



Politecnico di Milano - Polo regionale di Mantova
Laboratorio di Pianificazione Ambientale

di Maria Cristina Treu e Carlo Peraboni
con Erika Ghitti



Provincia di Mantova
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Conferenza dei Comuni per il PTCP

Mantova, 14 novembre 2008

il percorso di adeguamento



Temi di interlocuzione e di condivisione:

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

**OBIETTIVI QUANTITATIVI E QUALITATIVI
DI SOSTENIBILITA' DEL PTCP**

DIMENSIONAMENTO DEI PGT

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

il percorso di adeguamento

A partire dalle considerazioni espresse nell'incontro del 4 novembre u.s. si sono sviluppate alcune considerazioni che traducono e contestualizzano in un quadro operativo i temi del dimensionamento delle aree di trasformazione dei PGT.



Anche sulla base di alcune osservazioni pervenute nei giorni scorsi si formulano alcune proposte operative per la condivisione del percorso...



3

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

il percorso di adeguamento

- 1) il tema del "consolidato" da assumere per il calcolo del dimensionamento **MASSIMO** e **BASE** nelle prime simulazioni è stato calcolato con riferimento alle sole dotazioni insediative relative alle zone territoriali omogenee produttive e residenziali.



Nell'applicazione pratica il comune potrà assumere come riferimento il valore del tessuto urbano consolidato (TUC) che assume per la definizione dell'ambito di competenza del Piano delle Regole



4

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

- 1) il valore così calcolato (che risulterà naturalmente più elevato rispetto al valore riportato in tabella) costituirà riferimento per il calcolo delle due quote:
 - la **QUOTA BASE** di rilevanza locale e di competenza comunale per la definizione delle condizioni di sostenibilità,
 - la **QUOTA MASSIMA CONDIZIONATA** di rilevanza sovralocale sottoposta a preventive condizioni di sostenibilità definite dal PTCP
- Entrambe le quote sono sottoposte a valutazione di compatibilità con il PTCP in merito al rispetto dei criteri localizzativi e funzionali.

il percorso di adeguamento



5

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

la **QUOTA BASE** di rilevanza e competenza comunale ----->

Questa quota, che viene calcolata con riferimento al Tessuto Urbano Consolidato, viene calcolata con riferimento al **valore di crescita dell'1% annuo per i cinque anni di orizzonte temporale delle previsioni.**

Verificato che il valore medio di incremento dell'urbanizzato provinciale (18% nei sei anni di indagine) è esito di **performances comunali differenziate (dal minimo del 4% al massimo del 51% e dal minimo di 1,2 ha al massimo di 120ha)** si propone di introdurre alcuni coefficienti correttivi

il percorso di adeguamento



6

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

la **QUOTA BASE** di rilevanza e competenza comunale ----->

per i comuni che hanno avuto un trend di crescita contenuto ad esempio entro il 15%) il valore di crescita per la quota base potrebbe alzarsi all'1,20% arrivando al 6% nei cinque anni

per i comuni che hanno avuto un trend di crescita alto (ad esempio sopra il 20%) il valore di crescita per la quota base potrebbe ridursi allo 0,8 % arrivando al 4% nei cinque anni

il percorso di adeguamento



7

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

• la **QUOTA MASSIMA CONDIZIONATA** ----->

verificata l'esigenza di "contenimento" rispetto al valore di consumo di suolo registrato nell'intervallo studiato la quota da assumere per il dimensionamento massimo delle iniziative insediative è calcolata con riferimento al **valore di crescita del 2,5 % annuo** per i cinque anni di orizzonte temporale delle previsioni del PGT.

Da valutare l'eventuale definizione di coefficienti correttivi anche per la quota massima condizionata

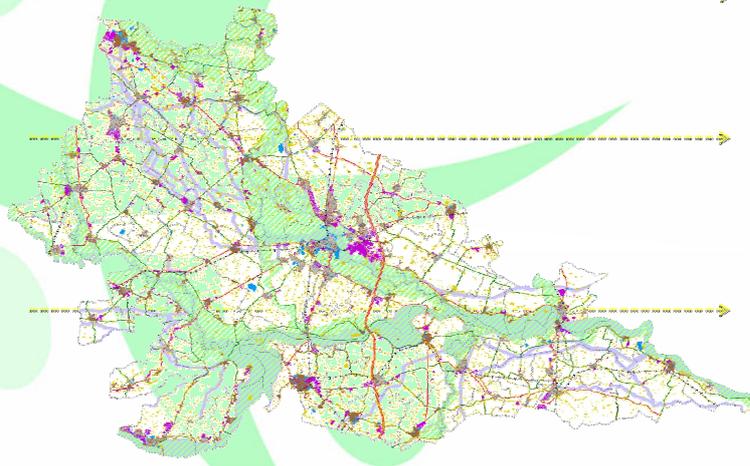
il percorso di adeguamento



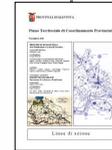
8

Temi di interlocuzione e di condivisione

Qualche risposta a qualche possibile domanda !!!



