

A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali - Deliberazione n. 572 del 22 luglio 2010 – Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale (con allegati)

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Settore e delle risultanze e degli atti tutti richiamati nelle premesse che seguono, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità della stessa resa dal Dirigente del Settore a mezzo di sottoscrizione della presente

VISTI:

- La legge 5 agosto 1978 n° 457 – Norme per l'Edilizia Residenziale;
- La legge 17 febbraio 1992 n° 179 – Norme per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- La L.R. n° 16 del 22/12/2004 – “Norme per il Governo del Territorio”
- Il D.Lgs. 19 agosto 2005 n° 192 integr. e mod. con il D. Lgs. 29 dicembre 2006, n.311- Rendimento energetico nell'edilizia;
- Il D.P.C.M. del 16/07/2009 – “Piano nazionale di edilizia abitativa”;
- La L.R. n. 19 del 29/12/2009 - “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa ”;
- Il Decreto Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 recante la definizione di “Alloggio sociale” di cui all'art. 1 comma 2.

PREMESSO:

- che la Regione ha destinato negli ultimi anni notevoli risorse per l'incremento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e nonostante ciò, la questione abitativa è ancora caratterizzata da una pressante domanda per le fasce di popolazione più bisognose;
- che oltre al fabbisogno abitativo emerge con forza anche il problema sociale costituito dal degrado delle periferie urbane e la necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente nei centri urbani;
- che coerentemente con il PTR la strategia proposta è tesa alla promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano e extra urbano mediante il minimo consumo di suolo, alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, il recupero dei siti compromessi, la tutela del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- che il Piano nazionale per l'edilizia abitativa di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009 pubblicato sulla G.U. n. 191 del 19 agosto 2009, si articola in sei linee di intervento (lettere a, b, c, d, ed f);
- che il D.M. 8 marzo 2010, emanato dal Ministero per le Infrastrutture e Trasporti e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6/5/2010 ripartisce tra le Regioni 377.885.270 euro (per la Campania 41.168.899,68 euro) destinati a finanziare le seguenti quattro linee di intervento previste dall'articolo 1 del Piano nazionale di edilizia abitativa:
 - b) incremento patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - c) promozione anche da parte di privati di interventi in project financing;
 - d) agevolazioni a cooperative edilizie;
 - e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale “anche” sociale.
- che la parola “anche” è stata dichiarata incostituzionale dalla Suprema Corte con la sentenza n. 121 del 2010;
- che, ai sensi del citato D.P.C.M., la regione deve predisporre, entro 180 gg. dalla pubblicazione del D.M. di ripartizione (quindi entro il 2 novembre 2010), il programma di interventi da finanziare con rife-

rimento alle quattro linee di intervento suddette, valutando, con procedure di evidenza pubblica, le proposte formulate dai soggetti pubblici, dagli ex IACP comunque denominati e dai privati interessati;

- che il programma così formulato dovrà essere sottoscritto dal Ministero delle Infrastrutture in un apposito Accordo di Programma tra lo stesso Ministero, la Regione e gli Enti Locali coinvolti.

CONSIDERATO:

- che per le politiche abitative e di sviluppo urbano la strategia regionale individua prioritari gli interventi che garantiscono la sostenibilità dell'ambiente urbano con soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni in atmosfera, nonché all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili, al riuso dei materiali tradizionali dell'architettura storica ed all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- che per garantire la sostenibilità dell'ambiente urbano è necessario perseguire una migliore "qualità urbana" degli interventi costruttivi per una migliore "vivibilità" delle periferie degradate sia dal punto di vista urbanistico che architettonico e sociale;
- che la qualità urbana migliora il rapporto dei cittadini con il loro ambiente e contribuisce efficacemente alla coesione sociale, nonché alla creazione di posti di lavoro e allo sviluppo economico regionale;
- che la Regione Campania intende valorizzare la cultura della qualità progettuale, al fine di perseguire un nuovo progetto abitativo ripensato come la somma di alloggi, spazi verdi, infrastrutture e luoghi collettivi, sociali e culturali di aggregazione e un nuovo modello costruttivo fondato sul risparmio complessivo delle risorse;
- che coerentemente con la nuova definizione di alloggio sociale si intendono finalizzare le politiche abitative ad allargare il concetto di abitare;
- che l'"Housing sociale" rappresenta, pertanto, l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata;
- che la finalità dell'Housing sociale è di migliorare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative;
- che uno dei fondamenti della strategia regionale è la "concertazione" con tutti i soggetti coinvolti nel processo di formazione e attuazione del nuovo programma;
- che il soggetto pubblico deve assumere un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici in una logica integrata e con un sistema di partenariato tra i soggetti pubblici e tra pubblico e privato;
- che le aree d'intervento nelle quali è possibile attivare la presente programmazione sono esplicitate nelle allegate Linee Guida e definite sulla base della complementarietà e sinergia con i processi di sviluppo in atto a livello regionale;
- che il programma di Housing sociale si integra, pertanto, con la più ampia programmazione urbanistica ed infrastrutturale del territorio regionale, attivando programmi innovativi che possano svolgere la funzione di volano per la necessaria e obbligatoria attivazione di risorse locali (comunali, private). Un ruolo chiave, in tal senso, è assegnato alla Programmazione dei Fondi Comunitari 2007/13 e alla sua forte logica integrata;

RITENUTO

- di predisporre il programma attraverso una procedura di evidenza pubblica che selezioni interventi di Housing sociale, che, per loro definizione, possono ricomprendere tutte e quattro le linee di intervento previste dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, di cui alle lettere b), c), d) ed e);

- di stabilire pertanto che la procedura si avvierà con la pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse destinato ai Comuni ovvero ai soggetti privati che dichiarino esservi la disponibilità delle aree di intervento;
- successivamente si articolerà in una procedura a sportello con aperture successive e dando priorità a quei comuni che presentino le problematiche insediative più significative, anche alla luce delle analisi per la definizione dei carichi insediativi, in via di approvazione d'intesa con le Amministrazioni Provinciali;
- che oltre ai requisiti obbligatori previsti dall'art. 9 del D.P.C.M. del 16/07/2009 si individuano i seguenti criteri di selezione di cui agli avvisi a farsi:

a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo riferito ai seguenti soggetti:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- **singles, separati o** anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'*articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9*, ossia: *"...omissis... conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico."*
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione;

b) apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;

c) incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in rapporto al totale degli alloggi in termini di vantaggio sociale complessivo dell'intervento considerando il numero di alloggi sociali da cedere in considerazione dell'intervento complessivo ed alla dotazione infrastrutturale proposta;

d) fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità da valutare attraverso la verifica della possibilità di addivenire velocemente alla realizzazione in relazione alla disponibilità del suolo, alla natura di eventuali vincoli, alla presenza di infrastrutture primarie e secondarie, nell'area interessata, ed ad una previsione tecnico-economica;

e) perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;

f) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale;

g) completamento e/o attivazione di interventi già realizzati e non ancora valorizzati, nonché, laddove compatibili con le finalità dell'edilizia residenziale sociale, i criteri di priorità definiti dalla DGR n. 1026 del 28/5/2009;

h) qualità dell'insediamento: integrazione e coesione sociale, eco-sostenibilità dell'intervento (criteri di cui all'allegato "Qualità Urbana negli interventi di Housing sociale);

i) minor impatto con l'ambiente circostante, qualità energetica, ridotto consumo di acqua e migliori tecnologie per la gestione dei rifiuti;

l) utilizzo di beni acquisiti al patrimonio pubblico attraverso la confisca.

- che il modello d'intervento lineare ottenuto dal semplice accostamento di interventi puntuali è ampiamente superato e pertanto si ritiene opportuno ricorrere all'approccio integrato urbanistico e progettuale di tipo *complesso*, nell'ottica di promuovere nuove visioni del territorio, delle problematiche territoriali ancorché sociali e delle soluzioni possibili;

- di far riferimento, nell'attività di programmazione, alle tipologie di intervento previste dalle Linee guida allegato A;

RITENUTO inoltre:

- che occorre tener conto delle recenti normative in materia di risparmio energetico e di bio-architettura di cui alla "Qualità urbana" allegato B,
- che, sulla scorta dei principi e dei criteri suesposti, è necessario approvare le allegate Linee Guida in materia di ERS (allegato A) e di Qualità urbana (allegato B), per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, allegate al presente atto;
- di dare mandato al Coordinatore dell'Area Governo del Territorio, nonché dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa, di provvedere, con atti monocratici, all'attuazione, coinvolgendo a tal fine anche gli altri Settori dell'Area, con le loro specificità, nell'ambito di un approccio integrato territoriale, conformemente alla strategia dell'Assessorato al Governo del Territorio. Ciò anche con la finalità specifica di consentire il coinvolgimento dei privati nella realizzazione di interventi di Housing sociale;
- di indicare le seguenti fonti e strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l'attuazione degli interventi di Housing sociale, da utilizzare con le modalità finanziarie descritte nelle Linee guida allegate:
 - Risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettere a - c, del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009 e successivo Decreto Ministeriale di ripartizione del 8 marzo 2010;
 - Fondo Unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui al cap. 2401 dell'U.P.B. 1.3.10 del Bilancio regionale;
 - Fondi edilizia agevolata assegnati alla Regione Campania ai sensi della legge 457/78 e s.m.i.;
 - Fondo di Rotazione per la realizzazione delle Politiche della Casa di cui all'art. 12 Legge Regionale Campania - Finanziaria 2008;
 - Fondi FESR e Fondi FAS;
 - Iniziativa Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane);

CONSIDERATO:

- che le parti sociali hanno espresso ai sensi dell'art. 15 della L.R. 18/97 in seno all'Osservatorio della Casa la propria condivisione sui documenti allegati A e B al presente provvedimento;

Propone e la Giunta, in conformità, a voto unanime

DELIBERA

Per tutto quanto in premessa ed esposto in narrativa, che si intende di seguito integralmente riportato:

- di approvare le Linee Guida in materia di ERS, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, allegato A al presente atto;
- di approvare, la guida per il perseguimento della Qualità urbana negli interventi di Housing sociale della Regione Campania allegato B al presente atto;
- di dare mandato al Coordinatore dell'Area Governo del Territorio, nonché dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa, di provvedere, con atti monocratici, all'attuazione delle Linee Guida e di quanto specificato negli allegati A e B al presente provvedimento, coinvolgendo a tal fine anche gli altri Settori dell'Area, con le loro specificità, nell'ambito di un approccio integrato territoriale, conformemente alla strategia dell'Assessorato al Governo del Territorio;

- di indicare le seguenti fonti e strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l'attuazione degli interventi di Housing sociale, da utilizzare con le modalità finanziarie descritte nelle Linee guida allegate:
 - Risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettere a - c, del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009 e successivo Decreto Ministeriale di ripartizione del 8 marzo 2010;
 - Fondo Unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui al cap. 2401 dell'U.P.B. 1.3.10 del Bilancio regionale;
 - Fondi edilizia agevolata assegnati alla Regione Campania ai sensi della legge 457/78 e s.m.i.;
 - Fondo di Rotazione per la realizzazione delle Politiche della Casa di cui all'art. 12 Legge Regionale Campania - Finanziaria 2008;
 - Fondi FESR e Fondi FAS;
 - Iniziativa Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane);
- di rinviare a successivo provvedimento, da sottoporre alla approvazione della Giunta, gli stanziamenti in fase di acquisizione al bilancio regionale;
- di inviare il presente atto ad intervenuta esecutività al Coordinatore dell'A.G.C. 16 - Governo del Territorio - al Settore Edilizia Pubblica Abitativa della medesima A.G.C., per i provvedimenti di competenza e al Settore Stampa, Documentazione e Informazione per la pubblicazione sul BURC unitamente agli allegati.

Il Segretario
Cancellieri

Il Presidente
Caldoro

Regione Campania

Assessorato all'Urbanistica, Politiche del Territorio,
Edilizia Pubblica Abitativa e Accordi di Programma
AGC n.16

QUALITA' URBANA
NEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE
DELLA REGIONE CAMPANIA

PARTE I – IL PROGETTO URBANO SOSTENIBILE

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Contenuti, finalità e campo di applicazione

1.2 Obiettivo: la sostenibilità urbana

CAPITOLO 2 – LA SOSTENIBILITA' NEL PROGETTO

2.1 La progettazione sostenibile

2.1.1 Architettura ecologica

2.1.2 Architettura bioclimatica

2.1.3 Bioedilizia

2.2 Una nuova metodologia di progetto

2.2.1 Il *Genius Loci*, elemento fondante dell'architettura sostenibile

2.2.2 L'analisi del sito

CAPITOLO 3 – LA QUALITA' URBANA

3.1 Qualità ambientale

3.2 Qualità insediativa

3.3 Qualità funzionale

3.4 Qualità fruitiva

CAPITOLO 4 – LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

4.1 Il progetto di riqualificazione degli ambiti degradati

4.2 Ingredienti progettuali per il perseguimento della riqualificazione urbana

PARTE II - REQUISITI QUALITATIVI E CRITERI PRESTAZIONALI DELLO SPAZIO URBANO

CAPITOLO 5 – LO SPAZIO URBANO

5.1 Gli spazi vuoti

5.1.1 Il sistema di mobilità urbana

5.1.2 Strade

5.1.3 Piazze

5.1.4 Cortili e spazi pertinenziali verdi

5.1.5 Parchi, giardini e recinzioni

5.1.6. Impianti sportivi scoperti

5.1.7. Parcheggi

5.2 Gli spazi costruiti

5.2.1 Collocazione degli edifici nello spazio urbano

5.2.2 Edifici pubblici ed attrezzature collettive

CAPITOLO 6 – INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA SOSTENIBILITA' URBANA

6.1 Insediamento/Quartiere

Integrazione con il contesto

Percezione del contesto

Accessibilità

Orientamento

Qualità dell'aria

Gestione delle acque

Gestione dei rifiuti domestici

Illuminazione dei percorsi pedonali, veicolari e degli spazi di pertinenza alla residenza

Processi socio-fisici

Vegetazione

6.2 Edificio

Risparmio delle risorse energetiche

Isolamento del terreno di fondazione

Benessere idrometrico

Benessere visivo

Benessere sonoro

6.3 Alloggio

Comfort

Impianti a risparmio energetico e delle risorse

Trattamento dei rifiuti domestici

6.4 Indicatori di qualità

CAPITOLO 7 – USO DEI MATERIALI SANI ED ECOLOGICI

...la “Casa” è come la “terza pelle dell'uomo” e per il vero comfort ambientale i fabbricati devono respirare
Karl Ernst Lotz
 “...la casa è il vostro corpo più ampio, essa si espande nel sole, dorme nella notte, e non è priva di sogni...”
Kahlil Gibran

PARTE I – IL PROGETTO URBANO SOSTENIBILE

CAPITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Contenuti, finalità e campo di applicazione

Il presente documento definisce gli obiettivi di sostenibilità e i criteri generali per il perseguimento della qualità urbana negli interventi di Housing sociale della Regione Campania.

La guida è diretta a promuovere, incrementare ed indirizzare alla cultura della qualità progettuale, al fine di perseguire un nuovo modello costruttivo. Lo scopo è dimostrare che un'architettura amica della natura è amica dell'uomo e che il paesaggio in cui si interviene non deve considerarsi come una realtà “congelata” ma come una realtà in trasformazione in cui il costruito, e il costruire, nel rispetto degli ecosistemi, convivano in una visione interdisciplinare e globale e in cui l'individuo ritrovi il benessere armonico con i luoghi, le tradizioni, la storia e la cultura.

E' necessario ripensare ad uno sviluppo urbanistico in cui *costruire a misura d'uomo* è una importante sfida per la progettazione e per le prossime realizzazioni abitative e urbane.

Perciò tale documento è rivolto ai Comuni della Campania al fine di fornire un utile indirizzo per la progettazione degli interventi di Housing sociale.

1.2 Obiettivo: la sostenibilità urbana

“Lo sviluppo è sostenibile se soddisfa i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri” (Rapporto Bruntland, 1987)

“la diversità culturale è necessaria per l'umanità quanto la biodiversità per la natura (...). La diversità culturale è una delle radici dello sviluppo inteso non solo come crescita economica ma anche come un mezzo per condurre una esistenza più soddisfacente sul piano intellettuale, emozionale, morale e spirituale” (art. 1 e 2, Dichiarazione Universale sulla Diversità culturale, UNESCO, 2001).

La sostenibilità in urbanistica è il principio che deve informare le politiche, le scelte e le decisioni sul territorio affinché le strategie di trasformazione non alterino in maniera irreversibile la vocazione alla trasformabilità di quel territorio e garantiscano alle generazioni future il soddisfacimento delle proprie esigenze.

Le “soluzioni” da adottare per garantire trasformazioni sostenibili per un ambito urbano sono individuabili attraverso la compatibilità ecologica e/o ambientale: si dicono *“compatibili in chiave ecologica ed ambientale”* gli interventi che garantiscono contemporaneamente il soddisfacimento delle esigenze socio-economiche e il mantenimento e la curabilità degli ecosistemi. L'insieme delle soluzioni tecniche che garantiscono la conservazione degli ecosistemi ed il contenimento degli impatti che un intervento edilizio può indurre sull'ambiente è raggiungibile attraverso la bioarchitettura.

In definitiva se la “sostenibilità” è il principio che deve informare le scelte e le politiche di trasformazione di un territorio, l'eco-compatibilità delle soluzioni deve esserne l'obiettivo e la bioarchitettura lo strumento.

Di conseguenza sono indispensabili scelte e progetti che contengano il germe di nuove alleanze fra natura e cultura, fra cultura e storia, che sanciscano la fine dell'era del divorzio fra architettura e paesaggio.

La sfida è costruire città dinamiche, belle, con spazi pubblici vivibili, reti di trasporti efficienti e sostenibilità energetica. Una sfida che punta sulla qualità e sulla sostenibilità urbana per generare risorse economiche e inclusione sociale, creare e riaffermare valori comuni e nuova competitività.

La vera scommessa, il vero traguardo non è soltanto costruire edifici ecologici, ma recuperare una qualità ambientale complessiva.

Il vero obiettivo non può essere quello di costruire belle periferie attrezzate, ecologiche, migliori, ma superare complessivamente l'idea stessa di “periferia”. Il traguardo deve essere che l'architettura torni ad essere uno strumento che qualifichi i luoghi per costruire *pezzi di città*.

E allora lo spazio urbano e il *progetto abitativo* non può essere più quello del singolo intervento, ma necessariamente ripensato come la somma di edifici e spazi aperti che attraverso un progetto urbano sostenibile devono diventare architetture per l'uomo e luoghi da abitare.

Per questo oggi nel lessico urbano alla parola *abitare* corrispondono l'alloggio, gli spazi verdi, le infrastrutture, la memoria del luogo trasformata in luoghi collettivi e spazi sociali e culturali di aggregazione.

