

4

Il governo del territorio tra giuristi e urbanisti

Cosa è urbanistico nel governo del territorio, e cosa è giuridico? La domanda si potrebbe porre anche relativamente alle altre scienze della terra rispetto agli impianti legislativi

7

Perequare e compensare ricerche, metodi

Avendo ormai assodato il “perché” perequare, l’interesse si è spostato sul “come” perequare, producendo una relevantissima stagione di sperimentazione

39

Rassegna

Le Fasi di Gestione delle Opere Pubbliche; il Progetto Artist; il Programma di Rigenerazione a Bari; il nuovo porto di Brindisi

51

una finestra su: Brooklyn

Secondo il piano strategico nel 2016 New York avrà un milione di abitanti in più. Intanto ogni giorno nasce un a nuova community frutto di un modello di democrazia partecipativa

220

Rivista
bimestrale
Anno XXXVI
luglio-agosto 2008
€ 10,00

INU
Edizioni

In caso di mancato recapito rinviare a Ufficio Posta Roma - Romanina per la restituzione al mittente previo addebito

Urbanistica INFORMAZIONI

Rivista bimestrale urbanistica e ambientale dell'Istituto Nazionale Urbanistica

Editore: INU Edizioni
Iscr. Tribunale di n. 3563/1995;
Iscr. Cciaa di Roma n. 814190

Fondata da
Edoardo Salzano

Anno XXXVI
luglio-agosto 2008
Euro 10,00

Direttore responsabile
Paolo Avarello

Direttore scientifico
Francesco Sbetti

Vicedirettore scientifico
Loredana Seassaro

Redazione centrale
Francesca Calace,
Daniela De Leo,
Carolina Giaimo,
Pierluigi Nobile,
Anna Laura Palazzo,
Sandra Vecchietti

Coordinatore della redazione
Cristina Musacchio
Email: urbinf@inuedizioni.it

Rubriche
Angela Barbanante (Agenda), Marco Cremaschi (una finestra su...), Ezio Miceli (Crediti urbanistici), Sandra Vecchietti (Riforma urbanistica), Ruben Baiocco (Libri e altro)

Progetto grafico
Giovanna Vitale

Supervisione
Giovanni Anceschi

Servizio abbonamenti
Monica Belli
Email: inued@inuedizioni.it

Iniziativa promozionali
Cristina Buttinelli
Email: inuprom@inuedizioni.it

Consiglio di amministrazione di INU Edizioni
G. Pagliettini (presidente), U. Frank (consigliere delegato), F. Calace, M. Fantin, A.P. Latini, P. Properzi

Redazione, amministrazione e pubblicità:
Inu Edizioni srl
Piazza Farnese, 44
00186 Roma
tel. 06/68134341
06/68195562,
fax 06/68214773
<http://www.inu.it>

Comitato scientifico e Consiglio direttivo nazionale Inu

Bruno Asquini, Carlo Alberto Barbieri, Sebastiano Bitti, Roberto Bobbio, Maria Donatella Borsellino, Enrico Costa, Marco Cremaschi, Giuseppe De Luca, Marisa Fantin, Antonio Fassone, Luisa Garassino, Roberto Gerundo, Mauro Giudice, Massimo Giuliani, Guido Leoni, Roberto Lo Giudice, Stefano Mariotti, Sauro Moglie, Alfiero Moretti, Piero Nobile, Federico Oliva, Francesca Pace, Fortunato Pagano, Roberto Pallottini, Mario Piccinini, Claudio Polo, Pierluigi Properzi, Manuela Ricci, Nicolò Savarese, Francesco Sbetti, Ornella Segnalini, Stefano Stanghellini, Michele Talia, Maurizio Tomazzoni, Silvia Viviani, Comune di Roma (Lucio Contardi), Provincia di Bologna (Alessandro Delpiano), Regione Abruzzo (Franco Caramanico)

Corrispondenti regionali del comitato scientifico

Abruzzo e Molise:
R. Radoccia (coord.)
inuab@tin.it, B. Romano, Alto Adige: P. Morello (coord.)
sistema.bz@dante20a.it.
Basilicata: P. Pontrandolfi (coord.)
urbinf@tin.it, M. Gerardi, E. De Santis
Calabria: C. Fallanca (coord.)
cfallanca@unire.it, F. Rossi, M. A. Teti.
Campania: E. Coppola (coord.)
emanuela.coppola@fastweb-net.it, F. Bernasconi, D. De Leo.
Emilia-Romagna:
I. Cremonini (coord.)
irenecremonin@alice.it, L. Vecchi.
Friuli-Venezia Giulia:
G. Dri (coord.)
architetto_dri@libero.it, M. Grazia Santoro.
Lazio: L. Nucci (coord.), lucianucci@iol.it
A. Cazzola, L. Contardi, C. Giannino.