il percorso di adeguamento



9

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

1) ~~la QUOTA MASSIMA CONDIZIONATA~~ contiene la quota base

E' evidente (ma vale la pena chiarire) che non si tratta di 1 % di base + 2,5 % di massima

ma

2,5 % di massima di cui 1 % gestibile come quota base

il percorso di adeguamento



10

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

2) **i piani attuativi approvati possono essere interamente considerati come parte del Tessuto Urbano Consolidato**

Tuttavia la parte non attuata alla data di redazione del PGT **costituisce a tutti gli effetti un residuo di insediabilità del PRG** che dovrà essere sottratto alla quota base di insediabilità

Esempi



il percorso di adeguamento



Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

Esempi



se un comune ha un Tessuto urbano consolidato pari a 2.000.000 di mq.

la sua quota massima di insediabilità, pari al 2,5 % annuo per 5 anni (12,5%) ovvero è pari a **250.000** mq.

di questi **100.000** mq. sono insediabili nell'ambito di iniziative comunali di **base**



mentre i restanti **150.000** mq. sono insediabili nell'ambito di iniziative sovracomunali "**condizionate**"

il percorso di adeguamento



Temi di interlocuzione e di condivisione: **dimensionamento**

Esempi

Se il Comune ha individuato nel proprio PRG alcuni **piani attuativi approvati** e gli stessi presentano una disponibilità insediativa residua questa deve essere misurata e la stessa andrà a ridurre la **quota base** della propria disponibilità insediativa.

Ad esempio: se il Comune dispone di **20.000 mq.** di superficie libera (e pertanto ancora attuabile) nei piani attuativi approvati ~~la quota base da 100.000 mq.~~ passerà a **80.000 mq.** a cui potrà eventualmente sommare i **150.000 mq.** di **quota condizionata** arrivando a **230.000 mq.** insediabili.

il percorso di adeguamento



13

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

Esempi

Se il Comune dispone di una quota residua superiore alla quota base, al fine di favorire l'armonizzazione delle programmazioni tra PRG e PGT, tutta la quota attuabile nei piani approvati risulterà da computare come riferibile alla quota base.

Pertanto riferendoci al caso precedente, la quota di iniziativa condizionata pari a **150.000 mq.** si sommerà comunque al valore complessivo della disponibilità insediativa residua nei piani attuativi approvati del PRG.

il percorso di adeguamento



14

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

Ad esempio: se il Comune preso ad esempio dispone di **150.000 mq.** di superficie libera (e pertanto ancora realizzabile) nei piani attuativi approvati, la quota base da **50.000 mq.** passerà a **150.000 mq.** mentre la quota **condizionata** resterà di **150.000 mq.**

E' evidente che questo meccanismo, in parte distorto, ha unicamente il senso di favorire il progressivo "riassorbimento" delle disponibilità residue programmate dai piani con riferimento alla temporalità decennale dello strumento PRG

il percorso di adeguamento



15

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

3) ~~molti PRG contengono delle previsioni insediative non ancora attuate (con piani attuativi non approvati) in questo caso il Comune può scegliere se riconfermare la scelta insediativa o stralciare aree di previsione.~~

~~Per le aree in tutto o in parte riconfermate si dovrà indicare a quale opzione insediativa viene associata verificando tra le tre opzioni~~

- ~~• quota **base**~~
- ~~• quota **condizionata**~~
- ~~• **extra quota concertata**~~

Esempi

il percorso di adeguamento



16

Temi di interlocuzione e di condivisione: **dimensionamento**

Esempio sul solito comune

Tessuto urbano consolidato pari a **2.000.000 di mq.**

la sua quota massima di insediabilità è pari a **2,5 % annuo per 5 anni (12,5%)** ovvero è pari a **250.000 mq.**

di questi **100.000 mq.** sono insediabili in ambito di iniziative comunali (**quota base**)

mentre i restanti **150.000 mq.** sono insediabili in ambito di iniziative sovracomunali (**quota condizionata**)

il percorso di adeguamento



17

Temi di interlocuzione e di condivisione: **DIMENSIONAMENTO**

Esempi

Se il Comune dispone di una **quota residua** pari a **450.000 mq.** *in primis* sceglierà quali iniziative riconfermare. Laddove confermasse le iniziative insediative per **450.000 mq.** dovrà indicare quali di queste iniziative rispondono alla quota **base** (fino ad un massimo di 100.000), quali sono riconducibili alla quota **condizionata** (per altri 150.000) e quali sono da ricondurre ad una modalità attuativa **“concertata”** (200.000).

