



# UNIVERSITÀ DI PARMA

## ARCHIVIO DELLA RICERCA

University of Parma Research Repository

Criteri e metodi per la rigenerazione urbana diffusa del tessuto residenziale consolidato

This is the peer reviewed version of the following article:

*Original*

Criteri e metodi per la rigenerazione urbana diffusa del tessuto residenziale consolidato / Rossetti, S.; Ventura, P.; Pellicelli, G.; Zazzi, M.. - ELETTRONICO. - 05(2021), pp. 99-106. ((Intervento presentato al convegno XXIII Conferenza Nazionale SIU "DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale" tenutosi a Torino nel 17-18 giugno 2021 [10.53143/PLM.C.521].

*Availability:*

This version is available at: 11381/2896418 since: 2021-08-30T10:47:06Z

*Publisher:*

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti

*Published*

DOI:10.53143/PLM.C.521

*Terms of use:*

openAccess

Anyone can freely access the full text of works made available as "Open Access". Works made available

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)

Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU - Società Italiana degli Urbanisti

**DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale**

Torino, 17-18 giugno 2021

# RIGENERAZIONE DELLO SPAZIO URBANO E TRASFORMAZIONE SOCIALE

A cura di

Nadia Caruso, Gabriele Pasqui, Carla Tedesco, Ianira Vassallo

**Società italiana  
degli urbanisti** **SIU**



PLANUM PUBLISHER | [www.planum.net](http://www.planum.net)

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti

ISBN: 978-88-99237-32-5

DOI: 10.53143/PLM.C.521

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati  
con licenza Creative Commons, Attribuzione -  
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0  
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di aprile 2021

Pubblicazione disponibile su [www.planum.net](http://www.planum.net) |

Planum Publisher | Roma-Milano

# 05 RIGENERAZIONE DELLO SPAZIO URBANO E TRASFORMAZIONE SOCIALE

A cura di  
Nadia Caruso, Gabriele Pasqui, Carla Tedesco, Ianira Vassallo

**Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU**

**Società Italiana degli Urbanisti**

**DOWNSCALING, RIGHTSIZING.**

**ContraZIONE demografica e riorganizzazione spaziale**

**Torino, 17-18 giugno 2021**

**Responsabile scientifico**

Claudia Cassatella

**Comitato scientifico, Giunta Esecutiva della Società Italiana degli Urbanisti 2018-2020 e 2020-2021**

Maurizio Tira (Presidente), Maurizio Carta, Claudia Cassatella, Giovanni Caudo, Paolo La Greca, Giovanni Laino, Laura Lieto, Anna Marson, Maria Valeria Mininni, Stefano Munarin, Gabriele Pasqui, Camilla Perrone, Marco Ranzato, Michelangelo Russo, Corrado Zoppi

**Comitato locale, Dipartimento Interateneo di Scienze, Politiche e Progetto del Territorio del Politecnico e Università di Torino**

Cristina Bianchetti, Grazia Brunetta, Ombretta Caldarice, Nadia Caruso, Federica Corrado, Giancarlo Cotella, Antonio di Campi, Carolina Giaimo, Umberto Janin Rivolin, Fabrizio Paone, Elena Pede, Angelo Sampieri, Loris Servillo, Luca Staricco, Maurizio Tiepolo, Ianira Vassallo, Angioletta Voghera

**Progetto grafico**

Federica Bonavero

**Redazione Planum Publisher**

Cecilia Maria Saibene (Coordinamento), Teresa di Muccio, Laura Infante, Marco Norcaro

Il volume presenta i contenuti della Sessione 05, "Rigenerazione dello spazio urbano e trasformazione sociale"  
Chair: Gabriele Pasqui (Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DASTU)  
Carla Tedesco (Università IUAV di Venezia, Dipartimento di Culture del progetto - DCP)  
Co-Chair: Nadia Caruso, Ianira Vassallo (Politecnico di Torino, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio - DIST)

Ogni paper può essere citato come parte di Caruso N., Pasqui G., Tedesco C., Vassallo I. (a cura di, 2021), *Rigenerazione dello spazio urbano e trasformazione sociale. Atti della XXIII Conferenza Nazionale SIU DOWNSCALING, RIGHTSIZING. ContraZIONE demografica e riorganizzazione spaziale, Torino, 17-18 giugno 2021*, vol. 05, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano 2021.

# INDICE

- 7 **Rigenerazione dello spazio urbano e trasformazione sociale. Introduzione** · Nadia Caruso, Gabriele Pasqui, Carla Tedesco, Ianira Vassallo

## Marginalità urbana e questione abitativa

- 10 **Homes from home: prototypes for “humans” stepping stones. Architettura per l’ospitalità a Brescia** · Barbara Badiani, Barbara Angi, Alberto Soci, Luis Victor Jimenez Campos
- 17 **Palermo città-merce? Un’analisi tra processi globali e specificità del capoluogo siciliano** · Giancarlo Gallitano
- 26 **Cooperativismo immobiliare per la rigenerazione urbana di solidale: una esperienza di ricerca-azione a Catania** · Carla Barbanti, Lucia Buscimese Fagone, Elisa Privitera, Laura Sajia
- 35 **Trasformazione urbana e disuguaglianze sociali: il significativo caso delle politiche abitative in Marocco** · Maria Rita Gisotti, Elena Tarsi
- 41 **La sfida urbana della longevità: la ricerca-intervento Anziani&Città** · Elena Dorato, Laura Abruzzese, Romeo Farinella
- 48 **Le pratiche socialmente innovative come nuova forma di rigenerazione urbana tailor-made: Il Caso del Progetto ‘AlloggiAMI’ in Mirafiori Sud (Torino)** · Francesca Bragaglia, Chiara Lucchini
- 54 **L’abitare temporaneo in processi di rigenerazione urbana** · Ida Giulia Presta
- 60 **Verso le città age-friendly: strumenti e azioni per una riqualificazione urbana multigenerazionale nell’area metropolitana milanese** · Fulvia Pinto, Mina Akhavan

