



WEBINAR - SALVARE IL SUOLO
LINEE GUIDA E STRUMENTI DI LAVORO PER TECNICI E AMMINISTRATORI
23.09.2020

**Revisione dei residui di piano e del territorio
urbanizzato**

Carla Ferrari per Comune di San Lazzaro di Savena

**Per limitare il consumo di suolo, l'AZIONE B3.1 ha previsto
la redazione di LINEE GUIDA per la REVISIONE DEI RESIDUI DI PIANO
cioè delle previsioni edificatorie non attuate**

**Le linee guida sono state elaborate nell'ambito del Progetto SOS4Life,
su incarico del Comune di San Lazzaro di Savena, con il contributo dell'Avv. L. Minganti.**

**È stata definita una
METODOLOGIA
che fosse applicabile a
realità territoriali anche molto diverse fra loro.**

**Si è tuttavia ritenuto di operare su un caso concreto,
rappresentato, nel caso specifico, dal piano urbanistico del Comune di San Lazzaro,
anche per avere un riscontro
degli EFFETTI della revisione operata**

La prima parte del lavoro è stata dedicata alla gestione dei RESIDUI DI PIANO cioè alla revisione, che si deve fare, in occasione di una nuova pianificazione urbanistica, riconsiderando le aree pianificate come edificabili e che non sono ancora state attuate.



Sono state identificate **varie tipologie di aree pianificate non ancora edificate:**

1 AREE EDIFICABILI con INTERVENTO DIRETTO

(LOTTI LIBERI nel Territorio Urbanizzato, con potenzialità edificatoria non attuata, cd di completamento
LOTTI LIBERI in comparti PP/PUA approvati e convenzionati)

2 AREE PIANIFICATE con ATTUAZIONE SUBORDINATA

(PUA presentati ma NON APPROVATI o approvati ma non convenzionati)

3 AMBITI PIANIFICATI a cui NON E' STATA DATA ATTUAZIONE

Queste tipologie

sono state tutte analiticamente approfondite nelle Linee Guida,

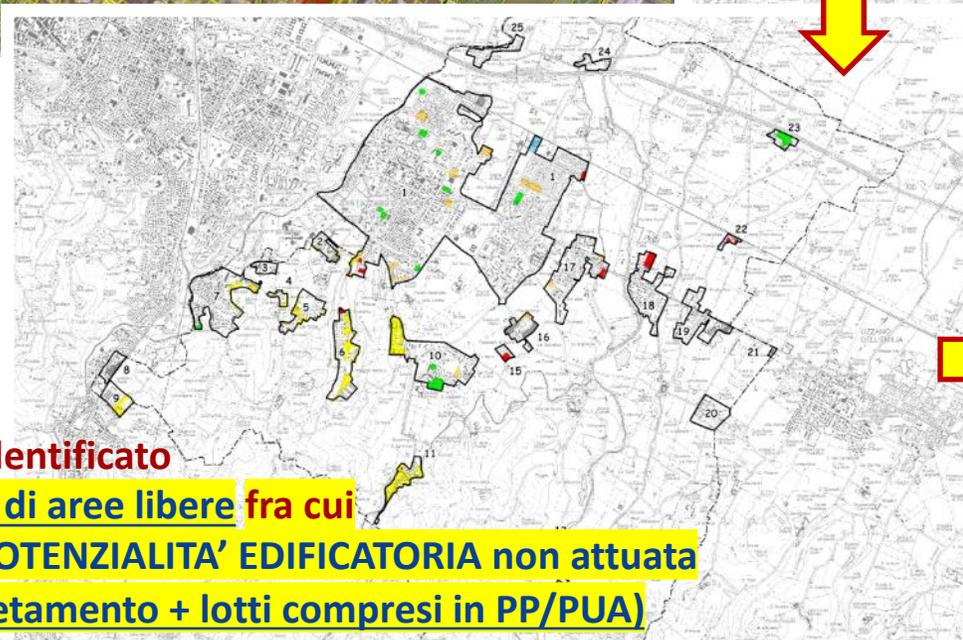
ma, per brevità, tratteremo qui solo delle

