

urbanistica

INFORMAZIONI

Giuseppe Campos Venuti, **urbanistica, polemica disciplinare e assenze politiche.** Food and the city in Abruzzo, le modifiche della **produzione agricola** si confrontano con le aspettative di sviluppo delle aree peri-urbane e rivolgono una attenzione specifica alle nuove modalità della produzione vinicola. **Firenze**, sarà sottoposta a un profondo rinnovamento, anche urbanistico. Inu è interessata a raccontare, dal proprio punto di vista, **in che modo e con quali strumenti** si vuole operare questo rinnovamento. A **Friburgo** la visione che si sviluppa negli anni, dentro le istituzioni e con la partecipazione attiva della cittadinanza, evidenzia un **modello economico, sociale e urbanistico orientato alla sostenibilità**; i quartieri **Vauban e Rieselfeld** dimostrano come il nostro modo di abitare possa cambiare in meglio. La BIENNALE DELLO SPAZIO PUBBLICO si è conclusa con un bilancio positivo. L'adozione della **Carta dello Spazio Pubblico** costituisce un impegno a precisare **le invarianti urbane di tipo spaziale e di uso**, che devono garantire libertà, coesione, identità culturale

248

Rivista bimestrale
Anno XXXXI
Marzo-Aprile
2013
ISSN n. 0392-5005

€ 10,00

INU
Edizioni



Daniele Rallo, Luca Rampado Trasformare il territorio: dalla valutazione edilizia a quella urbanistico- ambientale

Presentare un permesso di costruire in Comune per ottenere la validazione del progetto è (oggi) una pratica molto complessa e complicata. Non sono più sufficienti, infatti, gli elaborati riportanti l'ultimo stato legittimato, lo stato di fatto, quelli di progetto, quelli comparativi, con planimetrie, sezioni e prospetti. A corredo del progetto vengono richieste valutazioni sui terreni (quantitative e qualitative), sulla compatibilità ed invarianza idraulica, sulla valutazione e coerenza paesaggistica, sull'impatto acustico, sulla efficienza energetica, sull'impiantistica e l'impiego di energie rinnovabili, sull'accessibilità per i portatori di handicap, sull'impatto ambientale, ecc. Se si tratta di un edificio produttivo bisogna inoltre rispettare la copiosa normativa sulle emissioni in atmosfera e sugli scarichi dei reflui. Bisogna controllare gli allacciamenti alle reti, calcolare il grado di permeabilità, saper calcolare gli oneri di urbanizzazione tabellari, dimensionare la dotazione di parcheggio privato. Oltre alle valutazioni per la sicurezza sanitaria, per il nulla osta dei vigili del fuoco, per la staticità dell'edificio, che si complica in caso di territori con grado sismico elevato. Inoltre un progetto edilizio deve essere corredato dalla Valutazione di Incidenza Ambientale o almeno dallo *screening* (siti Rete Natura 2000 SIC/ZPS). Se è inserito in una parte di territorio tutelato deve essere corredato da una relazione paesaggistica. Ed ancora se è collocato nei pressi di una fascia di rispetto elettromagnetica o di un allevamento intensivo o di una fabbrica RIR (a rischio rilevante) deve essere corredato da una relazione specifica di compatibilità.

Progetti più importanti vengono risolti attraverso progetti complessi che presuppongono accordi pubblico-privato, fattibilità economica, perequazione, compensazione,

crediti edilizi, SUAP, ecc. Il progettista ma anche il valutatore (che in questa fase devono lavorare a stretto contatto con ruoli spesso difficilmente scindibili) devono avere una preparazione multi-disciplinare che gli permetta di sopperire a tutte le richieste o perlomeno di saper interloquire con diverse figure professionali a vario titolo coinvolte.

Il progetto deve essere inoltre inserito in un contesto della città costruita o del territorio che lo circonda. Il progetto deve essere contestualizzato. Troppo spesso il progettista de-contestualizza il progetto complice anche l'insegnamento ricevuto dal corso di studi universitario.

