

NOTE SULLA RIGENERAZIONE URBANA. UN TERMINE IN CERCA DI  
SIGNIFICATO

Valerio Cutini<sup>1</sup>, Simone Rusci<sup>2</sup>

**SOMMARIO**

Il 30 settembre del 2013 la Giunta Regionale Toscana ha approvato un disegno di legge che vieterà ogni nuova occupazione di suolo per le finalità urbane, chiudendo definitivamente e radicalmente una pagina, quella dell'urbanistica dell'espansione, egemone da più di 70 anni. La rigenerazione urbana e il recupero delle aree interne ai territori urbanizzati diventeranno così in Toscana le uniche possibilità di intervento in risposta ai fabbisogni abitativi e organizzativi delle comunità.

Il passaggio della rigenerazione urbana dall'ambito progettuale a quello prescrittivo e diffuso induce però la necessità di individuare nuovi strumenti metodologici condivisi in grado di gestire procedure più complesse e codificate. Il ruolo di tali strumenti a supporto della pianificazione sarà determinante affinché si passi realmente da intenzioni politiche a prassi operative attuabili e attuate, scongiurando il rischio che il termine rigenerazione urbana diventi un “marchio” per legittimare interventi scarsamente innovativi. Lo scopo dello studio presentato nel paper è quello di operare una riflessione, anche terminologica, sulla rigenerazione, tracciando e ipotizzando percorsi che possano condurre ad una sua chiara e condivisa definizione.

---

<sup>1</sup> Università di Pisa, Dipartimento di Ingegneria dell'Energia, dei Sistemi, del Territorio e delle Costruzioni, Largo Lucio Lazzarino 1, 56122, Pisa, e-mail: [valerio.cutini@unipi.it](mailto:valerio.cutini@unipi.it)

<sup>2</sup> Università di Pisa, Dipartimento di Ingegneria dell'Energia, dei Sistemi, del Territorio e delle Costruzioni, Largo Lucio Lazzarino 1, 56122, Pisa, e-mail: [simone.rusci@unipi.it](mailto:simone.rusci@unipi.it)

## **1. Introduzione**

Il dibattito sui temi urbanistici e la produzione normativa in materia di pianificazione da sempre alimentano un rapporto dialettico fondamentale per lo sviluppo della disciplina degli interventi sul territorio. In genere, come appare ovvio, per l'influenza del primo sulla seconda, che recepisce le indicazioni, gli indirizzi e gli orientamenti provenienti dalla pubblicistica scientifica e li traduce in leggi e prescrizioni volte a dettare regole per gli interventi sul territorio. Le grandi innovazioni normative, dallo zoning agli standard, dal regime dei suoli agli strumenti complessi, da sempre sono l'esito concreto e spesso lungamente atteso di articolati dibattiti accademici, politici e filosofici; si pensi, uno per tutti, al lungo percorso che dalle tesi del Club di Roma ha portato, attraverso un iter durato più di trent'anni, fino alle direttive europee sullo sviluppo sostenibile.

Ma il rapporto si è spesso manifestato anche in senso inverso, con le disposizioni normative, a volte espresse in modo poco più che embrionale, a suscitare e sollecitare la definizione di strumenti operativi e metodologici nati con finalità correttive e consolidatisi nel corso della loro efficacia.

Come era avvenuto nei primi anni '90 con il passaggio dall'ambito del recupero a quello della riqualificazione, quando la normativa (in particolare la legge 179/92 e il D.M. 08.10.1998), nel raccogliere gli esiti del dibattito sulle problematiche legate alla difficoltà della pianificazione attuativa nelle aree dismesse, aveva sollecitato la definizione delle procedure operative e delle tecniche redazionali del PRIU e dei PRUSST. Ed è innegabile che gli esiti spesso deludenti dei molti strumenti elaborati alla fine del decennio siano da imputare, almeno in parte, alla carenza di un quadro condiviso di riferimento.

