

Comune di Saltrio
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PUNTUALE

Estensore U.lab S.r.l.
 info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile
tecnico Ing. Stefano Franco

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato

CONSUMO DI SUOLO

Relazione

PR 6

Data: maggio 2023

L'elaborato contiene la relazione a corredo della Carta del consumo di suolo del Piano di Governo del Territorio di Saltrio (VA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Responsabile di progetto

Stefano Franco ingegnere | Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783

A handwritten signature consisting of the letters 'S', 'y', 'D', and a short horizontal line.

INDICE

1. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO.....4

1.1 RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO.....	5
Aree libere con capacità edificatoria comprese nel tessuto urbano consolidato.....	5
Aree libere con capacità edificatoria al margine del tessuto urbano consolidato con gli areali agricoli e/o boscati	10
Ambiti di trasformazione.....	18
1.2 VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO	20
Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), L.R. 31/14)	20
Considerazioni sul bilancio ecologico del suolo.....	24
Monitoraggio del PGT e BES.....	31

1. CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

Il Piano delle Regole "individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato *Carta del consumo di suolo*, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della *Carta del consumo di suolo* costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo;"¹

La Carta del consumo di suolo del PGT di Saltrio è corredata dalla presente relazione² che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi per:

1. il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto a:

- gli Ambiti di trasformazione alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014), in adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014
- le aree libere con capacità edificatoria comprese nel tessuto urbano consolidato (superficie urbanizzabile: aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole)
- le aree libere con capacità edificatoria al margine del tessuto urbano consolidato con gli areali agricoli (superficie urbanizzabile, "aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole")

2. la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. 31/2014 formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.³

¹ Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio", art. 10 comma e bis come modificato dalla Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"

² Regione Lombardia | Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Capitolo 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT

³ Regione Lombardia | Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 | Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato | Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana), lett. d) bilancio ecologico del suolo: 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. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

1.1 RIDUZIONE DI CONSUMO DI SUOLO

Aree libere con capacità edificatoria comprese nel tessuto urbano consolidato

Il PGT di Saltrio individua puntualmente all'interno del TUC aree libere con capacità edificatoria nel vigente strumento urbanistico nelle quali limitare l'edificazione, al fine di ridurre il consumo di suolo all'interno del tessuto urbanizzato.

Tali aree rientrano nella fattispecie definita dal PTR di:

- **superficie urbanizzata** in quanto “superfici di lotti liberi edificabili” di superficie inferiore a 2.500 mq⁴;
- **superficie urbanizzabile** in quanto “aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole” di superficie superiore a 2.500 mq⁵.

Per il territorio di Saltrio, in considerazione delle caratteristiche delle aree ed il rapporto con il tessuto urbano consolidato in cui si collocano, si propone di abbassare la soglia dimensionale delle aree urbanizzabili, come previsto dal PTR; pertanto, nel territorio comunale in esame sono superficie urbanizzata le aree nel limite inferiore di 1.500 mq e si considerano come superfici urbanizzabili tutte le aree superiori a 1.500 mq di estensione.

⁴ Regione Lombardia | Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Capitolo 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT - 4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO – punto 1 SUPERFICIE URBANIZZATA, lettera d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, per la classificazione dei lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono definire soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR)

⁵ Regione Lombardia | Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Capitolo 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT - 4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO – punto 2 SUPERFICIE URBANIZZABILE, lettera 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 m² 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 m² 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 (nota: I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree edificabili tramite titolo edilizio diretto di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²)

La tabella seguente riassume lo stato di fatto (consistenza) e quello di diritto (destinazione urbanistica) dei suoli, desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale.

Per quanto riguarda la consistenza sono individuate:

- aree libere attualmente giardino e/o verde privato, per lo più recintate allo stato di fatto (con capacità edificatoria):
- aree libere mantenute a prato.

Tutte le aree libere considerate – lotti liberi interclusi nel TUC – hanno oggi capacità edificatoria potenziale in base allo stato di utilizzo ed agli indici del PGT vigente:

- Piano delle regole vigente - Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - indice 0,25 mq/mq; con pianificazione attuativa indice 0,50 mq/mq.

La presenza di tali spazi a verde - aree libere intercluse o adiacenti ai tessuti insediativi residenziali - si caratterizza come elemento determinante della qualità urbana e della sua vivibilità, connessa al giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi di verde nell'ambito dell'urbano consolidato, nonché la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse a mantenerli in detta condizione, senza nessuna capacità edificatoria.

	Consistenza allo stato di fatto	Destinazione urbanistica del PGT vigente (stato di diritto)	Proposta di variante	Superficie territoriale	
1	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.140	superficie urbanizzata
2	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	700	superficie urbanizzata
3	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	950	superficie urbanizzata
4	Area libera a prato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	2.820	superficie urbanizzabile
5	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	3.190	superficie urbanizzabile
6	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	7.330	superficie urbanizzabile
7	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	3.280	superficie urbanizzabile
8	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	2.570	superficie urbanizzabile
9	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.790	superficie urbanizzabile (2)
10	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	970	superficie urbanizzata
11	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.750	superficie urbanizzabile (2)
12	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.750	superficie urbanizzata
13	Area libera a prato alberato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.790	superficie urbanizzabile (2)
14	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.150	superficie urbanizzata
15	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	3.510	superficie urbanizzabile (2)
16	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	120	superficie urbanizzata
17	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.160	superficie urbanizzata
18	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	4.430	superficie urbanizzabile
19	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	3.010	superficie urbanizzabile

20	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	2.340	superficie urbanizzabile (2)
21	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	4.720	superficie urbanizzabile
22	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.620	superficie urbanizzabile (2)
23	Giardino pertinenziale	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	5.410	superficie urbanizzabile
24	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	2.640	superficie urbanizzabile
25	Area libera a prato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.280	superficie urbanizzata
26	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	2.960	superficie urbanizzabile
27	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	2.060	superficie urbanizzabile (2)
28	Giardino e/o verde privato	Tessuto urbano consolidato (1)	Verde privato vincolato	1.950	superficie urbanizzabile (2)
			Totale mq	68.390	

(1) area libera con capacità edificatoria potenziale - Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - indice 0,25 mq/mq; con pianificazione attuativa indice 0,50 mq/mq.

(2) soglia dimensionale delle aree urbanizzabili (> 1.500 mq) definita per il Comune di Saltrio, come previsto dal PTR

Per quanto riguarda gli elementi qualitativi, le aree ad oggi libere da edificazione – urbanizzate e urbanizzabili – non hanno rilevanza significativa dal punto di vista agronomico (qualità medio-bassa dei suoli), ma rivestono un evidente ruolo naturalistico e paesaggistico nel contesto del tessuto urbano di Saltrio, connotando positivamente la qualità dell'edificato.