Lo stesso concetto giuridico di progetto ha subito una evoluzione nel corso degli anni: si è passati dalla licenza edilizia a costruire degli anni 40-60 (L 1150/42) alla concessione edilizia a costruire introdotta dalla legge Bucalossi nel 1977 (L 10/77), al permesso di costruire del Testo Unico per l'Edilizia (Dpr 328/01). La licenza di costruire è legata allo sviluppo edilizio dei Piani di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio, disciplinando le mere costruzioni edilizie. La concessione ha invece introdotto la possibilità di costruire solo in presenza delle opere di urbanizzazione e corrispondendo all'amministrazione comunale gli oneri necessari (teoricamente) alla loro realizzazione o, nel caso di loro assenza, subordinando l'intervento all'obbligo di eseguirle o ancora prevedendone la monetizzare come oneri per la costruzione della città pubblica. Il permesso di costruire ha introdotto il concetto di trasformazione del territorio o meglio di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio legando le due pratiche ma dando una valenza prioritaria alla prima sulla seconda¹. Non è solo una questione terminologica. È un approccio molto diverso, ancorché scarsamente riconosciuto in quanto la trasformazione non è più solo edilizia ma coinvolge tutti gli aspetti del territorio.

Ciò porta a ri-considerare la preparazione che devono avere i tecnici che affrontano la tematica progettuale sia dal punto di vista dell'oggetto edilizio sia da quello

dell'inserimento urbanistico, cioè della trasformazione di una parte del territorio, in un contesto costruito definito da pieni e da vuoti. Anche la produzione edilizia assume il valore di una trasformazione territoriale, di un inserimento in una parte di territorio. Ne consegue che il progetto edilizio deve sottostare ad una serie di regole sul ben-costruire ma ancor prima sulla coerenza ambientale-urbanistica. Ogni progetto deve contribuire alla costruzione di una porzione della città pubblica o, come minimo, deve inserirsi in maniera armoniosa seguendo il principio insediativo ivi presente.

Seppur non si possa alzare la qualità estetica degli edifici attraverso la legge è pur vero che tutti i provvedimenti legislativi in materia sono orientati a certificare il materiale dell'architettura attraverso la prioritaria attenzione al progetto urbanistico.

Gli esempi significativi sono molteplici, oltre a quelle già citate. Dalla Convenzione europea sul paesaggio (sottoscritta a Firenze il 20.10.2000) al Codice Urbani dei Beni Culturali e del Paesaggio che ha re-introdotto i piani paesistici già presenti sia nella legge 1497/39 che nella legge urbanistica quadro del 1942 ma scarsamente attuati. Anche perché la stessa viene interpretata come un inutile ulteriore appesantimento nella consueta "cascata" di piani; il concetto di paesaggio dovrebbe essere presente all'interno di tutta la strumentazione urbanistica e della progettazione edilizia. Un esempio significativo è rappresentato dalla legislazione della Regione Lombardia che ha definito delle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" (Dgr 8.11.2002, n.7/11045 e Dgr 29.12.2005 n.8/1681) indipendentemente dall'inserimento del contenuto paesaggistico nella strumentazione urbanistica comunale, cioè anche in assenza del Piano generale del territorio (Pgt che è formato contemporaneamente da tre piani: il Documento di Piano, ovvero delle strategie, il Piano dei Servizi, ovvero degli standard, il Piano delle Regole, ovvero dello *zoning*). Le Linee Guida partono dal concetto che la qualità paesistica costituisce un

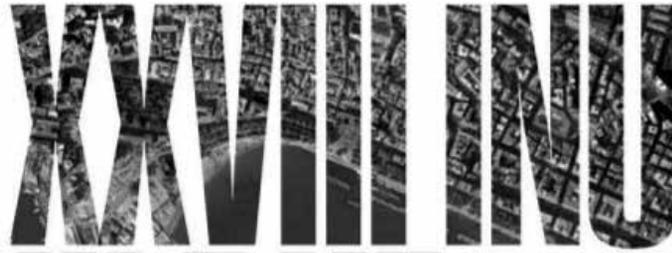
bene collettivo, culturale ed economico, e che tutelare il paesaggio riguarda il governo delle sue trasformazioni ed arrivano a definire i "criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito". Il giudizio sulla sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione: la valutazione morfologico-strutturale, la valutazione vedutistica e la valutazione simbolica. Incrociando tali valutazioni si arriva alla determinazione dell'impatto paesistico dei progetti edilizi attraverso un punteggio sul grado di incidenza rapportato alla classe di sensibilità del sito. Pur riconoscendo a priori che è "da escludere che si possa trovare una formula capace di estrarre da questa molteplicità di fattori un giudizio univoco e oggettivo" data anche la molteplicità di soggetti rappresentati nella società che interagiscono tra loro in forme complesse e spesso conflittuali.

