



LEGGE REGIONALE n. 14 del 06 giugno 2017

**IDEE, OBIETTIVI E STRUMENTI PER RIGENERARE LE CITTA' E IL
TERRITORIO VENETO ATTRAVERSO IL RILANCIO DEL COMPARTO EDILE**

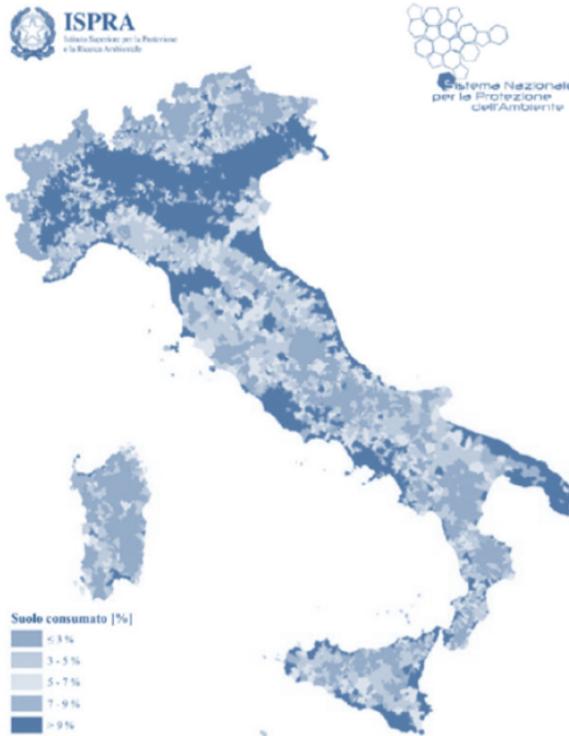
RELATORE : Arch. Massimo Cavazzana

Cavazzana
idee progetti e costruzioni



LEGGE REGIONALE n. 14 del 06 giugno 2017

Consumo di suolo a livello comunale



Fonte: ISPRA

- Si è costruito con una velocità di consumo del suolo di 8 metri al secondo.
- Tra il Dopoguerra ed il 2000 l'urbanizzazione è cresciuta del 400%, mentre la popolazione del 27%.
- Nel giro di pochi anni si è passati da un'Italia formata da persone senza spazi, ad una realtà di spazi senza più persone.

LEGGE REGIONALE n. 14 del 06 giugno 2017

- Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".
- *Contenimento del consumo di suolo, riqualificazione, rigenerazione e miglioramento della qualità insediativa*



LEGGE REGIONALE n. 14 del 06 giugno 2017

- **Art. 5 Riquilificazione edilizia ed ambientale.**



- **Art. 6 Riquilificazione urbana.**



- **Art. 7 Rigenerazione urbana sostenibile.**



Art. 5 Riqualificazione edilizia ed ambientale.

1. Rispondono alla finalità di cui al presente Capo:
 - a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
 - b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia ...



Art. 5 Riqualificazione edilizia ed ambientale.

2. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 12, comma 3, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 e **prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione.** Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie.

Art. 5 Riqualificazione edilizia ed ambientale.

3. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, con utilizzazione delle agevolazioni di cui al comma 2, è **assoggettato ad un vincolo di non edificazione**, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico **che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.**



Art. 6 Riqualificazione urbana.

1. Gli interventi di riqualificazione urbana rispondono alla finalità del presente Capo e sono realizzati negli ambiti urbani degradati.
2. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) individua il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana e **li disciplina in una apposita scheda**, precisando: ***i fattori di degrado, gli obiettivi generali e quelli specifici della riqualificazione, i limiti di flessibilità rispetto ai parametri urbanistico-edilizi della zona, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela e compensative***, anche al fine di garantire l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico nella trasformazione del territorio.

Art. 6 Riqualificazione urbana.

3. Il PI può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione.
4. Gli interventi di riqualificazione urbana possono essere attuati mediante:
 - a) **piani urbanistici attuativi**, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
 - b) **comparti**, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;
 - c) **permessi di costruire convenzionati**, ai sensi dell'articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Art. 7 Rigenerazione urbana sostenibile.

1. Sulla base dei criteri e degli obiettivi di recupero indicati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera b):
 - a) il piano di assetto del territorio (PAT) **individua gli ambiti urbani di rigenerazione assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sostenibile;**
 - b) il piano degli interventi (PI), **con apposita scheda**, individua il perimetro dell'ambito assoggettato a un programma di rigenerazione urbana sostenibile dando gli **indirizzi per la sua attuazione**, ivi comprese le modalità di trasferimento di eventuali attività improprie, **le destinazioni d'uso incompatibili e le misure necessarie a garantire il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione.**

Art. 7 Rigenerazione urbana sostenibile.

