Verona 2030

Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana
ed ambientale
usi temporanei.

Per un nuovo ciclo urbano a partire dalla Variante n.29

Sperimentare una differente strategia urbanistica per Verona

- Una Variante connette le finalità di contenimento del consumo di suolo – oggetto di un provvedimento specifico anticipato – con quelle della rigenerazione e riqualificazione dei tessuti della città esistente, aspetti che insieme rappresentano '*due facce della stessa medaglia*'.

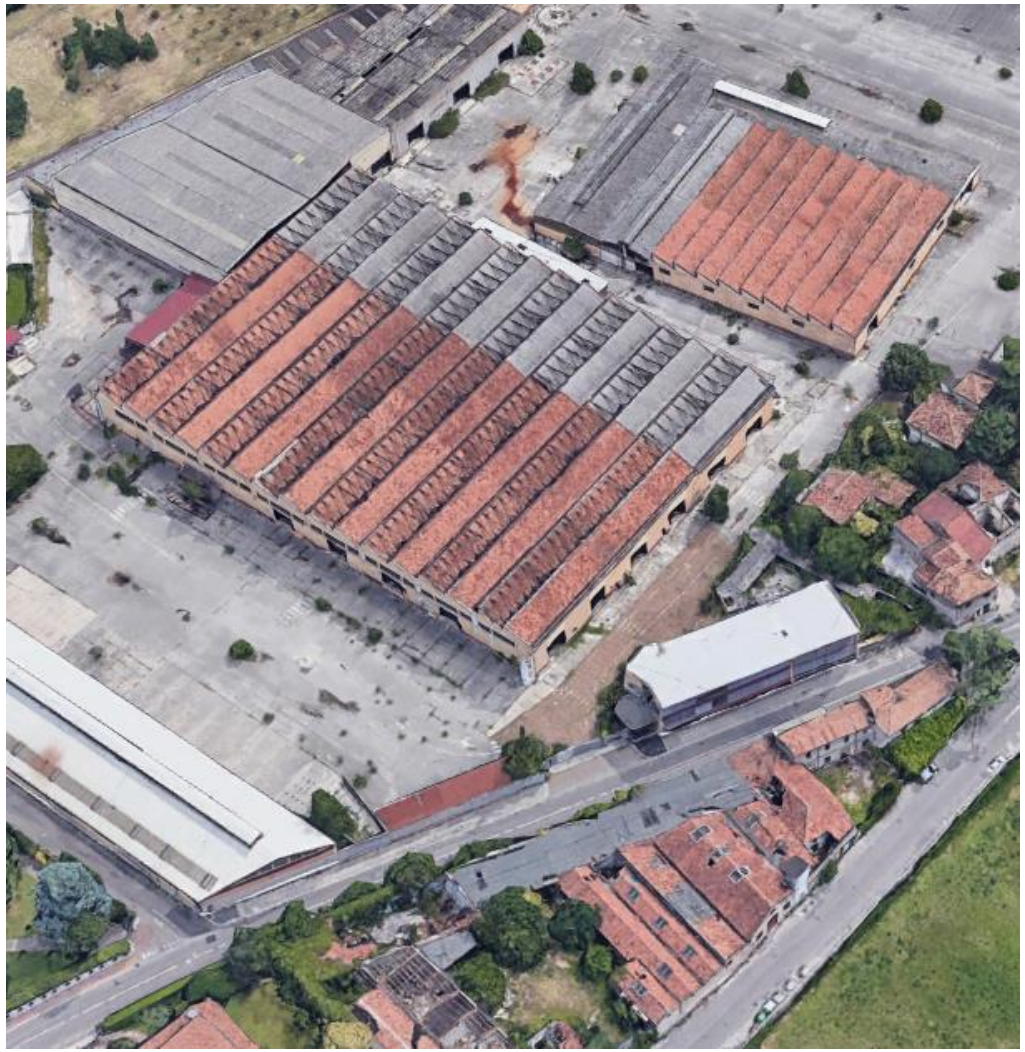
Trasformazione e ciclo urbano

Trasformazioni urbane e nuovo ciclo immobiliare

- Il persistere della crisi economica, che si è acuita nella recente situazione di emergenza sanitaria, sta spostando in tutte le realtà urbane del Paese le dinamiche del settore immobiliare e delle costruzioni verso una sempre più spinta riqualificazione diffusa e molecolare della città esistente, investendo ambiti urbani che necessitano di adeguamenti puntuali, diffusi e circoscritti, principalmente di carattere edilizio, urbanistico, ambientale e energetico.

