urbanistica

INFORMAZIONI

Cosa abbiamo imparato e quanto dobbiamo ancora imparare **sulla riqualificazione urbana**. I tempi lunghi delle trasformazioni urbane esigono continuità di programmi e richiedono la capacità di valutare e sottoporre a revisione le politiche. Città e **territori tra progetto urbano e governance**. Sono cambiati gli interventi urbani, cosi come le modalità di attuazione condizionate da regimi incerti su aree già urbanizzate in cui insistono una pluralità di attori con differenti razionalità. Fra **città e natura**: pianificazione, **economia e benessere** in prospettiva. Si stanno delineando nuovi assetti ecologici e sta mutando il rapporto tra città e campagna non più vissuto in termini di dipendenza e subalternità da parte di quest'ultima. Il **trasporto urbano su rotaia in Italia** all'avvio del decennio. Il passaggio dalla gomma al ferro come obiettivo qualificante di una politica per le città

237

Rivista bimestrale
Anno XXXIX
Maggio - Giugno
2011
ISSN n. 0392-5005

€ 10,00

INU
Edizioni

In caso di mancato recapito rinviare a ufficio posta Roma - Romanina per la restituzione al mittente previo addebito.
Poste Italiane S.p.A. Spedizione in abbonamento postale - D.L. 353/2003 (conv. in l. 27/2/2004 n. 46) art. 1 comma 1 - DCB - Roma

indice

Aperture
Amministrare le città
Francesco Sbetti

... si discute:
La Biennale dello spazio pubblico
Mario Spada

Agenda
Sulla riqualificazione urbana
Angela Barbanente

in quarta
Ravenna_17_01_2000
Guido Guidi

07 Territori tra progetto urbano e governance
a cura di Anna Laura Palazzo

8 **Altavaldelsa. Piano di promozione del territorio**
Iginio Rossi

10 **Il Masterplan Verona Sud. I Bandi di evidenza pubblica**
Piergiorgio Vitillo

12 **Il Masterplan Verona Sud. I criteri di valutazione**
Paolo Galuzzi

14 **Calabria: fare urbanistica**
Mario Cerasoli

17 **La scomparsa del piano nel disegno della città**
Giuseppe Mazzeo

19 **Il caso francese tra innovazione e tradizione**
Anna Laura Palazzo

21 **Geometrie variabili. Lione e dintorni**
Anna Laura Palazzo

23 **Berlino tra gestione e trasformazione**
Angelica Fortuzzi

25 Città e natura – economia e benessere
a cura di Massimo Sargolini e Ruben Baiocco

26 **I nuovi confini dell'agricoltura**
Francesco Adornato

28 **Un progetto per i sentieri della campagna urbana**
Daniele Virgilio

30 **Riqualificazione lowcost**
Massimo Giuliani

32 **Governo delle tensioni tra città e campagna**
Michela Biagi, Massimo Sargolini

34 **Agricoltura e rinascita urbana: il caso di Detroit**
Valeria Di Palma

35 **Paesaggi identitari e reti ambientali in Versilia**
Fabrizio Cinquini

36 **Territori fragili e (ri) scoperta del paesaggio**
Rosalba D'Onofrio

37 **La programmazione rurale nelle aree periurbane**
Rinaldo Grittani

39 **Il recupero della Via Francigena**
Elio Trusiani

40 **Biodiversità nella rete ecologica lombarda**
Paola Brambilla, Enrico Murtula

42 Il trasporto urbano su rotaia in Italia
a cura di Carlo Carminucci, Luca Trepidi

46 Italia in viaggio: Trento
a cura di Alessandro Franceschini e Giovanna Ulrici

48 **I luoghi e le strategie del cambiamento**
Alessandro Franceschini e Giovanna Ulrici

50 **I progetti in corso e le sfide per il futuro**
Bruno Zanon

51 **Intervista ad Alessandro Andreatta, sindaco di Trento**
Alessandro Franceschini

53 **La riqualificazione dell ex Michelin: la città e l'archistar**
Giovanna Ulrici

54 Pianificazione associata
Pianificazione associata in Emilia Romagna

58 Rassegna urbanistica

58 **I piani e i comuni della Campania**
Cinzia Langella, Francesco Domenico Moccia

60 **Rischio sismico e strumenti urbanistici nel Prg di Bevagna**
Giuseppe Imbesi, Antonio Cappuccitti, Carlo Di Berardino