Qualcosa di assai simile pare prospettarsi in questi ultimi mesi, che hanno visto nel variegato panorama della legislazione urbanistica regionale la comparsa di un'articolata produzione normativa sul tema della rigenerazione urbana. Da una parte, è evidente che queste leggi sono la risposta del mondo politico al dibattito, assai frequentato e per molti aspetti ormai saturo, sul tema del consumo di suolo e del contenimento delle previsioni di espansione periurbana. Dall'altra parte, si nota che le stesse disposizioni normative introducono aspetti e temi ancora del tutto aperti, così da suscitare interpretazioni diverse e sollecitare concreti contributi da parte del mondo scientifico.

Il disegno di legge approvato il 30 settembre del 2013 dalla Giunta Regionale Toscana e destinato a sostituire l'attuale legge regionale sul Governo del Territorio (L.R. Toscana 1/2005), che impedirà le nuove occupazioni di suolo per le finalità urbane, presenta una portata epocale, con la prospettiva di chiudere definitivamente la parabola storica dell'urbanistica dell'espansione periurbana, egemone da più di 70 anni, e di porre al centro dell'attenzione il tema della rigenerazione urbana e il recupero delle aree interne agli ambiti

già urbanizzati (di fatto uniche concrete possibilità di intervento sul territorio in risposta alle esigenze insediative).

Se, quindi, il disegno di legge della regione Toscana (Rusci, 2013) chiude con una certa enfasi e con una generale condivisione una pagina storica, di fatto - in modo più sommesso ma determinante - ne apre una assai più incerta rispetto alla fase che va ad annunciare, offrendola alla riflessione ed al dibattito scientifico e disciplinare: cosa in concreto debba intendersi per rigenerazione urbana, come riconoscere le aree suscettibili di interventi di rigenerazione, come gestire le procedure di intervento con il coinvolgimento attivo delle comunità interessate.

## **2. Il tema della rigenerazione**

La nozione di rigenerazione urbana ha avuto negli ultimi anni, quelli successivi all'inizio dell'attuale crisi economica, una rapida diffusione, suscitando l'unanime interesse da parte di urbanisti, sociologi, economisti, politici, amministratori e cittadini: una diffusione tanto rapida e caratterizzata da così diverse figure che ancora oggi non ha consentito di addivenire ad un significato condiviso ed univoco del termine, che al contrario viene utilizzato in maniera del tutto polisemica, con connotati diversi, quando non addirittura divergenti, l'uno dall'altro. Anche la rigenerazione, come già avvenuto per la sostenibilità, rischia in questa nebulosa di opinioni di diventare una sorta di brand, un marchio utile a rinnovare e sdoganare vecchie e consolidate prassi, un passepartout linguistico per ogni intervento in aree urbanizzate; prima che in quest'opera di legittimazione venga sostituito da ulteriori, nuovi e fortunati termini.

Affinché la rigenerazione divenga una reale occasione di riforma del panorama urbanistico, appare dunque opportuno il tentativo di sistematizzare e codificare il termine distinguendolo da alcuni termini analoghi e di più consolidato utilizzo; ciò che appare indispensabile, non solo per operare una mera (anche se utile, in effetti) chiarificazione linguistica, ma soprattutto per tracciare l'ambito di studio, perimetrarne i limiti e facilitare il confronto tra le diverse esperienze, così da rendere concretamente utile ed operativamente efficace il ricorso alla nozione di rigenerazione urbanistica.

La sostituzione terminologica che in questi anni si osserva in Italia non è nuova nel panorama europeo: i paesi anglosassoni, in particolare la Gran Bretagna, hanno affrontato un analogo percorso passando dal termine *reconstruction*, utilizzato negli anni '40 e '50 per descrivere la ricostruzione post-bellica delle città, al termine *renewal*, generalmente impiegato per descrivere i primi interventi di sostituzione del patrimonio immobiliare (industriale e non) degradato o dismesso negli anni '60 e '70, fino alla *regeneration* degli anni '80 e '90, coniato quando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente iniziavano ad interessare parti sempre più estese di città e contemporaneamente intervenivano in maniera crescente sulla

struttura sociale ed economica oltre che su quella morfologica e spaziale, tanto da rendere riduttivo e inappropriato l'orizzonte del *renewal*.

