



L'iniziativa di riforma della legge urbanistica regionale rappresenta un momento di verifica e confronto la cui valenza va interpretata in modo più esteso, ovvero spingendone la portata oltre le necessità strumentali e di settore che hanno motivato questa condivisibile iniziativa di revisione e semplificazione. Nel sistema della nuova pianificazione urbanistica si dovrà trovare risposta al tema delle grandi differenze fra i territori più "dinamici" e territori "marginali". Tutto ciò per affermare che la nuova legge dovrà essere capace di una maggiore "adattabilità" alle diverse realtà territoriali, senza irrigidirsi in un modello di pianificazione immaginato per governare territori e tematiche essenzialmente "urbane".

1-UNA NUOVA LEGGE URBANISTICA è necessario che sia attentamente valutata negli effetti esterni, sui comportamenti e sulla tempestività dei processi reali, senza pensare che la qualità del progetto, la sostenibilità, l'equità, la sicurezza, l'identità, la coesione sociale e la trasparenza condivisa delle decisioni possano essere affidate solo al disposto di legge, come scorciatoia per evitare la fatica e l'incertezza nel confrontarsi con la cultura del progetto, con la sua costruzione operativa e diretta. **LA LEGGE DELL'EMILIA ROMAGNA** dovrà affrontare la questione consumo di suolo e delle previsioni della pre-vigente pianificazione urbanistica dei comuni emiliano romagnoli. Porsi l'obiettivo di invertire la tendenza della pianificazione che ancora deve produrre i suoi effetti in un percorso deciso, orientato inequivocabilmente verso la tutela dei suoli ineditati ma valutando attentamente in termini attuali e urgenti, ciò che è pianificato nei suoi effetti conformativi rispetto alla sua legittimazione e alle trasformazioni ormai acquisite, alle risorse economiche investite ed alle aspettative dei soggetti coinvolti. **IL PERCORSO DI PARTECIPAZIONE** si è articolato sui **CAPISALDI** della nuova legge, consumo di suolo, rigenerazione e riqualificazione urbana, livelli di governo del territorio, pianificazione comunale, semplificazione delle procedure e su una serie di contenuti ritenuti urgenti ampiamente condivisi e che dovranno cercare risposte. **E' mancato all'appello formale il tema della qualità della città, del costruito e dell'architettura.** Si è evidenziata la problematica dei termini di adeguamento alle nuove disposizioni. Su questo ultimo tema l'obiettivo generale è di un ordinato e veloce adeguamento alle nuove disposizioni normative da parte dei Comuni.

2-CONSUMO DI SUOLO - Si al saldo zero e a misure di compensazione ambientale. Si alla prevalenza della rigenerazione urbana della città esistente o conformata, rispetto a nuovo consumo di suolo. Si alla valorizzazione del periurbano per servizi alla città per rigenerarne il perimetro e per la connessione ai corridoi ecologici e al territorio rurale. Si alla tutela delle attività agricole. Si a nuove norme che generino riqualificazione del territorio, del paesaggio, del patrimonio edilizio esistente. Si a norme di vantaggio per gli insediamenti produttivi. Ci convince il riferimento al perimetro della città nella sua conformazione o stratificazione legittima per la definizione di soglie riferite al consumo di suolo. La riduzione delle previsioni insediative della pianificazione vigente si caratterizzi per un progetto di piano e di città, preceduto da azioni ricognitive, "evitando l'effetto macchia di leopardo".

3-RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA - Si ad un nuovo sguardo verso centri storici con accesso alla sostituzione edilizia quale categoria di intervento ammessa. Si alla riqualificazione urbana dei grandi comparti attraverso progetti conformativi anche su iniziativa privata. Si alla rigenerazione urbana, attraverso misure di sostegno normativo tecnico all'intervento sulle proprietà frazionate e diffuse nei tessuti consolidati. Si alla densificazione incardinata sullo sviluppo delle reti di connessione infrastrutturale ed ecologico ambientale come spazi di relazione e coesione territoriale. Si alla definizione di un equilibrato schema di competenze per l'intervento nelle città con priorità al progetto di architettura quale guida dei processi partecipati. Si al riconoscimento di una cabina di regia degli interventi di rigenerazione. Si ad una definizione dei requisiti tecnico-edilizi su carattere prestazionale. Si a norme efficaci per la rigenerazione della città esistente con possibilità di individuare ambiti dichiarati da rigenerare, nei quali sospendere e/o ridefinire taluni parametri del DM.1444/68. Revisione delle tabelle sugli usi consentendo passaggi di uso tra gruppi funzionali quindi non incidenti nel carico urbanistico con tutela delle destinazioni prevalenti. Si ad usi temporanei, sperimentali, di transito, in particolare per edifici dei centri storici, aree dismesse o contenitori in attesa. Si alla revisione degli oneri con sostanziale riduzione, partendo dalle soluzioni prospettate dalla L.164/2014, per la riqualificazione dell'esistente. Affrontare, il tema del retrofit dei condomini con premialità su oneri e contributi, la riqualificazione di centinaia di pensioni e alberghi e misure per consentire la ricostruzione degli immobili incongrui soggetti a demolizione o demoliti.