Un nuovo ciclo urbano di lungo periodo

- Se la riqualificazione urbana è stata fino ad ora un progetto disciplinare, la rigenerazione urbana diffusa consiste in un progetto più ampio, sociale ed economico, prima che urbanistico.
- Un progetto che tiene assieme alle diverse scale in cui si manifesta una pluralità di dimensioni: insediativa, ma anche economica, sociale, energetica, ambientale, paesaggistica, istituzionale, partecipativa.



Tre orientamenti dell'intervento sulla città esistente

Alle strategie di rigenerazione è richiesto di possedere un carattere multidimensionale e integrato, che le renda capaci di incidere su tutte le dimensioni con cui i processi di obsolescenza e degrado si manifestano nella città.

Rispetto alla necessaria integrazione dei temi che pone la rigenerazione urbana, possono, pertanto essere riconosciuti tre orientamenti prevalenti, ai quali riferire le strategie future:

- identificando interventi *place oriented* (riferita agli aspetti più fisici dei luoghi, dei tessuti urbanistico-edilizi, degli spazi costruiti e non),
- *development oriented* (verso lo sviluppo, competitività ed attrattività degli investimenti)
- *people oriented* (riferiti alle domande dei cittadini, all'identità sociale, alla vita urbana, al welfare, alla partecipazione).

La Variante dovrà, così, cercare di conseguire e selezionare non solo una lista di interventi strategici, per disponibilità, utilità, sostenibilità e fattibilità, ma tra loro indipendenti e autonomi.

L'obiettivo, è quello di far emergere specifici programmi urbanistici rigenerativi per parti degradate della città, da sviluppare attraverso l'apporto partecipativo dei protagonisti pubblici e privati alla progettazione, attuazione e gestione d'interventi di riqualificazione, recupero e riabilitazione del tessuto urbano, sociale, economico delle parti di città più fragili per degrado, marginalità ed abbandono.

La concertazione

Un processo condiviso e concertato sostenuto da una esplicita regia pubblica

La Variante può costituire la piattaforma abilitante le azioni e le politiche di rigenerazione urbana;

capace di armonizzare gli eventuali programmi di rigenerazione urbana all'interno della propria cornice strategica e regolativa;

valutandone la coerenza e la fattibilità, da diversi profili, in rapporto ai sistemi infrastrutturali, ambientali - paesaggistici, che costituiranno il telaio aggiornato della più recente pianificazione territoriale e di area vasta.

Costruendo attraverso specifici *masterplan* un palinsesto flessibile anche per i futuri ambiti di rigenerazione intensiva e complessa da programmare con il PAT, che dovranno necessariamente essere integrati nel tempo, anche in attesa dell'emanazione degli indirizzi della Giunta regionale.

Tale palinsesto costituirà, alla fine del processo avviato con la Variante 29, un elaborato programmatico della Variante – la *"Carta per la Rigenerazione urbana"* – che potrà orientare nel tempo un progetto esplicito per parti della città, per quartieri specifici, per contesti insediativi particolarmente fragili, la traiettoria di una molteplicità di interventi puntuali di rigenerazione, che sarà necessario coordinare e accompagnare.

Masterplan e telai abilitanti della riqualificazione/rigenerazione urbana

La riqualificazione urbana in chiave rigenerativa introduce inoltre un *modus operandi* diverso da quello della stagione del progetto urbano di trasformazione e soprattutto un diverso modo di intendere l'adeguamento e la valorizzazione infrastrutturale, non solo di mobilità.

