

**Federazione Architetti PPC  
Emilia Romagna**



**Federazione Ingegneri  
Emilia Romagna**



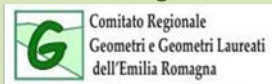
**Ordine dei Geologi  
Emilia Romagna**



**Federazione Dottori  
Agronomi e Forestali  
Emilia Romagna**



**Federazione Geometri  
Emilia Romagna**



**Federazione Periti Industriali  
Emilia Romagna**



**Coordinamento Periti Agrari  
Emilia Romagna**



**Comitato Unitario delle  
Professioni  
Emilia Romagna**



**Al Presidente della Regione Emilia Romagna.**

**Al Consiglio Regionale Emilia Romagna**

*Alla Giunta Regionale Emilia Romagna.*

*All'Assessore Raffaele Donini*

*E P.C.*

*Alla stampa.*

Loro sedi

**CONTRIBUTO UNITARIO DELLE PROFESSIONI NEL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE PER LA DEFINIZIONE DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE URBANISTICA E DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Le professioni tecniche riunite in un tavolo unitario, nel percorso di partecipazione promosso dall'Amministrazione Regionale, sono a proporre il presente documento per la definizione della nuova Legge Regionale Urbanistica e di Governo del Territorio.

Il confronto si è svolto, attraverso successivi incontri e approfondimenti, con analisi congiunta dei documenti nel tempo redatti dal sistema delle rappresentanze professionali regionali al fine di individuare elementi comuni di condivisione che possano rappresentare, nello scenario di assieme, un'utile quinta unitaria di riferimento.

Il presente Documento è stato quindi approvato, nelle forme ritenute opportune e singolarmente dalla rete di Ordini e Collegi professionali in sede regionale e rappresenta quindi oltre (*numero*) tecnici iscritti ad Ordini e Collegi della Regione Emilia Romagna.

In occasione del presente documento si esprime apprezzamento per il percorso di condivisione dei principi ispiratori della riforma della legge urbanistica regionale, nel quale l'assessorato competente ha coinvolto i diversi portatori di interesse prima della redazione del testo normativo. Nel

CONTRIBUTO UNITARIO DELLE PROFESSIONI NEL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE PER LA DEFINIZIONE DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE URBANISTICA E DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

**Bologna li Agosto 2016**

succedersi degli incontri infatti si è potuto apprezzare l'accoglimento, in linea di principio, di alcune delle proposte avanzate dalle diverse categorie.

**Fermo restando il valore dei singoli contributi precedentemente inoltrati,** si è sentita l'esigenza di attivare un confronto tecnico tra diverse categorie, consapevoli del fatto che **IL GOVERNO DEL TERRITORIO PRESUPPONE UN APPROCCIO MULTIDISCIPLINARE** con l'apporto delle professioni dedite al progetto per la qualità del costruito, per la difesa del territorio, la sicurezza idrogeologica, per gli aspetti sismici, per la valorizzazione dei suoli agricoli, dei paesaggi rurali e del patrimonio edilizio esistente, per la tutela dei contesti ambientali, per la sostenibilità socio economica delle regole di trasformazione, per la verifica di legittimità e per la sostenibilità politica ed efficacia delle scelte di piano.

Col presente documento si vuole trasmettere l'esito del positivo confronto svolto dalle diverse categorie professionali qui rappresentate, che hanno trovato un punto di convergenza su alcuni principi che si ritengono contenuti indispensabili da assumere nel dettato normativo in corso di elaborazione. Le proposte di seguito sinteticamente formulate, sono riconducibili ad aspetti relativi: alla condivisione delle politiche di governo del territorio; al raggiungimento dell'obiettivo della semplificazione ed alla sostenibilità del recupero dei tessuti urbani attraverso norme che incentivino il RIUSO, la RIGENERAZIONE, RIQUALIFICAZIONE e SOSTITUZIONE EDILIZIA.

Pertanto, regole procedurali volte alla semplificazione del sistema di pianificazione per l'attuazione responsabile degli obiettivi politici che devono ispirare i contenuti della nuova legge e a cascata degli strumenti di governo del territorio.