Ma per fare ciò è necessario avere una maggiore *sensibilità* alle inderogabili esigenze poste dall'ecologia sul contesto territoriale, sull'aria e sulle acque, sui materiali da costruzione, sullo sfruttamento delle risorse energetiche naturali e rinnovabili. Di qui dunque l'esigenza di pensare una architettura per la sostenibilità, che non può essere solo frutto di un impegno tecnico ma deve essere il risultato di un convergere di saperi e di esperienze. In altre parole, è necessario che i progettisti acquisiscano più alti livelli di consapevolezza dei problemi ambientali e si aprano a forme imprescindibili di collaborazione interdisciplinare.

In sintesi organizzare lo spazio, gestire le risorse, ottimizzare le energie, scegliere materiali idonei, prestare attenzione alle necessità dell'individuo non preso singolarmente ma nella rete di relazioni sociali in cui è inserito per migliorare la qualità della vita, tutto questo richiede un impegno concreto e fattivo nel formare una sensibilità ed una cultura del progetto. Dunque il compito di rendere più vivibili gli ambienti urbani, così come l'architettura più attenta ai veri bisogni dell'uomo e della società, impone un percorso formativo e culturale innovativo del *costruire per l'uomo* integrato da nuove competenze e nuove sensibilità.

CAPITOLO 2 – LA SOSTENIBILITA' DEL PROGETTO

2.1 La progettazione sostenibile

Oggi la questione ambientale impone un cambiamento radicale rispetto all'uso indiscriminato di energia. Solo una progettazione rinnovata che sappia integrare scelte orientate all'ottimizzazione delle risorse locali (climatiche e materiche) può aprire nuovi scenari di eco-efficienza.

Ne consegue una progettazione volta al risparmio energetico e alla sostenibilità attenta alle condizioni al contorno e capace di “sfruttare” le risorse che l'ambiente offre. Il risultato di tale atteggiamento è la bioarchitettura fortemente connotata rispetto al contesto, per forma, tipologia e uso di materiali. La progettazione attenta al contenimento dei consumi energetici e al comfort abitativo, capace di sfruttare le risorse naturali locali e il clima, si fonda generalmente su un approccio bioclimatico, mirando a controllare contemporaneamente tre livelli: climatico-ambientale, tipologico e tecnico-costruttivo.

Quindi rivolge particolare attenzione all'uomo e all'ambiente, cercando di instaurare tra essi un perfetto equilibrio e includendo i concetti di architettura ecologica, architettura bioclimatica e bioedilizia, senza differenziazioni tra salute e ambiente.

Vengono qui di seguito elencati e specificati dei termini di uso comune, spesso usati indifferentemente anche se tra loro sussistono delle sottili differenze.

2.1.1 Architettura ecologica

L'architettura ecologica è un tipo di architettura "*ambientalmente responsabile*" che imposta l'asse della qualità architettonica e urbana essenzialmente intorno a problemi di salubrità, occupandosi delle cause dell'inquinamento interno degli edifici.

Vi è quindi una confluenza con principi relativi alla sostenibilità ambientale delle scelte e con temi economici e di programmazione generali.

Costruire ecologicamente significa programmare, progettare, realizzare, utilizzare, demolire, riciclare e smaltire opere edilizie sostenibili per l'uomo e l'ambiente e comporta vantaggi ambientali ed economici.

I dieci principi dell'edilizia ecologica sono:

1. Valutare i fabbisogni
2. Progettare in rapporto al clima locale
3. Risparmiare energia
4. Pensare a fonti energetiche rinnovabili
5. Risparmiare acqua
6. Costruire edifici di maggiore qualità
7. Evitare rischi per la salute
8. Utilizzare materiali ottenuti da materie prime rigenerabili e locali
9. Utilizzare materiali riciclabili
10. Gestire ecologicamente i rifiuti

2.1.2 Architettura bioclimatica

L'architettura bioclimatica si basa su un modello abitativo che soddisfa i requisiti di comfort con il controllo passivo del microclima, inteso come una strategia che, minimizzando l'uso di impianti meccanici, massimizza l'efficienza degli scambi tra edificio e ambiente.

La regolazione delle condizioni microclimatiche interne si ottiene controllando attentamente le caratteristiche geometriche, localizzative e tecnologiche della costruzione edilizia.

Poiché una grande quantità delle emissioni dei gas inquinanti proviene proprio dagli impianti di climatizzazione e di riscaldamento la progettazione architettonica bioclimatica tende a ridurre i consumi energetici e a ridurre al minimo l'impatto ambientale

Per raggiungere condizioni di benessere all'interno degli edifici è utile prevedere adeguate soluzioni tipologiche con sistemi tecnologici che rispondono maggiormente alle caratteristiche ambientali e climatiche del sito.

L'architettura bioclimatica sfrutta le brezze estive per raffrescare e ventilare gli ambienti interni, si apre al sole in inverno e si chiude in estate. La forma dell'edificio e le sue aperture si adeguano in modo da difendersi dal freddo e dai venti invernali ed incamerare il sole per diffonderlo nell'ambiente. In questa architettura le superfici vetrate si orientano verso sud e si schermano i lati esposti ad est ed ovest.

L'edificio si adatta alle caratteristiche dell'ambiente circostante (vegetazione, rilievi, edifici esistenti, ecc.) per ottenere il maggior vantaggio dal punto di vista termico e luminoso, e sfrutta lo stesso "*intorno*" per migliorare le condizioni di comfort.

Gli insediamenti bioclimatici, spesso chiamati eco-quartieri, sono progettati in modo da assicurare il comfort non solo all'interno degli edifici, ma anche all'interno del quartiere sfruttando la vegetazione come elemento moderatore del microclima e dei rumori e per il miglioramento della qualità ambientale.

La recente legislazione (D. lgs n. 192/05 e 311/06) emanata per il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, disciplina in particolare l'applicazione dei requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici stessi e i criteri generali per la loro certificazione energetica incentivando l'uso di risorse rinnovabili.

Uno dei modelli che si ritiene possano diventare un punto di riferimento (anche per un significativo risparmio economico) è quello della casa a basso consumo (frutto di una progettazione bioclimatica).

2.1.3 Bioedilizia

Il termine bioedilizia viene frequentemente utilizzato per indicare materiali, processi e metodi edilizi rispettosi della salute degli abitanti, possibilmente di origine naturale ed a basso impatto ambientale. La bioedilizia considera l'involucro edilizio come una terza pelle la quale, insieme all'uomo, è nel cosmo e con esso deve (per la salute e la sopravvivenza) mantenersi in equilibrio.

Il merito principale dell'idea biologica è quello di aver spostato l'accento dall'oggetto costruito all'uomo che lo abita, occupandosi quindi delle condizioni di *benessere fisico ma anche psichico delle persone* in rapporto alle abitazioni e ai luoghi su cui queste sono edificate (forze magnetiche naturali, elettrosmog, emissioni nocive, forma e disposizione degli spazi, luce naturale e colori, simboli e significati).

2.2 Una nuova metodologia di progetto

La produzione edilizia è, a diversi livelli, largamente partecipe e responsabile degli squilibri ambientali che rendono sempre più fragili le interazioni con i sistemi naturali. Per invertire questa tendenza, è necessario definire nuovi modelli di vita anche a partire dalla stessa architettura, proponendo un innovativo rapporto con l'ambiente, sfruttandone le potenzialità senza peggiorarne la qualità e, in particolare, gestendo al meglio le risorse ambientali. Ragionando in quest'ottica è utile proporre una visione alternativa del progetto edilizio che, attraverso la scelta consapevole di tecnologie, materiali e stili non alteranti, sia finalizzato al benessere psicofisico degli abitanti e dei fruitori, e naturalmente rispettoso dell'ambiente. Per tale motivo i progetti e le realizzazioni dei diversi interventi devono ricorrere a tecniche di bioarchitettura.

Per avere una reale efficacia, il progetto sostenibile deve comprendere un orizzonte molto più ampio della sola scala edilizia, abbracciando un ambito che comprenda il territorio fino al dettaglio tecnologico; questo perché il criterio della sostenibilità va applicato all'intero processo edilizio. Per raggiungere un'elevata qualità urbana coerente con l'approccio ecologico bisogna, quindi, coordinare gli interventi in tutte le fasi e scale progettuali.

Il progetto urbano e architettonico sostenibile deve garantire la migliore interrelazione possibile tra edificio, città, ambiente antropizzato ed ambiente naturale in modo da costituire un *anello interconnesso* capace di assicurare qualità abitativa nel rispetto delle risorse ambientali, delle esigenze sociali, della storia e della qualità dei luoghi.

Dunque dal punto di vista metodologico non è possibile realizzare interventi di architettura sostenibile senza una profonda conoscenza delle caratteristiche del luogo in cui si ipotizza l'intervento e l'analisi del sito risulta elemento fondamentale per costruire edifici sani ed in armonia con i luoghi.

2.2.1 Il Genius Loci, elemento fondante dell'architettura sostenibile.

“nessun luogo è senza un Genio”

Il paesaggio è tutto ciò che percepiamo e che appare ai nostri sensi, è un fenomeno complesso e stratificato di storia e cultura, un rapporto armonico di materia, forme, luce, colori, suoni, odori, vissuto.

Compito dell'architettura sostenibile è creare luoghi significativi per aiutare l'uomo ad *abitare* ottimizzando il rapporto tra l'edificio ed il contesto nel quale viene inserito, ciò attraverso la comprensione ed il rispetto del *genius loci* – lo spirito del luogo. (Christian Norberg-Schulz)

Con il *genius loci* si intende individuare l'insieme delle caratteristiche socio-culturali, architettoniche, di linguaggio, di abitudini che caratterizzano un luogo, un ambiente, una città. Un termine trasversale, che riguarda le caratteristiche proprie di un ambiente collegate con l'uomo e le abitudini con cui vive questo ambiente.

Per una architettura sostenibile il *genius loci* indica lo studio dell'ambiente come interazione tra luogo e identità.

Ma l'identità dell'uomo presuppone l'identità del luogo e quindi *“abitare”* significa appartenere ad un luogo concreto.

Così, i principi della bioarchitettura si fondano sul *“carattere”* del luogo, sull'ascolto e sulla lettura del sito, sulle suggestioni che provoca. E per un quartiere la fase di ascolto inizia dalla gente che vi abita, dall'osservazione dei colori delle case, dai profumi e ... *“da quanto cielo si riesce a vedere”*.

Partendo da questi concetti, bisogna quindi promuovere, unitamente alla conservazione dei luoghi superstiti, una dinamica del mutamento che, a partire dai caratteri del luogo, ne concretizzi l'essenza in contesti sempre rinnovabili, senza perdere però lo spirito del *“genius loci originario”*.

2.2.2 L'analisi del sito.

Prima di iniziare a progettare è necessario effettuare uno studio accurato per “l'assimilazione” dell'area di intervento. Ciò diviene fondamentale per la comprensione di tutti gli aspetti caratterizzanti il sito e per la concretizzazione di un progetto adeguato e rispettoso dello spirito del luogo.

L'analisi del sito, compiuta nella fase che precede la progettazione, comporta la ricerca delle informazioni relative agli agenti fisici (ambientali, climatici) unitamente alle tradizioni costruttive morfologiche e tipologiche e ad una corretta analisi percettiva.

Il progetto sostenibile è fortemente influenzato dall'ambiente, ma per progettare in continuità ed omogeneità con gli elementi che compongono l'unità paesaggistica nel suo insieme e garantire quindi l'armonizzazione dell'intervento con i caratteri dell'ambiente naturale e le caratteristiche storiche e tipologiche dell'ambiente costruito nel quale il nuovo intervento va ad inserirsi, è necessario tener conto anche degli aspetti immateriali, quali la storia e le tradizioni, il contesto sociale e le caratteristiche del paesaggio.

E' quindi da considerarsi prioritario una analisi dei seguenti fattori:

Analisi geomorfologica

Analisi ambientale:

Verificare se nell'intorno del sito interessato dalla realtà edilizia di progetto sussistano delle fonti di sostanze inquinanti le quali, purtroppo, sono talvolta presenti sul territorio (es. presenza di gas radon, discariche abusive, ecc.).

Campi elettromagnetici:

Verificare la presenza o meno di fonti di inquinamento come campi elettrici e magnetici che condizionano comunque le scelte progettuali.

Rilevare se nelle vicinanze del sito in questione sono presenti:

- conduttori in tensione (linee elettriche, cabine di trasformazione, ecc);
- ripetitori per la telefonia mobile o radiotelevisivi.

Percezione del luogo:

Analizzare la relazione individuo-ambiente e le influenze che determina il “luogo” con il suo costruito, con le sue forme, con le luci, i colori e tutto ciò che può interessare l'aspetto percettivo nel suo complesso.

Studio dei corsi d'acqua sotterranei

Studio del corretto deflusso delle acque meteoriche

Analisi della vegetazione:

Analizzare le vocazioni botaniche del luogo.

Prevedere:

- la catalogazione delle aree verdi esistenti (parchi di quartiere, giardini pubblici, aree verdi di connettivo, fasce di rispetto, sistemi di alberature stradali, etc.);
- la salvaguardia della vegetazione esistente
- l'abaco delle alberature esistenti
- l'abaco delle prestazioni manutentive da praticarsi sui singoli ambiti
- l'abaco degli ambiti oggetto di possibile adozione.

Studio del clima locale:

Analisi della ventilazione e degli eventuali ostacoli esistenti

Clima igrotermico e precipitazioni:

Reperire i dati relativi alla *localizzazione geografica dell'area di intervento* (latitudine, longitudine e altezza media sul livello del mare).

Reperire *i dati climatici* e adattarli alla zona oggetto di intervento.

Gli elementi legati alla topografia dell'area di intervento possono avere importanti azioni di interferenza nel clima, ad es. la pendenza e l'orientamento, le grandi masse d'acqua (laghi e mare), la relazione con la vegetazione e le proprietà termofisiche del terreno.

Clima acustico:

Valutare la classe acustica dell'area di intervento e quella delle aree adiacenti reperendo la zonizzazione acustica del Comune.

Procedere alla localizzazione e alla descrizione delle principali sorgenti di rumore.

Analisi del soleggiamento:

Disponibilità di luce naturale:

Questa analisi serve per orientare le scelte di progetto sulla collocazione, orientamento (rif. Protocollo ITACA), forma e distribuzione interna degli edifici che si andranno a progettare, in relazione al verde esistente e di progetto e al contesto urbano.

Analisi della viabilità e dei percorsi pedonali

Analisi e studio dell'architettura tradizionale locale

CAPITOLO 3 – LA QUALITÀ URBANA

Le indicazioni di seguito riportate costituiscono un complesso di contenuti prestazionali volti a definire la qualità urbana delle proposte progettuali in ambito urbano e a consentire, conseguentemente, la valutazione dell'impatto urbano di ciascuna di esse. La qualità urbana è intesa come “esito di un coerente sviluppo progettuale che

recepisca le esigenze di carattere funzionale, sociale e formale poste a base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera che garantisca il suo armonico inserimento nell'ambiente circostante” (art. 1 comma 2 del Disegno di legge quadro sulla qualità architettonica).

Per una più chiara esplicitazione delle sue diverse componenti, la qualità urbana è disaggregata in quattro categorie:

- qualità ambientale,
- qualità insediativa,
- qualità funzionale,
- qualità fruitiva.

All'interno di ciascuna di esse sono raggruppati e descritti i requisiti relativi.

3.1 Qualità ambientale

Il progetto urbano sostenibile deve essere improntato a criteri di conservazione e/o miglioramento della qualità ambientale.

La qualità ambientale di un insediamento urbano consiste quindi, prevalentemente, nella tutela, attraverso attente soluzioni progettuali, degli equilibri dell'ecosistema e nel contenimento degli impatti determinati dalle attività urbane sulle risorse naturali. Ne consegue che gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo da utilizzare le potenzialità ambientali del territorio, e nello stesso tempo, essere parte degli obiettivi di salvaguardia e di sostenibilità dello stesso.

Il progetto dell'ambito dovrà perseguire, al fine del raggiungimento di un'adeguata qualità ambientale, i seguenti obiettivi:

- **il risparmio delle risorse ambientali primarie:**
 - il controllo delle acque superficiali e sotterranee, attraverso la tutela degli assetti idrografici e idrogeologici, il controllo delle possibili contaminazioni delle falde acquifere e il controllo dell'idoneità e compatibilità ambientale delle reti di adduzione e scarico delle acque;
 - il controllo della rigenerazione degli ecosistemi, attraverso il controllo delle vocazioni botaniche dei diversi contesti paesaggistici, la salvaguardia della vegetazione esistente e dei caratteri storici del verde, la salvaguardia dei biotipi e al controllo della diversificazione biologica;
 - il controllo del microclima negli spazi aperti e negli edifici. Per i primi, bisognerà creare zone soleggiate o in ombra idonee alla permanenza nelle diverse stagioni (qualità fruitiva) e moti convettivi capaci di garantire, soprattutto in estate, una circolazione d'aria più fresca e un minore innalzamento della temperatura esterna. Per gli edifici, finalizzata oltre che al miglioramento del comfort abitativo, anche alla riduzione dei consumi energetici, l'attenzione progettuale sarà posta alla corretta esposizione dei fabbricati in funzione delle tipologie edilizie utilizzate sia rispetto alla irradiazione solare sia contro i fattori climatici aggressivi, quali ad esempio i venti dominanti invernali, anche in riferimento all'interazione degli edifici fra loro.
- **Il risparmio delle risorse**, attraverso:
 - la riduzione dei consumi energetici con la previsione di dispositivi bioclimatici, di interventi sugli involucri e sugli impianti (esposizione, coibentazione e ventilazione delle coperture e delle tompagnature, tetti “verdi”, migliore sfruttamento dell'illuminazione naturale, utilizzo di impianti a minore consumo energetico);
 - l'impiego di risorse rinnovabili per la produzione di energia (impianti solari per la produzione di acqua calda e per l'integrazione degli impianti di riscaldamento, serre solari);
 - il recupero dell'acqua piovana per usi compatibili e per l'irrigazione dei giardini (cisterne, reti duali);
- **il comfort acustico**, sia attraverso il contenimento delle emissioni sonore derivanti dalle attività previste, sia attraverso la protezione dell'insediamento e delle sue parti, dalle fonti di rumore;
- **il comfort visivo**, attraverso la progettazione di un'illuminazione artificiale degli spazi pubblici non impattante ed il dimensionamento delle bucatore per l'illuminazione naturale degli ambienti interni.
- **la salubrità degli ambienti**, ponendo attenzione alla scelta dei materiali da costruzione ed all'uso di accorgimenti costruttivi utili a migliorare la qualità biologica e psicologica degli ambienti.

3.2 Qualità insediativa

Il progetto urbano deve puntare al rafforzamento dell'identità fisica dell'ambito di intervento e delle sue parti attraverso il miglioramento della qualità insediativa. La qualità insediativa è un requisito che riguarda l'intero progetto e consiste principalmente nel dotare/restituire riconoscibilità ai luoghi attraverso:

- **la valorizzazione della geomorfologia** e dei “*segni*” naturali o di antica antropizzazione del territorio (“laghi”, canali, antichi tracciati agricoli);
- **la valorizzazione/ricostruzione delle regole insediative dell'impianto urbano**, a partire dalla lettura/definizione dei rapporti fra la struttura urbana (strade e piazze), i lotti di pertinenza e gli edifici;
- **la valorizzazione delle relazioni, funzionali e fisiche**, sia fra le diverse parti che costituiscono l'abitato (edifici e/o tessuti) fra loro, sia i tessuti dell'ambito con i tessuti urbani circostanti (città storica e/o altri tessuti contemporanei);

- **la differenziazione tipologica e morfologica degli edifici** in funzione del ruolo che svolgono all'interno della parte urbana.

