Urbanistica. Le scelte delle Autonomie per limitare i nuovi insediamenti

Gli impegni di 16 Regioni contro il consumo di suolo

Sette leggi soltanto nel 2015 ma nessuna arriva fino al «saldo zero»

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

Nel 2015 sette Regioni più la Provincia di Trento si sono date nuove regole, oppure hanno fatto un tagliando a quelle già in vigore, per contrastare il consumo di suolo agricolo destinato alla costruzione di case, capannoni, impianti sportivi, strade e altre infrastrutture.

Un numero molto alto: è probabile che queste autonomie abbiano voluto mettere qualche punto fermo nelle proprie legislazioni in materia in previsione della prossima approvazione del progetto di legge governativo sul consumo di suolo, che ha già ricevuto il via libera dalle commissioni Agricoltura e Ambiente della Camera dei deputati (si veda l'articolo a fianco).

SUL TERRITORIO
Nelle Marche espansione soltanto se i Prg sono attuati almeno al 75 per cento
Bolzano lega l'edificazione alle previsioni demografiche

La riduzione del consumo di suolo è un obiettivo a cui puntano anche altre sette regioni e la provincia di Bolzano. Nessuno propone il consumo zero (un obiettivo fissato a livello europeo per il 2050) né il saldo zero (superficie delle aree di nuova impermeabilizzazione = superficie delle aree disimpermealizzate).

Solo in Basilicata, Lazio, Molise, Sicilia e Valle d'Aosta non sono state approvate norme che disciplinano il contenimento del consumo del suolo. In Basilicata, in realtà, a novembre è stato presentato un nuovo progetto di legge d'iniziativa consiliare.

La potenziale efficacia delle norme varia da regione a regione. In alcuni casi (per esempio Sardegna, Piemonte e Campania) il contenimento del consumo di suolo è enunciato tra le finalità del governo del territorio, ma non viene indicata alcuna azione da intraprendere per raggiungere l'obiettivo.

Il campo delle norme specifiche spazia dalla verifica della mancanza di alternative all'utilizzo di nuove aree agricole fino alla quantificazione di quanto nuovo suolo consumare. Quest'ultima è l'opzione scelta dalla provincia di Bolzano con le modifiche apportate nel luglio 2013 alla legge urbanistica provinciale: ogni anno deve essere definito un obiettivo quantitativo della superficie agricola che può essere edificabile. Con la stessa periodicità deve essere svolto un monitoraggio dell'applicazione della norma, da rendere pubblico con una relazione. L'obiettivo quantitativo ha un valore indicativo: fornire ai sindaci un quadro di riferimento affinché facciano, come si legge nelle linee guida per una nuova legge provinciale sul territorio e il paesaggio, «uso parsimonioso del terreno e del suolo, in particolare attraverso un migliore uso degli insediamenti e del patrimonio edilizio esistente». All'utilizzo di questo patrimonio, con l'occhio rivolto al risparmio del terreno non ancora edificato, i Comuni devono prestare particolare attenzione per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale. Resta ferma, come regola generale per tutte le tipologie di immobili, che si possono utilizzare nuove risorse territoriali solo quando non si trovano alternative nella riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

La possibilità di consumare terreno vergine solo dopo aver accertato che non è possibile utilizzare aree già edificate da riqualificare o sulle quali possono essere realizzate operazioni di sostituzione del patrimonio esistente è la strada scelta per conseguire l'obiettivo del contenimento, oltre che dalla Provincia di Trento, anche da Emilia Romagna, Lombardia Calabria. In quest'ultima Regione prima di impermeabilizzare altre zone agricole occorre anche verificare se esistono vuoti urbani e aree marginali da occupare con nuove costruzioni.

I Comuni marchigiani possono pianificare l'urbanizzazione di nuove aree agricole solo quando sono state attuate almeno il 75% delle previsioni del Prg vigenti; possono, però, sempre variarli in diminuzione.

