. Marco Panelli,
Dott.ssa Laura Piccolo, Michela Locatelli

Settembre 2024

INDICE:

1) PREMESSA	_____	Pag. 02
2) CRITERI GENERALI PER IL RISPARMIO DELL'USO	_____	Pag. 03
3) STIMA DEI FABBISOGNI	_____	Pag. 04
4) BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI (B.E.S.)	_____	Pag. 09
5) CRITERI DI QUALITÀ	_____	Pag. 10
6) CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DEL SUOLO	_____	Pag. 11

1. PREMESSA

Il presente documento, in attuazione dell'adeguamento al P.T.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 441 del 19/12/2018, vigente a seguito di pubblicazione avvenuta con B.U.R.L. n. 11 del 13/03/2019, indica **i criteri per l'attuazione del risparmio dell'uso del suolo**, considerato che l'attuazione della L.R. 31/2014, in presenza di adeguamento del P.T.M. di Milano, avvenuto con deliberazione della Città Metropolitana, n. 16/2021 del 11/05/2021 è diventata obbligatoria.

Ne discende quindi l'obbligo di redazione della carta di consumo di suolo.

2. CRITERI GENERALI PER IL RISPARMIO DELL'USO DEL SUOLO

I criteri regionali, al fine della riduzione del Consumo di Suolo, stabiliscono che in occasione di ogni Variante al P.G.T.:

- 1) Venga valutata la stima dei fabbisogni alla base delle scelte urbanistiche di piano;
- 2) Venga redatto il B.E.S. (Bilancio Ecologico dei Suoli);
- 3) Si individuino criteri di qualità, al fine di rendere il più sostenibili possibile le scelte di piano;
- 4) Si esplicitino le valutazioni tecniche e di criterio per la redazione della Carta del Consumo di Suolo.

3. **STIMA DEI FABBISOGNI**

Come già puntualizzato, si tratta di una Variante al P.G.T. di tipo sostanziale.

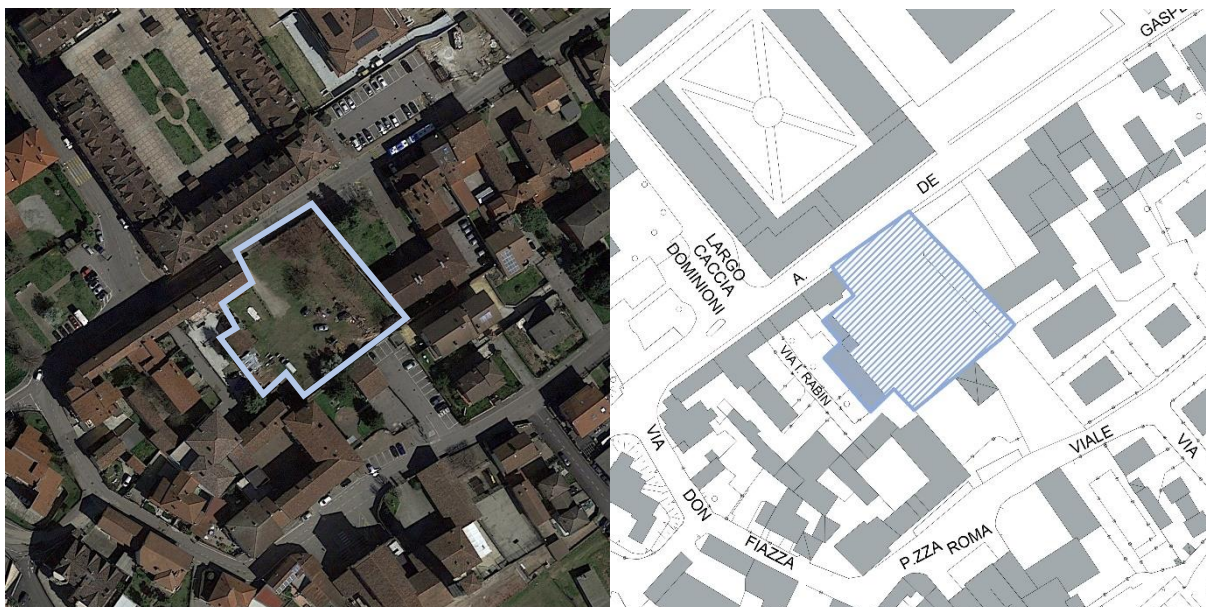
La politica urbanistica del P.G.T. nel tema del risparmio dell'uso del suolo si attua quindi per mezzo dei seguenti canali:

- La riduzione a n. 2 soli ambiti di trasformazione urbanistica (peraltro di piccole dimensioni) per un totale di 11.680,00 mq di superficie territoriale, rispetto al totale degli ambiti di trasformazione previsti sul precedente P.G.T. e rimasti inattuati;
- Individuazione di n. 5 ambiti di rigenerazione urbana, vero “contenitore” della maggior possibilità di incremento volumetrico e quindi delle potenziali richieste del mercato;
- Passaggio al piano delle regole di un ambito di trasformazione condizionato ed in fase di realizzazione;
- In linea generale e diffusa sul territorio, l'aumento degli indici edificabili, al fine di consentire un maggiore sfruttamento edificatorio dei lotti già edificati e lo sfruttamento di alcune porosità urbane.

Di seguito gli stralci degli A.R.U. (Ambiti di Rigenerazione Urbana) e degli A.T.U. (Ambiti di Trasformazione Urbanistica) proposti dal P.G.T.

A . R . U . a

AMBITO DI RIGENERAZIONE “VIA DE GASPERI”



A . R . U . b

AMBITO DI RIGENERAZIONE “VIALE RIMEMBRANZE”



A . R . U . c

AMBITO DI RIGENERAZIONE “VIA SALERANO – VIA GIOVANNI XXIII”



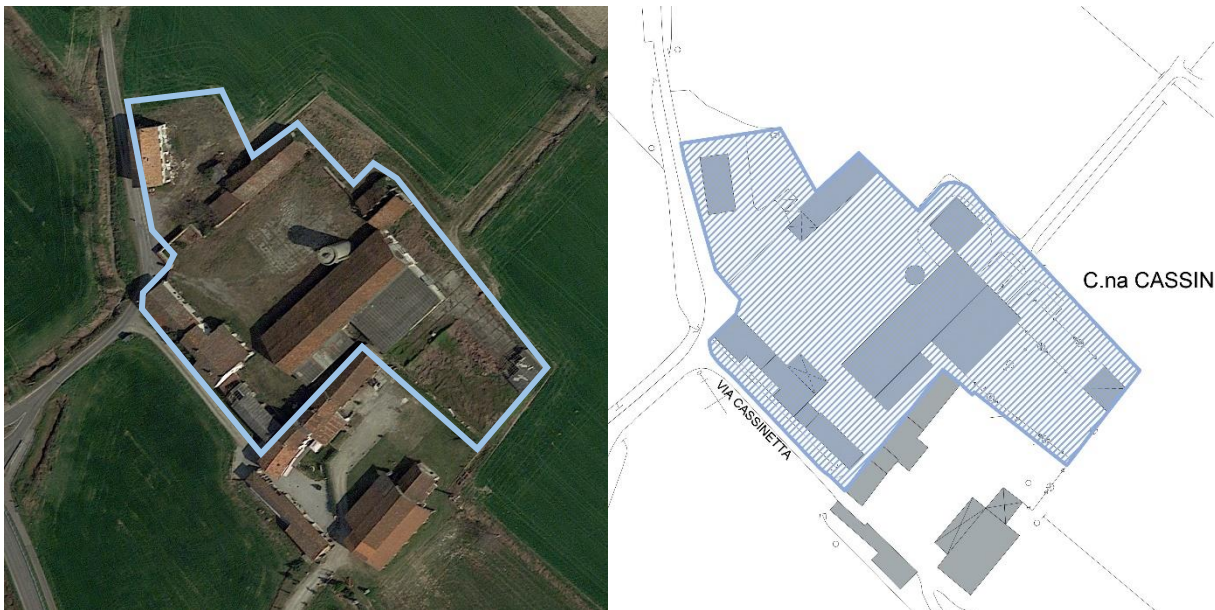
A . R . U . d

AMBITO DI RIGENERAZIONE "CASCINE SANTA MARIA"