In questa direzione sembrano spingersi il PAESC e il nuovo PUMS, valorizzando interventi di infrastrutturazione dolce, capaci di restituire qualità urbana e resilienza alle soluzioni adottate, una progettazione più attenta delle reti ambientali connesse nel soprassuolo e nel sottosuolo

I *masterplan* che prenderanno forma anche a partire dalla selezione delle manifestazioni di interesse potranno delineare una visione strategica a base territoriale per gli ambiti urbani degradati più critici, declinando in ragione dei differenti contesti un insieme integrato di azioni e obiettivi da conseguire.

Efficienti infrastrutture per la raccolta, distribuzione e depurazione delle acque, la loro laminazione e gestione con metodi naturali (suds) o per la raccolta differenziata dei rifiuti, che spesso posso rivestire carattere strategico nella riqualificazione di un contesto urbano.

Riusi temporanei, cura dello spazio collettivo, costruzione di comunità resilienti

La riqualificazione urbana in chiave rigenerativa

La riqualificazione urbana in chiave rigenerativa dovrà essere praticata anche mettendo in campo politiche e azioni di riuso temporaneo di edifici e/o di aree abbandonate/sottoutilizzate: una soluzione incrementale e graduale, diluita nel tempo e nello spazio, ma anche tempestiva e selettiva, per attivare processi di rigenerazione diffusa e capillare dei tessuti urbani.

Assecondando i processi naturali di rigenerazione urbana attraverso politiche inclusive dell'esistente.

Una applicazione strategica degli usi temporanei previsti dalla L. R. n. 14/2017 si rende particolarmente opportuna se integrata ai processi di riqualificazione e rigenerazione della città esistente e può trovare accoglimento in una disciplina urbanistica generale per gli ambiti degradati, non applicata limitatamente all'interno delle consultazioni negoziali previste dalla Variante.

Orientare l'interpretazione al futuro della città

Orientare l'interpretazione al futuro della città verso la riqualificazione/ rigenerazione del mosaico urbano e paesaggistico apre la prospettiva per nuove economie e per la nascita e il rafforzamento di attività e professioni, che sappiano interpretare con intelligenza il cambiamento del paradigma progettuale, sfidando la selettività e la contrazione che la crisi economica continua a generare nei settori tradizionali maturi.

A questo proposito, il sistema degli spazi aperti rappresenta il campo d'azione principale di un programma per la cura, la manutenzione e il rilancio di abitabilità di parti della città oggi infragilite: il sistema del verde (pubblico ma anche privato) diviene un tassello fondamentale del progetto di suolo, ma anche il sistema dei differenti e articolati materiali urbani che rappresentano "il livello zero" della città.

Riqualificazione urbana negli Ambiti di degrado Urbano ai sensi dell'art. 6 della LR 14/2017

- Possono essere presentate Manifestazioni d'interesse relativamente a interventi di riqualificazione urbana come definiti e normati dall'art. 6 della LR 14/2017.
- La legge regionale individua una corrispondenza biunivoca tra degrado urbano e riqualificazione urbana, pertanto l'essere localizzato in un Ambito di Degrado Urbano, così' come definito dall'art. 2 della legge e perimetrato, in via preliminare e provvisoria, nella tavola allegata costituisce la condizione imprescindibile per accedere alle premialità e agli incentivi della riqualificazione urbana.
- Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle lett. d) (ristrutturazione edilizia), e) (nuova costruzione), f) (ristrutturazione urbanistica) dell'art. 3 del DPR 380 del 2001 così come aggiornato dalla legge 120/2020 di conversione del DL 76/200 "Decreto semplificazioni".

Gli interventi di riqualificazione urbana presentati devono:

- essere localizzati nell'Ambito di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ri-perimetrato ai sensi della LR 14/2017 e individuato nella tavola allegata;

- essere localizzati negli Ambiti Urbani Degradati dell'AUC individuati nella tavola allegata in via preliminare e provvisoria e che saranno meglio definiti anche a seguito del ricevimento delle Manifestazioni di interesse e delle segnalazioni del presente Bando;

- si attuano fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di assetto del Territorio (PAT) definito per ogni singola ATO

Riqualificazione urbana negli Ambiti di degrado Urbano ai sensi dell’art. 6 della LR 14/2017

Possono essere presentate Manifestazioni d'interesse relativamente a demolizioni integrali di opere incongrue o 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.