Per tutte le aree di cui alla tabella precedente, identificate nella Carta del consumo di suolo, il PGT prevede nuova destinazione urbanistica:

- le aree attualmente giardino e/o verde privato e le aree libere a prato (anche con funzione ecologica) sono definite Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina (TUC): verde privato vincolato nel Piano delle Regole

Per la fattispecie urbanistica del verde privato vincolato il PGT non prevede nessuna possibilità edificatoria.

Considerando tutte le superfici urbanizzate e urbanizzabili nel TUC – suoli edificabili tramite titolo edilizio diretto con indice pari a 0,25 mq/mq per le nuove costruzioni (aumentabile fino a 0,50 mq/mq in caso di pianificazione attuativa) – si ottiene:

- **riduzione di SLP all'interno del TUC pari a circa 17.000 mq (oltre 50.000 mc di volume teorico)**

La determinazione di mantenere libere tutte le aree di cui sopra quale porosità nel TUC rafforza i connotati naturalistici ed il quadro del paesaggio locale richiamato in precedenza.

Aree libere con capacità edificatoria al margine del tessuto urbano consolidato con gli areali agricoli e/o boscati

Il PGT di Saltrio individua puntualmente aree libere con capacità edificatoria nel vigente strumento urbanistico, collocate al margine del TUC, da ridestinare nella variante generale a superficie agricola oppure ad aree ad uso agro-forestale.

Tali aree rientrano nella fattispecie definita dal PTR di:

- **superficie urbanizzata** in quanto “superfici di lotti liberi edificabili” di superficie inferiore a 2.500 mq⁶;
- **superficie urbanizzabile** in quanto “aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole” di superficie superiore a 2.500 mq⁷.

Per quanto riguarda la consistenza tutte le aree individuate sono allo stato di fatto aree libere con capacità edificatoria potenziale.

Per quanto riguarda lo stato di diritto (destinazione urbanistica) dei suoli individuati:

- tutte le aree libere considerate – lotti liberi nel TUC, al margine con gli areali agricoli – hanno capacità edificatoria residenziale potenziale in base allo stato di utilizzo ed agli indici del PGT vigente: *Piano delle regole vigente - Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - indice 0,25 mq/mq; con pianificazione attuativa indice 0,50 mq/mq;*
- in un'area libera individuata nel TUC è, invece, previsto il potenziale insediamento di funzioni non residenziali: *Piano delle regole vigente - Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - aree con funzioni non residenziali - indice 0,50 mq/mq.*

La tabella seguente riassume lo stato di fatto (consistenza) e quello di diritto (destinazione urbanistica) dei suoli, desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale.

⁶ Regione Lombardia | Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Capitolo 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT - 4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO – punto 1 SUPERFICIE URBANIZZATA, lettera d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, per la classificazione dei lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono definire soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR)

⁷ Regione Lombardia | Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Capitolo 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT - 4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO – punto 2 SUPERFICIE URBANIZZABILE, lettera 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 m² 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 m² 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 (nota: I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree edificabili tramite titolo edilizio diretto di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²)

Aree destinate all'agricoltura - Aree agro-forestali

(superfici urbanizzate e urbanizzabili che vengono ridestate a superficie agricola - concorrono alla verifica del bilancio ecologico dei suoli)

	Consistenza allo stato di fatto	Habitat	Destinazione urbanistica del PGT vigente (stato di diritto)	Note	Proposta di variante	Superficie territoriale (mq)
1	Prato da fieno; nella parte sud ovest comprende giardino alberato	Prato da fieno= habitat 6510	Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (1)	superficie urbanizzabile, al margine del TUC	Area destinata all'agricoltura	4.040
2	Prati inculti con alberi piantati e spontanei; parte della superficie è asfaltata (la parte impermeabilizzata corrisponde a un ex parcheggio); parte, prato da fieno	---	Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (1) Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - aree con funzioni non residenziali (2)	superficie urbanizzabile, al margine del TUC	Area destinata all'agricoltura	9.430
3	Bosco di conifere (d'impianto artificiale), con tiglio, robinia e castagno; a est e a ovest, comprende una piccola porzione di giardini alberati	---	Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (1)	superficie urbanizzabile in quanto compresa nel TUC	Area destinata all'agricoltura	3.930
4	Impianto artificiale di latifoglie e soprattutto conifere; area soggetta a saltuario sfalcio	---	Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina (1)	superficie urbanizzabile, al margine del TUC	Area destinata all'agricoltura	2.400
					Total mq	19.800
					Total mq Habitat	4.040

(1) area libera con capacità edificatoria potenziale (residenziale) - Tessuto urbano consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina - indice 0,25 mq/mq; con pianificazione attuativa indice 0,50 mq/mq.

(2) area libera con capacità edificatoria potenziale (non residenziale) - Tessuto urbano consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina - aree con funzioni non residenziali - indice 0,50 mq/mq.

Considerando tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili al margine del TUC si ottiene:

- **restituzione di aree da ridestinare a superficie agro-forestale pari a 19.800 mq.**

L'analisi quantitativa delle aree potenzialmente edificabili (aree urbanizzabili) da ridestinare ad agricole è affiancata dalla valutazione delle caratteristiche qualitative delle stesse.

I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscano nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire:

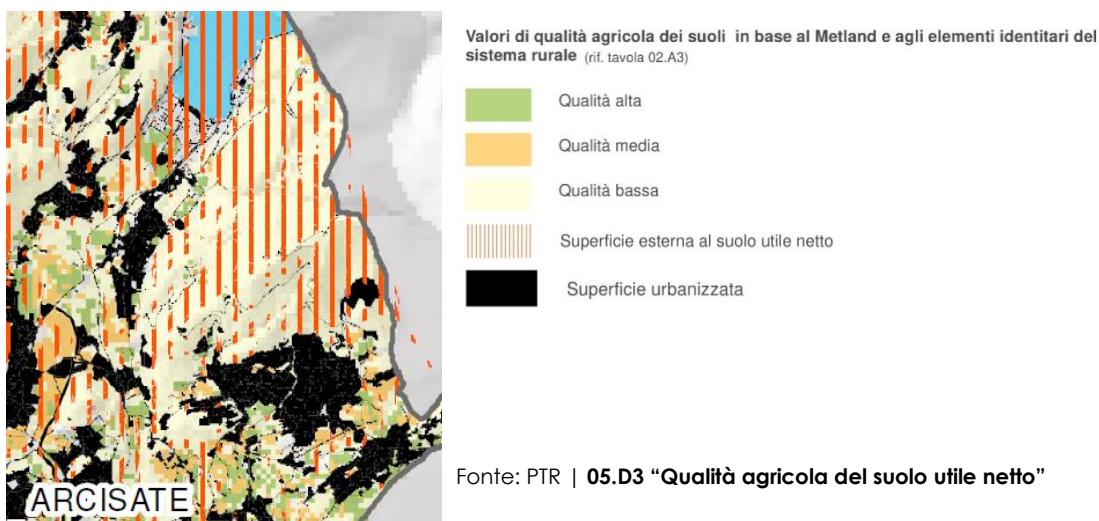
1. il grado di utilizzo agricolo
2. la qualità ambientale
3. il valore paesaggistico

