

Consumo di suolo e dinamiche di urbanizzazione in Trentino:

**analisi delle dinamiche in atto e prospettive per
una migliore gestione dei fenomeni.**

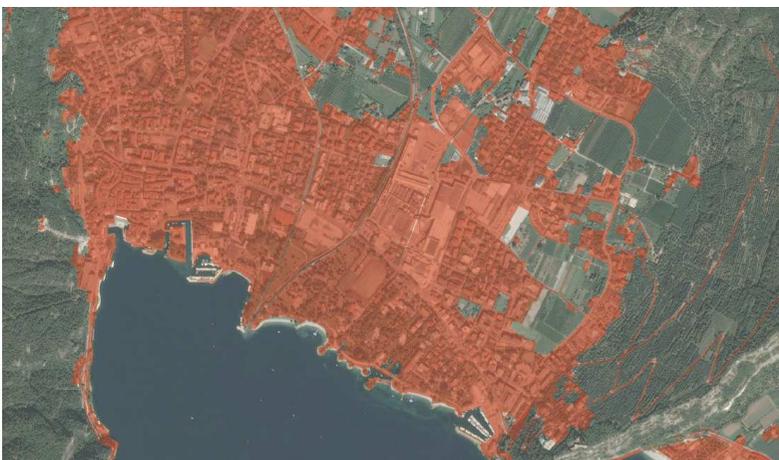
Definizioni del “consumo di suolo”.

1. Definizione di interesse paesaggistico, insediativo, urbanistico:

centrata sulle aree fortemente antropizzate costituite dagli spazi occupati da città, paesi, nuclei sparsi, spazi produttivi, strade, ferrovie, cave, discariche e impianti, comprensive delle aree verdi connessi a questi spazi come le aree sportive o i giardini pubblici e privati. In pratica **sono fortemente antropizzate quelle aree che usate intensivamente dall'uomo non sono più né agricole né naturali.**

2. **Definizione di interesse ambientale:** centrata sulle **superfici artificializzate, impermeabilizzate**, cementificate che hanno perduto fertilità agraria o funzionalità ecologica.

Insediativo



ambientale



Monitoraggio del consumo di suolo e informazione ai cittadini



CONSUMO DI SUOLO, DINAMICHE TERRITORIALI E SERVIZI ECOSISTEMICI. EDIZIONE 2022

Delibera del Consiglio SNPA, Seduta del 22.07.2022, Doc. n. 177/22



REPORT DI SISTEMA
SNPA | 92 | 2022

Organizzazione
Rapporto stato del paesaggio
Iniziativa, progetti, ricerche
Documentazione
Premio Giulio Andreotti - Fare Paesaggio
Qualità delle trasformazioni
Comitato cultura architettonica
Atlante POMare
Urbanizzazione e consumo di suolo in Trentino

home page - paesaggio trentino > urbanizzazione e consumo di suolo in trentino

08/11/2022

URBANIZZAZIONE E CONSUMO DI SUOLO IN TRENINO



Questa sezione del sito dell'Osservatorio del paesaggio, centrata sul tema dell'utilizzo della risorsa suolo, è dedicata a descrivere le trasformazioni del paesaggio urbanizzato e artificializzato in Trentino.

Queste trasformazioni, che modificano progressivamente i nostri spazi di vita, sono rappresentate attraverso:

le **aree fortemente antropizzate** costituite dagli spazi occupati da città, paesi, nuclei sparsi, spazi produttivi, strade, ferrovie, cave, discariche e impianti, comprensive delle aree verdi connesse a questi spazi come le aree sportive o i giardini pubblici e privati. In pratica sono fortemente antropizzate quelle aree che usate intensivamente dall'uomo non sono più né agricole né naturali.

Il consumo di suolo rappresentato dalle superfici artificializzate, impermeabilizzate, cementificate che hanno perduto fertilità agraria o funzionalità ecologica.

La sezione Urbanizzazione e consumo di suolo in Trentino è strutturata in tre livelli di approfondimento: provinciale, di comunità di valle e comunale.

I temi sono trattati con riferimento alla situazione attuale, all'evoluzione storica dei fenomeni e a quanto possiamo attenderci in futuro in termini di crescita delle aree fortemente antropizzate, sulla base dei Piani regolatori comunali in vigore.

Per l'approfondimento dei temi trattati, si rimanda alla lettura del volume n. 15 del Rapporto sullo stato del paesaggio Ricerca sulle dinamiche di urbanizzazione e sul consumo di suolo in Trentino. Edizione 2020.

Cosa succede a livello provinciale?

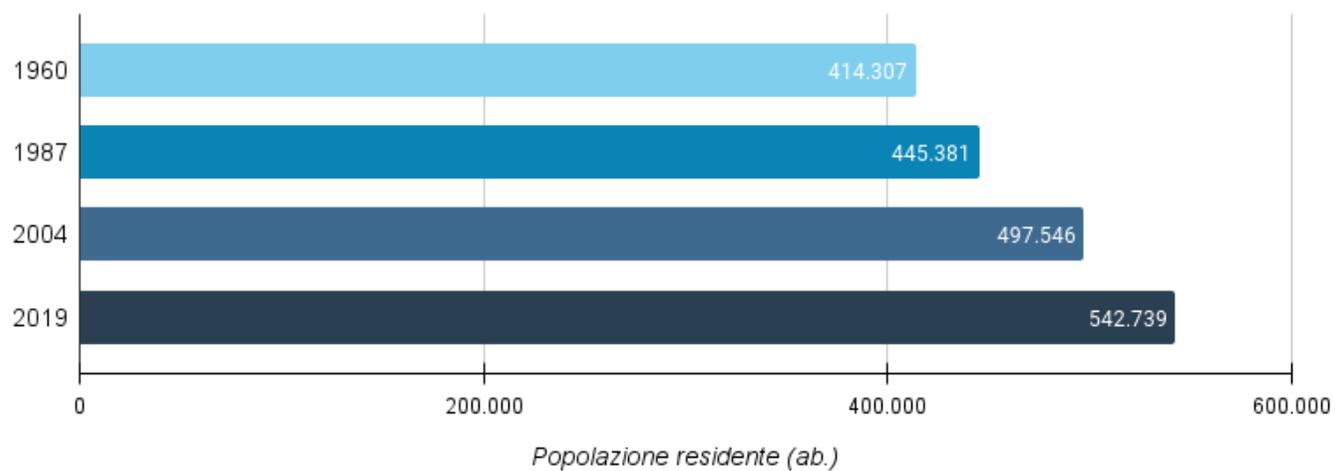
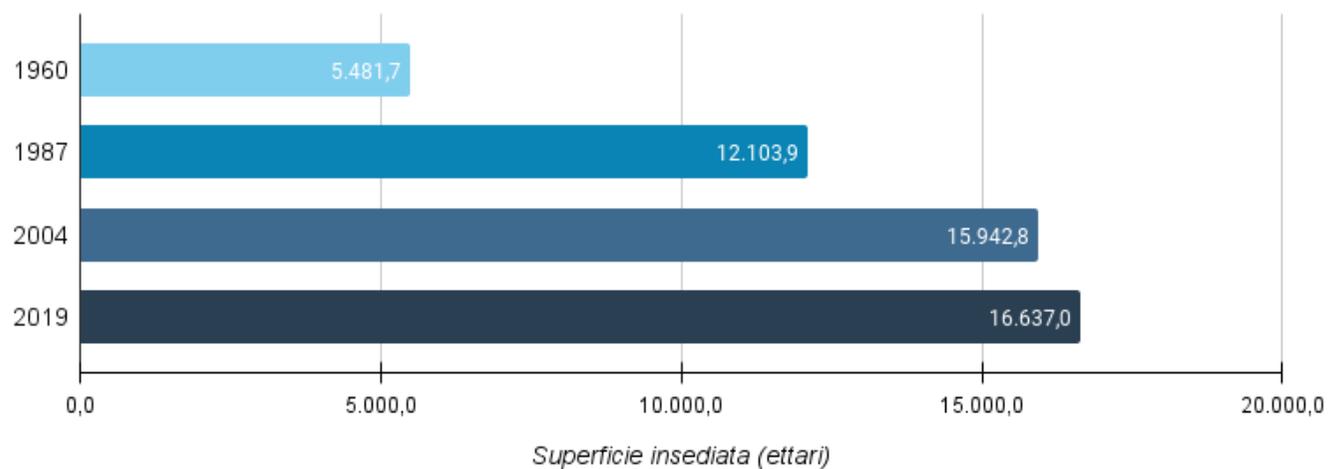
Cosa succede nelle Comunità di valle?