La legge istituisce la demolizione integrale in funzione di diversi tipi di ripristino quali:

- ripristino funzionale alla riqualificazione ambientale conseguente alla demolizione di opere incongrue e elementi di degrado;
- ripristino funzionale alla prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico conseguente alle demolizioni nelle relative zone di pericolosità;
- il ripristino funzionale alla liberazione delle fasce di rispetto stradali;
- il ripristino funzionale alla riqualificazione urbana e paesaggistica conseguente alle demolizioni nei centri storici e nei pressi dei forti e delle mura.
- Gli interventi si possono configurare come:
- - demolizione con trasferimento di volumetria in altra area sempre all’interno dell’Ambito di Urbanizzazione Consolidata;
- - demolizione integrale con attribuzione di crediti edilizi iscritti al RECRED da rinaturalizzazione (art.4 LR 14/2019) per il recupero delle potenziali edificatorie nell’ Ambito di Urbanizzazione Consolidata;

- Le opere o in manufatti oggetto di demolizione possono essere localizzati anche al di fuori dell’Ambito di Urbanizzazione Consolidata.
- Gli interventi di demolizione e ripristino presentati devono avere le seguenti caratteristiche:
- prevedere la demolizione integrale del manufatto. Devono pertanto ritenersi esclusi gli interventi di “demolizione parziale” delle singole opere incongrue o elementi di degrado ovvero dei manufatti che insistono sulle aree sensibili, salva ovviamente la possibilità di riferire comunque la demolizione “integrale” a singoli elementi o unità funzionalmente autonomi nel contesto di più ampi compendi immobiliari;
- la demolizione deve avvenire prima del trasferimento del volume. Le demolizioni devono precedere l’eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie;
- l’area liberata deve essere ri-naturalizzata (come definito all’art. 2 della LR 14/2017);
- l’area liberata diventa inedificabile per 10 anni. Il suolo ripristinato all’uso naturale o seminaturale, 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.
- il trasferimento di volume deve avvenire nel rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Riuso temporaneo di immobili esistenti dismessi o inutilizzati ai sensi dell'art. 8 LR 14/2017

Possono essere presentate Manifestazioni d'interesse relativamente al recupero e riuso temporaneo di immobili e relativi spazi di pertinenza dismessi o non utilizzati ai sensi dell'art. 8 della LR 14/2017.

Gli interventi di riuso presentati devono avere le seguenti caratteristiche:

gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo devono essere dismessi o inutilizzati;

gli edifici oggetto di progetto di riuso temporaneo possono essere localizzati in qualunque zona del territorio comunale tranne che in zona agricola;

dal progetto di riuso sono escluse le funzioni ricettive;

le funzioni prioritarie del riuso sono il lavoro di prossimità, la creatività e cultura, il gioco e movimento, la natura urbana;

il riuso può essere oggetto di una sola richiesta per tre anni prorogabili a 5;

il nuovo utilizzo deve rispettare tutte le normative in materia di sicurezza, incolumità pubblica, igiene sanitaria e ordine pubblico;