aree edificabili cd di completamento

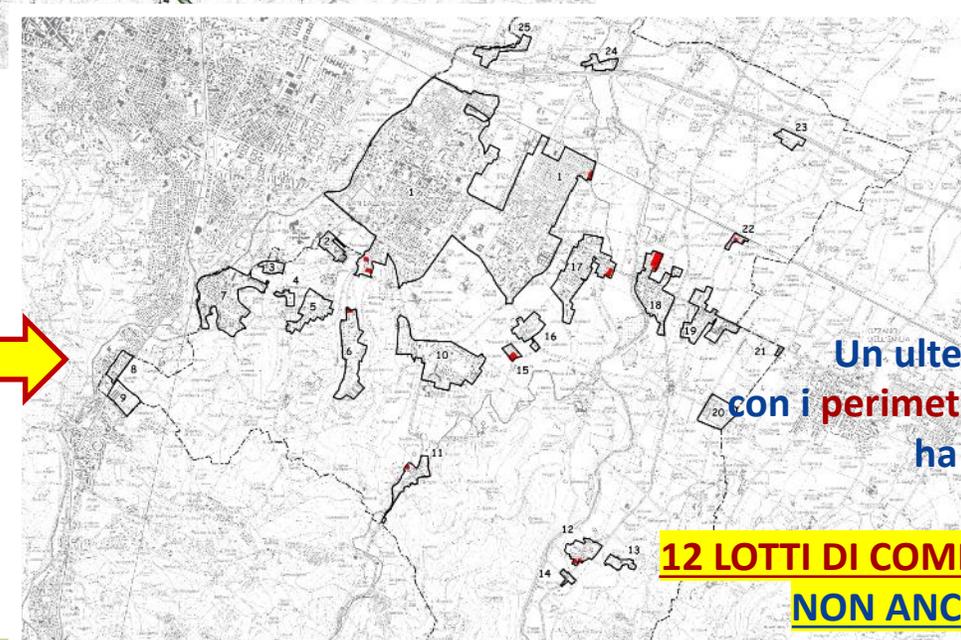
Per individuare le **AREE EDIFICABILI DI COMPLETAMENTO**



è stata fatta una **RICOGNIZIONE, dalle foto aeree**
DI TUTTE LE AREE NON EDIFICATE NEL T.U., identificando circa 100 aree
che sono poi state **incrociate con**
la **PIANIFICAZIONE ed il CATASTO**



L'incrocio ha identificato
varie tipologie di aree libere fra cui
I LOTTI CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA non attuata
(lotti di completamento + lotti compresi in PP/PUA)



Un ulteriore incrocio
con i perimetri dei PP/PUA
ha consentito di
selezionare
12 LOTTI DI COMPLETAMENTO
NON ANCORA ATTUATI

Il Progetto SOS4Life,
con la finalità di limitare il consumo di suolo,
di promuovere la “città compatta” e di ridurre la frammentazione urbana,
chiedeva di individuare

modalità che, anche attraverso la concertazione, potessero consentire:

→ di **cancellare l’edificabilità dalle aree pianificate** come edificabili e non ancora attuate,

anche ricorrendo al trasferimento delle potenzialità edificatorie,

specificando però che l’atterraggio dovesse avvenire

in altre aree di completamento del tessuto urbano consolidato, **escludendo previsioni edificatorie**
localizzate in ambiti agricoli o esterni al nucleo urbano principale.



NON SI PUÒ DARE PER SCONTATO
che la superficie fondiaria dei 12 lotti liberi individuati,
possa essere preservata dall'edificazione,
anche per la presenza di possibili «diritti acquisiti»

Anche quando sia possibile avviare la trattativa per evitare che i lotti vengano edificati,
non è scontato che questa abbia come esito il trasferimento in altre «aree di completamento»

E' anzi molto probabile che anche quando la trattativa abbia come esito il trasferimento delle potenzialità edificatorie,
questo possa avvenire facendo atterrare l'edificabilità non all'interno del tessuto urbano consolidato
quanto piuttosto, in altre aree esterne al territorio urbanizzato, da pianificare ex novo.