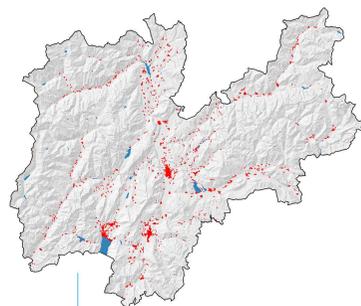
Cosa succede nei Comuni?

<https://www.paesaggiotrentino.it>

Cosa succede in Trentino:

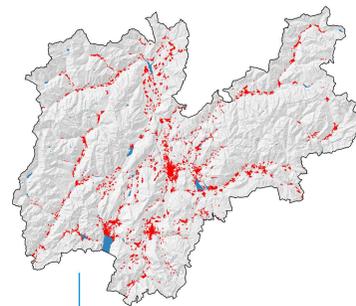
I fenomeni insediativi e di infrastrutturazione del territorio





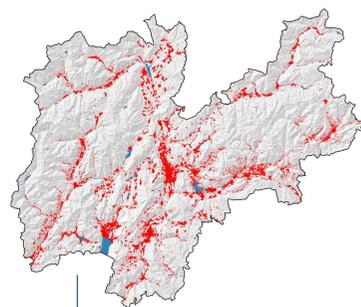
1960

Superficie insediata
5.481,7 ettari



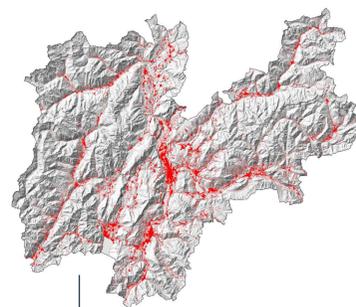
1987

Superficie insediata
12.103,9 ettari
+ 6.622,2 ettari rispetto al 1960 (+120,8%)



2004

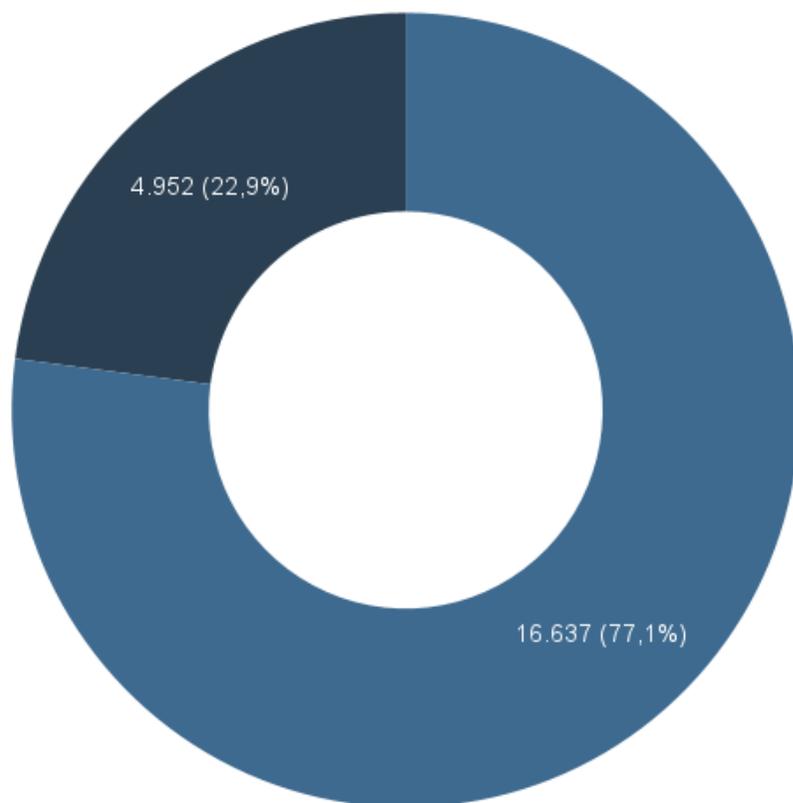
Superficie insediata
15.942,8 ettari
+ 3.838,9 ettari rispetto al 1987 (+31,7%)