In Italia, se si esclude la nozione di ricostruzione, ormai desueta e utilizzata fino agli inizi degli anni '60 per descrivere, come nel caso inglese, gli interventi post-bellici, i termini di più consolidato uso che descrivono il set di strumenti di intervento sulla città esistente sono in definitiva tre: la *ristrutturazione urbanistica*, il *recupero urbano* e la *riqualificazione urbanistica*. Tutti termini che, nell'attuale scenario, appaiono progressivamente - ma inesorabilmente - destinati ad essere sostituiti dalla rigenerazione urbana.

Il primo, la *ristrutturazione urbanistica*, è quello da più tempo legato al linguaggio normativo: la legge 457/1978 e il più recente il Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 così definiscono gli interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale." A questa categoria è associabile ad esempio il progetto "Modena-ovest" presentato in occasione di UrbanPromo 2012, dove un tessuto residenziale misto risalente agli anni '50 e '60 è sostituito da una edilizia più compatta e con caratteristiche costruttive ed energetiche innovative. Più in generale la ristrutturazione urbanistica definita come sostituzione di "tessuti" delinea interventi prevalentemente di natura infrastrutturale, sulle strade che appunto costituiscono la trama di tali tessuti.

Il termine *recupero urbano* è utilizzato sia in un'accezione normativa e programmatica - è il caso ad esempio dei già citati Programmi di Recupero Urbano previsti dalla legge n. 493 del 1993 - sia per individuare quegli interventi puntuali e localizzati di trasformazione e sostituzione immobiliare ed urbana. È quest'ultimo il suo significato più diffuso, utilizzato per descrivere la riconversione di strutture industriali inserite all'interno dei tessuti urbani (Agnoletti et al. 2011) o la ridefinizione di vuoti urbani: ex scali ferroviari, aree produttive dismesse, aree militari. E' anche il termine che più comunemente viene associato (o meglio sarebbe dire confuso) con la rigenerazione urbana. A questa categoria possono essere infatti ricondotti molti recenti interventi, come è il caso ad esempio del recupero delle aree ferroviarie dismesse di Monaco di Baviera o di quelle de La Mina a Barcellona, che solitamente vengono citati tra gli esempi di rigenerazione.

La riqualificazione urbanistica è infine un termine solitamente legato alla progettazione urbana, meno codificato, più generico rispetto alla ristrutturazione urbanistica e al recupero urbano, utilizzato nei concorsi di progettazione per descrivere quegli interventi finalizzati al riassetto di interi quartieri - o porzioni di città - attraverso una progettazione che può arrivare ad un livello architettonico di dettaglio. Rispetto al recupero urbano la riqualificazione urbanistica, pur nella incertezza lessicale rilevata, presenta solitamente una minore incidenza in termini strategici e funzionali, operando prevalentemente sugli spazi pubblici attraverso la progettazione urbana.

Pur essendo tali categorie caratterizzate da limiti tra loro sfumati e da molteplici ambiti di sovrapposizione ed intreccio, risulta comunque possibile individuare alcuni elementi comuni:

- localizzazione puntuale degli interventi: intervengono su contesti, indipendentemente dalla dimensione, circoscritti e delimitati (spesso murati): aree industriali, complessi pubblici, scali ferroviari etc;
- contenuto numero di attori coinvolti: in maggioranza operatori pubblici oppure sotto forma di partenariato pubblico-privato ma comunque caratterizzati dalla presenza di pochi soggetti privati strutturati (società, gruppi industriali, imprenditori etc) e da un solo soggetto pubblico;
- stretto controllo da parte di un soggetto decisore-pianificatore: la trasformazione opera attraverso due fasi distinte, la pianificazione e l'attuazione, all'interno di uno schema rigido e piramidale, costituito da norme e prescrizioni del tutto analoghe a quelle dei piani urbanistici convenzionali.

