



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO

RELAZIONE

LEGGE REGIONALE 10 AGOSTO 2022, N. 13

Adeguamento del PUC

alle disposizioni di cui agli art. 3 e 4 c.1 della L.R. n. 13/2022

Il tecnico

Arch. Nicola Vitolo

n. 357 Ordine degli Architetti P.P.C. Provincia di Salerno

Firmato digitalmente da: vitolo nicola
Data: 16/03/2024 10:50:16

RELAZIONE

Adeguamento del PUC alle disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 c.1 della L.R. n. 13/2022.

Premessa

- La Regione Campania con la legge n. 13/2022 – *“Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”*, come modificata ed integrata dall’altra legge regionale 29/12/2022, n. 18 (in vigore dal 01/01/2023), ha previsto, al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici dismessi o in via di dismissione, di consentire interventi di **riqualificazione, recupero, riutilizzo adeguamento degli immobili esistenti, da realizzare anche attraverso meccanismi di incentivazione urbanistica che possono prevedere incrementi volumetrici**;
- la legge prevede altresì che l’amministrazione comunale può adeguare il proprio strumento urbanistico alle disposizioni di cui all’art. 3 – *“La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica”*;
- detto articolo 3 modifica l’art. 23 della legge regionale 16/2004 – *“Norme sul governo del territorio”* consentendo ai Comuni la possibilità di immettere, nel proprio PUC, forme di premialità, volumetrica e di superficie, per l’edilizia residenziale esistente, che hanno di fatto gli stessi fini di rigenerazione territoriale e urbana di cui all’art. 4 della legge regionale n. 13/2022 – *“Interventi edilizi di rigenerazione urbana”*;
- il Direttore del Governo del Territorio della Regione Campania con nota Prot. Gen. 2023/0305897 del 15/06/2023, Disposizioni applicative in ambito di L.R. 13 del 2022 - articoli 3 e 4 ha chiarito che:
 - *“La ratio della norma è quella di favorire la rigenerazione attraverso premialità che non determinano variazione urbanistica, laddove si specifica che, ferma restando la espressa volontà dell’Amministrazione Comunale, gli interventi di rigenerazione urbana non comportano variante al piano urbanistico comunale.”*

- *“L’articolo 4 della Legge regionale n. 13/2022 (Interventi edilizi di rigenerazione) al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, fino all’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all’articolo 3”*

Tenuto conto di quanto premesso, si evidenzia che

- Il legislatore nazionale ha in discussione la rigenerazione urbana attraverso il disegno di legge N. 3624 *“Norme per il contenimento del consumo del suolo e la rigenerazione urbana”* all’articolo 3 comma 2, e così la definisce: *«per rigenerazione urbana si intende un insieme organico di interventi che riguardi sia edifici pubblici e privati che spazi pubblici, attraverso iniziative di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione e nuova costruzione, con l’obiettivo di conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici, agendo sulle prestazioni degli edifici, sul risparmio e la produzione di energia da fonti rinnovabili, sulla messa in sicurezza degli edifici da un punto di vista statico, sulla bonifica delle aree e la qualificazione naturalistica degli spazi pubblici, sulla riduzione delle aree impermeabili, sul miglioramento della gestione e della raccolta differenziata dei rifiuti, sulla mobilità sostenibile incentrata sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sul trasporto pubblico»*. E al comma 3 si prevede l’incentivo: *«per favorire gli investimenti negli ambiti di rigenerazione urbana i comuni possono disporre, per un periodo massimo di dieci anni, un regime agevolato, consistente nella riduzione del contributo di costruzione relativamente a tutte le sue componenti e nell’applicazione di una aliquota ridotta agli effetti dell’Imposta municipale unica. In tali ambiti i comuni possono prevedere, in base alle leggi regionali, compensazioni e incentivazioni attraverso l’attribuzione di diritti edificatori alle proprietà immobiliari pubbliche e private. I comuni possono inoltre promuovere interventi di riqualificazione del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche anche utilizzando i proventi del contributo di cui all’articolo 2 della presente legge»*.