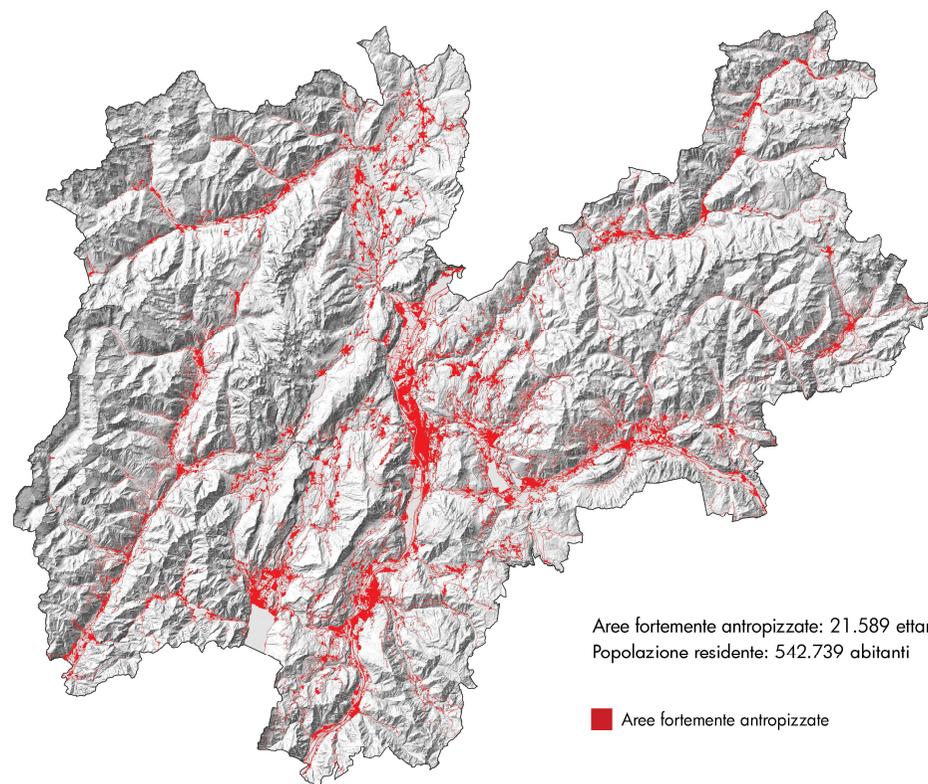
2019

Superficie insediata
16.637,0 ettari
+ 694,2 ettari rispetto al 2004 (+4,4%)





- Estensione delle aree insediate: città, paesi, aree produttive, insediamenti sparsi (prima componente)
- Estensione delle aree occupate da strade, ferrovie, cave, discariche e impianti (seconda componente)



Il valore di **21.589** ha rappresenta l'estensione totale delle aree fortemente antropizzate presenti in Trentino.

A questo dato generale, corrisponde un significativo valore di **398 mq di superficie fortemente antropizzata per ogni cittadino residente in provincia.**

Cosa succede in Trentino:

I fenomeni di artificializzazione e di impermeabilizzazione dei suoli

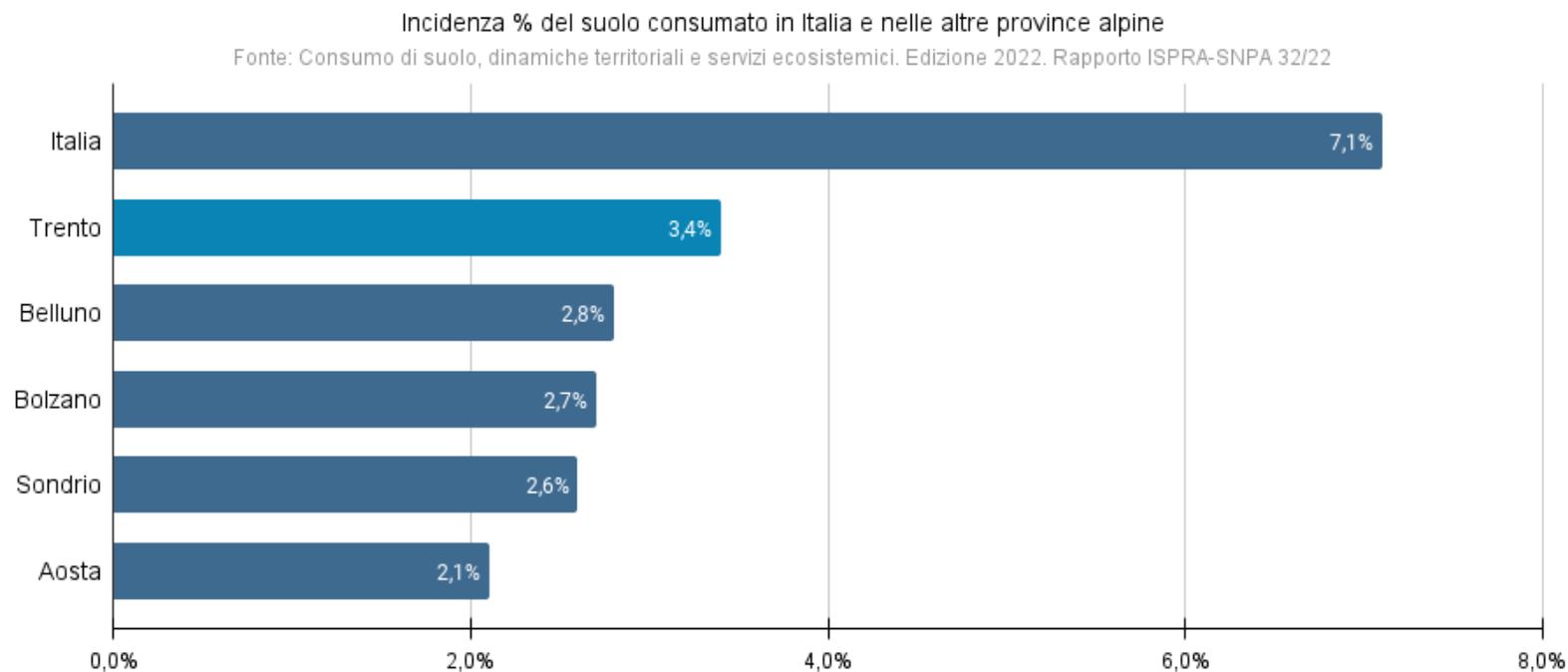
Andamenti dei fenomeni di artificializzazione dei suoli in Trentino:

Nel periodo compreso tra il 2006 e il 2021, l'incremento medio del suolo artificializzato in provincia è stato di circa **54 ha/anno**.

Negli anni più recenti si registra un relativo rallentamento nella crescita del fenomeno.

Nel 2021 si sono registrati circa **38 ha** di suolo artificializzato in più rispetto al 2020. Questo dato è l'esito del bilancio tra **46 ha di nuovi suoli artificializzati** e **8 ha di suoli rinaturalizzati**.