Rispetto a questi temi, si possono esprimere le seguenti considerazioni generali sulle aree da ridestinare a superficie agricola nel territorio di Saltrio.

1. Grado di utilizzo agricolo (peculiarità agronomiche e pedologiche)

I contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle loro peculiarità pedologiche vengono descritti in riferimento alla qualità agricola dei suoli - classi di qualità bassa, media, alta e suolo libero non agricolo (rocce, ghiacciai, aree sterili, ecc..) - utilizzando:

- il modello Metland (banca dati regionale) che individua la classe del valore agroforestale

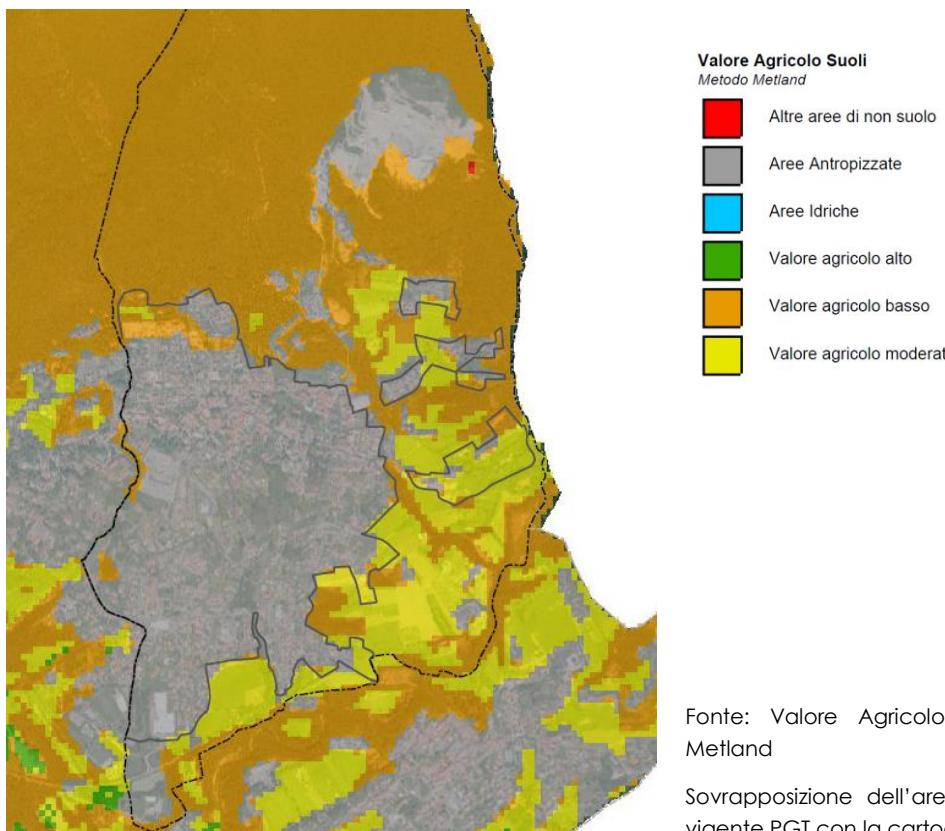


- la banca dati DUSAF (2015) e SIARL (2012) per classificare la "qualità alta" dei suoli interessati da colture di qualità, quali prati stabili, prati e pascoli d'alta quota, marcite, risaie, vigneti, oliveti, castagneti da frutto, frutteti e colture orticole, colture florovivaistiche

Le considerazioni sulla qualità dei terreni tengono, inoltre conto di analisi agronomiche o pedologiche specifiche elaborate a scala locale.

In generale si evidenzia come tutte le aree agricole del territorio di Saltrio – sistema territoriale agricolo di montagna – non possiedano alta qualità agronomica e

pedologica, ma si attestino perlopiù su un livello medio-basso, soprattutto per quanto riguarda le aree di margine con l'urbanizzato prese in esame, che allo stato attuale non risultano condotte.



Non si identificano nel territorio comunale colture di qualità classificabili come di "qualità alta" (confronta DUSAf 2015 e SIARL 2012)

2. Qualità ambientale (connotati naturalistici)

In termini di valore naturalistico-ambientale, tutte le superfici urbanizzabili da restituire a superficie agricola nel PGT di Saltrio, rivestono un ruolo determinante in quanto:

- aree agricole di marginalità a protezione dell'urbanizzato esistente, importanti per la vivibilità urbana, la salubrità e qualità ambientale del costruito;
- elementi naturali che contribuiscono al rafforzamento della Rete ecologica comunale in continuità con gli areali di tutela a valenza sovralocale;
- potenziali corridoi verdi tra le aree a verde privato nel TUC e gli areali agricoli esterni all'urbanizzato; garantiscono continuità e connessione territoriale con areali agricoli.

3. Valore paesaggistico (sensibilità delle aree)

Sotto il profilo paesaggistico, la determinazione di ridestinare a superficie agricola tutte le superfici urbanizzabili di cui in precedenza, collocate al limite del tessuto urbano consolidato, persegue l'obiettivo della limitazione dello sfrangimento del margine tra il tessuto residenziale esistente e gli areali agricoli del territorio comunale.

Le superfici urbanizzabili da restituire a superficie agricola nel PGT di Saltrio si connotano fortemente come areali agricoli a valenza paesaggistica:

- le aree di margine hanno il ruolo di ricomporre il margine tra il tessuto residenziale esistente e gli areali liberi a vocazione agricola del territorio comunale;
- l'area a prato boscato all'interno del TUC - insieme all'area esistente di valorizzazione paesaggistico-ambientale ed ecologica lungo il corso del torrente (vedi nel seguito, area n. 10) - ha un ruolo determinante nel mantenimento di aree verdi di ampia superficie tra l'edificato esistente, oltre a connotarsi per l'alta valenza ambientale.