La superficie dei 12 lotti liberi individuati è quindi
una superficie solo TEORICAMENTE preservabile dall'edificazione

In considerazione del **MODESTO ESITO**
derivante dalla ricognizione dei lotti non edificati
CI SIAMO CHIESTI

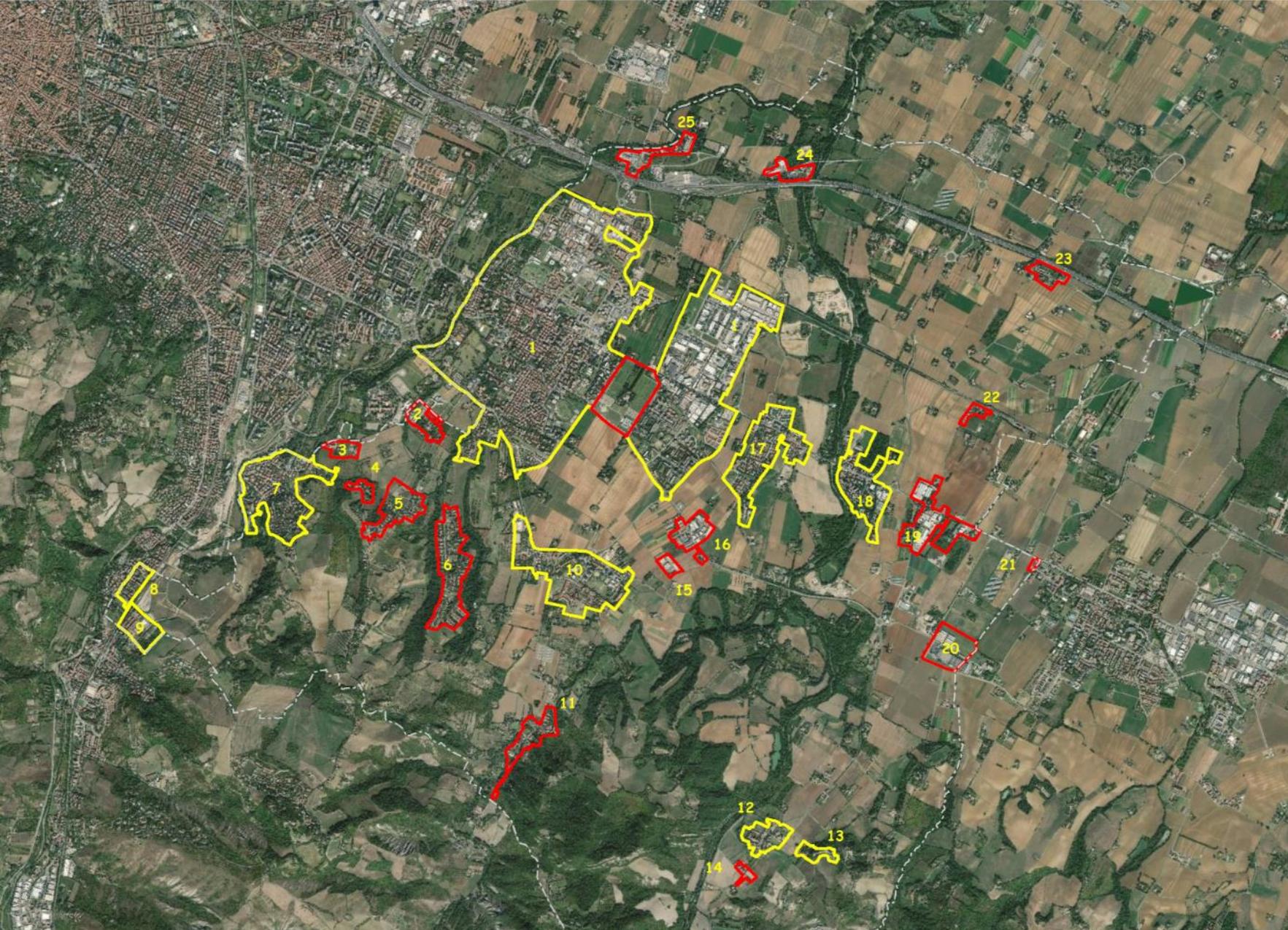
QUALI ALTRE AZIONI possano essere messe in campo,
PER CONTENERE IL CONSUMO DI SUOLO,
utilizzando, come strumento, la PIANIFICAZIONE.