Liguria: V. Galdi (coord.)
valiagaldi@noieco.it
S. Silvano, A. Vergaro.
Lombardia: I. Rossi (coord.)
rossidel@tin.it, E. Campo, L. Imberti
Marche: C. Centanni (coord.)
claudio.centanni@comune.acona.it, A.M. Santinelli.
Piemonte: S. Saccomani (coord.), saccomani@polito.it, G. Ferrero.
Puglia: C. Torre, F. Rotondo (coord.)
Torre@poliba.it, f. rotondo@poliba.it, A. Reina, D. Caiuolo
Sardegna: A. Casu (coord.)
casual@tiscalinet.it, M. Pippia, S. Roggio.
Sicilia: T. Cannarozzo (coord.)
terecann@unipa.it
Toscana: L. Rignanese (coord.)
l.rignanese@poliba.it, M. Caradonna, M. Marchetta, M. Parigi
Trentino: B. Zanon (coord.)
bruno.zanon@ing.unitn.it, F. Forrer.
Umbria: A. Bruni (coord.)
a.bruni@spoletoprogetti.com
G. Ghiglioni, C. Bagnetti, R. Guarnello.
Veneto: M. Fantin (coord.)
marisafantin@archistudiovi.it
M. Morgante, E. Orlandin

Registrazione presso il Tribunale della stampa di Roma, n.122/1997
Spedizione in abbonamento Postale Art. 2, comma 20/b, L. 662/96 - Roma

Impaginazione, fotocomposizione e stampa
GGE srl, Via Tito Omboni 65, 00147 Roma, Tel. 06/51604719

Abbonamento annuale Euro 50,00
Versamento sul c/c postale n.16286007, intestato a INU Edizioni srl:
Piazza Farnese 44, 00186 Roma, o con carte di credito: CartaSi - Visa - MasterCard.



Questo periodico è associato all'Unione Stampa Periodica Italiana

Rivista bimestrale di cultura urbanistica e ambiente dell'Istituto Nazionale di Urbanistica

220

Finito di stampare il 20 novembre 2008

Aperture

L'urbanistica ai tempi della crisi
Francesco Sbetti, p. 3

... si discute:

Il governo del territorio tra giuristi e urbanisti
Pierluigi Properzi, p. 4

Perequare e compensare: ricerche, metodi

a cura di Francesca Calace, p. 7

Aspetti da precisare per assicurare l'operatività dei dispositivi
Pierluigi Morano, p. 8

La perequazione nel progetto di città
Paolo Galuzzi, Piergiorgio Vitillo, p. 10

Perequazione e qualità morfologica
Claudia Trillo, p. 12

Politiche di compensazione per le infrastrutture
Vittorio Ferri, p. 15

Le forme dell'equità urbana
Carla Eboli, Michele Grimaldi, p. 17

Strumenti perequativi per l'acquisizione dei suoli in Francia
Fabio Fiocco, p. 19

Perequare e compensare: pratiche, progetti

Ivrea: perequare il processo di riqualificazione urbana
Paolo Galuzzi, p. 23

Reggio Emilia: il nodo previsione/gestione/attuazione
Piergiorgio Vitillo, p. 25

La perequazione urbanistica nel Piano di Parma
Francesco Manfredi, Silvia Ombellini, Ivano Savi, p. 27

Rovereto: i meccanismi del Piano Casa
Valentina Cosmi, p. 31

La Declassata del Comune di Prato
Valeria Ruaro, p. 32

La perequazione nelle Marche
Giavanni Sergi, p. 33

Indice

Perequare in Campania
Giuseppe Merola, p. 34

Compensazione e sostenibilità in Sicilia
Maria Chiara Tomasino, p. 37

Rassegna

Le fasi di gestione delle Opere Pubbliche
Patrizio Belli, p. 39

Il Progetto ARTIST e la Mobilità sostenibile
Luciano Marasco, p. 42

IL Programma di Rigenerazione del Quartiere San Girolamo a Bari
Claudia Salimbeni, p. 45