La valutazione paesaggistica sotto il profilo dell'analisi morfologico-strutturale evidenzia la sensibilità delle aree in oggetto in quanto appartenenti al "sistema" che struttura l'organizzazione del territorio di Saltrio; tale condizione implica, pertanto, determinate cautele per gli interventi di trasformazione, con la scelta di ridestinare a superficie agricola.

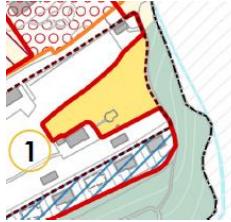
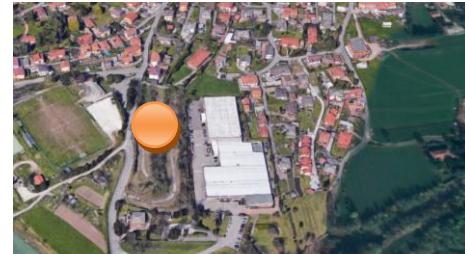
Le aree considerate intrattengono, inoltre, un rapporto relazionale con altri elementi nella composizione di sistemi di maggiore ampiezza: le aree agricole già esistenti nel territorio comunale e le superfici boscate (soprattutto per quanto riguarda l'area n. 1, a nord dell'urbanizzato).

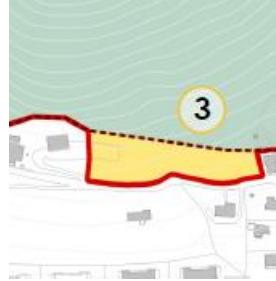
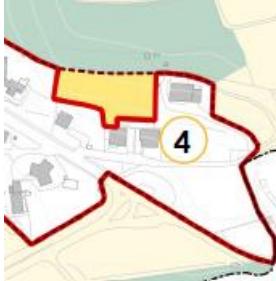
Sotto il profilo della valutazione vedutistica, le aree non si connotano quali elementi di fruizione percettiva, né per ampiezza (panoramicità), né per qualità del quadro paesistico percepito, ma in una certa misura contribuiscono a connotare le relazioni visive tra gli areali liberi e l'urbanizzato.

Sotto il profilo, infine, della valutazione simbolica del valore paesaggistico delle singole aree, non sono rilevabili strutture materiali o modalità di percezione di alto valore simbolico per la comunità locale e sovrалocali; tuttavia il valore delle aree libere si colloca nel quadro paesaggistico d'insieme di alto profilo dell'intero territorio comunale.

Aree agro-forestali

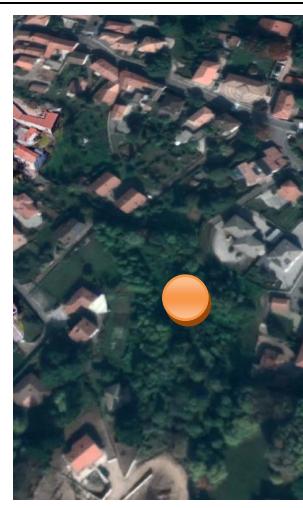
(superfici urbanizzate e urbanizzabili che vengono ridestate a superficie agro-forestale - concorrono alla verifica del bilancio ecologico dei suoli)

	Consistenza allo stato di fatto	Localizzazione	Veduta aerea allo stato di fatto	Qualità dei suoli		Superficie territoriale
1	Prato da fieno; nella parte sud ovest comprende giardino alberato <i>Prato da fieno= habitat 6510</i>			Grado di utilizzo agricolo	Qualità media; suolo libero non condotto	4.040 mq
				Qualità ambientale	Area libera di margine a protezione dell'urbanizzato, continuità e connessione territoriale con areali agricoli	
				Valore paesaggistico	Areale a valenza paesaggistica; continuità visiva con areali agricoli	
2	Prati incolti con alberi piantati e spontanei; parte della superficie è asfaltata (la parte impermeabilizzata corrisponde a un ex parcheggio) Prato da fieno, in parte alberato e			Grado di utilizzo agricolo	Qualità medio-bassa; suolo libero non condotto;	7.070 mq
				Qualità ambientale	Area libera a protezione dell'urbanizzato; potenziale corridoio verde	
				Valore paesaggistico	Areale agricolo periurbano Areale a valenza paesaggistica	
	NOTA: al fine di poter conteggiare l'area 2 nel BES si vedano le indicazioni inserite nella scheda ATU 2: L'attuazione del progetto dell'ATU 2A nelle aree di concentrazione edificatoria è subordinata alla realizzazione di interventi di miglioramento e di ripristino dei caratteri agro-forestali dell'area di proprietà comunale, adiacente al confine sud-ovest del territorio comunale (Area n. 2 nell'elaborato PR 6 Carta del consumo di suolo), al fine di poter computare l'area all'interno del BES.					

	Consistenza allo stato di fatto	Localizzazione	Veduta aerea allo stato di fatto	Qualità dei suoli		Superficie territoriale
3	Bosco di conifere (d'impianto artificiale), con tiglio, robinia e castagno; a est e a ovest, comprende una piccola porzione di giardini alberati			Grado di utilizzo agricolo	Qualità media	3.930 mq
				Qualità ambientale	Area boscata a protezione dell'urbanizzato; potenziale corridoio verde; continuità e connessione territoriale con areali boscati	
4	Impianto artificiale di latifoglie e soprattutto conifere; soggetto a saltuario sfalcio			Grado di utilizzo agricolo	Qualità medio-bassa; suolo libero non condotto	2.400 mq
				Qualità ambientale	Area libera di margine a protezione dell'urbanizzato, continuità e connessione territoriale con areali agricoli	
				Valore paesaggistico	Areale a valenza paesaggistica; continuità con areali agricoli esterni al TUC	

Arearie a valenza paesaggistica

(Non concorrono alla verifica del bilancio ecologico dei suoli)

Consistenza allo stato di fatto	Localizzazione	Veduta aerea allo stato di fatto	Qualità dei suoli		Superficie territoriale
Area verde all'interno del tessuto urbano consolidato			Grado di utilizzo agricolo	Nessuna nota di rilievo	mq 12.000
	Qualità ambientale	Area esistente di valorizzazione paesaggistico-ambientale ed ecologica lungo il corso del torrente; potenziale corridoio verde REC			
	Valore paesaggistico	Areale a valenza paesaggistica; apertura visuale all'interno del tessuto urbano			
 Area esistente di valorizzazione paesaggistico-ambientale ed ecologica all'interno del TUC					

Ambiti di trasformazione

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) prevede che la Carta del consumo di suolo sia corredata da una relazione con il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione dello strumento di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.R. 31/2014 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014.