63 **Il processo perequativo del Pgt di Mercallo**
Giulio Carta

65 Una finestra su: Ørestad
a cura di Marco Creaschi

65 **L'inconclusiva urbanità di Ørestad**
Ivana Trkulja

70 **Tre domande sui nuovi quartieri**
Ivana Trkulja

71 Energie
a cura di Stefano Pareglio

74 Eventi
a cura di Carolina Giaimo

77 Assurb
a cura di Giuseppe De Luca

78 Libri ed altro
a cura di Ruben Baiocco

79 Opinioni e confronti
Gregory Smith

80 Indici

Paolo Galuzzi

Il Masterplan Verona Sud. I criteri di valutazione

Tutte le manifestazioni del primo e del secondo Bando relative a Verona Sud sono state selezionate e valutate sulla base dei criteri esplicitati dalle "Linee guida per l'approvazione degli accordi pubblico-privati", nonché sulla base dei contenuti metodologici e progettuali del Masterplan, con lo scopo di raccordare le strategie del Piano di assetto del territorio con le grandi trasformazioni dell'Ato 4.

L'analisi delle manifestazioni di interesse presentate, infatti, ha posto da subito la necessità di stabilire ulteriori criteri specifici di carattere urbanistico oltre a quelli generali proposti con le Linee Guida, che consentissero di ricondurre le valutazioni delle singole manifestazioni di interesse all'interno di uno schema di assetto urbanistico unitario. Risultava indispensabile costruire una "figura guida" per il riassetto e la riqualificazione di Verona Sud, non trovando un sufficiente supporto valutativo nelle elaborazioni progettuali del Pat.

Le Linee guida e le prime prefigurazioni del Masterplan hanno contribuito all'elaborazione di un Documento di indirizzo finalizzato a ordinare e selezionare alcune possibili condizioni di carattere urbanistico per il riassetto dei tessuti produttivi della Zai storica, sulle quali appoggiare la valutazione delle manifestazioni di interesse e la successiva approvazione di accordi tra il Comune e soggetti privati, disciplinati con riferimento all'art. 6 della Lr 11/04.

Attraverso la figura sintetica del Masterplan per Verona Sud, il documento di indirizzo della Giunta restituisce il quadro di riferimento progettuale da conseguire, in forma negoziale, attraverso la valutazione delle manifestazioni di interesse su cui misurare gli obiettivi di sostenibilità urbanistica, ambientale e sociale necessari alla riqualificazione dell'area interessata dal Piano degli interventi (PI). Il Documento di indirizzo fissa, inoltre, i criteri urbanistici di base per la valutazione delle proposte e per indirizzare le manifestazioni di interesse verso l'attuazione degli obiettivi di trasformazione e riqualificazione urbana indicati dal Pat e precisati dal Masterplan.

Questi criteri sono di seguito così riassumibili:

- l'utilizzazione di un metodo basato su una disciplina programmatica di carattere perequativo-compensativo quale base per la negoziazione degli interventi proposti dalle manifestazioni di interesse;
- la definizione di indici perequativi minimi e indici massimi e le relative misure di incentivazione;
- la definizione di cessioni di superfici a verde e attrezzature pari ad almeno il 50% dell'area proposta per generare un processo di generazione di spazi aperti e di nuova porosità in tessuto caratterizzato da elevati rapporti di copertura;
- la definizione di precise indicazioni morfotipologiche per la riqualificazione di Viale del Lavoro e di altre componenti decisive del nuovo disegno urbano;
- la messa a punto di criteri per la definizione del prelievo del plusvalore generato dalle trasformazioni (contributo di sostenibilità) e per la determinazione del valore del credito edilizio[1].

Negoziazione, perequazione, crediti edilizi

Il ricorso alla perequazione urbanistica porta a classificare le aree di trasformazione sulla base del loro stato di fatto urbanistico e del loro stato di diritto e a pianificarle coerentemente a questa preventiva selezione, attraverso la quale improntare la negoziazione e la selezione delle proposte avanzate dalle manifestazioni di interesse che andranno a costituire il programma di intervento dei primi cinque anni di operatività del PI.