**Alla condivisione delle politiche di governo del territorio, sono tese le proposte che promuovono:**

- il principio di REALIZZARE UNA RIDUZIONE GRADUALE DELLE ATTUALI PREVISIONI INSEDIATIVE CON IPOTESI DI CONSUMO DI SUOLO, contenute nei piani vigenti ma anche nei bilanci patrimoniali di cittadini ed imprese. E' condivisa una revisione consapevole degli strumenti vigenti che presupponga una valutazione progressiva e attenta delle singole previsioni rispetto il contesto territoriale, che non può prescindere dalla considerazione delle legittime aspettative dei proprietari e del progetto di piano che le ha generate, dalla progressiva verifica della disponibilità ad addivenire ad una rinuncia volontaria delle capacità edificatoria assegnata, valutando anche meccanismi incentivanti o forme di perequazione che permettano di trasferire i diritti acquisiti in ambiti già urbanizzati.
- Il riconoscimento di un regime specifico relativo all'AMPLIAMENTO DELLE POSSIBILITA' INSEDIATIVE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ove occorre, per la riconversione del patrimonio edilizio rurale dismesso alle nuove esigenze della produzione agricola e della fruizione dello spazio rurale, per l'insediamento dei poli funzionali e di tutte le attività connesse con le necessità di trasferimento e rilocalizzazione di attività non piu' compatibili con i tessuti urbani consolidati.
- LA CONSAPEVOLEZZA DELLE FRAGILITÀ TERRITORIALI E DELLE ESPOSIZIONI AI RISCHI NATURALI ATTRAVERSO LA CONOSCENZA, una opportuna e responsabile multidisciplinarietà di approcci nella pianificazione e l'attivazione di azioni di implementazione delle conoscenze dal basso e da ogni livello di piano.
- LA CENTRALITA' DEL PROGETTO per la conformazione degli interventi per la città esistente e la nuova città; LA SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI MISURATA SUL PROGETTO, compresa la sua componente relativa alla mitigazione e compensazione degli impatti indotti, piuttosto che sulla aderenza a regole definite in astratto. La

centralità del progetto permette anche di recuperare il CONTROLLO SULLA QUALITA' DEL COSTRUITO, che si è perso nel dedalo delle regole procedurali a cui è stata rivolta gran parte dell'attenzione nella stesura del quadro normativo e poi nella stesura dei piani.

- Una MATURA ASSUNZIONE DI INDIRIZZI PER LA RIGENERAZIONE DELLO SPAZIO AGRICOLO, per la riqualificazione del rilevante patrimonio edilizio esistente. Patrimonio di attività e di conoscenza che è a disposizione, attraverso il concreto, centrale e puntuale strumento DEL PROGETTO DI RICONVERSIONE ED AMMODERNAMENTO per l'attuazione di misure di riagggregazione e valorizzazione dei paesaggi, del sistema insediativo sparso, per la valutazione delle esigenze aziendali e dell'imprenditoria agricola in zona agricola.

- La VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA DEI PAESAGGI quali segni tangibili dell'antropizzazione che genera identità territoriale nel processo di trasformazione, LA CONGIUNZIONE TRA CITTÀ ESISTENTE E PERIURBANO che è a disposizione per fare da connessione tra le frange di città e le risorse ambientali e paesaggistiche. La concreta REALIZZAZIONE DEI CORRIDOI ECOLOGICI, connessi ai sistemi del verde urbano e territoriale, anche al fine di dare concreta attuazione a idonee misure compensative per il necessario consumo di suolo. La definizione unitaria e certa del quadro delle Tutele nella congiunta redazione del Piano Territoriale Paesaggistico tra Stato e Regione.

**Al raggiungimento dell'obiettivo della semplificazione sono tese le proposte condivise che:**

- Nel quadro di un definito uniforme e certo schema procedimentale, sostengono il principio di potere formulare PIANI A MISURA DELLE DIVERSE REALTÀ LOCALI, in funzione delle diverse complessità territoriali e secondo il principio di proporzionalità, dotati di una componente regolamentare ed eventualmente di una strategica e programmatica;

- NELL'IPOTESI DI MASSIMO TRE LIVELLI DI PIANIFICAZIONE propongono UN PIANO PER OGNI LIVELLO ISTITUZIONALE, per evitare la frammentazione delle regole di trasformazione e le ricorrenti situazioni di pianificazione parziale, ovvero UN SOLO ENTE COMPETENTE RESPONSABILE PER CIASCUNO DEI TEMI RECEPITI O DISCIPLINATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI, per evitare duplicazioni incertezze o contraddizioni tra le discipline dei diversi piani, che disorientano gli utilizzatori degli strumenti urbanistici;
- individuano UN SOLO PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE O VARIAZIONE DEI PIANI, anche per i comparti di trasformazione compresi nel territorio conformato in quanto già urbanizzato o convenzionato, DIFFERENZIATO RISPETTO ALLE PROCEDURE DI APPROVAZIONE DEI PROGETTI, che si auspica possa avvenire rafforzando L'UTILIZZO DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO E DELLA CONCERTAZIONE PER DEFINIRE IN MODO PUNTUALE LE CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PIU' COMPLESSI;
- propongono UN SISTEMA INFORMATICO UNICO COORDINATO A LIVELLO REGIONALE, attivabile e perseguibile con gli attuali strumenti informatici, nel quale raccogliere il QUADRO CONOSCITIVO, i contributi di implementazione e la possibilità di effettuare la pubblicazione digitale dei piani. Sistema che permetta di condividere e uniformare le banche dati, il lessico ed i modelli rappresentativi dei documenti prodotti dai diversi attori, agevolandone la fruizione da parte degli operatori. In questa ottica IL PASSAGGIO FORMALE AL NUOVO SISTEMA DI PIANIFICAZIONE DEVE ESSERE OMOGENEO SU TUTTO IL TERRITORIO REGIONALE anche nei tempi, che devono essere contenuti in termini ragionevoli. Il coordinamento tecnico regionale non deve tuttavia produrre la riedizione di organismi di controllo con potere di veto sulle scelte politiche che competono ai diversi livelli istituzionali, fatta la possibilità di delegare le funzioni meramente tecniche per le realtà prive di risorse adeguate, nel RISPETTO DEL