Per il Comune di Saltrio alla data 2 dicembre 2014 era vigente il PGT approvato, in via definitiva, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 28 ottobre 2011.

Il Documento di Piano del PGT prevede n. 5 Ambiti di trasformazione a vocazione residenziale che interessano suolo libero le cui previsioni in questi anni sono state realizzate (o sono in corso di attuazione in quanto Piani attuativi convenzionati).

Gli Ambiti di trasformazione ad oggi attuati (o convenzionati ed in corso di completa attuazione) sono:

- al margine del Tessuto Urbano Consolidato: ATU- Via Grasso/Via Pravello, ATU- Via Cerello e ATU- Via Ripiantino che si collocano,
- nel Tessuto Urbano Consolidato: ATU - Via Clivio/Via Bellini

Nell'elaborato DP02, cui si rimanda per approfondimenti, è descritto nel dettaglio lo stato di attuazione del PGT per quanto riguarda gli ATU con tabelle in cui sono riportati gli elementi quantitativi.

Qui in sintesi si evidenzia come i progetti relativi agli ATU residenziali del PGT di Saltrio abbiano attuato una SLP inferiore a quella prevista nelle schede del Documento di Piano, in favore di una maggior qualità edilizia del nuovo costruito; questo, di fatto, ha determinato anche un carico antropico (abitanti teorici insediabili) inferiore rispetto allo scenario previsionale del Documento di Piano 2011.

La variante generale al PGT di Saltrio modifica, pertanto, il perimetro del TUC per includere le previsioni del Documento di Piano, ad oggi attuate/convenzionate, tracciando il nuovo TUC in aderenza con il perimetro definito per gli ATU dal PGT originario.

Tali modifiche in ampliamento del TUC non determinano consumo di nuovo suolo libero, ma costituiscono adeguamento allo stato di fatto dei luoghi e allo stato di diritto della pianificazione.

L'unico ambito previsto dal PGT vigente - e non ancora attuato - viene confermato:

- al margine sud del Tessuto Urbano Consolidato: ATU di Via Lugaccio a vocazione residenziale; si tratta di ambito le cui previsioni in parte interessano suolo libero ed in parte area su cui insiste un fabbricato rurale, non completato, ed una serie di costruzioni precarie e in abbandono.

Data la collocazione e lo stato di fatto edilizio, la trasformazione dell'ATU è volta alla realizzazione di un complesso residenziale con l'obiettivo di migliorare la situazione attuale di degrado ambientale e paesaggistico, ricomponendo il margine tra il tessuto residenziale esistente, a nord, e gli areali liberi a vocazione agricola, a sud.

Inoltre, nell'ambito viene previsto il mantenimento di un corridoio a verde di permeabilità e connessione fisica tra l'areale residuale agricolo a nord e gli ambiti agro-forestali a sud.

Oltre a confermare l'ATU residenziale collocato a sud dell'ambito urbano, in Via Lugaccio, il PGT prevede n. 1 nuovo Ambito di trasformazione:

- ATU2, ambito interessato da pregressa antropizzazione (Ex Colonia Luraschi e cascina di Via Dosso, manufatti minori e accessori percorsi); vocazione funzionale: porzione a nord di Via Elvezia (2A): edifici residenziali; ambito a sud (2B): servizi accessori e funzioni di interesse pubblico o generale; nuovo ambito volto al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nel paragrafo seguente vengono descritte le modalità per il calcolo del bilancio ecologico del suolo in relazione agli Ambiti di trasformazione del PGT.

1.2 VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO

Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), L.R. 31/14)

Il **bilancio ecologico del suolo** (ex art. 2, comma 1 lett. d), L.R. 31/14) è definito come "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, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Il Piano Territoriale Regionale, in adeguamento alla L.R. 31/2014 prescrive che ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo debba tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero.

Inoltre, a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale.

Per la verifica del bilancio ecologico del suolo sono state considerate le definizioni di cui al Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 – "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"⁸

In particolare, si configura come **consumo di suolo**, la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), L.R. 31/14).

Il calcolo della riduzione del consumo di suolo considera lo stato della pianificazione comunale alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014), in adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014.

Per il territorio di Saltrio concorrono al bilancio ecologico:

- le superfici urbanizzate e urbanizzabili che vengono ridestinate nel PGT a superficie agro-forestale⁹ + 19.800 mq
- le superfici agricole che vengono trasformate per la prima dal PGT, corrispondente all'area di concentrazione edificatoria nell'ATU2 porzione A (parte), in continuità con il tessuto urbano consolidato esistente¹⁰ - 15.259 mq

Il **bilancio ecologico** del suolo risulta a saldo positivo.

⁸ Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Paragrafo 2.2 Glossario - Definizioni e modalità di calcolo; Paragrafo 4.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto

⁹ Superficie urbanizzabile: aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione nel PGT

¹⁰ Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Superfici urbanizzate e urbanizzabili che vengono ridestinate nel PGT all'uso agro-forestale + 19.800 mq

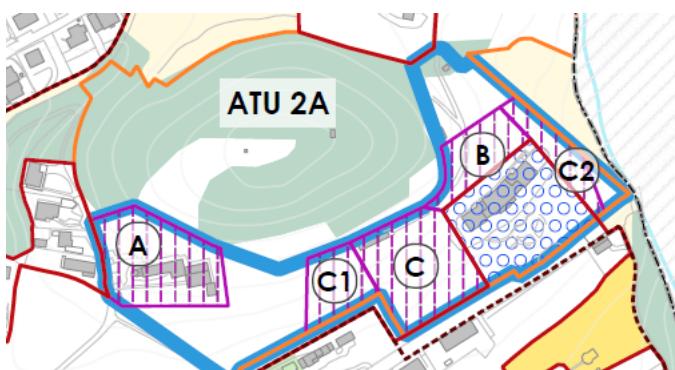
 Aree restituite all'uso agro-forestale (19.800 mq)