La riconoscibilità insediativa deriva, infatti, sia dalla riconoscibilità del carattere e del ruolo dei singoli elementi (carattere collettivo/privato degli edifici, carattere collettivo/privato degli spazi aperti) all'interno della parte urbana, sia dal diverso rapporto tra essi (rapporti del costruito con gli spazi aperti, relazioni/gerarchie degli spazi aperti tra loro).

La riconoscibilità e le relazioni tra le parti urbane sono principalmente stabilite attraverso la continuità dei tracciati strutturanti e la permanenza/riconoscibilità dei loro caratteri principali (allineamenti, partiture del suolo, giaciture degli edifici e delle alberature).

All'interno dell'ambito d'intervento dovranno pertanto essere stabiliti e riconosciuti principalmente:

- i tracciati, esistenti e di progetto, che rivestono un ruolo strutturante e gli elementi che caratterizzano tale ruolo (ampiezza e giacitura dei tracciati, rapporti con il costruito, allineamenti degli edifici, tipologia ed allineamento delle alberature e delle piantumazioni in genere, trattamento delle pavimentazioni e dei corpi illuminanti);
- il carattere ordinatore e strutturante da attribuire agli elementi architettonici di riferimento collettivo (edifici pubblici, piazze) esistenti e di progetto.

Gli obiettivi della qualità insediativa si intendono soddisfatti se, nel suo insieme, il progetto sarà teso a determinare:

- la gerarchia di percorsi con l'individuazione di strade ad uso esclusivo dei pedoni e quelle del trasporto pubblico;
- una varietà tipologica e morfologica degli edifici in funzione del loro rapporto con la struttura urbana;
- una chiara identità degli spazi di relazione pubblica (strade, piazze).

3.3 Qualità funzionale

Il progetto urbano deve porsi l'obiettivo di creare “*interazione*” tra le parti urbane esistenti prevedendo una adeguata integrazione funzionale che arricchisca i percorsi di transizione (pedonali e carrabili) e gli spazi di relazione collettivi.

La qualità funzionale dell'ambito d'intervento consisterà prevalentemente prevedendo l'inserimento di funzioni non residenziali.

La scelta di tali funzioni, a partire dal carattere e dal valore posizionale dell'ambito dovrà essere valutata in riferimento:

- al livello di completezza delle funzioni integrative strettamente connesse alla residenza, ed in particolare alle attrezzature e servizi a scala di quartiere, con particolare riguardo per la dotazione standard di base prevista dalle leggi nazionali e regionali vigenti e servizi sociali e culturali di aggregazione;
- al livello di centralità del quartiere alla scala urbana, con particolare riferimento a quelle funzioni che possono aumentare il livello di attrazione da altri quartieri della città;
- alla possibilità di localizzare destinazioni d'uso “pregiate”, che possono portare il livello di interesse del quartiere a scala territoriale.

L'obiettivo si intende raggiunto se le destinazioni d'uso previste dall'intervento:

- rompono ed articolano l'originaria specializzazione abitativa introducendo funzioni extra residenziali e raggiungendo adeguati mix funzionali;
- incidono sul livello di partenza della dotazione e/o della centralità del quartiere attraverso l'incremento degli spazi per attrezzature pubbliche e l'introduzione di funzioni trainanti;
- migliorano la separazione spaziale tra attività residenziali ed attività extra residenziali attraverso l'adozione di soluzioni tipologiche finalizzate all'integrazione e alla fluidità tra gli spazi residenziali e quelli non residenziali.

3.4 Qualità fruitiva

La qualità fruitiva consiste principalmente nell'assicurare, attraverso soluzioni progettuali mirate, le condizioni che garantiscono il miglior uso possibile del complesso insediativo e/o dell'organismo edilizio specifico, da parte degli utenti, al di là dei requisiti minimi richiesti dalla loro funzione e con una particolare attenzione per le fasce sociali più deboli, come bambini, anziani e portatori di handicap. Tale obiettivo di qualità riguarda dunque il programma nel suo insieme ed il progetto dei singoli elementi che lo compongono; questi, nell'ambito degli specifici temi della residenza, degli spazi aperti e degli edifici pubblici, avranno come oggetto specifico l'abitante e il massimo soddisfacimento delle sue esigenze, anche nelle situazioni ambientali più sfavorevoli.

Quest'obiettivo può essere articolato nei seguenti aspetti:

- **l'accessibilità**, che travalica il necessario rispetto delle leggi per il superamento delle barriere architettoniche da parte dei portatori di handicap, e va inteso come raggiungimento della massima fluidità e riconoscibilità degli spazi da parte di tutti gli utenti (distanze adeguate alle percorrenze pedonali residenze-attrezzature di quartiere, percorsi e marciapiedi adeguatamente dimensionati e sgombri da ostacoli);
- **la sicurezza** che, aldilà del necessario rispetto delle leggi vigenti relative, va intesa come previsione di soluzioni ed accorgimenti specifici finalizzati a selezionare ed eventualmente separare quelle utenze che, associate, potrebbero generare un rischio (percorsi pedonali, ciclabili e veicolari, percorsi protetti per bambini tra residenza e scuola);

- **il comfort**, che riguarda il miglioramento della vivibilità dell'intervento da realizzare, sia in termini di massima rispondenza alle esigenze di fruizione degli utenti cui essa è rivolta, sia in termini di miglioramento della prestazione anche in condizioni ambientali particolari (comodità degli spazi aperti destinati alla permanenza con adeguati arredi, spazi per anziani e gioco bambini, percorsi coperti, arredo urbano, strade alberate per renderne più confortevole l'utilizzo nella stagione estiva, parcheggi ombreggiati o coperti).

CAPITOLO 4 – LA RIQUALIFICAZIONE URBANA SOSTENIBILE

4.1 Il progetto di riqualificazione degli ambiti degradati

L'ambito da riqualificare che si presenta con un edificato multiforme, degradato e di scarsa qualità, deve innanzitutto essere riordinato e riconfigurato intervenendo sui tracciati viari, sugli spazi tra gli edifici, sui vuoti e sullo spazio pubblico in genere per ricucire e rianneggiare le diverse parti urbane.

Riqualificare significa non tanto riempire gli *spazi vuoti* ma arricchire la tipologia e la qualità degli interventi spesso deboli, frammentati e non inseriti nel contesto urbano attuando l'integrazione delle parti residenziali con un *mix di funzioni* non residenziali come opere infrastrutturali, servizi, attrezzature, spazi pubblici ed aree verdi necessarie per restituire vivibilità.

In questo procedimento, particolare valore assumono:

l'interazione con il contesto,

la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e d'uso degli edifici e degli spazi urbani,

le relazioni funzionali e percettive tra le diverse parti,

il disegno architettonico,

i materiali utilizzati e le forme dell'abitato.

Dunque l'intervento di riqualificazione diventa sinonimo di ridisegno delle forme urbane, di modernizzazione, di adeguamento infrastrutturale, ma anche di realizzazione di nuovi *“modi di abitare”* legando sempre di più l'intervento residenziale a servizi, attrezzature, spazi pubblici ed aree verdi capaci di rendere vivibile ed efficiente la città.

Per un reale salto di qualità bisogna quindi creare oltre che alloggi idonei, anche strutture sociali e tutto quanto possa essere utile all'integrazione socio-economica dell'area di intervento.

4.2 Ingredienti progettuali per il perseguimento della riqualificazione urbana

La qualità urbana comincia dalla qualità del progetto che è il vero motore della riqualificazione. L'invariante irrinunciabile della riqualificazione è il riconoscimento del ruolo del progetto sia urbano che architettonico quale impianto in grado di apportare quelle imprescindibili qualità spaziali che devono connotare la città.

Nel seguito sono elencati 10 temi di progetto ritenuti strategici per il raggiungimento della riqualificazione di zone degradate:

1. Mobilità e viabilità – le reti e gli attraversamenti;
2. L'identità;
3. Il disegno dei vuoti e gli spazi di relazione
4. Nuove centralità;
5. La progettazione del verde e dell'arredo urbano;
6. La città dei bambini e degli anziani;
7. Demolizione e densificazione;
8. L'illuminazione;
9. Interventi integrati;
10. La progettazione partecipata - interdisciplinarietà e concertazione.

1. Mobilità e viabilità – le reti e gli attraversamenti

Nel progetto di riqualificazione l'ambito degradato deve essere connesso all'intero sistema urbano migliorando il sistema delle strade/mobilità, il sistema ambientale (parti urbane, corridoi verdi, zone agricole, corsi d'acqua, segni della natura e della geografia) e il sistema insediativo nel suo complesso.

Senza incidere sulle interconnessioni tra le parti urbane l'ambito d'intervento continuerà ad essere scarsamente accessibile e separato dal resto della città.

L'invasività del traffico motorizzato nelle aree urbane influenza la qualità della vita limitando le attività sociali e residenziali e determina inquinamento acustico ed atmosferico, occorre quindi organizzare l'impianto viario del quartiere e regolamentare il traffico della viabilità locale, ponendo particolare attenzione ai problemi della viabilità pedonale.

2. L'identità

Nelle periferie o negli ambiti degradati da riqualificare occorre restituire alla cittadinanza il senso del luogo, la capacità di identificarsi, di orientarsi, anche esprimendo bisogni e desideri e in tal senso ci vuole un impegno specifico nella promozione di forme di partecipazione e nella qualificazione dello spazio urbano attraverso la previsione di uno spazio che rappresenti il luogo di identità del quartiere.

3. Il disegno dei vuoti e gli spazi di relazione

La riqualificazione del tessuto urbano, inteso come sistema caratterizzato dalla variazione continua tra pieno e vuoto, avviene principalmente attraverso la rete degli spazi aperti e attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La dialettica tra spazio costruito e spazio aperto, che costituisce la base per la qualità urbana, consente di dimostrare che la riqualificazione delle intere città passa attraverso le parti non costruite del tessuto urbano.

Lo spazio aperto, la qualità ambientale, le risorse naturali non possono essere solo salvaguardate. Occorre che tali spazi vuoti e residuali, spesso degradati, siano recuperati in una strategia complessiva dove *il vuoto* assuma una funzione dialettica con il costruito, riacquistando senso sociale ed urbano e qualità di paesaggio, e venga visto anche come risorsa per l’inserimento di nuove attrezzature.

Riacquistare senso urbano significa prevedere:

- spazi di socializzazione e di incontro,
- percorsi,
- luoghi di sosta,
- verde e aree di socializzazione attraverso sistemazioni aventi come riferimento gli aspetti vegetazionali e bioclimatici.

La qualità urbana dipende anche da un complesso intreccio di aspetti funzionali e culturali che configurano gli spazi di relazione in cui si cammina, ci si incontra, si fanno affari, ci si approvvigiona.

La qualità degli spazi di relazione è strettamente legata ad altri fattori (mobilità, inquinamento, servizi), che devono assumere una conformazione ottimizzata in relazione agli aspetti predetti.

Per ricostruire un valido rapporto tra le parti residenziali e l’ambiente deve essere incentivato l’accesso degli abitanti agli spazi di relazione, rendendoli vivibili, sicuri e facilmente accessibili con un’offerta di comfort e di gradevole percezione ambientale.

4. Nuove centralità

Nelle aree degradate accanto alla valorizzazione dei pochi e deboli luoghi di relazione, occorrerà promuovere una strategia specifica di riqualificazione in grado di immettere nei tessuti urbani esistenti nuove strutture di centralizzazione:

- una adeguata gerarchia stradale,
- centri di aggregazione sociale e culturale,
- attrezzature sportive,
- attrezzature sanitarie, ecc.

Questi interventi, possibilmente non occasionali e implosi nel loro spazio interno, devono diventare opportunità per la qualificazione del loro intorno e per la definizione di un nuovo ruolo urbano e territoriale del quartiere.

5. La progettazione del verde e dell’arredo urbano

Il verde è una delle risorse principali per l’equilibrio ecologico dell’ambiente e per la qualità della vita. Esso può intendersi sia come luogo in cui collocare tutte le attività del tempo libero, le attrezzature culturali, sportive e ricreative, sia come tessuto connettivo, che crea vivibilità e migliora la qualità dell’aria.

Da ciò consegue che il soddisfacimento funzionale/quantitativo degli standard urbanistici ed edilizi deve trasformarsi in soddisfacimento ambientale ed ecologico non soltanto di tipo quantitativo ma anche di tipo qualitativo (perceptivo-fruitivo).

6. La città dei bambini e degli anziani

L’attuale contrazione dello spazio pubblico nelle aree degradate, la mancanza di percorsi protetti e di sicurezza ha prodotto un rifluire della vita nel chiuso delle case e all’interno dei grandi contenitori del consumo.

La vivibilità delle città si misura nelle condizioni di vita dell’infanzia e degli anziani e pertanto bisogna restituire un adeguato spazio ad entrambi per una reale riqualificazione urbana. In questo senso, la città deve tornare ad aprire i suoi spazi inedificati al gioco dei ragazzi e le sue strade all’incontro e alla solidarietà del vicinato.

La verifica più impegnativa per le nuove politiche di riqualificazione urbana consiste nel restituire lo spazio perduto ai bambini e agli anziani.

7. Demolizione e densificazione

La città per poter riacquistare efficienza e visibilità ha bisogno di interventi di demolizione e di densificazione o di rarefazione e concentrazione.

Si può demolire per aprire un varco per realizzare nuove opere di infrastrutturazione, si può separare per distinguere le parti urbane con corridoi verdi e nuovi parchi, si può demolire per sostituire e ricostruire, si può densificare per ricucire parti dispersive e diffuse di spazi sottoutilizzati.

8. L’illuminazione

Come nella città storica l’illuminazione delle opere monumentali ha fatto riscoprire l’importanza della luce nell’architettura e nella città contemporanea, così nelle periferie o negli ambiti degradati da riqualificare l’illuminazione deve avere il compito di ricercare non solo una qualità di servizio, ma anche di produrre più sicurezza e visibilità.

9. Interventi integrati

Per la riqualificazione degli ambiti degradati non è sufficiente solo l’intervento sul tessuto edilizio; è indispensabile promuovere politiche integrate di assistenza sociale e di sostegno all’occupazione, ricercando una maggiore

organicità tra le politiche urbanistiche e quelle economiche e sociali, in analogia con le prime esperienze già avviate come i Programmi “Urban”, i Contratti di quartiere ecc..

10. La progettazione partecipata - interdisciplinarietà e concertazione

La progettazione partecipata è una scelta strategica in quanto il degrado della qualità abitativa ed urbana si accompagna sempre ad una difficile condizione sociale.

In questa modalità operativa fondamentale importanza assume la strategia di coinvolgimento dei diversi soggetti che intervengono nella sequenza di fasi che conducono, dalla iniziale programmazione dell'intervento, alla realizzazione, nonché alla manutenzione e gestione dei complessi residenziali.

La strategia di partecipazione può essere articolata in due fasi:

1. fase di ascolto e confronto tra i diversi attori del progetto tesa ad acquisire dati sul vivere sociale, le necessità dei residenti e le cause del degrado;
2. fase di consenso sugli obiettivi del progetto in cui si condividono gli interventi e la futura gestione/manutenzione.

L'azione di informazione, pubblicità e divulgazione degli obiettivi del progetto assume rilevante importanza e può costituire anche un'occasione di conoscenza tra gli abitanti e di integrazione sociale.

La riqualificazione non può essere affrontata con interventi settoriali ma è il risultato di un *approccio integrato* che coniuga gli interventi fisici sull'ambiente con le misure di rilancio economico, la partecipazione della popolazione residente e una struttura efficiente di coordinamento.

Una *progettazione integrata* guarda l'ambiente costruito non solo in termini di standard (abitazioni/servizi/verde), ma principalmente di luogo abitato e vissuto: per far ciò è indispensabile ricorrere alla *progettazione partecipata*.

Fondamentale importanza assume quindi la strategia di coinvolgimento dei diversi soggetti che intervengono nella sequenza di fasi che conducono, dalla iniziale programmazione dell'intervento, alla realizzazione, nonché alla manutenzione e gestione dei complessi residenziali.

Tale strategia si attua attraverso la messa a punto dello strumento della “concertazione”, un sistema costante di consultazione, di armonizzazione e di ricerca della costruzione del consenso, per consentire la confluenza, in breve tempo, di tutti i soggetti coinvolti nel processo di realizzazione del nuovo programma, verso obiettivi comuni.

PARTE II - REQUISITI QUALITATIVI E CRITERI PRESTAZIONALI DELLO SPAZIO URBANO

CAPITOLO 5 – LO SPAZIO URBANO

Il sistema non edificato dei “vuoti”, unitamente agli spazi costruiti, partecipano alla caratterizzazione dello spazio urbano e alla identità dei luoghi.

5.1 Gli spazi vuoti

Gli elementi urbani che compongono gli spazi *vuoti* sono:

- il sistema di mobilità urbana,
- le strade,
- le piazze,
- i cortili e gli spazi pertinenziali verdi,
- i parcheggi,
- i parchi, giardini e recinzioni.

Per lo sviluppo di una strategia di qualità urbana ed ambientale si deve garantire la “sostenibilità” anche degli interventi che compongono gli spazi *vuoti* nel rispetto delle caratteristiche fisiche, ambientali e paesaggistiche del contesto.

La qualità urbana dovrà, quindi, tendere alla salvaguardia ed al miglioramento di tali spazi che, con adeguati interventi di arredo urbano, dovranno mirare alla salvaguardia delle qualità del contesto sia attraverso la tutela delle visuali che della percezione del paesaggio.

5.1.1 Il sistema di mobilità urbana

Se la principale caratteristica delle città è la notevole densità degli edifici, il secondo aspetto è la presenza di elevati volumi di traffico. Il traffico ha un impatto significativo sull’ambiente e sulla salute dei cittadini perché è una delle principali fonti di inquinamento e condiziona la qualità complessiva della vita nelle città.

I sistemi di trasporto pubblico urbano costituiscono un elemento fondamentale del tessuto urbano e un importante elemento di equità sociale in quanto devono assicurare l’accesso a tutti gli abitanti della città ai servizi, ai luoghi di lavoro, alle scuole, ai luoghi di svago ecc. a prescindere dal possesso o meno dell’automobile.