## Piani, norme e progetti

- 66 **Scala intermedia / abitare in prossimità. Note su due ambiti di lavoro necessari** · Antonella Bruzzese
- 71 **La nuova Legge lombarda sulla Rigenerazione Urbana: opportunità e limiti per le tecniche pianificatorie nel caso di Pavia** · Roberto De Lotto, Augusto Allegrini, Caterina Pietra, Elisabetta M. Venco
- 76 **Dinamiche di trasformazione urbana e retoriche di crisi: il caso di Brescia** · Andrea Ghirardi, Barbara Badiani
- 83 **Open Port. Il porto come spazio della città per il rilancio del territorio: proposte per un approccio strategico all’area portuale di Porto San Giorgio (FM)** · Gianluigi Mondaini, Maddalena Ferretti, Maria Giada Di Baldassarre, Caterina Rigo
- 93 **Effetto città: relazioni tra città medie e centralità** · Antonio Bocca
- 99 **Criteri e metodi per la rigenerazione urbana diffusa del tessuto residenziale consolidato** · Silvia Rossetti, Paolo Ventura, Gloria Pellicelli, Michele Zazzi
- 107 **Contrazioni latenti: il caso di Milano. Forme e processi progettuali di una città in trasformazione** · Giulia Setti
- 113 **Rigenerazione urbana nelle aree interne: note a margine di un’esperienza in corso** · Nadja Beretic, Cristian Cannao, Alessandra Casu, Giuseppe Onni
- 123 **Ripensare le aree produttive: dai distretti industriali alle reti innovative** · Alessandro Bove, Pasqualino Boschetto, Michelangelo Savino

- 129 **La valorizzazione della rete del commercio locale come dispositivo di rigenerazione urbana. Prospettive, strumenti e indirizzi operativi** · Viviana di Martino
- 135 **Territori della nuova produzione. La corona metropolitana di Torino** · Eloy Llevat Soy, Luis Martin

## Pratiche, attori, politiche

- 145 **Piccoli eventi per innescare processi di rigenerazione urbana** · Ettore Donadoni, Martina Parma
- 152 **Q.Piave. Pratiche di condivisione e rigenerazione del patrimonio urbano e dello spazio pubblico nell'area metropolitana veneziana. Note per una biografia** · Claudia Faraone, Giovanna Muzzi
- 159 **Dinamiche di innovazione nelle politiche regionali di rigenerazione urbana: un'analisi multi-livello delle esperienze del Piemonte e della Puglia** · Angela Barbanente, Nadia Caruso, Laura Grassini, Elena Pedè
- 167 **Conflitti spaziali e desiderio mimetico** · Emanuel Muroli
- 172 **Funzionari pubblici come agenti di rigenerazione urbana. Prospettive di lavoro a partire dall'esperienza di CM di Milano** · Mario Paris
- 179 **La scuola: uno spazio pubblico strategico per ridisegnare la città** · Federica Patti
- 188 **Zagabria, azioni di rigenerazione spaziali e sociali** · Nicola Petaccia, Ivica Covic
- 196 **Matera tra la straordinarietà del 2019 e l'ordinarietà del 2020: l'evento come input di rigenerazione dello spazio urbano?** · Antonella Santoro
- 205 **Per una ristrutturazione sociale dello spazio pubblico. Comunità senza radici e città di relazioni** · Maddalena Rossi, Iacopo Zetti

# Criteria e metodi per la rigenerazione urbana diffusa del tessuto residenziale consolidato

**Silvia Rossetti**

Università di Parma

DIA - Dipartimento di Ingegneria e Architettura

Email: [silvia.rossetti@unipr.it](mailto:silvia.rossetti@unipr.it)

**Paolo Ventura**

Università di Parma

DIA - Dipartimento di Ingegneria e Architettura

Email: [paolo.ventura@unipr.it](mailto:paolo.ventura@unipr.it)

**Gloria Pellicelli**

Università di Parma

DIA - Dipartimento di Ingegneria e Architettura

Email: [gloria.pellicelli@unipr.it](mailto:gloria.pellicelli@unipr.it)

**Michele Zazzi**

Università di Parma

DIA - Dipartimento di Ingegneria e Architettura

Email: [michele.zazzi@unipr.it](mailto:michele.zazzi@unipr.it)

## Abstract

All'interno del dibattito urbanistico sui temi della rigenerazione urbana, il contributo proposto intende condividere i primi esiti di una ricerca in corso presso l'ateneo di Parma e di portare una riflessione circa la necessità, e le possibili modalità di attuazione, di una pianificazione degli interventi di rigenerazione urbana diffusa del tessuto consolidato, ed interrogarsi sugli strumenti con cui affrontare tali processi di rigenerazione, sia in termini di costruzione del quadro conoscitivo che di indirizzi di azione.

Il fine è quello di definire una proposta di metodo per una prima analisi del tessuto urbano consolidato alla scala comunale, attraverso cui definire e pianificare gli ambiti prioritari su cui attuare interventi di riuso e rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, includendo l'individuazione di set di dati e di possibili indicatori per l'individuazione degli ambiti prioritari da assoggettare a rigenerazione urbana. Tra gli altri, sono considerati criteri quali la destinazione d'uso, la datazione e lo stato di conservazione degli edifici, ma anche la densità, la dotazione di standard e di servizi e i livelli di accessibilità del tessuto residenziale.