4-LIVELLI DI GOVERNO DEL TERRITORIO Il livello regionale deve proporre la massima integrazione tra i piani di propria competenza. Si ad un unico portale. Si ad un Quadro Conoscitivo terzo estratto dalla Pianificazione in forma di un Open Data certificato. L'approvazione del piano paesaggistico regionale nell'accordo con il ministero è una necessità. *Piano "provinciale"* o di area vasta risorsa per integrare/implementare/sostituire il quadro conoscitivo regionale e il sistema dei vincoli. Piano di area vasta livello privilegiato per la progettazione strategica del sistema.

5-PIANIFICAZIONE COMUNALE - La vera partita della qualità urbana, del ritorno al progetto per la città, della condivisione degli obiettivi con i cittadini e di una nuova urbanistica si gioca sull'organizzazione della pianificazione comunale. La visione di una pianificazione che privilegi la città esistente nel perimetro della sua conformazione/legittimazione ci convince. Si sostiene lo strumento del Permesso a Costruire Convenzionato quale strumento ordinario della attuazione. Una nuova organizzazione di modelli partecipativi e di pianificazione concorrente tra pubblico privato, ipotizzando per l'attuazione delle proposte anche il modello project-financing. Un Piano Strutturale comunale (con contenuti strategici) che contiene le invarianti urbanistiche i perimetri della città, validità di lungo periodo. Un RUE di Progetto (regole urbanistiche edilizie e di progetto), che contiene i parametri edilizi, identifica le intensità di funzioni e le indicazioni sugli usi, contiene il censimento puntuale della città pubblica esistente o pianificata e/o conformata ed in fase di attuazione e le indicazioni di progetto per la rigenerazione. Validità soggetta a rinnovo almeno decennale. Si propone la definizione facoltativa di un documento di progetto e programmazione, quale strumento operativo che indichi le condizioni per le trasformazioni attraverso progetti conformativi della città esistente e della nuova città che assumano il ruolo di titolo abilitativo convenzionato. Previsione di un POC facoltativo anche tematico di prevalente iniziativa Comunale. Piano integrato con i temi della mobilità e della accessibilità. Ricerca e soluzione per le nuove forme ed esigenze dell'abitare.

6-SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE - Definizione di una Carta unica del territorio. Semplificazione dei contenuti obbligatori dei livelli di piano e la loro alternatività o variabilità tematica. Affermazione di non duplicazione delle normative sovraordinate, con coerente adeguamento ai livelli di piano. Auto approvazione responsabile dei piani da parte dell'ente titolare. Modificazione dei procedimenti di approvazione dei progetti insediativi complessi puntando su una sola conferenza dei servizi. Incremento dei casi di esenzione dal procedimento VALSAT. Nuova qualificazione di modelli partecipativi valorizzazione dei portatori di interesse. Superamento del concetto di pre-dimensionamento del piano. Superamento del modello di puntuale definizione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili. Ogni livello di piano o di progetto si forma con un procedimento unico con nuova responsabilità dei comuni.

7-CONTENUTI - vale la pena sostenere alcuni principi: La trasformazione del diritto di proprietà in diritto a edificare deve essere condizionato alla sostenibilità. Risorse per la città pubblica garantite dal vincolo di spesa di oneri di urbanizzazione. Compensazione territoriale. Compensazione ecologica preventiva per le previsioni di consumo di suolo. Rivisitazione delle quantità massime per dotazioni minime ai limiti minimi del DM 1444/68. Valorizzazione del sistema di scomputo. Governo dei diritti edificatori con regole pubbliche. Contributo di costruzione dovuto solo in relazione all'aumento di superficie principale calpestabile, esonerando tutti gli interventi di recupero e sostituzione dell'esistente.

8-QUALITÀ ARCHITETTONICA DEL COSTRUITO - La qualità urbana è punto finale delle formali costruzioni normative e di programmazione, sintesi ultima degli sforzi condivisi. Si sostiene con fermezza le possibilità del concorso di architettura nel progetto della città pubblica, preceduto da percorsi partecipati di esatta qualificazione dei bisogni e compiuta fissazione dei costi. Prevedere premialità graduali per attuazione di interventi privati che promuovono percorsi volontari di confronto del progetto. Sono necessari nuovi paradigmi per l'edilizia diffusa per la valorizzazione la centralità del progetto architettonico con rivalutazione del ruolo, delle competenze e della composizione della CQAP rispetto alla attuale sua conformazione. CQAP composta per bando pubblico anche intercomunale numero ampio di componenti per garantire rotazione e partecipazione, garantendo un equo compenso ai partecipanti. Competenza su progetti, non già oggetto di confronto, di riqualificazione sostanziale dell'edilizia storica e di pregio architettonico con rilevanza culturale, di sostituzione del costruito, di nuova edificazione, di infrastrutturazione e modificazione dei contesti paesaggistici e rurali. Stralciando quindi gli interventi minori. Esame degli interventi sempre preceduto dalla illustrazione del progetto da parte del progettista. Confronto sul progetto. La complessità del progetto di architettura è oggi un patrimonio di lavoro da proteggere.

QUALIFICAZIONE DELLE COMPETENZE DELL'ARCHITETTO QUALI NECESSARIE PER GLI INTERVENTI DI ARCHITETTURA E PROGETTO IN CONTESTI, STORICI, PAESAGGISTICI, RURALI E DI RILIEVO URBANO E PER LA CITTA' PUBBLICA.