

CONFERENZA NAZIONALE DEGLI ORDINI

Roma 14, 15 ottobre 2016

DOPO IL MANIFESTO DI TARANTO: PRINCIPI E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Le nuove urgenze e le nuove consapevolezze possono concatenare una nuova stagione:

LA STAGIONE DELLA NUOVA URBANISTICA.

La pianificazione urbanistica e paesaggistica deve essere portatrice di qualità della città.

*La ricerca della **centralità del progetto** rispetto alla norma necessita di nuove visioni e ipotesi coraggiose.*

Non ci sono dimensioni limite per l'esercizio progettuale, ci sono limiti autoimposti volti al rimando delle scelte.

Il progetto è ambizioso e affinché non generi sporadicità o miti deve essere condiviso.

Si propone una nuova visione ampia e articolata alla ricerca di principi generali, contenuti e meccanismi di concreta fattibilità.

*Si tratta quindi di **non ricercare legittimità** nel quadro normativo attuale ma di costruirne una nuova che persegua la celere attuazione delle previsioni di trasformazione della città, fondata su certezze amministrative.*

Referente per il CNAPPC: Diego Zoppi

Referente per U.d.P.: Giuseppe D'Angelo

Gruppo operativo:

Maria Albina Berardi, Marisa Fantin, Fabio Foti, Giovanni Furlan, Paolo Marcelli, Stefano Sibilla

1 IL MANIFESTO DI TARANTO

Con il **Manifesto di Taranto del luglio 2015** per il Governo del Territorio gli Architetti italiani hanno indicato alcuni percorsi ed individuato priorità.

Il Manifesto ha proposto il seguente scenario:

- 1 - PROGETTARE LUOGHI DOVE VIVERE E CRESCERE E NON PERIFERIE
- 2 - VALORIZZARE E NON SPRECARE
- 3 - DARE VALORE ALLA PARTECIPAZIONE
- 4 - TORNARE AL PROGETTO
- 5 - CAMBIARE LE REGOLE
- 6-INTERVENIRE SUL COSTRUITO RINNOVANDO IL PIANO
- 7-SEMPLIFICARE LA PRASSI
- 8-UNA NUOVA MISURA DELLA FISCALITA'
- 9-UN NUOVO PATTO SUL PAESAGGIO
- 10 - RISPETTARE LE REGOLE

1.1 PRINCIPI IRRINUNCIABILI:

1. **Il prevalere del progetto sulla norma** nel senso che la regola non può essere di per se stessa la risposta al problema, ma uno degli strumenti che consentono una equa distribuzione dei diritti, una visione di insieme degli organi competenti, un attrezzo di lavoro per la redazione del progetto. Ai temi posti oggi dal territorio non si può che rispondere con un progetto. Ciò significa avere un'idea, condividerla, trovare i mezzi per attuarla, stabilire i tempi.
2. **Il legame**, in parte dimenticato, **tra architettura e urbanistica** in quanto componenti di una stessa cultura di riqualificazione e rigenerazione dei territori. Non più mondi separati e conflittuali, ma componenti intersecate del progetto.
3. **La figura e il ruolo dell'architetto** in quanto portatore di una cultura **e di una visione complessiva** della città e del territorio.
4. **La valorizzazione delle Città nella competizione globale.**

Se il Manifesto di Taranto ha messo in evidenza e condiviso i limiti degli strumenti di pianificazione e progettazione a fronte di un territorio che chiede di essere oggetto di rigenerazione piuttosto che di nuova costruzione, serve ora fare un passo in avanti per cominciare a comporre il quadro operativo.

Siamo convinti che la reale risposta all'attuale crisi del mercato edilizio, alle criticità ambientali e sociali dei nostri territori e alla perdita di qualità del nostro lavoro debba essere ricercata non tanto

nella promozione di testi di legge parziali o tematici quanto in una nuova visione delle politiche territoriali che prenda avvio dalla promozione e sostegno delle azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, dalla riqualificazione delle parti degradate della città consolidata, dalle iniziative di rigenerazione urbana di cui tanto si parla. Certo, questo è un obiettivo che richiede la costruzione di un percorso di avvicinamento che metta a punto non solo sistemi di protezione e salvaguardia, ma anche strategie di riqualificazione e di costruzione di sistemi urbani di qualità, non solo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ma anche tenendo conto dell'aspetto economico, sociale e ambientale.

La scrittura di una nuova legge urbanistica nazionale diviene sempre più urgente; la nuova legge dovrà essere uno strumento che metta a frutto gli obiettivi e le finalità, che ragioni sui vincoli in modo selettivo e legato alla valutazione degli esiti, che promuova le buone pratiche e che sappia costruire una regia delle trasformazioni a garanzia di una rigenerazione complessiva e non episodica.

CONFERENZA NAZIONALE DEGLI ORDINI DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
TARANTO, 9 LUGLIO 2015

**10 OBIETTIVI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
VERSO UN NUOVO RAPPORTO TRA PROGETTO E TERRITORIO**

Gli Ordini degli Architetti PPC Italiani e il CNA PPC riuniti in Conferenza Nazionale degli Ordini a Taranto, città divenuta simbolo tra i luoghi nei quali sono esplosi in maniera esplicita le contraddizioni nel rapporto tra valori costituzionali quali il diritto al lavoro, il diritto alla salute e all'ambiente, promozione al Paese e al Governo una riflessione sul futuro delle nostre città, sulle loro funzioni centrali nel sistema Italia e per l'Europa.
Gli architetti Italiani, attraverso l'individuazione dei 10 principi che costituiscono il presente "Manifesto", ritengono necessaria definire meglio di lavoro, sia nella fase di elaborazione legislative e normative, sia nella fase della progettazione urbanistica e architettonica, fino alla fase di trasformazione e rigenerazione concreta di parti di città che contribuiscono alla costruzione di un futuro per la città contemporanea post-industriale capace di coniugare sostenibilità e qualità urbana e sociale ai processi di crescita e di trasformazione.
Sono necessarie risposte e soprattutto proposte. Partendo dalla incertezza della politica nelle scelte per la città di domani ed in generale per le politiche dell'urbanistica, regolazione primaria dell'economia che determina i futuri scenari di sviluppo e l'inefficienza del sistema pubblico delle scelte che risponde con rigidità e scarsa propensione al confronto oltre che alla apertura verso gli scenari europei.
Questo Manifesto degli Architetti Italiani dichiara principi e contenuti di un percorso verso la rigenerazione urbana intesa in tutti i suoi molteplici aspetti, una dichiarazione di intenti, nel senso di richiesta di impegno verso i nodi interurbani e confrontarsi su tutti i punti in cui è articolata.
Una dichiarazione di responsabilità etica e messa a punto di criteri e di valori che si considerano di esprimere un giudizio coerente rispetto alle proposte normative, eventi e progetti che riguardano il "Governo del Territorio".

- 1 **PROGETTARE LUOGHI DOVE VIVERE E CRESCERE E NON PERIFERIE**
Luoghi pubblici, edifici pubblici e privati, spazi urbani, ambiti di città consolidata sono tutti parti di una visione metropolitana ed urbana che oggi ha bisogno di nuove visioni. Dobbiamo tornare a guardare sulla flessibilità degli usi e sull'apertura alla città funzionale garantita dalle dotazioni di funzioni, sulla trasparenza e la sperimentazione delle funzioni, aprendo con maggior decisione alle flessibilità degli usi compatibili al fine di consentire la flessibilità delle città e la mobilità delle operazioni di rigenerazione.
- 2 **VALORIZZARE E NON SPRECCARE**
Il consumo di suolo deve essere ridotto, a vantaggio della rigenerazione delle città, ma serve anche un uso intelligente dei suoli, urbanizzati e non, quest'ultimo i valori paradigmatici della rigenerazione urbana, dalla tutela del paesaggio, della sostenibilità ambientale, della tutela del rischio idrogeologico e sismico. Mettere al centro il costruito con particolare attenzione al patrimonio pubblico con tutto il relativo patrimonio per lo sviluppo delle città.
- 3 **DARE VALORE ALLA PARTECIPAZIONE**
Partecipazione dei cittadini ai processi con spazi di confronto e di pubblica utilità tra le fasi di preliminare del piano e del progetto. Costruire una comunità consapevole e capace di esprimere le proprie idee e necessità senza essere ideologica nell'ambito di metodi e tempi certi. Collaborazione tra privato e pubblico in un nuovo meccanismo di realizzazione del beneficio pubblico basato non più sulla rendita ma sulla concorrenza, sul progetto alla scala urbana, e sulla trasparenza del contratto.
- 4 **TORNARE AL PROGETTO**
Ritornare a tutte le scale di intervento la dimensione del progetto che è sempre propositiva che lavora non per dividere le responsabilità ma scegliere la soluzione che appare come la più adeguata a risolvere il problema. Si può e si deve in primo luogo organizzare la filiera e la regola delle decisioni con la costituzione di una "Agenzia delle Rigenerazioni Urbane" in qualità organizzativa capace di regia che focalizza gli obiettivi e define il senso di una programmazione finanziaria a lungo termine.
- 5 **CAMBIARE LE REGOLE**
Introducendo il principio di non duplicazione delle competenze e di una chiara distribuzione delle competenze è necessario un nuovo Testo Unico del governo del territorio, della pianificazione, della tutela paesaggistica, idrogeologica e sismica, con estrema attenzione alla salvaguardia delle attività agricole e dell'economia dello spazio rurale. Un nuovo TU che affronti con determinazione la semplificazione del quadro normativo. Un Regolamento Edilizio unico nazionale, una nuova Legge per l'Architettura che valorizzi la professione. Il confronto delle idee e la trasparenza nell'assegnazione degli incarichi.
- 6 **INTERVENIRE SUL COSTRUITO RINNOVANDO IL PIANO**
Un rinnovamento normativo che deve basarsi in un nuovo modello di Pianificazione in un solo nuovo articolazione del livello di piano che partendo dal modello comunale con un unico piano regolatore della città esistente e un modello-guida concettuale con indicatori della qualità per la pianificazione della nuova città, che sia di espressione e per ambiti di rigenerazione. Piano che esca dal dimensionamento parametrico e proponga il progetto quale base concettuale e punto di equilibrio degli interventi pubblici e privati.
- 7 **SEMPLIFICARE LA PRASSI**
Il processo progettuale deve essere responsabile e capace. Oltre agli aspetti meno significativi del progetto e degli usi integrati dei vincoli e delle prescrizioni. La semplificazione deve prendere in considerazione la riduzione delle sottoparti di intervento. La riduzione dei titoli abilitativi per una nuova gestione del processo edilizio tutto incluso in un unico titolo.
- 8 **UNA NUOVA MISURA DELLA FISCALITA'**
Gli interventi di rigenerazione urbana e più in generale quelli sulla città costruita richiedono una revisione complessiva del concetto di rendita che non è più legata alla trasformazione di una zona agricola in area edificabile, ma che invece deve misurarsi sulla allungata dei servizi pubblici concessi all'utente, sulla restituzione di qualità urbana e ambientale conseguente al recupero. Una nuova modulazione degli oneri e dei contributi di costruzione a vantaggio degli interventi di rigenerazione, qualificazione e densificazione delle città.
- 9 **UN NUOVO PATTO SUL PAESAGGIO**
Conservazione e Costituzione devono essere sempre connesse e non in contraddizione tra loro, come si innescano i nostri centri storici, ma anche il paesaggio agrario, i filari e le montagne. Occorre un nuovo rapporto aperto alla contemporaneità. La ricopertura in integrità del suolo. La loro disponibilità nel concepire con i modelli di vita diversi le necessità che siano preservati da attività invasive e distruttive. Una visione promossa dalla professionalità della Qualità e della competenza di progetto anche negli ambiti di tutela paesaggistica.
- 10 **RISPETTARE LE REGOLE**
L'obiettività ed il metodo rispetto della legge costituiscono una problematica e un costo sociale rilevante per il rispetto di "I diritti" dei luoghi. Questa tema deve essere affrontato concretamente, senza soluzioni ideologiche, ricorrendo al progetto per valutare in concreto le soluzioni. Siamo costruite politiche di intervento disintegrate nelle diverse realtà territoriali, rivedendo il metodo dell'analisi e del confronto delle soluzioni possibili non solo urbanistiche e architettoniche, ma anche sociali ed economiche.



2 SITUAZIONE ATTUALE

2.1 L'URBANISTICA ATTUALE- ELEMENTO AMMINISTRATIVO MA NON REGOLATORE

- La disciplina urbanistica come intesa fino ad oggi e soprattutto, quella reale, applicata dai vari Enti locali, frutto delle attuali Leggi, pur nelle diverse realtà Regionali, si è dimostrata sostanzialmente inadeguata alla programmazione, alla progettazione, alla gestione dei temi relativi alla città esistente che cerca di trasformarsi e rispondere alle nuove esigenze della società attuale.
- La stessa crisi del mercato immobiliare, dovuta in massima parte a surplus quantitativi immessi su un mercato già reso sterile dalla crisi economica, è aggravata da regole che spesso impediscono interventi che invece renderebbero risposta a bisogni concreti.
- L'urbanistica italiana, pur nelle diverse accezioni Regionali, a causa della necessaria conformità con la Legge 1150/42, non si è mai distaccata da un lessico elaborato in tempi lontani, nato per controllare e organizzare città in crescita, caratterizzate da grandi aggiunte, cui occorreva garantire servizi e divisioni razionali delle varie funzioni, ma che male si adoperava alle odierne trasformazioni interne delle città, veloci, multilivello, interstiziali, bisognose di risposte a nuove forme di lavoro, dell'abitare a basso costo e di molto altro.
- L'Urbanistica Italiana, nell'encomiabile proposito di controllare i grandi interventi (per contrastare logiche speculative, spesso presenti) o i piccoli interventi (spesso non indenni da fenomeni più o meno diffusi di abusivismo o comunque di uso distorto della Norma), ha definito un sistema di vincoli e procedure sempre più esuberanti e farraginose, che nel tempo, si sono dimostrati inefficaci allo scopo, ma hanno finito per impedire o rallentare fortemente qualsiasi intervento, a prescindere dalla qualità, utilità e rapporti con il contesto.
- Oggi il corpus normativo è più sbilanciato sul terreno della tecnica giuridica di quanto non lo sia su quello della tecnica urbanistica-architettonica.