La metodologia è in corso di applicazione al caso studio del comune di Parma, per il quale sono stati archiviati dati GIS relativi alla città consolidata per una superficie di oltre 2400 ha, effettuate elaborazioni statistiche, e compilate schede di rilievo che individuano le potenzialità e le criticità presenti sul tessuto residenziale e i possibili scenari, anche contrapposti, d'intervento.

**Parole chiave:** urban regeneration, local plans, urban practices

## 1 | Verso politiche e programmi di rigenerazione urbana diffusa del tessuto residenziale consolidato

Fino ad oggi gli interventi di rigenerazione urbana si sono principalmente attuati nella città consolidata o attraverso il recupero e la sostituzione di ambiti dismessi, prevalentemente industriali, oppure puntualmente attraverso gli strumenti della regolamentazione edilizia, con un approccio concentrato sulla creazione delle condizioni per il recupero di singoli fabbricati, tramite interventi alla scala del lotto, su cui applicare incrementi di indice di edificabilità, incentivazioni fiscali ai singoli proprietari e tecnologie di scala edilizia.

Ma non vale forse la pena, oggi, iniziare a ragionare in termini diffusi, su un processo di pianificazione del recupero del tessuto urbano residenziale consolidato, considerando la rigenerazione come un problema

urbanistico e non meramente edilizio? E di affiancare al processo ordinario di pianificazione delle grandi sostituzioni degli ambiti dismessi, la definizione di ambiti prioritari su cui attuare interventi di rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio esistente?

È infatti ormai consolidato fino al luogo comune l'approccio che vede come prioritario l'intervento sulla città esistente, attraverso processi di rigenerazione volti al contenimento del consumo di suolo non ancora urbanizzato<sup>1</sup>. A grandi linee vi è una notevole esperienza riguardo alla riqualificazione di aree abbandonate e numerose sono le esperienze di nuova progettazione. Rarissime, invece, quelle di sostituzione di porzioni di città con una maggioranza di funzioni ancora insediate. Ma oltre all'obiettivo della riduzione fino all'azzeramento del consumo di suolo, peraltro ormai delineato, almeno nei principi, da diverse norme regionali<sup>2</sup>, riveste particolare interesse per la ricerca il tema dell'individuazione di criteri flessibili per la determinazione di aree da sottoporre a recupero e rigenerazione della città consolidata, attraverso metodi che prestino attenzione non solo al recupero degli ambiti dismessi e abbandonati, ma anche e soprattutto a quelle parti di città che possano essere rivitalizzate da funzioni urbanistiche, in tutto o in parte presenti in loco o in aree limitrofe. L'obiettivo è di stabilire per ciascuna di tali aree idonee modalità di intervento, dalla ristrutturazione alla straordinaria manutenzione, a seconda delle condizioni presenti e degli obiettivi dell'amministrazione e degli operatori.

La domanda più pertinente riguarda quali debbano essere, in sede di pianificazione urbanistica comunale, i criteri per selezionare i futuri ambiti di rigenerazione (una classica domanda urbanistica già vista sul finire degli anni Novanta con la programmazione comunale propedeutica alla selezione dei PRU) con questo carattere di generalità. Per certi versi, questo approccio supera un modo di agire più tradizionale (la selezione per rilevanza della criticità), mettendo "sul piatto" una probabilmente ampia disponibilità di potenziali ambiti di rigenerazione nei quali gli operatori privati potrebbero trovare maggiori occasioni per attivare il processo di trasformazione.

In questo quadro, il contributo intende proporre alcuni spunti metodologici volti all'aggiornamento di ambiti urbani degradati e di un patrimonio edilizio, ora vetusto e inadeguato in senso funzionale (per le nuove tipologie familiari, aggregative e lavorative), prestazionale (per quanto concerne l'adeguamento strutturale e antisismico, l'efficientamento energetico, ecc.) e infrastrutturale (che potrebbe anche essere teso ad un risparmio in nuove dotazioni e servizi, attraverso il miglioramento del livello prestazionale di quelli già esistenti), intervenendo con diverse modalità che vanno dal recupero e riqualificazione dell'esistente fino alla sostituzione di interi organismi edilizi, alla densificazione del tessuto urbano e alla modifica dell'impianto urbanistico alla scala dell'isolato urbano.

Come ricordato da CRESME (2017), il 37% del patrimonio edilizio italiano è stato costruito prima del 1970 e oggi presenta oltre 800.000 unità abitative che presentano inadeguatezza da un punto di vista strutturale, impiantistico, tipologico ed energetico. Ed è proprio per intervenire su tali unità abitative<sup>3</sup> che ci si propone di pianificare dei processi di rigenerazione urbana diffusa.

## **2 | Considerazioni sulla definizione degli ambiti prioritari di intervento e sull'attuazione di piani/programmi di rigenerazione urbana**

In questo quadro di riferimento, una strategia potrebbe quindi essere quella di definire, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, gli ambiti urbani degradati e le aree del territorio urbanizzato ove si rende opportuno e prioritario procedere con interventi di riuso e/o rigenerazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Nell'ottica di definire all'interno dello strumento urbanistico tali ambiti prioritari, o comunque proporre indirizzi per l'individuazione delle zone entro cui si prevede di operare attraverso piani/programmi di riuso e rigenerazione urbana, appare utile effettuare una prima analisi del tessuto urbano consolidato che al livello comunale individui set di dati e possibili indicatori per l'individuazione degli ambiti prioritari da assoggettare a rigenerazione urbana. Possibili criteri per l'individuazione degli ambiti potrebbero includere

---

<sup>1</sup> Per una trattazione del tema si vedano, tra gli altri, Musco (2009); Roberts (2000) che descrive l'evoluzione della rigenerazione urbana nel tempo; Gravante & Zazzi (2015); Tiboni et al. (2018)

<sup>2</sup> Tra le altre, la L.R. Emilia-Romagna n. 25/2017, ai sensi della quale non possono più essere previsti nuovi insediamenti residenziali in territorio rurale. Ma l'opinione pubblica, sotto la pressione delle lobby economiche, dimentica spesso che il risparmio di terreno agricolo ai confini della città è conseguito tramite strumenti diversi e complementari a quelli di recupero smart delle aree interne.

