



La Variante al Piano Territoriale Regionale e i nuovi compiti del piano comunale

I nuovi capisaldi della pianificazione comunale

La carta del consumo di suolo

È un elaborato già richiesto da diversi piani provinciali. Col PTR acquista un ruolo centrale nella pianificazione comunale: non solo come strumento di verifica ma come fondamento delle scelte dello sviluppo urbano.

La carta della rigenerazione

È parte della carta del consumo di suolo ma è destinata ad avere una propria autonomia. La sua importanza è destinata a crescere quanto più le strategie e le azioni di piano saranno concentrate sulla trasformazione dell'esistente.

La stima dei fabbisogni

Dovrebbe servire a dimostrare la necessità di consumare nuove aree: un metodo già adottato in passato con vario livello di attendibilità.

La carta del consumo di suolo

È già obbligatoria (art. 10, comma 1, lett. “e bis”, LR 12/05) per i piani che prevedano nuovo consumo di suolo: per effetto della LR 31/2014 si potrà prevedere nuovo consumo di suolo solo dopo l’entrata in vigore del PTR e dei PTCP.

“e bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, 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 generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. 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 nuovo suolo.”

Contenuti della carta del consumo di suolo

La carta deve contenere la dimostrazione della:

- superficie urbanizzata
- superficie urbanizzabile
- superficie libera non urbanizzabile

“con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare”

Deve essere accompagnata da una relazione che riporta:

- il calcolo della riduzione del consumo di suolo
- il calcolo della soglia comunale del consumo di suolo
- la verifica del bilancio ecologico del suolo

La superficie urbanizzata e urbanizzabile

La superficie urbanizzata corrisponde al Tessuto Urbano Consolidato, comprese le aree interessate da piani attuativi approvati ed esclusi i lotti liberi di estensione maggiore di 5.000 mq per i comuni con più di 10.000 abitanti e 2.500 mq per i comuni più piccoli. Rientrano nella superficie urbanizzata anche le infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti.

La superficie urbanizzabile comprende gli Ambiti di trasformazione su suolo libero, i lotti liberi esclusi dalla superficie urbanizzata anche quando destinati a servizi pubblici, le aree destinate a infrastrutture di livello comunale o sovracomunale.

Le infrastrutture di livello sovracomunale in progetto non rientrano nelle competenze della pianificazione comunale né nella verifica del consumo di suolo (DGR X/5741 del 24/10/2016).

La superficie libera non urbanizzabile

*“**Superficie libera non urbanizzabile**, è la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall’uso che la caratterizza.”*

ossia

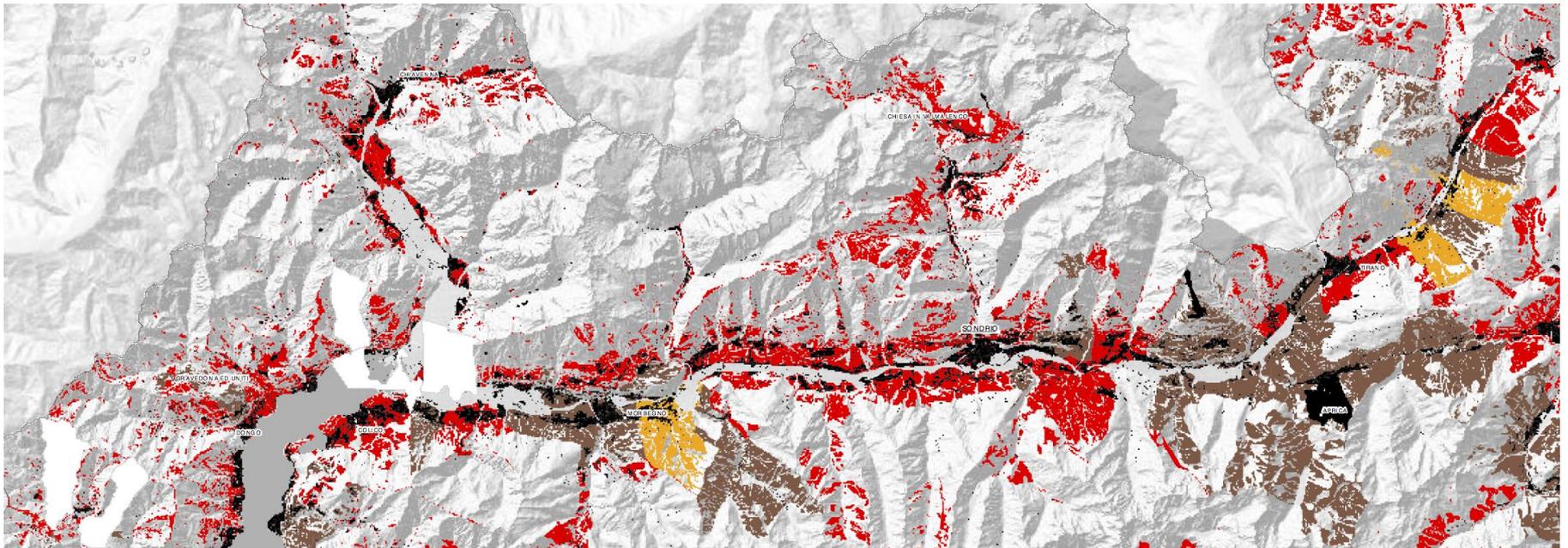
superficie non urbanizzabile = territorio comunale – superficie urbanizzata e urbanizzabile