Per una migliore qualità urbana con evidenti benefici dal punto di vista ambientale è necessario ridurre le emissioni del traffico urbano e l’inquinamento acustico attraverso:

- l’attivazione di politiche di facilitazione dei mezzi pubblici con incentivazioni tariffarie, abbonamenti a basso costo, ecc.
- l’incremento dei trasporti pubblici,
- la previsione di opportune infrastrutture (parcheggi scambiatori funzionali) in corrispondenza delle stazioni metropolitane,
- la previsione di consistenti aree di parcheggio a servizio degli insediamenti residenziali in aree dedicate e non su strada, per facilitare il transito dei mezzi pubblici, la loro accessibilità e per evitare il consueto problema di soste in doppia file, o di inserimento di veicoli privati negli spazi di fermata degli autobus,
- la previsione di percorsi protetti e funzionali per facilitare l’uso della bicicletta negli spostamenti urbani. I tracciati dovranno essere ben marcati e separati il più possibile da pedoni e veicoli motorizzati, facilitando intersezioni ed incroci;
- la previsione di una *mobilità alternativa* prevedendo l’utilizzo di mezzi meno inquinanti con motori a minore emissione come metano, GPL ed idrogeno. Nelle aree a traffico limitato è nei centri storici è opportuno l’utilizzo di piccoli mezzi elettrici.

5.1.2 Strade

Il carattere delle strade deve essere definito in funzione del ruolo che esse svolgono all’interno dell’impianto insediativo (v. Requisiti di qualità insediativa). In funzione di tale ruolo e del contesto entro il quale ciascuna di esse si inserisce, saranno definite le sezioni stradali tipo, con indicazione dei caratteri e delle dimensioni delle singole componenti.

Lo spazio delle strade deve essere concepito in termini tridimensionali, pertanto particolare attenzione va posta alle facciate che costituiscono il più importante elemento della loro definizione in alzato, nei termini descritti al relativo punto.

La rispondenza della strada ai diversi requisiti qualitativi deve essere controllata per ciascuna delle parti che la compongono per il ruolo che ciascuna deve svolgere, ed in particolare:

- **la carreggiata** destinata al traffico autoveicolare deve avere una dimensione che deve essere contenuta entro i minimi consentiti dalla tipologia della strada, ai sensi del vigente Codice stradale, e calibrata rispetto al tipo di traffico previsto; essa deve essere pavimentata con materiali idonei alla funzione ed al ruolo urbano che riveste, limitando l’impiego dell’asfalto alle sole situazioni in cui, per la consistenza e la tipologia dei flussi di traffico, sia necessario contenere gli effetti delle emissioni acustiche o anche ai casi in cui la necessità di contenere i costi relativi alle opere di urbanizzazione primaria non consenta altra soluzione;
- **il marciapiede** destinato alla circolazione pedonale deve avere una dimensione privilegiata rispetto a quella della carreggiata e stabilita anche in funzione delle attività che si svolgono sulla strada (presenza di attività

commerciali e terziarie). La superficie dei marciapiedi deve essere antisdruciolevole, regolare e compatta e costituita da materiali diversi da quelli della carreggiata (ma comunque naturali), ad esclusione di ambiti particolari (aree a traffico limitato, dove è ammesso lo stesso materiale con introduzione di striscia di avvertimento tra l'uno e l'altro o differenziandone il trattamento);

- **i percorsi e spazi pedonali, piste ciclabili** devono connettere le varie parti del tessuto urbano. L'attraversamento di tali percorsi deve garantire il piacere del passeggio con un adeguato impianto di illuminazione (LED) che riesca ad offrire non solo una qualità di servizio ma anche più sicurezza e visibilità. Nei casi in cui tali percorsi si affianchino a strade ad alto traffico devono essere dotati di barriere realizzate preferibilmente con siepi;
- **le fasce di connessione verdi** devono formare corridoi ecologici per far sviluppare una maggiore biodiversità. Gli alberi e gli arbusti da posizionare lungo le strade si devono scegliere in base al contesto nel quale la strada si inserisce. In particolare i filari alberati, limitrofi ai marciapiedi e alle piste ciclabili, possono essere scelti in funzione della posizione gerarchicamente occupata dal singolo tracciato nella struttura urbana e in funzione dei requisiti di fruibilità delle strade, quali l'ombreggiamento estivo ed il soleggiamento invernale. Si dovrà inoltre avere particolare cura nella progettazione del verde sui fronti stradali, al fine di ottenere una piacevole continuità visiva/morfologica dell'impianto vegetazionale.

5.1.3 Piazze

La qualità urbana si raggiunge prevedendo uno spazio urbano configurato come un *vuoto* ricco di significati come le parti urbane costruite che lo costituiscono. La piazza rappresenta il luogo d'identità dell'ambito d'intervento dove si possono intrecciare rapporti sociali e abitudini quotidiane.

Lo spazio delle piazze deve essere concepito in termini tridimensionali, pertanto particolare attenzione va posta alle facciate che costituiscono il più importante elemento della loro definizione in alzato.

Negli edifici collocati a coronamento della piazza deve essere curato il “*valore architettonico*” delle facciate in quanto fronti principali di abbellimento e di definizione stilistica della piazza stessa, e possono essere dotati di porticati al piano terra.

La piazza deve essere progettata:

- per essere un piacevole luogo di sosta e di socializzazione, favorendo l'accessibilità e la sicurezza pedonale con un adeguato arredo urbano;
- per essere un ambito idoneo all'allestimento di iniziative culturali (spettacoli estivi all'aperto, iniziative con i bambini durante l'arco delle diverse stagioni, un eventuale mercatino artigianale – biologico, ecc.);
- per invogliare i residenti a fruirlo prevedendo specifiche funzioni (negozi, zone d'ombra con giochi d'acqua, ecc.), garantendo un comfort visivo ed ambientale;
- per aumentare la riconoscibilità del luogo e il *senso di appartenenza* prevedendo l'inserimento di interventi artistici e/o promuovendo installazioni temporanee coinvolgendo le gallerie di arte contemporanea quali operatori competenti del settore della cultura locale.

5.1.4 Cortili e spazi pertinenziali verdi

Alla qualità generale dello spazio *vuoto* urbano contribuisce l'organizzazione formale e architettonica dei cortili interni, dei giardini e delle aree a verde di pertinenza degli edifici residenziali ad uso semi privato.

La qualità urbana può intendersi soddisfatta se, nell'insieme dell'intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- la chiara relazione con gli spazi aperti pubblici di accesso determinata anche in funzione del diverso grado di continuità con la tipologia edilizia;
- la chiara definizione e l'idoneo trattamento degli spazi in funzione dei diversi usi previsti – parcheggi, spazi a verde, spazi per anziani e per il gioco dei bambini, percorsi pedonali e carrabili – che dovranno essere dotati delle attrezzature necessarie (panchine o sedute, fontane, vasche, cestini dei rifiuti) e rispondere a criteri unitari ed organici di progettazione;
- un adeguato trattamento delle superfici pavimentate e a verde, che andranno curate nel disegno, nei colori e nella curabilità al fine di una migliore fruizione, privilegiando l'uso di materiali permeabili e delle essenze autoctone;
- un'adeguata sistemazione degli impianti tecnici (serbatoi, cabine di energia elettrica, ecc.) preferibilmente accorpati e inseriti organicamente all'interno dei cortili o nelle aree di pertinenza ed eventualmente mascherati con siepi e pannelli murari, senza creare intralci alla fruizione degli stessi;
- un'adeguata ed organica progettazione degli impianti di illuminazione esterna (LED), in modo da assicurare la fruizione in funzione delle attività previste considerando sia l'intensità e la diffusione della luce notturna che la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti;
- la previsione di soluzioni tecniche orientate alla facile manutenzione in funzione della capacità economica degli utenti.

Gli spazi pertinenziali verdi dovranno:

- creare piccoli ecosistemi;
- essere progettati prevedendo la costruzione di una cisterna interrata per la raccolta dell'acqua piovana da riutilizzare con l'impiego di apposite elettropompe centrifughe, eventualmente per la ricarica degli sciacquoni dei water, e per l'innaffiamento delle stesse aree verdi;

- essere piantumati secondo gli indirizzi della bioclimatica;
- essere dotati di un arredo che renda possibile un momento di sosta e attrezzature per gioco bambini e anziani.

Le tecniche di coltivazione, di piantumazioni e di manutenzione del verde dovranno essere attuate nella logica della “agricoltura biologica”, per ridurre al minimo l’inquinamento delle falde acquifere.

Nella scelta delle essenze arboree si dovranno privilegiare le specie autoctone con particolare riferimento a quanto previsto dal D.P.G.R. n. 574/2002 – Emanazione regolamento per l’attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica – anche considerando la necessità di una semplice manutenzione e gestione.

5.1.5 Parchi, giardini e recinzioni

I parchi e i giardini pubblici e privati costituiscono un patrimonio di grande valore non solo per il ruolo equilibratore che svolgono nell’ambiente e nel paesaggio delle città, ma anche come testimonianze della storia di culture nella trasformazione e nell’ordine della natura.

Nelle aree urbane la presenza della vegetazione modifica i bilanci energetici provocando variazioni della radiazione solare trasmessa, della temperatura, dell’umidità e della velocità dell’aria.

Da ciò discende un ruolo fondamentale delle aree verdi nell’ambiente urbano per:

- la ricostituzione di una rete ecologica
- la valorizzazione della struttura storica del territorio
- il miglioramento delle opportunità di fruizione
- la riqualificazione di ambiti degradati e marginali

L’approccio proposto consiste nel considerare:

- le aree verdi come componente del più vasto sistema degli spazi vuoti/aperti,
- il sistema degli spazi aperti come possibile ordinatore del disegno urbano e territoriale,
- l’attenta progettazione degli spazi vuoti/aperti quale strumento per la valorizzazione, ricostituzione e reinterpretazione delle relazioni fisiche, visive, strutturali e simboliche tra i diversi luoghi.

La valorizzazione o la ridefinizione delle relazioni tra territorio rurale e centri urbani consiste nel ricercare nuove solidarietà tra l’organizzazione urbana e il territorio rurale valorizzando le permanenze storico - culturali del paesaggio agrario e promuovendo le potenzialità ambientali e di fruizione del territorio rurale in rapporto al contesto locale e a quello più ampio.

Questo contribuisce complessivamente a migliorare il paesaggio e a dotare di qualità l’ambiente urbano e a riconnettere il verde urbano con il paesaggio rurale e le componenti naturali del territorio.

Il parco urbano sostenibile è un luogo della città con funzioni di tipo ricreativo e sociale, tale da offrire ai fruitori svago e rilassamento, ma anche un luogo dove poter ritrovare colori e profumi tipici dell’ambiente agreste naturale. E in questa ottica si parla di giardini “*naturali*” o giardini per incontrare la natura.

Le scelte progettuali devono essere compiute nel rispetto della natura libera, finalizzata alla creazione di piccoli ecosistemi in compresenza di parti a bosco, siepi e zone umide dove ritrovare le specie locali più tipiche e significative e configurando un luogo dove deve prevalere il verde “naturale e spontaneo”.

Di conseguenza le aree verdi di progetto devono essere pensate per creare continuità con il verde pubblico esistente e con la storia botanica del luogo e del paesaggio, tenendo conto di impiantare specie autoctone onde evitare fenomeni di inquinamento vegetazionale.

La qualità urbana dei parchi e giardini può intendersi soddisfatta se, nell’insieme dell’intervento, si raggiungono i seguenti obiettivi:

- accorpate le aree coperte dalla vegetazione ed evitare il frazionamento per aumentare l’effetto benefico ambientale e migliorare la fruizione;
- garantire il massimo mantenimento della permeabilità dei suoli;
- inserire materiali della tradizione, con esclusione del cemento e della plastica;
- favorire le pendenze morfologiche naturali esistenti per ridurre al minimo i movimenti di terra;
- individuare la gerarchia dei percorsi principali e secondari diversificando le pavimentazioni da utilizzare che dovranno rispondere al requisito della permeabilità dei suoli quali lastre isolate di pietra locale, tufo, battuto di tufo, ghiaia, pietrisco;
- salvaguardare le essenze arboree ed arbustive già presenti nell’area;
- prevedere apposito sistema di compostaggio dei rifiuti organici (foglie, rami ecc.) da collocare lontano dagli spazi fruibili da utilizzare per la concimazione e manutenzione degli spazi verdi;
- collocare essenze arboree per quinte vegetali considerando i venti dominanti;
- predisporre un sistema di recupero dell’acqua piovana per irrigare le parti a verde.

La progettazione del parco urbano può essere articolata ricorrendo a composizioni delle superfici arboree, arbustive ed erbacee, finalizzandone l’utilizzo alla soluzione di problemi ambientali e alla mitigazione degli impatti generati dalle funzioni urbane.

Per restituire un carattere “naturalistico” il progetto del verde deve essere ispirato dalla realtà ambientale del luogo e può essere riprodotto attraverso l’impiego degli alberi e degli arbusti più diffusi nel paesaggio spontaneo.

Possano essere previste:

- ampie zone boschive ad alto fusto;
- ampie aree prative;
- siepi
- zone umide
- aree tematiche in termini botanici anche per fini didattici.

Per ottenere la "continuità visiva" tra le aree di verde pubblico e di verde pertinenziale dei lotti residenziali devono essere evitate le recinzioni realizzate con ogni tipo di cancellata. Se proprio necessarie esse dovranno essere realizzate solo con siepi, ed eventualmente con interposta rete metallica aventi un'altezza massima di m. 1,50; la siepe dovrà avere caratteristiche tali da inglobare l'elemento metallico durante la crescita ottenendo così visivamente una "quinta verde".

5.1.6 Impianti sportivi scoperti

I parchi dedicati alle attività sportive all'aperto dovranno prevedere l'inserimento dei campi da gioco e delle relative strutture (spogliatoi, uffici, servizi ristoro, tribune, illuminazione) in modo da creare un unicum organico e diminuire l'impatto delle ampie superfici sterrate dei campi. Le parti a verde dovranno essere trattate come precedentemente indicato.

5.1.7 Parcheggi

Le superfici destinate alla sosta degli autoveicoli costituiscono una importante forma di utilizzo della superficie urbana. Le aree urbane per essere utilizzabili ai fini della sosta vengono di norma trasformate in modo permanente con la realizzazione di superfici piane, dure, portanti ed impermeabili. Tale tipo di approccio oltre che rappresentare un tratto negativo permanente del paesaggio urbano costituisce anche un significativo elemento di mutamento degli equilibri suolo-aria ed acqua-suolo con riflessi sulla dinamica delle acque. In sintesi si può affermare che superfici impermeabili determinano un sensibile ed ormai riconosciuto peggioramento dei sistemi idraulici, oltre ad indurre mutamenti microclimatici.

Per un maggiore benessere abitativo e per attenuare la presenza delle automobili all'interno delle aree urbane e residenziali le aree a parcheggio dovranno presentarsi come gradevoli piazzette-giardino con alberature e siepi schermanti o con pergolati ed essenze rampicanti per garantire:

- zone d'ombra per le auto sottostanti
- quinte a carattere botanico
- piacevoli aree per il passeggio quotidiano
- miglioramento della percezione visiva e fruitiva.

Per i pergolati dovranno essere previste essenze che:

- consentano un elevato ombreggiamento estivo;
- consentano una tolleranza per gli agenti inquinanti contribuendo al condizionamento del microambiente con la filtrazione e l'assorbimento di parte delle sostanze gassose di scarico dei veicoli;
- non producano frutti pesanti o che attraggano gli uccelli;
- siano di facile o scarsa manutenzione.

I "**parcheggi inerbiti**" sono una innovazione nel paesaggio urbano. Con questo termine si fa riferimento a superfici destinate alla sosta delle auto costruite con materiali inerti, sintetici, cementizi o da miscele di essi (in ogni caso altamente permeabili) coperte da un tappeto erboso che dovranno consentire il drenaggio delle acque meteoriche.

In presenza di eventuali garage interrati si dovranno adottare soluzioni come "*giardini pensili*" con solai praticabili a prato; le tecniche per realizzare terrazze piantumate dovranno garantire di essere resistenti nel tempo ed evitare infiltrazioni di acqua e di apparati radicali.

5.2 Gli spazi costruiti

Gli elementi riguardanti gli spazi costruiti il cui trattamento concorre maggiormente alla definizione del carattere urbano e alla chiarezza delle regole insediative sono:

- Il rapporto edificio - lotto di pertinenza;
- Gli edifici pubblici e le attrezzature collettive

5.2.1 Collocazione degli edifici nello spazio urbano

Gli edifici, anche quando rispondono prevalentemente ad "esigenze private", come quelli residenziali, contribuiscono alla definizione della struttura insediativa e del carattere collettivo della parte urbana. In questa prospettiva assumono particolare importanza le relazioni che gli edifici costruiscono con il lotto di pertinenza, le modalità di aggregazione dei diversi lotti, il rapporto che essi instaurano con gli spazi pubblici ed in special modo con la strada. Pertanto, pur nel rispetto delle esigenze di soleggiamento, di comfort acustico e di privacy degli spazi, ogni costruzione da realizzare, modificare, ristrutturare o recuperare deve essere considerata come parte del suo intorno urbano, in relazione alla forma del lotto, alla morfologia urbana, agli spazi pubblici (strade e piazze) su cui prospetta, alla distanza tra le costruzioni, al sistema di relazioni che si stabiliscono. In tal senso ogni progetto concorre al miglioramento della qualità urbana se è assunto come parte di un sistema urbano più ampio e non riferito solo al proprio lotto

5.2.2 Edifici pubblici ed attrezzature collettive

Gli spazi e le attrezzature pubbliche o ad uso collettivo rappresentano non solo i luoghi di servizi destinati alla collettività ma soprattutto i poli di riferimento urbano e di autorappresentazione di una città. Scuole, teatri, case comunali, stazioni, musei, possono determinare nell'ubicazione, nella ricchezza tipologica, nella cultura architettonica, nell'efficienza dei servizi resi, la rappresentazione urbana di una società.

La bellezza di una città si misura dai suoi spazi pubblici e non necessariamente in termini quantitativi ma innanzitutto nei valori qualitativi che essi esprimono.

Il progetto di tali spazi dovrà rispondere non solo alle funzioni richieste dalla destinazione d'uso, ma anche alla capacità di svolgere un ruolo di aggregazione e riferimento urbano.

Le tipologie edilizie assunte dovranno chiaramente estrinsecare la funzione richiesta, evitando il ricorso a contenitori anonimi e privi di riferimento.

Per quanto riguarda la disposizione, gli edifici pubblici o destinati alle attrezzature collettive dovranno contribuire alla definizione dei lotti urbani senza ricorrere a recinzioni e con gli ingressi posti preferibilmente sulle piazze o sui larghi, evitando separazioni tra il tessuto urbano e le attrezzature pubbliche.

CAPITOLO 6 - INDICAZIONI PROGETTUALI PER LA SOSTENIBILITA' URBANA

I progetti urbani e architettonici dovranno essere guidati e conformarsi agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito.

Dovranno inoltre rispettare i D.L. 192/2005 e 311/2006 sul rendimento energetico dell'edilizia.

Questa metodologia prevede la compilazione di una serie di schede che consentono di valutare le caratteristiche di compatibilità ambientale di un fabbricato con una serie di indicatori di qualità che possono essere utilizzati quale riferimento parametrico per l'architettura ecologica.

Prendendo a riferimento le succitate norme, vengono qui definite le indicazioni progettuali per la sostenibilità urbana relativamente a:

- Insediamento/quartiere
- Edificio
- Alloggio

6.1 Insediamento/Quartiere

L'obiettivo complessivo è mantenere l'equilibrio del territorio.