- la **Rigenerazione** (e la Densificazione) si qualifica come un'azione di strategia integrata e intersettoriale promossa da un soggetto pubblico e/o privato, in collaborazione con soggetti privati/pubblico, finalizzata al recupero complessivo di un'area urbana in cui occorre ripristinare le componenti fisico-ambientali, economiche e sociali, ovvero quei caratteri identitari su cui, in ultima analisi, si fonda la qualità urbana;
- la partecipazione dei cittadini è indispensabile per giungere a soluzioni condivise, in grado di individuare, sostenere e sviluppare politiche di sostenibilità in cui trovino equilibrio gli interessi sociali, ambientali ed economici, pubblici e privati;
- proporre di modificare una destinazione d'uso di un capannone industriale e trasformarlo con un aumento di cubatura in appartamenti, se acconsentito dalla PA, non può e non deve avvenire a costo zero per l'ambiente. Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili nei diversi contesti (urbano, suburbano, periferico, agricolo o naturale), riveste particolare interesse per le dinamiche del Territorio.

Quindi, **RI.U.SO.** [acronimo di “**rigenerazione urbana sostenibile**”]

La Rigenerazione in ambito urbano, è effettuato con un insieme sistematico di interventi urbanistici ed edilizi, da svolgersi nell'interesse collettivo, con finalità di recupero e miglioramento dello stato di degrado, dismessi o in corso di dismissione, nonché al miglioramento della qualità di vita insediativa. Lo scopo principale è fare un intervento in grado di dare beneficio ad un ambito urbano e alle aree circostanti. La loro pianificazione e progettazione deve dimostrare con apposita valutazione le ricadute positive a livello di strumento urbanistico generale.

Gli interventi di **rigenerazione** urbana devono contemplare (e tutelare) molti aspetti relativi all'interesse collettivo, ad esempio:

- la sostenibilità ambientale, energetica e tutela paesaggistica;
- contenimento del consumo e impermeabilizzazione dei suoli;
- condizioni ed effetti sul tessuto economico e sociale;
- riorganizzazione funzionale e planivolumetrica del patrimonio edilizio esistente

- recupero e riqualificazione di aree degradate, dismesse o abbandonate;
- riqualificare o potenziale l'urbanizzazione e dotazioni territoriali, le connessioni e la mobilità del contesto;
- utilizzare strumenti di perequazione e compensazione urbanistica;
- coinvolgere le parti sociali con forme di partecipazione;
- prevedere forme di premialità o incentivi volumetrici, coinvolgendo anche soggetti pubblici e privati;
- modalità di attuazione tramite forme giuridiche di convenzioni e urbanistica negoziata;
- consentire la delocalizzazione con trasferimento delle cubature, previa tutela e bonifica dell'area di sedime di partenza;
- piantare alberi ovunque: Puliscono aria e acqua. Eliminando anche le micidiali polveri sottili. Aiutano a socializzare e riducono il consumo di antidepressivi. Sono barriere naturali contro i rumori.

Gli alberi creano una naturale zona di frescura, dove specie nei mesi estivi possono trovare rifugio sia le persone anziane sia i bambini. Questa caratteristica è particolarmente preziosa in un ciclo storico di surriscaldamento climatico: l'albero è una naturale barriera per difendersi dalle temperature sempre più alte. Ogni pianta limita l'aumento della CO2 attraverso il processo di fotosintesi: assorbe acqua e anidride carbonica e le trasforma in ossigeno utilizzando l'energia che proviene dai raggi solari. L'albero muta l'estetica dei luoghi. Questo vale per un viale, per una strada ma anche per un giardino in casa o per un condominio.

La **rigenerazione urbana** deve essere la priorità nelle politiche riguardanti il Governo del Territorio, insieme alla **minimizzazione del consumo di suolo**.

... ... Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale

Ed è conseguenziale che la Rigenerazione (e la Densificazione) evita di consumare nuovo suolo, e riguarda direttamente lo spazio vitale della popolazione residente.

Quest'ultima, perciò, è chiamata, in misura sempre maggiore a confrontarsi attivamente con le qualità esistenti.

