



Riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse

Misure di promozione



Le aree industriali e artigianali dismesse sono una preziosa «riserva» di zone edificabili. Dagli anni 1980, l'industria svizzera ha conosciuto processi di concentrazione e trasformazione sempre più rapidi che hanno portato a un (parziale) abbandono dei siti industriali e artigianali. Nell'insieme le aree industriali e artigianali dismesse occupano in Svizzera una superficie superiore a quella della città di Ginevra. L'elevato fabbisogno di zone edificabili ben situate impone un maggiore sfruttamento di questi siti. In un progetto comune, l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, l'Ufficio federale dell'ambiente e i servizi per lo sviluppo del territorio, l'ambiente e l'economia del Canton Argovia hanno elaborato una serie di misure all'attenzione delle autorità, per promuovere la riqualificazione delle aree industriali e artigianali dismesse.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Ufficio federale dell'ambiente UFAM



KANTON AARGAU

Divisione dello sviluppo territoriale BVU/ARE
Divisione dell'ambiente BVU/AfU
Ufficio dell'economia e del lavoro DVI/AWA

Confederazione, Cantoni e Comuni: come possono promuovere la riqualificazione delle aree dismesse?

Per rispondere a questa domanda si è provveduto ad analizzare dieci aree industriali dismesse nei Cantoni Argovia, Zurigo e Lucerna e a intervistare diversi esperti (sviluppatori immobiliari o «developer», proprietari fondiari privati e autorità). Sono poi state elaborate proposte concrete, riassunte in otto pacchetti di misure (cfr. tabella I–VIII), che vanno dalla creazione di condizioni quadro ottimali per la riqualificazione al sostegno di progetti di recupero e trasformazione dei siti in disuso. Le proposte sono infine state raggruppate secondo l'autorità di competenza (Confederazione, Cantoni e Comuni).

Misure

Dall'analisi è emerso che raramente la riqualificazione delle aree dismesse è impedita o ritardata da ostacoli tecnici e finanziari: più spesso, le difficoltà sono imputabili a problemi strutturali e organizzativi. I proprietari fondiari e gli sviluppatori immobiliari chiedono all'ente pubblico una consulenza iniziale efficace e la messa a disposizione di un interlocutore adeguato, nella persona di un responsabile di progetto con competenze decisionali. Sono considerati presupposti importanti per la buona riuscita di una riqualificazione urbana anche l'esistenza di una cultura pianificatoria pragmatica e la capacità, da parte del Comune interessato, di anticipare gli sviluppi. La Confederazione può attivarsi soprattutto in sede di elaborazione delle basi e di promozione dei progetti pilota o degli studi di fattibilità. Cantoni e Comuni, invece, possono contribuire fornendo consulenza nella fase iniziale del progetto e assicurando il coordinamento fra le diverse autorità. Un altro fattore

decisivo è dato dalla capacità di Comuni e Cantoni di instaurare un partenariato efficace con i proprietari fondiari privati e gli sviluppatori immobiliari. I Comuni, infine, possono favorire il recupero delle aree industriali e artigianali dismesse mediante processi di pianificazione ad hoc e un'applicazione efficace degli strumenti a disposizione.

Lista di controllo

Il processo di riqualificazione ideale comprende cinque fasi (cfr. schema a lato). Sulla base dei casi concreti analizzati è stata allestita una lista di controllo che permette di verificare se in ciascuna fase si è tenuto conto di tutti gli aspetti rilevanti.

Fase di latenza (fase 0)

- Sul sito in questione, vi sono segnali di cambiamenti imminenti sotto il profilo dell'esercizio? Il Comune è in contatto con i proprietari fondiari e conosce gli sviluppi previsti?
- Il Comune si è informato presso il Cantone sulle basi disponibili per il recupero delle aree industriali?
- Il Comune e il Cantone hanno un'idea approssimativa dello sviluppo territoriale previsto per il sito e i suoi dintorni?
- Nel Comune, c'è una cultura generale del dibattito politico oggettivo e costruttivo su simili progetti?

Fase di avvio (fase 1)

- Il proprietario fondiario/lo sviluppatore immobiliare è pratico di riqualificazioni urbane e/o può contare su partner competenti in materia?
- Il Cantone/Comune è in grado di offrire una consulenza iniziale efficace?

Panoramica delle misure

	Condizioni quadro			Condizioni per la trasformazione dell'area				
	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
	Sensibilizzazione politica e basi	Prime riflessioni pianificatorie	Promozione del sito, dibattito politico locale	Consulenza in fase di avvio	Supervisione del progetto, coordinamento fra autorità	Cultura pianificatoria partecipativa	Processi e strumenti pianificatori ad hoc	Impegno finanziario
Confederazione	I.a: Raccolta delle conoscenze su scala nazionale e internazionale	II.a: Adeguamento di basi e pianificazioni	Preparativi mediante le misure I.a, I.b, I.c e II.a	Preparativi mediante le misure I.a, I.b, I.c e II.a				VIII.a: Promozione di progetti pilota e studi di fattibilità
	I.b: Allestimento e gestione panoramica aree dismesse							
	I.c: Sensibilizzazione politica							
Cantone		II.b: Completamento strategie cantonali	III.a: Potenziamento funzione mediatrice del marketing	IV.a: Offerta di una consulenza iniziale efficace	V.a: Nomina di un coordinatore di progetto	VI.a: Cooperazione partenariale del Cantone	Sostegno alla misura VII.a	Sostegno alla misura VIII.a
	Sostegno alla misura I.b						Sostegno alla misura VII.b	
Comune	Sostegno alla misura I.b	II.c: Formulazione di uno scenario di sviluppo comunale	III.b: Istituzione di un dibattito politico pragmatico	IV.b: Instaurazione di contatti con il Cantone	V.b: Nomina di un interlocutore responsabile	VI.b: Cooperazione partenariale del Comune	VII.a: Sostegno ai processi pianificatori ad hoc	VIII.b: Prestazioni proprie
							VII.b: Flessibilità nell'applicazione degli strumenti pianificatori	

Schema: Svolgimento ideale del processo di riqualificazione di un'area industriale dismessa



- Il processo di riqualificazione può essere sostenuto dal Comune e/o dal Cantone sotto forma di progetto pilota, p.es. con una prima stima delle potenziali utilizzazioni dell'area?
- L'area è iscritta nel catasto dei siti contaminati?

Fase di concertazione degli obiettivi e di elaborazione (fasi 2 e 3)

- Cantoni e Comuni hanno nominato interlocutori adeguati, che dispongono di corrispondenti risorse e competenze?
- Quale forma di collaborazione fra proprietari fondiari/sviluppatori immobiliari ed ente pubblico può e deve essere perseguita?
- L'ente pubblico e i privati dispongono di un'organizzazione progettuale capace di operare?
- Sono adottate misure per consolidare la fiducia e la comprensione fra ente pubblico e proprietari fondiari/sviluppatori immobiliari?
- Sono state concordate regole del gioco semplici per il partenariato fra ente pubblico e proprietari fondiari/sviluppatori immobiliari?
- Il Comune e il Cantone hanno esaminato quali prestazioni proprie e preparativi potrebbero favorire il processo di riqualificazione?

Fase di regolamentazione (fase 4)

- Gli strumenti pianificatori scelti permettono di raggiungere gli obiettivi di trasformazione dell'area? I margini di manovra così liberati sono sfruttati appieno a tal fine?
- Tutti gli interessati conoscono i rischi politici (p.es. referendum o votazione) di una riqualificazione dell'area?
- Le autorità dispongono delle conoscenze e dell'esperienza per coadiuvare proprietari fondiari/sviluppatori immobiliari nella comunicazione con l'opinione pubblica?

Fase di attuazione (fase 5)

- Il rapporto costi/benefici di un eventuale sostegno finanziario da parte dell'ente pubblico è proporzionato? Nel caso di un sostegno alla costruzione, si è provveduto a verificarne con sufficiente spirito critico il senso e lo scopo?
- Il Cantone e il Comune prevedono, se necessario, una certa flessibilità per l'inizio dei lavori di costruzione?

Scenari alternativi/Utilizzazioni temporanee

- Il proprietario fondiario/lo sviluppatore immobiliare è consapevole della necessità di elaborare scenari alternativi per la trasformazione dell'area («piano B»)?
- Il proprietario fondiario/lo sviluppatore immobiliare è consapevole dell'importanza delle utilizzazioni temporanee per evitare situazioni di abbandono e restituire all'area un'immagine positiva?

Il rapporto completo può essere scaricato in formato elettronico all'indirizzo:

www.are.admin.ch>Temi>Ordinamento e pianificazione del territorio>Insediamenti>Riqualificazione delle aree industriali dismesse

Edizione

Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni DATEC

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, 3003 Berna

Ufficio federale dell'ambiente UFAM, 3003 Berna

Dipartimento delle costruzioni, dei trasporti e dell'ambiente del Canton Argovia

Divisione dello sviluppo territoriale, Divisione dell'ambiente, 5001 Aarau

Dipartimento dell'economia pubblica e dell'interno del Canton Argovia

Ufficio dell'economia e del lavoro, 5001 Aarau

Lo studio «Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen – Massnahmen zur Förderung» è stato realizzato da Metron Raumentwicklung AG di Brugg.

Grafica: Desk Design, 3032 Hinterkappelen

Fotografie: copertina: Aarau, Torfeld Süd: ARE Ct. Argovia

Bad Zurzach, sito Solvay: AfU Ct. Argovia

Baden, Baden Nord: piano di sviluppo città di Baden

Baden, Trafo: piano di sviluppo città di Baden

pagina interna: Windisch, sito Kunz: atelier ww

pagina finale: Eisenwerk, Frauenfeld: ARE

sito Ruag Thun: ARE

Baden, Baden Nord: piano di sviluppo città di Baden

Gundeldingerfeld, Basilea: ARE

Contatti

Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, 3003 Berna

Tel. +41 (0) 31 322 40 60

info@are.admin.ch

www.are.admin.ch

Ufficio federale dell'ambiente UFAM, 3003 Berna

Sezione siti contaminati e rifiuti industriali

Tel. +41 (0) 31 322 93 80

altlasten@bafu.admin.ch

www.umwelt-schweiz.ch/altlasten

Divisione dello sviluppo territoriale del Canton Argovia

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Tel. +41 (0)62 835 32 90

raumentwicklung@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Divisione dell'ambiente del Canton Argovia

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Tel. +41 (0)62 835 33 60

umwelt.aargau@ag.ch

www.ag.ch/umwelt

Ufficio dell'economia e del lavoro del Canton Argovia

Rain 53, 5001 Aarau

Tel. +41 (0)62 835 16 80

awa@ag.ch

www.ag.ch/awa

Osservazione: per una migliore leggibilità del testo è stata utilizzata soltanto la forma maschile. Naturalmente si sottintende inclusa anche la forma femminile.

10.2007