<sup>3</sup> Unità abitative costruite cioè prima dell'entrata in vigore del D.M. 30 maggio 1972, primo decreto pubblicato in forza della Legge 1086/1971, con cui sono state aggiornate le norme di progettazione contenute nel R.D. 2229/1939, e prima dell'entrata in vigore delle norme sul risparmio energetico (L. 30/04/1976, N. 373).

la destinazione d'uso, la datazione e lo stato di conservazione degli edifici, ma anche la densità abitativa, la dotazione di standard e di servizi e i livelli di accessibilità del tessuto residenziale.

In seconda battuta, per tali ambiti si potrà procedere con la stesura e l'attuazione di appositi piani/programmi di rigenerazione urbana, che dal punto di vista degli elaborati e dei contenuti potrebbero risultare assimilabili ad un Piano di Recupero, e che potranno vagliare le diverse configurazioni di impianto urbanistico, morfologico e progettuale per il recupero e la rigenerazione dell'ambito urbano degradato, ai fini di individuare la soluzione più congrua e adatta al contesto in cui l'ambito si colloca.

La valutazione delle modalità di intervento e attuazione non dovrà però limitarsi ai benefici di adeguamento ai requisiti minimi, ma si auspica includa anche parametri legati alla sostenibilità sociale e urbana dell'intervento, considerando la qualità dello stesso sia in termini di edifici e singole unità abitative, sia in termini di spazio urbano. Le alternative considerate e la configurazione urbana dell'intervento dovranno quindi opportunamente valutare anche le possibili misure e i possibili benefici in termini di comfort urbano e di relazioni sociali della popolazione insediata (relazioni tra edifici e spazi vuoti, presenza di spazi verdi, luoghi pubblici di incontro, servizi di prossimità, ...), garantendo interventi caratterizzati, oltre che da un'elevata qualità edilizia, anche da un'elevata qualità del progetto urbano complessivo dell'area<sup>4</sup>.

### **3 | La mappatura di possibili ambiti della rigenerazione per il caso studio del Comune di Parma**

Nell'ottica di definire all'interno del piano urbanistico gli ambiti prioritari su cui attuare interventi di rigenerazione urbana condivisa è stata effettuata, per il caso studio del Comune di Parma, una prima analisi del tessuto urbano consolidato alla scala comunale, individuando set di dati e possibili indicatori per l'individuazione degli ambiti prioritari da assoggettare a rigenerazione urbana<sup>5</sup>.

In particolare, per il caso studio del Comune di Parma si è scelto, in questa esemplificazione, di intervenire sull'unità minima dell'isolato urbano<sup>6</sup>. Tale unità è infatti una porzione urbana sufficientemente estesa, per ipotizzare un'operazione di riuso e rigenerazione urbana coinvolgente la sfera della pianificazione urbanistica e non solo meramente edilizia.

Per l'elaborazione dei dati, raccolti da fonti ufficiali, è stato utilizzato un software GIS che ha permesso di realizzare una serie di mappe di tematiche utili alla fase di valutazione preliminare: le soglie temporali, i valori di mercato e di locazione per abitazioni civili previsti dalle zone OMI, i valori di mercato per abitazioni civili previsti calcolati sulle singole unità edilizie, la densità di popolazione, la percentuale di alloggi vuoti.

L'analisi si è concentrata sulle porzioni tegumentali circostanti il nocciolo del centro storico principale della città<sup>7</sup>, quest'ultimo escluso per il sovrapporsi di problemi di maggiore complessità e per l'esistenza di programmi di intervento a parte. Considerando in via di prima approssimazione la prevalenza di edifici<sup>8</sup> costruiti tra il 1940 ed il 1970, valori immobiliari medio-bassi<sup>9</sup>, destinazione d'uso prevalentemente residenziale con densità di popolazione residente relativamente elevati<sup>10</sup> una prima analisi ha individuato

---

<sup>4</sup> Per quanto riguarda la valutazione della qualità e della sostenibilità del progetto da un punto di vista urbanistico, si potrebbero impiegare tecniche quali-quantitative e strumenti condivisi per la valutazione della qualità, nei suoi diversi aspetti, dei progetti di trasformazione delle città, anche attraverso l'utilizzo delle procedure, ormai codificate, dei Neighborhood Sustainability Assessment (NSA) Tools. A titolo di esempio, potrebbero trovare applicazione i protocolli LEED – ND sviluppato dallo US Green Building Council (USGBC, 2014), il GBC Quartieri messo a punto dal Green Building Council Italia (GBC Italia, 2015), o ITACA per la valutazione della sostenibilità a scala urbana (ITACA, 2016).

<sup>5</sup> Parte del presente contributo è stata sviluppata in seno ad un'attività di ricerca in corso nell'ambito di una convenzione multidisciplinare tra il Dipartimento di Ingegneria e Architettura e la sezione dei costruttori edili dell'Unione Parmense degli Industriali sul tema 'Proposta per una rigenerazione urbana condivisa e partecipata'. Si ringraziano Barbara Caselli e Martina Carra e le tirocinanti Cecilia Gorni e Claudia Bellesi per aver contribuito all'attività di ricerca.