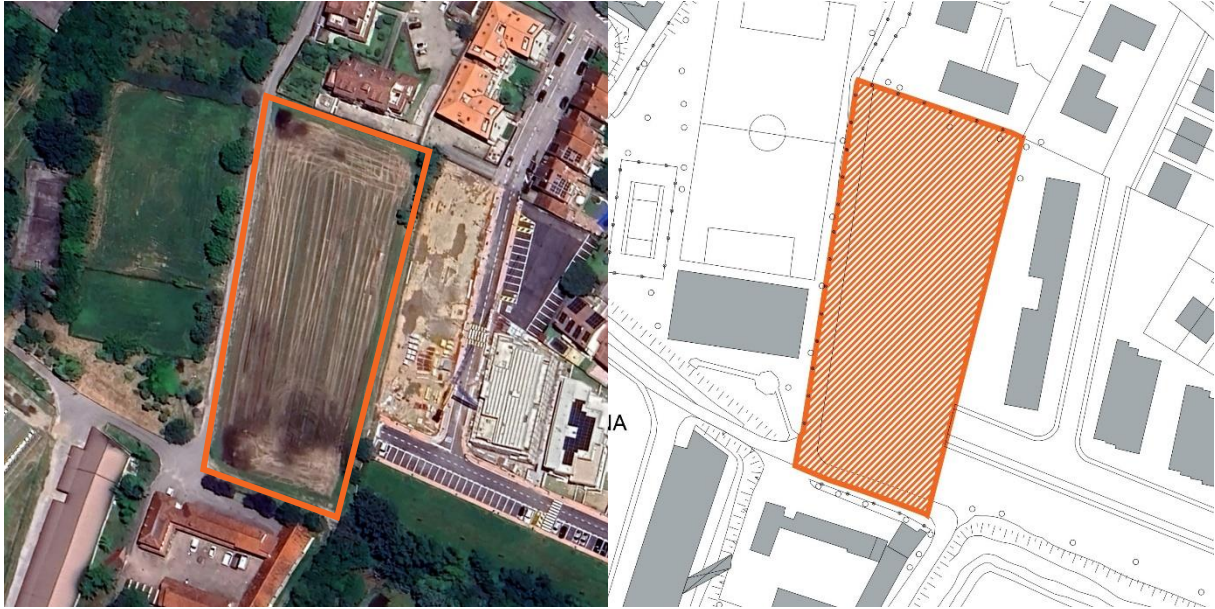
A . R . U . e

AMBITO DI RIGENERAZIONE "CASCINA CASSINETTA"



