

# Rigenerazione Urbana, definire e valutare la qualità dei progetti urbani complessi

A cura di Marina Dragotto, AUDIS

Faenza

7 maggio 2013

## Cos'è AUDIS

Audis è un'associazione indipendente, senza fini di lucro, nata nel 1995 per aprire uno spazio di confronto sul recupero della **aree dismesse o degradate** e da **rigenerare** attraverso nuovi strumenti disciplinari e legislativi.

E' composta da tre categorie di soggetti:

- **pubbliche amministrazioni;**
- **privati:** proprietari delle aree o soggetti di gestione e sviluppo;
- **centri di ricerca e università.**

# L'impegno per la Rigenerazione Urbana

Mettendo a frutto la sua esperienza e attraverso il confronto continuo tra i soci, AUDIS ha messo a punto ***La Carta della Rigenerazione Urbana***.

Attraverso l'analisi di casi studio i principi espressi dalla *Carta* sono stati tradotti nella ***Matrice della Qualità Urbana***.

La *Matrice*, completata in ogni città dalle **procedure** necessarie alla sua applicazione, diventa il ***Protocollo della Qualità Urbana***: una piattaforma di dialogo tra pubblico, privato economico e cittadini che si propone di organizzare e rendere trasparente il confronto.

# Il Protocollo di Roma Capitale

Il lavoro svolto da AUDIS progredisce attraverso l'applicazione a casi studio.

**Il Protocollo della Qualità Urbana è stato adottato da Roma Capitale ed è in corso di sperimentazione.**

# I rapporti con il Project Management

Pur non avendo ragionato consapevolmente nell'ambito del PM, AUDIS ha messo a punto uno strumento che risponde a quasi tutti i punti chiave espressi nella relazione sui principi del PM che mi ha preceduta.

Evidentemente c'è bisogno di modernizzare l'urbanistica e il paese e questa è una strada, ma il cammino è ancora molto lungo perché **non è facile tradurre i termini, sostanzialmente aziendali, del PM in un linguaggio realmente comprensibile e gestibile dalla Pubblica Amministrazione.**

# Collaborare

Per cercare di progredire in questa direzione, AUDIS ha aperto una collaborazione con un socio IPMA.

Il lavoro è dedicato a individuare, attraverso la sperimentazione in corso a Roma, **i punti nei quali i concetti del PM possono essere efficacemente utilizzati e accettati per migliorare la procedura ordinaria** dell'Amministrazione e dei privati che accettano la sfida di una innovazione di processo.

# I punti di partenza

L'esperienza insegna che nel **progettare parti di città** dobbiamo recuperare i valori della **cultura urbana** e riscoprire due concetti chiave:

## **Complessità ≠ confusione**

Organismi urbani: abitare, lavorare, studiare, crescere, vivere, invecchiare...

## **Capitale sociale**

Offrire a tutte le persone il maggior spettro di opportunità possibile nella sfera lavorativa, culturale e relazionale.

# Cosa serve oggi?

Definire **richieste prestazionali chiare** con strumenti capaci di gestire **risposte necessariamente flessibili**.

I progetti non possono prescindere dal **contesto**:

- **situazione** sociale, economica, ambientale e culturale, molto variabile anche all'interno della stessa città;
- **dotazione** tecnica e amministrativa della città.

Servono **strumenti** che aiutino a costruire procedure efficienti e stabilire **referimenti chiari e flessibili** (nelle soluzioni) per gestire il rapporto tra pubblico e privato in modo efficiente.



## Alcuni concetti chiave

Accompagnare la nostra cultura urbanistica:

- dalla logica dello **standard** alla logica della **prestazione**;
- dall'attenzione alle **tecnologie** a quella del raggiungimento degli **obiettivi**;
- dal progetto come tema **autoreferenziale** a quello della sua integrazione con il **contesto**;
- dal progetto **chiavi in mano** alla **gestione** nel lungo periodo.