2.2 LA SITUAZIONE POLITICA CONTINGENTE

- Oggi sta penetrando diffusamente nell'opinione pubblica l'opzione CONSUMO DI SUOLO ZERO. A questa richiesta di riduzione di consumo di suolo gli architetti rispondono affermativamente, proponendo il SALDO ZERO a patto che gli si affianchi una reale capacità di rigenerazione della città esistente e che lo slogan diventi SPRECO DI SUOLO ZERO.
- Dopo il terremoto dell'agosto 2016, a questo tema si aggiunge una pressante domanda di prevenzione dal rischio sismico e idrogeologico.
- Il Governo sembra sensibile a intraprendere finalmente una politica di rinnovo del nostro patrimonio edilizio ed urbano basata su azioni a breve e a lungo periodo.

2.3 COSTI E TEMPI DI ATTUAZIONE

- CRESME ha stimato in 22 MILIONI di persone la popolazione che vive in zone a rischio. Il patrimonio edilizio coinvolto è valutabile in circa 1 MLD di metri cubi.

- Ne deriva che 300 Mld di Euro è l'impegno economico necessario alla sola messa in sicurezza degli edifici in queste aree a rischio.
- In caso di programma ventennale di rinnovo urbano occorrerebbe investire 15 Mld l'anno, cifra che la finanza pubblica non potrà accollarsi per intero.
- Occorre quindi pensare necessariamente a una politica economica che renda appetibile il settore edilizio. Ma, in un periodo di lunga stagnazione economica, con un surplus edilizio invenduto e in parte fattore determinante per la sostenibilità di molti bilanci di Istituti bancari, questo appare particolarmente arduo.

2.4 STRATEGIA GENERALE

- Per immaginare la fattibilità di un programma di tali proporzioni occorre cambiare la visione fin qui dominante. Le città non possono essere immaginate come tessuto malato da risanare con profusione di soldi a pioggia, al contrario, occorre dare alla economia urbana un ruolo centrale nell'economia del paese.
- Occorrerebbe in primis quadri infrastrutturali che diano sinergia alle infrastrutture esistenti e di previsione
- Occorre immaginare processi in cui la finanza pubblica funga da volano e incentivo per la finanza privata che deve rappresentare la parte predominante degli investimenti;
- Occorre pensare che, se esiste un surplus di patrimonio edilizio rispetto ai fabbisogni, surplus vecchio e di scarsa qualità, esiste anche una domanda interna di miglioramento delle proprie condizioni di vita capace di generare punti di crescita di PIL, esistono ingenti flussi di denaro internazionali che vengono investiti laddove esiste un buon rapporto tra redditività e sicurezza (ciò significa che anche una bassa redditività è attrattiva se certa).
- Queste considerazioni introducono 2 elementi:
 - a) necessità di un rinnovo urbano complessivo e non limitato al singolo manufatto (affinché susciti interesse economico);
 - b) necessità di tempi certi nelle operazioni di rinnovo urbano (affinché gli investitori siano attratti dalle operazioni proposte).
- Una politica di rinnovo urbano che abbia velleità di concretizzarsi non può ridursi ad una mera azione normativa che imponga il rinnovo dei singoli edifici ma deve basarsi su diverse azioni coordinate.
- Occorrerà porre in atto meccanismi per affiancare agli interventi diretti di privati, azioni di maggiore respiro e fare in modo che i contributi pubblici (in forma di agevolazioni fiscali o finanziamenti pubblici) partecipino coordinati a rendere economicamente appetibili gli interventi di recupero, rinnovo, messa in sicurezza, efficientamento energetico.

2.5 ASSUNTI DI BASE PER UNA POLITICA DI TRASFORMAZIONE URBANA SU VASTA SCALA

Alle suddette considerazioni di ordine amministrativo-economico, seguono le seguenti considerazioni più attinenti alla nostra professione ma che rafforzano quanto esposto ai punti precedenti.

VISIONE

NECESSITA' DI DECIDERE E PREVEDERE LE CITTA' DEL FUTURO

E' Impensabile immaginare interventi strutturali e coordinati, finanziati con diversi canali (pubblici e privati) se non esiste a monte una Pianificazione strategica che abbia deciso quali sono le mete da raggiungere nei successivi 10, 20, 30 anni. Solo con programmazioni AFFIDABILI e CERTE i Capitali internazionali possono essere attratti e solo con una forte Programmazione Strategica sono credibili progetti ambiziosi di rigenerazione urbana.

Solo con VISIONI COORDINATE i territori metropolitani, urbani, rurali riusciranno a esprimere le energie necessarie per garantire un buon livello di vita agli abitanti

SEMPLIFICAZIONE

ASSUNZIONE DI RESPONSABILITA' DEI DIVERSI LIVELLI AMMINISTRATIVI

Esiste una necessità sentita da ogni attore della filiera delle costruzioni o della gestione del territorio di semplificazione delle procedure.

Ciò può essere ricercato in prima battuta nei percorsi approvativi delle strumentazione Urbanistica (maggiore autonomia decisionale dei Comuni in primis) e in seconda battuta nella essenza e contenuto dei singoli strumenti Urbanistici, avendo comunque, come primo assunto, la non sovrapposizione dei diversi elementi costitutivi il Corpus strumentale.

Sintetizzando:

Il Livello Regionale deve essere incentrato esclusivamente su:

- coordinamento delle infrastrutture di livello territoriale
- definizione delle coerenze degli interventi con i gradi di modificabilità del territorio (Piano delle compatibilità)

Il Livello Metropolitano, Comunale e di Unione di Comuni (per i piccoli Comuni) deve essere il livello Centrale di Pianificazione.

Per questo livello gli attuali 2 Strumenti Urbanistici o livelli di pianificazione, già in uso in varie Regioni Italiane (Piano Strutturale e Piano Operativo) devono riconquistare la prevista integrazione e prevedere livelli di reale flessibilità e autonomia autorizzativa (Almeno per Varianti minori, se non per tutte). Maggiore flessibilità per gli Strumenti attuativi

2.6 NUOVI TEMI

UN NUOVO LINGUAGGIO PER UN NUOVO CICLO URBANISTICO

Le nostre città hanno sempre rappresentato un modello di riferimento per la qualità di vita e la socialità che garantiscono (almeno nei loro brani più rappresentativi), ma per mantenere queste potenzialità, devono potersi rinnovare specie nelle zone periferiche, ponendo attenzione a:

- Attrattività (capacità di generare lavoro, competitività o capacità di creare reti con altri centri urbani, erogazione servizi di qualità, attenzione alla “città pubblica” e quindi in generale alla vita dei cittadini)
- valorizzazione delle identità di ciascun centro urbano (valorizzazione dei centri storici, peculiarità e paesaggio),
- Sostenibilità ambientale (Efficienza energetica, mobilità, applicazione di concetti Smart City, ciclo rifiuti, qualità del cibo, acqua, aria)
- Sicurezza (edifici rinnovati ma anche coesione sociale, spazi pubblici attrattivi e sicuri)
- Benessere delle persone

La tecnica urbanistica, tradizionalmente intesa, si occupa solo marginalmente di questi temi, componendosi essenzialmente sulla definizione dei regimi dei suoli e di Norme Tecniche di Attuazione con pedanti Normative e Definizioni che tentano invano di incasellare lo scibile umano. Occorre definire Strumenti incentrati sui nuovi temi centrali sopra accennati, che ne definiscano i livelli ottimali, sfuggendo al meccanismo del livello Minimo Necessario.

In vari paesi Europei, questi e altre categorie sono regolati da INDICATORI che ne definiscono e indagano la natura, la qualità, l'efficienza, la cogenza, la sinergia reciproca.

COMUNICAZIONE

LINGUAGGIO FACILE PER UNA FACILE COMUNICAZIONE

Accanto alle nuove tematiche, occorre definire una sintassi Urbanistica comprensibile ai più. Essa dovrà sostituire l'attuale linguaggio per iniziati. Il migliore linguaggio è il Progetto, comprensibile a tutti. Se il progetto diviene l'elemento conformativo del Piano stesso, esso può essere compreso, discusso e approvato in maniera più trasparente e più concreto di Normative che non potranno mai ricomprendere tutte le variabili che si presenteranno all'atto della loro concretizzazione.

CONDIVISIONE

SCELTE PARTECIPATE IN SOSTITUZIONE DI PROCEDURE BUROCRATICHE COMPLICATE E LUNGHE

Le scelte che si palesano e si rendono intelleggibili a platee allargate non possono che essere approvate a seguito di un consenso allargato e questo costituisce atto maggiormente democratico rispetto alla procedure concertative dei pleorici Comitati Amministrativi attuali, teoricamente brevi, nei fatti infinite e defatiganti.

I percorsi partecipativi reali, non potranno sostituirsi completamente agli Organi deputati all'approvazione formale degli Strumenti, ma questi, forti del Consenso ottenuto potrebbero avere Approvazioni più celeri da Percorsi Approvativi più snelli.

PROGETTO E CONCORSO

ELEMENTI CONFORMATIVI PER LE REGOLE, QUALITÀ E PARTECIPAZIONE

Gli Strumenti di Pianificazione, impostati, nei fatti, ancora su zonizzazioni e norme di Attuazione, hanno dimostrato la loro inadeguatezza se applicati alla città esistente da rigenerare; tuttavia, preso atto della complessità della materia, oggi complicata dalle variabili Regionali, si deve immaginare un processo di evoluzione verso un assetto legislativo completamente nuovo in tempi non brevi. Comunque, si ritiene percorribile una evoluzione legislativa che, in un primo momento, affianchi alla metodologia attuale, nuove prassi, applicabili alle parti di città interessate a processi rigenerativi. Tale nuova prassi potrebbe basarsi su Norme generali flessibili, da perfezionare con Progetti. Questi, adeguati alle varie scale, definiscono la soluzione contingente più idonea ai singoli casi, nella fase temporale dell'attuazione della Previsione.

Da questo punto di vista, il ricorso a meccanismi concorsuali, che prevedono anche momenti di discussione pubblica (simili alle "Procédure de Débat publique" francesi) possono essere un esempio concreto del concetto di Urbanistica partecipata e quindi di Città Condivisa.

Questa procedura di Condivisione attraverso Linguaggi facili (il progetto), accompagnata da meccanismi che istituzionalizzino i meccanismi di dibattito pubblico e partecipazione (ma ne definiscano al tempo stesso, modalità e tempi), potrà ridurre incertezza, tempi dilatati, nemici di ogni trasformazione con velleità di reale attuazione, garantendo al tempo stesso qualità e aderenza alle necessità reali delle comunità urbane.

3 CAPISALDI

Si pone la necessità di **una proposta organica di riforma del Governo del Territorio** che non può che confrontarsi con la trasformazione dell'urbanistica derivata dalle contingenze.

Il contesto nazionale ci consegna, anche in questo campo, diverse sensibilità regionali.

Ci troviamo in un panorama diversificato con ampie parti di territori pianificati e governati da progetti di pianificazione già arrivati alla 4 o 5 generazione con ampia dotazione di qualità ambientali, sostenibilità e dotazioni territoriali; così come si registrano porzioni di territorio in carenza di pianificazione là dove il progetto urbanistico e l'attuazione dello stesso non ha portato alla qualità base indicata dagli atti fondamentali che pure sono vigenti nel quadro normativo vigente.

Ci sono poi istanze già misurate ed urgenze evidenziate, **la questione periferie** è tra queste. L'esperienza degli ultimi anni ci consegna **una geometria delle periferie più ampia**, le richieste che arrivano dai territori, la partecipazione dei cittadini, la cronaca, ci consegnano periferie inattese non geografiche comuni nelle difficoltà sociali **tra le quali inserire i centri storici**.

Gli eventi sismici del centro Italia hanno proposto al dibattito nuove emergenze.

Il recupero della città esistente, nella **fragilità acclarata dei tessuti storici** in combinato con **le parti di città della ricostruzione post bellica**, per la sicurezza sismica ed idrogeologica, si compone nel combinato con la volontà di perseguire il non spreco di suolo.

Assume più rilievo quindi **una nuova pianificazione che prediliga la trasformazione della città esistente** nella declinazione massima di una efficace Riqualificazione Urbana di porzioni di città e di tessuti dismessi e nella declinazione diffusa di una concreta Rigenerazione dell'edificato.

Alle sensibilità già ampiamente diffuse circa una sostenibilità ambientale, là dove il tema del risparmio energetico è trainante, **si aggiunge il tema della sicurezza dell'edificato** in particolare nelle zone ad alto rischio sismico.

Il concreto risparmio di suolo, o meglio ancora **il non spreco di suolo**, propone un nuovo sguardo sul contesto dei territori rurali contenenti il reticolo della produzione agricola e dell'insediamento specialistico, del sistema insediativo diffuso spesso caratterizzato da un patrimonio edilizio di valore storico architettonico, dei corridoi ecologici quali concrete ipotesi di connessione con il periurbano, di valori paesaggistici ed ambientali e della naturalità così diversificati nel panorama nazionale.