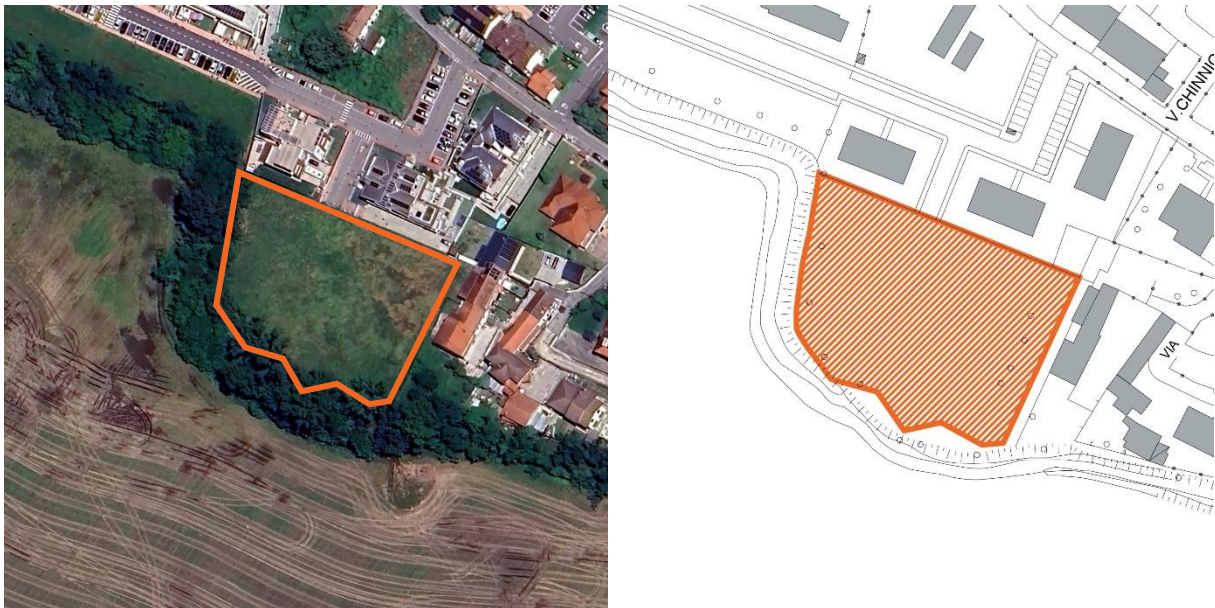
A.T.U. a

“VIA ISOLA – CASCINA SABBIONA”



A.T.U. b

LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “VIA MEDAGLIA”



La tabella di seguito esposta riporta i volumi previsti, massimamente in ambiti già costruiti.

		Slp	Volume
a)	ARU a	1.765,60 mq	5.296,80 mc
b)	ARU b	1.356 mq	4.068 mc
c)	ARU c	1.005 mq	3.015 mc
d)	ARU d	12.386 mq	37.158 mc
e)	ARU e	7.444,80 mq	22.334 mc
f)	ATU a	2.256 mq	6.768 mc
g)	ATU b	2.057 mq	6.171 mc
h)	COMPENSAZIONI DA PIANO DEI SERVIZI	3.892 mq	11.676 mc
i)	MAGGIORE SFRUTTAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	2.500 mq	7.500 mc
l)	TOTALE	34.662,40 mq	103.986,80 mc

4. BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI (B.E.S.)

Il Bilancio Ecologico dei Suoli è evidentemente pari a zero, valutando i soli aspetti della presente Variante al P.G.T., poiché rispetto al P.G.T. Vigente nessuna espansione su area agricola è prevista dalla Variante stessa. Infatti la definizione di B.E.S. è la seguente:

“ Bilancio Ecologico del Suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), L.R. 31/2014), la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata ed urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero. La rinaturalizzazione od il recupero ai fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole, non concorre alla verifica del bilancio ecologico del suolo. Non concorrono nemmeno le aree urbanizzate ed urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 art. 2 comma 4 ”

5. CRITERI DI QUALITÀ

In questa sede è rilevato che il Bilancio Ecologico dei Suoli è pari a zero, quindi non si ritiene necessario stabilire criteri qualitativi. Purtuttavia e, in accoglimento di precisa osservazione formalizzata da A.R.P.A. Lombardia sulla Variante al P.G.T., il Documento di Piano, e precisamente il DP2 – “Politica Urbanistica degli Ambiti di rigenerazione e degli Ambiti di Trasformazione Urbana” viene implementato con tutte le misure di compensazione e mitigazione ambientale, derivanti dalla V.A.S. e che danno concretezza ai principi di sostenibilità della Azioni di Piano ed in particolare per tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica e di Rigenerazione Urbanistica.

6. CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DEL SUOLO

Trattandosi della prima applicazione della Carta di Consumo del Suolo per il Comune di San Zenone al Lambro, viene data applicazione della stessa nella sua letterale definizione data dai “criteri” regionali approvati con D.G.R. n. XI/411 del 19.10.2018 al punto 4.1. Pertanto la Carta di Consumo del Suolo rappresenta, a scala almeno 1:10.000, i seguenti tematismi:

- Superficie Urbanizzata, secondo i criteri regionali è la “categoria sotto la quale 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”.
- Superficie Urbanizzabile, secondo i criteri regionali è la “categoria sotto la quale vengono ricomprese aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:
 - a) *Gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*
 - b) *Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*
 - c) *Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla*

data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;

- d) *Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;*
 - e) *Le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 mq nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 mq nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;*
 - f) *Le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.*
- Superficie agricola o Naturale, è le superficie non classificabile come Superficie Urbanizzata, né come Superficie Urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le tre voci di cui sopra devono ricoprire l'intero territorio comunale, senza esclusione di nessun areale.