<sup>6</sup> La scelta appare pertinente in quanto nell'analisi e nel progetto dei tessuti edilizi l'isolato ed il lotto costituiscono rispettivamente l'elemento urbanistico e edilizio elementare. L'isolato è costituito dall'aggregazione di lotti e edifici secondo le regole della tipologia edilizia. L'isolato riveste altresì il ruolo di elemento compositivo o combinatorio intermedio per la formazione dello spazio urbano nei suoi caratteri morfologici e qualitativi. Lo spazio urbano può essere in tal modo inteso anche come combinazione organica di isolati. (Ventura 2018, 203).

<sup>7</sup> Inclusione nell'analisi dei quartieri denominati: Molinetto, Pablo, Golese, San Pancrazio, San Leonardo, Cortile San Martino, Lubiana, San Lazzaro, Cittadella, Montanara e Vigatto per un totale di circa 6.988,36 ha di superficie urbanizzata.

<sup>8</sup> Censimento Istat 2011 e dati di uso del suolo reperibili sul Geoportale della Regione Emilia-Romagna.

<sup>9</sup> Compravendita inferiore a 1.100 €/m<sup>2</sup> e locazione inferiore a inferiori a 5,5 €/ m<sup>2</sup> - Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI)

<sup>10</sup> Edilizia residenziale > 80% e Valori di densità di popolazione residente superiori ai 50 ab/ha - Censimento Istat 2011, sulla base cartografica delle sezioni di censimento.

una serie di potenziali ambiti critici collocati nella prima periferia con un significativo intensificarsi nella zona ovest della città in un settore urbano stretto tra il sedime della ferrovia Parma La-Spezia e il polo ospedaliero. Altri ambiti critici si presentano nella zona sud della città, appena al di là dei viali di circoscrizione e a sud della Via Emilia, in corrispondenza di quartieri di edilizia popolare.

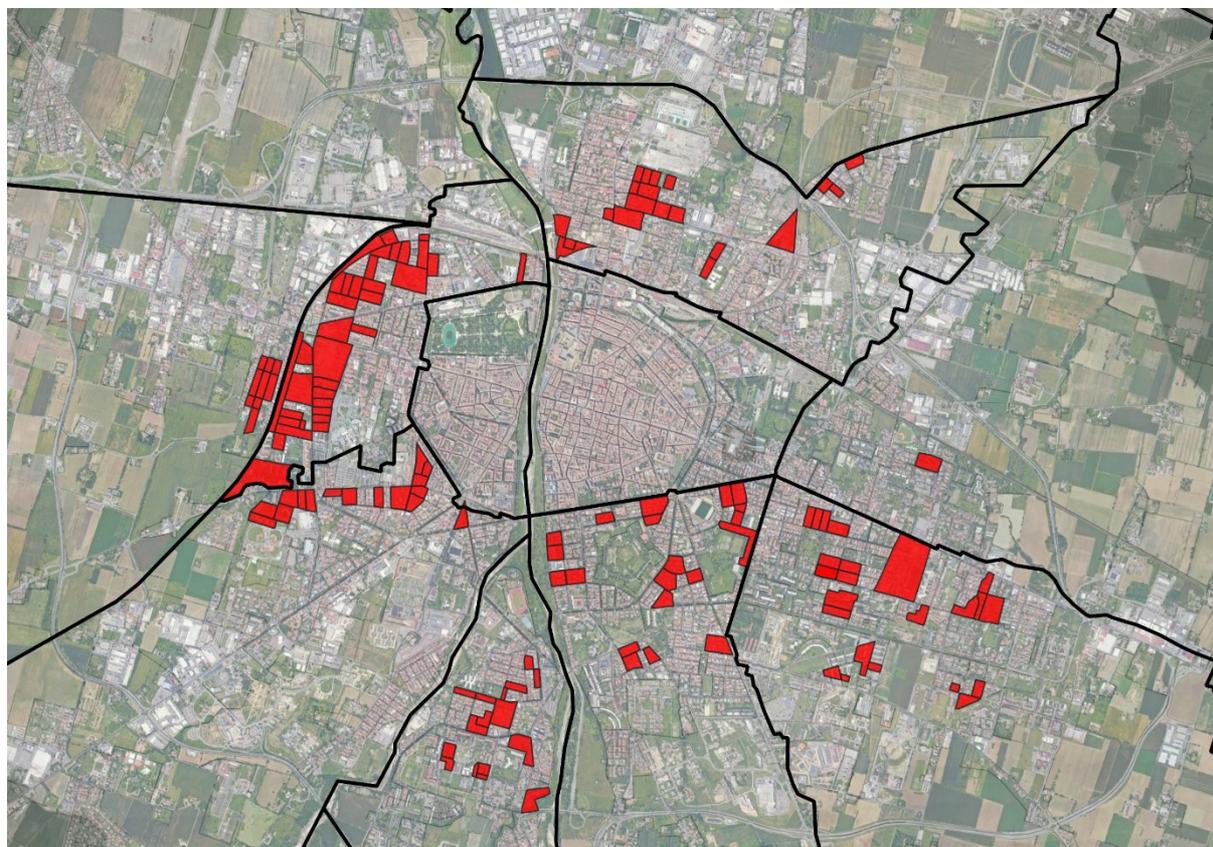


Figura 1 | Esempio di mappatura di possibili ambiti della città consolidata di Parma, per i quali lo strumento urbanistico generale potrebbe valutare l'inserimento tra le aree prioritarie per gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In termini quantitativi, considerato le sole porzioni di suolo urbanizzato<sup>11</sup>, le sezioni di censimento che ricadono nei quartieri prima considerati, quindi non appartenenti al centro storico, presentano una superficie complessiva di 6.988,36 ha, dei quali 2.489,92 ha di tessuto residenziale<sup>12</sup>. Di questi, 228,01 ha potrebbero essere considerati aree da assoggettare a rigenerazione urbana poiché rispondono ai requisiti di destinazione d'uso, di datazione, stato di conservazione e densità come prima descritto.