Si sente così l'esigenza di connettere concretamente le norme Urbanistiche di Governo del territorio con le necessarie norme Edilizie ed entrambe con le norme Paesaggistiche negli ambiti di Tutela; il tutto attraverso **un'unica pianificazione che ai vari livelli possa proporsi quale Pianificazione Urbanistica e Paesaggistica** necessariamente connessa e agganciata alla sostenibilità ambientale ed alla sicurezza.

La visione che si propone persegue:

- ↓ **_la affermazione della centralità del progetto** urbano/architettonico quale banco di prova conformativo e della qualificazione puntuale delle norme delle trasformazioni complesse;
- ↓ **_la centralità della città esistente** nella gerarchia delle trasformazioni per la nuova urbanistica limitando e condizionando a nuovi indicatori, qualità e necessità il consumo di nuovo suolo;
- ↓ **_l'accesso a nuove visioni e strategie per il recupero e rilancio dei centri storici** nel combinato con le necessità spesso simili che si ritiene confinate alle periferie;
- ↓ **_la definizione di nuovi requisiti** di misurazione delle trasformazioni nell'incremento delle qualità rispetto all'esistente ed estratti da minimi tabellari;
- ↓ **_la definizione dei livelli di pianificazione senza sovrapposizione e duplicazione e con chiarezza di contenuti e responsabilità**, affidati a livelli amministrativi coerenti con il livello delle scelte consegnato;

- ↓ **_la responsabilità del livello di pianificazione assegnato dell'ente interessato** nella sua auto approvazione, l'esigenza di cabine di regia per l'ottimizzazione delle risorse e la semplificazione delle procedure di approvazione, variazione, integrazione ed implementazione tra livelli di piano;
- ↓ **_la centralità del piano comunale** per le trasformazioni della città e del territorio;

Attraverso il sostegno ad azioni normative che prevedano:

- ↓ **_La trasformazione del diritto di proprietà in diritto a edificare condizionato alla sostenibilità** e al contributo di oneri o azioni per la città pubblica;
- ↓ **_Ipotesi di governo e scambio dei diritti edificatori** con regole pubbliche;
- ↓ **_Una** specifica e netta **correlazione tra conformazione dei diritti** (attraverso il progetto conformativo) **ed i vincoli espropriativi;**
- ↓ **_Risorse** per la città pubblica garantite dal **vincolo di spesa di oneri di urbanizzazione**, contributi di costruzione, monetizzazioni, valorizzazioni patrimoniali, dismissioni ecc.
- ↓ **_Meccanismi di compensazione territoriale** al fine di rendere efficaci i piani di area vasta e la corretta identificazione delle polarità sovracomunali, con il riparto dei benefici;
- ↓ **_la compensazione ecologica preventiva/contestuale** per le previsioni di consumo di suolo;
- ↓ **_La rivisitazione del DM 1444/68**, e/o l'introduzione di specificità di deroga, sia per quanto attiene alle modalità di calcolo per dotazioni minime delle funzioni che per i limiti di densità edilizia; con relativi adeguamenti e differenziazioni tra la città esistente e la nuova città;
- ↓ **_la valorizzazione del sistema di scomputo** di oneri e contributi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di miglioramento dell'ambiente costruito **a beneficio della città pubblica.**

Sulla scorta di questi principi si articola la presente proposta, non definita in un testo di legge, di nuova configurazione della legge urbanistica centrata sul recupero della città esistente che di per se stesso costituisce la prima e fondamentale azione di risparmio del suolo.

4 UNA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

4.1 LIVELLI DI PIANIFICAZIONE.

La **nuova urbanistica** si propone la ricerca di strumenti per valorizzare i territori nelle relative specificità; indicando elementi uniformanti volti ad un nuovo quadro di assetto della pianificazione che assommi le esigenze enunciate.

E' necessaria la identificazione di livelli di pianificazione che si determinino in relazione ai livelli istituzionali di riferimento come nascenti dalla riforma dell'assetto territoriale.

Al netto del quadro nazionale, al quale viene riconosciuto con forza il ruolo regolatore uniformante, **si propone che il sistema della pianificazione dei territori regionali si organizzi non piu' a cascata ma per competenza.**

Ad ogni livello competenze certe e responsabilità definite senza duplicazione dei quali assegnati ad altri livelli.

Si rileva la necessità di identificare una pianificazione istituzionale necessaria alla scala Regionale e Comunale e una pianificazione della rete di area vasta alla quale connettere geometrie variabili.

Indichiamo quindi prioritariamente **due livelli di piano istituzionali, quello regionale e quello comunale; integrati da un livello di condivisione per tematiche necessarie e volontarie il livello dell'area vasta.**

Quindi:

_ Pianificazione Regionale Territoriale e Paesaggistica;

_ Pianificazione Urbanistica Generale Comunale della Città Esistente e regolatrice e di indirizzo per le grandi trasformazioni e per la nuova città: ;

_ Pianificazione Tematica di Area vasta di valorizzazione peculiarità territoriali.

Ad ogni livello di pianificazione viene assegnata la relativa competenza con congruità di temi e mezzi. I diversi livelli di pianificazione possono proporre approfondimenti di implementazione al livello competente per la tematica che vengono validati dallo stesso livello. Il livello di pianificazione di specifica competenza prevale su eventuali approfondimenti di altri livelli di pianificazione non validati.

I piani settoriali assegnati ai livelli di pianificazione (cave, commercio, trasporti ecc.) **devono** trovare indicazione relativamente ai propri obiettivi, dal piano di pari livello e con il relativo piano **coordinarsi ed integrarsi** ai fini di una concreta rappresentazione delle previsioni che incidono sulle previsioni urbanistiche e paesaggistiche.

4.2 LIVELLO REGIONALE E QUADRO DELLE CONOSCENZE.

Si afferma la necessaria regia regionale dei dati informativi territoriali, di tutela urbanistica, di vincolo sovraordinato, conoscitiva delle fragilità idrogeologiche, sismiche, ambientali ecc.;

La conoscenza del territorio con il sistema delle tutele e dei vincoli, le previsioni dei piani settoriali; **vanno affidate ad un sistema open data**, di gestione e validazione regionale ciò al fine di costituire

un quadro delle conoscenze e della pianificazione, implementale e di riferimento per la pianificazione sotto ordinata.

Nel livello della pianificazione regionale si propone di prevedere:

_un quadro delle conoscenze analitico, in forma di open data, relativo ai dati fisici, morfologici, ambientali, delle risorse naturali, del patrimonio edilizio storico, del sistema economico, della demografia, dei macro dati di consumi energetici, della mobilità, del sistema sociale e dei servizi comuni che si forma con le informazioni di enti territoriali, agenzie, gestori di servizi, cittadini ecc.

_una cartografia unica dei vincoli sovraordinati e delle tutele urbanistiche ed ambientali, aggiornata costantemente dai relativi livelli di pianificazione e di riferimento, attraverso i necessari approfondimenti, per la verifica delle sostenibilità dei piani e dei progetti;

_un riferimento cartografico e normativo di assieme della pianificazione vigente ai vari livelli al fine di guidare l'accesso alle informazioni di pianificazione degli enti sotto ordinati, del sistema dei servizi, dei cittadini, delle imprese ecc.

Sul tema dei **vincoli paesaggistici per le tutele di legge nazionale D.lgs. 42/2004**, riteniamo che la lettura delle terminologie e di indirizzo non possa che essere regionale **con competenza nella definizione delle cartografie tematiche e eventuale delega di approfondimento ai livelli sotto ordinati**, per la concreta ricognizione delle aree oggetto delle tutele ex art.137 e 142 del Codice e di contro delle zone o porzioni di territorio escluse dal vincolo.

La disciplina degli interventi in aree paesaggisticamente rilevanti dovrà indicare i requisiti per l'idoneità alla progettazione con specifico riferimento ai sistemi paesaggistici, storici, tipologici, culturali, ambientali e forestali. Si dovrà promuovere la partecipazione di portatori di interesse verso la definizione di buone pratiche di trasformazione che possano essere sintesi delle vocazioni del territorio e guida "non regolamentare" delle ipotesi di trasformazione e di giudizio sugli interventi.

L'apertura alla contemporaneità dovrà essere preciso impegno per connettere il paesaggio con la modernità potendo omettere, grazie alla valorizzazione del progetto di architettura, riproposizioni tipologiche meccaniche.

Si ritiene che una matura pianificazione urbanistica e paesaggistica debba prevedere l'implementazione delle zone escluse dalle aree di Tutela Paesaggistica ex art.142 con l'attuazione della Pianificazione e quindi con il crescere del territorio urbanizzato, territorio trasformato in applicazione delle normative di tutela della nuova urbanistica.

4.3 LA VALORIZZAZIONE DELLE VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRAVERSO PIANI TEMATICI E DI PIANIFICAZIONE VOLONTARI DI AREA VASTA

Si ritiene che **il livello amministrativo dell'area vasta** (secondo le articolazioni che la specifica normativa nazionale o regionale vorrà definire) **possa non prevedere una competenza in materia di redazione di pianificazione** urbanistica e paesaggistica.

La competenza istituzionale dell'area vasta si esprime **con ruolo di regia territoriale** ed assume valore, eventualmente necessario comunque volontario, nell'ambito di strumenti di perequazione

territoriale, per accordi di pianificazione settoriali tra territori, per la programmazione delle infrastrutture, nei servizi a geometria certa (sanitari, scolastici, mobilità ecc.) o a competenza delegata (Ambientale, Turismo, Commercio..).

Quindi:

Il progetto della nuova pianificazione propone la possibilità dei territori contermini di valorizzazione delle vocazioni territoriali che hanno delle geometrie variabili spesso non coincidenti con i confini amministrativi dell'area vasta istituzionale. **Si propone quindi una pianificazione di area vasta di carattere volontario e tematico che individui di volta in volta gli ambiti territoriali e/o amministrativi di riferimento.**

La forma quindi è di una pianificazione a contenuto tematico utile alla messa a sistema dei talenti territoriali. Un piano volontario con contenuti di indirizzo e di programmazione che possa incidere nella pianificazione/programmazione Regionale e Comunale senza ruolo conformativo che consenta **la possibilità di volontaria adesione a protocolli internazionali nell'autonoma valorizzazione della pianificazione e delle vocazioni della città.**

4.4 UN NUOVO PIANO COMUNALE

La partita della qualità urbana, del ritorno al progetto per la città, della condivisione degli obiettivi con i cittadini, dell'efficacia dell'azione regolatrice della pubblica amministrazione e quindi di una nuova pianificazione urbanistica si gioca sull'organizzazione del piano comunale.

La prospettiva di un piano che si occupa di città esistente e non declina soluzioni di pianificazione per la nuova città, se non per indirizzi di qualità nel contesto urbano, ci pare una ipotesi da perseguire.

La conoscenza del territorio comunale attraverso analisi specifiche e puntuali che possano/debbono concorrere alla integrazione del Quadro delle Conoscenze per comporre la carta unica del territorio.

Il **progetto urbanistico generale del territorio** deve porsi a livello comunale (quantomeno) per i capoluoghi e i centri principali; la delega o meglio il progetto di piano a livello di area vasta, metropolitana o di unione dei comuni è possibilità volontaria dei comuni;

Si propone che a tale livello si possano proporre più modalità di attuazione con alcuni elementi di ordine generale che indichino con esplicita previsione che **Il nuovo piano urbanistico generale comunale:**

__contiene le invarianti urbanistiche, perimetro centri storici, perimetri ambiti della città esistente e/o conformata, indirizzi per il territorio rurale, la integrazione con i segmenti specialistici della pianificazione territoriale (acustica, cave ecc.) la valorizzazione paesaggistica, tutele comunali, la verifica dei residui di piano ecc.

__contiene le regole urbanistiche edilizie di progetto, della città esistente, come qualificata, le norme e la disciplina per il centro storico e per i fabbricati oggetto di tutela, per gli ambiti consolidati con misure di rigenerazione urbana, per la città pubblica, per la città conformata per la città pianificata previgente e conformata. Qualifica 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. Piano che, per gli interventi programmati si attua per titoli abilitativi diretti e nei casi complessi attraverso permessi di costruire convenzionati, in sostituzione dei PUA che sono facoltativi e comunque nel caso di contestuale realizzazione, integrazione o manutenzione di città pubblica o di funzione pubblica.

__identifica, all'interno della città esistente, **le aree per la riqualificazione urbana**, zone militari, ex infrastrutture, aree dismesse ecc. **ma non le disciplina se non per il mantenimento dell'esistente o per usi temporanei** in attesa di progetti complessi, per le quali è prioritariamente dovuto il concorso di architettura pubblica per la definizione del nuovo assetto urbanistico architettonico.

__prevede un documento di progetto e programmazione (indicatore dei requisiti e se necessario in forma di cartografia), **facoltativo per i comuni di minore dimensione**. Strumento operativo che determini e indichi le condizioni e i contenuti per l'attivazione **delle trasformazioni non disciplinate dal piano nell'ambito della città esistente, delle grandi riqualificazioni urbane e/o per la realizzazione della nuova città**. Documento che si caratterizza per promuovere, la attuazione degli indirizzi proposti, **attraverso progetti conformativi** che assumano il ruolo di titolo abilitativo. La finalità è quella di perseguire il miglior progetto, definito con proposte di accordi e/o bandi, concorsi e anche su modello project financing. Ipotesi di riqualificazione urbana o di nuova città, che si esplichino nelle aree idonee, anche non preventivamente identificate (nuova città), a condizione che le proposte sottendano al documento di indirizzo della amministrazione. Requisito imprescindibile del documento di progetto e programmazione è la definizione/programmazione della città pubblica. Requisito minimo del progetto conformativo di attuazione del documento programmatico è il progetto per la città pubblica e la sua attuazione. Il documento di progetto e programmazione sarà facoltativo e a geometria di interesse variabile e/o tematica, potrà essere integrato ed emendato, avrà validità strettamente coerente con il mandato amministrativo e ne costituisce atto di indirizzo dell'amministrazione.