La situazione del Trentino rispetto alle altre aree alpine italiane

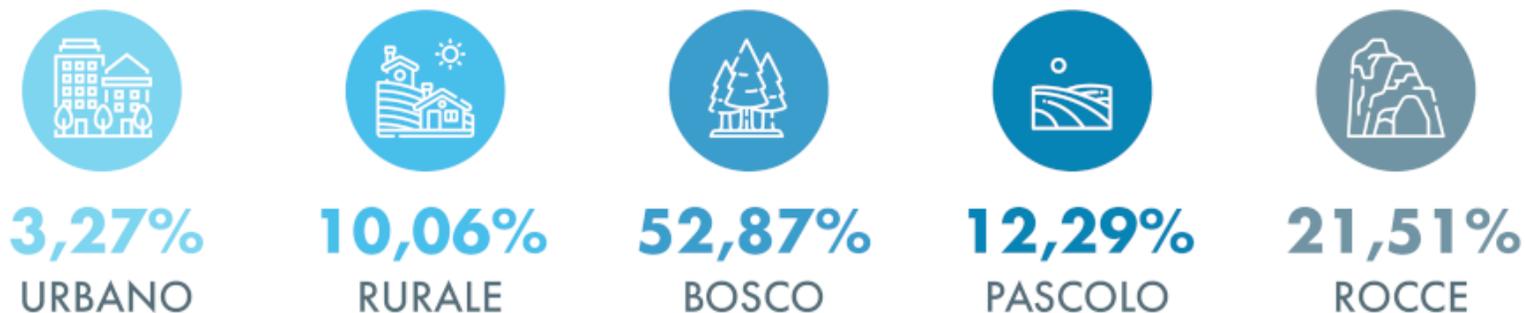


Il dato va contestualizzato alla luce della seguente distribuzione degli usi del suolo (dati PUP 2008)

In Trentino il 60% del territorio si colloca al di sopra dei 1.000 metri di quota. Il 53% della superficie territoriale è rappresentata da boschi, il 12% da pascoli e il 22% da rocce e in minima parte da ghiacci.

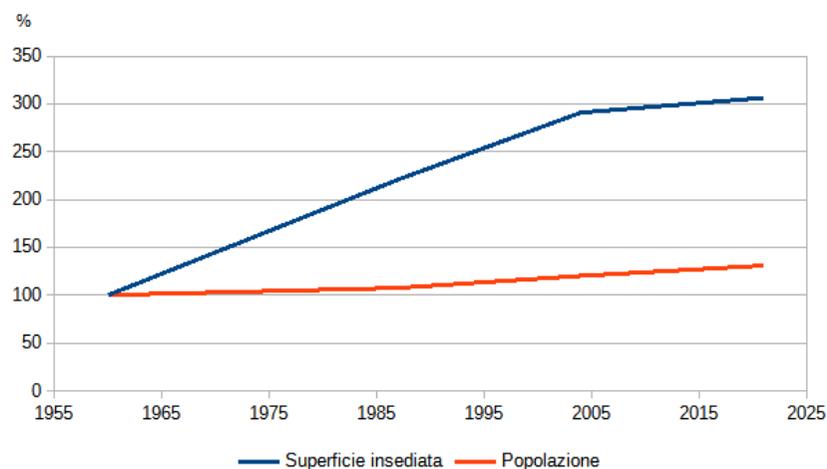
Risulta così disponibile per gli insediamenti e l'agricoltura solo il 13% della superficie provinciale.

Ben più di **un quarto di questa preziosa porzione del territorio, risulta essere interessata da fenomeni di consumo di suolo.**



Relazione consumo di suolo/andamenti demografici:

Nel periodo compreso tra il 1960 ed oggi il suolo insediato è aumentato del 200% mentre la popolazione solo del 31%.

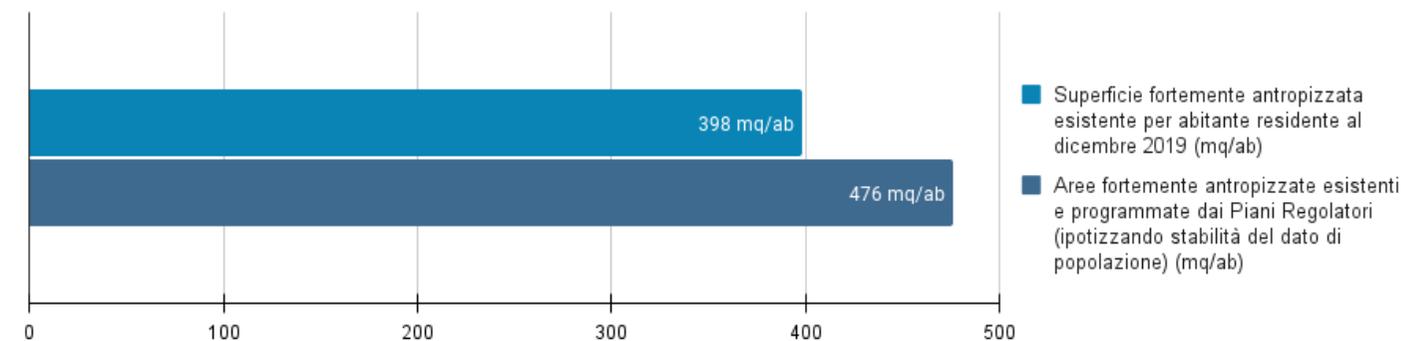
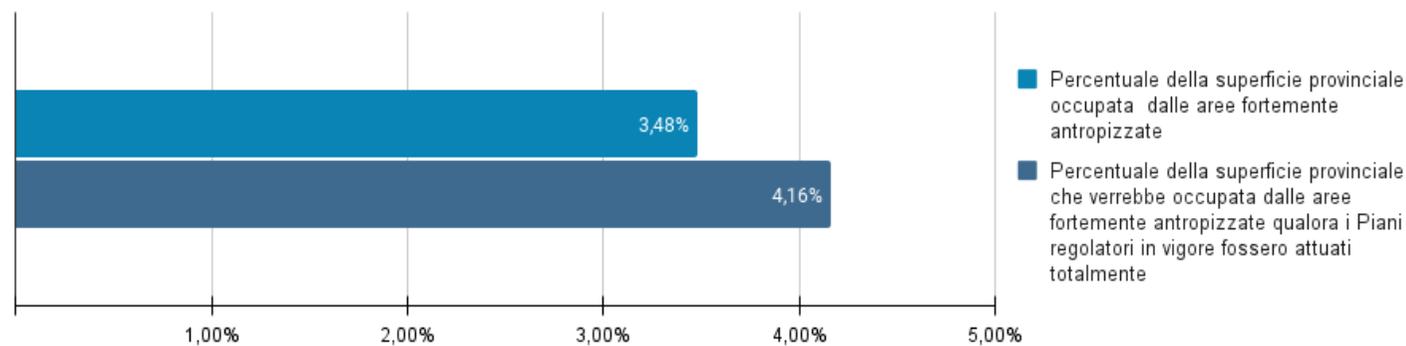
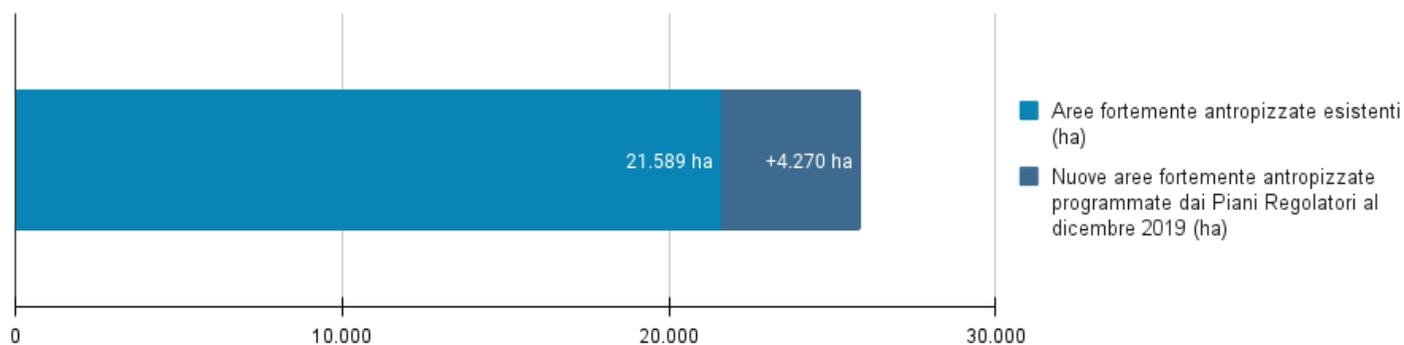