PRINCIPIO DI SUSSIDIARIETA' per il quale si propone il livello comunale quale punto di attivazione e conclusione dei procedimenti di iniziativa privata, nella logica dello sportello unico;

**Alla sostenibilità del recupero dei tessuti urbani attraverso norme che incentivino il RIUSO quali EFFICACI misure di disincentivo al consumo di suolo, sono tese le proposte che favoriscono:**

- La costituzione di una forte REGIA REGIONALE per la RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE, con il fine di coordinare le risorse disponibili, proporre assetti normativi specifici, attuare processi sperimentali e stimolare percorsi condivisi.
- la possibilità di UN CONCRETO RILANCIO DEI CONTESTI URBANI STORICI E CONSOLIDATI attraverso: la flessibilità degli usi con relative semplificazioni procedurali e relativi esoneri contributivi; l'introduzione della SOSTITUZIONE EDILIZIA anche nei contesti storici ove non giustificato dall'effettivo e definito pregio architettonico o storico-testimoniale degli edifici, e la possibilità di definire specifiche aree territoriali per l'applicazione di azioni derogatorie al DM LLPP 1444/68, al fine di dettare ATTRAVERSO IL PROGETTO CONFORMATIVO disposizioni per le distanze, la densità per gli spazi da destinare alle attività collettive, al verde e ai parcheggi;
- la VALORIZZAZIONE anche mediante meccanismi perequativi DEL SISTEMA EDIFICATO ESISTENTE, compresi gli spazi aperti e di pertinenza, con peggiori performance energetiche, ambientali, sismiche, di qualità architettonica ecc. che, in seguito ad una attenta analisi di conoscenza, in una sorta di "regime dei fabbricati", con il CONTRIBUTO DEL PROGETTO CONFORMATIVO, possano assumersi tra i destinatari di una specifica azione di promozione alla loro rigenerazione, ove non sia possibile ricorrere alla demolizione e ricostruzione, con premialità volumetriche direttamente proporzionali connesse al valore economico della loro rigenerazione oppure, in caso di demolizione e ricostruzione, connesse al

volume interessato potendo assumersi l'eventuale previsione di consumo di suolo;

- la necessità di riordinare la fiscalità locale, partendo dall'ESONERO CONTRIBUTIVO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DELL'ESISTENTE anche nella sua forma NECESSARIA della sostituzione edilizia; passando dalla richiesta di stabilizzazione poliennale del sistema di detrazione delle spese e di credito di imposta; per incentivare meccanismi di scambio negli interventi che si rivolgono alla città pubblica e per arrivare alle diverse forme di incentivazione procedurale, volumetrica o economica nella fiscalità locale.

Rimanendo a disposizione per approfondimenti e chiarimenti in merito a quanto sinteticamente illustrato in questo documento, auspichiamo di poter partecipare ad un costruttivo confronto sull'articolato del testo di legge, contribuendo con il patrimonio di conoscenze che distingue ciascuna categoria a ricercare la necessaria coerenza del testo con le esigenze ed i principi qui espressi.

**Federazione Architetti PPC Emilia Romagna**

Il Coordinatore

Paolo Marcelli Architetto

**Federazione Ingegneri Emilia Romagna**

Il

**Ordine dei Geologi Emilia Romagna**

Il

**Federazione Dottori Agronomi e Forestali Emilia Romagna**

Il

**Federazione Geometri Emilia Romagna**

Il

**Federazione Periti Industriali Emilia Romagna**

Il

**Coordinamento Periti Agrari Emilia Romagna**

Il

**Comitato Unitario delle Professioni Emilia Romagna**

Il