

# Ecomondo 2018

Le Città, laboratori della Green Economy

## La nuova Legge Urbanistica regionale 24/2017 e il Bando per la Rigenerazione Urbana

6 novembre 2018

# Una strategia integrata di lavoro

- ▶ La nuova legge di governo del territorio - **LR 24/2017**
- ▶ Il **Bando per la Rigenerazione Urbana**
- ▶ Gli strumenti e la diffusione di **buone pratiche**
- ▶ Le **politiche abitative** per la rigenerazione urbana
- ▶ La revisione della disciplina sul **contributo di costruzione**

# Cosa cambia

## FINO AD OGGI

I Comuni hanno strumenti di pianificazione diversi

I Comuni pianificano in media in 10 anni

Dalla rendita fondiaria

Pianificazione a cascata con tempi lunghi e dispendio di risorse



## CON LA NUOVA LEGGE

TUTTI I COMUNI ENTRO 3 ANNI  
DEVONO ADOTTARE IL PUG

UN SOLO PIANO IN 10 MESI  
poi accordi operativi

AI PROGETTI DI IMPRESA

PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA

# Cosa cambia

## FINO AD OGGI

250 km<sup>2</sup> di previsioni in espansione

Consumo a saldo zero su base volontaria

dispersione urbanistica



## CON LA NUOVA LEGGE

Con il PUG, **LIMITE CONSUMO DI SUOLO  
AL 3% DEL T.U. 2017**  
(70 km<sup>2</sup> di previsioni d'espansione fino al 2050)

Esaurito il 3% del T.U.  
**SCATTA IL SALDO ZERO BEN PRIMA DEL 2050**

**POLITICHE DI ADDENSAMENTO AL T.U**  
per aree produttive ed espansioni

# Cosa cambia

Con la nuova legge nasce il nuovo **Piano Urbanistico Generale (PUG)**



**LIMITE DEL 3% PER LE ESPANSIONI FUORI DAL TERRITORIO URBANIZZATO**

## **FORMANO IL 3%**

- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- NUOVI INTERVENTI RESIDENZIALI SOLO SE COLLEGATI A PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA O ERS

## **SONO ESCLUSI DAL 3%**

- OPERE PUBBLICHE E PARCHI URBANI
- AMPLIAMENTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (LOTTI DI COMPLETAMENTO ADIACENTI O IN PROSSIMITÀ A QUELLI ESISTENTI)
- NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE E NAZIONALE
- FABBRICATI IN TERRITORIO RURALE PER L'IMPRESA AGRICOLA

Chi è pronto può partire

**3 ANNI DI TEMPO**  
AI COMUNI PER ADEGUARE  
I PROPRI STRUMENTI  
URBANISTICI

*in questo periodo:*



**PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO**

per attuare le  
previsioni del POC

**ATTO DI INDIRIZZO DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

per attuare eventuali previsioni  
del PSC con accordi operativi  
nell'interesse pubblico

# Politiche e inventivi alla rigenerazione urbana ed edilizia



## **PRIMI CONTRIBUTI REGIONALI**

**36,5 MILIONI €**

*per progetti di  
rigenerazione urbana  
entro il 2020  
(fondi FSC)*



## **INCENTIVI FISCALI E VOLUMETRICI**

**ABOLIZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

**RIDUZIONE CONTRIBUTO COSTRUZIONE**

**INCENTIVI VOLUMETRICI**  
legati alla qualità del progetto



## **PROCEDURE SEMPLIFICATE**

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN DEROGA**

**PROCEDURE SEMPLIFICATE PER USO TEMPORANEO NELL'INTERESSE PUBBLICO**



## **INTERESSE PUBBLICO ANTISISMICA**

**IL 50% DEI PROPRIETARI DI UN EDIFICIO PUÒ IMPORRE INTERVENTI PER LA MESSA IN SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

# Premiare la qualità del progetto

**ART. 12 : Concorsi di architettura e progettazione partecipata**

**ART. 9 : I proventi dei titoli edilizi** possono essere usati dalle Amministrazioni **per finanziare i concorsi**

**ART. 17:** I Comuni potranno prevedere lo **scomputo dal contributo di costruzione fino al 50% dei costi sostenuti** per il concorso di architettura



# Una idea di città, ed un piano efficace

**LA STRATEGIA URBANA E QUALITÀ AMBIENTALE: un quadro di riferimento**  
indirizzi ed invarianti vincolanti per gli accordi operativi

**DEFINISCE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE ORDINARIE (ex RUE)**

**INDICA I CRITERI PER L'ESPANSIONE URBANISTICA NEI LIMITI DEL 3%  
E PER LE TRASFORMAZIONI RILEVANTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**  
(NON CONFORMA DIRITTI)

**SI ATTUA CON L'ACCORDO OPERATIVO ANCHE SU INIZIATIVA PUBBLICA**

# Aiutare le PA ad affrontare le nuove complessità della rigenerazione



- Art. 55 → **LE AMMINISTRAZIONI DEVONO DOTARSI, IN PROPRIO O IN ASSOCIAZIONE FRA LORO, DELL'UFFICIO DI PIANO**
- **PREVISTI INCENTIVI** per la costituzione degli Uffici di Piano → **1,8 Mln€**  
*(Legge di Stabilità regionale 2018-2019-2020)*
- **CARATTERE MULTIDISCIPLINARE DELL'UFFICIO DI PIANO**

# Legalità

IMPEGNO A **RECEPIRE LE DISPOSIZIONI DELL' AUTORITÀ NAZIONALE ANTICORRUZIONE** IN  
MATERIA DI TERRITORIO

**INFORMAZIONI ANTIMAFIA PER LA  
VALIDITÀ DEGLI ACCORDI OPERATIVI,**  
QUALE CLAUSOLA DI NULLITÀ DEL PROCEDIMENTO

RECEPIMENTO DELLA **NORMATIVA SU  
CONFLITTO DI INTERESSI**



# LR 24/2017

## Le risorse

- ▶ **Risorse** per la rigenerazione urbana:
  - ▶ **30 mln** di Fondi Coesione e Sviluppo – rigenerazione urbana
  - ▶ **6,5 mln** ex Cassa Depositi e Prestiti – *social housing*
  - ▶ Per finanziare **strategie di rigenerazione** urbana e sociale dei Comuni
- ▶ Risorse per la redazione dei PUG
  - ▶ **1,8 mln** per il triennio 2018-2020
  - ▶ Per finanziare la **formazione dei nuovi strumenti urbanistici**

# LR 24/2017

## Il bando per la rigenerazione urbana

- ▶ Promuovere la formazione di **strategie integrate** e complesse di rigenerazione urbana: processi, non solo progetti
- ▶ **Lavorare sulla dimensione complessiva della rigenerazione:** ecologico/ambientale, urbanistico/architettonica, economico/sociale/culturale
- ▶ Promuovere e supportare i processi di condivisione e concertazione delle scelte, di qualità della fase progettuale, di gestione e monitoraggio nel tempo dei percorsi e degli effetti
- ▶ I primi esiti:
  - ▶ 112 proposte da parte dei Comuni (più di 1 comune su 3)
  - ▶ selezione entro l'anno delle proposte da portare a Contratto di Rigenerazione

# LR 24/2017

## Gli strumenti e le buone pratiche

- ▶ La formazione dei **Comitati Urbanistici**
- ▶ La redazione degli **atti di coordinamento tecnico**
- ▶ L'attività di formazione ed informazione:
  - ▶ l'esperienza di **Rebus**
  - ▶ I **seminari** sulla rigenerazione urbana
- ▶ La revisione della **disciplina sugli oneri**

# REBUS | Renovation of public Buildings and Urban Spaces

- ▶ è un **percorso formativo** ideato dalla Regione Emilia-Romagna per la rigenerazione urbana e la mitigazione e l'adattamento delle città ai cambiamenti climatici (in *partnership* con CNR Ibimet di Bologna, Politecnico di Milano e con il patrocinio degli Ordini professionali)
- ▶ è anche un **laboratorio sperimentale** di progettazione urbana degli spazi pubblici rivolto ai tecnici della pubblica amministrazione e ai professionisti del territorio
- ▶ coinvolge **diversi settori e discipline** in maniera integrata: edilizia, urbanistica, architettura, architettura del paesaggio, agronomia e forestazione, ingegneria idraulica, ingegneria della mobilità, ecc.
- ▶ mette al centro l'utilizzo di Soluzioni basate sulla Natura (***Nature Based Solution***) nella strategia urbana per la mitigazione e l'adattamento al cambiamento climatico.