Consistenza allo stato di fatto	Habitat	
1 Prato da fieno e giardino alberato	Prato da fieno= habitat 6510	4.040 mq
2 Incolto, alberi e prato da fieno		9.430 mq
3 Bosco di conifere d'impianto artificiale		3.930 mq
4 Impianto artificiale di latifoglie e soprattutto conifere		2.400 mq
	Totale Habitat	4.040 mq
	Totale restituito all'uso agro-forestale	19.800 mq

Superfici agricole che vengono trasformate per la prima dal PGT, corrispondente all'area di concentrazione edificatoria nell'ATU2 porzione A (parte) - 15.259 mq

 Area di concentrazione edificatoria (15.259 mq)

- (A) 4.800 mq (Ex Cascina)
- (B) 2.175 mq (Nord Colonia)
- (C) 4.800 mq
- (C1) 1.931 mq
- (C2) 1.553 mq



 Superfici urbanizzate all'interno dell'ATU 2A (nessun consumo di suolo)
Ex Colonia = 5.600 mq

All'interno dell'ATU2, non concorrono al bilancio ecologico del PGT di Saltrio:

- la superficie ATU2 porzione A (parte) corrispondente all'area della Ex Colonia compresa nel TUC
- la superficie compresa nell'Ambito di Trasformazione ATU2 porzione B in quanto trattasi di **superficie agricola o naturale** in quanto "parco territoriale";¹¹
- la superficie ATU2 porzione A (parte) non interessata da nuova edificazione, ma lasciata a **superficie naturale**, come "area verde del sistema ambientale e rurale" locale in quanto areale verde, in parte boschato, di valore naturalistico-ambientale ed anche ecologico;¹²

Gli areali interessati da pregressa antropizzazione della Ex Colonia Luraschi e dei manufatti edilizi connessi al suo esercizio (Cascina di Via Dosso, percorsi e manufatti sparsi), è identificata nel PGT quale **Ambito della Rigenerazione**, ritenuta rilevante, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune¹³; tale area si connota come **area della rigenerazione** in quanto area già utilizzata da attività antropica (e parte residenza), ad oggi interessata da fenomeni di dismissione e abbandono, tali da comportare degrado ambientale e urbanistico del contesto.

¹¹ Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Paragrafo 2.2 Glossario - Definizioni e modalità di calcolo: **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

¹² Vedi definizioni alla nota precedente

¹³ Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Paragrafo 4.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto

Si definiscono: **5) Area della rigenerazione**, le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale", in particolare secondo le caratteristiche di cui alle lettere

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;

Si vedano le definizioni di Rigenerazione urbana e territoriale di cui alla normativa regionale:

- Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"
- Legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"

Ai fini del BES, non sono da considerare consumo di nuovo suolo libero:

- la superficie corrispondente all'APC1 in quanto si tratta di area edificabile tramite titolo edilizio diretto prevista dal Piano delle regole, quindi, **superficie urbanizzabile** già prevista dal PGT vigente a cui il nuovo PGT associa modalità attuative per salvaguardare la qualità dell'edificazione;¹⁴
- la superficie corrispondente all'APC3 in quanto si tratta di **superficie urbanizzata**: area in parte occupata da manufatti in cattivo stato funzionali all'attività di Cava, che necessita di un intervento di riordino edilizio ed urbanistico.

Infine, non sono da considerare consumo di nuovo suolo libero, le seguenti modifiche che il PGT apporta al perimetro del TUC:

- puntuale modifica del perimetro del TUC per includere gli Ambiti di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico vigente al margine del tessuto urbano le cui previsioni sono state attuate (o sono in via di attuazione, in quanto Piani convenzionati); il TUC viene tracciato in stretta aderenza con il perimetro definito per gli ATU dal PGT originario. Tali modifiche in ampliamento del TUC non determinano consumo di nuovo suolo libero, ma costituiscono adeguamento allo stato di fatto dei luoghi e allo stato di diritto della pianificazione; gli ATU realizzati/in corso di realizzazione sono, infatti, **superficie urbanizzata**;¹⁵
- puntuale rettifica del TUC per includere edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014); la mancata perimetrazione nel TUC di tali situazioni puntuale è da intendersi quale errore materiale nello strumento urbanistico vigente in quanto si tratta di **superficie urbanizzata**.

¹⁴ Regione Lombardia | Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Capitolo 4 - Criteri per la carta del consumo di suolo del PGT - 4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO – punto 2 **SUPERFICIE URBANIZZATA**, lettera c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata

¹⁵ Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Paragrafo 4.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto.

Si definiscono: 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.

Considerazioni sul bilancio ecologico del suolo

Il bilancio ecologico del suolo tra le superfici urbanizzate e urbanizzabili che vengono ridestate nel PGT di Saltrio a superficie agro-forestale e la superficie agricola che viene trasformata per la prima dal PGT (corrispondente all'area di concentrazione volumetrica nell' ATU2 porzione A) risulta a saldo positivo.

Il PGT oltre alla verifica quantitativa delle superfici agricole è chiamato a verificare il bilancio ecologico sotto il profilo qualitativo delle risorse territoriali coinvolte nella trasformazione.¹⁶

Per le previsioni contenute nel PGT di Saltrio si evidenziano i seguenti aspetti:

- il bilancio ecologico del suolo tende a zero per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico | nell'ATU 2 le aree libere agro-forestali rimangono superfici naturali destinate a “parco territoriale”;
- la scelta delle aree da trasformare è orientata a preservare gli elementi di connettività ambientale del territorio, nonché a partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale | nell'ATU 2 le aree interessate dalla rete ecologica provinciale non sono interessate da processi di trasformazione, ma vengono connotate come “area verde del sistema ambientale e rurale” locale in quanto areale verde di valore naturalistico-ambientale ed anche ecologico; la porzione sud a “parco territoriale” partecipa, inoltre, alla strutturazione della REC;
- le determinazioni del PGT di Saltrio non sottendono processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale;
- le superfici oggetto di processo di consumo di suolo non pregiudicano la continuità del tessuto rurale né l'integrità degli ambiti agricoli strategici a livello comunale | l'area di concentrazione volumetrica dell'ATU 2 si colloca in continuità con l'edificato esistente (colonia e ex cascina) attuale e con la definizione dell'area della rigenerazione, coinvolgono manufatti edilizi dismessi, oggetto di recupero.

¹⁶ Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 | Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo | Paragrafo 3.2 CRITERI DI TUTELA DEL SISTEMA RURALE E DEI VALORI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Inoltre, le superfici oggetto di consumo di suolo:

- non hanno interferenza con aree agricole di parchi sovraffollati, né con elementi di rilievo del sistema ecologico quali, ad esempio: corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità;¹⁷
- non coinvolgono processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente idrico locale;
- non pregiudicano la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico.