La popolazione deve far confluire nel processo di sviluppo e trasformazione urbana le proprie esigenze, le proprie aspettative e il sapere locale, per evitare di ritrovarsi, successivamente, in una situazione di stallo.

L'obiettivo è far convivere, entro le politiche e le scelte urbanistiche, le azioni per la densificazione e, al tempo stesso, quelle per la de-densificazione.

La qualità urbana deve essere requisito essenziale per ogni progetto di riqualificazione.

Rigenerare segmenti urbani e territoriali significa far partire un intervento che preveda non solo la ridefinizione di una nuova tessitura urbana mediante la consistente sostituzione delle tipologie morfologiche (urbane e architettoniche) esistenti, ma anche l'impatto sociale che con questi interventi si producono.

Fare partire progetti di Rigenerazione vuole dire riferirsi prioritariamente ad una rinascita, ad un risveglio, a nuovi fattori complessivi di rinnovamento, significa innescare dei nuovi processi su parti di città o sistemi urbani in modo più profondo e durevole rispetto ai più tradizionali interventi di recupero e riqualificazione urbana.

Le strategie di rigenerazione sono politiche territoriali utilizzate sempre più dai governi locali per affrontare le situazioni di crisi della città contemporanea, e constano non solo di riqualificazione fisica (urbanistica ed edilizia) ma anche di rinascita culturale, sviluppo economico e inclusione sociale.

Quello che appare fondamentale per la "*urban regeneration*" è, dunque, un approccio integrato alla riqualificazione, che consideri aspetti non solo architettonici e urbanistici, ma anche sociali,

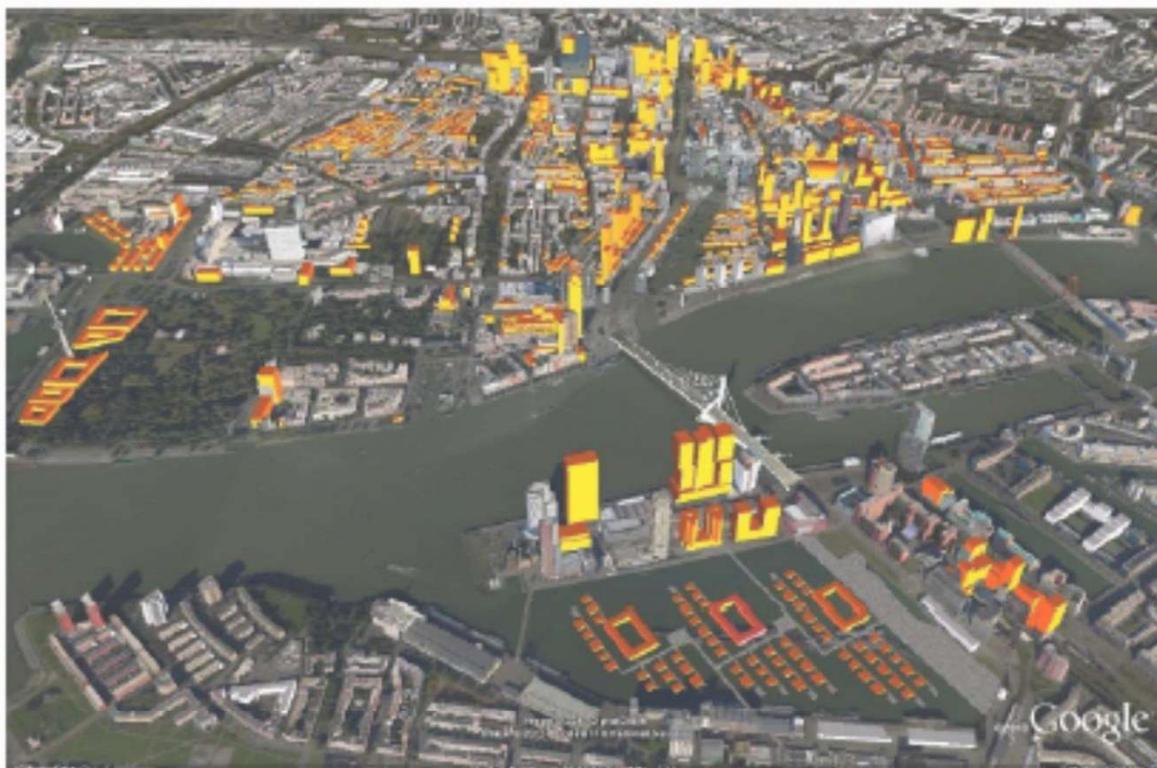
economici, ambientali, culturali, paesaggistici, con una forte incisività della pratica della partecipazione.