# REBUS | Renovation of public Buildings and Urban Spaces

- ▶ Dal 2015 al 2018 sono state realizzate **4 edizioni** che hanno coinvolto **6 città** dell'Emilia-Romagna ed **oltre 2000 partecipanti**
- ▶ E' in corso una importante **attività di *dissemination*** attraverso:
  - ▶ la partecipazione a **incontri con enti pubblici e ordini professionali**
  - ▶ la partecipazione a **seminari, convegni, conferenze**
  - ▶ la partecipazione nei **laboratori di progettazione urbana** [FAF e POLIMI]
  - ▶ la **mostra itinerante *Città per le persone*** | REBUS, il laboratorio in mostra

# Bando Rigenerazione: i seminari in preparazione del Bando

- ▶ **5 incontri** (maggio/giugno 2018) con oltre **500 partecipanti** di cui **180 tecnici di amministrazioni comunali** (appartenenti a **86 Comuni**)
- ▶ Obiettivo: fornire **strumenti e approfondimenti** utili ai processi e alle strategie di rigenerazione urbana in relazione alla partecipazione al BANDO RU 2018
- ▶ **Temi affrontati**
  - ▶ Qualità sotto il profilo **ecologico/ambientale**: resilienza, cambiamento climatico, città sane, microdesign
  - ▶ Qualità sotto il profilo **urbanistico/architettonico**: concorsi di progettazione, valutazione dei processi
  - ▶ Qualità sotto il profilo **socio/economico/culturale**: partecipazione e usi temporanei, gestione dei processi
- ▶ **Elementi emersi**
  - ▶ **Trasversalità** delle politiche e dimensione spaziale e temporale dei processi
  - ▶ **Sussidiarietà** orizzontale nella gestione delle attività
  - ▶ Ruolo della **comunicazione** e della **partecipazione**
  - ▶ Formazione e **nuove figure professionali** di accompagnamento

# Le politiche abitative per la rigenerazione urbana

- ▶ Edilizia Residenziale Pubblica (**ERP**)
  - ▶ **Consistenti investimenti** (nel 2018 oltre **12 mln €**) per la **manutenzione e riqualificazione del patrimonio ERP esistente**, con particolare attenzione ai temi della accessibilità e della fruibilità degli alloggi (è in fase di definizione corso di formazione regionale su queste tematiche)
  - ▶ all'interno del Bando Rigenerazione Urbana il **tema dell'Abitare** è finanziato e **inteso come fattore essenziale nella rigenerazione** urbana e sociale
  - ▶ Attenzione e formazione alla **qualità del progetto**: in termini energetici (progetto europeo SHERPA), in termini di accessibilità e fruizione per tutti (CRIBA), in termini di coesione sociale (progetti di mediazione delle ACER)

# Le politiche abitative per la rigenerazione urbana

- ▶ Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
  - ▶ **Bando Giovani Coppie: investimenti** (nel 2018 oltre 7 mln €) per supportare l'acquisto della prima casa. **Oltre 5 mln destinati ad interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia nel territorio già costruito**, per incentivare iniziative di operatori privati all'interno della città esistente e per favorire l'insediamento di nuovi abitanti
  - ▶ **Agenzia Casa:** gruppo di lavoro in corso per approfondire il tema delle Agenzie Casa (già presenti in Regione alcune esperienze interessanti), per dotarsi di **ulteriori strumenti** per aiutare il mercato della **locazione a canoni concordati** (o inferiori) e **per ottimizzare l'utilizzo dello stock edilizio privato esistente.**

# La revisione della disciplina sul contributo di costruzione

- ▶ Rivedere la disciplina degli Oneri e del Costo di costruzione risalente al 1998/99
- ▶ **Coerenza con la LR24:** definire l'incidenza degli oneri **per dare attuazione agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e promozione della rigenerazione**
- ▶ **Ricalibrare** l'intera disciplina **in favore della rigenerazione urbana**, prevedendo riduzione degli oneri (di fatto circa -35% rispetto a nuova costruzione) e lasciando ai Comuni la possibilità di arrivare, per particolari interventi, alla completa esenzione
- ▶ **Ridurre** gli oneri di urbanizzazione **per l'attuazione di ulteriori misure di qualità edilizia** che soddisfino elevati standard di qualità (architettonica, energetica, sismica, ecc.)
- ▶ **Minori oneri concessori ed esenzione** dal pagamento **del Costo di costruzione per gli interventi di Edilizia Sociale (ERS)**
- ▶ **Differenziazione e proporzionalità dei valori** del Costo di Costruzione in base ai valori OMI, anche al fine di favorire gli interventi di rigenerazione e la ripresa di territori con minore pressione insediativa