

## RICHIESTE DI EMENDAMENTO ALLA BOZZA DI LEGGE URBANISTICA REGIONALE DELL'EMILIA ROMAGNA

### **PORRE UN LIMITE CERTO AL CONSUMO DEL SUOLO**

*A - Per evitare che i prossimi 5 anni siano usati per ampliare impropriamente il Territorio Urbanizzato derogando di fatto il limite quantitativo del 3% occorre **introdurre da subito la perimetrazione del tessuto urbano, e la misura del territorio consumato***

ART. 4, comma 2 - **Inserire alla fine:** "A tale delibera è allegato il perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'ART. 32 e nella configurazione territoriale esistente 3 mesi dopo l'approvazione della presente legge. Su tale perimetro verrà calcolato da quel momento in poi il consumo di suolo. La delibera deve essere approvata entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge."

ART. 32 comma 2

- **Sostituire la prima frase con la seguente:** "Il PUG assume come perimetro del Territorio Urbanizzato quello definito dall'atto di indirizzo comunale di cui all'ART. 4, comma 2, il quale comprende: ..." (continua il testo).

- **Eliminare** il punto c) [NdR attualmente sono previste nel Territorio Urbanizzato le "aree di completamento contigue", tale definizione rischia di portare dentro il perimetro del TU ampie zone oggi ancora vergini]

ART 6 - **Eliminare** il comma 6

*B – Occorre fornire una chiara norma anti sprow, oggi assente dalla bozza di Legge. Non devono essere ammesse nuove edificazioni di immobili in aperta campagna, se non gli ampliamenti di attività esistenti.*

ART 5 comma 4 - **così riformulato:** "In ogni caso i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono essere contigui ad insediamenti esistenti, salvo i casi di edifici funzionali all'attività agricola o all'utilizzo di risorse naturali ivi ubicate. Anche nei suddetti casi, in deroga, occorre evitare il più possibile la dispersione insediativa e dimostrare che non esistano soluzioni alternative."

*C - Eliminare gli interventi in deroga che non sono contabilizzati nel tetto del 3% al consumo di suolo, in particolare: le nuove costruzioni funzionali ad attività economiche esistenti che non siano immediatamente contermini all'esistente; gli insediamenti produttivi "strategici"; le opere di interesse pubblico (definizione questa assolutamente generale). Di fatto la bozza di Legge oggi lascia fuori dai limiti quasi tutti gli interventi delle attività economiche e dunque non crea nessun*



**LEGAMBIENTE**  
emilia-romagna

*effetto inibente sui nuovi insediamenti su suolo vergine di queste attività. Si rileva inoltre che gli insediamenti di interesse strategico regionale sono probabilmente riferibili a quei pochi soggetti privati con disponibilità di capitali adeguati per effettuare ampi interventi di riqualificazione e riuso.*

ART 6 Comma 5

- punto a) **eliminare** le parole “opere qualificate dalla normativa vigente di interesse pubblico” e **inserire** alla fine “previste dalla pianificazione sovraordinata”
- punto b) **eliminare** le parole “ovvero di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione” e “o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività economiche”
- punto b) **sostituire** le parole “attività economiche” con “attività produttive”
- **cancellare** gli attuali punti c) e d)
- **inserire** ad inizio del punto e) : “il cinquanta per cento della superficie”. [NdR questo perché anche i parchi urbani costituiscono perdita di campagna e diminuzione del valore ecosistemico]

*D – La legge non fornisce un modo oggettivo per valutare quando realmente sia necessario e inderogabile usare suolo vergine (usa di fatto la stessa locuzione della Legge 20). Per essere certi che si costruisca su suolo vergine solo in casi di reali mancanze di alternative occorre specificare i criteri di scelta. Inoltre deve esistere un reale censimento delle aree dismesse (specificato nel successivo punto G)*

ART 6, comma 2 - **aggiungere alla fine** “Tali motivazioni, non possono riguardare valutazioni di ordine economico, salvo i casi di realizzazione di opere pubbliche di rilievo strategico presenti nella pianificazione sovraordinata”

*E - Introdurre la necessità di perequazione su tutti gli interventi su suolo vergine: se costruisco devo anche desigillare da qualche parte. Il saldo zero nella norma è enunciato ma non è chiarito come viene applicato. Il saldo zero è da considerarsi anche come disincentivo economico all'utilizzo di territorio vergine (introducendo un sovracosto di intervento dovuto al desealing ) che deve scattare fin da subito. Inoltre non è possibile pensare di non applicare il desealing su insediamenti produttivi di interesse strategico regionale che sarebbero probabilmente i più impattanti.*

ART 5

**Aggiungere**, dopo il comma 5, il seguente comma : “Ad ogni modo gli insediamenti che comportino consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato devono sempre prevedere interventi di desigillazione, secondo modalità definite dagli strumenti comunali, o da specifica disciplina regionale.”