Per tali ambiti lo strumento urbanistico generale, a seguito di ulteriori analisi focalizzate in particolare sullo stato di manutenzione degli edifici e sulle loro caratteristiche strutturali ed energetiche, potrebbe valutare l'inserimento tra le aree prioritarie per gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Per ciascuno degli ambiti individuati si è provveduto quindi a effettuare una schedatura quali-quantitativa dei fattori edilizi e della qualità urbana e infrastrutturale e a importare tale schedatura nel sistema informativo territoriale degli ambiti precedentemente individuati. Tale schedatura è finalizzata a raccogliere informazioni utili a evidenziare l'effettiva necessità di procedere con un piano/programma di riuso e rigenerazione urbana.

<sup>11</sup> Ai fini dell'analisi, con riferimento allo strato informativo dell'uso del suolo – edizione 2020 scaricabile dal Geoportale della Regione Emilia Romagna, sono state considerate soltanto le porzioni di territorio classificate come territori modellati artificialmente, che comprendono cioè le categorie 1.1 Zone urbanizzate, 1.2 Insediamenti produttivi, commerciali, dei servizi pubblici e privati, delle reti e delle aree infrastrutturali, 1.3 Aree estrattive, discariche, cantieri e terreni artefatti e abbandonati e 1.4 Aree verdi artificiali non agricole.

<sup>12</sup> Per il calcolo del tessuto residenziale, sono state considerate le seguenti sottoclassi dell'uso del suolo – edizione 2020 scaricabile dal Geoportale della Regione Emilia Romagna: 1.1.1.1 Tessuto residenziale compatto e denso; 1.1.1.2 Tessuto residenziale rado; 1.1.2.1 Tessuto residenziale urbano, 1.1.2.2 Strutture residenziali isolate.

Peraltro, si sottolinea come i parametri individuati e inseriti nel Sistema Informativo Territoriale possano essere combinati a seconda degli obiettivi, delle strategie e dei target di rigenerazione dei singoli comuni, in modo da arrivare a mappare e definire gli ambiti prioritari per la rigenerazione urbana diffusa propri degli obiettivi e delle richieste specifiche.

Tabella I | Esempio di schema fisico per il rilievo e l'analisi tramite Sistema Informativo Territoriale dei possibili ambiti della città consolidata individuati come in fig.1.

<i>Dati generali e inquadramento</i>	
OBJECTID	Identificazione oggetto
SEZ	Numero sezione di censimento anno 2011
AREA	Area dell'isolato
PERIMETRO	Perimetro dell'isolato
edifici 1	Regione di appartenenza
edifici 2	Comune di appartenenza
QUART	Quartiere
DENS	Densità abitativa (ab/ha)
<i>Analisi demografica</i>	
POP_TOT	Popolazione residente totale
POP_STR	Stranieri e apolidi residenti
POP_OCC	Popolazione residente occupata
POP_DISOCC	Popolazione residente non occupata
POP_STUD	Studenti residenti
FAM_RES	Famiglie residenti
FAM_COMP	Numero medio componenti famiglia
FAM_AFF	Famiglie in abitazioni in affitto
FAM_PROPR	Famiglie in abitazioni di proprietà
FAM_ALTRO	Famiglie occupanti ad altro titolo
<i>Analisi dell'edificato</i>	
ED_TOT	Edifici totali
ED_UTIL	Edifici utilizzati
ED_RES	Edifici ad uso residenziale
ED_ALTRO	Edifici ad altro uso
ED_NPIANI	Numero medio piani edifici residenziali
ED_MURAT	Edifici residenziali in muratura portante
ED_CLS	Edifici residenziali in cls armato
ED_ALTRMAT	Edifici residenziali in altro materiale
DATA_40/70	Percentuale datazione edifici residenziali (1940-1970)
INT_EDRES	Totale interni edifici residenziali
<i>Analisi del contesto urbano</i>	

SERVIZI	Presenza di servizi e attrezzature di interesse comune (religiose, scolastiche ecc)
MOBILITÀ	Dotazione di marciapiedi e piste ciclabili, fermate del trasporto pubblico e parcheggi a raso
VERDE	Presenza di verde pubblico: parchi pubblici e alberature
COMMERCIO	Presenza di attività commerciali