In un contesto lessicale tanto affollato e confuso, l'introduzione e l'utilizzo della nozione di rigenerazione ha dunque senso solo se attraverso di esso si riesce ad individuare una metodologia alternativa rispetto a quelle esistenti; e, soprattutto, se rispetto ad esse riesce a porsi in maniera risolutiva nei confronti delle criticità emerse negli anni caratterizzati dalla crisi dei mercati immobiliari.

Le nuove politiche urbane sono oggi chiamate a garantire il perseguimento degli obiettivi pubblici e il mantenimento del welfare urbano e sociale in un contesto di scarsità di risorse (pubbliche e private) senza precedenti. Se in Europa i sistemi di acquisizione della rendita urbana hanno consentito all'investimento pubblico di essere un'integrazione di quello privato nella realizzazione dei servizi collettivi, in Italia la loro realizzazione e gestione è stata garantita unicamente dall'intervento pubblico, acuendo così le problematiche odierne derivate dalla sua riduzione.

A questo si aggiunge la necessità, normativa e culturale, di garantire che tali politiche siano perseguite nella piena salvaguardia e con il coinvolgimento delle risorse naturali; non è un caso che il tema della rigenerazione urbana, si veda il caso toscano, si sia formato attorno alle misure per il contenimento del consumo di suolo.

L'etimo del termine, derivato dal latino *genus*, nascita, suggerisce che la rigenerazione è un fenomeno complesso nel quale il binomio pianificazione-attuazione è sostituito da quello induzione-gestione. La rigenerazione urbana è indotta, una volta individuata la necessità e la potenzialità del contesto di riferimento, attraverso misure di pianificazione e valutazione capaci di avviare fenomeni trasformativi di natura spontanea e auto-sostenuta. Lo strumento urbanistico ne stabilisce forme e criteri generalizzati di sviluppo, limitando la pianificazione spaziale ai soli aspetti pubblici e collettivi che vengono realizzati mediante la captazione dei plusvalori originati da quelli privati. La rigenerazione urbana così definita si stende ed incide dunque non solo sui vuoti urbani e sulle aree dismesse - sarebbe altrimenti in tutto coincidente

al recupero urbano -, ma interessa i contesti consolidati, pubblici e privati, ancora funzionali (suscettibili di incrementi positivi delle loro prestazioni) e gli spazi pubblici di loro pertinenza, entro margini sfumati e dilatabili. Le risorse sono individuate prevalentemente in seno ai soggetti attuatori che nella valorizzazione dei propri valori immobiliari contribuiscono al miglioramento e alla ridefinizione della città pubblica.

La rigenerazione opera dunque in maniera diffusa (Vitillo 2013) attraverso un insieme di interventi di varia natura: da quelli micro-trasformativi (ad esempio quelli finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici o quelli finalizzati alla realizzazione di reti dati) a quelli macro trasformativi volti alla sostituzione di interi complessi urbani.

Lo spettro dei soggetti coinvolti risulta ampliato e diversificato, caratterizzato dalla compresenza dei tradizionali operatori economici strutturati (imprese, gruppi immobiliari etc) e da singoli privati o piccole imprese che devono tra loro interagire verso obiettivi comuni resi tra loro compatibili.

Il binomio pianificazione - attuazione operante attraverso il progetto, che abbiamo visto caratterizzare i tradizionali interventi di recupero e riqualificazione, appare alla luce di tali considerazioni inadeguato a gestire e controllare tale complessità.

Ciò che distingue la rigenerazione dalle forme consuete di intervento sul patrimonio esistente è dunque la sua natura processuale e sistemica orientata ad innescare fenomeni di trasformazione diversificati e spontanei caratterizzati da interazioni tra soggetti di diversa natura. Una politica, piuttosto che un progetto, nella quale vengono coinvolte misure urbanistiche, fiscali, sociali, culturali ed economiche mirate a raccogliere ed indirizzare in forme concrete di intervento istanze emergenti sul territorio urbanizzato.

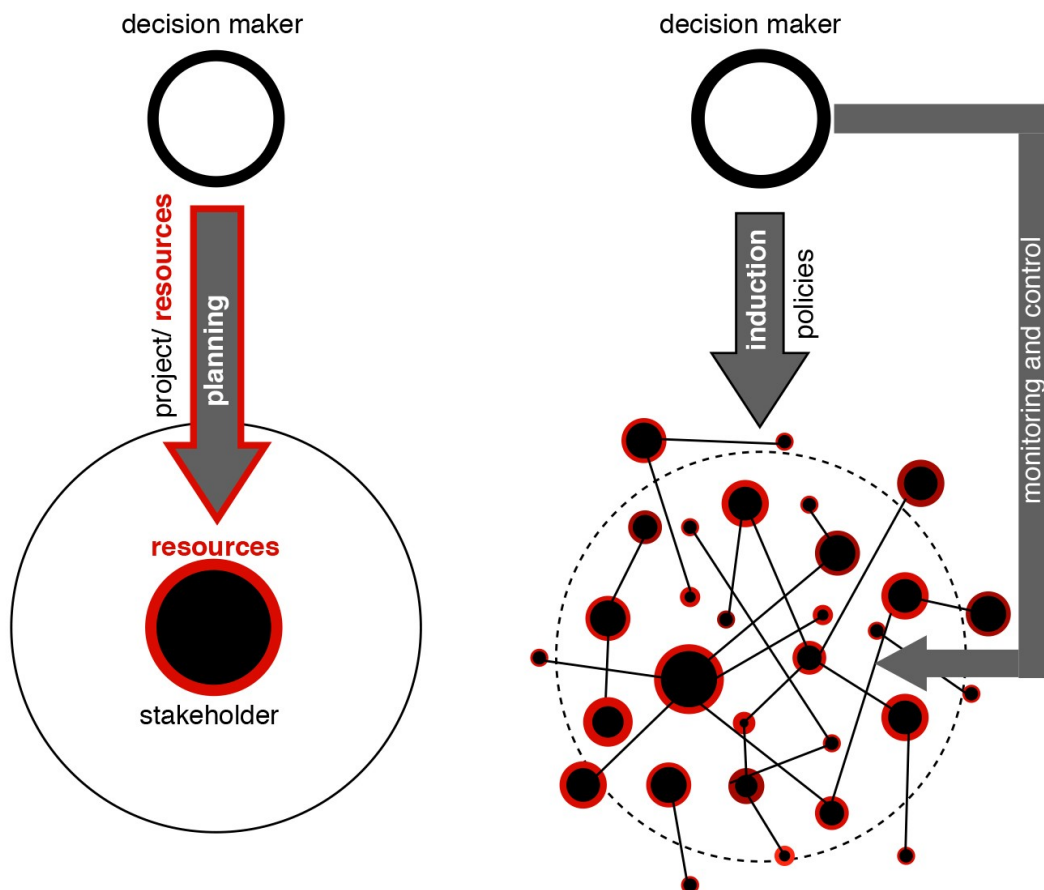
In definitiva, è quindi possibile affermare che la rigenerazione, definita in relazione alle esigenze del contesto socio culturale sul quale essa interviene, dovrebbe essere caratterizzata da:

- diffusione e multiscalarità degli interventi.
- coinvolgimento di numerosi ed eterogenei soggetti.
- ricorso a capitali a prevalenza privata.
- natura processuale delle previsioni. Politica e non progetto

Approfondendo l'analogia con le scienze biologiche, dalle quali il termine rigenerazione è stato originariamente mutuato, gli interventi tradizionali (ristrutturazione, recupero e riqualificazione) possono essere assimilati a quella che è definita rigenerazione per "epimorfosi", ovvero per ricrescita. Il tessuto danneggiato è sostituito da un nuovo tessuto cellulare che si origina a partire da cellule indifferenziate (blastema rigenerativo) che proliferano e successivamente si differenziano. E' questa una rigenerazione che prescinde dai tessuti esistenti, ai quali sostituisce un nuovo tessuto organico. In modo del tutto simile, in ambito urbano, le metodologie tradizionali di intervento operano attraverso la cancellazione

delle strutture e dei tessuti esistenti creando successivamente un nuovo organismo urbano su un'area resa ineditata e defunzionalizzata. Le risorse con le quali tali interventi vengono operati sono risorse pubbliche (cellule indifferenziate) chiamate a “differenziarsi” nelle diverse strutture previste dal progetto.

Al contrario la rigenerazione urbana così come sopra delineata può paragonarsi alla rigenerazione detta in ambito biologico “morfallassi” o per riorganizzazione, ovvero quella rigenerazione che coinvolge le strutture cellulari esistenti attraverso un ciclo di de-differenziazione, migrazione, ri-differenziazione delle cellule: dalle cellule esistenti vengono prodotte cellule indifferenziate che successivamente vengono trasferite e specializzate. In ambito urbanistico sono le parti esistenti e ancora funzionali che generano le risorse (cellule indifferenziate) destinate a specializzarsi e a ri-coinvolgere le parti esistenti stesse.



*Figura 1 – Rigenerazione e Recupero, comparazione delle caratteristiche.*

### **3. Per una metodologia condivisa**

Il nuovo disegno di legge toscano introduce per la prima volta all'interno di una normativa regionale prescrizione operative finalizzate al contenimento del consumo di suolo, affermando che i fabbisogni abitativi e infrastrutturali devono unicamente essere soddisfatti attraverso il recupero e il riutilizzo delle aree già urbanizzate e inutilizzate per le finalità agricole.

La nuova legge, distinguendosi dalle precedenti che pure contenevano analoghe disposizioni, specifica i criteri generali per distinguere le aree urbanizzate da quelle rurali così da garantire l'effettiva applicazione di quanto disposto.

Pur non citando nel testo la rigenerazione urbana, appare evidente che essa è destinata, insieme agli interventi puntuali di recupero, a divenire lo strumento principale per la ridefinizione delle città e del territorio toscano.

La norma segna dunque l'auspicato abbinamento tra il tema della rigenerazione urbana e la questione del consumo di suolo (Stanghellini 2013), spesso considerati, erroneamente, aspetti distinti. Un'efficace politica di rigenerazione risulta nei fatti poco compatibile con le tradizionali previsioni di espansione, sia a causa dei più elevati costi di realizzazione che queste comportano, sia per la concorrenza “politica” rappresentata dalle istanze dei detentori della rendita urbana nel processo decisionale (Nespolo 2012). Il transito della nozione di rigenerazione urbana da un contesto accademico e disciplinare ad uno normativo e attuativo segna dunque un delicato punto di partenza per la messa a punto di nuovi strumenti capaci di gestire tali innovazioni.

Gli strumenti tradizionali della pianificazione italiana, pur avendo acquisito nell'ultimo ventennio la dimensione strategica, continuano ad essere calibrati sulle trasformazioni fisiche del territorio e della città, mantenendo più che in altri paesi europei, una forte valenza progettuale. Alla luce della definizione di rigenerazione essi appaiono dunque inadeguati a gestire processi di medio e lungo periodo, caratterizzati da elevata complessità e da numerosi ed eterogenei attori distribuiti in ambiti non spazialmente definiti.

Nell'articolata struttura amministrativa e burocratica italiana, da decenni oggetto di costanti critiche, appare tuttavia poco opportuno – o addirittura rischioso - introdurre un ulteriore strumento settoriale - una sorta di “piano della rigenerazione” - che andrebbe inevitabilmente a rappresentare un appesantimento nel complesso iter della pianificazione, un ulteriore elemento di macchinosa procedurale e l'ennesimo adempimento formale privo di reali incidenze nel processo di piano.

Nella necessità, imposta dalle innovazioni normative, di individuare, fra gli strumenti già esistenti nel panorama nazionale del processo di pianificazione, uno strumento suscettibile di integrazioni utili all'implementazione di politiche di rigenerazione, quello che appare oggi più adatto è probabilmente la Valutazione Ambientale Strategica. Tre essenziali aspetti della VAS appaiono infatti particolarmente aderenti al tema della rigenerazione:



- l'approccio multidisciplinare e multi scalare: la VAS è per sua stessa definizione uno strumento di sintesi tra discipline diverse, a diverse scale di analisi e decisione (Fusco Girard et al. 2000)
- il legame con gli strumenti valutativi: la complessità della rigenerazione e la necessità di individuare politiche, piuttosto che scelte insediative spazialmente definite, rende necessari strumenti che possano contemplare e confrontare più soluzioni alternative in maniera oggettiva.
- il legame con il processo decisionale: la valutazione, come la rigenerazione, opera attraverso tre momenti consequenziali, in connessione logica e temporale: ex ante, in itinere ed ex post; garantendo, rispettivamente, l'analisi del contesto, l'induzione delle politiche e il monitoraggio dei risultati.

In quest'ottica la VAS, oggi in Italia oggetto di riflessione circa la sua reale efficacia all'interno dei processi decisionali, potrebbe tornare a rivestire un ruolo cruciale propedeutico ed integrato alla pianificazione; uno strumento di definizione del quadro entro il quale gestire i processi di trasformazione secondo la logica della sostenibilità e della partecipazione.

#### **4. Conclusioni**

Le recenti innovazioni normative italiane, sia di carattere nazionale che regionale (leggi regionali di Toscana e Lombardia), unitamente alla congiuntura economica e agli andamenti del mercato immobiliare, sono destinate a mutare profondamente e rapidamente il quadro di riferimento delle politiche di governo del territorio in Italia.

La sempre maggiore diffusione e accuratezza degli studi sul consumo di suolo e sugli impatti ambientali della crescita urbana hanno portato ad una diffusa consapevolezza della necessità di intervenire non più con generici auspici ma con politiche incisive ed efficaci.

La Regione Toscana è per ora la capofila di queste istanze, avendo avviato la revisione della propria legge regionale che vieterà, in maniera netta e radicale, le nuove occupazioni di suolo agricolo per le destinazioni residenziali e infrastrutturali. La rigenerazione e il recupero urbano diventano per la prima volta in una regione italiana le uniche modalità per il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi. E' dunque oggi essenziale giungere ad una condivisa definizione della rigenerazione urbana facendo in modo che essa non si configuri come un semplice restyling terminologico ma che, al contrario, diventi una efficace metodologia operativa.

Affinché si giunga all'individuazione di nuove possibilità insediative e ad un diffuso miglioramento delle prestazioni del patrimonio edilizio senza il ricorso ad interventi pubblici - oggi non più sostenibili - quattro sono le caratteristiche che a nostro avviso devono costituire la struttura semantica del termine:

- diffusione e multiscalarità degli interventi;
- coinvolgimento di numerosi ed eterogenei soggetti;
- ricorso a capitali privati;
- pianificazione attraverso politiche piuttosto che progetti.

Parallelamente devono individuarsi gli strumenti che possano garantire l'attuazione sostanziale della rigenerazione: la scelta della VAS, per la sua natura sistemica in grado di gestire processi decisionali complessi e temporalmente distribuiti, potrebbe avere il duplice effetto di evitare l'introduzione di un nuovo strumento all'interno del già complicato processo di pianificazione italiano ridefinire il ruolo della procedura stessa, in Italia scarsamente incisivo nel processo decisionale, rispetto alla sua integrazione e alla sua collocazione temporale nel processo decisionale.

L'integrazione all'interno della procedura di VAS degli aspetti legati alla rigenerazione urbana, nella sua dimensione normativa e prescrittiva, implica infine notevoli ripercussioni sul governo del territorio e sugli strumenti di pianificazione. L'implementazione di un parametro oggettivo e misurabile per il contenimento del consumo di suolo, seppur radicale e per certi versi grossolano, comporterà inevitabilmente una redistribuzione di peso tra pianificazione strategica e pianificazione operativa, attualmente in Italia sbilanciata a favore della seconda.

Il dimensionamento delle quantità edificatorie, prerogativa della pianificazione strategica, è oggi infatti operato unicamente attraverso la previsione dei fabbisogni abitativi futuri, avendo a disposizione uno stock di aree teoricamente infinito (gli spazi rurali che circondano gli insediamenti) e demandato nella sua attuazione agli strumenti operativi. La disponibilità di risorse spaziali infinite rende tuttavia il dimensionamento uno strumento assai flessibile, derogabile e suscettibile di continue modifiche attraverso la prassi delle varianti, da parte degli amministratori. Al contrario, la determinazione a priori di una quantità finita, e soprattutto oggettivamente individuabile e dunque non modificabile, di aree destinate alla trasformazione insediativa comporterà l'attribuzione alla pianificazione strategica, e conseguentemente alla relativa VAS, di un ruolo incisivo e decisivo nei confronti della pianificazione operativa, ristabilendo un'equità di peso tra momento strategico e momento attuativo.

In ultima analisi, la natura della rigenerazione urbana e delle politiche di contenimento del consumo di suolo, per le caratteristiche qui precedentemente evidenziate, potrebbe costituire l'occasione di espansione dei momenti della pianificazione e segnare l'auspicato passaggio da una pianificazione a due fasi - pianificazione operativa-attuazione - ad un processo di pianificazione circolare a quattro fasi: pianificazione strategica, pianificazione operativa, attuazione, monitoraggio. Così da soddisfare il principio, tracciato dal legislatore europeo nella direttiva 42/2001/CE, di perfetta aderenza tra processo decisionale e processo di pianificazione.

## Bibliografia

- Agnoletti C. Innocenti R., Lattarullo P., (2011) *Densificazione e rigenerazione urbana: Evoluzione delle politiche di riuso delle aree dismesse*, Paper in XXXII Conferenza italiana di Scienze Regionali.
- Fusco Girard L. , Nijkamp P., (2000) *Le Valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, Franco Angeli.
- Nespolo L., (2012) *Rigenerazione urbana e recupero del plusvalore fondiario*, IRPET Regione Toscana.
- Rusci S. (2013) *La Riforma della Legge Toscana in materia di Governo del Territorio. Un passo oltre la contrapposizione*, in EyesReg vol.3 n. 4.
- Stanghellini S., (2013) *Complessità del progetto di rigenerazione urbana: funzionamento dell'intervento*, in: Urbanistica Informazioni n. 251, INU edizioni .
- Vitillo P., (2013) *Dalla riqualificazione alla rigenerazione urbana. Nodi, temi, criticità*, in Urbanistica Informazioni n. 251, INU edizioni .

## **ABSTRACT**

On September 30, 2013, the Giunta Regionale Toscana has approved a bill that is presumably destined to substitute the current regional law on the Governo del Territorio (L.R. 01/2005). The new law is going to prevent the new soil occupation for housing, thus radically and definitely closing the long lasting historic phase of the urban growth planning, hegemonic for over 80 years. The renovation and reuse of interstitial areas and the urban regeneration are therefore going to become the only possible intervention for supplying the housing needs of cities and local communities. The proposal has excited a strong debate among opposite sides of politicians, administrations, economic operators, professional and town planners; the law and the debate it is exciting) is likely to strongly influence both the legislation of other Italian regions and, at a national scale, the bills on territorial and environmental issues to be discussed by the Italian Parliament commissions.

The transition of urban regeneration from the project sphere, often limited within local and punctiform operations, towards a process-oriented and diffused approach involves the urgent needs to pinpoint new shared tools, suitable for managing and controlling complex and codified procedures, multiplicity of involved subjects and the transparent participation of local communities. The definition of such tool as planning support is certainly essential for the political intentions and law regulations to concretely determine new operational method.

The purpose of this paper is to briefly sketch the state of the art of the present methods and procedures at urban and territorial scale as well as to outline new approaches and developments so as to meet the new normative needs concerning the regeneration.