*F - Prevedere la presentazione annuale da parte dell'amministrazione dello stato del consumo di suolo nel proprio comune, con gli indicatori numerici, aggiornata all'annualità precedente e dare*



**LEGAMBIENTE**  
emilia-romagna

*piena attuazione al Catasto Regionale sul consumo di suolo già previsto dall'art. 4 bis della Legge 20/2000*

ART 5 - **Inserire** il seguente ulteriore comma:

7 - Ogni anno i Comuni rendono pubblici i dati numerici e cartografici dello stato del consumo di suolo nel proprio territorio, aggiornato al 31 dicembre dell'annualità precedente.

**PER UNA VERA RIGENERAZIONE URBANA e MIGLIORAMENTO DELLE CITTA'**  
**(proposte di modifica presentate congiuntamente all'Ordine degli Architetti di Bologna)**

*G - Il disegno di Legge si pone l'obiettivo di tutelare e disciplinare l'uso del suolo, attraverso il contenimento del consumo e favorendo la rigenerazione dei territori urbanizzati (articolo 1). Per questo serve spingere i Comuni a costruire un quadro aggiornato del patrimonio edilizio e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate in modo da spingere la riqualificazione. Proprio la conoscenza di questo patrimonio deve diventare una precondizione per la trasformazione di suoli liberi, in modo da verificare se possano essere recuperati e riutilizzati per ospitare nuove attività e funzioni.*

ART. 5 – **inserire** il seguente comma

“Al fine di attuare i principi di cui all'articolo 1, i Comuni redigono un censimento degli edifici e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate esistenti. Attraverso tale censimento i Comuni verificano se le previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo possano essere soddisfatte attraverso interventi di rigenerazione. La redazione da parte dei Comuni del censimento è presupposto necessario e vincolante per l'eventuale pianificazione o trasformazione di suoli.”.

*H - Il testo prevede di introdurre nuove categorie di intervento che se hanno una chiara motivazione edilizia risultano generici rispetto agli obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbani e degli edifici che si dovrebbero porre. Ha senso introdurre nuove categorie se risultano davvero innovative rispetto alle forme di intervento e agli obiettivi, altrimenti bastano le norme nazionali previste dal Testo unico dell'edilizia.*

*Per queste ragioni si propone di introdurre solo due voci davvero innovative di rigenerazione urbana dei tessuti all'interno della città e di riqualificazione energetica e antisismica, in modo da realizzare un cambiamento reale e percepibile in termini di miglioramento per i cittadini. Con la proposta di intervento che riguarda i tessuti da rigenerare si individuano ambiti molto ampi di trasformazione, ma anche obiettivi da perseguire sia di tipo ambientali che sociali e economici, con l'obiettivo di innovare e rigenerare gli spazi pubblici e gli edifici sia privati che pubblici.*

*Con le proposte che riguardano la riqualificazione energetica si fissa un chiaro riferimento per il miglioramento delle prestazioni che in caso di aumenti di cubatura superiori al 20% deve portare alle prestazioni Near Zero Energy Building previsti dalle Direttive Europee. Sono inoltre previsti vantaggi nel caso di ristrutturazioni che riguardano il patrimonio edilizio, in modo da realizzare*



**LEGAMBIENTE**  
emilia-romagna

*interventi su quella parte del patrimonio che più ha bisogno di interventi di una riqualificazione che riguardi sia le strutture che le disposizioni interne.*

ART. 7 comma 3 - le lettere a), b) e c) **sono sostituite** dai seguenti

a) “rigenerazione urbana”, consistente in un complesso organico di interventi che riguardi aree strategiche della città ovvero degradate, marginali, dismesse per riqualificarle da un punto di vista urbanistico, ambientale e sociale. Gli interventi dovranno riguardare spazi pubblici e edifici, sia pubblici che privati, da riqualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, e dovranno prevedere l’inserimento di nuove funzioni diversificate, di edilizia sociale, di spazi e strutture di servizio pubblico. Gli interventi di rigenerazione urbana sono caratterizzati da alti standard di qualità ambientale e architettonica e si pongono l'obiettivo di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici e di quelli energetici, di realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili, di potenziare e qualificare la presenza del verde all’interno dei tessuti urbani, di promuovere una efficiente raccolta differenziata dei rifiuti, e di una mobilità all’interno dei quartieri incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull’accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. Gli interventi di rigenerazione urbana si attuano attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o accordi operativi di cui all’articolo 38 e attraverso concorsi di architettura e processi di progettazione partecipata di cui all’articolo 17.