Dopo un breve periodo di relativo riequilibrio, i dati dell'ultimo biennio segnano una nuova divaricazione caratterizzata da aumento del suolo artificializzato (+0,3%) e riduzione della popolazione (-0,6%)

Gli scenari di futuro:

le previsioni dei PRG comunali in vigore.

L'analisi dei Piani regolatori in vigore al 2020 segnala
un potenziale aumento delle aree insediate del 20% rispetto
all'attuale,
per una superficie fondiaria di 4.270 ha.



Domanda e disponibilità di risorse insediative

Il quadro provinciale.

In Trentino risultano accatastati (dic. 2018) **384.000 alloggi** e sono censiti **236.620 nuclei familiari** residenti, pari a **1,63 alloggi per famiglia**.

Alloggi ai quali non corrisponde una residenza intestata: **38% del totale**.

Zone turistiche (“legge Gilmozzi”): **158.000 alloggi** per **70.000 famiglie** residenti, pari a **2,26 alloggi per famiglia**.

Alloggi ai quali non corrisponde una residenza intestata: **56% del totale**.

Zone non turistiche: **226.000 alloggi** per **167.000 famiglie** residenti, pari a **1,36 alloggi per famiglia**.

Alloggi ai quali non corrisponde una residenza intestata: **26% del totale**.

Il valore medio di **consumo di suolo** per residente nei comuni turistici è di **428,9 mq/ab** rispetto alla media provinciale che è di 340 mq/ab.

I valori più elevati di suolo consumato per abitante residente si registrano nei Comuni di Pieve Tesino, Lavarone, Amblar-Don, Castello Tesino, Luserna, Folgaria, Sfruz, Garniga Terme, Canal San Bovo, Massimeno, Ruffrè-Mendola, Fai della Paganella, Fondo, Cavedago, Andalo e Sarnonico, con **dati compresi tra i 1.106, 2 mq/ab. di Pieve Tesino e i 641,6 mq/ab. di Sarnonico**.

Trento: fabbisogno e offerta potenziale di residenza

La previsione della domanda.

Nel decennio 2020-2030 è previsto (2020) un incremento massimo di popolazione compreso tra 2.500 e 3.450 abitanti circa, corrispondenti a **2.450 e 2.850 nuovi nuclei familiari** circa.

La stima dell'offerta potenziale di alloggi.

- in base al PRG in vigore (aree di espansione, riqualificazione edifici esistenti, riconversione aree dismesse, ecc) si stima la possibilità di realizzare circa **6.100 nuove abitazioni**.
- si stima inoltre prudenzialmente, in **1.750 il numero di abitazioni non utilizzate** nel comune capoluogo.

Emerge orientativamente per Trento una potenziale **offerta residenziale** (alloggi realizzabili da PRG e alloggi non utilizzati) **superiore di 3 - 6 volte la presumibile domanda di alloggi**.

Fonte: sintesi dati Comune di Trento. PRG 2020.

Rovereto: residenza e aree produttive

Residenza:

al 2019 numero di alloggi presenti nel comune di Rovereto è pari a **20.908 unità**. numero delle famiglie residenti è di **17.638 nuclei**.

Rapporto tra il numero di alloggi e il numero delle famiglie residenti **1.19 alloggi. per famiglia residente**. 3.270 unità pari al **16% degli alloggi censiti risultano essere non occupati da nuclei familiari residenti**.

Attività industriali artigianali:

Gli addetti. Tra il 1971 e il 2016 a Rovereto il numero degli addetti alle attività del settore secondario è **diminuito da 7.541 unità a 4.088 unità (-45.8%)**. La perdita di addetti è stata di 3.453 posti di lavoro nel settore secondario.

La risorsa suolo impegnata. A fronte della citata forte riduzione del numero degli addetti alle attività del settore secondario, l'estensione delle zone ad uso industriale e artigianale è **umentata dell'85.7% (+92.4 ha)** (dismissione /nuove modalità di produzione, ecc.)

1970: circa **70 addetti /ha** - 143 mq. di suolo per addetto

2016: circa **20 addetti/ha** – 490 mq. di suolo per addetto

Fonte: Rapporto sullo stato del paesaggio 11 – Trasformazioni nell'uso di suolo a Rovereto dalla metà dell'Ottocento Dicembre 2019. .

Obiettivi internazionali e locali in tema di riduzione/azzeramento del consumo di suolo

- **Agenda 2030 ONU:** “allineamento del consumo di suolo alle dinamiche demografiche”;
- **Unione europea - tabella di marcia verso un’Europa efficiente nell’impiego delle risorse:** “azzeramento del consumo di suolo al 2050”;
- **Strategia nazionale per lo sviluppo sostenibile:** “arrestare il consumo di suolo”

PAT – LP 15 /2015 : “Gli strumenti di pianificazione territoriale perseguono l’obiettivo della limitazione del consumo del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile”

- **PAT – Strategia provinciale per lo sviluppo sostenibile 2021 (SproSS) – Obiettivi provinciali di sostenibilità – Territorio:** “arrestare il consumo di suolo e assicurare lo sviluppo del potenziale, la gestione sostenibile e la custodia dei territori, dei paesaggi e del patrimonio culturale”
- al 2030 “integrare nella pianificazione urbanistica le direttrici del “consumo di suolo zero” (...)