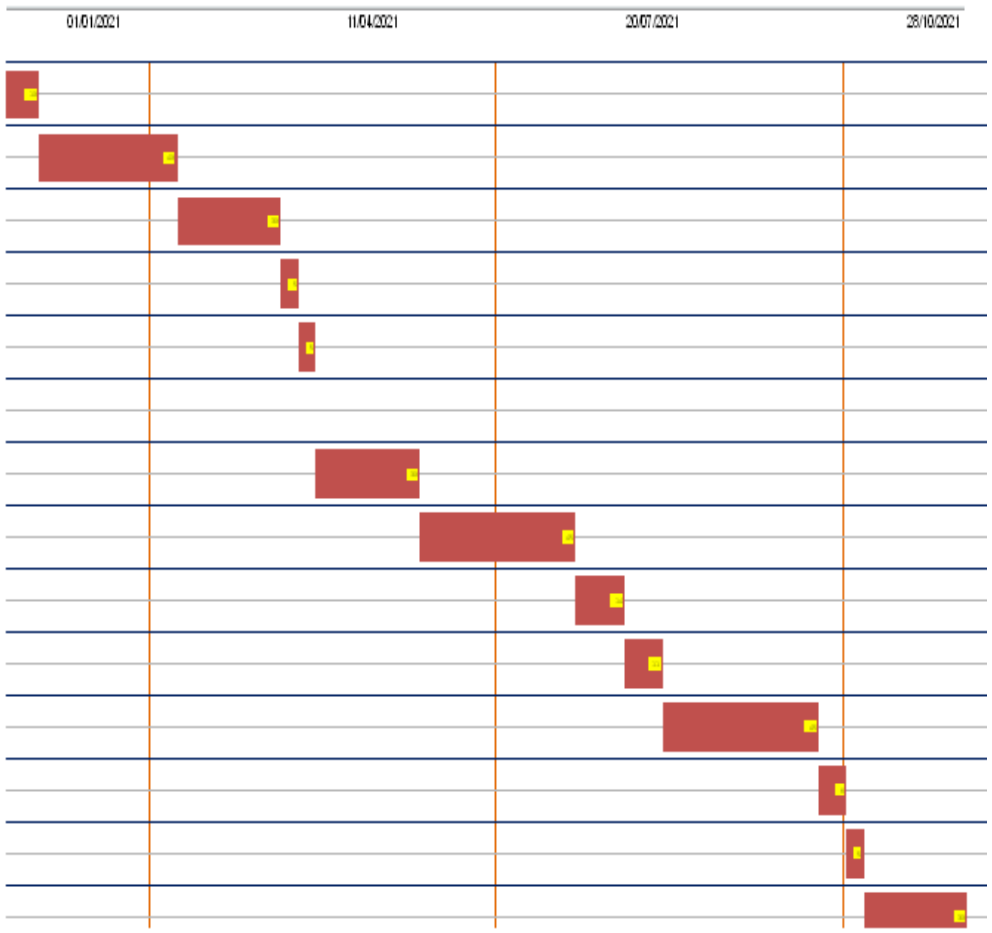
l'uso temporaneo è autorizzato dal Comune previa presentazione di un progetto e sottoscrizione di una convenzione approvata dal CC.

Segnalazioni di episodi ed ambiti di degrado

I soggetti pubblici o privati possono presentare segnalazioni di episodi e ambiti di degrado anche senza che sussistano le condizioni per la presentazione di Manifestazioni di interesse ad intraprendere uno specifico intervento di riqualificazione. La raccolta di queste segnalazioni ha uno scopo puramente ricognitivo finalizzata ad un'individuazione più precisa ed efficace del perimetro degli Ambiti Urbani Degradati ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 14/2017.

Le segnalazioni dovranno riguardare aree o immobili localizzati all'interno dell'Ambito dell'Urbanizzazione Consolidata e dovranno essere accompagnate da un'adeguata documentazione che ne dimostri la natura, le caratteristiche e la consistenza del degrado.

COME PROCEDIAMO…

PRIMA FASE ADOZIONE

- Pubblicazione avviso presentazione manifestaz. d'interessse
- Collaborazione con professionisti per redazione manifestazioni d'interesse e presentazione
- Istruttoria manifestazioni d'interesse
- Proposta delibera Giunta esame manifestazioni d'interesse propedeutiche alla redazione della variante 29
- Delibera Giunta esame manifestazioni d'interesse propedeutiche alla redazione della variante 29
- Richiesta ai soggetti selezionati di presentare la proposta di scheda norma e schema accordo di pianificazione
- Redazione variante 29 - Elaborati Tecnici ed Amministrativi
- Acquisizione pareri variante 29 - Conferenza Servizi interna
- Redazione proposta delibera ed approvazione Giunta Comunale proposta variante 29
- Acquisizione pareri variante 29 Circoscrizioni
- Aggiornamento elaborati e proposta delibera adozione Variante 29
- Esame Giunta Comunale proposta variante 29 per invio al Consiglio Comunale
- Esame Commissione Consiliare e inserimento OdG Consiglio
- Esame ed adozione Consiglio Comunale