il percorso di adeguamento



18

Temi di interlocuzione e condivisione:

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI DEL PTCP

E

AREE AGRICOLE DEI PGT

CONTENUTI SOVRALOCALI

Prima definizione degli ambiti agricoli strategici del PTCP

- Tutto il territorio provinciale, ad esclusione delle aree urbane, delle infrastrutture e delle aree naturali è da considerare ambito destinato o potenzialmente destinato all'attività agricola.
- Tutte le aree agricole concorrono alla costruzione del paesaggio rurale con particolare attenzione per gli ambiti e gli elementi del sistema paesaggistico già tutelati o compresi nella rete ecologica provinciale.
- Tutte le aree agricole concorrono (direttamente o indirettamente) a mantenere e sviluppare nel mantovano un comparto agricolo, alimentare e zootecnico d'eccellenza e di elevata specializzazione.
- **La quasi totalità delle aree su cui si svolge l'attività agricola in Provincia di Mantova è considerata di interesse strategico**, anche applicando i nuovi criteri regionali (DGR 8059-08).

INDIRIZZI NORMATIVI

Il PTCP individua 3 tipologie di ambiti agricoli provinciali:

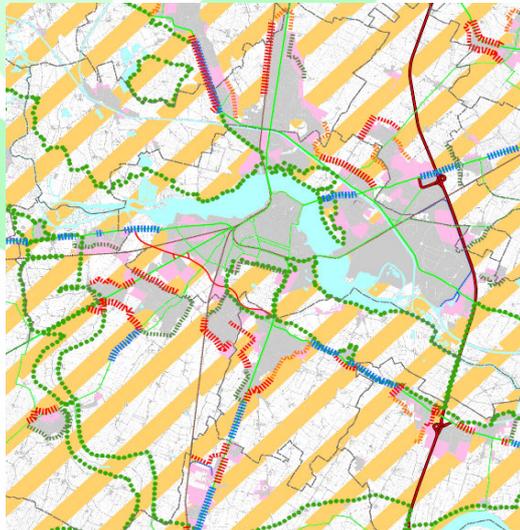
- 1 Ambiti agricoli ad elevata vocazione produttiva,
- 2 Ambiti agricoli già soggetti a trasformazione nei PRG/PGT e nel PTCP,
- 3 Ambiti agricoli ad elevata valenza paesaggistica,

- La trasformazione degli ambiti agricoli strategici per altre destinazioni nei PGT è sottoposta a valutazione di compatibilità che, se positiva, non costituisce variante ordinaria di PTCP.
- La valutazione di compatibilità delle trasformazioni in ambiti agricoli riguarda il rispetto dei criteri insediativi, localizzativi e dimensionali del PTCP.
- I criteri insediativi e localizzativi assumono le indicazioni del PTCP relativi ai margini urbani e ai P.I.I..

QUESTIONI APERTE (anche a seguito della DGR 8059-08)

1. Verifica e adeguamento degli ambiti agricoli strategici del PTCP con i **criteri regionali** previsti dalle ultime modifiche alla LR 12/05.
2. Verifica del livello di condivisione e **raccolta delle proposte dei comuni** sulla definizione e disciplina degli ambiti agricoli del PTCP.
3. Determinazione di **soglie dimensionali** (quali indici di sostenibilità del consumo di suolo) per gli ambiti di trasformazione dei PGT (sia di sola previsione che di effettiva attuazione) di scala comunale e sovralocale.
4. Specificazione dei criteri insediativi e localizzativi da rispettare per la individuazione degli ambiti di trasformazione.
5. Determinazione delle modalità e degli **interventi di mitigazione, compensazione e di perequazione territoriale** per le trasformazioni insediative e infrastrutturali, in merito agli impatti sull'ambientale, il paesaggio e l'agricoltura.