Nell'attuazione delle previsioni al fine di una concreta conformazione delle ipotesi di Piano si sostiene lo strumento del Permesso a Costruire Convenzionato sostitutivo degli strumenti attuativi, da riservarsi alle trasformazioni per parti pubbliche, quali strumenti ordinari della pianificazione/attuazione della città esistente o di porzioni della nuova città.

Al fine di una efficacia ed efficienza della strumentazione normativa nonché di una concreta operativa del titolare della pianificazione **si evidenzia la necessità di dare concreta adeguatezza degli apparati tecnico-politici degli enti titolari della pianificazione**, anche attraverso protocolli di intesa con organizzazioni portatrici di competenza (centri di servizio ecc.); il fronte della pianificazione associata, di area vasta, delle unioni e fusioni di comuni è un fronte che necessita di comunione di intenti, velocità programmatiche e idonea e qualificata dotazione di competenze.

4.5 CONFORMAZIONE E NUOVI DIRITTI NEL REGIME DEI SUOLI/FABBRICATI

Nella nuova urbanistica a compimento del previsto nuovo piano urbanistico generale che parte dalla città esistente e non pianifica la nuova città, se non per accordi operativi, la conformazione delle previsioni è affidata al Piano per la città esistente e all'accordo per la nuova città e per quest'ultima nei termini di validità dell'accordo stesso.

Perde consistenza la necessità di attribuire una capacità insediativa connessa con l'estensione territoriale fuori e dentro la città.

Perde così consistenza anche la necessità di prevedere un dimensionamento del Piano che non pianifica senza tempo ma che lo fa nell'occorrenze e secondo le necessità che l'amministrazione si propone di risolvere.

La capacità insediativa della città nelle sue trasformazioni ordinarie è connessa con il patrimonio edilizio esistente al quale viene aggregato, non un indice territoriale, ma una possibilità incrementale legata alle premialità di riqualificazione e di dotazione di servizi.

I tessuti esistenti sono oggetto delle trasformazioni di riqualificazione, di rigenerazione e di densificazione; l'integrazione della capacità insediativa avviene per trasferimento da altri comparti cedenti nei limiti massimi di densità attribuita al piano. Insomma non c'è una conformazione di piano c'è una conformazione di progetto.

Stessa modalità di conformazione della pianificazione delle previsioni insediative avviene e si propone per gli ambiti non pianificati della nuova città, dei comparti di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica e di intervento per la produzione e per le attività in zona rurale. Il Progetto, sostenuto da accordi operativi, che interpreta le linee del documento programmatico comunale e lo propone nella sua approvazione, con i relativi termini di attuazione è conformativo.

4.6 ACCORDI TRA PUBBLICO E PRIVATO

La promozione del concorso, della partecipazione privata alla pianificazione attraverso accordi e proposte, per la predisposizione **del progetto conformativo per porzioni di intervento complesse** è una sfida che gli Architetti sostengono.

Si ritiene congrua la valorizzazione di una nuova organizzazione di modelli partecipativi e di pianificazione concorrente tra pubblico privato, ipotizzando per l'attuazione delle proposte anche il modello projet-financing (nel senso di premialità o precedenza al promotore principale) oltre agli attuali modelli di accordo amministrativo declinati dalla L.241/90 e dalle disposizioni regionali che devono assumere la possibilità conformativa;

4.7 LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE DI PIANIFICAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO

Si ritiene che i principali cardini del processo di semplificazione delle procedure possano essere perseguite attraverso:

__ **La definizione di una Carta unica del territorio;**

__ mettere a disposizione **una completa cartografia digitale e tematica** da parte di regione, “provincia-area vasta”, comuni ed enti territoriali e gestori;

__ ipotizzare un **quadro conoscitivo che non è parte del piano ma come open data di base delle scelte** implementabile e fruibile e valido come certificazione del sistema territoriale interessato.

__ **La semplificazione dei contenuti obbligatori** dei livelli di piano e la loro alternatività o variabilità tematica;

__ introdurre **definizioni uniformi** in urbanistica, basta acronimi di ogni tipo;

__ L’approdo alla definizione **di un piano con validità di lungo periodo;**

__ L’affermazione **di non duplicazione delle normative sovraordinate**, con coerente adeguamento ai livelli di piano;

__ **La auto approvazione responsabile dei piani da parte dell’ente titolare;**

__ **La modificazione dei procedimenti di approvazione dei progetti** insediativi complessi puntando su una sola conferenza dei servizi; (ad es. no alla doppia approvazione delle opere di urbanizzazione dei PUA);

__ **L’incremento dei casi di esenzione dal procedimento VAS** con riferimento alla stretta osservanza delle disposizioni nazionali, escludendo doppie valutazioni (Ad es. PUA di modifica di esistente già valutato, modifiche di piano derivanti da piani sovraordinati, varianti o piano sul tessuto esistente già oggetto di valutazione);

__ **La nuova qualificazione di modelli partecipativi** valorizzazione dei portatori di interesse che vanno qualificati e dimensionati rispetto all’interesse generale dell’intervento;

__ **Il superamento del concetto di pre-dimensionamento del piano**, per tendere alla **valutazione di sostenibilità delle singole trasformazioni** all’interno del quadro generale di sostenibilità definito dall’amministrazione con i relativi indicatori.

Quindi nella nuova responsabilità dei titolari della pianificazione si può e si deve:

__ **ridurre in maniera determinante la casistica di rilievo** per definire una modifica del piano **variante**.

Pertanto **il sistema può essere semplificato ed uniformato applicando il principio di non sovrapposizione o duplicazione della normativa sovraordinata ed il principio di adeguatezza e di sussidiarietà dei diversi**.

Si ipotizza che **ogni livello di piano** o di progetto si forma **con un procedimento**, che possa prevedere:

__ **Una fase di formazione dell’ipotesi di piano** con la pubblicazione (invio a tutti gli enti coinvolti) di piano o progetto in variante al piano, ad iniziativa pubblica o privata con attivazione della fase di coinvolgimento nella quale si svolge il dibattito politico istituzionale, tecnico, di partecipazione dei

cittadini; gli enti si esprimono formulando richieste di integrazioni o modifiche, ovvero impartendo direttive rivolte al proponente;

___ **Una fase di approvazione del Piano** o della Variante con la Adozione della proposta;

___ Al termine del periodo di pubblicazione definito dalla legge per le osservazioni, il proponente pubblica le modifiche al progetto in forma coordinata e convoca la **conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto**. A conclusione dei lavori e ordinatoriamente nel termine di 30 gg dalla prima seduta, la conferenza si esprime per l'approvazione ovvero per il rigetto della proposta;

___ **il proponente approva il piano nella propria responsabilità**, conformandosi alle indicazioni della conferenza la dove i pareri attengono alla coerenza delle scelte del piano con la pianificazione sovraordinata, con leggi e regolamenti prescrittivi; oppure negli altri casi discostandosi con motivazione circostanziate;

___ La decisione viene pubblicata nel portale del proponente, nel portale regionale e con le modalità previste dalla legge a cura del Proponente

5 LA PIANIFICAZIONE VOLTA AD EVITARE LO SPRECO DI SUOLO

La riflessione sul consumo di suolo, avviata in occasione dell'analisi del testo di legge in discussione su tale argomento, partendo da un principio irrinunciabile e "nuovo", imposta i suoi contenuti su ambiti di ragionamento molto più ampi.

In questo nuovo panorama il concetto di suolo=bene comune rappresenta un vero e proprio ribaltamento culturale, che forse nel nostro paese ha tardato ad affermarsi, ma che la contingenza attuale e le condizioni che ci troviamo a vivere quotidianamente "costringono" in qualche modo a sposare.

Già nella enunciazione del testo del Disegno di Legge N. 2039, appare ben definito, nell'ambito dell'obiettivo specifico di ridurre a zero il consumo di suolo al 2050, **il concetto di suolo quale bene comune**. La regolamentazione proposta per il suo "consumo" si struttura principalmente sulla esigenza di salvaguardarne la integrità, evitandone la sottrazione alle attività agricole, promuovendo azioni di mitigazione dei rischi idrogeologico-ambientali, ed interventi di rigenerazione urbana che portino ad abbassare drasticamente gli effetti devastanti della cementificazione subita in questi decenni.

Il territorio, alla scala nazionale, dunque, è valutato nella sua unitarietà quale bene afferente all'intera comunità, e quindi bene comune. Amplificando quindi il principio che sta alla base del Disegno di Legge N. 2039, le proprietà attribuite al suolo "agricolo" possono essere estese, in linea di principio, anche al suolo urbanizzato.

Il suolo in quanto tale è di proprietà della comunità; ciò che sul suolo si realizza può essere di proprietà privata o pubblica.

Il suolo anche nel caso di quello urbano/urbanizzato viene inteso come bene, appunto comune, di cui il diritto di proprietà consente l'utilizzo, lo sfruttamento economico, ma con questo non ne avoca a sé la totale proprietà, che deve rimanere in capo alla comunità, quale patrimonio da poter tramandare alle future generazioni, le cui trasformazioni devono essere orientate anche ad un miglioramento della qualità del vivere della comunità, oltreché di quello del singolo. Partendo da questo assunto, qualsiasi operazione sul territorio antropizzato va rivista e riletta in una duplice chiave: quella utilitaristica di sfruttamento privatistico, che dà ragione del diritto di proprietà, e quella sociale ovvero di valutazione delle ricadute positive che un qualsivoglia intervento, anche quello privato, provoca sulla comunità (come può essere, ad esempio, la semplice realizzazione di una abitazione, per le implicazioni sul consumo di energie e conseguente riduzione di emissione di CO2).

Suolo=risorsa agricola, edilizia, urbana.

Questo approccio potrebbe comportare una rivisitazione di molti principi di diritto e forse rappresenta una rivoluzione culturale, necessaria per portare il nostro paese al passo con l'Europa, come potrebbe essere la chiave di lettura, o meglio il grimaldello, per poter operare in molti ambiti al momento congelati.

Da ciò consegue la necessità ed il **principio irrinunciabile ad operare sulla città esistente**, sul tessuto urbanistico ad oggi consolidato, sul patrimonio edificato presente sul suolo.

5.1 AZIONI SPECIFICHE

La stessa definizione di città quale bene comune impone, nell'ambito della valutazione degli interventi di trasformazione territoriale relativamente al consumo di suolo - **risultato del bilancio tra suolo utilizzato e suolo restituito** - di promuovere al massimo le attività di rigenerazione, attuando interventi su:

- Implementazione delle identità agricole autoctone
- Riqualificazione ambientale di aree compromesse
- Realizzazione di corridoi ecologici
- Rigenerazione urbana delle periferie, intese quali entità non geograficamente identificate
- Promozione della mobilità sostenibile, attraverso il potenziamento delle reti di trasporto pubblico e la sua integrazione con la mobilità lenta
- Recupero dei centri storici
- Messa in sicurezza degli edifici pubblici
- Valorizzazione delle aree residuali
- ricuciture urbane e peri-urbane

- Miglioramento energetico del patrimonio edilizio esistente
- Ottimizzazione delle urbanizzazioni esistenti
- Miglioramento architettonico-ambientale degli spazi pubblici

Pertanto il consumo di suolo entra a far parte degli indicatori qualitativi del progetto sul territorio/città esistente. Tale scelta di principio di operare nell'ambito del suolo già antropizzato risulta coerente con l'esigenza di ottimizzazione delle risorse infrastrutturali esistenti sul territorio, si inserisce in un metodo "sano" di utilizzo delle risorse economico-finanziarie, utilizzando al meglio gli investimenti già fatti sul territorio e minimizza le spese accessorie occorrenti rendendo altresì maggiormente appetibili ipotesi di investimento attraverso interventi di rigenerazione territoriale.

5.2 OBIETTIVI E RISULTATI

_Sì al saldo zero e a misure di compensazione ambientale;

_Sì alla prevalenza della rigenerazione urbana della città esistente o conformata, rispetto a nuovo consumo di suolo;

_Sì alla valorizzazione del periurbano per servizi alla città per rigenerarne il perimetro e per la connessione ai corridoi ecologici (da realizzare attraverso la loro inclusione tra le misure compensative) e al territorio rurale;

_Sì alla tutela delle attività agricole, delle imprese agricole, degli imprenditori agricoli, in attesa del nuovo piano attenzione al congelamento delle norme sugli ambiti rurali esistenti **le attività in territorio rurale sono appese ad un filo, sempre più sottile;**

_Sì a norme che generino riqualificazione del territorio, del paesaggio, del patrimonio edilizio esistente;

_Sì a norme di prevalenza per l'ampliamento o la delocalizzazione degli insediamenti produttivi, immaginare percorsi non necessariamente derogatori ma dove l'iniziativa del privato assuma il ruolo pesante per l'attivazione dei procedimenti.

In termini di maggiore dettaglio:

__come detto riteniamo che il saldo zero sia ad oggi e per la fase attuale la soluzione, resta l'obiettivo del consumo di suolo zero al 2050;

__ci pare convincente la definizione di un perimetro della città nella sua conformazione, come generata dalla pianificazione nel tempo succedutasi, per la definizione di soglie riferite al consumo di suolo;

__sono necessarie misure compensative di tipo ambientale paesaggistico e naturale rispetto a previsioni di consumo di suolo in parte preordinate alla esecuzione delle previsioni oggetto di pianificazione suolo esigenti;

_le attività di trasformazione territoriale connesse con la produzione agricola e giustificate attraverso piani di riconversione specifici siano ammesse al di fuori di eventuali soglie di consumo di suolo anche attraverso la ricollocazione di manufatti;

è necessario indicare specifica previsione che consenta la attivazione dei procedimenti per le attività produttive con iniziativa delegata al proponente che sia di ampliamento o di necessaria delocalizzazione al di fuori delle soglie di consumo di suolo;

si a misure specifiche per le infrastrutture sociali e comunque di interesse pubblico (scuole, ospedali, abitativo di transito, sicurezza ecc.);

massima attenzione al progetto di nuove infrastrutture lineari suolo esigenti.