Il progetto dell'ecoquartiere dovrà:

- integrarsi nel contesto garantendo scelte tipologiche e formali nel rispetto dei luoghi
- garantire una corretta gestione delle acque e dei rifiuti
- prevedere spazi sociali capaci di incrementare il senso di appartenenza al luogo e occasioni di incontro e di coesione
- prevedere aree a verde per migliorare il confort climatico.

Integrazione con il contesto

- Progettare gli spazi esterni e gli edifici in armonia con il contesto. E' necessario effettuare uno studio preliminare degli elementi caratteristici del paesaggio ed una simulazione degli effetti dell'intervento progettuale.
- Rispettare la morfologia del luogo e i caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie).

Percezione del contesto e del paesaggio

- Disporre l'ecoquartiere in modo tale da garantire che ogni edificio goda di una buona visuale ed evitare i prospetti ciechi (senza bucatore).

Accessibilità

- Individuare le strade principali, secondarie e pedonali, diversificando i materiali utilizzati per la realizzazione delle strade, di tutti gli spazi per la mobilità carrabile e ciclo-pedonale, sia in ambito pubblico (strade, percorsi pedonali e ciclabili, piazze) sia privato/d'uso pubblico (percorsi di inoltramento delle aree a parcheggio, pedonali e per la sosta).
- Definire un sistema di accessi graduali all'insediamento al fine di assicurare una maggiore vivibilità degli spazi esterni.

Orientamento

- Disporre i blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare.

Qualità dell'aria

- Prevedere sistemi di traffico controllato, percorsi pedonali e piste ciclabili e prevedere una distribuzione ottimale della vegetazione.
- Effettuare una mappatura di tutte le fonti di inquinamento dell'aria nel raggio di almeno 500 metri dal sito dell'intervento.

Gestione delle acque

- Disporre sistemi di gronde e canalette per il convogliamento delle acque meteoriche ed il relativo riuso per l'irrigazione degli spazi verdi condominiali.
- Prevedere laghetti di fitodepurazione.
- Controllare e verificare la presenza e lo stato delle acque di falda.
- Garantire un'alta percentuale di superfici permeabili (sentieri di ghiaia, lastre di pietra locale, laterizio, terra battuta, sabbia) al fine di assicurare un corretto equilibrio del ciclo delle acque.

Gestione dei rifiuti domestici

- Localizzare in prossimità degli edifici “stazioni ecologiche di base”, ossia aree apposite destinate ad accogliere le strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti (vetro, plastica, carta) e il trattamento dei rifiuti organici.
- Disporre appositi contenitori per l'impianto di compostaggio dimensionato in base al numero di abitanti, tenendo presente che una persona produce in un anno circa 60 kg di rifiuti organici e che ogni mq di giardino ne produce circa 4 kg/anno.

Illuminazione dei percorsi pedonali, veicolari e degli spazi di pertinenza alla residenza

- Evitare di installare corpi illuminanti nelle aree in cui non sono necessari, dimensionare l'intensità in base agli effettivi usi notturni delle aree esterne.
- Scegliere sistemi di illuminazione con luce riflessa evitando fastidiosi fenomeni di abbagliamento e garantendo la sicurezza degli abitanti.

Processi socio-fisici

- Progettare spazi esterni e interni per la socialità, un luogo d'identità (piazza), zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house (ambiente destinato ad uso condominiale, riunioni, eventi).

Vegetazione

Per migliorare il comfort climatico degli edifici e per ottenere ombreggiamento/raffrescamento estivo e adeguata protezione dai venti invernali è necessario:

- Prevedere un sistema di vegetazione (alberi, arbusti, cespugli, prato) adeguato ad assicurare la protezione dagli agenti atmosferici (sole, vento ed acqua) ed una corretta climatizzazione dell'insediamento (ombreggiamento e raffrescamento).
- Posizionare “*piante autoctone a foglia caduca*” in prossimità dei fronti degli edifici esposti a sud-est e sud-ovest e posizionare i “*sempreverdi*” a nord.
- Introdurre essenze vegetali adatte al sito e salvaguardare le essenze arboree ed arbustive autoctone presenti sul territorio
- Prevedere lo studio delle ombre degli alberi sui fronti residenziali, in prossimità dei percorsi carrabili e ciclopedonali e sulle relative aree di parcheggio o luoghi di sosta.
- Distribuire le essenze arboree tenendo conto delle dimensioni della pianta al momento del massimo sviluppo.
- Utilizzare barriere vegetali fonoisolanti al fine di attutire il rumore proveniente dal traffico veicolare.
- Prevedere la gestione e la manutenzione del verde condominiale coinvolgendo gli utenti degli edifici (orti urbani, serre condominiali ecc.).

6.2 Edificio

Il progetto dell'edificio dovrà:

- rispondere complessivamente al risparmio delle risorse energetiche,
- essere adeguatamente isolato dal terreno di fondazione,
- perseguire il benessere idrometrico, visivo e sonoro.

Risparmio delle risorse energetiche**Energia**

- Utilizzare sistemi solari passivi (serre) e materiali per il tamponamento ed il rivestimento dell'edificio che garantiscano un elevato valore di inerzia termica (accumulo di calore durante il giorno per restituirlo nelle ore notturne).
- Utilizzare pannelli fotovoltaici per la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica. E' preferibile l'impiego di moduli fotovoltaici in silicio monocristallino e/o policristallino, sottolineando che il primo ha un'efficienza pari al 14-16%, mentre il secondo tra il 13 % ed il 14 %. Si suggerisce il ricorso a moduli fotovoltaici integrati (tetti, ringhiere, lucernai, vetri).

Acqua

- Adottare un sistema di recupero dell'acqua piovana, sia attraverso le coperture degli edifici che attraverso sistemi di raccolta localizzati negli spazi esterni, da riutilizzare per l'irrigazione degli spazi verdi e la pulizia degli ambienti comuni.
- Progettare un sistema di fitodepurazione nell'area circostante i corpi di fabbrica per depurare le acque grigie di scarico. Gli impianti di fitodepurazione sono trattamenti biologici di depurazione che

operano attraverso l'azione combinata di batteri e piante. Necessitano di una depurazione preliminare, tramite fossa Imhoff, attraverso la quale ottenere una sedimentazione primaria. Dalla fossa Imhoff escono, infatti, le acque di scarico, private delle parti solide, che saranno pompate in un filtro di sabbia attraverso un sistema di tubi sottopressione. L'acqua passando attraverso il filtro subisce un processo di depurazione effettuato prevalentemente da microrganismi aerobici. Le acque depurate vengono condotte in un pozzetto di controllo e da lì possono essere rilasciate in corsi d'acqua superficiali senza creare problemi d'inquinamento e di eutrofizzazione.

Isolamento del terreno di fondazione

Radon

- Al fine di garantire una corretta dispersione del gas radon presente nel sottosuolo è necessaria l'adozione di un vespaio aerato, prevedere la ventilazione forzata nei locali interrati e nei piani bassi; adottare alcune misure preventive quali la sigillatura di crepe e/o fessurazioni delle solette interrate, sbocchi di intercapedine, pozzetti o altre canalizzazioni provenienti dal sottosuolo.

Umidità

- Assicurare il buon isolamento delle strutture a contatto con il terreno e un livello ottimale della ventilazione.

Benessere idrometrico

Temperatura

- Prevedere sistemi vetrati di dimensioni appropriate sul lato sud al fine di garantire il maggior ingresso dei raggi solari in inverno.
- Prevedere sul lato nord, aperture di dimensioni ridotte per assicurare un isolamento maggiore.
- Garantire il contenimento delle dispersioni termiche attraverso l'impiego di pareti esterne multiple con materiale isolante naturale ed una corretta progettazione al fine di prevenire la formazione di ponti termici.
- Utilizzare un sistema di copertura ventilata. La ventilazione, nei periodi caldi, permette la dispersione del calore al di sotto del manto impermeabile evitando che si trasmetta agli ambienti sottostanti, mentre nei mesi freddi essa permette di eliminare il vapore acqueo causato dal calore dell'ambiente interno, evitando muffe, condense o ristagni di umidità.

Umidità

- Impiegare come barriera al vapore guaine impermeabilizzanti traspiranti naturali, come ad esempio le carte oleate di origine vegetale o la carta Kraft.

Ventilazione

- Garantire la formazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per un corretto ricambio d'aria degli ambienti nonché per il raffrescamento passivo.
- Disporre opportuni camini di ventilazione per il raffrescamento estivo.

Materiali

- Utilizzare materiali ad alto livello di naturalità caratterizzati da buone capacità igroscopiche, alti livelli di isolamento termoacustico ed elevata inerzia termica.
- Privilegiare l'uso di materiali da costruzione ecocompatibili e/o con una bassa emissione di sostanze inquinanti (formaldeide e altri voc, metalli pesanti, fibre minerali, ecc.).
- Evitare l'impiego di pannelli truciolari, compensati e multistrato, tessuti sintetici, rivestimenti plastici, schiume poliuretatiche, vernici, adesivi, impregnanti e in generale tutti i trattamenti chimici usati per la protezione del legno, pvc, vernici, prodotti di finitura non naturali, lana di roccia e di vetro, feltri.
- Prevedere l'uso di materiali e sistemi che favoriscano la propagazione dell'illuminazione naturale.
- Evitare assolutamente: lana di vetro e di roccia, polistirene espanso, polistirolo, poliuretano, pvc, adesivi e vernici sintetiche, leganti cementizi, materie plastiche e gommose, guaine bituminose, asfalto.

Impianti

- Installare caldaie condominiali e/o autonome a condensazione, collegate con un impianto radiante a pavimento, a parete e/o a battiscopa. La caldaia deve avere caratteristiche di rendimento energetico a 4 stelle con un'emissione di NOx < 80 mg/kWh.

Benessere visivo

Illuminazione naturale

- Utilizzare superfici vetrate caratterizzate da un alto coefficiente di trasmissione luminosa e, contemporaneamente, in grado di limitare le dispersioni termiche (bassa trasmittanza termica) e di controllare la radiazione solare (alto fattore solare).
- Le aperture a sud devono essere opportunamente schermate in modo da permettere l'ingresso della luce e della radiazione solare in inverno ed evitare un eccessivo surriscaldamento in estate.

Illuminazione artificiale

- Garantire un opportuno utilizzo dell'illuminazione artificiale. Si suggerisce l'uso di sistemi di illuminazione a risparmio energetico. L'illuminazione artificiale deve, inoltre, offrire buone prestazioni

dal punto di vista dell'illuminamento medio di esercizio, della tonalità di colore e della resa cromatica.

Benessere sonoro

Isolamento acustico outdoor

- Limitare le possibili sorgenti di rumore esterno (traffico veicolare, impianti).
- Progettare schermature che possano attenuare gli effetti delle fonti di rumore esterno o, in alternativa, sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali o artificiali (rilievi del terreno, vegetazione, altre costruzioni).
- Prevedere infissi con vetrocamera e/o telai a bassa permeabilità dell'aria.

Isolamento acustico indoor

- Utilizzare elementi tecnici per limitare i rumori interni (ad esempio solai galleggianti, doppie pareti con strato isolante interposto, doppi e tripli vetri) e materiali (ad esempio sughero, fibra di cocco, lana naturale, fibra di juta, fibra di cellulosa, ecc.) con buona capacità fonoisolante.

6.3 Alloggio

Il progetto dell'alloggio dovrà:

- garantire complessivamente confort e benessere
- prevedere impianti a risparmio energetico.

Comfort

Benessere igrometrico

- Distribuire gli ambienti al fine di usufruire della migliore esposizione solare possibile.
- Nell'edificio a corte disporre a Sud/Sud-Ovest il soggiorno/sala da pranzo (living space), la serra e lo studio; le camere da letto ad Est/Ovest e gli ambienti di servizio (bagni, cucina, ripostigli) a Nord.
- Nell'edificio in linea disporre a Sud il soggiorno/sala da pranzo (living space) con la serra; il bagno e la cucina a Nord; le camere da letto a Sud o a Nord.
- Favorire la creazione di flussi di ventilazione naturale incrociata per assicurare il ricambio d'aria degli ambienti interni nonché il raffrescamento passivo.
- Disporre essenze vegetali in ambienti come il soggiorno, la cucina, il bagno per il miglioramento del microclima. Le specie vegetali contribuiscono all'assorbimento degli inquinanti interni come voc e monossido di carbonio, tra queste si menzionano il fico beniamino, la palmetta, la camelia, nonché essenze quali la menta, il basilico, la citronella efficaci contro gli insetti.

Benessere visivo

- Distribuire correttamente le funzioni nei vari ambienti secondo la quantità di illuminazione naturale che ciascuno di essi riceve con riferimento ai valori del Daylighting Factor (DF).

Benessere sonoro

- Collocare gli ambienti che necessitano di maggiore isolamento (come le camere da letto) nelle zone maggiormente protette dai rumori esterni e il più lontano possibile dagli ambienti domestici più rumorosi (bagni, cucine).

Inquinamento domestico

- Evitare il più possibile l'utilizzo di materiali e sistemi (truciolati, compensati, multistrato, tessuti sintetici, rivestimenti plastici, schiume poliuretatiche, vernici, adesivi, impregnanti, pvc, lana di roccia e di vetro, feltri, prodotti di finitura non naturali) che contengono sostanze nocive per l'uomo.
- Prevedere una buona aerazione degli ambienti quali cucine, soggiorni, stanze da letto, al fine di assicurare la corretta dispersione dei fumi causati dalla combustione di fornelli, stufe, camini, etc.

Impianti a risparmio energetico e delle risorse

Riscaldamento

- installare caldaie condominiali e/o autonome a condensazione, collegate con un impianto radiante a pavimento. Il calore viene distribuito in modo uniforme con un risparmio di combustibile di oltre il 20-30%. Inoltre è possibile utilizzare l'impianto per il raffrescamento estivo, mandando acqua ad una temperatura tra i 15 e i 18 gradi, e garantendo in questo modo una riduzione del 50% dei consumi energetici rispetto ad un sistema tradizionale di condizionamento. La caldaia deve avere caratteristiche di rendimento energetico a 4 stelle con un emissione di NOx < 80 mg/kWh.

Idraulico e sanitario

- prevedere sistemi di risparmio dell'acqua (rubinetteria con riduttori di flusso e toilet con cassette a scarico ridotto o a doppio scarico, a minore e a maggiore flusso), sistemi di depurazione dell'acqua potabile (rubinetterie con filtro a carbonio), protezione acustica delle tubature, utilizzo di tubature che non si alterino con il calore (ben isolate) e che non emettano metalli pesanti o altre sostanze nocive. Distribuire l'impianto idrico con diramazione a stella per evitare alterazioni del campo elettromagnetico naturale, causate dalla circolazione ad anello intorno agli ambienti, utilizzare tubature in polietilene ad alta densità per l'acqua potabile fino a 60°. Installare un dispositivo per "energizzare" l'acqua domestica al fine di ridurre la durezza e l'alcalinità, la velocità di formazione del

calcare, migliorarne il gusto e aumentare la sua purezza batterica. Il dispositivo è composto da sistemi di piccoli tubi che si agganciano esternamente alle condutture di adduzione, trasferendo un campo elettromagnetico all'acqua generato dal movimento di atomi ed elettroni di particolari materiali (frammenti di quarzo ed altri minerali). Recuperare le acque meteoriche con appositi sistemi.

Elettrico

- prevedere l'impianto con la messa a terra, l'interruttore differenziale e una portata adeguata ai consumi. I campi elettromagnetici prodotti dagli impianti interni possono essere ridotti con la messa a terra delle parti metalliche, la schermatura dei cavi e l'installazione di dispositivi per l'interruzione della corrente nelle ore di sonno. Rispettare le prescrizioni per la sicurezza dimensionando la potenza dell'impianto in modo da prevenire la produzione di carichi eccessivi predisponendo le prese da terra a 20 -25 cm (le norme CEE fissano l'altezza minima a 17,5 cm), osservando distanze di sicurezza da qualunque fonte di umidità.

Aerazione e depurazione dell'aria

- prevedere l'installazione di impianti di aerazione e climatizzazione con recupero di calore dell'aria viziata espulsa. Si ricorre generalmente all'utilizzo di elettroaspiratori di piccola e media dimensione. Le tipologie principali sono due: 1) aspiratori con scarico diretto sull'esterno; 2) aspiratori con canalizzazione di scarico. Il calore è recuperato attraverso un processo di scambio con l'aria nuova in ingresso, con un conseguente risparmio energetico intorno al 50%. Si suggerisce l'adozione di sistemi per l'aerazione forzata per tutti gli ambienti ciechi, non solo per quelli stabiliti per legge (cucine e bagni) e l'installazione di un impianto centralizzato di aspirazione delle polveri. L'impianto è costituito da un tubo flessibile che si applica direttamente a prese nei muri che convogliano la polvere in appositi canali verso un unico deposito localizzato nello scantinato. Con questo sistema è possibile evitare la reimmissione di parte del pulviscolo nell'ambiente come accade negli aspirapolvere tradizionali.

Trattamento dei rifiuti domestici

- Predisporre nelle cucine contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

6.4 Indicatori di qualità

Nella tabella che segue, si offre un'esemplificazione più ampia delle principali azioni (indicatori di qualità) che potranno essere perseguite nelle aree oggetto d'intervento con l'obiettivo complessivo di mantenere l'equilibrio del territorio e secondo la logica della mixité nell'orientamento strategico regionale.