**L'ordine del giorno del Consiglio provinciale
320 del 25 marzo 2021.
Le riflessioni del Forum dell'Osservatorio del
paesaggio**

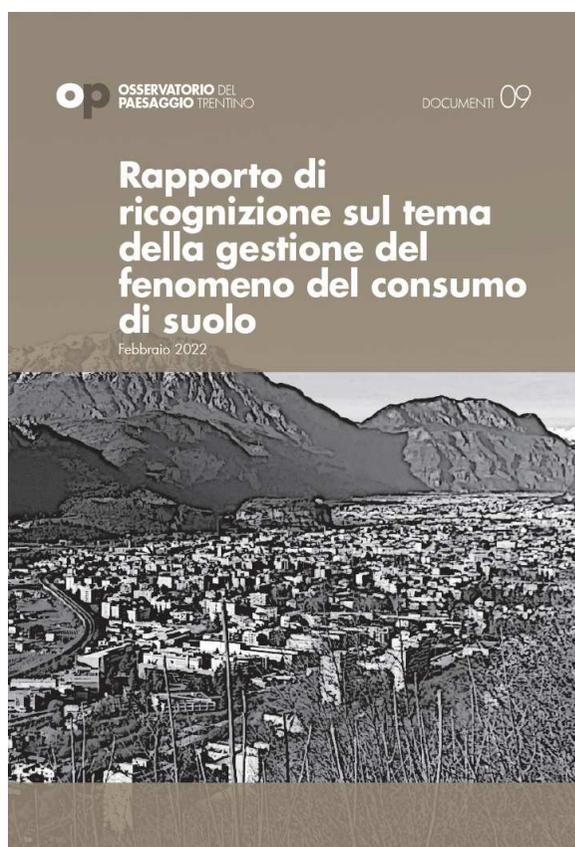
Con Ordine del giorno n. 320 del 25 marzo 2021, il Consiglio della Provincia autonoma di Trento ha impegnato la Giunta provinciale:

“ 1.a elaborare una ricognizione delle migliori pratiche e delle proposte di legge presentate a livello regionale, statale e internazionale in materia di limitazione del consumo di suolo, al fine di individuare interventi e soluzioni di sistema, sotto il profilo ambientale, urbanistico e fiscale, che rendano effettivi gli strumenti normativi disciplinati dall’articolo 18 (Limitazione del consumo del suolo) della legge provinciale sul governo del territorio;

2.a riportare l’esito della ricognizione di cui al punto 1 nella competente commissione permanente del Consiglio provinciale entro 5 mesi dall’approvazione del presente ordine del giorno al fine di valutare i provvedimenti normativi e amministrativi da varare per programmare razionalmente le azioni necessarie al fine di realizzare il punto 17 “Arrestare il consumo di suolo” degli Obiettivi della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile (SNSvS) e degli obiettivi conseguenti fissati a livello provinciale nella Strategia provinciale per lo Sviluppo Sostenibile (SproSS).”

Il Rapporto di ricognizione è stato trasmesso al Consiglio Provinciale in data 8 ottobre 2021 ed è stato illustrato al Forum dell’Osservatorio nel corso della XVIII seduta, il 14 febbraio 2022. La ricognizione si articola in un documento principale e alcuni allegati di approfondimento.

Il Rapporto di ricognizione del Forum dell'Osservatorio del paesaggio



arch. Maurizio Tomazzoni,
vicepresidente della sezione trentina
dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU).
Componente del Forum dell'Osservatorio del
paesaggio;

prof. arch. Bruno Zanon,
già docente universitario di urbanistica
e componente del Comitato scientifico
della Scuola per il governo del territorio
e del paesaggio. Componente del Forum
dell'Osservatorio del paesaggio;

dott.ssa Lucia Frenguelli,
direttrice dell'Ufficio affari giuridici e
amministrativi del Servizio Urbanistica e
Tutela del Paesaggio;

arch. Giuseppe Altieri,
componente della Segreteria tecnico-
scientifica dell'Osservatorio del paesaggio;

arch. Ruggero Bonisoli,
componente della Segreteria tecnico-
scientifica dell'Osservatorio del paesaggio;

arch. Laura Gobber,
componente della Segreteria tecnico-
scientifica dell'Osservatorio del paesaggio;

arch. Giorgio Tecilla,
coordinatore. Dirigente UMSE urbanistica.

Le riflessioni del Forum dell'Osservatorio del paesaggio



L'Osservatorio del paesaggio trentino è uno degli "strumenti per il governo del territorio", previsti dall'ordinamento della Provincia autonoma di Trento. L'Osservatorio è stato istituito nel 2010 in attuazione della Convenzione europea del paesaggio. Finalità dell'Osservatorio sono la documentazione, lo studio, l'analisi, il monitoraggio del paesaggio trentino e la promozione della qualità delle trasformazioni che lo investono. L'Osservatorio è costituito da un Forum rappresentativo delle diverse componenti della società trentina e da una Segreteria tecnico-scientifica. Il supporto organizzativo all'attività dell'Osservatorio è assicurato dalla Scuola per il governo del territorio e del paesaggio (step).

Segreteria tecnico-scientifica
Giorgio Tecilla - architetto, direttore
Giuseppe Allieri - architetto
Ruggiero Bonisoli - architetto
Laura Gobber - architetto

Il consumo di suolo in Trentino.
Segnalazione delle principali criticità e linee di azione per l'attuazione di approcci gestionali efficaci

Forum dell'Osservatorio del paesaggio.
A cura del Gruppo di lavoro Consumo di suolo

Impaginazione a cura di Giuseppe Allieri.
Layout grafico della collana a cura di Giancarlo Stefanini.

Ai sensi dell'art.12 della LP 15 del 2015 e della successiva delibera attuativa della Giunta provinciale n. 618 del 22 aprile 2016, il **Forum dell'Osservatorio del paesaggio** è così composto:

- l'Assessore provinciale competente in materia di urbanistica e di paesaggio che lo presiede;
- la Dirigente generale del Dipartimento provinciale competente in materia di paesaggio e urbanistica, con funzioni di vicepresidente;
- il Presidente del Consiglio delle autonomie locali;
- tre rappresentanti degli enti locali, designati dal Consiglio delle autonomie locali;
- due rappresentanti del Comune di Trento e del Comune di Rovereto;
- due rappresentanti dell'associazione provinciale delle ASUC, della Comunità di Fiemme e della Comunità delle Regole di Spinale e Manez;
- due rappresentanti dell'Università degli Studi di Trento, esperti in progettazione paesaggistica e territoriale e in storia del paesaggio;
- i membri del Comitato scientifico della Scuola per il governo del territorio e del paesaggio (step);
- il Direttore della step;
- un componente indicato dal Museo storico del Trentino;
- un componente indicato dal Museo Tridentino di scienze naturali;
- un componente indicato dalla Società di scienze naturali del Trentino;
- un componente indicato da Trentino Marketing;
- un componente indicato dalla Fondazione Edmund Mach;
- un componente indicato dalla SAT.Società degli alpinisti trentini;
- il Presidente dell'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori;
- il Presidente dell'Ordine degli ingegneri;
- il Presidente dell'Ordine degli agronomi e dottori forestali;
- il Presidente del Comitato interprofessionale della professioni tecniche del Trentino;
- un componente indicato dalle associazioni del Tavolo Verda;
- un componente indicato dal Citrac (Circolo trentino per l'architettura contemporanea);
- un componente indicato dalle sezioni provinciali delle associazioni di protezione ambientale individuate dal Ministero dell'ambiente, ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349;
- un componente indicato dalla sezione trentina dell'ITNU (Istituto nazionale di urbanistica);
- un componente indicato dall'Associazione giovani architetti del Trentino;
- un componente indicato dalla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura;
- un componente indicato dall'Associazione artigiani e piccole imprese della provincia di Trento;
- un componente indicato dall'Associazione industriali - Confindustria Trento;
- un componente indicato dalle Associazioni degli albergatori della provincia di Trento;
- un componente indicato dall'ANICE - Associazione trentina dell'edilizia;
- due esperti nominati dal Presidente dell'Osservatorio.