I luoghi della rigenerazione quelli che hanno più bisogno di cure continue, sono:

- i contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi;
- i contesti urbani storici interessati da degrado e abbandono;
- edifici e spazi aperti degradati;
- aree ed edifici dismessi.

Bisogna, ad ogni buon fine, precisare che la tecnica denominata *infill* (riempimento/densificazione) consiste nella sostituzione edilizia di uno o più edifici inseriti in una cortina o in una trama urbana esistente, non muta i margini e/o l'allineamento stradale. La densificazione consiste nella progettazione di uno o più edifici dentro un lotto o un isolato esistente. La sostituzione edilizia è un intervento dimensionalmente più piccolo poiché non muta la forma o la trama dell'isolato esistente, mentre un progetto di densificazione può modificare radicalmente la forma urbana originaria.

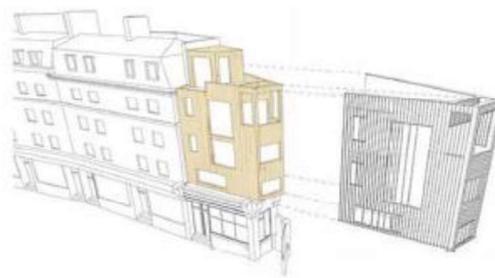
Le politiche per lo sviluppo sostenibile delle nostre città devono necessariamente orientarsi verso la rigenerazione urbana e la densificazione degli insediamenti esistenti, nell'ottica di **limitare il consumo di suolo**. Per incrementare il livello di qualità urbana delle città occorre potenziare la dotazione di servizi aggiornando ed ampliando l'offerta in modo da tener conto delle specifiche identità locali, delle attività economiche, delle risorse ambientali e storico culturali, del ruolo chiave della città all'interno del sistema territoriale di riferimento. Oltre al controllo degli aspetti quantitativi relativi alla dotazione di servizi, facilmente verificabili con l'utilizzo di standard e parametri urbanistici, una prospettiva futura di ricerca si deve far carico degli aspetti qualitativi che ancora oggi risultano difficilmente misurabili e parametrizzabili, essendo legati a requisiti di funzionalità, di accessibilità, di fruibilità e di efficienza.



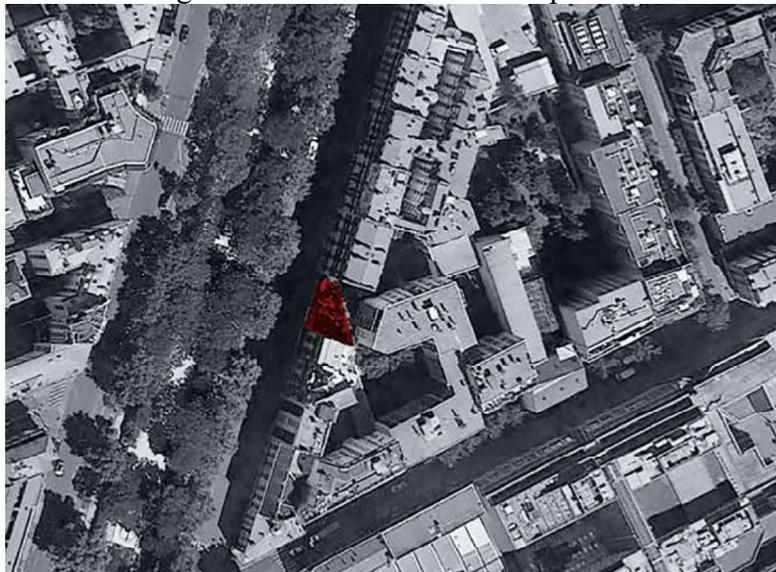
Erik Salomons. Rotterdam. Vista 3d del centro città in uno scenario al 2030 dove gli edifici arancio rappresentano i nuovi interventi per *infill*.