Indicatori di qualità	
Ambiente e risorse naturali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attivazione di misure integrate di tutela ambientale e di incremento della biodiversità ▪ Miglioramento del microclima ▪ Riduzione del consumo di acqua potabile ▪ Riciclo dell'acqua piovana ▪ Creazione di bacini idrici ▪ Incremento della permeabilità dei suoli ▪ Incidenza degli interventi di recupero/ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione ▪ Riduzione delle emissioni di CO2
Paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrazione con il paesaggio esistente ▪ Percezione del paesaggio circostante ▪ Rinverdimento dei tetti piani ▪ Realizzazione e tutela di corridoi verdi ▪ Salvaguardia della vegetazione esistente ▪ Creazione di aree a verde pubbliche e private per migliorare il confort climatico
Energia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promozione dell'efficienza energetica mediante sistemi integrati ▪ Sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare ▪ Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.) ▪ Riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio attraverso la bio climatica

Indicatori di qualità	
Rifiuti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione della produzione di rifiuti in fase di costruzione ▪ Organizzazione di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti ▪ Organizzazione di sistemi di riciclo dei rifiuti
Insedimento/Eco-Quartiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rispetto della morfologia del luogo e dei caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie). ▪ Differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi ▪ Integrazione di funzioni differenziate ▪ Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici ▪ Presenza di attrezzature ricreative e culturali ▪ Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato ▪ Realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house)
Edificio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ottimizzazione della disposizione planimetrica dei blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare ▪ Semplificazione del volume edilizio ▪ Efficacia della soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, ecc.) ▪ Efficacia dell'isolamento termico, acustico e dal terreno di fondazione (gas radon presente nel sottosuolo) ▪ Efficacia della sicurezza strutturale ▪ Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili ▪ Ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo
Mobilità sostenibile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attivazione di politiche per il trasporto pubblico e privato (car sharing, park and ride, piani orari e tariffari, ecc.) ▪ Organizzazione del trasporto pubblico: rete integrata ▪ Organizzazione del trasporto privato: circuiti pedonali e ciclabili ▪ Razionalizzazione del trasporto privato: controllo del traffico veicolare e dei limiti di velocità ▪ Razionalizzazione del sistema dei parcheggi ▪ Utilizzo di veicoli alimentati da combustibili alternativi ▪ Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale
Uso del suolo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interventi ricadenti in aree o immobili dismessi ▪ Stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing, studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie) ▪ Attivazione di strategie fondiari per un minore consumo di suolo
Tecnologie e sistemi costruttivi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Applicazione di tecnologie sperimentali (celle fotovoltaiche, impianti di cogenerazione a gas, ecc.) ▪ Applicazione di tecnologie domotiche per il miglioramento della sicurezza e della qualità della vita ▪ Adozione di impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili
Sostenibilità economica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entità delle risorse private da destinare ad alloggi a canone sostenibile in % rispetto alle risorse pubbliche ▪ Entità finanziamenti privati destinati alle infrastrutture primarie e secondarie in % rispetto alle risorse pubbliche ▪ Presenza risorse private da destinare ad alloggi sul libero mercato ▪ Presenza di altri interventi diversi da residenze e urbanizzazioni ▪ Costi di gestione delle opere pubbliche posti a carico dei privati ▪ Promozione di nuova occupazione ▪ Promozione dell'integrazione tra i diversi diritti di godimento/possesso ▪ Incremento degli investimenti privati
Costi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione dei tempi di realizzazione del progetto ▪ Riduzione dei costi energetici domestici

Indicatori di qualità

Norme e regolamenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rispetto del Protocollo Itaca ▪ Rispetto degli standard edilizi di qualità ▪ Rispetto degli standard energetici a basso consumo
Governance locale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adesione a politiche e programmi sostenibili ▪ Fattibilità urbanistica ▪ Accordo con i Comuni ▪ Disponibilità dei suoli ▪ Accesso alle informazioni ed ai processi decisionali
Partnership	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attivazione di rapporti di partnership (pubblico-privato-privato sociale) ▪ Promozione di concertazione/negoziazione
Educazione, sensibilizzazione e partecipazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promozione di campagne di informazione e sensibilizzazione sui temi della sostenibilità e del risparmio energetico ▪ Coinvolgimento della comunità (forum, consigli di quartiere, piattaforme virtuali, ecc.)
Innovazione e creatività	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promozione di una cultura innovativa del progetto ▪ Sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative
Equità ed inclusione sociale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Presenza di alloggi per utenze differenziate (mixité sociale) ▪ Integrazione di gruppi sociali emarginati e/o deboli
Qualità della vita	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute) ▪ Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza ▪ Integrazione funzionale

CAPITOLO 7 – USO DEI MATERIALI SANI ED ECOLOGICI

Fino alla fine del XIX secolo, i materiali da costruzione erano tutti naturali: pietra, laterizio, legno, argilla cruda o cotta, calce. Architetture ed abitazioni erano costruiti con materiali prevalentemente reperiti in loco le cui caratteristiche o tecniche applicative erano note perché tramandate nel corso della storia.

Negli edifici contemporanei l'uso inconsapevole di numerose nuove sostanze di sintesi, la scarsa ventilazione degli ambienti, la scarsa traspirabilità dei materiali hanno spesso trasformato gli edifici in luoghi poco vivibili e con elevata potenziale aggressività ambientale interna.

La scelta dei materiali è senza dubbio un momento fondamentale della progettazione.

I materiali concorrono a determinare l'aspetto architettonico dell'edificio; devono garantire benessere acustico, olfattivo, visivo; devono essere resistenti e durevoli. Inoltre, l'impiego di materiali “ecologici” in edilizia aumenta il comfort abitativo e contribuisce sensibilmente alla riduzione dell'emissione di CO₂. Solitamente i materiali “ecologici” sono anche belli, colorati, profumati, unici, “vivi”, carichi di contenuti simbolici, peculiarità che aumentano la gradevolezza e la vivibilità degli ambienti, e quindi della vita.

I materiali per essere definiti ecologici debbono:

- Essere elettrostaticamente neutri;
- Essere senza emissioni radioattive;
- Non essere tossici al contatto;
- Non essere inquinanti;
- Essere realizzati con materie prime rinnovabili;
- Essere inodori;
- Poter essere riciclati senza difficoltà;
- Non rilasciare aerosol nocivi, polveri fini e metalli;
- Non disperdere il calore accumulato (accumulazione) e trattenere il calore (coibentazione);
- Avere capacità di assorbire e rilasciare umidità ambientale (igroscopicità) di filtrare, accumulare e rigenerare le sostanze volatili (assorbimento);
- Essere permeabili al vapore e all'aria (traspirabilità).

Per la valutazione di tutti questi aspetti è necessario che i materiali siano certificati, secondo modalità e procedure prefissate da norme e protocolli internazionali: devono cioè soddisfare i metodi di controllo e prove stabiliti da Leggi, Decreti e Circolari vigenti in materia.

Per le interazioni invece con l'ambiente occorre valutare l'impatto ambientale che ha l'intero ciclo di vita del materiale, dalla pre-produzione sino alla dismissione. I principali elementi che debbono essere analizzati e valutati, oltre alle caratteristiche fisico-chimiche-meccaniche, sono quindi:

- La disponibilità effettiva del materiale;
- La sua reperibilità in loco;
- La quantità di energia necessaria a produrlo: consumi energetici, tipo di combustibile;
- L'emissione di sostanze tossiche o inquinanti sviluppate durante la produzione e l'utilizzo;
- Le modalità di produzione, es. essere prodotti attraverso lavorazioni socialmente corrette;
- La sua durata nel tempo;
- La distribuzione e l'imballaggio;
- Il trasporto ed i relativi costi;
- La sua installazione e posa in opera;
- Utilizzo, manutenzione e pulizia;
- Dismissione, recupero, reimpiego, riciclaggio;
- La possibilità di smaltirlo nella fase finale del ciclo di vita (scarti di lavorazione).

In generale non esistono materiali buoni o cattivi: si tratta di identificare il materiale più adatto in *quel progetto* e in *quel luogo*. Quando ad esempio si affrontano interventi di ristrutturazione, si attuano degli inserimenti di materiali nuovi accostandoli a quelli preesistenti: è necessario quindi verificare con attenzione la compatibilità di materiali vecchi e nuovi al fine di ottenere il miglior risultato possibile.

Un'attenzione particolare va posta per i materiali riutilizzabili e sono da evitare i materiali che non possono essere riciclati al termine del loro ciclo di vita.

Il livello di “qualità ecologica” dei materiali consente di valutare la sicurezza e la salubrità in tutto il ciclo di vita.

Di seguito viene riportato un parziale elenco dei materiali da costruzione consigliati dal punto di vista della bioedilizia che risultano “poco invasivi”, “meno dannosi”, con un “ridotto impatto ambientale” e con “Qualità Ecologica”.

Materiali consigliati dalla bioedilizia:

- Pietra naturale, mattoni, terra cruda;
- Legno massiccio e sughero;
- Vetro;
- Metalli (rame, acciaio, alluminio);
- Cemento poroso;

- Pannelli in gesso naturale, intonaci e malte con perlite, malta e intonaco di calce o di cemento;
- Rivestimenti di origine naturale-vegetale (linoleum, cocco, legno, bambù, sisal), rivestimenti di origine minerale (cotto, pietra, cocchiopesto), ceramici non smaltati;
- Impermeabilizzanti quali guaine in fibre di cellulosa e in carta o guaine in fibre di sintesi, sughero spruzzato;
- Pitture naturali;
- Materiali isolanti quali: fibra e lana di legno, sughero, fibra e lana di lino, canapa, canna palustre, fibra di cocco, sisal, kenaf, fibra e lana di cellulosa, pomice.

Materiali sconsigliati e/o da evitare:

- Legno lamellare, truciolati, compensati e multistrato;
- PVC;
- Cemento e cemento armato;
- Intonaci sintetici;
- Rivestimenti plastici;
- Impermeabilizzanti quali Guaine bituminose ed Asfalto;
- Vernici sintetiche;
- Tutti i trattamenti chimici e non naturali per materiali, ed in particolare le vernici sintetiche, gli smalti sintetici, tutti i trattamenti per legno quali impregnanti, velature, vernici e smalti;
- Materiali plastici e gomme;
- Colle ed adesivi;
- Materiali isolanti quali: feltri, lana di roccia, lana di vetro e lana minerale, schiume poliuretatiche, espansi sintetici, polistirene espanso, polistirolo, poliuretano, lana di pecora, materiali espansi come vermiculite e perlite riolitica.

REGIONE CAMPANIA

LINEE GUIDA IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

STRATEGIA GENERALE

IL DISAGIO ABITATIVO IN CAMPANIA

HOUSING SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA

OBIETTIVI GENERALI E DIRETTRICI DI SVILUPPO

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

LINEE DI INDIRIZZO PER LA SELEZIONE DEGLI INTERVENTI

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

RISORSE

QUALITA' URBANA NEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE IN CAMPANIA

STRATEGIA GENERALE

Nonostante la Regione Campania abbia destinato negli ultimi anni notevoli risorse per l'incremento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata sia agevolata, con consistenti contributi ai soggetti privati legittimati – quali imprese e cooperative – la questione abitativa è caratterizzata ancora da una pressante domanda di edilizia residenziale pubblica, in particolare da destinare alle fasce di popolazione più bisognose come sfrattati, anziani, disabili, famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede e immigrati regolari a basso reddito.

Consapevole del grosso problema sociale costituito dal degrado delle periferie urbane e dalla necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente nei centri urbani, l'Amministrazione regionale ha avviato diversi programmi complessi (programmi integrati, Programmi di recupero urbano, ecc.) per la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente.

La strategia regionale individua come prioritari gli interventi che garantiscono la sostenibilità dell'ambiente urbano, con soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni in atmosfera, nonché all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili, al riuso dei materiali tradizionali dell'architettura storica ed

all'abbattimento delle barriere architettoniche, individuando, fra gli elementi fondamentali da assumere per la definizione e l'attuazione degli interventi, l'integrazione tra recupero e nuova costruzione e tra edilizia agevolata e sovvenzionata, con **attenzione alle nuove tipologie di housing sociale, autorecupero, autocostruzione.**

Il metodo che si propone è centrato su processi di riqualificazione urbana diffusa, in grado di "ricucire" una nuova maglia urbana, anche a fare da contrappunto a quella esistente, recuperando antichi valori ed allineamenti, collegamenti pedonali, vecchi e nuovi corridoi "verdi" a dare forza ad un'idea di città.

In questo quadro, gli ambiti urbani, nuovi o recuperati, la cui qualità, anche formale, divenga uno dei fattori determinanti di innovazione, dovranno formare un insieme complesso di opportunità ed occasioni che sostengano e giustifichino gli stessi processi di riqualificazione diffusa.

In altre parole, oltre ad un recupero delle funzionalità, potrebbe essere proprio il conferimento di una nuova struttura formale, infine di una nuova forma urbis, l'elemento qualificante e trainante del più generale processo di riconfigurazione qualitativa del territorio.

Coerentemente con il PTR la strategia proposta è tesa alla promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano e extra urbano mediante il minimo consumo di suolo, alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti, il recupero dei siti compromessi, alla tutela del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse.

A tal fine risulta evidente la necessità di rafforzare e completare in Campania i programmi di edilizia pubblica residenziale, allo scopo di contribuire alla promozione dello sviluppo urbano sostenibile mediante politiche finalizzate alla valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale, puntando al miglioramento della gestione dell'uso del territorio per contrastare sia il degrado complessivo dei centri cittadini sia l'espansione sfrenata delle periferie.

Nella prospettiva della programmazione unitaria, questa attività è complementare al POR FESR 2007-2013, in quanto integra le

azioni previste nell'Obiettivo specifico 6.a "Rigenerazione urbana e qualità della vita" finalizzate ad aumentare la coesione sociale ed innalzare il livello di qualità della vita in corso di definizione nei Programmi integrati urbani delle città medie, ponendo in essere azioni di contrasto al degrado delle aree urbane e peri-urbane mediante interventi di edilizia residenziale pubblica.

La strategia complessiva della programmazione si attuerà, infine, ricorrendo allo strumento della "concertazione" con un sistema costante di consultazione, di armonizzazione e di ricerca della costruzione del consenso, per consentire la confluenza verso obiettivi comuni di tutti i soggetti coinvolti nel processo di realizzazione dei nuovi programmi (Osservatorio sulla casa).

Il disagio abitativo in Campania: analisi della situazione esistente.

Le abitazioni e la popolazione residente in Campania: caratteristiche di base

Una popolazione fortemente concentrata

L'armatura urbana campana è caratterizzata da tre principali ambiti territoriali: la vasta area metropolitana di Napoli, l'insieme delle città di medie dimensioni, e un nutrito gruppo di centri minori situati, prevalentemente, nelle zone costiere e in quelle interne. Dei 551 comuni campani, 430 (quasi il 79%) ha meno di 10.000 abitanti; e tuttavia la maggior parte della popolazione (4.339.406 persone) risiede nei 121 comuni con oltre 10.000 abitanti. La maggior parte della popolazione risiede al tempo stesso nei 116 comuni definiti dal CIPE ad alta tensione abitativa (che coincidono quasi perfettamente con i comuni di oltre 10.000 abitanti).

Uno scenario, quindi, di massima concentrazione in alcune aree della regione – come noto, nella provincia di Napoli e Caserta e in concomitanza delle città capoluogo – a fronte di aree a bassissima tensione demografica e in molti casi con tendenza allo spopolamento (si consideri che il 22% dei comuni campani ha tra 1.000 e 2.000 abitanti; e le province di Benevento, Avellino e Salerno sono formate – tra l'86 e il 96% – da comuni al di sotto di 10.000 abitanti). La maggior parte dei comuni con più di 50.000 abitanti si trova nella provincia di Napoli, ed in esse si concentrano oltre 2 milioni di persone.

E' nelle aree di medie dimensioni e, in generale, all'aumentare della dimensione demografica, che si osservano le maggiori emergenze sociali, economiche ed abitative, oltre alla difficoltà nella programmazione di servizi e infrastrutture, alla riduzione dell'offerta di beni e servizi alla persona e alle imprese, all'eccessivo consumo di suolo, al depauperamento delle principali funzioni urbane.

Si tratta di una dinamica il cui trend è di crescita sostenuta: in queste aree la concentrazione demografica (circa 2.000 abitanti per kmq) è cinque volte più elevata di quella regionale e la dinamica di crescita negli ultimi venti anni ha manifestato un ritmo d'espansione prossimo al 30% mentre quello medio regionale si è attestato al 6%. In queste aree, inoltre la leva demografica è più forte: la popolazione più giovane, rispetto al resto della regione, è concentrata qui.

Nella regione, nel 2001, sono state censite 2.189.772 abitazioni in edifici ad uso abitativo. Il patrimonio abitativo si compone per il 23,4% da abitazioni edificate prima del 1945 (oltre 512.000 unità); una quota prossima al 70%, per un ammontare di 773.000 unità, è stato edificato tra il 1946 e il 1991. Nell'ultimo decennio degli anni Novanta sono sorte 150.000 abitazioni, il 6,9% dell'attuale patrimonio.

Regione Campania: pop. residente e abitazioni in edifici ad uso abitativo per periodo di costruzione (v.a.)

Province	Pop.ne resid.	Abitaz.ni in edifici ad uso abitativo totali	Abitazioni in edifici ad uso abitativo per periodo di edificazione			
			Prima del 1945	1946-1971	1972-1991	Dopo il 1991
Caserta	852.872	346.447	75.085	105.47	137.66	28.231
Benevent	287.042	123.265	31.075	41.717	39.476	10.997
Napoli	3.059.19	1.068.74	264.65	427.01	323.35	53.722
Avellino	429.178	196.792	34.604	47.621	91.076	23.491
Salerno	1.073.64	454.522	106.84	151.26	162.66	33.750
Campania	5.701.931	2.189.772	512.262	773.082	754.237	150.191

dati Istat, Censimento delle abitazioni e della popolazione 2001.

Proprietà o locazione? Le abitazioni in Campania per titolo di godimento

L'incidenza delle abitazioni di proprietà in Campania (61,9%) è inferiore alla tendenza nazionale di circa 10 punti percentuali, a fronte di una quota elevata (il 27,6%) di abitazioni in affitto. Questo scostamento è attribuibile principalmente alla situazione che caratterizza il mercato dell'abitazione nella provincia di Napoli in cui solo il 55,4% degli alloggi è di proprietà. La quota di abitazioni in affitto in provincia di Napoli raggiunge il 36%, quasi 10 punti in più della media regionale e 16 punti al di sopra della media nazionale.

Questo andamento si acuisce, in particolare, nei maggiori centri urbani, dove più elevata è la concentrazione demografica e quella del disagio abitativo e socio-economico: i dati indicano infatti che all'aumentare della dimensione demografica il mercato dell'affitto tende ad assumere un peso più elevato: dal 24,3 per cento dei comuni con 10.000-20.000 abitanti al 41,4 per cento di quelli con più di 50.000 residenti (concentrati, come accennato, per oltre il 70% nella provincia napoletana).

A livello nazionale il 71,4% delle famiglie risulta proprietario dell'abitazione in cui abitualmente risiede (circa 15,6 milioni di famiglie per un totale di 40,9 milioni di individui); il 20% vive in affitto o in sub-affitto (circa 4,3 milioni di famiglie per un totale di 11 milioni di individui), mentre il restante 8,6% utilizza l'abitazione in virtù di altri titoli di godimento (per esempio l'uso gratuito). La percentuale di famiglie proprietarie è cresciuta progressivamente nell'ultimo quarantennio: nel 1961 questa era inferiore di oltre 25 punti percentuali al dato del 2001, mentre risultava assai più elevata la quota di famiglie che vivevano in affitto. La progressiva erosione del mercato dell'affitto avvenuta in Italia negli ultimi decenni appare come un fenomeno che caratterizza il nostro Paese.

In Campania le abitazioni di proprietà sono 1.145.684 pari al 61,9% delle abitazioni complessive; le abitazioni in affitto sono 510.278 ovvero una quota del 27,6%. La porzione restante, il 10,5% è utilizzato con altri titoli di godimento.

Regione Campania: titolo di godimento delle abitazioni (v.a.; quote in percentuale)

Province	Abitazioni di proprietà		Abitazioni in affitto		Abitazioni con altro titolo		Totale abit. occup. da resid.
	Valore ass.to	In %	Valore ass.to	% sul totale	Valore ass.to	In %	
Caserta	185.683	66,7	57.131	20,5	35.706	12,8	278.52
Benevento	71.990	71,2	15.098	14,9	13.952	13,8	101.040
Napoli	534.861	55,4	347.27	36,0	82.497	8,6	964.63
Avellino	106.488	71,0	23.025	15,4	20.472	13,6	149.985
Salerno	246.662	69,2	67.747	19,0	42.256	11,8	356.665
Campania	1.145.684	61,9	510.278	27,6	194.883	10,5	1.850.845

dati Istat, Censimento delle abitazioni e della popolazione 2001.