5.3 IPOTESI DI NORMATIVA SUL CONSUMO DI SUOLO

Riteniamo opportuno che:

la valutazione delle scelte di pianificazione che giustificano nuovo consumo di suolo sia attribuita al Piano Comunale che fa sintesi politica e di opportunità delle varie valutazioni tecniche;

l'accesso all'eventuale consumo di suolo per previsioni valutate non altrimenti soddisfacibili, alle condizioni date, abbia dei filtri rapportati alla situazione antropica locale, con soglie valutate nelle singole realtà territoriali tra le quali quelle caratterizzate da minor densità, con particolare attenzione ai comuni di minore dimensione in contesti montani o collinari.

Con riferimento alle modalità di transito dai vecchi ai nuovi strumenti della pianificazione urbanistica valutiamo necessario che:

la riduzione delle previsioni insediative della pianificazione vigente con effetti sul consumo di suolo si caratterizzi attraverso un progetto di piano e di città "evitando l'effetto macchia di leopardo";

il percorso di avvio della nuova pianificazione nell'adeguamento alle soglie di riduzione delle previsioni insediative suolo esigenti sia preliminarmente preceduto da bandi di adesione volontaria;

i residui dei piani vigenti vengano valutati per il loro livello di attuazione e anche in relazione alla storia economica che li ha contraddistinti;

In termini di nuova pianificazione e di soglie di consumo di suolo rispetto alla situazione attuale si propone:

la definizione, con la redazione del nuovo piano comunale, di un perimetro della città esistente e conformata, contenente i tessuti storici e consolidati, le aree dismesse, le zone conformate da pianificazione attuativa arrivata a compimento amministrativo, gli interventi licenziati con consumo di suolo e le previsioni oggetto di pianificazione recente ed accordi operativi ecc.; perimetro da definirsi nell'arco di 5 anni dalla approvazione del disposto normativo;

la attribuzione di soglie % di nuovo consumo di suolo consegnate ai Comuni e in ampliamento del perimetro della città esistente per la nuova città da disporre con la nuova pianificazione; soglie che non comprendono la riqualificazione\ampliamento degli insediamenti produttivi, la riconversione o ampliamento della produzione agricola, le dotazioni pubbliche, i parchi urbani e i corridoi ecologici;

__la possibilità di concorrere alla definizione di interventi di riqualificazione della città esistente con connesso consumo di suolo se necessario per l'ampliamento delle dotazioni e della qualità urbana;

__la possibilità di stipulare accordi perequativi territoriali per la cessione o il trasferimento di tutta o di parte della quota di consumo di suolo assegnata all'ente territoriale.

6 NUOVE CITTÀ PER LA COMPETIZIONE GLOBALE

Le città sono il motore dell'economia, luogo privilegiato per vivere, lavorare, visitare e, conseguentemente, investire, considerato il loro ruolo sempre più centrale nella definizione di ogni strategia per il futuro. E' quindi necessario integrare, senza ulteriori indugi, i diversi aspetti sociali, economici e ambientali che devono caratterizzare uno sviluppo realmente sostenibile, nel quadro di una programmazione pluriennale strategica di medio e lungo periodo.

Dopo avere trascurato per anni la dimensione umana, adesso, nel XXI secolo, **crece l'urgenza e la volontà di tornare a creare città per le persone**. Nuove sfide globali ribadiscono l'importanza di un mirato interesse per la dimensione umana. Progettare in quest'ottica richiede enfasi e attenzione per le esigenze delle persone che utilizzano la città. L'idea di garantire città vitali, sicure, sostenibili e sane è divenuto un desiderio generale e primario.

Nel corso degli ultimi vent'anni numerosi sono stati i provvedimenti legislativi dello Stato e delle Regioni che hanno promosso e finanziato interventi infrastrutturali ed edilizi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione energetica, ambientale e sociale del patrimonio pubblico e privato e delle periferie, al potenziamento del trasporto pubblico, alla creazione di nuove reti telematiche ed informatiche, **ma quasi sempre si è trattato di interventi estemporanei e settoriali**, non inquadrati in un disegno organico di transizione ecologica delle comunità locali, delle città e dei territori. **Provvedimenti che**, non garantendo una continuità nel tempo dei flussi finanziari, **non hanno saputo in generale innescare processi virtuosi di ridefinizione dei processi di pianificazione alle diverse scale**.

Ciò di cui si avverte oggi la necessità e l'elaborazione di un programma pluriennale di finanziamento per la progettazione ed attuazione di interventi che siano finalizzati ad accrescere la resilienza urbana e territoriale, a tutelare l'ambiente ed il paesaggio, a favorire la coesione sociale e a migliorare la qualità abitativa.

E' essenziale che le Città Sostenibili e competitive a livello globale definiscano in primo luogo con chiarezza i propri obiettivi strategici in un quadro di nuovi indicatori attraverso i quali misurare l'efficacia ed efficienza delle nuova pianificazione.

7 STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI RIGENERAZIONE DEL COSTRUITO, USI TEMPORANEI, LA RESILIENZA DELLA CITTÀ ESISTENTE

Per poter ragionare sugli strumenti (legislativi, procedurali, fiscali, finanziari, progettuali) necessari a dare sostanza ai progetti di rigenerazione urbana in forma diffusa e non episodica, deve essere chiaro che all'interno del concetto generale ogni azione, e le politiche urbane che ne conseguono, dipendono dalle condizioni generali, economiche e sociali in primo luogo, e dal contesto. Bisogna quindi valutare di volta in volta entro quali condizioni, di quale città, in quale territorio. E **va tenuto conto che la rigenerazione non è solo un problema di rinnovamento del patrimonio edilizio, ma di rinnovamento sociale, di contrasto alla erosione delle risorse (acqua e suolo)**, di risposta agli effetti devastanti causati dai cambiamenti climatici, della necessaria relazione tra politiche urbanistiche, ambientali e sociali.

Da un lato la crisi del settore immobiliare e dall'altro l'aumento dell'offerta di aree dismesse rende sostanzialmente impossibile pensare di recuperarle tutte semplicemente perché non abbiamo risorse economiche, ma nemmeno domanda sufficiente. Dovremo, quindi, costruire fin da subito una strategia delle priorità che metta a valore le risorse evitandone la dispersione e concentrandole là dove la rigenerazione può produrre tessuto urbano. **Serve, quindi, una urbanistica che sappia scegliere**: prima che gestire la domanda diffusa, è importante concentrare gli sforzi sapendo che non tutto è rigenerabile e che la restituzione al sistema del verde, all'agricoltura o allo spazio aperto sono scelte inevitabili. La città contemporanea per essere rigenerata deve anche essere accettata per ciò che è: diversa, articolata, fatta di episodi insediativi diversi, in continua evoluzione.

La rigenerazione urbana richiede pacchetti coordinati di strumenti e un progetto guida sufficientemente elastico. Il suolo che si recupera deve avere un futuro. Ma deve averlo anche quello che si risparmia. Ne consegue **la necessità di saldare il tema della rigenerazione urbana con quello dell'agricoltura periurbana** e della riforestazione/rinaturalizzazione, quindi anche con lo sviluppo di nuove attività economiche.

Dunque la rigenerazione urbana non può occuparsi solo della città costruita, ma deve conoscere e progettare anche gli spazi liberi, siano essi compresi nel tessuto consolidato e lasciati liberi dalla presenza di elementi naturali o dall'evolversi della storia e deve progettare gli spazi agricoli avendo consapevolezza di cosa significa oggi il comparto dell'agricoltura.

Ciò comporta una revisione degli strumenti urbanistici, delle competenze, dei contenuti e delle forme di rappresentazione, una capacità di generare progetti in grado di valutare non solo l'esito finale del percorso di progettazione, ma anche il suo farsi nel tempo, ben sapendo che la

rigenerazione è **un processo continuo**, che non può essere progettato solo come esito finale di, ma come processo in divenire, adattabile ai cambiamenti e agli eventi.

Serve una progettazione urbanistica che sappia tenere assieme le questioni infrastrutturali intese non solo con riferimento alla mobilità, ma anche alla gestione dell'acqua, del trattamento dei rifiuti, delle energie alternative. Questi temi costituiscono un'importante dotazione di qualità dei progetti, un'alternativa al banale reperimento dello standard e devono entrare a far parte di un nuovo progetto per le città, diventare politiche urbane in senso stretto.

Vi è una rigenerazione diffusa legata al deperimento del patrimonio costruito a partire dal secondo dopoguerra, in particolare il degrado di quello in cemento armato e prefabbricato, energivoro, in gran parte frazionato in diverse proprietà, che sta progressivamente deperendo. L'operazione di riqualificazione diffusa, che comporta recuperi, demolizioni con ricostruzioni, densificazione e creazione di spazi pubblici ha bisogno di combinare la perequazione/compensazione dei volumi con quella delle dotazioni pubbliche.

7.1 GLI USI TEMPORANEI

La presenza di un patrimonio enorme di edifici e spazi in disuso alimenta il dibattito sulla questione del recycle. In molti casi, si tratta di realtà prive di futuro, che vengono lasciate invecchiare in attesa di una possibile demolizione, di un eventuale progetto di recupero o di un lento consumarsi per deterioramento. La strategia più praticabile (e «situazionista»), in tale scenario, sembra essere quella del **riciclo temporaneo**: un'alternativa alle operazioni di demolizione e recupero, capace di eludere i veti e le tempistiche della burocrazia e di riaccendere spazi depressi in maniera spontanea e provvisoria. Questa esperienza viene spesso espressa non dall'urbanistica o dalla pianificazione, ma direttamente dai possibili utilizzatori – cittadini, associazioni, commercianti, aziende - legata ai bisogni immediati, mutevole e provvisoria. Spesso richiede interventi strutturali poco invasivi e necessita di una gestione pratica agile, priva di irrigidimenti normativi poiché gli spazi vengono estrapolati dalle funzioni, dai significati e dai contesti per cui sono stati pensati, valutati esclusivamente in base alla situazione attuale e alle relative possibilità di utilizzo. Richiede un quadro generale di **visione della città costruita che sappia accogliere anche soluzioni imperfette**, dove gli usi possono essere vari e il giudizio di compatibilità con il tessuto possa prescindere da una analisi quantitativa per verificare la capacità degli spazi urbani di adattamento a soluzioni diverse, non definitive.

7.2 LE GRANDI FUNZIONI

Spesso le opportunità di rigenerazione sono date dalla necessità di rinnovare attività e servizi nodali, le grandi funzioni di scala sovralocale (fiere, tecnopoli, stadi, auditorium, ospedali). In passato la logica del decentramento ha portato a scegliere collocazioni esterne dal tessuto edificato, in prossimità ai nodi viabilistici per ragioni legate all'accessibilità e a una visione dell'urbanistica che tendeva a risolvere i problemi di conflitto con la separazione. L'esperienza fatta induce a pensare che, in linea di massima, **il tema della grandi funzioni debba essere invece**

risolto in loco. Questo orientamento non è dettato solo da buone regole di progettazione urbanistica che tendono a valorizzare la compresenza di funzioni diverse, ma anche dalla necessità di risparmiare suolo non urbanizzato, e dal rischio che il decentramento lasci un'eredità di aree dismesse irrisolvibili nel sito originario.

7.3 LE AREE DISMESSE

Il tema della rigenerazione ha però la sua origine dalla necessità di dare risposta alle numerose aree già urbanizzate e dismesse e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti per evitare altre dismissioni.

Le aree dismesse sono spesso in posizioni cruciali dove l'abbandono moltiplica i problemi di gestione della città, sono spesso inquinate perché in precedenza occupate da attività produttive, pongono un problema di tutela architettonica (testimonianze di archeologia industriale, compendi militari). Qui spesso si concentrano attese degli operatori immobiliari che hanno generato nel tempo diritti volumetrici oggi ingestibili e irreali nel contesto urbano. L'azione non potrà essere solo legata alla progettazione urbanistica e architettonica, ma dovrà affrontare il tema della fiscalità trovando nella riduzione degli oneri la leva per riaprire il dibattito sulla qualità del progetto.

Il tessuto urbanizzato che ereditiamo presenta, infine, sistemi degradati o sottoutilizzati di ampie dimensioni, in molti casi estesi ad ambiti di riferimento sovracomunali che richiedono politiche e progetti specifici di riqualificazione.

Questi tipi di intervento non sono assimilabili alla progettazione urbana consueta, devono trovare strumenti nuovi e chiedono anche una articolazione diversa del progetto. Per evitare di utilizzare appellativi che possano essere ricondotti alla norma urbanistica, per ora utilizziamo il termine **masterplan** per identificare uno strumento che non ha una scala di progettazione predeterminata, né una articolazione degli elaborati consueta. Serve appunto uno strumento flessibile, in grado di adattarsi a diversi livelli di progettazione, che **utilizzi tecniche di racconto e rappresentazione** che consentano il confronto e la partecipazione reale agli esiti del progetto. Il masterplan così concepito è per sua natura pubblico, richiede quindi una strategia politica di indirizzo e deve essere progettato non solo sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ma anche sociale ed economico. Costituisce il telaio dove andare a sviluppare attraverso concorsi i singoli progetti, garantisce il coordinamento degli interventi, consente di quantificare i costi e i tempi di realizzazione e di tenere sotto controllo gli esiti. Sul masterplan avvengono gli accordi con i privati e si possono costruire le operazioni di finanziamento sia attraverso bandi che altre forme di convenzionamento. **I parametri che regolano la qualità non sono gli standard del DM 1444** bensì gli indicatori ambientali, sociali ed economici parametrati a quanto avviene nelle migliori esperienze europee. **Quindi il masterplan deve dichiarare fin dall'inizio quali sono gli obiettivi** che intende perseguire,

quali i beneficiari attesi, quali livelli di comfort intende raggiungere in termini di mobilità, qualità dei servizi, dell'abitare.

7.4 IL PROGETTO DI PIANIFICAZIONE

Pertanto la struttura del **progetto di pianificazione** deve tenere conto che l'azione sull'esistente **comporta diverse scale di intervento** e presuppone una diversificazione degli strumenti.

a. **Un processo che potremmo definire di manutenzione** che comporta interventi continui di rinnovamento e adeguamento degli edifici e delle dotazioni urbane, non necessariamente un radicale cambiamento, ma un'azione continua determinante per la conservazione dei nostri sistemi urbani. La manutenzione ha a che fare con le operazioni di adeguamento edilizio, di modernizzazione, di dotazione di servizi, di sostituzione delle parti degradate, di modifica degli usi, di adeguamento degli spazi. Questo campo di interventi deve trovare una gestione normativa flessibile, in grado di consentire attraverso una prassi burocratica snella di avviare quel meccanismo di scomposizione e ricomposizione della città esistente che è connotato alla sua naturale evoluzione.

b. Una seconda scala di intervento è quella che riguarda **i comparti dismessi o degradati del tessuto urbano**, non più in grado di essere rinnovati se non con interventi di trasformazione radicale, in alcuni casi serve un ripensamento della natura dei beni, in altri si tratta di rinnovamento integrale. Comparti importanti e decisivi per il rinnovamento del tessuto urbano, ma comunque ancora parte di una città consolidata prevalente. Anche in questo caso la semplificazione della prassi è fondamentale, così come una flessibilità nelle possibilità di intervento che consenta di adeguarli alle esigenze senza una rigida distribuzione delle funzioni. Dovrebbero inoltre essere trovati meccanismi normativi che, a fronte di un abbattimento degli oneri, contrastino l'abbandono attraverso l'introduzione di usi temporanei oppure, ad esempio, di operazioni di restituzione dei suoli attraverso piantumazioni e usi che non necessitano di investimenti importanti.

c. La terza scala di intervento è quella che riguarda **i progetti di rigenerazione urbana** che possono essere di diversa natura: comparti dismessi rilevanti (porti, aree produttive, quartieri), sistemi urbani e periurbani (la campagna, la montagna, intese come sistemi abitato turistico e di produzione; i centri storici, il sistema degli spazi pubblici di una città). Si tratta di temi con una estensione tale da essere rigeneratori di interi ambiti urbani, capaci di rivoluzionarne il volto e la composizione sociale. Li immaginiamo sia come interventi puntuali, cioè dedicati ad ambiti delimitati come nel caso degli ecoquartieri europei, sia come sistemi di rete, non geograficamente legati a una città, per i quali è necessaria una progettazione coordinata.

Questi tipi di intervento non sono assimilabili alla progettazione urbana consueta, devono trovare strumenti nuovi e chiedono anche una articolazione diversa del progetto.

La regola del masterplan è la qualità che deve essere misurata sia come risultato finale che nel suo farsi, non è un esercizio accademico ma un processo vivo di elaborazione condivisa con istituzioni, forze economiche e sociali, ricercatori, cittadini. Prendendo le distanze da una prassi urbanistica troppo spesso appiattita sul tecnicismo normativo, ma anche da un'idea di architettura autonoma e autoreferenziale, si vuole rivendicare così per l'urbanistica il suo ruolo primigenio di arte di costruzione della città, ma al tempo stesso proprio alla dimensione urbana è necessario chiedere aiuto, per trovare radicamento e ragion d'essere alle azioni progettuali proposte alla scala architettonica.

7.5 OBIETTIVI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Dunque la rigenerazione urbana deve:

- __ **essere al tempo stesso rigenerazione urbana e ambientale;**
- __ scegliere e **stabilire strategie** e priorità di investimento;
- __ **articolare diversamente gli strumenti e le politiche** sulla base del tipo di rigenerazione;
- __ **essere libera da vincoli sulle destinazioni d'uso** e invece perseguire il principio della mutazione e dell'avvicinarsi di usi diversi;
- __ **ragionare sugli oneri e sulla dotazione di opere di urbanizzazione** trovando formule diverse basate sulle situazioni;
- __ **prefigurare non solo l'esito finale del progetto**, ma la sua evoluzione nel tempo;
- __ **prescindere da un dimensionamento quantitativo e avviare un processo di miglioramento qualitativo;**
- __ **usare in modo coerente gli strumenti** dell'urbanistica e dell'architettura come approcci non separabili;
- __ **essere risultato di una idea condivisa** che nei casi più complessi deve essere valutata nelle sue diverse forme ricorrendo a strumenti di progettazione più aperti come il concorso;
- __ **essere prevista come obiettivo di finanziamento pubblico** in quanto genera economia, benessere sociale e ambientale.

7.6 LA TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE IN ATTESA DEL QUADRO NAZIONALE.

Un **intervento normativo** risulta, quindi, indispensabile, anche alla luce delle emergenze emerse con il sisma che ha colpito di recente il centro Italia che ha ridato centralità al tema della sicurezza dell'abitare; all'interno dei ragionamenti sulla trasformazione della città esistente, quindi, è necessario formulare proposte riguardanti misure fiscali per rendere conveniente il recupero dell'esistente e individuare nuove procedure per semplificare i procedimenti declinando alcuni obiettivi:

- Introdurre una **procedura semplificata di intervento che consenta la rigenerazione di ambiti degradati** da un punto di vista della **sicurezza sismica**, sociale, urbanistico, ambientale. Una procedura che valga a regime - che dunque prescinda da piani speciali e programmi - e che permetta così ai Comuni di immaginare e programmare interventi nella città;

- **Legare assieme vantaggi procedurali e fiscali** per gli interventi in questi ambiti, **con chiari obiettivi prestazionali di adeguamento sismico ed energetico e ambientale** secondo le seguenti azioni:

__detrazione per il costo della diagnosi statica degli edifici ricadenti nella aree a maggior rischio sismico;

__defiscalizzazioni per interventi di ristrutturazione, di adeguamento sismico e di miglioramento energetico in un Sistema progressive che riconosca le diverse intensità di progetto e di intervento;

__esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, riduzione di altri oneri (occupazione di suolo pubblico, permessi, conversioni di uso), per interventi di riqualificazione, recupero, ristrutturazione che comportano adeguamento sismico e abbattimento dei consumi energetici e delle emissioni.

7.7 GLI AMBITI PRIORITARI PER LA PROPOSTA NORMATIVA:

a) Definizione caratteri negli ambiti sottoposti a interventi di rigenerazione urbana.

Si intende con rigenerazione urbana **un complesso organico di interventi** in ambiti degradati che riguardi sia edifici pubblici e privati che spazi pubblici, di riuso, trasformazione, demolizione e ricostruzione, con l'inserimento di nuove funzioni diversificate e la realizzazione di spazi e strutture di servizio pubblico, esteso ad una porzione continua di città esistente già urbanizzata e integrato con azioni specifiche di accompagnamento sociale e sviluppo locale.

Gli interventi di rigenerazione urbana e di riuso edilizio sono caratterizzati da **alti standard di qualità ambientale** 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 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.

b) Definizione procedura che i Comuni devono seguire per individuare le parti di città su cui intendono intervenire.

I Comuni possono individuare, attraverso i loro strumenti urbanistici e comunque con atto integrativo della pianificazione, **parti di città caratterizzate da degrado delle aree e dei tessuti urbani da assoggettare ad interventi di rigenerazione urbana, ambientale e sociale.**

Con tale atto si individuano, gli ambiti urbani coinvolti, gli obiettivi pubblici che si intendono perseguire, gli obiettivi prestazionali ambientali che si intendono raggiungere con gli interventi, le scelte urbanistiche e infrastrutturali, di qualità dello spazio pubblico, le misure di sviluppo locale sociale e economico. In tali ambiti i Comuni possono prevedere l'attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari pubbliche e private. I progetti di tali ambiti e le proposte di accordo pubblico/privato regolatrici dell'intervento, presentati dai soggetti coinvolti (prioritariamente sulla scorta di bandi pubblici) o dall'amministrazione precedente sono approvati con atto deliberativo,

previo ottenimenti di pareri e nulla osta, e qualora contenuti del progetto si sviluppino nell'ambito dei limiti dimensionali di piano vigente non costituiscono variante;

c) Individuazione vantaggi fiscali da prevedere negli interventi

Per favorire gli investimenti nelle aree oggetto di rigenerazione urbana i Comuni possono disporre, per un periodo massimo di dieci anni, un regime agevolato, consistente nell'azzeramento del contributo di costruzione relativamente a tutte le sue componenti e nell'applicazione di una aliquota ridotta agli effetti dell'imposta municipale unica (Imu) e della tassa per la copertura dei costi relativi ai servizi indivisibili dei Comuni (Tasi).

d) Introdurre vantaggi per favorire interventi di rottamazione degli edifici

Allo scopo di favorire la rottamazione di edifici che non garantiscono più la sicurezza o qualità dell'abitare, che sono in classe energetica E, F o G o sono inadeguati dal punto di vista sismico o del rischio idrogeologico o comunque a "fine vita", **la demolizione e ricostruzione di un edificio, all'interno della medesima proprietà, di pari volumetria e superficie utile comunque nel limite dell'ampliamento del 20% funzionale all'integrazione di servizi e pertinenze, non è da considerarsi nuova costruzione** ai sensi del DPR 380/2001 e paga oneri solo sulla eventuale parte eccedente alla volumetria precedente, laddove realizzabile ai sensi delle norme urbanistiche vigenti. L'intervento di sostituzione sarà realizzabile solo laddove si realizzi un edificio di classe energetica A e consumo di suolo pari o minore del precedente.

e) Introdurre vantaggi e semplificazioni per gli interventi di riqualificazione dei condomini

Per gli interventi che riguardano gli edifici condominiali da realizzare negli ambiti di rigenerazione è consentita in ampliamento alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici la realizzazione di schermature solari delle facciate e dei tetti, la realizzazione di strutture di supporto per pannelli fotovoltaici sui tetti e maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno, per una dimensione massima % della cubatura dell'edificio, nonché la realizzazione di terrazzi adiacenti alle unità residenziali anche su supporti strutturali autonomi.

f) Introdurre standard qualitativi per gli interventi

Negli interventi di rigenerazione urbana e riuso le dotazioni di standard urbanistici di cui al DM 1444/68 possono essere assolte sia attraverso dotazioni qualitative che attraverso monetizzazioni qualora si dimostri con uno specifico studio che tali dotazioni sono già presenti nell'area urbana circostante o che il fabbisogno è altrimenti soddisfatto. Lo studio deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale e diviene parte integrante delle convenzioni autorizzative e attuative.

g) Fissare obiettivi di qualità progettuale e di partecipazione nei progetti

I progetti degli interventi pubblici e di interesse pubblico da realizzare negli ambiti di rigenerazione sono da prevedere tramite bandi per accordi pubblici/privati e qualora interessanti parti di città pubblica attraverso concorsi di architettura.

I progetti di rigenerazione urbana coinvolgono e attivano attraverso specifici processi di partecipazione i cittadini, i soggetti locali, i residenti delle aree interessate e delle aree contigue, i

soggetti sociali e del terzo settore potenzialmente interessati.

h) Disciplinare le modalità di partecipazione per gli interventi di rigenerazione urbana

La procedura di partecipazione per gli interventi di rigenerazione urbana è disciplinata con attività formali, adempimenti e tempistica oggetto di definizione tra proponente ed amministrazione e di verifica tra le parti.

i) Parco progetti per le città

In Italia c'è una grave carenza di progettualità per le città che ha avuto effetti deleteri sullo sviluppo e sulla qualità dell'habitat. Per risolvere il problema quindi risulta necessario istituire e finanziare – con CDP - un Fondo Rotativo statale per i progetti urbani. Le Regioni, su proposta dei Comuni, entro la fine di ogni anno inviano ad una Commissione nazionale presso il Ministero le loro proposte e studi di fattibilità che saranno selezionati dalla secondo principi di: Qualità e sostenibilità ambientale; Urgenza ed effetti sul disagio sociale; Integrazione degli obiettivi; Sostenibilità economica a lungo termine e capacità di accesso a finanziamenti comunitari o privati.

8 LA SICUREZZA DEL PATRIMONIO EDIFICATO

Rendere meno fragile questa grande bellezza

Gli ultimi eventi sismici disastrosi hanno fatto tornare tragicamente di attualità i temi della sicurezza del territorio, la prevenzione del rischio sismico, i piani e i programmi di emergenza comunali e regionali.

Gran parte del territorio italiano è classificato ad altissima pericolosità sismica, a rischio idrogeologico e di esondazione.

Come è noto, il complesso delle abitazioni residenziali italiani si presenta particolarmente vetusto e, per questa ragione, potenzialmente bisognoso per la messa in sicurezza.

