



Vantaggi Villaggi Galleggianti

“[...] La questione delle cave (e loro recupero) rientra a pieno titolo in una questione paesaggistica. Lo è, innanzitutto, perché le cave in assenza di un attento inserimento e di modalità di realizzazione e di un intervento adeguato di recupero sono luoghi di degrado e di compromissione territoriale”.

Il progetto di recupero di ambiti di cava deve avere “valenze di inserimento nelle strategie più generali di ricomposizione paesaggistica e ambientale dei contesti di riferimento valutando, dove possibile, l’opportunità di un loro mantenimento come specchi d’acqua, finalizzando gli interventi anche a utilizzi turistico/ricreativi, culturali, oltre che ambientali ed ecosistemici (ad es. realizzazione di parchi urbani, zone umide, potenziamento degli elementi della rete ecologica, zone per attività sportive, per spettacoli all’aperto, interventi di land-art etc.)”

(Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi- delibera N°X/495 25/07/2013)

Architectis

Progettazione Ambientale – Urbanistica – Servizi alle imprese

Vantaggi

- Creare soluzioni d'eccellenza per la **riconversione di territori difficilmente gestibili e governabili**, con realizzazione altresì di **spazi pubblici fruibili in sicurezza**. utilizzando esclusivamente risorse private, con creazione altresì di spazi pubblici fruibili in sicurezza;
- Nessun consumo di suolo agricolo;
- **Prevenzione di future forme di degrado** attraverso la gestione ed il controllo e la sostenibilità ambientale del territorio nel tempo i cui costi sono **a carico dei privati concessionari**;
- **Aumento dell'offerta abitativa e di servizi a costi contenuti** attraverso la realizzazione di strutture ad elevato standard qualitativo ed energetico destinabili a nuove famiglie, rispondendo efficacemente a necessità abitative di soggetti a basso reddito, studenti, single, case-protette, ecc.;
- Incentivazione alla ricerca e sviluppo di protocolli edificativi ad elevato standard tecnico ma con bassissimo impatto antropico, inseriti ed integrati nel contesto ambientale circostante ;
- Sviluppo di un **"sistema abitativo innovativo"** ecosostenibile e basato sui principi del **"co-housing"** e del **"co-working"**.
- Incentivazione allo **sviluppo di insediamenti autosufficienti** attraverso l'utilizzo di tecnologie energetiche stand alone , Il "Villaggio galleggiante" costituisce di fatto un Hub energetico stand alone;
- **Monitoraggio ambientale** dell'area in tempo reale, attraverso la raccolta e l'analisi di dati ambientali (dati flora-vivaistici, analisi delle acque, ecc.);
- **Possibilità di ripristino totale dell'area** a fine vita del progetto **a basso costo e in breve tempo**, non essendo prevista la realizzazione di strutture sul territorio, ad eccezione dei servizi e degli allacci, e trattandosi di strutture removibili;
- facilità di **intercettare finanziamenti** dovuta al grado di innovazione del progetto;

Architectis

Progettazione Ambientale – Urbanistica – Servizi alle imprese

Protocolli autorizzativi individuati

Per la realizzazione dell'intervento si stima possa essere sufficiente attribuire alla superficie di acqua un indice di edificabilità di 0,1 mc/mq con destinazione finale delle strutture in D/9 - Edifici galleggianti a punti fissi.

Verrebbe in seguito stipulata una "concessione portuale" intestata ad un soggetto societario (una forma particolare di condominio) che si prenderebbe in carico sia gli oneri della realizzazione che della gestione dell'area oggetto di concessione per un ragionevole lasso di tempo.

Requisiti minimi del concessionario

Il concessionario deve dimostrare di avere la disponibilità dell'area (in affitto o in acquisto) e la capacità finanziaria per la realizzazione del progetto.

L'Amministrazione entro i cui confini territoriali ricade la concessione deve essere d'accordo con il progetto di recupero della cava.

Vantaggi per l'Amministrazione

L'amministrazione percepirebbe o un canone fisso per "posto barca" o l'ICI: a seguito di delibera (la categoria catastale prevista è la D/9 (Edifici galleggianti a punti fissi), attualmente non soggetta ad ICI.

In alternativa al punto precedente, il Comune, potrebbe ottenere a canone zero una percentuale di superficie abitabile/agibile da destinare in base ai fabbisogni emergenti. La gestione e la copertura dei costi sarebbero a carico del concessionario, comprese le spese ordinarie ed energetiche.

Oneri per la municipalità

Le strutture devono essere accatastabili per volumi e superfici in D/9 (al fine di consentire la mutuabilità), e conseguentemente fornire una sorta di "Agibilità" a seguito di certificazione "Abilitativa" dei costruttori;

Deve essere di un numero civico e di residenza (per i residenti);

Si necessita di una concessione per i servizi a terra (attracco dei pontili, Parcheggio, pompe di rilancio, assetto viabilistico ecc.);

Previsione e definizione di tale destinazione d'uso all'interno degli strumenti urbanistici;

Fornire il supporto tecnico/amministrativo per gli allacci alle sovrastrutture di servizio (Fognatura telefonia dati acqua potabile ecc.).

Vantaggi per la Regione e Comuni

Restituzione di enormi parti del territorio (migliaia di ettari) alla fruizione pubblica come ambiente naturalizzato, con costi nulli da parte dell'amministrazione.

Avere un "parco" case a disposizione a costo zero senza problemi gestionali.

Architectis

Progettazione Ambientale – Urbanistica – Servizi alle imprese

Creare un numero considerevole di opportunità di lavoro a piccole o medie aziende.

Incubare nuove Start-up riconducibili a molteplici settori turistico/ricettivo, ambientale, sportivo, didattico, terziario avanzato, ecc.

Creazione di nuovi ambiti per la ricerca e lo sviluppo in campi di eccellenza Italiana (e Regionale).

Destinazioni Possibili delle strutture galleggianti

Abitativo Privato e Sociale

- House Boat
- Housing sociale primo livello
- Nuovi nuclei famigliari

Commerciale

- Agricoltura (classica e idroponia)
- Ricettivo Turistico
- Ristorazione, Bar
- Accoglienza (Case vacanze, Hotels)
- Centri Congressi
- Teatri, pubblico spettacolo
- Artigiani
- Sport e SPA (piscine, parchi d'acqua, barche a remi ecc.)
- Start Up (terziario)
- Culto
- Servizi (Biblioteca, Spazi polifunzionali, ecc.)

Servizi alla persona

- Case Protette
- Centri Onlus
- Asili
- Scuole
- Percorsi Natura (Zone Umide)
- Parchi (attrezzati e non)

Milano, Marzo 2016