La porzione di abitazioni di proprietà (10 punti in meno rispetto al dato nazionale), è attribuibile principalmente alla situazione che caratterizza il mercato dell'abitazione nella **provincia di Napoli** in cui, su un totale di 964.635 abitazioni, solo 534.861 alloggi (pari al 55,4%) sono di proprietà.

L'elaborazione di un indice sintetico di disagio abitativo su base comunale

Sulla base delle analisi compiute sul patrimonio abitativo campano e sulla condizione abitativa della popolazione residente, e tenendo conto della definizione del Cipe della distribuzione territoriale della tensione abitativa¹, è stato elaborato un indicatore sintetico di disagio abitativo, su base comunale, che tiene conto quindi del patrimonio abitativo in rapporto alla popolazione residente e del suo grado di vetustà, del grado di utilizzo delle abitazioni, del peso della proprietà e della locazione, della qualità delle abitazioni (affollamento, servizi, ecc.).

Regione Campania: livello di rischio potenziale di disagio abitativo nei comuni (valori assoluti)

Livello di disagio abitativo	Numero di Comuni, per Provincia					Totale
	Caserta	Benevento	Napoli	Avellino	Salerno	
Alto	22	13	41	11	25	112
Medio-alto	18	0	29	5	18	70
Medio-basso	36	25	22	39	58	180
Basso	28	40	0	64	57	189
Totale comuni	104	78	92	119	158	551

dati Istat (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

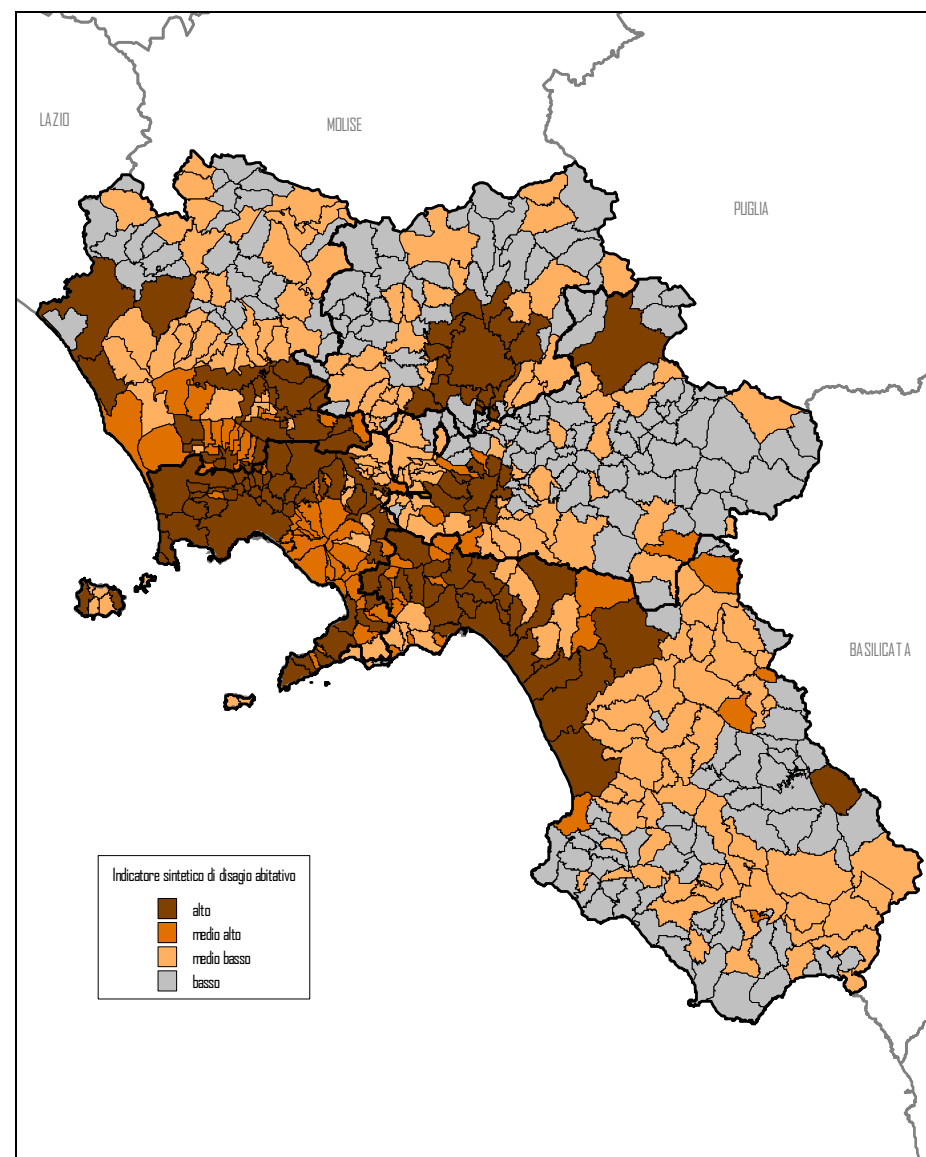
Tale indicatore consente non solo di avere una conoscenza immediata della situazione abitativa di ogni Comune (che si declina poi nelle sue specificità, considerando la combinazione dei fenomeni analizzati di cui si conosce il dettaglio), ma anche di effettuare una classificazione degli stessi in termini di priorità di intervento.

In questo senso, sulla base del valore dell'indicatore i Comuni campani sono stati aggregati in quattro fasce di disagio abitativo: Alto, Medio-alto, Medio-basso e Basso. I risultati della simulazione pongono in evidenza che il 43% dei comuni campani (182 su 551) si collocano lungo un *range* di rischio compreso tra il livello Alto e quello Medio-alto.

Come è possibile osservare, dei 112 comuni ad alto rischio, 41 sono presenti nella provincia di Napoli formata da 92 comuni; oltre l'86% dei comuni della provincia di Napoli appartiene alla fascia Alta e Medio-alta del rischio abitativo.

Tra le province vanno, inoltre, evidenziati i risultati che riguardano i 22 comuni della provincia di Caserta e i 25 comuni della provincia di Salerno per i quali si osserva un livello di rischio potenziale alto. Nel primo caso rappresentano oltre il 21% dei comuni casertani e nel secondo caso l'incidenza è prossima al 16%.

Circa un terzo dei comuni complessivi (182 su 551) nel quale, peraltro, risiede più del 52% della popolazione regionale (circa 3 milioni di abitanti) soffre, quindi, un concreto disagio abitativo. Di seguito è riportata una mappa della distribuzione comunale del disagio abitativo.



Housing sociale e riqualificazione urbana

Oggi occorre far fronte a domande abitative atipiche (forte aumento di single, famiglie mono-genitoriali, immigrati, lavoratori temporanei, studenti fuori sede, ecc) ed all'allargamento dell'emergenza casa a fasce di popolazione intermedie, ossia di coloro che non sono in condizione di accedere a un mutuo o che hanno bisogni abitativi di carattere temporaneo, evidenziando la necessità di incrementare la disponibilità di alloggi in affitto a canone calmierato.

In questo scenario è cresciuto l'interesse per l'Housing sociale, la cui complessità inizia fin dalla definizione ed è strettamente correlato alle fasce sociali a cui è dedicato, alle modalità di finanziamento dei progetti, alle forme di possesso degli alloggi o al grado di integrazione tra i servizi abitativi e quelli sociali.

La progettazione di un intervento di Housing sociale si caratterizza per considerare gli aspetti immobiliari non come un fine ma come uno degli elementi da valorizzare all'interno di un approccio integrato che dedica particolare forza a tematiche di carattere sociale.

La definizione del c.d. Alloggio Sociale fornita dall'art. 1 comma 2 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture di concerto con i Ministri della Solidarietà Sociale, delle Politiche per la Famiglia, e per le Politiche Giovanili del 22 aprile 2008, recita: *“E' definito «alloggio sociale» l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.”*

La succitata definizione, come per altro quella proposta dal CECODHAS (the European Liaison Committee for Social Housing), evidenzia l'esigenza di considerare il tema del “progetto casa” attraverso un approccio che, trattando gli aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e “immateriali” dei servizi, sviluppi progetti immobiliari contestualmente a programmi di supporto, di

accompagnamento e di facilitazione della convivenza al fine, quindi, di rafforzare la sostenibilità delle comunità locali.

“Housing sociale” rappresenta, pertanto, l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. La finalità dell'Housing sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Nella realizzazione di Housing sociale, la progettazione architettonica diviene parte di un processo articolato non solo sulla realizzazione degli edifici; ma che si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita di una comunità e dei suoi servizi, organizzando un'attività di accompagnamento che diventa parte integrante ed essenziale alla realizzazione degli Alloggi Sociali .

Particolare cura dovrà essere posta alla fase di attuazione, nella quale disegno urbano e architettonico siano parte di un progetto gestionale integrato che metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura ecc) e coordini le dimensioni rilevanti (economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale) all'interno di un disegno complessivo.

In sintesi l'Housing Sociale, nel prevedere livelli organizzativi che mostrino come **la Pubblica Amministrazione, il Terzo Settore e gli operatori privati** possano divenire partner efficaci per affrontare il bisogno abitativo, realizza un mix sociale equilibrato, coordinato con le politiche abitative del territorio comunale e con la normativa regionale applicabile, da utilizzare come base per l'assegnazione degli alloggi.

Tale **mix sociale** deve essere, inoltre, **supportato da un mix funzionale** in cui la varietà di servizi conviva con le residenze, contribuendo a migliorare la qualità della vita e il presidio del territorio, soprattutto a vantaggio dei soggetti individuati nelle fasce più deboli.

Appare evidente che lo sviluppo del senso di identità e di appartenenza al luogo in cui si abita costituisca uno degli elementi fondamentali per incentivare la partecipazione alla vita della comunità, trasformando gli inquilini da semplici beneficiari di un

servizio ad attori del rafforzamento della loro condizione e del loro contesto.

Pertanto, la strategia regionale individua come prioritari gli interventi che garantiscono la sostenibilità dell'ambiente urbano, per promuovere esperienze volte a contrastare il degrado delle aree urbane e peri-urbane mediante interventi di edilizia residenziale pubblica, in aree in cui i processi di crescita urbana hanno prodotto insediamenti residenziali carenti per qualità ambientale e per dotazione di servizi, in considerazione della situazione di elevato disagio – sia abitativo sia socio-economico.

La strategia che si propone è tesa alla promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano e extra urbano mediante il minimo consumo di suolo attraverso la riqualificazione diffusa dei tessuti insediativi esistenti, il recupero dei siti compromessi nonché delle aree dismesse.

Obiettivi e direttrici di sviluppo

Nella prospettiva della programmazione unitaria, il presente programma è complementare al POR FESR 2007-2013, in quanto integra le azioni previste nell'Obiettivo specifico 6.a "Rigenerazione urbana e qualità della vita" finalizzate ad aumentare la coesione sociale ed innalzare il livello di qualità della vita in corso di definizione nei Programmi integrati urbani delle città medie, ponendo in essere azioni di contrasto al degrado delle aree urbane e peri-urbane mediante interventi di edilizia residenziale pubblica.

Partendo dagli interventi già avviati di riqualificazione urbana e di cui all'art. 7 della L.R. n. 1/2009 quali, ad esempio, la demolizione e ricostruzione dei prefabbricati pesanti di Napoli la proposta individua un'area di intervento che comprende cinque direttrici di intervento:

1. il continuum ovest di **Napoli Soccavo, Pianura, Quarto** con una connotazione stradale di tipo urbano;
2. la bisettrice di Via Provinciale S. Maria a Cubito che parte **da via Miano e attraversa l'ambito di Chiaiano di Napoli e i Comuni di Marano, Calvizzano, Qualiano**;

3. la direttrice stradale della circumvallazione esterna che si configura di tipo misto (urbano e extra urbano) e intercetta i Comuni di **Volla, S. Arpino, Casavatore, Melito, Villaricca, Giugliano**,
4. il continuum periferico delimitato dall'asse mediano a nord di Napoli dei Comuni di **Nola, Marigliano, Acerra, Frattamaggiore, Grumo Nevano, Casandrino, Melito, Villaricca e Giugliano**;
5. la direttrice verso nord che parte da Ponticelli e intercetta i Comuni di **Casoria, Afragola, Arzano, Caivano, Marcianise, Caserta e Santa Maria Capua Vetere**.

La scelta di definire un territorio che si innesta in un ambito formato da cinque direttrici prevalenti e connotato da forti polarità trova fondamento nella necessità di creare una matrice, una rete di riqualificazione per consentire lo sviluppo di un'area in trasformazione che non può essere considerata se non in maniera integrata.

Il presente programma si esplica attraverso la realizzazione, secondo un approccio integrato, delle seguenti tipologie di azione:

- a) interventi per la riqualificazione urbana e sostituzione edilizia ;
- b) recupero di aree dismesse;
- c) realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e di interesse pubblico;
- d) opere e strutture pubbliche a servizio dei cittadini, nonché opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, pubblica illuminazione, parcheggi, verde pubblico attrezzato, piazza come luogo d'identità, percorsi pedonali protetti, ridisegno della viabilità, creazione di un polo di aggregazione della vita sociale con negozi di vicinato) a completamento dell'intervento di edilizia residenziale pubblica;
- e) interventi di riqualificazione delle reti di connessione tra i territori e all'interno delle singole realtà seguendo il principio del "riammagliamento" dei comuni coinvolti ivi compreso parchi agricoli, parchi urbani e corridoi ecologici;
- f) creazione di reti e sistemi di nuove centralità urbane di adeguata complessità, tese a comprendere e risolvere una parte importante delle problematiche abitative e socio-culturali attuali.

Occorre stabilire un rapporto di equilibrio tra sviluppo urbano e salvaguardia del patrimonio ambientale, in cui assume un ruolo rilevante la tutela dei suoli, degli ecosistemi e dei paesaggi naturali, ma anche la diversificazione nell'uso delle aree urbane, con una commistione di spazi differenziati e con la creazione di aree socialmente eterogenee, sia residenziali che non.

La scelta delle direttrici di intervento va integrata, ai fini di un'efficiente complementarietà e sinergia, con i numerosi processi in atto a livello regionale, che ne rafforzano le potenzialità in termini di impatto e di immediata realizzabilità.

Si individuano, pertanto, i comuni connotati da alto e medio alto disagio abitativo, di cui al paragrafo precedente, interessati dai seguenti programmi:

- *Comuni coinvolti nel Programma Più Europa;*
- *Comuni destinatari delle risorse dell'Obiettivo operativo 6.1 non destinate al finanziamento del Più Europa, di cui alla DGR n. 1026 del 28/05/2009.*
- *Comuni che hanno dato attuazione alla L.R. n. 19/2009.*

Cui si aggiungono i comuni, caratterizzati da alto e medio alto disagio abitativo, ricadenti nelle direttrici di densificazione del territorio regionale, di cui al documento regionale di indirizzo per la determinazione dei pesi insediativi, di seguito esposte.

Provincia di Napoli

Il PTCP di Napoli individua cinque aree secondo criteri che considerano già le esigenze di salvaguardia del territorio agricolo e di altre componenti territoriali pregiate. In ogni caso la loro progettazione attuativa, sia in programmi operativi sia in sede di PUC singoli o consortili sia in sede di redazione di piani urbanistici esecutivi, deve ulteriormente approfondire ed articolare i rapporti con le aree da salvaguardare. All'interno di dette aree, di seguito specificate, si deve procedere all'individuazione di "ambiti di densificazione residenziale", rispondenti ai requisiti indicati:

a) ad occidente, nell'intorno di Varcaturo: i grandi aggregati edilizi ivi esistenti possono trasformarsi, con dotazioni adeguate di servizi e attrezzature e opportune intensificazioni insediative, in entità urbane. In particolare si fa riferimento all'esteso aggregato residenziale di Varcaturo, nell'area occidentale del Giuglianesse

(area interessata da tendenze di trasformazione non limitate all'edificazione residenziale) ed a un gruppo di aggregati presenti nella fascia interna della costa domitica.

b) a nord-ovest, nell'area giuglianesse: gli interventi di densificazione, che interessano aree già compromesse da un'urbanizzazione estesa e disordinata con accentuati caratteri di dispersione, dovranno addensare gli insediamenti residenziali – favorendo anche lo sviluppo in altezza – al fine di recuperare spazi aperti urbani e di verde pubblico ed attrezzature collettive capaci di qualificare i tessuti urbanizzati connettendosi alla più generale strategia di riqualificazione spaziale ed ambientale e di rafforzamento del sistema di centralità urbane, sostenuta dall'adeguamento della rete del trasporto su ferro e volta a tutelare gli spazi agricoli aperti ed a preservare le aree di discontinuità insediativa;

c) lungo la direttrice Pomigliano-Scisciano: questa ipotesi si integra con la proposta di un potenziamento delle centralità territoriali, prefigurando un "progetto" di rafforzamento complessivo della direttrice insediativa, in una logica di integrazione e complementarietà interna al sistema (in cui attualmente si distingue il ruolo forte di Pomigliano) e di relazione con l'area settentrionale della provincia e, in particolare, con la nuova centralità del "cuneo verde" collegato con la realizzazione della stazione AV/AC;

d) a nord-est, nel sistema nolano: l'individuazione di aree di possibile densificazione adiacenti ai centri minori si può ricondurre all'organizzazione complessiva del "sistema nolano": caratterizzato attualmente dal polo di Nola e da piccoli centri, con presenza di insediamenti ERP tra un centro e l'altro, il sistema potrebbe essere interessato da interventi di densificazione ed incremento residenziali, sia integrando gli insediamenti di ERP, sia densificando le aree parzialmente edificate adiacenti;

e) ad oriente, fra Poggioreale e Striano: alla nuova centralità di Striano (servizi per l'intermodalità e la logistica, connessi con la stazione AV/AC) può collegarsi un insieme di interventi di riqualificazione, densificazione e rafforzamento degli insediamenti esistenti, preferibilmente con proiezione verso est, per allontanarsi dalle aree a più elevato rischio vulcanico. Ciò anche in relazione alle proposte di potenziamento del servizio delle linee ferroviarie esistenti.