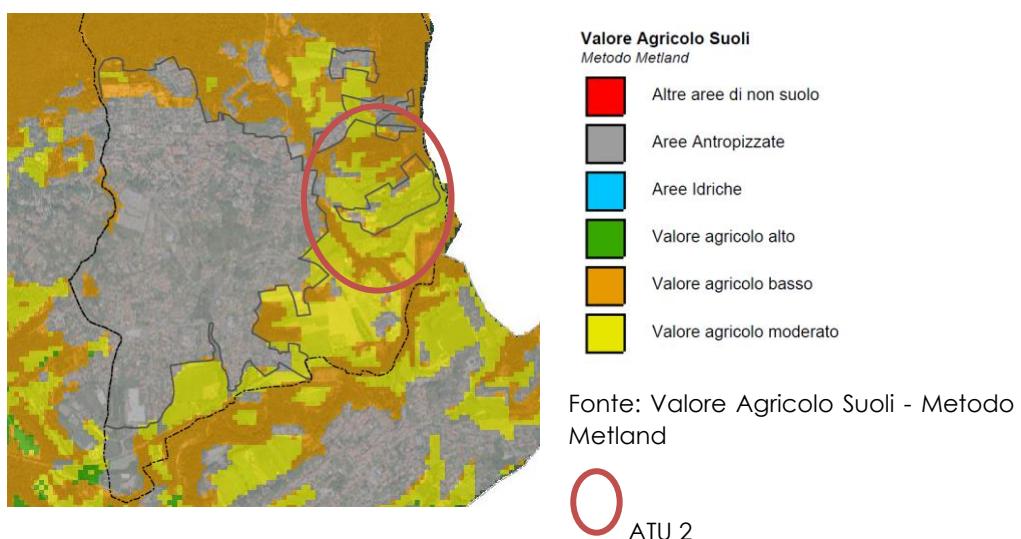
Nella sezione dedicata alle aree libere con capacità edificatoria al margine del TUC con gli areali agricoli (superficie urbanizzabili), ridestinate dal PGT a superficie agricole, è stato descritta la qualità delle aree sotto il profilo del grado di utilizzo agricolo, della qualità ambientale e del valore paesaggistico.

La stessa analisi qualitativa viene proposta per le superfici per le quali il PGT propone la trasformazione, in aggiunta alle considerazioni espresse in precedenza.

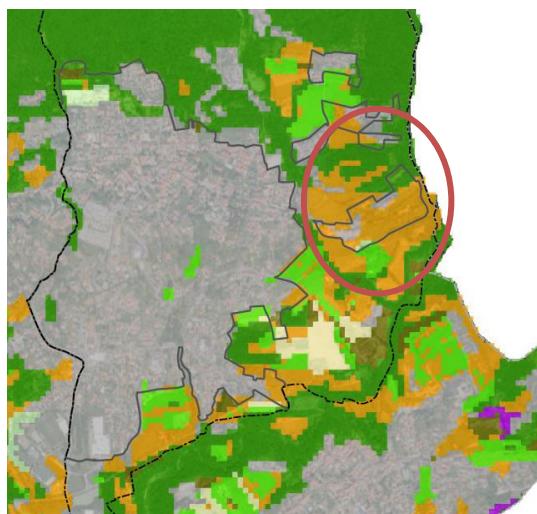
Grado di utilizzo agricolo (peculiarità agronomiche e pedologiche)

I contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle loro peculiarità pedologiche vengono descritti in riferimento alla qualità agricola dei suoli - classi di qualità bassa, media, alta e suolo libero non agricolo - utilizzando:

- il modello Metland (banca dati regionale) che individua la classe del valore agroforestale | le aree comprese nell'ATU 2 sono definite di qualità medio-bassa
- la banca dati DUSAf e/o SIARL per classificare la "qualità alta" dei suoli interessati da colture di qualità (prati stabili, prati e pascoli d'alta quota, marcite, risaie, vigneti, oliveti, castagneti da frutto, frutteti e colture orticole, colture florovivaistiche) | le aree comprese nell'ATU 2 sono definibili di qualità moderata/bassa o non classificabili per uso agricolo; non vi sono nel territorio comunale colture di qualità classificabili come di "qualità alta"

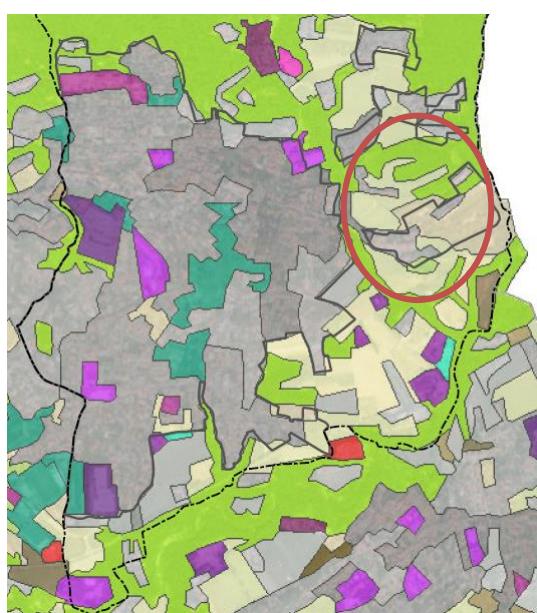


¹⁷ Il riferimento è costituito dalle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della L.R. 31/14



Fonte: SIARL (2012)

O ATU 2



Fonte: DUSAf (2015)

O ATU 2



Stato di fatto della copertura boscata (2019)

Qualità ambientale (connotati naturalistici)

In termini di valore naturalistico-ambientale, la superficie agricola oggetto di trasformazione nell'ATU 2 non riveste un ruolo significativo, mentre maggior rilievo nell'ATU è riconosciuto alle aree - che non vengono coinvolte da trasformazione - del "parco territoriale" e dell' "area verde del sistema ambientale e rurale" in quanto elementi naturali che contribuiscono al rafforzamento della Rete ecologica comunale in continuità con gli areali di tutela a valenza sovralocale e potenziali corridoi verdi.

La trasformazione delle porzioni residuali di bosco di roverella a nord dell'immobile Ex Colonia è subordinata alla riqualificazione del corridoio ecologico (60 m) definito a nord della Colonia stessa; in ragione del valore naturalistico di tali porzioni boscate saranno altresì da prevedere interventi di compensazione attraverso interventi di miglioramento forestale all'interno dell'ATU.