Il nuovo porto di Brindisi: un'occasione di riqualificazione urbana
Enrica Leonardis, p. 47

Le ZFU: nuove prospettive per le aree urbane depresse
Carmela Giannino, p. 50

una finestra su: Brooklyn

Fort Greene: tra grandi progetti e micropratiche
Sandra Annunziata, p. 51

Contro i giganti nel quartiere
Sandra Annunziata, p. 53

Leggere il quartiere
Sandra Annunziata, p. 56

Loredana Seassaro

Una rustica gentile
Paolo Avarello, p. 57

Ricordo di Lori
Roberto Bobbio, p. 58

Crediti urbanistici

Città, famiglia e mutui
Ezio Micelli, p. 60

Eventi

Cantieri urbani e territoriali a Forum PA '08
Massimiliano Roma, p. 62

Verso la riforma della Lr 28/95 Umbria
Alessandro Bruni, Gabriele Ghiglioni, p. 65

Inu

I gruppi di studio nazionali, p. 69

La Vas in Emilia Romagna alla luce della nuova normativa ambientale
Inu Emilia-Romagna, p. 75

Assurb

a cura di Daniele Rallo, p. 77

Libri ed altro

a cura di Ruben Baiocco, p. 79

Perequare e compensare: pratiche, progetti

a cura di Francesca Calace*

I racconti di casi concreti, e dei casi in cui ancora concretezza non c'è, esprimono con sufficiente chiarezza un orizzonte di pratiche molto variegato, al punto da poter affermare che, ad oggi, non solo esistono diverse velocità nella applicazione dei metodi della perequazione, ma anche diversi focus con i quali si guarda ad essa, in funzione del grado di radicamento del metodo nelle pratiche concrete della pianificazione, ancor prima della loro codifica normativa. I casi applicativi, pertanto, restituiscono differenti esperienze sul campo, alcune delle quali legate a doppio filo alle attuali politiche urbanistiche (per la riqualificazione, per le politiche abitative), mentre sembra prioritaria, in alcuni contesti regionali, la ricerca di una legittimazione normativa dell'istituto, intesa come precondizione per il suo stesso utilizzo, in forme regolamentate e prive di incertezze.

Ivrea: perequare il processo di riqualificazione urbana

Paolo Galuzzi*

Per quasi venti anni Ivrea è stata grazie ad Adriano Olivetti un immenso laboratorio di sperimentazione urbanistica e architettonica che attingeva al moderno in modo curioso e pluralista, non ideologico. I risultati conseguiti in quegli anni sono ancora oggi sotto gli occhi di tutti e la buona dotazione di servizi di cui la città dispone è sostanzialmente un'eredità di quella fase storica. Successivamente, infatti, può essere ricordata qualche attuazione di edilizia pubblica, alcuni trasferimenti al comune di immobili della Olivetti destinati a servizi e poco altro. Con la stagione olivettiana più incisiva, possiamo dire che si esaurisce ad Ivrea il progetto di città pubblica e ancora oggi la città, in una fase sociale, economica e urbana completamente diversa, beneficia di aree e servizi realizzati quasi quaranta anni prima e per molti versi ancora di proprietà privata, ma di uso totalmente pubblico. Il progetto urbanistico del nuovo PRG firmato Giuseppe Campos Venuti, Carlo Alberto Barbieri e Federico Oliva, definitivamente approvato nel dicembre 2006, prende le mosse dalla necessità politica e tecnica di riorganizzare e aggiornare questa

straordinaria eredità, indirizzandola verso uno scenario strategico nuovo, in cui si prendeva definitivamente atto che la grande impresa aveva cessato di costituire il riferimento principale per lo sviluppo e per il welfare locale. Senza nemmeno però abbandonare l'idea di tenere legate nello scenario di sviluppo la città pubblica e quella privata e insieme cercando di individuare alternative concrete all'esproprio, ormai inefficace per conseguire il progetto di riqualificazione urbana. Il meccanismo perequativo e compensativo studiato per il nuovo piano di Ivrea - presentato in numerose occasioni sulle riviste dell'Istituto - consente l'acquisizione della quasi totalità delle previsioni pubbliche. Si tratta complessivamente di circa 82 ha (il 50% del totale della superficie di trasformazione del piano): di questi, 56 ha sono rappresentati dalle aree cedute gratuitamente per compensazione e 26 ha da aree (urbanizzazione primaria e secondaria) dovute per legge. In particolare, il meccanismo perequativo compensativo incide sostanzialmente sulla *città da trasformare* che interessa aree quasi esclusivamente già urbane, libere o dimesse per un totale di 163 ha complessivi, di cui 121 ha rappresentati da aree non attuate del piano vigente. Ai fini della classificazione delle aree e dell'attribuzione degli indici e delle dotazioni perequati sono individuate