# Nodi da sciogliere

**La Rigenerazione Urbana è necessaria** ma si scontra con difficoltà oggettive e non facilmente superabili:

- La **qualità** reale e trasparente dei progetti e la loro capacità di farsi capire;
- La **definizione degli obiettivi** di interesse pubblico e **il rispetto dei tempi**;
- Il **rapporto di fiducia** tra chi vuole fare i progetti (sviluppatori, pubbliche amministrazioni) e le comunità locali che tendono a diffidare pensando a tutti i progetti di trasformazione edilizia come pura speculazione e mc di cemento.

# Principali problemi rilevati: della PA

- **Organizzazione** della struttura;
- Garantire il **controllo sulla qualità** e della **difesa dell'interesse pubblico** nonostante una necessaria apertura alla collaborazione pubblico/privato;
- Assumere che **la contrazione dei tempi conviene a tutti** (realizzazione delle opere pubbliche previste dai progetti);
- Risolvere i problemi di **gestione** delle opere pubbliche nel tempo (non solo project financing).

# Principali problemi rilevati: dei Promotori

- Corretta programmazione delle **funzioni** insediate anche attraverso serie analisi di mercato;
- Attenta verifica della **domanda** reale (funzioni, target, tipologie);
- Verifica delle condizioni reali di **contesto** (urbanistiche, ambientali, sociali, economiche);
- Considerazione della **concorrenza** di altri progetti simili nell'area;
- **Equilibrio** del Piano Economico Finanziario.

# La proposta di AUDIS: Il Protocollo della Qualità Urbana

Accompagna un **cambiamento culturale** attraverso uno **strumento di lavoro**:

- **condiviso** tra pubblico e privato;
- **inserito** nella prassi amministrativa;
- che agisce sulla **qualità del processo** (di costruzione del progetto e dei tempi amministrativi) per influenzare la qualità del prodotto;
- che **integra gli strumenti di certificazione**.

# Principali riferimenti culturali

**UNESCO:** Agenda 21 (1994), Carta di Aalborg +10 (2004)

**Unione Europea:** Accordo di Bristol (2004), Carta di Lipsia (2007), Dichiarazione di Toledo (2010)

**Consiglio d'Europa:** Carta Urbana I (1994) e II (2008)

**Comitato Economico e Sociale Europeo:** parere esplorativo «Necessità di applicare un approccio integrato alla rigenerazione urbana» (2010)

# I principali processi europei in atto

**Programmi europei:** Urbact II e INTERREG III C

**Ricerca europea:** La rete Sustainable Urban Development European Network e il metodo HQE2R (2004)

**Inghilterra:** Towards a Strong Urban Reinassence (2005)  
Urban Task Force; Compulsory purchase Act; National Indicator Set; e Rapporto Building for Life.

**Francia:** gli Ecoquartieri e l'Agencia Nazionale per la Rigenerazione Urbana (ANRU – 400 quartieri)

# I principali protocolli francesi

**Parigi città** (2,2 milioni residenti / 105 km<sup>2</sup>): Protocollo di pianificazione sostenibile di Parigi (2010)

**Lille metropole** (1,1 milioni residenti / 611 km<sup>2</sup>): Carta degli Ecoquartieri di Lille Metropole (2010)

**Pays d'Aix** (360.000 residenti / 1300 km<sup>2</sup>): Monitorare un progetto di quartiere sostenibile del Pays d'Aix (2010)

**Rennes metropole** (400.000 residenti / 640 km<sup>2</sup>): Protocollo di pianificazione sostenibile della città di Rennes metropole (2007)



# Il Protocollo AUDIS della Qualità Urbana

E' uno strumento di lavoro che ha lo scopo di mettere in **relazione** l'azione:

- dell'**Amministrazione Pubblica** che deve impostare le politiche e gli strumenti di gestione del territorio assicurando chiarezza delle **procedure** e dei **tempi**;
- dei **Promotori** che devono porsi il tema della sostenibilità complessiva delle trasformazioni urbane;
- i **Cittadini** che vogliono partecipare alle decisioni pubbliche in modo consapevole.

# Obiettivi

- **Aumentare la qualità** dei progetti;
- **Diminuire la casualità** delle scelte e **favorire l'oggettività delle valutazioni** stabilendo un terreno di confronto trasparente e definito a priori su parametri di Qualità condivisi;
- Rendere **più certi i tempi** di approvazione e attuazione dei progetti.

**Il Protocollo NON è uno strumento di certificazione.**

# Struttura del Protocollo AUDIS

Il Protocollo si struttura in due parti:

- la **Matrice della Qualità Urbana** che definisce i temi, criteri e i parametri per costruire e verificare la qualità dei piani/progetti in modo sito-specifico;
- le **Procedure** attraverso le quali si applica la Matrice e si definisce la contrattazione tra pubblico e privato per l'individuazione della qualità urbane.

# Cos'è la Matrice?

**Uno strumento operativo** strutturato come una **checklist** di elementi che aiuta il dialogo tra pubblico e privato.

Una **piattaforma** di confronto che spinge:

- il pubblico a definire con chiarezza e in modo unitario i propri obiettivi;
- i promotori a declinare il processo progettuale in modo trasparente e completo.

# A chi si rivolge la Matrice?

La *Matrice* non offre una ricetta, ma aiuta a strutturare il **processo** di definizione dei piani/progetti di Rigenerazione Urbana.

Può essere utilizzata:

- **dalla PA** per offrire una percorso puntuale (il *Protocollo*) ai promotori che accettano la sfida della qualità e il dialogo con i cittadini;
- **dai singoli privati** (promotori/progettisti) che, anche in assenza di un esplicito impegno della PA, vogliono offrire un terreno di confronto strutturato e trasparente.

# Composizione della Matrice

La **Matrice** è composta da: 1 Carta d'Identità e 9 Qualità.

Ogni **Qualità** è composta da:

- obiettivi;
- criteri;
- parametri.

In tutto: 9 Qualità, 31 Obiettivi, 41 Criteri, 96 Parametri.

Alcuni temi sono trasversali alle 9 qualità.

La Matrice è aperta a nuovi contributi e perfezionamenti che derivino dall'esperienza della sua applicazione.

# La Carta d'Identità

## Le 9 qualità della Matrice

### Qualità

Urbanistica

Architettonica

Culturale

Paesaggistica

Spazio pubblico

Sociale

Economica

Ambientale

Energetica

### Sostenibilità

Culturale

Sociale

Economica

Ambientale

# La Carta d'Identità

		<b>PROPONENTE</b> Dato o prescrizione	Unità di misura o n. massimo battute
Titolo			60
Data di avvio del processo di pianificazione			data
Promotore / promotori			180
Presentazione del promotore	Caratteristiche del proponente (proprietario, impresa di costruzione, sviluppatore, ecc.)		60
	Quali progetti equiparabili o assimilabili ha realizzato negli ultimi tre/cinque anni		300
	Fatturato ultimi tre/cinque anni sviluppato su progetti equiparabili o assimilabili		euro
Tipo di strumento urbanistico con riferimento alle NTA			60
Stato d'avanzamento e livello di definizione	Preliminare		si/no
	Piano Attuativo		si/no
	Piano Attuativo con previsioni planivolumetriche, tipologiche, architettoniche		si/no
	Progetto esecutivo		si/no
Rapporto con la programmazione vigente	Coerenza con il Piano strategico		180
	Coerenza con i programmi dell'amministrazione		180
	Altro		180



# La struttura di ogni Qualità

**Obiettivo generale:** Che il progetto costituisca una parte di città equilibrata e un elemento della rigenerazione e sviluppo dell'intera città e contribuisca al raggiungimento dell'obiettivo generale che la città si è dato, attraverso i suoi strumenti di programmazione e pianificazione.

**Obiettivi operativi:**

- 1) Che il progetto contribuisca a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio e integrazione tra residenze, servizi, lavoro e tempo libero per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata;
- 2) Che il progetto sia costruito in accordo tra il "Pubblico", il "Privato economico" e il "Privato collettivo";
- 3) Che il progetto migliori le connessioni territoriali dell'area, del quartiere e della città;
- 4) Che l'impianto del progetto consideri i temi della sostenibilità ambientale;
- 5) Che il progetto promuova l'applicazione dei principi espressi dalla cultura urbana italiana ed europea.



CRITERI Informazione che si vuole raccogliere		PARAMETRI La natura/forma dell'informazione		MODALITÀ DI COMPILAZIONE Modalità di calcolo/raccolta dell'informazione			PROPONENTE			AMMINISTRAZIONE				
							Dato			Target		Valutazione		
							S/N	DATO	Unità o battute (max)	Obiettivi dell'Amministrazione			Buono	Sufficiente
C01	Tipologia dell'impianto urbanistico	P01	Assetto morfologico / disegno	Polarità e elementi ordinatori					180					
				Tessuto: compatto, sgranato, ecc										
		Rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale					% mq							
		Gerarchia dei percorsi												
P02	Conformazione dello spazio pubblico	Varietà tipologica degli spazi					180							
P03	Rapporto tra edificato, spazio pubblico e spazi collettivi (spazi condominiali, portici, ...)						180							
P04	Considerazione delle caratteristiche climatiche e ambientali del sito per la definizione dell'impianto urbanistico						180							

# La compilazione per fasi

La compilazione della Matrice avviene necessariamente per fasi **accompagnando il piano/progetto** dalla sua prima concezione alla versione definitiva.

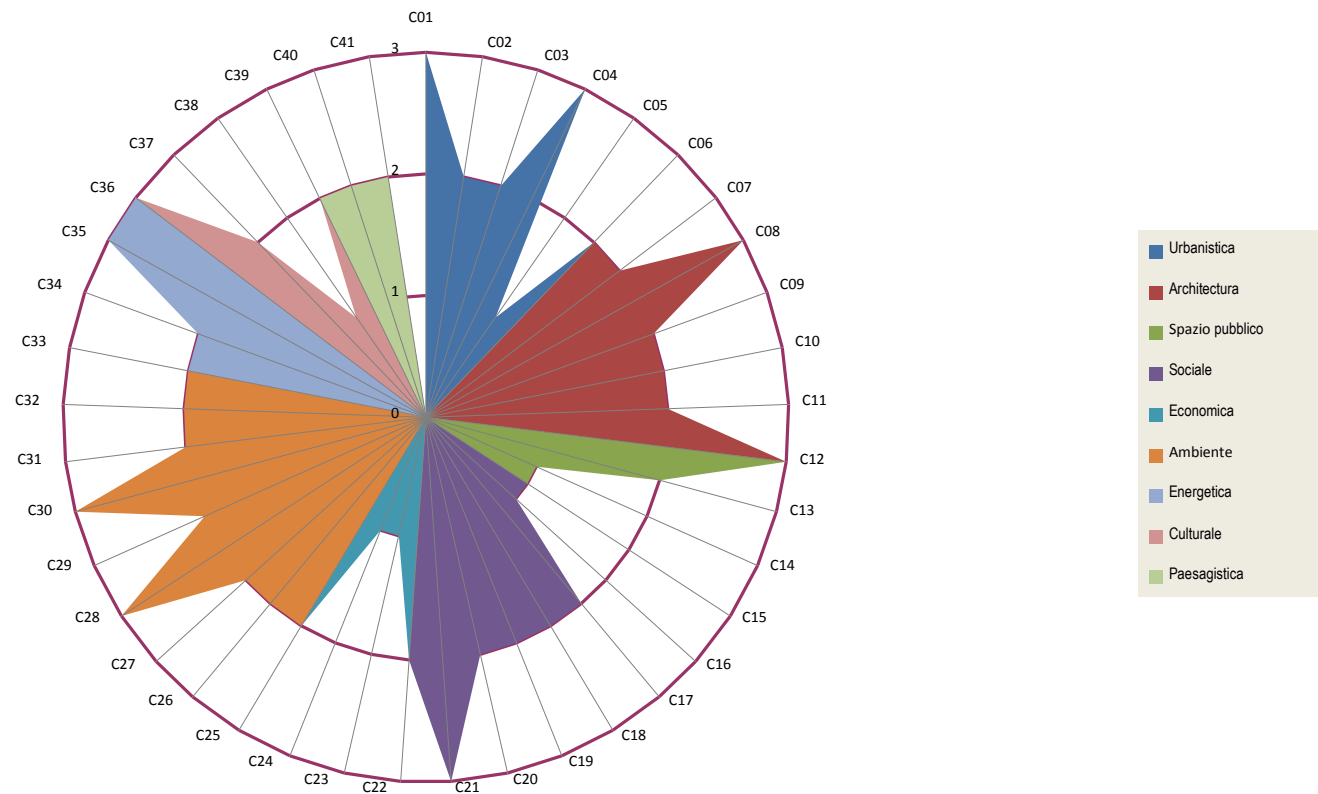
Ogni fase definisce e precisa meglio gli elementi progettuali complessi che **devono essere individuati e abbozzati fin dall'inizio.**

# Il processo di compilazione/valutazione

- La definizione degli **obiettivi di interesse generale** dell'Amministrazione attraverso la compilazione dei Target / Obiettivi dell'amministrazione.
- La **rilevazione-descrizione per fasi successive della proposta** del Proponente.
- **La valutazione (contrattuale)** a cura dell'Amministrazione come processo di miglioramento incrementale del progetto e non come fine.

# La rappresentazione della Qualità

Grafico della qualità complessa del progetto



# Obiettivi e Criteri della Matrice AUDIS

## La qualità urbanistica

Parole chiave: *Equilibrio*

Intervenire in modo equilibrato e pienamente integrato con il resto della città. Migliorare le connessioni, definire un impianto urbano sostenibile, equilibrare le funzioni contribuisce a raggiungere gli obiettivi che la città si è data attraverso gli strumenti di programmazione.



### Criteri:

**C01. Tipologia dell'impianto urbanistico;**

**C02. Mix di funzioni;**

**C03. Integrazione tra area di intervento e contesto;**

**C04. Accessibilità all'area;**

**C05. Mobilità interna;**

**C06. Modalità di attuazione;**

**C07. Modalità di definizione delle specifiche architettoniche del Piano**

# La qualità **architettonica**

Parola chiave: **Attrattività**

Produrre attrattività per i fruitori - residenti, city users, imprese - e per gli investitori.

Progettare gli interventi prendendo in considerazione le sfide della società contemporanea, migliorare il contesto urbano, contribuire a creare o consolidare identità del luogo, produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale.



## **Criteri:**

**C08.** Modalità di elaborazione del progetto architettonico

**C09.** Modalità di realizzazione del progetto architettonico

**C10.** Flessibilità delle opere architettoniche

**C11.** Considerazione della relazione tra le soluzioni architettoniche adottate, la contemporaneità e le caratteristiche del luogo

**C12.** Grado di integrazione tra soluzioni tecniche e progettuali ai fini della sostenibilità ambientale e del comfort

# La qualità dello spazio pubblico



Parola chiave: **Comunita'**

Favorire la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione. L'obiettivo è di costruire uno spazio di relazione integrato nel contesto urbano, un ambiente sicuro e flessibile, caratterizzato dalle opportunità offerte da una mobilità lenta.

## **Criteri:**

**C13.** Rilevanza dello spazio pubblico nel progetto

**C14.** Fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico

**C15.** Sostenibilità dello spazio pubblico



# La qualità **sociale**



Parola chiave: **Vivibilità**

Elevare la qualità della vita favorendo la coesione, l'articolazione della composizione sociale e offrendo adeguati servizi alla persona e alla famiglia.

Offrire servizi misurati sulle reali esigenze dell'area urbana in cui si colloca il progetto.