Il meccanismo perequativo messo a punto per il PI per Verona Sud propone di assegnare al tessuto produttivo esistente da trasformare, laddove emergono condizioni di sottoutilizzo, di degrado e dismissione, un indice perequativo base di 0,5 mq/mq, che rappresenta la base negoziale per gli interventi selezionati dal PI nei primi cinque anni di operatività.

All'interno della Zai storica, il Masterplan per Verona Sud individua poi due grandi ambiti di ristrutturazione urbanistica e ambientale, ai quali assegna una diversa capacità edificatoria massima, in relazione al valore strategico che rivestono nel processo di trasformazione e alle differenti condizioni di contesto urbano in cui sono collocate.

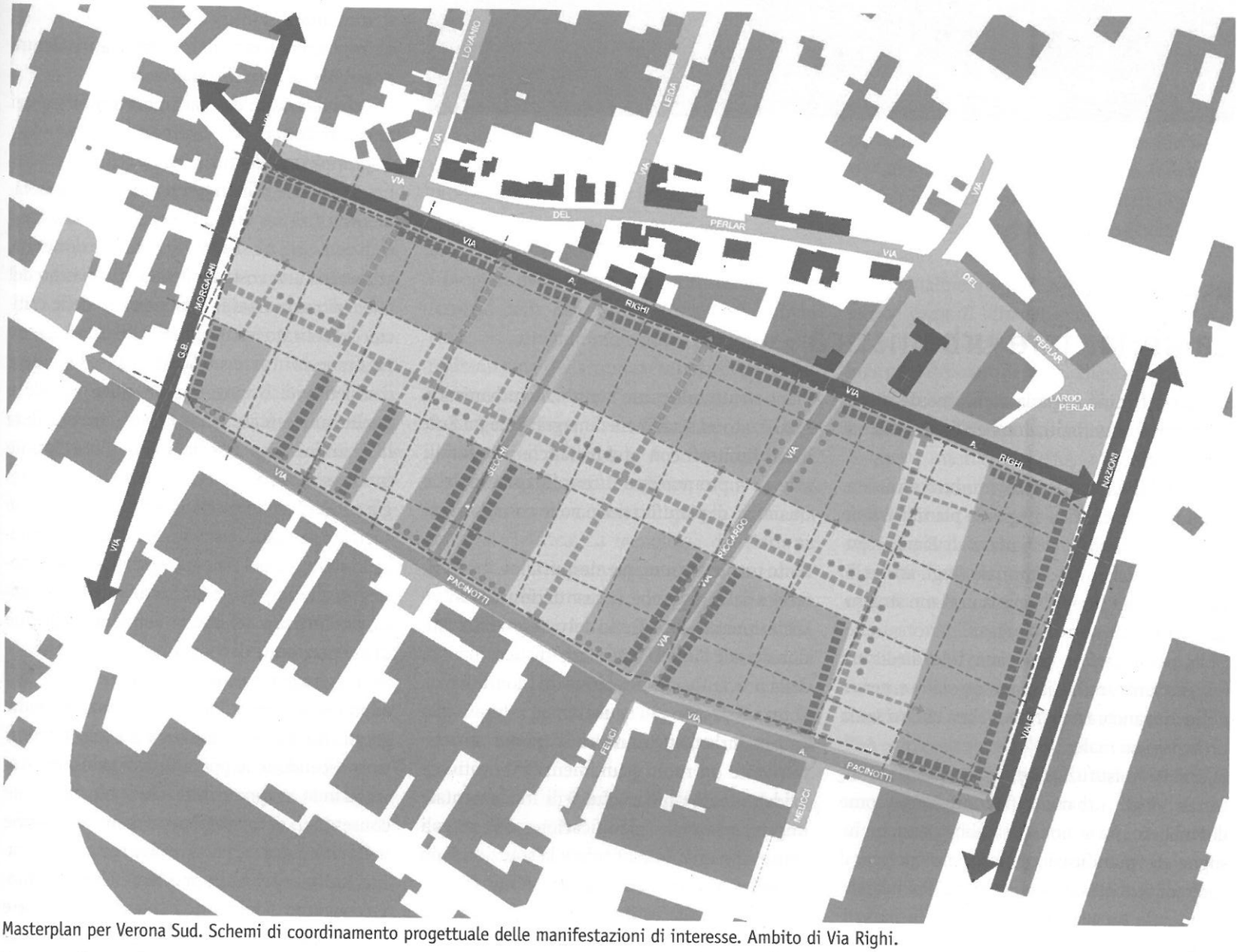
Nel primo ambito gravitante attorno a Viale del Lavoro - l'asse sul quale si incardina il processo di trasformazione - in considerazione della localizzazione strategica per il nuovo disegno urbano e della necessità di realizzare importanti opere di infrastrutturazione, le densità territoriali massime saranno incrementabili fino a 1,2 mq/mq attraverso l'acquisizione di crediti edilizi.