Una delle possibili AZIONI è rappresentata dalla
REVISIONE DEL
TERRITORIO URBANIZZATO

Perimetrazione del TERRITORIO URBANIZZATO vigente



Con riferimento
agli obiettivi
dell'Azione B3.1,
si ritiene che per decidere
cosa debba essere considerato
TERRITORIO URBANIZZATO
non sia sufficiente utilizzare come
CRITERIO
il fatto che un ambito territoriale
comprenda
«aree edificate con continuità»,
ma che sia necessario che
quell'ambito
sia un luogo urbano dotato di
attrezzature di servizio,
in cui si possa svolgere una vita
sociale di relazione.



**Abbiamo applicato questo
FILTRO**

**al caso di San Lazzaro
ed è risultato che**

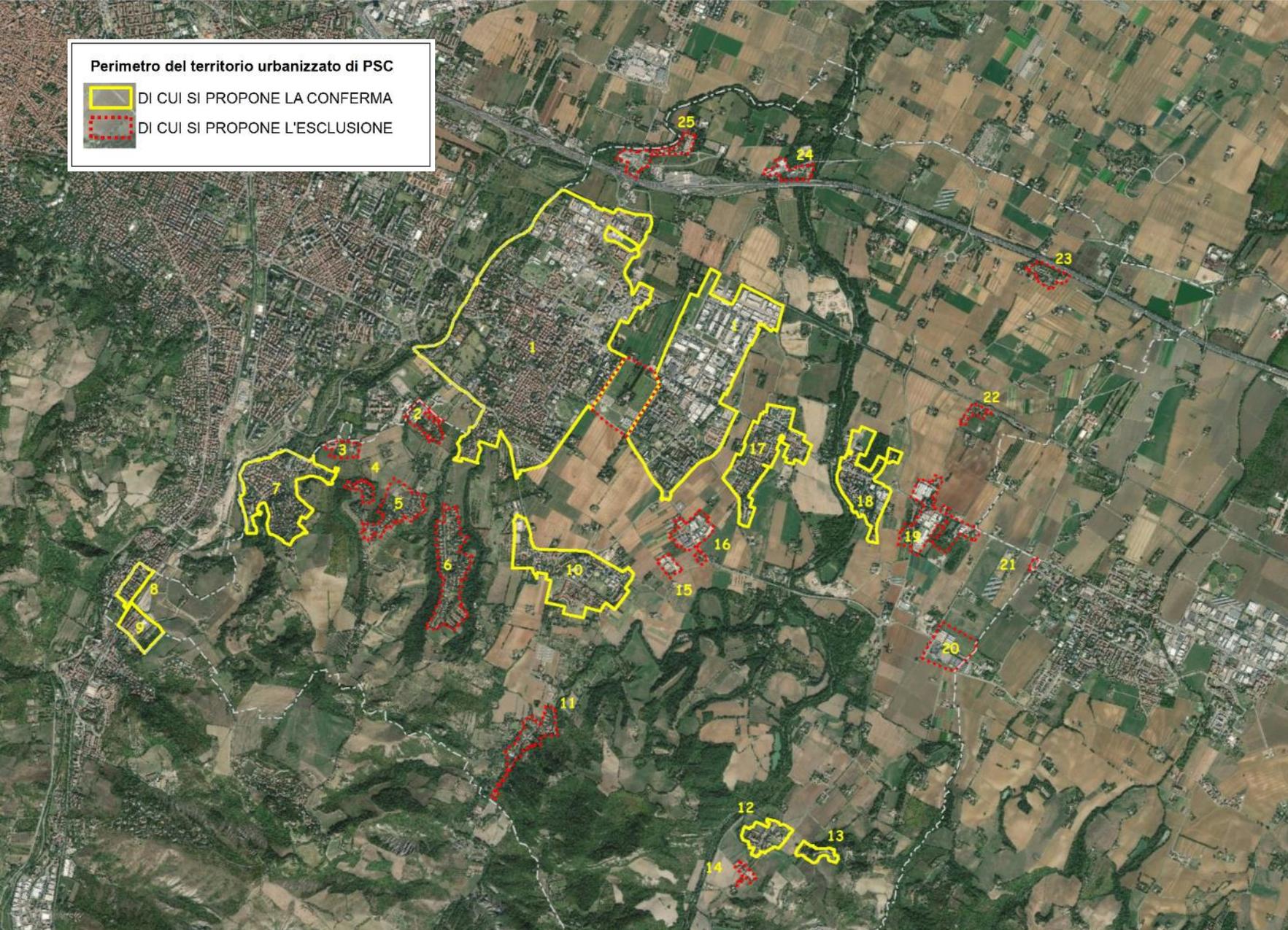
**dei 25 ambiti territoriali classificati come
TERRITORIO URBANIZZATO,
alcuni non hanno neppure
i requisiti per essere classificati
come «Centri abitati»**

