

NOTA PER B.U.M.

Programma Operativo per la Riqualficazioni Urbana (PORU)

Come già esposto in precedenti numeri del B.U.M., il Programma Operativo di Riqualficazione Urbana (PORU) è un nuovo strumento urbanistico mediante il quale il Comune affronta il tema della riqualficazione urbana del contesto esistente attraverso una serie di interventi coordinati appunto in un programma temporale ben definito.

E' uno strumento nuovo, ancora in fase di costruzione, che sta però delineando scenari molto importanti nel campo dell'Urbanistica regionale.

Innanzitutto per la prima volta si parla di "costruire sul costruito" e cioè non apportare nuove volumetrie consumando del suolo agricolo o meno ma rifunzionalizzando edifici esistenti mediante strumenti avanzati che la nuova legislazione urbanistica regionale ha fornito con la Legge 22 Novembre 2011, n. 22 "Norme in materia di riqualficazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico". Tali strumenti sono la perequazione e la compensazione urbanistica dei suoli, concetti già applicati da anni in altre Regioni italiane più avanzate (Emilia Romagna, Veneto, Lombardia, ecc...) e solo ora inseriti nella legge della nostra Regione. Senza entrare nello specifico della complessa materia urbanistica di cui si parla vediamo alcuni esempi di operazioni che potrebbero essere avviate sul nostro territorio con il PORU.

I principali esempi di trasformazioni urbanistiche da mettere in campo con il PORU sono lo spostamento di volumetrie esistenti e i cambi di destinazione delle capacità edificatorie già assegnate dal PRG vigente.

E' possibile demolire un edificio esistente avente destinazione residenziale o produttiva e trasferire tutta o parte della volumetria in altro sito idoneo ad accoglierla secondo le indicazioni urbanistiche fornite dalla delibera di indirizzo approvata dal Consiglio Comunale il 17/12/2013. Le aree di atterraggio, così denominate perchè forniscono il sito per ricostruire i volumi demoliti a distanza, possono essere scelte dal privato secondo i criteri definiti nella citata deliberazione che soprattutto indicano la necessità di creare spazi pubblici di elevata qualità, fornire attrezzature pubbliche ai quartieri, modernizzare e/o mettere in sicurezza le infrastrutture di mobilità e sosta (strade, piste ciclabili, parcheggi, ecc...). Lo spostamento di volumetrie può essere accompagnato dal cambio di destinazione dell'immobile da destinazione produttiva a destinazione residenziale o commerciale o turistica con indubbio aumento del valore del medesimo nella nuova posizione in cui verrà spostato.

In alternativa allo spostamento di volumetria è possibile, in tutto o in parte, ricostruire in loco edifici esistenti con cambio di destinazione fornendo mix funzionali più adatti al contesto urbano circostante e alle mutate condizioni socio economiche del territorio. In questo caso c'è l'opportunità di cambiare destinazione ad impianti produttivi esistenti magari non più funzionali e pertanto da rimettere in circolo al fine di riattivare il tessuto economico della città. Sarà possibile creare nuove residenze, anche in Housing sociale cioè a prezzo calmierato, all'interno del tessuto urbano cittadino al posto di impianti produttivi magari dismessi o non più funzionali da tempo.

Altra possibilità è quella di chiedere al Comune il cambio di destinazione di un'area già destinata dal PRG ad attrezzatura o ad impianto di interesse generale (quindi non avente destinazione residenziale o commerciale) verso destinazioni più congrue. Questa tipologia di intervento potrà permettere di fornire a zone destinate dal PRG vigente del 1990 ad attrezzature oggi non più attuali quali scuole superiori non realizzate, attrezzature tecnologiche o sportive mai insediate, delle funzioni magari miste più attuali e congruenti con il tessuto cittadino ormai mutato. In tal caso, trattandosi di aree libere, sarà necessario collegare tale proposta ad area avente immobili esistenti in trasformazione per creare il cosiddetto "ambito di riqualficazione" che dovrà rispettare il criterio fornito dalla legge di "area urbanizzata" e cioè di area già edificata. Tale verifica andrà fatta

complessivamente su tutto il PORU comunale. Allo stesso modo il PORU garantirà il rispetto degli standard di PRG vigente fornendo secondo la legge regionale gli standard aggiuntivi urbanistici necessari alla trasformazione.

In tutti i casi il “plusvalore” (cioè l'utile dell'operazione urbanistica contrattata) così creato andrà ripartito tra privato e Comune mediante rapporti definiti dalla citata Delibera comunale del 17/12/2013. L'interesse pubblico così individuato potrà essere corrisposto dal privato secondo la Legge regionale n.22/2011 in tre modalità alternative: la monetizzazione in denaro e la cessione di immobili o aree di valore equivalente. In tale maniera il Comune potrà ottenere un vantaggio pubblico da redistribuire alla Città con indubbi vantaggi per la collettività.

L'attuale percorso partecipato iniziato nel mese di Ottobre 2013 con le prime riunioni in Sala consiliare con associazioni di Categoria, Ordini professionali e portatori di interesse generale è continuato dopo l'assemblea pubblica del 16 dicembre, con gli incontri coi tecnici svoltisi nelle date del 6 e 27 marzo e del 6 maggio scorsi. Ulteriore incontro è fissato per il prossimo 5 giugno alle ore 16 all'Auditorium comunale di Viale de Gasperi nel quale verranno affrontate cogli operatori interessati e i tecnici le tematiche di interesse. Successivamente secondo un calendario prestabilito saranno programmate riunioni di zona per illustrare i progetti in corso e condividere i temi affrontati secondo le reali necessità del territorio evidenziatisi nel corso dell'iter descritto a partire dalla Delibera di indirizzo comunale del dicembre scorso.