2. I progetti degli interventi per l'attuazione dei programmi di rigenerazione prevedono lo sviluppo di tipologie edilizie urbane **a basso impatto energetico e ambientale, la pluralità di funzioni e la qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici.**



Art. 7 Rigenerazione urbana sostenibile.

3. A seguito della individuazione degli ambiti di cui al comma 1, i soggetti pubblici o privati aventi titolo presentano all'amministrazione comunale una proposta di programma di rigenerazione urbana sostenibile, al fine di verificarne la coerenza con gli indirizzi, i criteri e gli obiettivi indicati nelle schede contenute nel PI. Il programma è corredato dalla seguente documentazione:

- a) l'indicazione delle proposte progettuali di massima...
- b) la relazione tecnico-illustrativa...
- c) la relazione economica...
- d) uno schema di accordo con l'indicazione degli impegni assunti dai soggetti **interessati**, delle forme di coordinamento, delle modalità di monitoraggio periodico dello stato di attuazione del programma.

Art. 7 Rigenerazione urbana sostenibile.

4. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile sono promossi dai comuni, singoli o associati, e sono approvati, in quanto di interesse regionale, mediante accordo di programma ai sensi del combinato disposto dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione" e dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010"; l'approvazione degli stessi costituisce presupposto per l'accesso al fondo regionale di cui all'articolo 10.

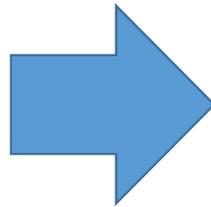


Art. 7 Rigenerazione urbana sostenibile.

5. Nell'accordo di programma le parti pubbliche possono **prevedere forme di cofinanziamento ed incentivi, inclusa la riduzione del contributo di costruzione.**
6. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile **hanno titolo preferenziale per l'attribuzione di finanziamenti regionali e per la partecipazione a bandi di finanziamento a regia regionale.**

PERCHÉ LAVORARE SULLA RIGENERAZIONE URBANA?

Degrado e obsolescenza
edilizia mono-funzionalità
marginalità e isolamento -
depressione
socioeconomica vuoti
urbani e abbandono
perdita di “significato”
spazi pubblici



Necessario un cambio di
prospettiva:
non tanto gravi
problematiche urbane e
sociali, ma contesti
potenziali dove esprimere
nuove qualità di “nodi
urbani strutturanti”
portatori di welfare

SPAZIO PUBBLICO <-> QUALITA' DELLA VITA

INDIRIZZI ED INTERVENTI EUROPEI

Carta di Lipsia sulle
città europee
sostenibili, 2007



*aree
residenziali
periferiche*

- evitare il consumo di altri spazi verdi per costruire
- strutturare gli insediamenti in modo compatto
- riunire diverse attività in un solo quartiere
- creare **spazi pubblici di qualità e a misura d'uomo**
- **coinvolgere i cittadini** nel processo di recupero
- potenziare l'economia locale e le politiche di sostegno
- sostenibilità ambientale degli edifici esistenti
- rigenerare i quartieri degradati per **creare coesione sociale**

I CENTRI ABITATI IN NUMERI

• CAPOLUOGHI PROVINCIALI	110
• CITTÀ METROPOLITANE	14
• COMUNI DELLE CITTÀ METROPOLITANE	1.273
• ABITANTI RESIDENTI NELLE CITTÀ METROPOLITANE	21.980.421
• GRANDI AREE URBANE	48
• PICCOLI COMUNI CON MENO DI 5.000 ABITANTI (69% DEL TOTALE)	5.627
• SUPERFICIE DEL COMUNE DI ROMA, IL PIÙ GRANDE D'ITALIA KMQ	1.308
• DENSITÀ DI POPOLAZIONE DEL COMUNE DI NAPOLI per KMQ	2.800

GLI SPAZI VUOTI IN ITALIA: AREE «SEDOTTE E ABBANDONATE»

Alcuni esempi

**Il paese dal
“capitale inagito”**

Stazioni FS impresenziate	1700
Negozi di vicinato ed uffici vuoti	650 mila
Ex cantieri opere pubbliche non finite	892
Beni immobili confiscati alle mafie	23 mila
Ex fabbriche e capannoni dismessi	700 mila
Beni di interesse culturale abbandonati	20 mila
Beni ecclesiali non usati	1000 mld
Paesi fantasma	6 mila
Edifici para-pubblici	1244

