

“Integrazione del Piano Territoriale Regionale, ai sensi della L.R. 31/2014”

OSSERVAZIONI

31 luglio 2017

ANCE Lombardia, fin dall'approvazione della Legge n. 31/2014, ha condiviso il principio di contenimento del consumo di suolo in favore della rigenerazione urbana e del riuso del territorio. La legge sul consumo di suolo e i provvedimenti ad essa conseguenti, devono essere considerati come un motore per il rilancio del settore dell'edilizia e non un ostacolo alla lenta ripresa che si affaccia dopo anni di stagnazione, dovuta alla crisi economica dell'ultimo decennio.

In tema di rigenerazione il lavoro di analisi svolto con l'Integrazione del PTR, è sicuramente apprezzabile, come lo è, del resto, la volontà di individuare le aree da rigenerare in una visione d'insieme, in grado di attrarre e orientare gli investimenti, rispettando comunque il contesto in cui sono situate, in modo da indirizzare lo sviluppo in un quadro territoriale, sociale ed economico più ampio di quello comunale. Al contempo però si ritiene altrettanto importante che la Regione individui fin da subito gli strumenti che consentano di operare per rendere concreta l'indicazione contenuta nella Legge e nel PTR.

Auspichiamo, pertanto, che fin da subito venga adottato dalla Giunta il provvedimento previsto dall'art. 4 della L.R. 31/2014 con il quale devono essere individuate misure di semplificazione, anche procedurale, e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente. Riteniamo infatti prioritario definire nel breve periodo gli strumenti in grado di risolvere le principali criticità connesse all'attuazione delle politiche di rigenerazione. Tra queste segnaliamo la necessità di individuare soluzioni per agevolare l'incremento degli indici urbanistici al fine di consentire la densificazione delle città; favorire i cambi di destinazione d'uso degli immobili in modo da rispondere agevolmente alle esigenze del mercato e poter soddisfare la domanda e rendere il mercato immobiliare più efficiente; risolvere il nodo della parcellizzazione proprietaria che risulta essere uno dei principali ostacoli al recupero dei quartieri di molte città.

Nel merito del provvedimento, ed in particolare del documento *“Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”* si rappresentano le seguenti osservazioni puntuali, con la premessa che in merito alla stima del fabbisogno (cap. 2.3) si ritiene necessario evidenziare che nel determinare il fabbisogno abitativo residenziale, non è stato tenuto in nessun conto il tema delle “secondo case” o delle “residenze turistiche diffuse”, almeno per quelle parti di territorio a vocazione turistica dove la loro presenza costituisce un elemento fondamentale dell'economia locale. Per quei territori si potrebbe



considerare, in aggiunta al fabbisogno residenziale di prima casa, anche una quota per il fabbisogno delle “seconde case”. Se così non fosse, i territori a vocazione turistico potrebbero risultare fortemente penalizzati. Inoltre i Comuni dovrebbero essere liberi nel calcolare il proprio fabbisogno in base alla conoscenza della realtà locale che spesso è ben diversa rispetto a quanto desumibile dagli studi statistici.

OSSERVAZIONE 1

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 2 (Superficie urbanizzata) sostituire il periodo alla lettera d) con il seguente *“Le superfici ricomprese nel TUC dei PGT vigenti alla data di entrata in vigore del PTR”*.

MOTIVAZIONE: La modifica è motivata dall’includere nella superficie urbanizzata tutte le aree già ricomprese nel Tessuto urbano consolidato che sono già interessate da future previsioni di intervento, ma escludendo di fatto le aree agricole e i parchi.

OSSERVAZIONE 2

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 3 (Superficie urbanizzabile) modificare la definizione al primo periodo con la seguente: *“Le parti di territorio che per vocazione o per caratteristiche morfologiche sono predisposte a diventare superfici urbanizzate, nonché le altre parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie, urbanistiche e territoriali per funzioni antropiche non ancora attuate, siano esse pubbliche o private.”*

MOTIVAZIONE: La modifica ha lo scopo di delineare la vocazione del territorio per vicinanza, analogia, predisposizione e morfologia.

OSSERVAZIONE 3

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 3 (Superficie urbanizzabile) eliminare le lettere b), c), e)

MOTIVAZIONE: La modifica ha lo scopo di semplificare le inclusioni e le esclusioni avendo già incluso nella superficie urbanizzata le parti di territorio già comprese nel TUC.

OSSERVAZIONE 4

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 4, modificare ulteriormente il titolo approvato dalla V Commissione “Superficie agricola o naturale” con *“Superficie di tutela ambientale”* e modificare la definizione con la seguente:

“La superficie degli ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica, ambiti di valenza paesistica (Piano del Paesaggio Lombardo come definiti dal paragrafo 1.5.1 Sistema rurale-paesistico-ambientale del documento di piano del presente PTR).”

MOTIVAZIONE: La modifica ha lo scopo di semplificare e rendere comprensibile la definizione ed evitare confusione con la “Superficie agricola”.

OSSERVAZIONE 5

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 5 (Suolo libero), la definizione è sostituita dalla seguente: *“il suolo libero da insediamenti o non urbanizzato indipendentemente dalle previsioni dei PGT.”*

OSSERVAZIONE 6

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 8 (Soglia regionale (provinciale – comunale) di riduzione del consumo di suolo) sostituire la definizione con la seguente:

“è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali degli ambiti di trasformazione su suolo libero da insediamenti o non urbanizzato del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della L.R. 31/2014) e per i quali non sia stata fatta istanza ai sensi della L.R. 31/2014, da ricondurre a superficie di tutela ambientale o superficie agricola.

Tale soglia è definita dal PTCP/PTM per i singoli Ambiti territoriali omogenei, su proposta dei Comuni appartenenti agli Ato, tenuto conto della soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 per le singole Province e per la Città Metropolitana.

Nella fase di avvio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dalla L.R. 31/2014, essa è da intendersi quale soglia tendenziale di riduzione di consumo di suolo degli ambiti di trasformazione vigenti su suolo libero da insediamenti o non urbanizzato, per i quali non sia stata fatta istanza ai sensi della L.R. 31/2014.

La Regione definisce, con atto di Giunta Regionale, gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale per i quali, pur comportando consumo di suolo, non trovano applicazione le soglie di riduzione di consumo di suolo.”

OSSERVAZIONE 7

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, eliminare il Punto 11 (Indice di urbanizzazione territoriale).

MOTIVAZIONE: La modifica ha lo scopo di semplificare l’attuazione della norma, visto che l’indice in oggetto non ha nessuna ricaduta sull’adempimento della norma.

OSSERVAZIONE 8

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 15 (Ambiti territoriali omogenei – Ato), l'ultimo periodo è sostituito dal seguente:

“Le Province e la Città metropolitana possono, sentiti i comuni interessati, eventualmente rettificare gli Ato, in sede di adeguamento dei PTCP e del PTM.”

OSSERVAZIONE 9

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, ai punti 9, 10, 11 e 13 le parole “superficie territoriale” sono sostituite con le parole “*superficie del territorio comunale*”.

OSSERVAZIONE 10

Al Capitolo 2.1, Definizioni e modalità di calcolo, Punto 13 eliminare le parole “o per gruppi di Comuni o per singoli Comuni”.

OSSERVAZIONE 11

Al Capitolo 2.2.1, sostituire il secondo periodo con il seguente:

“La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

- per il 2025 pari al 40% della superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero da insediamenti o non urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2/12/2014 e per i quali non sia stata fatta istanza ai sensi della L.R. 31/2014, ridotta al 15% al 2020, secondo il criterio di una riduzione annua del 5% a partire dal 2018.

- per il 2020 pari al 15% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero da insediamenti o non urbanizzato a destinazione prevalentemente per la produzione di beni e servizi e vigenti al 2 dicembre 2014 e per i quali non sia stata fatta istanza ai sensi della L.R. 31/2014, secondo il criterio di una riduzione annua del 5% a partire dal 2018.”

MOTIVAZIONE: La modifica vuole motivare la soglia con l'introduzione di un parametro annuale che motiva le percentuali previste.

OSSERVAZIONE 12

Al Capitolo 2.2.1, eliminare i seguenti periodi:

“Inoltre il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.
Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

OSSERVAZIONE 13

Al Capitolo 2.2.2, il primo periodo è sostituito dal seguente:

“Le Province/CM individuano, sentiti i comuni interessati, sulla base delle specificità locali (indice di urbanizzazione territoriale, qualità dei suoli, qualità ambientali, ruoli territoriali dei Comuni, gradi di infrastrutturazione) la soglia d’Ato”.

OSSERVAZIONE 14

Al Capitolo 2.2.3 il primo periodo è sostituito dal seguente:

“In sede di revisione del PGT ai fini dell’adeguamento alla l.r. 31/2014, i Comuni recepiscono tendenzialmente la soglia di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti sovraordinati.”

OSSERVAZIONE 15

Al Capitolo 3.3, Criteri insediativi, al quarto periodo eliminare la frase *“compattando le forme urbane”*.

MOTIVAZIONE: La modifica viene motivata dal fatto che le forme compatte non sempre costituiscono le modalità più adatte per gli interventi edilizi, che dipendono anche dal contesto edilizio, urbano e ambientale.

OSSERVAZIONE 16

Al Capitolo 4.2, Carta del Consumo del suolo, sostituire le definizioni con quelle di cui al paragrafo 2.1.

MOTIVAZIONE: La modifica è coerente con le precedenti osservazioni richieste.