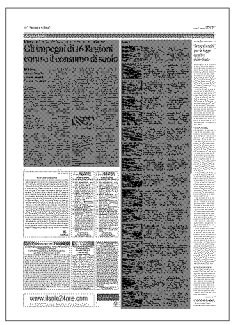
La riduzione del consumo del suolo può passare anche per la rinuncia volontaria ai diritti già concessi dai piani regolatori. È quello che prevede la regione Veneto, dove, in attesa dell'approvazione del progetto di legge della Giunta sull'argomento, il contenimento del consumo del suolo è ora affidato alla richiesta che i proprietari delle aree edificabili possono fare al Comune per farle privare della loro potenzialità edificatoria. Entro il 31 gennaio di ogni anno i Comuni devono pubblicare un avviso per invitare chi avesse interesse a chiedere la riclassificazione delle proprie aree edificabili. Ma i proprietari faranno questo passo solo se non riescono a venderle, anche a un prezzo basso, e devono pagare per molti anni l'Imu sulle aree edificabili. Non si può dire che sia una strada che porti dritta all'obiettivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Consumo di suolo

Le leggi e i progetti di legge, statali o regionali, sul consumo del suolo hanno tutti come obiettivo quello di limitare l'utilizzo degli spazi non edificati, di frenare con norme o limiti quantitivi la cementificazione del territorio e di promuovere e tutelare l'attività agricola. Vengono perciò indicati come prioritari gli strumenti della riqualificazione e rigenerazione urbano del suolo edificato, anche per impedire che i terreni vengano eccessivamente erosi dall'urbanizzazione e per prevenire il dissesto idrogeologico.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

La mappa

ABRUZZO

Oneri triplicati
Il disegno di legge della Giunta abruzzese è in attesa dell'avvio di esame. La Regione vuole programmare ogni 5 anni il consumo di suolo. I Comuni devono indicare le nuove aree da urbanizzare. Il consumo di nuovo suolo, anche entro il limite massimo stabilito, comporta il pagamento di un contributo pari a tre volte gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione
Ddl 20 gennaio 2015, n. 62

CALABRIA

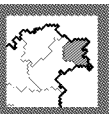
Terreni protetti
Nessun limite quantitativo al consumo del suolo, ma vincoli all'urbanizzazione del territorio agricolo. Nuovi insediamenti sono possibili dopo aver accertato che non vi sono alternative a riqualificazione e sostituzione degli insediamenti esistenti e solo dopo aver edificato vuoti urbani. Anche con l'edilizia residenziale va evitata l'occupazione di terreno ad alto valore agricolo
Lr 16 aprile 2002, n. 19;
Lr 10 agosto 2012, n. 35

CAMPANIA

Edilizia sociale, stop ai contributi
La concessione di nuovi contributi o agevolazioni previste dalle leggi regionali sull'edilizia residenziale sociale è consentita solo per il recupero edilizio e non anche per la nuova edificazione. Sono stati revocati, quindi, i finanziamenti concessi per nuove abitazioni i cui lavori non erano ancora iniziati
Lr 22 dicembre 2004, n. 16;
Lr 6 maggio 2013, n. 5

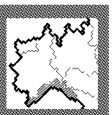
EMILIA ROMAGNA

I limiti nei piani urbanistici
Il piano di coordinamento provinciale deve stabilire condizioni e limiti al consumo di territorio, possibile solo se non sussistono alternative derivanti dalla sostituzione o riorganizzazione dei tessuti insediativi esistenti.
I fabbisogni insediativi sono stabiliti nella pianificazione comunale
Lr 24 marzo 2000, n. 20;
Lr 18 luglio 2014, n. 17



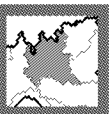
FRIULI VENEZIA GIULIA

Vincoli ai capannoni
Per prevedere negli strumenti urbanistici la realizzazione o l'ampliamento di nuove aree produttive e commerciali, i Comuni devono dimostrare che vi sono effettive esigenze produttive da soddisfare e che non è possibile farlo completando l'attuazione delle aree già edificabili con le stesse destinazioni urbanistiche
Lr 25 settembre 2015, n. 21



LIGURIA

Priorità al recupero
Tra i principi ispiratori del governo del territorio, la Regione comprende la minimizzazione del consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili. Il contenimento del consumo del suolo è perseguito dando priorità agli interventi di recupero e di rigenerazione urbana
Lr 4 settembre 1997, n. 36;
Lr 2 aprile 2015, n. 11



LOMBARDIA

Quote fissate nel Ptc
Il Piano territoriale regionale determina il consumo di suolo sulla base delle previsioni dei piani comunali di governo del territorio. I Comuni definiscono la soglia di consumo del suolo, possibile solo nel caso di impossibilità di riqualificare aree edificate o di completa attuazione delle aree già edificabili
Lr 11 marzo 2005, n. 12;
Lr 28 novembre 2014, n. 31