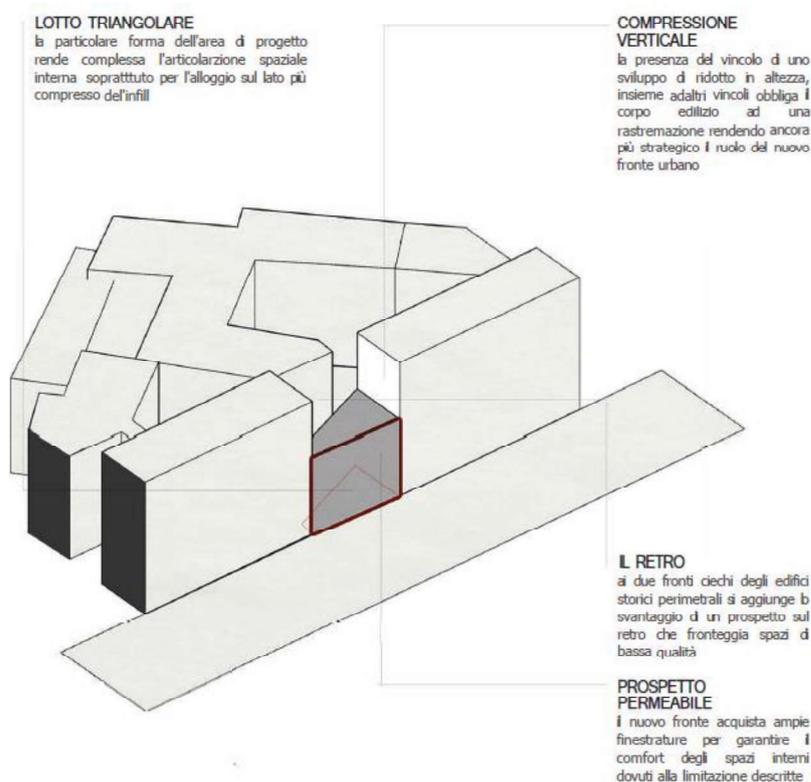
La densificazione leggera attraverso l'operazione dell'*infilling*, grazie alle diverse modalità attraverso le quali può realizzarsi ed innestarsi negli interstizi, diventa uno strumento adattivo e flessibile sia in termini funzionali che formali per un'efficace rigenerazione delle funzionalità del tessuto urbano, implementando relazioni esistenti o attivandone di nuove.

È chiaro che se si vuole raggiungere una compattazione urbana attraverso progetti puntuali nel tessuto è probabile che questi, per compensare quel il volume edilizio non più realizzabile nei territori suburbani, dovranno talvolta avere un notevole sviluppo verticale.



L'edificio configura la nuova testata di una spina edilizia storica nel tessuto compatto.





Ad ogni modo, il progetto di *infill* deve dialogare con i caratteri dei luoghi ma al contempo deve innovare e questo comporta necessariamente una deroga ad alcuni codici sia in termini di linguaggio architettonico che di rapporto con forme e caratteri del contesto.

Costruire nel costruire sottolinea come il nuovo, sotto forma di innesto, trovi forza ed energia dall'interpretazione dell'esistente.

Ed è in questa ottica, con questi obiettivi è stata emanata la Legge Regionale 13/2022; ed con questi obiettivi che sono state predisposte le Norme Tecniche di Attuazione di Adeguamento del PUC alle menzionate disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 c.1 della L.R. n. 13/2022.

marzo 2024

arch. Nicola Vitolo

n. 357 Ordine degli Architetti P.P.C. Provincia di Salerno

Firmato digitalmente da: vitolo nicola
Data: 16/03/2024 10:51:36