**ai sensi del Codice della Strada
-comprendono cioè meno di 25 edifici-
e molti ambiti sono totalmente privi di
dotazioni di servizio.**

**Si tratta cioè di ambiti territoriali
edificati con continuità
che svolgono però, esclusivamente,
la sola funzione
residenziale o produttiva.**

Perimetro del territorio urbanizzato di PSC

- DI CUI SI PROPONE LA CONFERMA
- DI CUI SI PROPONE L'ESCLUSIONE



Alla luce di questa ricognizione,
è stato proposto di modificare la
classificazione del
TERRITORIO URBANIZZATO

**escludendo ben 16
dei 25 ambiti di PSC**

Perimetro del territorio urbanizzato di PSC

 DI CUI SI PROPONE LA CONFERMA



escludendo ben 16
dei 25 ambiti di PSC
e confermando solo 9 ambiti
di **TERRITORIO URBANIZZATO**

Perché ci siamo concentrati sul TERRITORIO URBANIZZATO?

Innanzitutto perché
la riduzione del Territorio Urbanizzato può avere comunque
esiti significativi in termini di CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO,
considerato che un ambito perimetrato come TERRITORIO URBANIZZATO
ingenera sempre ASPETTATIVE DI AMPLIAMENTO

La RIDUZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO
può però avere esiti molto significativi
in termini di CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO,

se consideriamo
il caso della Legge Regionale 24/2017 dell'Emilia-Romagna
che ha introdotto una modalità concreta di limitazione del consumo di suolo:
questa legge ha infatti scelto di contingentare la pianificazione di nuove aree edificabili,
fissando come limite massimo per il consumo di suolo,
il 3% della superficie di TERRITORIO URBANIZZATO

Confrontando la superficie di **TERRITORIO URBANIZZATO** del PSC,
pari a circa 7.500.000 di mq,

con la superficie di **TERRITORIO URBANIZZATO** ad esito dell'elaborazione svolta,
pari a circa 6.000.000 mq,

si ottiene una riduzione della base di calcolo del 3%
di circa 1.500.000 di mq
e un conseguente risparmio di circa 45.000 mq
di suolo
che può essere preservato dall'edificazione

Confrontando la superficie di TERRITORIO URBANIZZATO del PSC,
pari a circa 7.500.000 di mq,

con la superficie di TERRITORIO URBANIZZATO ad esito dell'elaborazione svolta,
pari a circa 6.000.000 mq,

si ottiene una riduzione della base di calcolo del 3%
di circa 1.500.000 di mq
e un conseguente risparmio di circa 45.000 mq
di suolo
che può essere preservato dall'edificazione

In questo caso si tratta di un risparmio EFFETTIVO
e non TEORICO,
poiché sulla superficie territoriale non considerata come TERRITORIO URBANIZZATO,
applicando la legge 24/2017 della Regione Emilia Romagna,
non si conteggia il 3%.

Grazie per l'attenzione