Valore paesaggistico (sensibilità delle aree)

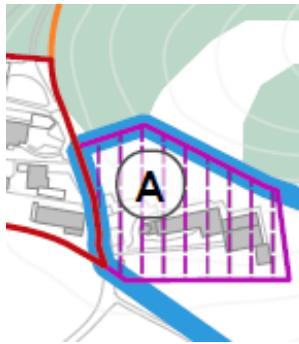
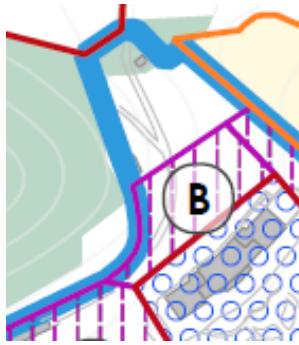
La proposta dell'ATU 2 concentra l'edificazione e promuove l'attivazione di un'area della rigenerazione.

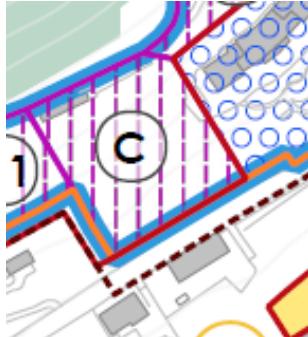
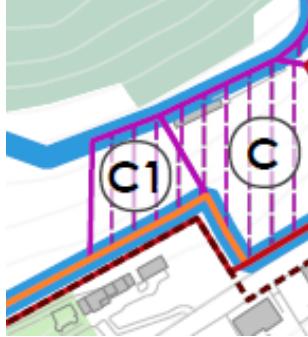
In tal modo l'ATU 2 promuove la valorizzazione paesaggistico-ambientale (ed ecologica) dell'intero ambito collinare, soprattutto in relazione alle aree di maggior sensibilità paesaggistica - sotto il profilo morfologico-visivo-simbolico - del "parco territoriale" e dell' "area verde del sistema ambientale e rurale".

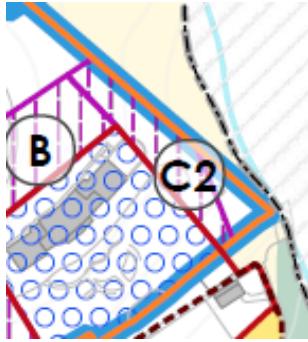
Sempre sotto il profilo della qualità del paesaggio, la valorizzazione edilizia degli immobili dismessi (ex Colonia ed edificio cascina ad esso connesso), con valore simbolico all'interno della comunità locale, concorre ad elevare la qualità complessiva del luogo.

Nel seguito schede di dettaglio delle aree di concentrazione volumetrica dell'ATU2 che concorrono alla verifica del bilancio ecologico dei suoli, con evidenziata la qualità dei suoli trasformati sotto il profilo del grado di utilizzo agricolo , della qualità ambientale e del valore paesaggistico, come in precedenza delineati.

Arearie di concentrazione volumetrica ATU2
(superficie che concorrono alla verifica del bilancio ecologico dei suoli)

	Consistenza allo stato di fatto	Localizzazione	Veduta aerea allo stato di fatto	Qualità dei suoli		Superficie territoriale
A	Presenza del manufatto dismesso Ex Cascina, circondato da specie sinantropiche di vegetazione. A nord prato da fieno, boscaglia di robinia e parte di prato magro			Grado di utilizzo agricolo	Qualità media, valore agricolo moderato	4.800 mq
				Qualità ambientale	Areale agricolo circostante l'Ex Cascina con nessun ruolo di rilievo sotto il profilo naturalistico-ambientale ad esclusione della superficie a prato magro in continuità con "area verde del sistema ambientale e rurale"	
				Valore paesaggistico	Areale agricolo con valore morfologico-visivo-simbolico per la presenza di un immobile dismesso da valorizzare	
B	Boscaglia di robinia ad ovest, più esteso il bosco di roverella con carpino nero			Grado di utilizzo agricolo	Qualità bassa, valore agricolo basso	2.175 mq
				Qualità ambientale	Areale agricolo in continuità con il TUC con nessun ruolo di rilievo sotto il profilo naturalistico-ambientale	
				Valore paesaggistico	Areale agricolo con presenza di manufatti edili dismessi e percorrenze in disuso con valore simbolico da valorizzare	

	Consistenza allo stato di fatto	Localizzazione	Veduta aerea allo stato di fatto	Qualità dei suoli		Superficie territoriale
C	Boscaglia di robinia e prato da fieno			Grado di utilizzo agricolo	Qualità bassa, valore agricolo basso	4.800 mq
				Qualità ambientale	Areale agricolo in continuità con il TUC con nessun ruolo di rilievo sotto il profilo naturalistico-ambientale	
				Valore paesaggistico	Areale agricolo con presenza di manufatti edilizi dismessi e percorrenze in disuso con valore simbolico da valorizzare	
C1	Prato da fieno a sud, bosco di robinia più esteso verso nord			Grado di utilizzo agricolo	Qualità bassa, valore agricolo basso e moderato	1.931 mq
				Qualità ambientale	Areale agricolo in continuità con il TUC con nessun ruolo di rilievo sotto il profilo naturalistico-ambientale	
				Valore paesaggistico	Areale agricolo senza con presenza di manufatti edilizi dismessi e percorrenze in disuso con valore simbolico da valorizzare	

	Consistenza allo stato di fatto	Localizzazione	Veduta aerea allo stato di fatto	Qualità dei suoli		Superficie territoriale
C2	Giardino alberato a sud, piccola porzione di vegetazione sinantropica nella porzione centrale e bosco di roverella con carpino nero più esteso a nord			Grado di utilizzo agricolo	Qualità bassa, valore agricolo basso	1.553 mq
				Qualità ambientale	Areale agricolo in continuità con il TUC con nessun ruolo di rilievo sotto il profilo naturalistico-ambientale	
				Valore paesaggistico	Areale agricolo senza particolare valenza paesaggistica in cui promuovere l'attivazione di un'area della rigenerazione più ampia	

Monitoraggio del PGT e BES

Nella fase attuativa del Piano, al fine di verificare efficacia delle previsioni, sarà posta attenzione alla rigenerazione delle aree abbandonate e alla qualificazione dei suoli agricoli interclusi al fine di ottenere un incremento di qualità agricola dei suoli restituiti, attualmente di minor valore.

Tali aree, entro il periodo transitorio definito dalla LR 31/14, potranno sempre concorrere al BES.