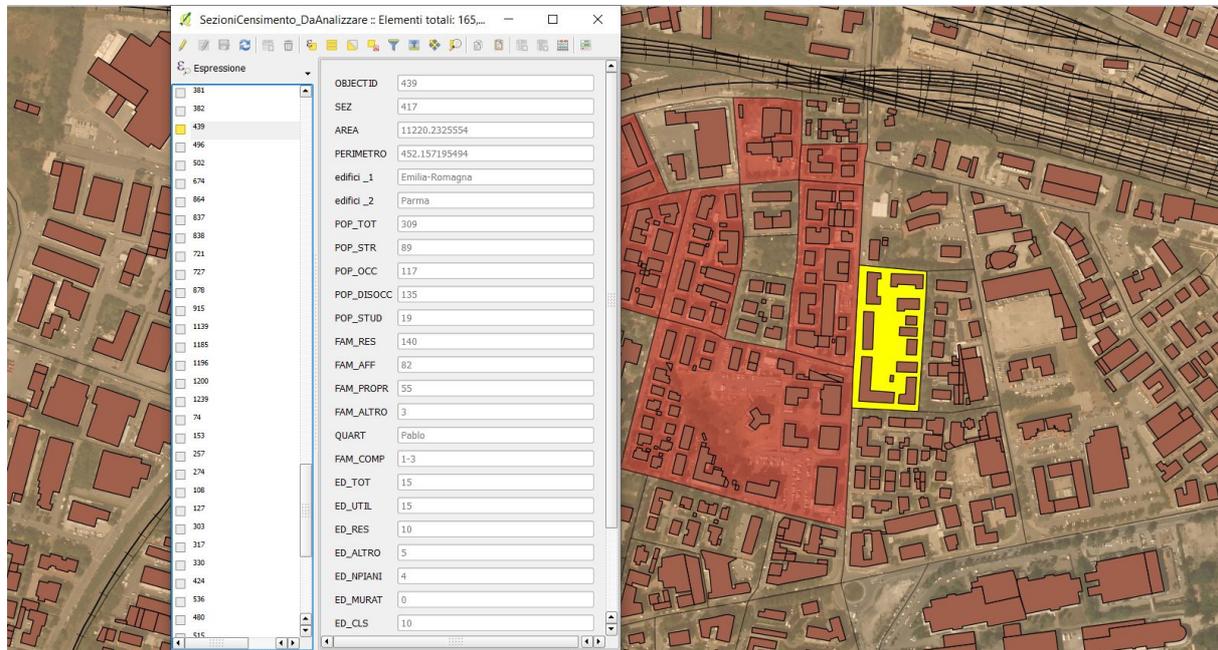


Figura 2 | Esempio di analisi in ambiente GIS di un possibile isolato da assoggettare a rigenerazione urbana, situato in quartiere Pablo a Parma e ricadente in uno degli ambiti prioritari di intervento precedentemente evidenziati.

#### 4 | Riflessioni conclusive

La questione del recupero e della ristrutturazione urbanistica del patrimonio esistente, che trova le sue radici in Italia nei contenuti relativi al recupero del patrimonio edilizio esistente introdotti dalla L. 457/78, le cui categorie d'intervento sono poi confluite con modifiche nel d.P.R. n. 380 del 2001, Art. 3 lettere a-b-c-d<sup>13</sup>, vede attualmente un rinnovato interesse da parte degli operatori del settore.

Appare evidente che l'attuazione dei processi di riuso e rigenerazione urbana del patrimonio urbanistico-edilizio esistente su ampie porzioni del territorio urbanizzato richiede la definizione di una proposta normativa organica che porti al superamento di alcuni limiti e criticità riscontrabili nella legislazione vigente. I processi di trasformazione della città esistente richiedono, infatti, strumenti di piano e programmazione specifici, diversi e complementari rispetto a quelli relativi al controllo dell'espansione urbana e al contenimento del consumo del suolo.

A livello nazionale, nonostante siano stati sviluppati alcuni disegni di legge, non esiste ad oggi una norma specifica che disciplini le pratiche di rigenerazione urbana. Il tema della rigenerazione sta invece entrando in maniera preponderante nelle più recenti modifiche alle leggi urbanistiche regionali. Tra queste, la Regione Emilia-Romagna ha fondato la propria disciplina di tutela e uso del territorio (L.R. n. 24/2017) sulla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, superando lo strumento della zonizzazione e proponendo un regime vantaggioso alla rigenerazione rispetto alle nuove urbanizzazioni, anche attraverso incentivi e standard urbanistici differenziati. E, nel novembre 2019, la Regione Lombardia ha approvato modifiche e integrazioni alla L.R. n. 12/2005 introducendo misure di incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio esistente, tramite delle varianti semplificate agli strumenti urbanistici con l'individuazione, sulla base di dati certi e delle strategie dell'amministrazione, di speciali ambiti nei quali concentrare azioni di semplificazione amministrativa, usi temporanei, elaborazione di studi di fattibilità economica e urbanistica, incentivi volumetrici, riduzioni del contributo di costruzione. In caso di mancata

<sup>13</sup> Le definizioni sono state oggetto di continue modifiche derivate dalle sollecitazioni degli operatori e dell'intento di raccordo con le normative di incentivazione fiscale. Si vedano in particolare le recentissime significative modifiche effettuate nel Decreto-Legge 16 luglio 2020, n. 76. Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale.

individuazione da parte del Comune può soccorrere – decorsi sei mesi – l’iniziativa privata sulla base di proprie stime.

In attesa di un aggiornamento a livello nazionale della normativa vigente, che si ritiene possa anche passare attraverso l’adeguamento dei contenuti della L.n. 457/1978 “Norme per l’edilizia residenziale”<sup>14</sup> e dello strumento del Piano di Recupero, emerge comunque la necessità di definire gli ambiti sui quali andare prioritariamente a intervenire attraverso un processo di rigenerazione urbana diffusa, e su cui applicare le misure di incentivazione previste dalle normative regionali vigenti per il riuso e la rigenerazione del tessuto consolidato.

In particolare, si sottolinea come la soluzione legislativa dovrà opportunamente considerare alcuni nodi di non facile risoluzione quali l’interesse pubblico urbanistico, presente anche negli interventi di rigenerazione urbana, in quanto tesi alla riorganizzazione del tessuto urbanistico, e la tutela degli interessi dei privati proprietari degli immobili interessati dai piani/programmi, che, quando non disponibili a concorrere all’intervento su larga scala o comunque a permetterlo, dovranno essere tutelati, ma senza poter impedire la realizzazione dell’opera di pubblica utilità, quale è considerato l’intervento di rigenerazione. Bisogna, infatti, considerare il fatto che in un intervento di rigenerazione urbana diffusa degli ambiti urbani degradati su scala comunale potrebbe essere coinvolta, nella maggior parte dei casi, una pluralità di persone fisiche o giuridiche.

Ai fini del raggiungimento della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione potrebbe risultare, inoltre, opportuno valutare come gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, possano, per gli interventi di rigenerazione urbana, essere modulati a seconda dei gradi di priorità dell’intervento, come peraltro già sancito da alcune norme regionali e attuato da diversi comuni, che prevedono una riduzione degli oneri per gli interventi di rigenerazione.