Nel secondo ambito, che comprende invece le aree della Zai storica più distanti dal Viale del Lavoro e confinanti con i quartieri della periferia storicizzata, l'indice massimo raggiungibile sarà incrementabile fino a 0,7 mq/mq; tale limite potrà essere raggiunto attraverso l'acquisto dei crediti edilizi o attraverso la realizzazione di prestazioni incentivanti per la realizzazione di opere e attrezzature generali a sostegno dello start up del processo di riqualificazione.

Gli interventi di trasformazione selezionati a partire dalle manifestazioni di interesse, infatti, dovranno contribuire in modo sostanziale al reperimento delle risorse finanziarie destinate a realizzare quelle infrastrutture mancanti, che la Vas a supporto del Pat individua come elementi imprescindibili per qualsiasi nuova trasformazione ed in particolare:

- una adeguata rete fognaria;
- una adeguata dotazione di aree verdi e parcheggi, assai carenti nell'ambito di intervento;
- la risoluzione delle criticità del sistema viabilistico e della sosta, sulla base di un nuovo schema di mobilità che rafforzi le condizioni di esercizio del trasporto pubblico lungo Viale del Lavoro.

Pertanto, ogni intervento per essere selezionato operativamente dovrà contribuire al raggiungimento di obiettivi stringenti di carattere pubblico, oltre a incrementare la dotazione di verde nei singoli quartieri e, più



Masterplan per Verona Sud. Schemi di coordinamento progettuale delle manifestazioni di interesse. Ambito di Via Righi.

in generale, attraverso il ricorso ai crediti edilizi, concorrendo alla formazione dei Parchi dell'Adige Nord e Sud, nonché al Parco attrezzato e sportivo della Spianà.

Nel nuovo Piano degli interventi di Verona, i crediti edilizi introdotti dalla Lr 11/04, possono essere originati attraverso alcune specifiche operazioni, quali:

- l'acquisto di crediti edilizi di proprietà del Comune;
- la conversione in crediti edilizi di quota parte dell'edificazione esistente nelle aree dismesse;
- la conversione in crediti edilizi dei manufatti riconosciuti di archeologia industriale e dalla delocalizzazione di attività incongrue con la riqualificazione urbana;
- la realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati dalla cessione di aree per la formazione dei parchi dell'Adige Nord, Sud e della Spianà, e la realizzazione di ulteriori opere pubbliche.

Il Contributo di sostenibilità

A sostegno del rafforzamento infrastrutturale dell'area di Verona Sud e in generale dei tessuti recenti della città, il PI prevede per tutti gli interventi di trasformazione programmati e disciplinati nel primo quinquennio di operatività di introdurre un contributo di sostenibilità aggiuntivo rispetto agli ordinari oneri di urbanizzazione.

Anche a Verona così come in molte altre realtà italiane, gli oneri tabellari di urbanizzazione non sono più in grado di coprire le spese necessarie per le opere pubbliche indotte dai progetti di riconversione e riqualificazione di ambiti urbani costruiti, divenuti obsoleti.

A partire dalle indagini di mercato e dalle elaborazioni estimative suggerite da una specifica consulenza specialistica, il contributo di sostenibilità è stato espresso in termini parametrici (euro/mq di Sul) in modo da consentire una sua agevole e speditiva quantificazione, fissata in modo oggettivo in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche di progetto. Il contributo indirizzato esclusivamente alla realizzazione di opere pubbliche è improntato a criteri di trasparenza e semplicità applicativa, di equità rispetto alle valorizzazioni immobiliari prodotte dai singoli interventi, nonché di sostenibilità finanziaria da parte dei progetti di investimento proposti dai soggetti privati.

1. Per tali aspetti il Comune di Verona si è avvalso di una specifica consulenza affidata al Prof. Stefano Stanghellini (con Valentina Cosmi), che ha accompagnato ogni fase del processo progettuale e negoziale.