**Esiti della ricognizione:
i 3 modelli di gestione dei fenomeni di consumo
di suolo attualmente applicati nel nord Italia:**

1 “modello dei principi generali”;

2 “modello del limite quantitativo”;

3 “modello del limite disegnato”.

“Modello dei principi generali.”

Nelle realtà caratterizzate dall'applicazione di questo Modello, **non sono stati sviluppati strumenti normativi dedicati alla gestione del fenomeno del consumo di suolo che ricorrano direttamente a soglie quantitative o a limiti fisici prefissati alle espansioni di carattere insediativo.**

Le norme esistenti fanno riferimento a principi generali di riduzione del consumo di suolo da attuarsi attraverso il rimando a scelte locali o a modalità di verifica puntuali, gestite a livello centrale in sede di approvazione degli strumenti urbanistici.

A questo approccio sono riconducibili le situazioni registrate nelle Regioni autonome della Valle d'Aosta e del Friuli Venezia Giulia e nella **Provincia autonoma di Trento.**

“Modello del limite quantitativo.”

Questo modello si basa sulla fissazione per via normativa di **soglie quantitative di suolo insediabile, programmato dagli strumenti urbanistici comunali.**

Le Regioni che hanno adottato tale approccio si sono dotate di strumenti diversificati finalizzati ad agire sui Piani comunali che in tali contesti regionali sono prevalentemente distinti tra piani di carattere strategico e piani di valenza conformativa.

In tali contesti, l'azione a livello regionale si concretizza “tagliando” con diverse modalità una quota delle aree programmate previste a livello comunale e non ancora trasformate.

A questo modello, che è sempre associato a forme strutturate di monitoraggio del consumo di suolo, sono riconducibili le esperienze delle Regioni Piemonte, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna.

“Modello del limite disegnato.”

Il terzo modello si identifica con il caso della Provincia autonoma di Bolzano, dove il tema della gestione del consumo di suolo si innesta su una tradizione particolarmente attenta al tema dell'uso della risorsa suolo e alla cura del paesaggio.

Questo modello si basa **sull'assenza di soglie quantitative prefissate e punta, invece, su una chiara distinzione tra gli spazi insediati**, intesi come luoghi della trasformazione qualitativamente controllata, **e quelli agricoli o naturali**, dove a prevalere è il concetto della tutela degli assetti consolidati.

Criticità, strategie, prospettive

La LP 15/2015 e il controllo del consumo di suolo

la legge 15/2015 ha favorito il **recupero del patrimonio edilizio esistente** attraverso norme che ne incentivano la **trasformabilità** e l'ampliamento e riducendo il **contributo di costruzione** rispetto a quello previsto per la nuova costruzione.

La legge 15 (art.18) subordina la previsione di nuove aree insediative a **valutazione strategica**, con l'obbligo di rispondere a fabbisogni abitativi primari nel caso di nuove aree residenziali e favorisce (art. 45) **la trasformazione in inedificabile delle aree insediative** su richiesta degli interessati quando il carico fiscale sui terreni edificabili non ne renda conveniente la destinazione edificatoria.

La legge provinciale **non mette però a punto strumenti di controllo e programmazione diretta** sul fenomeno del consumo quali la definizione di soglie quantitative (modello 2) o l'introduzione di linee precise di demarcazione tra spazio insediato e territorio aperto,(modello 3).

L'adozione del modello del “limite quantitativo” (mod.2)

Il modello prevede la fissazione di **soglie quantitative di consumo di suolo ammesso** (o di soglie di riduzione del consumo di suolo previsto).

L'adozione del modello agevola la gestione urbanistica riducendo gli spazi di “contrattazione” e creando un quadro di obiettivi più chiaro e verificabile.

E' necessario:

- agire **sia sulla pianificazione di livello locale** (PRG) prevalentemente rivolta alle iniziative private **sia su quella connessa a opere pubbliche** o di pubblico interesse (Piani di settore);
- agire con **soglie di riduzione alla pianificazione** o – meglio - con contingenti di **suolo consumato ammissibile per periodo**;
 - Individuare **soglie differenziate** in ragione della natura dei territori
 - Individuare procedure efficaci e stringenti di **verifica dei risultati**.

L'adozione del modello del “limite disegnato” (mod.3)

Il modello prevede l'individuazione di un **limite fisico alle aree trasformabili** da definirsi attraverso il ridisegno degli insediamenti.

L'adozione del modello recupera una prospettiva di disegno insediativo e paesaggistico finalizzato a controllare quantità e qualità in gioco, fissando confini tra il “**dentro** (trasformabile) e il **fuori** (tutelato)” gli insediamenti. Il modello può garantire esiti qualitativamente molto interessanti ma è più complesso da governare.

E' necessario:

- definire a livello locale un “**progetto “partecipato e responsabile** di gestione del territorio, dove il tema della riduzione del consumo di suolo sia socialmente condiviso;
- supportare i **processi culturali e partecipativi** necessari all'adozione e gestione dei piani con impegno e tensione etica;
- introdurre **modalità di redazione e forme di verifica autorevoli** su piani, obiettivi e risultati.

Temi: la riduzione dello stock di suoli insediabili già pianificato dai PRG (4.200 ha)

Le attuali previsioni urbanistiche prefigurano per il Trentino uno scenario espansivo totalmente anacronistico.

In tale contesto, per raggiungere gli obiettivi fissati in termini di riduzione/azzeramento del consumo di suolo è necessario: escludere ogni nuova previsione espansiva. Questa azione oltre che doverosa visti i valori in gioco, risulta essere la meno complessa dal punto di vista procedurale;

agire sul pianificato eliminando dai PRG le previsioni insediative non attuate e poco sensate dal punto di vista urbanistico e paesaggistico. Questa azione risulta essere particolarmente complessa andando ad incidere sulle aspettative consolidate dei proprietari e potrà essere attivata ricorrendo:

- al potenziamento degli attuali strumenti di natura fiscale tali da rendere poco conveniente il mantenimento di destinazioni urbanistiche di tipo insediativo;
- alla revisione dei PRG in adeguamento a soglie prefissate di riduzione del consumo di suolo, orientate al progressivo raggiungimento dell'obiettivo di consumo di suolo zero.