b) “riqualificazione edilizia”, interventi diretti a migliorare la sicurezza sismica e l’efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, attraverso operazioni di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione. Obiettivo degli interventi è di migliorare la sicurezza e qualità degli edifici, di abbattere le barriere architettoniche e realizzare adeguamenti degli impianti igienico-sanitari alle normative esistenti. I Comuni dettano indirizzi per gli interventi che prevedano aumenti di cubatura in modo da legare gli eventuali incrementi di volume al raggiungimento delle prestazioni di cui al Decreto Ministeriale 26/6/2015 per l’intero edificio e in caso di aumenti superiori al 20% delle prestazioni di cui all’articolo 4bis del D.Lgs 192/2005, come modificato dalla Legge 90/2013. Per le finalità di cui al presente comma, in caso di interventi di riqualificazione con obiettivi energetici i Comuni possono consentire la realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali, finalizzati anche alla realizzazione di schermature solari, anche su supporti autonomi, comunque nel rispetto delle norme del Codice civile.

*I- Non si comprende perché non prevedere l'obbligo del contributo straordinario per la realizzazione di strutture di vendita e insediamenti commerciali di rilievo sovra comunale, da realizzare all'interno del territorio urbanizzato. Lasciare la facoltà in mano ai Comuni permette a strutture anche di dimensione consistente di mettere pressione sull'amministrazione, quando attività di questo tipo dovrebbero essere limitate all'interno dei tessuti urbani. E' infatti condivisa l'idea che nei quartieri debba essere favorito il commercio di prossimità, per ragioni anche sociali e di identità.*



**LEGAMBIENTE**  
emilia-romagna

ART. 8 Comma 1, lettera a) - **la frase che inizia con "E' fatta salva..." viene così riformulata** "E' fatto salvo l'obbligo di contributo straordinario per le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali di rilievo sovracomunale, da realizzare anche all'interno del territorio urbanizzato."

*L - I concorsi di architettura e i processi di progettazione partecipata per la rigenerazione urbana di ambiti individuati dal PUG e per l'elaborazione di progetti urbani attuativi, come avviene in tutte le città europee, devono essere un momento di confronto tra idee e progetti, e non un possibile percorso per il Comune (che oltretutto potrebbe farlo a prescindere dalla Legge). In questo modo, tra l'altro, si contribuisce ad innalzare la qualità degli interventi e a rendere trasparenti i processi, creando consenso tra i cittadini. La rigenerazione urbana, proprio perché interviene nella città esistente presuppone di avere approcci differenti. La possibilità di scomputare gli oneri derivanti dall'organizzazione e gestione dei concorsi privati, costituisce sicuramente un buon incentivo e pertanto altrettanto dovrebbe fare la Regione nei confronti dei Comuni virtuosi che vogliono organizzare e gestire i Concorsi per le proprie trasformazioni. Si ricorda che tale procedura è comunque onerosa per chi la organizza.*

ART 17

Comma 2) e Comma 3) le parole "possono" **sono sostituite** dalle parole "devono".

Comma 4) le parole "possono prevedere" **sono sostituite** dalla parola "prevedono"

Comma 5): se ne propone l'abolizione in quanto è un'inutile ripetizione di quanto contenuto nel D.lgs 50/2016 e s.m.i.

Comma 6) le parole "può concedere" sono sostituite da "concede", le parole "Concorsi di idee" sono sostituite da "Concorsi di Architettura"

*M - Il processo previsto all'articolo 34 e' di una tale dimensione che la previsione di misure compensative dirette al miglioramento ambientale e agli altri obiettivi previsti dall'articolo, non può essere solo una eventualità nella legge, ma una previsione vincolante in modo da innalzare l'attenzione.*

ART 20 Comma 1) - le parole "può stabilire" **sono sostituite** dalla parola "stabilisce".

*N- E' evidente che la sostenibilità ambientale di un intervento e' garantita solo quando le misure di compensazione e riequilibrio ambientale previste sono realizzate prima dell'intervento edilizio.*

ART 20 Comma 2) -dopo le parole "in esercizio" **aggiungere** "preventivo".