Il valore delle superfici libere non urbanizzabili è rappresentato nella **carta degli *Elementi della qualità dei suoli liberi***, che riguarda tutto il territorio inedificato (urbanizzabile + non urbanizzabile) e prende in considerazione:

- il grado di utilizzo dei suoli agricoli ed il loro valore pedologico;
- il valore naturalistico, desunto dal progetto di rete ecologica comunale;
- il valore paesaggistico, a partire dalla “Carta condivisa del paesaggio”.

Il suolo “a rischio di consumo”

Il PTR considera “a rischio di consumo” il suolo libero non protetto da vincoli o impedimenti fisici all’edificazione.



La rigenerazione territoriale e urbana

“Il Documento di Piano ... individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.” (art. 8, comma 2, lett. e quinquies della LR 12/05)

Le **aree di rigenerazione** possono consistere in:

- aree residenziali e non, interessate da fenomeni di dismissione o abbandono;
- siti contaminati;
- aree in condizioni di margine o soggette ad usi marginali;
- *“altre aree ritenute rilevanti ... da parte del Comune”*.

Il PTR enuncia obiettivi, prefigura canali privilegiati di finanziamento, promuove l'istituzione del “Tavolo per la rigenerazione”.

La stima dei fabbisogni

Per superare la “soglia” di riduzione del consumo di suolo si deve calcolare il fabbisogno di aree per la residenza, per la produzione di beni e servizi, per servizi e spazi pubblici, e dimostrare che le aree di rigenerazione e le aree residue urbanizzabili non sono sufficienti a soddisfare i fabbisogni stimati.

I riferimenti per la residenza:

- andamento demografico “endogeno” ed “esogeno”, attrattività del Comune, evoluzione dello standard abitativo;
- aspetti quantitativi e qualitativi del patrimonio edilizio esistente.

I riferimenti per le attività produttive:

- indagine conoscitiva per la valutazione della domanda “endogena” + dinamica insediativa degli ultimi 10 anni;
- verifica della disponibilità di aree produttive inutilizzate, sottoutilizzate o dismesse.

La soglia di riduzione del consumo di suolo

Per l'anno 2020 la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo è fissata :

- tra il 20% e il 25% per le aree destinate a residenza (25% - 35% per le zone più densamente urbanizzate di Monza e Brianza, Varese e Città Metropolitana);
- al 20% per le aree destinate a produzione e servizi.

I PTCP articolano la soglia per Ambiti Territoriali Omogenei, per gruppi di comuni e anche per singoli comuni.

I PGT recepiscono la soglia ma attraverso la Carta del consumo di suolo possono dimostrare la necessità di impegnare una maggiore estensione di superficie libera. La facoltà di superamento della soglia è limitata in rapporto all'indice di urbanizzazione e all'indice del suolo a rischio di consumo.

Luci ed ombre

Le nuove opportunità per la pianificazione comunale:

- una definizione univoca del “consumo di suolo” e del metodo per calcolarlo;
- un sistema di valutazione semplificato e orientato al monitoraggio;
- un nuovo segnale di attenzione al territorio ineditato e ai suoi valori.

Le criticità irrisolte:

- un nuovo appesantimento del bagaglio dei PGT;
- la dubbia attendibilità della stima dei fabbisogni;
- la vaghezza delle politiche per la rigenerazione sancita dal lungo elenco di obiettivi, compiti e strategie per i diversi livelli di pianificazione.



Grazie per l'attenzione!