Dalla politica dell'emergenza a quella della prevenzione

Insomma all'interno di questo quadro preoccupante non c'è dubbio che serva una forte discontinuità rispetto alle politiche del passato – sia nazionali che regionali - investendo sulla prevenzione del rischio piuttosto che, invece, fare ricorso all'emergenza. I provvedimenti, però, non devono essere frammentari, ma essere inseriti in una più ampia visione; consapevoli che vi sono provvedimenti e stanziamento di risorse che attengono al governo nazionale ma anche una programmazione e una serie di provvedimenti e interventi normativi che attengono alla responsabilità delle Regioni che prevedano:

__ Censimento dello stato delle abitazioni e dei luoghi di lavoro

Riteniamo che occorra avviare immediatamente un censimento ed una catalogazione delle situazioni più a rischio a partire, appunto, dai centri storici e pervenire, in tempi brevi, prima ad una verifica degli edifici strategici e poi ad un adeguamento normativo che consenta una utilizzazione più rapida e mirata delle risorse. In tal modo sarà possibile attivare complessivamente

significativi interventi sia su edifici di interesse strategico che, in caso di sisma, hanno importanza rilevante nella gestione della emergenza quali sedi comunali, caserme delle forze dell'ordine, presidi sanitari, scuole ecc. che su edifici privati.

__ Obbligatorietà del Fascicolo del Fabbricato

Il fascicolo del fabbricato rappresenta il primo passo per affrontare sistematicamente il tema della sicurezza dell'abitare; questo documento contiene tutte le informazioni necessarie sugli aspetti che riguardano la stabilità e la sicurezza ai fini della protezione, soprattutto, dagli eventi sismici”.

__ Microzonazione sismica

È necessario finanziare maggiormente la redazione degli studi di "**Microzonazione sismica**", che individuano gli effetti locali di un sisma sul territorio a seguito della legge n. 77/2009, cercando di accelerare le procedure amministrative spesso troppo lente con compressione dei tempi sul lavoro dei professionisti a scapito della qualità degli studi; avviare un'azione sistematica di verifica statica degli edifici strategici (ospedali, scuole, strutture pubbliche) e prevedere interventi di adeguamento alla normativa vigente di tali edifici.

__ Predisposizione e adeguamento dei Piani di Emergenza Comunali in coerenza con gli strumenti di pianificazione.

È fondamentale che vengano aggiornati i Piani di Emergenza Comunali e che questi vengano realmente utilizzati dai Comuni e divulgati tra la popolazione. Questi strumenti, che raccolgono l'insieme delle procedure operative d'intervento per fronteggiare le calamità attese in un determinato territorio, sono indispensabili per la prevenzione dei rischi su scala comunale. Deve essere superata in questa direzione la visione semplicemente burocratica del piano che deve individuare, per esempio, edifici strategici in grado di resistere ad un eventuale sisma.

9 NUOVI INDICATORI DELLA QUALITÀ DEL PROGETTO

Misurare la nuova pianificazione della Città con l'introduzione di indicatori scelti dal Piano al fine di rappresentare essi stessi le vocazioni della nuova città.

Con riferimento alle esperienze delle città europee si propone una prima lettura, non esaustiva, di indicatori della qualità:

- a) **La lotta ai cambiamenti climatici**, contribuendo ad eliminarne le cause e prescrivendo le misure di adattamento necessarie per limitarne gli effetti (resilienza urbana);
- b) **La riduzione del consumo di suolo** agricolo, alla ricerca del saldo zero, incentivando il recupero e la riqualificazione urbanistica ed ecologica delle aree dismesse e del patrimonio edilizio degradato e/o abbandonato;
- c) **La messa in sicurezza del territorio** e degli edifici nei confronti del rischio sismico ed idrogeologico;
- d) **La valorizzazione del territorio rurale** e dell'agricoltura anche in ambito urbano e periurbano;
- e) **L'equità territoriale**, promuovendo la pianificazione d'area vasta e la progettazione di interventi infrastrutturali a scala intercomunale o metropolitana ,

- f) **Il potenziamento del trasporto pubblico**, della rete dei percorsi ciclabili e pedonali, dei parcheggi di interscambio (Park & Ride), dei sistemi informativi per l'utenza, del car-sharing e dell'utilizzo di mezzi elettrici, promuovendo l'estensione delle aree urbane pedonalizzate ed ogni altro provvedimento finalizzato a ridurre l'uso dell'auto privata, le diverse forme di inquinamento indotte e a migliorare la vivibilità dell'ambiente urbano;
- g) **La creazione di una trama continua di infrastrutture verdi** e reti ecologiche estese a scala territoriale;
- h) **Il risparmio energetico e lo sviluppo delle energie rinnovabili**, incentivando la costruzione di impianti di cogenerazione e teleriscaldamento;
- i) **La gestione integrata del ciclo dell'acqua**;
- j) **Il potenziamento delle reti tecnologiche** e telematiche al servizio di cittadini e imprese, promuovendo una generalizzata informatizzazione dei servizi urbani (smart city);
- k) **L'inclusione sociale**, ricomponendo l'unitarietà dell'organismo urbano, riqualificando le periferie e l'edilizia popolare, contrastando i fenomeni di emarginazione economica ed etnica e la connessa tendenza alla frammentazione e segregazione spaziale;
- l) **Lo sviluppo della cultura, della partecipazione e della "creatività collettiva"** delle comunità locali, quale fattore essenziale non solo per progettare e gestire con intelligenza processi di trasformazione fisica delle nostre città e dei nostri territori in grado di rispondere alle concrete esigenze e alle aspirazioni delle persone, ma anche per sviluppare la ricerca scientifica e l'innovazione tecnologica, per dar vita a nuove attività nei settori della green economy creando nuove opportunità occupazionali, per modificare in chiave ecologica gli stili di vita, i comportamenti e le abitudini di consumo degli abitanti;
- m) **La qualità dei paesaggi**, degli ambienti urbani, dello spazio pubblico e delle architetture; attraverso una progettazione di qualità ed attivamente connessa con le esigenze della città;
- n) **La sostenibilità Ambientale** nel quadro di una pianificazione che tenga conto delle fragilità ambientali, delle emergenze, delle risoluzioni di problematiche di deindustrializzazione e di ripristino delle qualità,
- o) **la mobilità sostenibile**;
- p) **la Mixité Funzionale** la revisione delle tabelle sugli usi (obbligatoriamente semplificate alle funzioni della legge nazionale in stretta assonanza letterale), ampliamento delle possibilità di cambio di uso gratuito consentendo passaggi di uso tra gruppi funzionali non incidenti nel carico urbanistico (eventualmente attraverso soglie o prevalenze) e pertanto esonerati da oneri, contributi e monetizzazioni;
- q) la previsione **di usi temporanei**, sperimentali, di transito, in particolare per edifici dei centri storici, aree dismesse o contenitori in attesa;
- q) **Il Welfare Sociale**, la rete dei servizi sociali, assistenziali dell'educazione e della ricerca;
- r) **l'accessibilità, fruibilità** dello spazio pubblico e del patrimonio edilizio, nell'ordinarietà e nell'emergenza al fine di garantire le pari opportunità a persone con ridotte capacità motorie;
- s) **il nuovo Abitare**, il sistema dell'accesso alla residenza con le nuove forme dell'abitare nella compartecipazione e condivisione di obiettivi e qualità.

Gli indicatori qualitativi andrebbero a sostituire/integrare gli standard quantitativi del D.M 1444 (come declinati dalla pianificazione), in una valutazione più globale degli interventi, non limitandone la loro analisi al loro ristretto perimetro, ma ampliandola alle ricadute economiche, ambientali, sociali e di miglioramento globale del livello

10 LA CITTÀ PUBBLICA – IL CONFRONTO SUL PROGETTO E LA QUALITÀ DEL COSTRUITO

La città pubblica è individuata quale elemento perequativo di eccellenza con la distribuzione di servizi, dotazioni, possibilità ed occasioni.

La qualità urbana è punto finale delle formali costruzioni normative e di programmazione, sintesi ultima degli sforzi condivisi.

La ricerca della qualità che si interseca quotidianamente con i concetti di sostenibilità, accessibilità, efficienza, sicurezza, legittimità e coerenza. Sul fronte si registrano alla scala regionale misure e specifiche normative volte al consolidarsi degli obiettivi condivisi di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di promozione della sicurezza territoriale.

Si sostiene con fermezza le possibilità del concorso di architettura nel progetto della città pubblica, negli interventi piccoli e grandi volti alla ricerca di una nuova immagine del contesto urbano, con l'immissione della contemporaneità nei linguaggi delle architetture.

Il concorso di architettura, il confronto sul progetto, preceduto da percorsi partecipati di esatta qualificazione dei bisogni e compiuta fissazione dei costi, può essere quindi una chiave di volta di una rinnovata stagione di qualificazione della città. Si ritiene pertanto indispensabile fin da subito, e la nuova normativa lo consente, promuovere i concorsi di architettura per i progetti di opere pubbliche, attivando se nel caso piattaforme telematiche o utilizzando ciò che già oggi è a disposizione in questa regione.

Il confronto quindi come paradigma della ricerca della qualità architettonica del progetto, sintesi delle specifiche qualità che oggi affollano le esigenze del costruito.

E' necessario quindi immettere la possibilità del confronto, premiale, per le grandi trasformazioni urbane che siano di iniziativa pubblica o privata, il bando per la stipula di accordi per la ricerca delle migliori soluzioni con il progetto di architettura ed urbanistica alla base delle valutazioni di sostenibilità e di ammissibilità degli interventi. **Prevedere premialità graduali per attuazione di interventi privati che promuovono percorsi volontari di confronto del progetto con eventuale accesso alle regole pubbliche per trasparenza, partecipazione e pari opportunità. Questa la strada per la ricerca della qualità nei progetti di pubblico interesse**, nelle trasformazioni rilevanti e complesse della città, nella valorizzazione dei corridoi ecologici, nel contesto paesaggistico e nelle scelte tematiche e strategiche.

C'è un'altra qualità progettuale, diffusa, che cerca corridoi valutativi di qualificazione e di riconoscimento oltre che e ovviamente di riconosciuta necessità. C'è di contro la necessità di rintracciare metodi di ricerca, sostegno e promozione della qualità del progetto di architettura, perché tutti i progetti sono in primo luogo di architettura.

Si apre il tema dell'edilizia diffusa e degli interventi che non rappresentano un rilievo tecnico economico tale da potersi incardinare in un percorso concorsuale o che comunque volgono ad una attuazione diretta disciplinata dal piano, nei centri storici urbani e rurali, nei contesti paesaggistici, nel consolidato e nelle trasformazioni.

Pochi strumenti garantiscono l'elevazione della qualità dell'architettura, ce ne sono alcuni anche ovvi ma che si ritiene necessario evidenziare:

__ **Le competenze professionali** nella regia progettuale architettonica, nel progetto di contesto storico, paesaggistico e della città;

__ **Il confronto** nel senso di dibattito e giudizio qualificato delle scelte;

__ **L'esplicitazione progettuale** attraverso i moderni sistemi della comunicazione.

Altri strumenti non hanno garantito la qualità architettonica e progettuale: i piani con complesse indicazioni tipologiche e formali, del colore, dei materiali delle modalità aggregative e di sviluppo dell'edificato; le CQAP come oggi formulate e composte; le volontà di predeterminare in astratto gli indirizzi di crescita della città; le forme di piano propense ad una rappresentazione urbanistica più che urbana e del costruito; ed infine le normative tecniche parametriche su tutto per ogni caso in ogni variabilità e pertanto vere protagoniste del progetto diffuso.

Quindi anche per l'edilizia diffusa sono necessari nuovi paradigmi, si può invertire la traiettoria per tentare la **valorizzazione la centralità del progetto architettonico** nell'ambito di una nuova urbanistica che sigli il passaggio dal progetto di zona al progetto di edificato nelle sue complessità funzionali, tipologiche, formali e di contenuto.

Si tratta di determinare una metodologia di valutazione dei progetti di maggiore impatto nei contesti urbani, paesaggistici e rurali; incardinata sul confronto, che si ritiene debba essere di pari livello tra progettista e amministrazione pubblica.

In questo, se pure sintetico quadro, si ritiene che l'innalzamento della qualità del progetto di architettura per l'edilizia diffusa possa essere garantito da alcune prioritarie scelte:

__ **qualificazione delle competenze dell'architetto** quali necessarie per gli interventi in particolari contesti, storici, paesaggistici, rurali e di rilievo urbano;

__ **stralcio**, dal corpo normativo dei piani, **delle indicazioni prescrittive** in ordine a caratteristiche tipologiche, formali, di materiali e di aggregazione dei progetti e degli interventi edilizi;

_stralcio degli elaborati progettuali avulsi dall'ipotesi di progetto per accedere alla rappresentazione completa dell'intervento in maniera utile alla descrizione delle sue specifiche peculiarità con particolare riferimento al contesto urbano e paesaggistico;

_passaggio a normative tecniche prestazionali e scelta volontaria di parametri dimensionali predefiniti, limitazione all'implementazione parametrica di dati indici e definizioni dell'edilizia.

La complessità del progetto di architettura, con l'implementazione esponenziale degli adempimenti che non pare possibile ridurre, senza un cambio sostanziale di paradigma del procedimento dell'edilizia (ne parleremo), **è oggi un patrimonio di lavoro da proteggere. La valutazione del complesso delle scelte che spesso non hanno visibilità progettuale e che in alcuni casi rischiano di punire la progettazione di dettaglio e l'illustrazione architettonica completa va messa al riparo da pareri frettolosi.**

11 LA DIVERSIFICAZIONE TRA CITTÀ ESISTENTE E NUOVA CITTÀ- STANDARD, CONTRIBUTI E FISCALITÀ

In forza della competenza legislativa esclusiva dello stato in materia di determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, la legislazione dello Stato determina le quantità minime di dotazioni di opere di urbanizzazione, di spazi per servizi pubblici, per la fruizione collettiva, e per l'edilizia sociale, nonché i requisiti inderogabili di tali dotazioni, che devono essere assicurate negli strumenti di pianificazione degli enti locali nell'ambito delle rispettive competenze.

Gli "standard urbanistici" che vengono oggi applicati dai Comuni nella stesura dei Piani urbanistici comunali sono pertanto quelli definiti dal decreto ministeriale n. 1444 del 02 aprile 1968 un decreto che ha 50 anni.