La metodologia da attuare dovrà infine considerare le specificità dei processi morfogenetici e funzionali che hanno permesso la costruzione delle diverse componenti della città consolidata, con particolare attenzione agli insediamenti realizzati nel secondo dopoguerra e posti tra il centro storico e le periferie più recenti delle nostre città. Tale metodologia operativa potrebbe risultare valida, replicabile e anche in parte trasferibile in contesti diversi della città consolidata, contesti che possono essere considerati campioni rappresentativi di una realtà diffusa a livello nazionale.

### Riferimenti bibliografici

- CRESME Ricerche (2017), *Chi ha progettato l’Italia? Ruolo dell’architettura nella qualità del paesaggio edilizio italiano*, Roma.
- GBC Italia (2015), *GBC Italia. Sistema di verifica GBC Quartieri. Per progettare, realizzare e riqualificare aree e quartieri sostenibili*, Tratto da gbcitalia.org: [http://gbcitalia.org/documents/20182/22088/Sistema+di+verifica+GBC+Quartieri\\_2015.pdf/](http://gbcitalia.org/documents/20182/22088/Sistema+di+verifica+GBC+Quartieri_2015.pdf/)
- Gravante A., Zazzi M. (2015), Ipotesi di rigenerazione conservativa per i quartieri di edilizia residenziale pubblica. Riflessioni sul caso di Parma, *Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU. Italia '45-'45. Radici, Condizioni, Prospettive*, Planum Publisher, Roma-Milano, pp. 1283-1290.
- ITACA (2016) *ITACA, Protocollo ITACA a scala urbana*. Tratto da itaca.org: [http://www.itaca.org/documenti/news/Protocollo%20ITACA%20Scala%20urbana\\_211216.pdf](http://www.itaca.org/documenti/news/Protocollo%20ITACA%20Scala%20urbana_211216.pdf)
- Musco F. (2009), *Rigenerazione urbana e Sostenibilità*, Franco Angeli, Milano.
- Peters V., Stengel M. (a cura di, 2005), *Eurotopia-Directory: Intentional Communities and Ecovillages in Europe*, Volker Peters Verlag, Bandau-Poppau, Germany.
- Pezzagno M., Tira M. (2018), *Town and Infrastructure Planning for Safety and Urban Quality: Proceedings of the XXIII International Conference on Living and Walking in Cities*, CRC Press, Taylor and Francis, London.
- Roberts P. (2000), *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, in P. Roberts, H. Sykes (a cura di), *Urban Regeneration. A Handbook*, Sage Publications, Londra, UK, pp. 9-36.
- Tiboni M., Ribolla G., Rossetti S., Treccani L. (2018), *Beyond the street: An urban regeneration project for the Porta Milano district in Brescia*, in M. Tira, M. Pezzagno, *Town and Infrastructure Planning for Safety and Urban Quality*, CRC Press, London, pp. 77-86.
- Università degli Studi di Parma (2020), Convenzione di ricerca, Dipartimento di Ingegneria e Architettura dell’Università degli Studi di Parma & Sezione dei Costruttori Edili dell’Unione Parmense degli Industriali, Proposta per una rigenerazione urbana condivisa e partecipata. Profili giuridici, metodologia operativa e valutazione economico-finanziaria, Parma.

---

<sup>14</sup> La L. 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l’edilizia residenziale” e s.m.i., ha introdotto la fattispecie della ristrutturazione urbanistica e il piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

- USGBC (2014), *LEED v4 for Neighborhood Development*. Tratto da usgbc.org: <https://www.usgbc.org/resources/leed-v4-neighborhood-development-current-version>
- Ventura P. (2018), *La città nuova. Elementi di progettazione urbanistica*, McGraw-Hill Education, Milano.
- Zazzi M., Rota P. (2017), Strategie di rigenerazione della città consolidata. Il caso della città di Parma, in *Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU. Cambiamenti, Responsabilità e strumenti per l'urbanistica al servizio del Paese*, Planum Publisher, Roma-Milano, pp. 1513-1520.

## **DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale**

A cura di Claudia Cassatella

- 01 **Tecniche urbanistiche per una fase di decrescita**  
A cura di Carolina Giaimo, Maria Chiara Tosi, Angioletta Voghera
- 02 **Evoluzione istituzionale, nuovi strumenti e modelli di governance territoriale**  
A cura di Giancarlo Cotella, Umberto Janin Rivolin, Davide Ponzini
- 03 **Le politiche regionali, la coesione, le aree interne e marginali**  
A cura di Federica Corrado, Elena Marchigiani, Anna Marson, Loris Servillo
- 04 **Resilienza nel governo del territorio**  
A cura di Grazia Brunetta, Ombretta Caldarice, Michelangelo Russo, Massimo Sargolini
- 05 **Rigenerazione dello spazio urbano e trasformazione sociale**  
A cura di Nadia Caruso, Gabriele Pasqui, Carla Tedesco, Ianira Vassallo
- 06 **Patrimonio in azione**  
A cura di Giovanni Caudo, Fabrizio Paone, Angelo Sampieri
- 07 **Il ritorno delle foreste e della natura, il territorio rurale**  
A cura di Antonio di Campi, Claudia Cassatella, Daniela Poli
- 08 **Piani e politiche per una nuova accessibilità**  
A cura di Paolo La Greca, Luca Staricco, Elisabetta Vitale Brovarone
- 09 **Innovazione tecnologica per la riorganizzazione spaziale**  
A cura di Beniamino Murgante, Elena Pedè, Maurizio Tiepolo

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti  
ISBN: 978-88-99237-32-5  
DOI: 10.53143/PLM.C.521

Volume pubblicato digitalmente nel mese di aprile 2021