## **Criteri:**

**C16.** Composizione e varietà dell'offerta residenziale

**C17.** Presenza o generazione di attività lavorative

**C18.** Dotazione di servizi alla persona e alla famiglia

**C19.** Dotazione di servizi di quartiere

**C20.** Dotazione di servizi di scala urbana

**C21.** Grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto

**C22.** Modalità e opportunità di gestione sociale del cantiere

# La qualità **economica**



Parola chiave: ***Sviluppo***

Sviluppare benefici economici per gli investitori, gli enti pubblici e i cittadini bilanciando qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e costo globale dell'intervento in coerenza con lo sviluppo generale della città definito dagli strumenti programmatici generali producendo una crescita economica duratura dell'area urbana nel tempo.

### **Criteri:**

**C23.** Disponibilità di un Piano Economico-Finanziario

**C24.** Ricadute sull'economia urbana

**C25.** Sostenibilità dell'intervento per l'Amministrazione Comunale

# La qualità **ambientale**



Parola chiave: **Sostenibilità**

Migliorare la sostenibilità della città e contenerne l'espansione, puntando al migliore equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste. Elementi chiave: considerare la sostenibilità dell'area nel suo insieme, prevedere fin dall'inizio l'eventuale bonifica dei siti, utilizzare materiali e tecnologie sostenibili in tutto il ciclo di rigenerazione e di vita dell'area.

## **Criteri:**

- C26.** Approccio al progetto di bonifica (se l'area è inquinata)
- C27.** Considerazione e gestione delle isole di calore
- C28.** Grado di autosufficienza energetica (area d'intervento)
- C29.** Pianificazione acustica dell'area di intervento
- C30.** Grado di attenzione all'illuminotecnica
- C31.** Presenza di attrezzature o impianti per la promozione della mobilità sostenibile
- C32.** Grado di attenzione alla gestione dei rifiuti solidi urbani
- C33.** Grado di attenzione alla gestione dell'acqua

# La qualità **energetica**

Parola chiave: ***Benessere***

Trasformare la città da organismo energivoro a organismo produttore di energia, applicando sistemi passivi per il risparmio, tecnologie innovative per l'efficienza e fonti rinnovabili per la produzione. Garantire salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica.

## **Criteri:**

- C34.** Grado di attenzione all'uso di materiali/componenti sostenibili in tutte le fasi di vita dell'area (realizzazione, vita e rottamazione)
- C35.** Uso di tecnologie / sistemi con finalità di risparmio energetico
- C36.** Bilancio Energetico sul 100% degli edifici



## La qualità culturale



Parola chiave: *Identità*

Sviluppare il senso di appartenenza e di identità misurandosi con le sfide dello sviluppo urbano. La qualità culturale considera la rilevanza del patrimonio culturale costituito dall'area per definire il tipo di intervento da realizzare, anche se in rottura con il passato. Bilanciare le morfologia e la struttura urbanistica della città esistente e quella di progetto.

### **Criteri:**

- C37.** Riconoscibilità formale (sostanziale) delle scelte progettuali che definiscono continuità e/o discontinuità rispetto all'evoluzione storica della città e rispetto a tutti gli "insiemi di senso" culturali, estetici e memoriali che sono racchiusi nella parola "contesto"
- C38.** Numero e qualità degli elementi trasformati o conservati e loro giustificazione
- C39.** Modalità d'uso del patrimonio conservato

# La qualità paesaggistica



Parola chiave: ***Identità***

Sviluppare il senso di appartenenza e di identità misurandosi con le sfide dello sviluppo urbano. La qualità culturale considera la rilevanza del patrimonio culturale costituito dall'area per definire il tipo di intervento da realizzare, anche se in rottura con il passato. Bilanciare le morfologia e la struttura urbanistica della città esistente e quella di progetto.

## **Criteri:**

**C40.** Percezione complessiva del paesaggio

**C41.** Accessibilità e fruizione visiva del paesaggio

# Grazie per l'attenzione!!!

[www.audis.it](http://www.audis.it)