Temi: la riduzione dello stock di suoli insediabili già pianificato dai PRG (4.200 ha)

In assenza di correttivi di natura normativa o gestionale, la rilevanza dimensionale di questo “consumo di suolo potenziale” è tale da rendere **irrealistico il raggiungimento degli obiettivi** internazionali e locali orientati al “consumo di suolo zero”.

Va recuperata la **funzione strategica e strutturale dei piani locali anche relativamente alla gestione sostenibile della risorsa suolo**, da attuarsi attraverso atti di pianificazione che intervengano sulla base di una **rendicontazione** che attesti quanto delle previsioni in essere è stato attuato, quali siano le dinamiche demografiche e insediative e quale la consistenza del patrimonio edilizio inutilizzato.

Un problema generale che investe tutte le azioni di contrasto al consumo di suolo di livello locale è riconducibile alle **difficoltà giuridico-amministrative** che i Comuni incontrano quando sia necessario ridurre lo stock di aree edificabili o comunque trasformabili in prospettiva insediativa.

Temi: il controllo del consumo di suolo per le opere pubbliche e di pubblico interesse.

Le realtà indagate nel corso della ricognizione focalizzano le proprie azioni di controllo sul consumo di suolo intervenendo prevalentemente sugli strumenti di pianificazione di scala locale (che incidono primariamente sulle dinamiche private) ma paiono più deboli nell'agire sulle **iniziative di carattere pubblico o di pubblico interesse** di scala territoriale, siano esse di tipo infrastrutturale o di natura insediativa.

Queste funzioni sono spesso le **più “voraci” in termini di consumo di suolo** e la loro gestione è frequentemente caratterizzata dall'applicazione di criteri derogatori rispetto ai principi generali di uso parsimonioso della risorsa suolo.

Tale approccio è solitamente argomentato dal valore strategico delle iniziative, ma questa modalità di procedere, pure se comprensibile nelle sue motivazioni, può costituire un **elemento significativo di debolezza**, nel sistema di gestione del fenomeno del consumo di suolo.

Temi: il controllo del consumo di suolo per opere pubbliche e di pubblico interesse.

Per garantire una visione generale coerente e la necessaria regia nella gestione dei processi di trasformazione del territorio, va valorizzato il **ruolo della programmazione provinciale, quale momento di previsione e controllo** di medio e lungo periodo degli effetti potenziali sul consumo di suolo.

In tale contesto potrà essere valutata l'introduzione di **soglie - vincolanti o orientative** - di consumo di suolo ammesso, anche relativamente alle iniziative pubbliche o di pubblico interesse.

Tale azione andrà associata a forme di **rendicontazione e monitoraggio** strutturate e continuative ed alla comunicazione degli esiti di tale monitoraggio, agli amministratori e alla cittadinanza finalizzata a rappresentare la percezione dell'avvicinamento o allontanamento dagli obiettivi strategici di riduzione/azzeramento del consumo di suolo.

Temi: bilanci a scala territoriale e compensazioni.

Nei diversi contesti indagati dalla ricognizione, è diffusa la presenza di **strumenti e di procedure finalizzati a compensare** l'occupazione di nuove aree, individuandone altre già artificializzate, da ricondurre ad usi agricoli e naturali o da dedicare ad azioni di "rigenerazione urbana".

Le criticità insite in un ricorso eccessivo alla compensazione, sono riconducibili principalmente al **rischio di un'implicita sottovalutazione del danno paesaggistico e ambientale** che è inevitabilmente connesso alle iniziative volte all'antropizzazione spinta di nuovi suoli.

La trattazione del tema della compensazione in una pura logica di **carattere "algebrico"** non tiene, infatti, nella dovuta considerazione il reale valore dei suoli sotto il profilo localizzativo e della loro valenza paesaggistica, agronomica ed ecologica, spesso esito di processi pedogenetici di durata centenaria.

In tale prospettiva, il meccanismo compensativo dovrebbe assumere un **carattere di eccezionalità**, nell'ambito di un processo decisionale adeguatamente motivato e tecnicamente argomentato.

Temi: bilanci a scala territoriale e compensazioni.

La possibilità di derogare rispetto ai principi generali di limitazione/azzeramento del consumo di suolo andrebbe **limitata alla realizzazione di interventi di iniziativa pubblica o privata, di carattere strategico** per le quali il consumo di nuovo suolo attualmente agricolo o naturale costituisca l'unica alternativa praticabile.

Andranno previste **forme compensative diversificate**, in ragione della qualità dei suoli coinvolti, e del loro ruolo paesaggistico. Ciò potrebbe avvenire individuando modalità di definizione di bilanci di superficie **“alla pari”**, nelle situazioni in cui si rilevi la presenza di valori ambientali simili tra la superficie sottratta e quella compensata.

Analogamente potranno essere individuate forme di compensazione in cui il bilancio **non sia “alla pari”**, quando il potenziale ruolo paesaggistico e ambientale delle aree utilizzate per la compensazione sia meno rilevante, ad esempio prevedendo che una nuova unità di superficie di “suolo consumato”, sia compensata con una superficie doppia o tripla di territorio non artificializzato e di scarsa valenza ecologica o agricola.

Temi: bilanci a scala territoriale e compensazioni.

Nel contesto di tale “progetto compensativo” volto alla riqualificazione paesaggistica generale, l’acquisizione delle aree di compensazione andrebbe qualificata come **azione di pubblico interesse** e l’intervento di apprestamento delle aree di compensazione dovrebbe costituire **parte integrante del progetto** dell’opera che è fonte di nuovo consumo di suolo.

Adeguati meccanismi di controllo potranno subordinare l’avvenuta acquisizione delle aree di compensazione come **condizione per procedere alla variante urbanistica o all’approvazione degli eventuali provvedimenti derogatori**.

L’avvenuto trasferimento dei suoli oggetto di compensazione alla proprietà pubblica o a soggetti mossi da pubblico interesse e la realizzazione degli interventi di apprestamento necessari a garantire le finalità della stessa compensazione, rappresenteranno condizione indispensabile per il rilascio dei titoli necessari all’utilizzo dei beni realizzati (abitabilità, agibilità, ecc).

A garanzia di tali acquisizioni, cessioni e realizzazioni, potrà ad esempio essere prevista la creazione di un fondo fideiussorio precedentemente all’approvazione delle varianti o delle deroghe urbanistiche o il ricorso ad altre forme in grado di assicurare il raggiungimento dell’obiettivo di compensazione.