Fonte: Rigenerare le città, Legacoop, Legambiente, 2017

QUALI SPAZI SONO STATI RIUTILIZZATI



Fonte: Rigenerale le città, Legacoop, Legambiente, 2017

I NUMERI DEL RIUSO

> DIMENSIONI	> STIME	> FONTE
Valore spazi pubblici	330 miliardi	A. Bollo, Il giornale delle Fondazioni, 15/07/2015
Valore spazi privati potenziali oggetti di lascito	105 miliardi	Enti non profit, n. 3/2011 (pag. 23)
Numero spazi già riusati	5.000	iperPIANO Centro studi HorrorVACUI
Impatto socio economico	1 miliardo di euro (200.000 euro budget medio annuale a spazio) 100.000 persone (20 operatori a spazio) 13% continuativi, 34% temporanee, 53% volontariato	Le case del Quartiere Torino, Bilancio sociale 2015 Enrico Bertacchini, Giangavino Pazzola, Torino creativa. I Centri Indipendenti di produzione culturale sul territorio torinese, edizioni GAI, 2015
Numero proposte progettuali negli ultimi 4 anni	5.600	A. Bollo, Che fare, 30/12/15, "Riusiamo l'Italia"

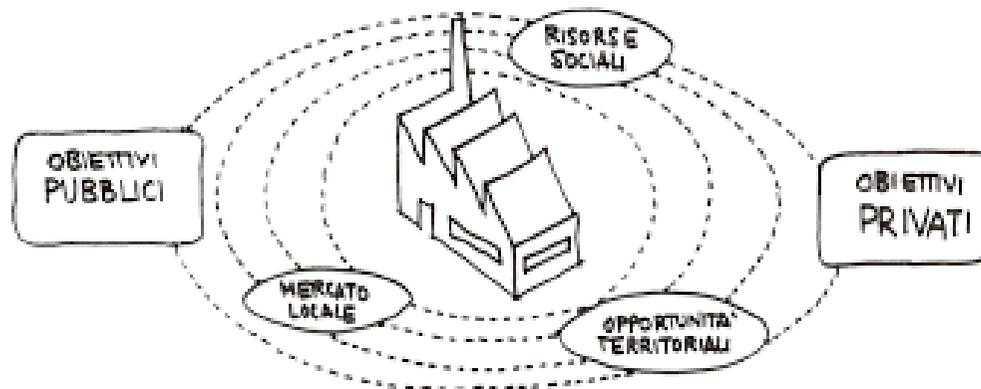
Fonte: Rigenerare le città, Legacoop, Legambiente, 2017

LE CRITICITA'

- Nonostante la crescente diffusione di queste esperienze, sono ancora molte le criticità, a partire dal **rapporto con la finanza**, dalla **carenza di una formula giuridica appropriata** (soprattutto nella gestione dei rapporti con l'ente pubblico), fino agli aspetti legati alla **progettazione in ambienti low cost ed in situazioni incerte**, sempre in via di definizione, a questioni relative alla sostenibilità economica e finanziaria di medio-lungo periodo (oltre lo start up quindi), agli aspetti di governance e di organizzazione in situazioni per lo più informali, partecipative, orizzontali, per non parlare poi degli aspetti burocratici autorizzativi, che in questi spazi a “vocazione indecisa” possono costituire veri e propri blocchi dei percorsi.

LE CRITICITA'

- Le gestioni di questi spazi, quasi tutte stressate dal qui e ora, dall'urgente/importante, dal problem solving dell'emergente, lasciano meno tempo al pensiero strategico di sviluppo, mettendo in luce difficoltà di coordinamento tra queste esperienze (ad oggi non esiste un network formale di questi luoghi, mentre prevalgono – e sono ben salde – relazioni informali).



ALCUNI SPUNTI PER LA DISCUSSIONE

- Gli interventi di riqualificazione sottolineano l'esigenza di **avviare nuovi percorsi progettuali improntati all'interazione ed alla cooperazione** tra abitanti e istituzioni locali con forti relazioni di vicinato.
- Occorre **partire dalle nuove «periferie»**. È da questi luoghi che sono caratterizzati da svuotamento delle funzioni, riduzione dei servizi essenziali, scarsità di processi di ascolto e pianificazione, politiche poco efficaci.
- Rigenerare significa costruire contestualmente coesione sociale, competenza e benessere, con **riferimento alla cittadinanza nella sua interezza** e non a particolari gruppi sociali o professionali.
- Occorre affrontare la questione con una **visione d'insieme**. Ecco perché è necessario un quadro normativo generale basato su una chiara strategia.

Grazie per
l'attenzione

Cavazzana Arch. Massimo

Via T. Vecellio 19 - 35020 Tribano (PD)

Tel: +39 049 5342288 / +39 049 9585333 -

Fax: +39 049 9589147

www.cavazzanamassimo.it