*O – Per la trasformazione del territorio si prevede che debbano essere garantiti alcuni requisiti ambientali. I requisiti menzionati sono di una tale rilevanza che l'attuazione deve in ogni caso prevederne la realizzazione preventiva e non in via di mera ipotesi*

ART 25 Comma 3 - le parole "può subordinare" **sono sostituite** con "subordina".

*P - Gli interventi di rigenerazione dei tessuti urbani di una certa consistenza devono diventare un'occasione per realizzare forme nuove di edilizia residenziale, che diano risposta a una domanda di casa che è cambiata nel tempo. Per questo l'articolo sulla Strategia per la qualità urbana deve fissare una dimensione minima di edilizia non in vendita a prezzi di mercato, ma che può avere forme diverse e da concordare con l'amministrazione comunale.*

ART 34 Comma 3

*l'ultima frase che inizia con "Nei comuni" e' **sostituita con** "In tutti gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 7 e di attuazione del PUG attraverso accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica ai sensi dell'Articolo 38, che prevedano la realizzazione di nuova edilizia o il recupero di edifici dismessi di superficie utile lorda a destinazione residenziale superiore a 5.000 metri quadri, almeno il 40% deve essere di tipo sociale, in cohousing o locazione da definire attraverso accordi con il Comune".*

*Q - Poiché il testo dell'art 38 fa riferimento a progetti urbani per ambiti di particolare valore paesaggistico, ambientale, architettonico e per altre situazioni complesse appare ovvio che il Comune debba fornire sempre indicazioni di carattere progettuale e localizzativo utili alla predisposizione delle proposte di accordi operativi e di piani attuativi.*

ART 38 Comma 3 - le parole "può altresì fornire" **sono sostituite** con "deve fornire".

## **Altre modifiche**

*Si ritiene servano sistemi di controllo sulla terzietà dei tecnici incaricati che vadano a far parte degli Uffici di Piano:*

ART 55 - **Inserire il seguente punto 7**

*"Nel caso l'Ufficio di Piano si avvalga di professionalità esterne nella fase di elaborazione e gestione del PUG, deve essere garantita l'incompatibilità di tale incarico con quello di supporto alle proposte del soggetto privato sugli accordi operativi"*

*Occorre che la legge garantisca maggiore partecipazione dei cittadini e controllo pubblico sulle scelte più rilevanti:*

ART 44. Comma 5 – **aggiungere alla fine** "Tali ulteriori forme di consultazioni devono essere obbligatoriamente attuate: in caso di interventi che prevedano consumo di suolo vergine che non derivi dal mero ampliamento delle attività esistenti e per gli interventi in area già urbanizzata che presentino effetti sociali rilevanti"



**LEGAMBIENTE**  
emilia-romagna

ART. 44. Comma 1, - dopo le parole "...competenti in materia ambientale" **inserire** compreso un rappresentante delle associazioni ambientaliste, designato dal comitato urbanistico competente.."

ART 45 comma 8 - dopo le parole ".....il periodo di deposito" **inserire** "deve organizzare almeno una presentazione pubblica del piano con tempi, modalità e forme comunicative congrue alla partecipazione e comprensione anche ai non addetti ai lavori....."

ART 46 comma 5- **Inserire** ad inizio del comma le parole "Solo su varianti minori,.."

ART 38 comma 6 – al termine del comma **inserire** "In tali casistiche la Giunta può attivare forme di consultazione e di partecipazione dei cittadini ai sensi del comma 8 dell'art. 45."

*Sul tema della partecipazione si propone inoltre che la legge urbanistica preveda un capo apposito su "Gli istituti della partecipazione" (prendendo spunto dalla legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio")*

*La perequazione dei quantitativi massimi di trasformazione del suolo tra diversi Comuni determina di fatto maggiore consumo di suolo perchè sposta capacità edificatoria dove di fatto c'è più interesse a costruire (tendenzialmente in pianura, dove ci sono i terreni più soggetti a pressione). Rischia inoltre di innescare nei piccoli comuni la tendenza a "gonfiare" il proprio TU (e relativo 3%) per poterlo monetizzare nel meccanismo della compensazione. Si chiede quindi di eliminare tale possibilità*

ART 6 – **eliminare** il comma 4

ART 41 – **eliminare** il comma 5.

ART 42 comma 3 – **eliminare** il punto b)

*Infine si segnala come un aumento dei costi relativi alla costruzione su suolo vergine potrebbe essere attuato anche con un **forte aumento degli oneri di urbanizzazione** non più aggiornati da decenni e di valore trascurabile rispetto ai costi di costruzione. **Si chiede dunque che il consiglio stimoli un apposito provvedimento in tal senso***