MARCHE

Edificazione al 75%
I Comuni non possono adottare nuovi piani regolatori o apportare varianti con ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola se non hanno completato per almeno il 75% l'edificazione delle aree esistenti con la stessa destinazione d'uso; nuovi Prg sono possibili per ridurre le previsioni di espansione
Lr 23 novembre 2011, n. 22;
Lr 13 aprile 2015, n. 16

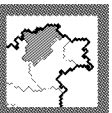
Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

PIEMONTE

La verifica dell'alternativa
La legge di tutela e uso del suolo ha tra le sue finalità la limitazione del consumo del suolo, con l'obiettivo di arrivare al consumo zero. Per garantire il contenimento, gli strumenti di pianificazione devono limitare i nuovi impieghi ai soli casi in cui non vi sono soluzioni alternative
Lr 5 dicembre 1977, n. 56; Lr 11 marzo 2015, n. 3

PROVINCIA DI BOLZANO

Indice legato alla demografia
Il consumo di nuovo suolo è possibile solo se i fabbisogni non possono essere soddisfatti riorganizzando il tessuto insediativo esistente. La Giunta provinciale definisce la quantità di suolo che può essere edificato ogni anno. Lo sviluppo del patrimonio residenziale deve rispondere alle previsioni decennali di crescita della popolazione, con priorità all'utilizzo del patrimonio esistente
Lp 11 agosto 1997, n. 13; Lp 19 luglio 2013, n. 10



PROVINCIA DI TRENTO

Urbanistica con incentivi
Gli strumenti di pianificazione territoriale possono prevedere particolari incentivi per favorire il riuso e la rigenerazione urbana delle aree già insediate. Nuove aree per insediamenti residenziali, produttivi, commerciali o misti sono possibili solo se necessarie a soddisfare il fabbisogno e se non ci sono soluzioni alternative
Lp 4 agosto 2015, n. 15

PUGLIA

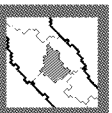
Varianti per verde e servizi
I programmi di rigenerazione urbana non devono comportare varianti urbanistiche per trasformare in edificabili aree a destinazione agricola. Le varianti possono interessare solo aree contigue per il verde e servizi pubblici (max 5%), con l'obbligo di rendere permeabile una superficie doppia rispetto a quella agricola di cui si cambia la destinazione
Lr 29 luglio 2008, n. 21; Lr 20 maggio 2014, n. 26

SARDEGNA

Semplificazione edilizia
Il contenimento del consumo del suolo è perseguito in via indiretta attraverso la normativa per la semplificazione in materia urbanistica e edilizia, che ha tra i propri obiettivi la riqualificazione e il miglioramento del patrimonio edilizio esistente e la limitazione dell'edificazione del terreno agricolo. Il contenimento del consumo del suolo è anche uno degli scopi del piano casa regionale
Lr 23 aprile 2015, n. 8

TOSCANA

Interventi solo in ambiti urbani
Solo negli ambiti urbanizzati individuati dal piano strutturale sono consentite trasformazioni che comportano l'utilizzo di suolo non ancora edificato. Al di fuori di queste aree non è possibile realizzare nuove edificazioni residenziali; gli insediamenti non residenziali, che richiedono l'utilizzo di suolo non edificato, sono consentiti solo se ottengono il parere favorevole della conferenza di copianificazione
Lr 10 novembre 2014, n. 65



UMBRIA

Tetto al 10 per cento
I piani regolatori generali possono prevedere un incremento delle aree per insediamenti nel limite del 10% delle superfici territoriali esistenti in base allo strumento urbanistico generale vigente al 13 novembre 1997. Dal computo sono escluse le aree e le quantità edificatorie eventualmente concesse come premi e compensazioni urbanistiche
Lr 21 gennaio 2015, n. 1

VENETO

Rinuncia volontaria
La Regione punta sulla disponibilità dei proprietari delle aree a rinunciare all'edificabilità già concessa dallo strumento urbanistico. Entro il 31 gennaio di ogni anno i comuni devono pubblicare un avviso con il quale invitano gli interessati a presentare la richiesta di riclassificazione di aree edificabili per privarle della loro potenzialità edificatoria
Lr 16 marzo 2015, n. 4

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.