Sono standard, quindi, pensati e definiti in un momento storico di grande espansione demografica ed edilizia delle città e che rispondevano alla crescente necessità di regole precise e numeriche che assicurassero un ordinato assetto urbanistico. Le dotazioni territoriali allora pensate in termini di scuole, servizi di quartiere, aree verdi e sportive, parcheggi pubblici rispondevano ad una esigenza quantitativa più che a quella qualitativa perché quella era l'esigenza.

Oggi, **nel 2016, le emergenze delle città sono completamente differenti** rispetto a quell'epoca. La fase di espansione si è conclusa e l'attenzione deve essere rivolta a quello che già c'è e che va migliorato. Occorre pertanto concentrarsi sull'esistente piuttosto che su non più attuali espansioni prive di qualità ponendosi come obiettivo l'innalzamento della qualità della vita dei residenti e la creazione di un contesto favorevole all'insediamento ed allo sviluppo di impresa.

La dotazione quantitativa e "standardizzata" non è più in grado oggi di rispondere alle esigenze ed ai nuovi modi d'uso della città e del territorio da parte dei cittadini residenti o temporaneamente presenti. Il bisogno di servizi è infatti oggi sempre maggiore e sempre più

tecnologicamente sofisticato e deve essere volto non solo al consolidamento di quanto già è disponibile ma verso servizi di tipo innovativo.

Di fronte ad **una diversa domanda di qualità dello spazio collettivo** si deve allora rispondere non solo razionalizzando le politiche di offerta di servizi e/o perseguendo un riequilibrio nei rapporti tra costi e risorse, ma anche traducendo tale domanda in indicazioni precise per un nuovo progetto di "città pubblica", che restituisca al sistema dei servizi la finalità di accrescere l'identità e la capacità di trasmettere i valori di una società.

Agli standard quantitativi dovranno allora essere associati standard di qualità e prestazionali, che devono assicurare la resilienza urbana e la sostenibilità ambientale e che devono riflettere una nuova idea di welfare sociale, una nuova cultura di tutela e gestione comunitaria dei beni comuni e l'affermazione di nuovi diritti di cittadinanza estesi anche alla popolazione migrante.

Le "dotazioni territoriali" che i comuni devono pertanto prevedere per assicurare un aggiornato e adeguato livello di servizi e infrastrutture e per una effettiva rispondenza ai nuovi bisogni **devono pertanto essere ispirate al concetto di Qualità delle prestazioni più che a quello della quantità di aree e attrezzature**: non vogliamo più mq ma dotazioni parametrare sulla qualità delle stesse. I parametri che regolano la qualità non sono gli standard del DM 1444 bensì gli indicatori ambientali, sociali ed economici così come avviene nelle migliori esperienze europee: vi è tutta una serie di possibili dotazioni fino ad oggi non considerate o considerate poco ma diventate ormai un'esigenza imprescindibile per incentivare un nuovo sentire nella tutela e cura del bene pubblico con una particolare attenzione alla sicurezza ed alla prevenzione del dissesto idrogeologico. Ci riferiamo, a solo titolo di esempio, alle piste ciclabili, alle wi-fi area, ai centri di accoglienza, alle reti ecologiche, all'impiantistica innovativa, alle azioni di contrasto degli effetti negativi legati alle modifiche del clima, etc. ed a tutte quelle dotazioni ecologiche ed ambientali che l'innovazione e la crescita tecnologica mette costantemente a disposizione.

Al tempo stesso si attesta **che le esigenze della città esistente rispetto alla città nuova sono ben diverse così come diverse sono quelle di una città fortemente densificata rispetto a quelle di un piccolo centro** dove la struttura insediativa è più semplice ed il fabbisogno di dotazioni è certamente minore.

La rivisitazione del DM 1444/68 è allora indispensabile, sia per quanto attiene alle modalità di calcolo per dotazioni minime delle funzioni che per i limiti di densità edilizia; con i necessari adeguamenti e differenziazioni tra la città esistente e la nuova città ed occorre che le dotazioni territoriali siano previste in funzione dei reali fabbisogni di servizi di ciascun comune ad esse "cucite" su misura andando a prevedere maggiori dotazioni laddove ve ne è mancanza e minori dove già oggi sono disponibili. Viceversa si può ragionare anche sul tema della diversificazione delle stesse in funzione delle reali esigenze ed al fine da una parte di consolidare l'identità della società e dall'altra evitare inutili sprechi.

Nello stesso tempo ed **al fine di assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico, tenuto conto delle diverse specificità e peculiarità che caratterizzano il nostro territorio (molto differenti ormai da quelle individuate nel 1968) occorre che le “zone territoriali omogenee” di cui al DM 1444 vengano superate a favore di una più approfondita e mirata individuazione di Ambiti specifici** di ciascun territorio che meglio rappresentino situazioni insediative plurime e differenziate e che meglio esprimano la rappresentatività dei Comuni.

Quanto sopra, pur richiamando l'esigenza di un progetto di città più attento al dettaglio ed alle situazioni specifiche del territorio, non deve però tradursi nella ricerca di normazione di ogni singolo aspetto e di ogni singola situazione ma piuttosto e con la stessa finalità essere ispirata al concetto di Semplicità del Linguaggio. Dove con poche parole e con pochi concetti vengano definite le linee guida generali cui ispirarsi lasciando maggior spazio alla flessibilità ed alla libertà interpretativa e propositiva.

11.1 RAZIONALIZZAZIONE DEI CONTRIBUTI PER ATTIVITA' EDILIZIA

L'onere di urbanizzazione, introdotto dalla L 10/77, oggi contributo di costruzione, rappresenta una declinazione del principio per cui chi induce un costo per la collettività contribuisce a sostenerlo.

Il principio generale vede oggi numerose eccezioni che si traducono in esoneri totali o parziali in funzione incentivante o premiante, non sempre coerenti e attuali, pertanto la sua declinazione merita oggi una seria rivisitazione, con particolare attenzione al tema del Riuso.

Per semplificare e uniformare i criteri di variazione dell'onere, si potrebbe stabilire che:

___il contributo di costruzione sia dovuto solo in relazione all'aumento di superficie principale calpestabile esonerando tutti gli interventi di recupero e sostituzione dell'esistente e di integrazione dei servizi.

Meglio un chiaro intervento diretto sul contributo di costruzione, che inopportune ridefinizioni degli interventi edilizi. Il minor gettito dovuto all'esonero degli interventi sull'esistente dovrebbe essere compensata con un incremento significativo del contributo dovuto per ogni nuovo metro quadrato di superficie calpestabile. In alternativa si potrebbe:

___ridurre il contributo del costo di costruzione, anche per gli interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso originaria.

___determinare i costi di costruzione in proporzione al miglioramento delle prestazioni di efficienza energetica in modo da garantire un regime di favore per gli interventi di ristrutturazione edilizia negli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Va inoltre rivista la composizione dell'onere.

Per ogni nuovo mq di superficie calpestabile dovrebbe essere pagata la sola quota afferente al contributo per la realizzazione o mantenimento delle urbanizzazioni primarie (U1), gravate dal nuovo carico urbanistico.

L'importo unitario dovrebbe essere definito dal Comune in relazione ai costi di gestione delle infrastrutture pubbliche esistenti nell'ambito di intervento.

Si ritiene inoltre che debba sempre essere consentita - la monetizzazione in alternativa al reperimento degli standard soprattutto laddove sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee.

Tale situazione, infatti, si presenta frequentemente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicati nelle aree sature, a causa dell'alta densità edificatoria, dove non è sempre possibile individuare aree libere a destinare a standard; Occorre infine ribadire che gli oneri di urbanizzazione ed i contributi richiesti ai privati per gli interventi edilizi ed urbanistici debbano essere esclusivamente utilizzati per la realizzazione dei servizi territoriali, escludendone perentoriamente ogni altro possibile utilizzo improprio.

11.2 FISCALITA'

Le norme che negli ultimi anni maggiormente hanno contribuito ad incentivare gli interventi sul tessuto edilizio esistente sono state quelle fiscali e quelle di semplificazione edilizia.

A questo proposito le detrazioni fiscali che arrivano fino al 50% riservate agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia degli edifici residenziali e la detrazione del 65% per gli interventi di miglioramento energetico e di adeguamento antisismico degli edifici sono quelli che più hanno concorso da una parte a garantire il mantenimento del decoro del costruito e dall'altra a tenere vivo il mercato edilizio, colpito da anni da una profonda crisi. A questo proposito ed al fine del perseguimento di una reale ottimizzazione energetica dei nostri edifici ed al rilancio socio-economico della nostra società alcune iniziative da intraprendere potrebbero essere quelle di estendere l'applicabilità delle detrazioni fiscali:

__agli interventi aventi oggetto attività diverse da quella residenziale.

__agli interventi di Sostituzione Edilizia.

La proposta, se accolta, consentirebbe nel primo caso di fornire un importante contributo reale e concreto a tutte quelle attività che oggi costituiscono il tessuto produttivo dell'Italia e, nel secondo caso, ad avviare concretamente un processo di sostituzione di tutto quel patrimonio edilizio di scarsa qualità che ha spesso più di 40 anni, è costruito in zone a rischio sismico e idrogeologico, grande consumatore di risorse e grande inquinatore a favore di edifici intelligenti che non aggravano la situazione ambientale.

12 LA PARTECIPAZIONE

Il progetto chiede di costruire un processo partecipativo che non si limiti a valutare le scelte una volta compiute e che invece contribuisca a costruire le idee e le proposte.

Ciò deve avvenire sia attraverso l'ascolto che attraverso il coinvolgimento diretto. Implica la scelta di strumenti di pianificazione e progettazione comunicativi in grado di essere compresi e discussi. Dunque una rappresentazione oggettiva e concreta delle scelte piuttosto che delle norme.

E' però importante che il coinvolgimento di cittadini, associazioni e categorie avvenga fin dalla costruzione del quadro delle conoscenze perché ciò comporta sia una conoscenza capillare del territorio sia mette in evidenza quegli elementi che sono condivisi e riconosciuti come fondanti nella definizione del sistema urbano.

D'altro canto la partecipazione costituisce anche un elemento di valutazione e monitoraggio della qualità e dell'efficienza delle scelte, parte di quella valutazione qualitativa più volte richiamata in sostituzione di quella quantitativa.

Dunque la partecipazione deve essere prevista all'interno del processo e istituzionalizzata mediante regolari procedure di coinvolgimento dei diversi attori in modo che sia garantita la loro incisività in tutte le fasi del processo stesso.

SOMMARIO

1 IL MANIFESTO DI TARANTO	2
1.1 PRINCIPI IRRINUNCIABILI:	2
2 SITUAZIONE ATTUALE	4
2.1 L'URBANISTICA ATTUALE- ELEMENTO AMMINISTRATIVO MA NON REGOLATORE.....	4
2.2 LA SITUAZIONE POLITICA CONTINGENTE	4
2.3 COSTI E TEMPI DI ATTUAZIONE	4
2.4 STRATEGIA GENERALE	5
2.5 ASSUNTI DI BASE PER UNA POLITICA DI TRASFORMAZIONE URBANA SU VASTA SCALA.....	6
2.6 NUOVI TEMI	7
3 CAPISALDI	8
4 UNA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA.....	11
4.1 LIVELLI DI PIANIFICAZIONE.....	11
4.2 LIVELLO REGIONALE E QUADRO DELLE CONOSCENZE	11
4.3 LA VALORIZZAZIONE DELLE VOCAZIONI TERRITORIALI ATTRAVERSO PIANI TEMATICI E DI PIANIFICAZIONE VOLONTARI DI AREA VASTA	12
4.4 UN NUOVO PIANO COMUNALE.....	13
4.5 CONFORMAZIONE E NUOVI DIRITTI NEL REGIME DEI SUOLI/FABBRICATI	15
4.6 ACCORDI TRA PUBBLICO E PRIVATO	15
4.7 LA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE DI PIANIFICAZIONE E LA GESTIONE DEL PIANO.....	16
5 LA PIANIFICAZIONE VOLTA AD EVITARE LO SPRECO DI SUOLO	17
5.1 AZIONI SPECIFICHE	18
5.2 OBIETTIVI E RISULTATI	19
5.3 IPOTESI DI NORMATIVA SUL CONSUMO DI SUOLO	20
6 NUOVE CITTÀ PER LA COMPETIZIONE GLOBALE	21
7 STRATEGIE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI RIGENERAZIONE DEL COSTRUITO, USI TEMPORANEI, LA RESILIENZA DELLA CITTÀ ESISTENTE	22
7.1 GLI USI TEMPORANEI	23
7.2 LE GRANDI FUNZIONI.....	23
7.3 LE AREE DISMESSE	24
7.4 IL PROGETTO DI PIANIFICAZIONE	25
7.5 OBIETTIVI PER LA RIGENERAZIONE URBANA	26
7.6 LA TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ ESISTENTE IN ATTESA DEL QUADRO NAZIONALE.....	26
7.7 GLI AMBITI PRIORITARI PER LA PROPOSTA NORMATIVA:	27
8 LA SICUREZZA DEL PATRIMONIO EDIFICATO	29
9 NUOVI INDICATORI DELLA QUALITÀ DEL PROGETTO	30
10 LA CITTÀ PUBBLICA – IL CONFRONTO SUL PROGETTO E LA QUALITÀ DEL COSTRUITO.....	32
11 LA DIVERSIFICAZIONE TRA CITTÀ ESISTENTE E NUOVA CITTÀ- STANDARD, CONTRIBUTI E FISCALITÀ.....	34
11.1 RAZIONALIZZAZIONE DEI CONTRIBUTI PER ATTIVITA' EDILIZIA	36
11.2 FISCALITA'	37
12 LA PARTECIPAZIONE	37