

**PER UNA VERA RIGENERAZIONE URBANA e MIGLIORAMENTO DELLE CITTA'**  
RICHIESTE DI EMENDAMENTO ALLA BOZZA DI LEGGE URBANISTICA REGIONALE  
DELL'EMILIA ROMAGNA

La presenta rappresenta la parte di emendamenti alla Bozza di Legge urbanistica regionale relativi ai temi della rigenerazione e della qualità socio/ambientale ed urbanistica delle città che Legambiente e l'Ordine degli architetti di Bologna hanno condiviso e deciso di presentare congiuntamente.

---

**n° 1 - emendamento all'art.5**

*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 preconditione 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.”.*

---

**n° 2 - emendamento all'art.7**

*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 nazionale 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 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.

### n° 3 - emendamento all'art.8

*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.*

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."**

### n° 4 - emendamento all'art.17

*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"

### n° 5 - emendamento all'art.20

*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".

*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".

---

## n° 6 - emendamento all'art.25

*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".

---

## n° 7 - emendamento all'art.34

*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 e' 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".

---

## n° 8 - emendamento all'art.38

*Poiché il testo dell'art 38 fa riferimento a progetti urbani per ambiti di particolare valore paesaggistico, ambientale, architettonico e per altre situazioni complesse*



**LEGAMBIENTE**  
emilia-romagna

architettibologna 

*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”.