Ivrea, PRG 2000, assetto urbanistico generale (stralcio)

tre tipologie di ambiti:

- a *trasformazione strategica (ATS)*, per i quali il nuovo piano identifica radicali interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica, che consentono di riprogettare forme, usi e funzionalità delle due grandi aree dimesse della città, già oggetto di pianificazione particolareggiata che il nuovo piano riforma: la Montefibre e la Varzi, con indici di utilizzazione territoriale pari rispettivamente a 3.600 mq/hq e 5.000 mq/ha e cessioni del 55% e del 50% dell'ambito.

- a *trasformazione urbana integrata (AR, AQ, AT1, AT2)*, finalizzati alla riqualificazione minuta e diffusa, nonché alla rigenerazione ecologica urbana, con indici di utilizzazione territoriale variabili da 3.500 mq/ha a 1.300 mq/ha e cessioni variabili dal 70% al 40% dell'ambito;

- per *attività e servizi (API, AIA, AS)*, finalizzati a promuovere una nuova offerta insediativa indirizzata verso azioni di sviluppo con interventi a carattere produttivo e integrato (con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità urbana), con indici di utilizzazione territoriale variabili da 3.500 mq/ha a 800 mq/ha e cessioni dal 70% al 40%

dell'ambito.

Per tutte le *aree di trasformazione urbana integrata* viene fissata una quota delle aree di cessione gratuita compensativa per la localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata, agevolata), attribuendo un indice di edificabilità fissa (500 mq/ha), aggiuntiva a quella degli interventi privati. Attraverso la perequazione si offre, così, una prima risposta alla domanda di abitazione dei ceti meno abbienti e delle giovani coppie, garantendo al contempo un'equa e più corretta integrazione sociale e urbana ad ogni area di trasformazione.

Alla scala urbana, la manovra perequativa compensativa ha consentito di ottenere un esplicito e significativo disegno territoriale, indirizzato a conseguire un assetto compatto delle parti di città che si allungano sulla direttrice per Torino e per la Valle d'Aosta e si ramificano su quella pedemontana. La perequazione ha permesso, dunque, di lavorare sulla ridefinizione e sulla risoluzione dei margini urbani più sfrangiati e meno risolti. In particolare il margine orientale, attraverso la ricucitura a partire dall'asse di corso Vercelli, di

aree precedentemente destinate a servizi rimasti non attuati; anche il margine meridionale viene affrontato dalla perequazione compensativa che aiuterà la realizzazione di un ambizioso programma progettuale di integrazione infrastrutturale, insediativa e ambientale.

In alcuni casi circoscritti e specifici, la perequazione compensativa ha permesso di assicurare definitivamente attraverso la cessione gratuita al Comune l'uso pubblico di servizi già esistenti, percepiti come attrezzature della città, ma in realtà privati. Un aspetto entrato in crisi a causa dei numerosi cambi di proprietà del patrimonio immobiliare della Olivetti nell'ultimo decennio e una ormai tangibile discontinuità con il passato nelle finalità ed negli intenti dei nuovi assetti proprietari della finanza immobiliare.

I due anni di piena operatività del piano dimostrano che l'attuazione del meccanismo perequativo, che ha ormai al suo attivo un grande piano particolareggiato di iniziativa pubblica (Area Ex Montefibre) e cinque Piani esecutivi convenzionati, si è imposta ed è stata utilizzata senza traumi, anche grazie alla attenta gestione dell'Amministrazione comunale, che ne ha saputo valorizzare e orientare l'applicazione. Un'esperienza che dimostra come la perequazione sia solo in minima parte uno strumento di squisita ragioneria urbanistica, ma più concretamente rappresenti un solido strumento per dare spessore strategico e tematico al progetto di riqualificazione della città, nelle sue dimensioni più complesse che hanno a che fare con i processi di cambiamento della città contemporanea.

* Architetto DIAP, Politecnico di Milano.