TAVOLA 5: Sistema agricolo e rurale



Legenda

Ambiti destinati all'attività agricola

-  Ambiti a prevalente rilievo paesaggistico
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
-  Aree agricole già soggette a trasformazioni urbanistiche

Ambiti assoggettati a specifiche disposizioni di tutela

-  margini urbani - bassa permeabilità
-  margini urbani - media permeabilità
-  margini di salvaguardia dei valori ambientali
-  ambiti di ricomposizione insediativa
-  nuclei di margine caratterizzati da processi di conurbazione arteriale

 Aree urbanizzate

 aree idriche

Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

Il PTCP **individua** quali **ambiti agricoli** di interesse strategico provinciale:

- le aree agricole come indicate nei PRG comunali quale riferimento per la costruzione degli ambiti agricoli comunali
- le aree che pur presentando nel PRG comunale una differente destinazione (produttiva, residenziale, servizi...) risultano, alla data di redazione del PTCP, parte integrante del sistema produttivo agricolo provinciale.

il percorso di adeguamento



Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

Per l'insieme di queste aree, che costituiscono la componente produttiva del **sistema rurale paesistico** provinciale (come indicato dalle DGR) il PTCP individua una strategia di intervento tesa ad identificare :

- gli **ambiti agricoli strategici** a prevalente caratterizzazione produttiva
- gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

il percorso di adeguamento



25

Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

1) gli **ambiti agricoli strategici** a prevalente caratterizzazione produttiva

Rappresentano a tutti gli effetti lo spazio di attività delle imprese per la produzione agricola.

Gli strumenti di governo del territorio dovranno perseguire la loro conservazione in termini di continuità e riconoscere la loro valenza strategica al fine di consentire la permanenza delle attività produttive agricole riconoscendo le differenti necessità proprie della multifunzionalità agricola.

il percorso di adeguamento



26

Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

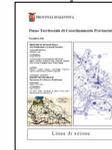
2) gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Rappresentano gli spazi dell'interazione tra i due sistemi. E' evidente che le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione:

dalle **funzioni urbane** vs le **funzioni agricole**
e reciprocamente

dalle **funzioni agricole** vs le **funzioni urbane**

il percorso di adeguamento



Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Due considerazioni:

1) Molte ricerche svolte in ambito nazionale e regionale segnalano come questi spazi di interazione risultino ambiti progettuali complessi e pertanto la propria "definizione" e ancor più la loro "perimetrazione" è operazione complicata. Il PTCP ritiene che la definizione di questi ambiti non possa avvenire attraverso un percorso di lettura "astratta" dei caratteri territoriali ma debba avvenire in fase di definizione delle strategie di governo del territorio attraverso un confronto tra comune e provincia.

il percorso di adeguamento



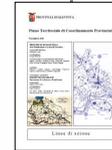
Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Due considerazioni:

- 1) Laddove questo confronto non si esaurisse nella fase di interlocuzione (necessariamente contingentata nei 60 giorni di formulazione delle proposte) lo spazio di definizione dovrà necessariamente essere previsto nella fase di redazione del PGT magari utilizzando in modo meno "burocratico" i tempi e le fasi partecipative prevista dal processo VAS.

il percorso di adeguamento



29

Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Due considerazioni:

- 1) L'espressione del parere di compatibilità PGT-PTCP rappresenta il momento di formalizzazione del coerente passaggio dagli ambiti strategici (produttivi e di interazione) alle aree agricole come individuate e normate dal PGT nei suoi differenti strumenti (DdP, PdS, PdR).

il percorso di adeguamento



30

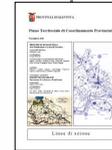
Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Due considerazioni:

2) Se è vero che questi ambiti sono **luoghi complessi** è in questi ambiti che l'attenzione analitica dovrà essere più intensa. Conoscere i caratteri e la consistenza delle aziende, il loro radicamento, la capacità produttiva, il peso delle produzioni... divengono **elementi di conoscenza** indispensabili per qualificare l'interazione. In questo senso il PGT potrà riferirsi alle basi dati esistenti ed al sistema di conoscenza disponibile per **specificarlo** con riferimento ai caratteri del territorio comunale.

il percorso di adeguamento



31

Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Due considerazioni:

2) Un sistema di conoscenza approfondito permetterà di evidenziare specifici ambiti di interferenza tra sistema agricolo e urbano e ad esempio di prevedere opportune normative che perseguano:

- la **continuità dell'attività primaria** enfatizzando gli effetti benefici garantiti dalla permanenza dell'agricoltura a vantaggio della popolazione urbana, sia in termini di equilibratore di effetti ambientali nocivi, sia in termini di erogazione di servizi alla collettività assicurati dallo sviluppo multifunzionale dell'attività agricola.

il percorso di adeguamento



32

Temi di interlocuzione e condivisione: **ambiti ed aree agricole**

gli **ambiti agricoli strategici** di interazione tra sistema insediativo e sistema agricolo

Due considerazioni:

2) Un sistema di conoscenza approfondito permetterà di evidenziare specifici ambiti di interferenza tra sistema agricolo e urbano e ad esempio di prevedere opportune normative che perseguano:

- la **salvaguardia e la protezione dell'urbanizzato** dal possibile nuovo inserimento di strutture produttive agricole che al contrario interferiscano con le funzioni urbane e più in generale con le attività insediative.

il percorso di adeguamento

