

AREE DISMESSE

Concetti. Le aree industriali dismesse e gli scali ferroviari obsoleti sono oggi una grande opportunità per il riassetto complessivo, la riqualificazione e lo sviluppo delle città, così come fu l'abbattimento delle mura nell'800. Il riuso intelligente delle aree dismesse è pertanto di interesse non solo per i proprietari ma per l'intera collettività, anche a lungo termine, e i risultati dipendono molto dal rapporto pubblico-privato.

Impostazione. La vocazione, le potenzialità e i vincoli individuati per l'area da trasformare vanno rapportati all'insieme delle aree adiacenti già dismesse o di futura dismissione, al fine di individuare possibili sinergie e scenari di assetto complessivo a scala urbana. Poiché la valorizzazione dell'area dipenderà più dall'appetibilità che dalla quantità delle attività insediate, è importante individuare prioritariamente la domanda di funzioni (economiche e sociali) che emerge dal contesto urbano. Ciò anche al fine di garantire qualità urbana all'intervento.

Immagine. Vanno individuati gli edifici esistenti di pregio architettonico o di valore documentario da conservare e risanare, destinandoli a funzioni compatibili con le caratteristiche costruttive da preservare. La loro presenza darà prestigio, identità, spessore storico e culturale al nuovo insediamento, e lo valorizzeranno in termini immobiliari. L'immagine complessiva dovrà riferirsi - interpretandole - alle pre-esistenze architettoniche sia all'interno dell'area sia al contorno, in termini di tessuto urbano, orientamenti, tipologie, materiali e tonalità di colore, se possibile. Vanno comunque ricercati uno schema o elementi ordinatori percepibili.

Dimensionamento. L'ammontare di volume V_e (m^3) o di S_{tp} (m^2) - cioè la superficie lorda sviluppata sui diversi piani - degli edifici realizzabili si calcola moltiplicando la superficie territoriale dell'area da riconvertire S_t (m^2) per l'indice di fabbricabilità territoriale I_t (m^3/ha) o per l'indice di utilizzazione territoriale U_t (m^2/m^2), di solito compreso tra 0,5 e $1,0 m^2/m^2$. Si può anche ottenere il volume V_e da: $V_e = S_{tp} H_v$; con H_v (m) altezza virtuale lorda di interpiano di ogni destinazione d'uso. In generale, secondo le norme vigenti nei diversi comuni, il 40-60% della superficie territoriale dell'area da riconvertire dovrà essere destinata a verde, parcheggi e altre attrezzature di uso pubblico (standard). Per calcolare la superficie da cedere (o da convenzionare ad uso pubblico) si applicano gli indici quantitativi di attrezzature pubbliche (standard) relativi a ogni destinazione d'uso (80-100% della S_{tp}) al corrispondente volume o S_{tp} . La superficie standard di strutture a parcheggio pubblico multipiano o interrato è quella sviluppata sui diversi livelli. Nel calcolare l'ammontare di aree da cedere o convenzionare con il comune per uso pubblico, al fabbisogno di standard generato dalle funzioni da insediare, bisogna aggiungere eventuali quote di verde ecc. previste espressamente dal Piano Regolatore per la specifica area.

Strumenti urbanistici e tempi di attuazione. Oltre al cambio di destinazione d'uso sancito da una Variante specifica o generale del Piano Regolatore, l'attuazione del programma di riconversione funzionale di un'area dismessa è solitamente subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio comunale, di un Piano urbanistico esecutivo (piano di recupero PdR, piano di lottizzazione PdL, piano esecutivo convenzionato PEC, secondo le diverse normative regionali) oppure di un PRU (Programma di Riqualificazione Urbana) da realizzare insieme all'ente pubblico. L'elaborazione e l'iter di approvazione di un piano di riconversione urbanistica di un'area dismessa può richiedere, secondo le diverse realtà politico-amministrative, da 3 a 6 anni.

