

Potere di veto sui nuovi cantieri La Regione si riprende l'urbanistica No Sì

Pronta la bozza della legge Marson. Stop al consumo di suolo nelle campagne

Una rivoluzione che ha già fatto scoppiare una guerra. La «nuova» Legge 1 della Regione sul governo del territorio, l'atto principale a cui si è dedicata l'assessore Anna Marson (*nella foto sotto*) fin dall'inizio della sua esperienza a fianco del presidente Enrico Rossi, è ancora solo una bozza ma fa già discutere. Impone un consumo di suolo limitatissimo e riferito praticamente solo alle aree urbane definite per legge, non dalla pianificazione dei Comuni. Dà un ruolo di «censore» alla Regione ed ai suoi uffici, che possono, in qualunque momento porre una sorta di «veto», un parere «vincolante». La nuova legge impone un principio: prima di consumare nuovo suolo, occorre capire se ci sono alternative valide. Il testo, già criticato da Anci e dagli urbanisti, viene però visto come un cambiamento epocale non solo dai suoi sostenitori. Duecentotto articoli che dovranno affrontare prima la giunta, poi il Consiglio regionale. E sicuramente faranno discutere.

Conservare, non valorizzare

La legge precedente, del 2005, prevedeva norme per il governo del territorio «promuovendo lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private». Il nuovo testo ribalta il concetto: vuole «garantire la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future». E mentre nella precedente versione Regione, Province e Comuni dovevano puntare a «conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali e ambientali», nella nuova versione la parola chiave è la «conservazione e gestione del patrimonio territoriale». La valorizzazione c'è, ma riguarda il «sistema di città», «equilibrato e policentrico».

Aree rurali, le intoccabili

La legge introduce una separazione netta tra aree urbane e quelle rurali. Nelle prime si può, ma prima vanno verificate alternative, usare nuovo suolo. Nelle seconde il no è di «default», la procedura per poterle usare diventa più complessa. È una scelta esplicitata all'articolo 3: «La Regione promuove e garantisce la riproduzione del patrimonio territoriale», «nessun elemento costitutivo del patrimonio territoriale» può essere «ridotto in modo significativo e irreversibile», e «le trasformazioni che comportano in modo significativo impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato». Le zone rurali sono di fatto escluse dai nuovi insediamenti. Neanche i borghi, gli edifici che si trovano in zona rurale, l'edificato sparso è considerato «urbanizzato». E anche in aree urbanizzate, prima di consumare suolo occorre verificare la sostenibilità ma soprattutto che «non sussistano alternative». È un principio che verrà ripetuto per l'edilizia pubblica: prima si recupera. Gli unici interventi possibili nelle aree rurali sono per le attività agricole.

Il ruolo della Regione

Il baricentro della nuova legge è il ruolo della Regione che deve assicurare che gli atti dei Comuni «si conformino al rispetto degli atti di governo del territorio di propria competenza». Atti che devono essere conformi alla legge: e il «vigilante» è sempre la Regione. Non è difficile sentire in questo ribaltamento di ruoli, rispetto alla legge precedente che lasciava le scelte urbanistiche in capo

praticamente solo ai Comuni, l'eco dei numerosi scandali e delle tante polemiche nate in Toscana dopo Monticchiello. La Conferenza paritetica e i suoi uffici si tramutano nella «mano forte» regionale: uno tecnico, con un possibile veto dei funzionari su piani strutturali (che possono essere intercomunali), piani operativi (che sostituiscono i Regolamenti urbanistici), varianti. Uno più politico, nella Conferenza stessa che la Regione può convocare da sola: il suo parere è «vincolante».

Le novità

Chiunque, anche «senza obbligo di specifica motivazione» potrà chiedere «l'accesso e la disponibilità degli atti». È solo uno degli strumenti di partecipazione e informazione introdotti, allargati rispetto al passato. Grazie ai Piano intercomunali ed alle aree sovracomunali, sarà possibile fare «perequazione» tra privati (spostare previsioni di edifici da un luogo all'altro) ma anche la compensazione (i privati che lasciano i propri terreni al pubblico ottenendo sempre dal pubblico altri terreni edificabili) e la perequazione territoriale tra enti pubblici. Diventa praticamente impossibile trasformare fabbricati in area rurale costruiti dopo il 2007. Non è però solo una legge «dura»: ci sono semplificazioni per alcuni interventi e per i porti regionali e per alcune procedure.

Marzio Fatucchi

RIPRODUZIONE RISERVATA