

La riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione di quello degradato nella recente pianificazione territoriale regionale.

Avv.^{co}
Antonio Chierichetti
Avvocato amministrativista
Docente al Politecnico di Milano

www.studiolegalechierichetti.eu



Regione Lombardia ha finalmente pubblicato l'avviso di approvazione dell'ultima variante al proprio Piano Territoriale Regionale (bollettino ufficiale regionale n.11 del 13 marzo 2019), i cui atti sono messi a disposizione sul portale della Regione nella pagina dedicata alla pianificazione regionale, oltre che nel Sistema Informativo di Valutazione Ambientale Strategica (SIVAS). Si tratta di una laboriosa integrazione del vigente P.T.R. predisposta in attuazione della nota e discussa legge regionale n.31 del 2014 la quale, ormai cinque anni fa, ha introdotto disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione di quello degradato, in materia di rigenerazione urbana.



Ai sensi della vigente legislazione urbanistica regionale il P.T.R. costituisce l'atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province. La Regione con il P.T.R., sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni. Il P.T.R. ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della vigente legislazione.

Il P.T.R. lombardo, così come integrato, ha quindi assunto efficacia a partire dalla suddetta pubblicazione sul b.u.r.l. ed è destinato a determinare rilevanti conseguenze nell'assetto del territorio per i Comuni, gli enti locali e gli operatori del settore (imprese, professionisti, proprietari immobiliari, ecc.). E' importante precisare che alle varianti generali o parziali del documento di piano, nonché ai piani attuativi in variante al documento di piano dei piani di governo del territorio, per le quali alla medesima data sia già intervenuta l'adozione, non si applicano i disposti di cui alla normativa transitoria dell'art. 5, comma 4, quinto periodo, della citata L.R. n.31/2014 (dove si stabilisce che a seguito dell'integrazione del P.T.R. le varianti urbanistiche di cui al citato quarto comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal P.T.R. per contenere il consumo di suolo).

L'effetto principale sul piano urbanistico di tale approvazione è che oggi tutti i P.G.T. e le relative varianti adottate dai comuni lombardi dopo il 13 marzo 2019 dovranno risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal P.T.R. per contenere il consumo di suolo. Per tutti i comuni e le province, inclusa la città metropolitana – nel contesto del processo di adeguamento alla L.R. n.31/2014 da parte di tutti gli enti locali lombardi – lo strumento operativo più importante del P.T.R. quale riferimento per l'adeguamento, appunto, dei rispettivi P.G.T., P.T.C.P. e P.T.M. è il documento recante i Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo. Tali criteri afferiscono la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione di tale soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del P.G.T., i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana nonché il monitoraggio del consumo di suolo.

Il P.T.R. integrato individua gli Ambiti Territoriali Omogenei quali aggregazioni di Comuni per i quali declinare i criteri per contenere il consumo di suolo. Gli A.T.O. individuati per i comuni della Provincia di Varese, ad esempio, sono cinque, denominati: Alto Varesotto, Conca dei Laghi di Varese, Varese Valli Fluviali, Sempione Ovest Milanese e Nord Milanese (questi ultimi due sono A.T.O. interprovinciali che interessano insieme ai comuni della provincia di Varese ivi inclusi e anche porzioni della Città Metropolitana di Milano). Per ogni singolo A.T.O. il P.T.R. indica

specifici criteri di contenimento alla scala d'ambito che devono essere seguiti per orientare la riduzione del consumo di suolo.



Questo avviene ai sensi dell'art.19 della L.R. 12/2005 che affida proprio alla Regione mediante il P.T.R. di identificare gli A.T.O. in cui disaggregare le province e la città metropolitana, rispetto ai quali individuare: (1) il dato quantitativo di consumo di suolo in corso, in base alle previsioni dei P.G.T. vigenti a livello dell'intero territorio regionale; (2) i criteri, indirizzi e linee tecniche per contenere 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 del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli ambiti territoriali omogenei; (4) un sistema di monitoraggio applicabile ai P.G.T., per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali e (5) i criteri, indirizzi e linee tecniche per unificare la redazione della Carta del consumo di suolo del P.G.T., vincolante per le successive previsioni trasformative.

In ordine ai rilevanti effetti del P.T.R., i cui contenuti meritano quindi un approfondito esame, va ricordato che il quarto comma dell'art.19 della L.R.12/2005 stabilisce che le previsioni del P.T.R. concernenti gli obiettivi regionali di riduzione del consumo del suolo – insieme alle previsioni concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale - prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla L.R. n.86/1983 non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione. Le suddette previsioni di cui al quarto comma dell'art.19 hanno, qualora ciò sia previsto dal P.T.R., immediata prevalenza anche su ogni altra difforme previsione contenuta nel P.T.C.P. ovvero nel P.G.T. In tal caso la previsione del P.T.R. costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo della proprietà (detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi, conservando la previsione efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano).

