

Proposte di definizioni

Risulta fondamentale ricomprendere e definire la pluralità di interventi, tra loro simili ma diversi, di recupero, riuso, riqualificazione, etc. in un'unica definizione di "recupero di aree dismesse" chiara, completa, opportunamente articolata e che non lasci margini interpretativi che possono far scaturire incertezze e scoraggiare interventi e investimenti di recupero delle aree dismesse.

Recupero aree dismesse

Per recupero di aree dismesse si intendono gli interventi in aree dismesse (o singoli edifici) a precedente destinazione produttiva, artigianale, commerciale, terziario, logistica, servizi pubblici, agricola (insediamenti agricoli dismessi) e residenziale, finalizzati al riutilizzo dell'area (o degli edifici). Il recupero di aree dismesse costituisce attività di pubblica utilità e di interesse generale. Gli strumenti urbanistici individuano all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata le aree dismesse, le quali vengono dotate di specifiche schede che indicano le caratteristiche dell'area e gli indirizzi attuativi realizzabili attraverso Piani/Programmi di recupero di aree dismesse (strumento ad hoc) di iniziativa pubblica, privata, mista o consorziata.

Dovrebbero essere ricompresi all'interno dell'accezione di "recupero di aree dismesse" le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche:

- interventi di "qualificazione edilizia", diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati dismessi che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, nonché gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità. Fermo restando l'osservanza della disciplina di tutela del centro storico e degli edifici di valore storico e artistico, gli interventi di qualificazione edilizia sono sempre ammessi e si attuano con intervento diretto, fatti salvi gli eventuali limiti e condizioni stabiliti dagli strumenti urbanistici;
- interventi di "ristrutturazione urbanistica", comprendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, comprensivi degli interventi di demolizione e successiva costruzione, i quali si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato;
- interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione, anche incrementali, che prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa: la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale; la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale; la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie

secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici; l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici. Tali interventi sono diretti a rivitalizzare e qualificare il territorio dal punto di vista identitario, sociale ed economico, realizzando nuove attrattività e opportunità di sviluppo attraverso una strategia di rigenerazione urbana.

Il recupero di aree dismesse costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, in quanto la dismissione comporta grave pregiudizio territoriale, sociale ed economico-occupazionale, oltre che pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il degrado ambientale e urbanistico.

Definizione di "consumo di suolo"

Il "consumo di suolo" è l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le superfici "consumate" e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale (ad esempio adotta una definizione di questo tipo l'art. 2, LR del Veneto n. 14/2017).

Altre definizioni rilevanti

1. Aree dismesse

Per aree dismesse si intendono tutte le aree e gli edifici dismessi, indipendentemente dalla destinazione funzionale, presenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata. Le aree dismesse rappresentano un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale, oltre che per il contesto ambientale e urbanistico. Il recupero di tali aree costituisce attività di pubblica utilità e di interesse generale. Le aree dismesse possono essere distinte in: aree produttive dismesse e aree dismesse a destinazione diversa da quella produttiva (insediamenti agricoli dismessi, servizi pubblici e insediamenti residenziali dismessi):

a) per aree produttive dismesse, si intendono quelle comprendenti aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale, terziaria e logistica, con superficie coperta superiore a 1.000 metri quadrati, nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il cinquanta per cento delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre 3 anni; il termine è ridotto a 1 anno nel caso di aree dismesse a originaria destinazione commerciale;

b) per aree dismesse a destinazione diversa da quella produttiva, si intendono aree o edifici e che interessino:

- insediamenti agricoli dismessi per i quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre 3 anni;

- servizi pubblici e insediamenti residenziali dismessi per i quali la condizione dismissiva si prolunghi ininterrottamente da oltre 3 anni.

Possono essere considerate aree dismesse con decorrenza immediata, o comunque prima del termine dei 3 anni, le aree (o edifici) che costituiscono un pericolo per la salute, per la sicurezza e per l'ambiente, per le

quali risulta necessario un intervento di recupero immediato al fine di evitare potenziali e ingenti danni territoriali, sociali ed economici. Le aree dismesse che vengono qualificate come tali prima dei 3 anni devono essere riconosciute dagli strumenti urbanistici come ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica, totale o parziale. In alternativa devono essere oggetto di una relazione tecnica che ne attesti il pericolo per la salute, la sicurezza e l'ambiente e i potenziali danni territoriali, sociali ed economici in caso di non intervento. Tale relazione deve essere valutata dai Comuni e può comportare il riconoscimento di un'area dismessa in un termine inferiore ai 3 anni.

2. Ambiti di rigenerazione urbana

Le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi. Tali ambiti sono assoggettabili a specifici piani attuativi e, nel caso in cui gli ambiti di rigenerazione urbana comprendano aree dismesse, a Piani/Programmi di recupero di aree dismesse. In generale i piani attuativi negli ambiti di rigenerazione urbana sono finalizzati:

- a. all'integrazione sociale, culturale e funzionale mediante la formazione di nuove centralità urbane, alla qualità degli spazi pubblici, alla compresenza e all'interrelazione di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, nonché spazi ed attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze dei soggetti con disabilità;
- b. al soddisfacimento della domanda abitativa e alla coesione sociale, mediante la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- c. all'integrazione delle infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile con il tessuto urbano e, più in generale, con le politiche urbane della mobilità sostenibile e con la rete dei trasporti collettivi;
- d. al contenimento del consumo di suolo;
- e. alla riduzione dei consumi idrici ed energetici mediante l'efficientamento delle reti pubbliche e la riqualificazione del patrimonio edilizio;
- f. alla partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e gestione dei programmi di intervento;
- g. all'innovazione e sperimentazione edilizia e tecnologica, promuovendo la sicurezza e l'efficientamento energetico;
- h. alla sostenibilità ecologica e all'incremento della biodiversità in ambiente urbano;
- i. allo sviluppo di nuove economie e di nuova occupazione, alla sicurezza sociale ed al superamento delle diseguaglianze sociali.

3. Superficie naturale e seminaturale

Tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola.

4. Superficie agricola

I terreni qualificati come tali dagli strumenti urbanistici.

5. Ambiti di urbanizzazione consolidata

L'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.

6. Mitigazione

Misure volte a mantenere le funzioni eco-sistemiche del suolo e a ridurre gli effetti negativi, diretti o indiretti, degli interventi di edificazione ed urbanizzazione del territorio sull'ambiente e sul benessere umano.

7. Compensazione ecologica.

Interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare le condizioni di naturalità o seminaturalità perse in altri suoli con gli interventi di impermeabilizzazione del suolo, di copertura artificiale, scavo o rimozione, che abbiano compromesso le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; tra gli interventi di compensazione ecologica sono compresi la bonifica, la deimpermeabilizzazione del suolo e altri interventi specifici.

8. Impermeabilizzazione del suolo

Il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature.

9. Ambiti urbani degradati

Costituiscono ambiti urbani degradati le aree ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale. Gli ambiti urbani degradati possono essere oggetto di interventi di rigenerazione urbana e, di conseguenza, di recupero di aree dismesse nel caso in cui siano presenti. Un intervento in un ambito urbano degradato costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale.

10. Pubblica utilità e interesse generale

Comprendono le ragioni di pubblico interesse, quali la tutela dei consumatori e dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, dell'ordine pubblico, della sicurezza pubblica, dell'incolumità pubblica, della sanità pubblica, della sicurezza stradale, dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, dei destinatari di servizi, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela della salute degli animali, della proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale.