

INTERVENTO 12 DI 22

Abitazione e territorio: urbanistica e housing

Lorenzo Crepaldi — Coordinatore del gruppo di lavoro, LC Venezia Marghera

Lorenzo Crepaldi, architetto, presenta il lavoro del gruppo su urbanistica e housing, composto anche da Gianluca Chiapparo, Mattia Gomiero e Valeria Consolo. La premessa è che l'evoluzione delle vite impone modelli di pianificazione adeguati a tutto il ciclo della vita: le fasi dell'esistenza sono più articolate e dinamiche, e la progettazione urbana deve evolversi di conseguenza.

Un ruolo chiave spetta alla governance, che deve cogliere evoluzione e innovazione, raccogliere i bisogni delle persone e dell'economia e trasferirli nella pianificazione. La sfida è passare da un modello fondato su stabilità, prevedibilità e bisogni omogenei a uno più complesso, dinamico e variabile, capace di accompagnare la trasformazione demografica, il cambiamento dell'abitare e l'innovazione tecnologica, ripensando anche la gestione del tempo e dello spazio nelle città.

Il quadro attuale ha tre limiti: la legge urbanistica fondamentale ancora vigente risale al 1942, anche se a fine anni Sessanta e inizio anni Settanta le competenze sono passate alle Regioni; il sistema si basa ancora sul rigido zoning, la suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei; il fattore tempo non è considerato a dovere nella realizzazione degli interventi. Anche revisionato, il sistema non starebbe al passo, e senza cambiamenti profondi aumenterebbe il divario con le realtà più virtuose. Perché «l'innovazione corre molto più veloce dei quadri normativi», serve un approccio scientifico, qualitativo, dinamico e multidisciplinare.

Cita come esempi europei Lisbona e Vienna, da molti anni ai vertici del Global Liveability Index, e indica come traguardo la smart city, in cui tecnologie e dati gestiscono la città. Secondo gli studi improntati all'approccio longevity, investire preventivamente sulle città dà un ritorno economico considerevole, anche rispetto ai costi per il Servizio sanitario nazionale.

La sua conclusione: «La longevity non crea costi, crea valore», perché abbate i costi sanitari, valorizza gli investimenti con sinergie pubblico-privato, accresce il valore immobiliare con zone integrate e dà stabilità alla programmazione.

In sintesi:

- La pianificazione deve accompagnare tutte le fasi della vita.
- Legge del 1942, zoning e scarsa attenzione al tempo frenano il sistema.
- Governance e smart city sono le leve del cambiamento.
- Investire sulle città riduce i costi sanitari e crea valore.