Altri esempi ne sono l'incentivo per promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate (cd Decreto Sviluppo art. 5 c. 9 L 106/2011), la legge per lo sviluppo ed il recupero delle spazi verdi urbani (L 10/2013) ed il progetto di legge per il blocco del consumo di suolo.

Infine il progetto edilizio e urbanistico è sempre maggiormente legato al concetto di sostenibilità collettiva. Il miglior progetto non è quello del progettista ma quello condiviso dalla collettività, dalla comunità locale.

Per poter operare e valutare la trasformazione urbanistico-territoriale vi è quindi la necessità di una preparazione multidisciplinare che gli urbanisti e pianificatori territoriali e ambientali, per il particolare corso studiorum, hanno forse più di altri tecnici operanti sul territorio.

1. Su questo tema cfr. Luca Rampado Daniele Rallo "Progetti di trasformazione urbana e territoriale: compiti e responsabilità del Pianificatore Territoriale e Urbanista" ma anche Giuseppe De Luca "Progettazione urbanistica e Progetti di trasformazione urbana e territoriale" in www.urbanisti.it



XXVIII
Congresso nazionale
Istituto Nazionale
di Urbanistica

Salerno - Palazzo del Comune - 24/26 Ottobre 2013

Città come motore dello sviluppo del Paese AVVISO PER CONTRIBUTI SCRITTI - CALL FOR PAPER

Tutti possono proporre delle **Riflessioni scritte** (in forma di saggio)
entro il **15 settembre 2013**.

All'atto dell'invio del testo scritto pagheranno con bonifico bancario una quota
(100 € non soci Inu; 50 € soci Inu in regola con la quota del 2013).

I saggi saranno postati su *Urbanistica Informazioni online* (in modo da avere
l'ISSN) e successivamente pubblicati nel volume *Il governo della città nella
contemporaneità. Le città come motori di sviluppo* (titolo provvisorio), Inu
Edizioni, Roma 2014 (con ISBN).

I saggi saranno valutati in forma segreta da un apposito Comitato Scientifico
composto da: Franco Rossi (in qualità di Presidente), Paolo Galuzzi,
Francesco Sbeti, Michele Talia, Claudia Trillo. Il Comitato scientifico
comunicerà ad ogni soggetto entro il 21 settembre.

Una selezione dei saggi sarà pubblicata, su scelta autonoma del Direttore,
nella rivista *Urbanistica* per pubblicarle su un numero speciale della rivista.

Gli autori dei saggi saranno invitati a partecipare alle sessioni parallele del
Congresso nazionale in programma nella giornata di venerdì 25 ottobre 2013.

informazioni

format: solo testo min 8.000 - max 14.000 battute; testo e 1 immagine min. 6.500 - max
11.000 battute.

invio: segreteria@inu.it, con questo oggetto: Riflessione per XXVIII Congresso tema n. ...

bonifico: da intestare a INU Piazza Farnese 44, Roma, IBAN IT 24 N 02008 05205
000400299694, Unicredit Banca di Roma, (Largo di Torre Argentina 14 - 00186 Roma).
Causale: XXVIII Congresso, call for paper.

**Qualora alcuni saggi non raggiungessero il livello minimo di accettabilità scientifica, gli autori
ne riceveranno comunicazione insieme alla restituzione dell'importo versato.**

urbanistica

INFORMAZIONI



Luigi Ghirri, *Capri 1982 - Viaggio in Italia 1984*, Padiglione Italia alla 55. Esposizione Internazionale d'Arte, La Biennale di Venezia