

Come proteggere il suolo

Anche la Lombardia, con la legge regionale n.31/2014, si è dotata di una propria specifica normativa per la "riduzione del consumo di suolo" e la "riqualificazione" di quello degradato. Una problematica destinata a segnare il diritto urbanistico ed il governo del territorio per i prossimi anni. La finalità di tale legge è orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate, dismesse e sottoutilizzate, quindi da riqualificare o rigenerare e, nel contempo, non compromettere ulteriormente, anzi promuovere, ambiente, paesaggio e le attività agricole. In tal modo le regioni italiane sono chiamate a concretizzare il traguardo, previsto dalla Commissione europea, di giungere, entro il 2050, ad un'occupazione netta di terreno pari a zero. L'obiettivo dell'azzeramento del consumo di suolo è stato definito dall'Unione Europea con la Strategia tematica per la protezione del suolo del 2006, evidenziando la necessità di porre in essere pratiche volte a ridurre gli effetti negativi del consumo di suolo e, in particolare, la sua impermeabilizzazione.

Il primo importante passo, a livello amministrativo, nell'attuazione di questa



Il bustocco Avv. Chierichetti è un autorevole esperto di problematiche urbanistiche



normativa regionale è affidato, dalla LR 31, alla stessa Regione attraverso l'adozione di una variante integrativa del proprio vigente Piano Territoriale Regionale (PTR), la cui proposta è appena stata approvata dalla Giunta a fine gennaio, iniziando così il proprio iter di adozione. Mediante tale integrazione al PTR, la Regione è chiamata a identificare gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) in cui disaggregare le province lombarde e rispetto ai quali individuare i seguenti elementi:

- 1) il dato quantitativo di consumo di suolo in corso;
- 2) i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche per con-

tenere il consumo di suolo programmato a livello regionale (tenendo conto, in particolare, delle specificità territoriali, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, dell'esigenza di realizzare infrastrutture e opere pubbliche, dell'estensione del suolo già edificato, dell'effettiva sussistenza di fabbisogno abitativo legato ad incrementi demografici reali e dell'assenza di alternative alla riqualificazione e rigenerazione dell'urbanizzato, nonché di fabbisogno produttivo motivato anche sulla base di analisi desunte da indicatori statistici di

livello locale e sovralocale che giustifichino eventuale consumo di suolo);

3) i criteri, indirizzi e linee tecniche per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo dei vari Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli ambiti territoriali omogenei;

4) un sistema di monitoraggio applicabile ai PGT;

5) i criteri, indirizzi e linee tecniche per unificare la redazione della prevista "Carta del Consumo di Suolo" da parte di ogni PGT, vincolante per le successive previsioni trasformative.

Importante innovazione

La seconda fase attuativa della LR 31/2014 vedrà successivamente ciascuna Provincia adeguare il proprio Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP) e gli specifici strumenti di pianificazione territoriale alla "soglia regionale" di riduzione del consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche ed ai contenuti del PTR entro dodici mesi dall'adeguamento del PTR stesso alla LR 31/2014, attualmente in corso. Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e degli strumenti di pianificazione territoriale della

La Regione di nuovo protagonista con la legge per la riduzione del consumo di suolo e la sua riqualificazione

città metropolitana, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, anche i Comuni dovranno adeguare i propri PGT alle disposizioni della LR 31/2014.

Ora, al di là della normativa transitoria stabilita dalla LR 31, l'importanza strategica del PTR e la sua capacità di incidere rispetto ai piani provinciali ed a quelli comunali risulta essere stata notevolmente accresciuta rispetto al passato.

Le disposizioni della LR 31 sono dunque destinate a condizionare in maniera sensibile la pianificazione urbanistica dei prossimi anni e quindi determinare un impatto sulle iniziative immobiliari, per altro già gravate dall'attuale crisi del settore edilizio. Questa facile previsione trova fondamento nella modifiche apportate alla normativa regionale riguardante proprio gli "effetti" del nuovo piano territoriale regionale dove, tra l'altro, nell'art.20 della legge urbanistica regionale 12/2005, è stato previsto che le previsioni del PTR concernenti «gli obiettivi regionali di riduzione del consumo del suolo,» hanno, qualora ciò sia previsto dal piano, immediata prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nel PTCP ovvero nel PGT e, in tal caso, la previsione del PTR costituisce disci-

plina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo della proprietà.

Alla luce di tale rilevante evoluzione della normativa urbanistica regionale, che ridisegna quindi anche la distribuzione sostanziale del potere pianificatorio assegnandone ampie quote alla Regione, resta ora da vedere come le Amministrazioni provinciali e comunali lombarde - oltre le parti socio economiche più attive ed interessate a salvaguardare un governo del territorio comunque caratterizzato da effettivi margini di autonomia locale - sapranno intervenire in questi prossimi mesi nel suddetto procedimento di integrazione del PTR appena avviato dalla Regione ed attualmente in corso di svolgimento.

(*) *Avvocato Amministrativista e Docente al Politecnico di Milano*