Per la provincia napoletana, le strategie di maggiore rilevanza da perseguire nei piani e programmi settoriali e locali sono:

a) il rafforzamento degli assi delle piane settentrionali ed orientali della provincia, nella fascia da Giugliano a Nola e da Nola a Castellammare, con il potenziamento delle centralità e con interventi di riqualificazione ambientale e di salvaguardia delle aree inedificate intercluse nel continuum urbanizzato dell'area settentrionale;

b) il riordino delle connessioni tra i sistemi costieri e delle piane e il capoluogo attraverso il potenziamento dei nodi di Bagnoli, Scampia e Napoli est, nei quali gli interventi (in parte già in atto o programmati), mirano a costituire centri con ruolo di "cerniere territoriali" tra il capoluogo e il resto del territorio provinciale;

c) il rafforzamento dell'accessibilità e delle centralità dei siti individuati per l'attuazione di politiche di rilocalizzazione residenziale attraverso:

- l'incentivo ad interventi di riqualificazione di aree già insediate a bassa densità caratterizzate da degrado, scarse qualità urbane, assenza di servizi e attrezzature, attraverso programmi integrati di completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare e riqualificare le volumetrie esistenti. Tali aree, da investire con il processo di densificazione territoriale, devono essere dotate dei requisiti di accessibilità da stazioni delle rete ferroviaria, di mitigazione delle incidenze pregresse sulla rete ecologica e il contenimento delle compromissioni in corso delle aree agricole più fertili o con buona biodiversità,

Provincia di Salerno

Per quanto riguarda la Provincia di Salerno il programma è orientato a:

a) valorizzare, quale sistema policentrico e reticolare, la Città dell'Agro, mediante il potenziamento dell'Asse insediativo nord orientale – della valle del Sarno – Valle di Codola e del

consolidamento delle centralità esistenti per il recupero del ruolo di riferimento urbano di questi centri nell'ambito provinciale;
b) consolidare le preesistenti centralità della Piana del Sele;

c) valorizzare la città di Cava de' Tirreni e dei poli di Battipaglia ed Eboli, come centralità autonome ed al tempo stesso come centri di raccordo metropolitano;

d) promuovere il sistema urbano di Salerno – Pontecagnano e delle relazioni metropolitane tra capoluogo e margine settentrionale della Piana del Sele, Picentini, Valle dell'Irno-solofrano, Cava de' Tirreni e costiera amalfitana;

d) riorganizzare gli insediamenti del Vallo di Diano come "città del Vallo" intesa quale sistema urbano reticolare integrato;

e) valorizzare le centralità locali di Capaccio – Roccasaspide, di Agropoli, di Vallo della Lucania, di Sapri, come fuochi di sistema di centri urbani minori organizzati come città polinucleo.

Provincia di Caserta

Per quanto riguarda la Provincia di Caserta si tende a:

a) promuovere interventi di densificazione e di riqualificazione della direttrice aversana compresa fra Caserta, Marcianise, Santa Maria Capua Vetere;

b) favorire la riconversione abitativa di aree produttive attualmente inutilizzate (preferenzialmente le aree ASI e quelle industriali dismesse nella fascia costiera e nella grande conurbazione Caserta-Napoli-Salerno).

c) ridefinire il ruolo di Caserta come nuova centralità, autonoma e complementare all'area napoletana, attraverso interventi di riqualificazione e di innalzamento della qualità degli insediamenti.

Provincia di Benevento

Per quanto riguarda la Provincia di Benevento si dovrà:

a) promuovere l'organizzazione unitaria della "città Caudina", della "città Telesina", della "città Fortorina" ecc. con politiche di mobilità volte a sostenere l'integrazione fra i centri che le compongono ai quali assegnare ruoli complementari;

b) distribuire funzioni superiori e rare fra le diverse componenti del sistema insediativo complessivo, affidando ruoli urbani significativi alla "città Caudina", alla "città Telesina", alla "città Fortorina" ecc. nel quadro di un'organizzazione policentrica del sistema insediativo complessivo;

c) rafforzare le centralità del Comune di Benevento;

d) bloccare lo sprawl edilizio e le espansioni lineari lungo le strade.

Provincia di Avellino

Per quanto riguarda la Provincia di Avellino, oltre a:

a) rafforzare le centralità del Comune di Avellino;

b) bloccare lo sprawl edilizio e le espansioni lineari lungo le strade.

gli indirizzi del PTCP in corso prevedono una loro articolazione per STS. Confermando le indicazioni del PTR si sostiene un ruolo di riequilibrio territoriale, anche dei fabbisogni abitativi della Provincia di Napoli, in particolare intorno a cinque aree:

1. **La valle Caudina** intesa come area di riequilibrio e di offerta di una nuova residenzialità sostenibile. S'inquadra nel programma da tempo in discussione tra i Comuni avellinese e beneventani dell'area.
2. **Il Baianese – Vallo di Lauro.** Rappresenta il naturale complemento di una strategia territoriale che vede nel Nolano una politica di densificazione e riequilibrio territoriale.
3. **Il Solofrano Montorese.** Svolge un ruolo strategico di riequilibrio di funzioni territoriali nel rapporto con l'asse di riequilibrio salernitano che si sviluppa lungo la valle dell'Irno, con l'Università di Salerno ed Avellino.
4. **Il sistema urbano di Avellino.**
5. **Il sistema urbano della Valle Ufita.**

L'ambito territoriale interessato dalla presente programmazione, pertanto, ricomprende i seguenti comuni e restano comunque escluse le parti di territorio interessate da alto rischio idrogeologico:

	PROV.	Comuni	Pop. al 1/01/2009
1	Napoli	Napoli	963.661
2	Salerno	Salerno	140.489
3	Napoli	Giugliano in Campania	113.811
4	Napoli	Pozzuoli	83.335
5	Napoli	Casoria	80.028
6	Caserta	Caserta	78.965
7	Napoli	Castellammare di Stabia	64.866
8	Napoli	Afragola	63.658
9	Benevento	Benevento	62.507
10	Napoli	Marano di Napoli	59.120
11	Avellino	Avellino	56.939
12	Napoli	Acerra	54.742
13	Salerno	Cava de' Tirreni	53.466
14	Caserta	Aversa	51.947
15	Salerno	Battipaglia	51.045
16	Salerno	Scafati	50.527
17	Napoli	Casalnuovo di Napoli	50.467
18	Salerno	Nocera Inferiore	45.959
19	Caserta	Marcianise	40.192
20	Napoli	Quarto	39.585
21	Napoli	Pomigliano d'Arco	39.292
22	Caserta	Maddaloni	38.616
23	Salerno	Eboli	37.766
24	Napoli	Melito di Napoli	37.624
25	Napoli	Caivano	36.855
26	Napoli	Arzano	36.586

27	Salerno	Pagani	35.858
28	Napoli	Mugnano di Napoli	34.329
29	Caserta	Santa Maria Capua Vetere	33.571
30	Napoli	Nola	32.869
31	Salerno	Angri	31.555
32	Salerno	Sarno	31.392
33	Napoli	Sant'Antimo	31.157
34	Napoli	Frattamaggiore	30.428
35	Napoli	Marigliano	30.272
36	Napoli	Villaricca	29.732
37	Napoli	Qualiano	25.362
38	Salerno	Pontecagnano Faiano	24.971
39	Salerno	Nocera Superiore	24.072
40	Napoli	Volla	23.228
41	Salerno	Capaccio	21.895
42	Salerno	Mercato San Severino	21.385
43	Napoli	Cardito	21.118
44	Caserta	San Nicola la Strada	21.105
45	Napoli	Poggioreale	21.080
46	Salerno	Agropoli	20.840
47	Caserta	Capua	18.896
48	Napoli	Casavatore	18.732
49	Napoli	Grumo Nevano	18.335
50	Salerno	Baronissi	16.720
51	Napoli	Brusciano	15.891
52	Napoli	Saviano	15.286
53	Napoli	Palma Campania	14.896
54	Caserta	Casagiove	14.279
55	Salerno	Castel San Giorgio	13.510
56	Salerno	Fisciano	13.421
57	Napoli	Casandrino	13.302
58	Caserta	Teano	12.684
59	Napoli	Calvizzano	12.583

60	Avellino	Mercogliano	12.473
61	Caserta	San Prisco	12.027
62	Salerno	Giffoni Valle Piana	11.926
63	Avellino	Monteforte Irpino	11.622
64	Avellino	Atripalda	11.203
65	Napoli	San Gennaro Vesuviano	10.913
66	Salerno	Pellezzano	10.838
67	Avellino	Montoro Inferiore	10.377
68	Salerno	Siano	10.374
69	Salerno	San Valentino Torio	10.027
70	Salerno	San Marzano sul Sarno	10.005
71	AV	Aiello del Sabato	pop. < 10.000
72	BN	Apollosa	pop. < 10.000
73	AV	Bonito	pop. < 10.000
74	CE	Caianello	pop. < 10.000
75	AV	Capriglia Irpina	pop. < 10.000
76	CE	Castel Morrone	pop. < 10.000
77	NA	Castello di Cisterna	pop. < 10.000
78	BN	Castelpoto	pop. < 10.000
79	SA	Castiglione del Genovesi	pop. < 10.000
80	AV	Contrada	pop. < 10.000
81	AV	Flumeri	pop. < 10.000
82	BN	Foglianise	pop. < 10.000
83	AV	Forino	pop. < 10.000
84	BN	Fragneto Monforte	pop. < 10.000
85	AV	Grottolella	pop. < 10.000
86	BN	Limatola	pop. < 10.000
87	NA	Liveri	pop. < 10.000
88	AV	Manocalzati	pop. < 10.000
89	NA	Mariglianella	pop. < 10.000
90	AV	Montefredane	pop. < 10.000
91	AV	Ospedaletto d'Alpinolo	pop. < 10.000
92	BN	Paduli	pop. < 10.000
93	BN	Paolisi	pop. < 10.000

94	BN	Pesco Sannita	pop. < 10.000
95	CE	Piedimonte Matese	pop. < 10.000
96	BN	Pietrelcina	pop. < 10.000
97	CE	Recale	pop. < 10.000
98	SA	Roccapiemonte	pop. < 10.000
99	SA	San Cipriano Picentino	pop. < 10.000
100	BN	San Leucio del Sannio	pop. < 10.000
101	SA	San Mango Piemonte	pop. < 10.000
102	CE	San Marco Evangelista	pop. < 10.000
103	BN	San Nicola Manfredi	pop. < 10.000
104	NA	San Vitaliano	pop. < 10.000
105	BN	Sant'Agata dei Goti	pop. < 10.000
106	BN	Sant'Angelo a Cupolo	pop. < 10.000
107	CE	Sant'Arpino	pop. < 10.000
108	SA	Sant'Egidio del Monte Albino	pop. < 10.000
109	NA	Scisciano	pop. < 10.000
110	NA	Striano	pop. < 10.000
111	AV	Summonte	pop. < 10.000
112	BN	Torrecuso	pop. < 10.000
113	SA	Tramonti	pop. < 10.000
114	CE	Valle di Maddaloni	pop. < 10.000
115	SA	Vietri sul Mare	pop. < 10.000
116	CE	Villa di Briano	pop. < 10.000

Quest'elenco sarà integrato da quegli ulteriori comuni che risulteranno inseriti formalmente nelle direttrici di sviluppo insediativo individuate per ciascuna Provincia dai PTC Provinciali dalla procedura di copianificazione attualmente in corso tra Regione e Province.

Per tali nuovi comuni, pur se caratterizzati da medio-basso disagio abitativo, si provvederà all'apertura di uno sportello dedicato, con le medesime procedure di attuazione di cui alle presenti Linee Guida.

PROCEDURA DI ATTUAZIONE

La procedura trasparente e condivisa, si esplicherà nelle sottoelencate fasi:

- pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse destinato ai Comuni ovvero ai soggetti privati che presentino la disponibilità delle aree di intervento;
- procedura a sportello con priorità per quei comuni che presentino le problematiche insediative più significative;
- fase attuativa, nella quale i partenariati realizzeranno le opere e le azioni e la Regione provvederà all'erogazione dei cofinanziamenti, al monitoraggio e alla valutazione dei processi e dei risultati, in conformità a quanto definito nella fase negoziale.

A titolo esemplificativo, si elencano di seguito i soggetti attuatori che possono partecipare come partner:

- Comuni;
- IACP;
- Soggetti privati aventi la disponibilità degli immobili interessati;
- Cooperative e/o loro consorzi;
- Piccole e medie imprese singole o associate;
- Enti pubblici;

FASE CONCORSUALE

ATTIVITA' PRELIMINARE : esclusione delle pratiche non conformi all'avviso pubblico

Si provvederà a valutare preliminarmente le proposte escludendo gli interventi che prevedono tipologie non conformi, non emendabili o palesemente in contrasto con le finalità generali.

Inoltre **verranno escluse, salvo approfondimento specifico**, le proposte che:

- prevedono l'esclusivo utilizzo di finanziamenti pubblici;
- prevedono interventi ricadenti nelle Z.T.O. "E" del vigente strumento urbanistico, nonché nelle Z.T.O. destinate a "standard – verde pubblico";
- prevedono la realizzazione di meno di 10 alloggi sociali in comuni di popolazione superiore ai 5000 abitanti;

- prevedono un rapporto non vantaggioso per la P.A. tra Housing sociale e consistenza totale.

Le rimanenti proposte potranno essere presentate, una volta definito l'approfondimento progettuale necessario, allo sportello regionale per la fase successiva.

VALUTAZIONE tecnico- ambientale- localizzativa

Le proposte presentate da soggetti privati dotate del preventivo assenso del Comune nel cui territorio è localizzato l'intervento, seguiranno un iter agevolato, in ragione della migliore fattibilità amministrativa.

Le istanze saranno valutate in ordine ai criteri di selezione previsti, assunti in coerenza con gli indirizzi di cui al presente documento, sulla scorta di una previsione plano volumetrica preliminare in ragione della sua consistenza urbanistica ed edilizia, tenendo conto che per quanto riguarda l'Housing sociale si assumono i seguenti parametri:

- **incidenza del numero di alloggi sociali** o del loro costo, sul totale degli alloggi o del costo totale dell'intervento (di norma il rapporto Housing/consistenza da valutare è almeno del 30% ed in ogni caso, **non inferiore al 20%** in presenza di requisiti infrastrutturali, di dotazione di standards e di equilibrio economico dell'investimento), preferendosi in ogni caso proposte con un maggior rapporto Housing/consistenza.

L'offerta minima di edilizia sociale può essere articolata nel modo seguente :

- realizzazione di un numero di alloggi sociali, da cedere gratuitamente al Comune, pari ad almeno il 10% della s.u.l. totale dell'intervento residenziale;
- realizzazione di un numero di alloggi sociali pari ad almeno il 10% della s.u.l. totale dell'intervento residenziale da locare a canone sostenibile a soggetti in possesso dei requisiti che saranno individuati dal Comune con apposito bando, per un periodo non inferiore ad anni 10;
- vincolo alla vendita degli alloggi sociali suindicati ai sensi della normativa vigente in materia di alienazione degli alloggi pubblici, allo scadere del termine previsto per la locazione;

ELABORAZIONE e validazione della proposta definitiva

Si da avvio al tavolo di approfondimento con le Amm.ni Provinciali e Comunali consenzienti ed i soggetti proponenti per la definizione della proposta preliminare planovolumetrica corredata da un piano economico-finanziario e da un cronoprogramma degli interventi.

Le conclusioni del tavolo di approfondimento, condivise e sottoscritte da parte dei partecipanti, saranno riportate nella deliberazione del Consiglio Comunale per la determinazione circa il riconoscimento del pubblico interesse.

Per le proposte esaminate e' previsto il ricorso alla negoziazione urbanistica, ovvero all'attivazione di tutte le operazioni di scambio e perequative, di trasferimento possibili, di incremento dei parametri volumetrici, come premio a prestazioni virtuose, attivando anche quanto previsto dall'articolo 12 della Legge regionale 16/2004.

ACCORDO DI PROGRAMMA.

Successivamente alla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto precedente, si procederà ad attivare l'istituto dell'Accordo di Programma, anche ai sensi del DPCM 16 luglio 2010 recante il "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa".

LINEE DI INDIRIZZO PER LA SELEZIONE DEGLI INTERVENTI

Partendo dai requisiti obbligatori previsti dall'art. 9 del DPCM del 16/07/2009 – Piano nazionale di edilizia abitativa lett. da a) ad f), si identificano le seguenti linee di indirizzo per la definizione dei criteri di selezione di cui ai bandi/avvisi regionali per l'implementazione del programma di edilizia residenziale sociale della Regione Campania, a valere sulle risorse di cui al successivo paragrafo:

a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo riferito ai seguenti soggetti:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;

- **singles, separati o** anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'*articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9*, ossia: *"...omissis... conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza. La sospensione si applica, alle stesse condizioni, anche ai conduttori che abbiano, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico."*
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione;

b) apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;

c) incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in rapporto al totale degli alloggi in termini di vantaggio sociale complessivo dell'intervento considerando il numero di alloggi sociali da cedere in considerazione dell'intervento complessivo ed alla dotazione infrastrutturale proposta;

d) fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità da valutare attraverso la verifica della possibilità di addivenire velocemente alla realizzazione in relazione alla disponibilità del suolo, alla natura di eventuali vincoli, alla presenza di infrastrutture primarie e secondarie, nell'area interessata, ed ad una previsione tecnico-economica.

e) perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;

f) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale

g) **completamento e/o attivazione di interventi già realizzati** e non ancora valorizzati, nonché, laddove compatibili con le finalità dell'edilizia residenziale sociale, i criteri di priorità definiti dalla DGR n. 1026 del 28/5/2009

h) **qualità dell'insediamento:** integrazione e coesione sociale, ecosostenibilità dell'intervento (criteri di cui all'allegato "Qualità Urbana negli interventi di housing sociale),

i) **minor impatto con l'ambiente circostante,** qualità energetica, ridotto consumo di acqua e migliori tecnologie per la gestione dei rifiuti.

l) **utilizzo di beni acquisiti al patrimonio pubblico attraverso la confisca.**

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

Superato da tempo il modello d'intervento lineare ottenuto dal semplice accostamento di interventi puntuali, il modello di riferimento per la realizzazione del Programma regionale ERS ricorre all'approccio integrato proprio dell'urbanistica e dei progetti di tipo *complesso*, (*Contratti di quartiere, Programmi Integrati Urbani, Programmi di Rigenerazione Urbana*, etc) nell'ottica di promuovere nuove visioni del territorio, delle problematiche territoriali ancorché sociali e delle soluzioni possibili.

I caratteri dell'ampiezza, della compresenza, anche senza contiguità, della sinergia, degli indotti di reciproca implementazione, della collaborazione attiva, sono fortemente intesi quali ingredienti per il riequilibrio ecosistemico e quindi per promuovere la riqualificazione esistenziale delle presenze umane insediate sul territorio. Tutti gli interventi ERS avranno l'obbligo di tenersi ancorati entro sistemi di intervento più complessivi (Programmi), intesi come sequenze di trasformazioni urbane attuabili in una logica di urbanistica flessibile, ove resti assicurato il mantenimento dei vincoli e degli obblighi di legge (specie in fatto di servizi collettivi da standards), avendo tuttavia facoltà di ricorrere alla negoziazione urbanistica, ovvero all'attivazione di tutte le operazioni di scambio, e/o di trasferimento possibili, di

allargamento dei parametri volumetrici, anche come premio a prestazioni virtuose.

Va ad ogni modo precisato che i Programmi *complessi* che scaturiscono da tale approccio integrato conosceranno specifiche differenziazioni – per modalità di intervento trasformativo e dunque per contenuti urbanistici – in funzione dell'area geografica di appartenenza, fermo restando l'impegno, da perseguirsi con ogni legittimato espediente urbanistico, ad evitare la trasformazione urbanizzativa delle parti ancora vergini del territorio, ovvero ferma restando l'esclusione, per la realizzazione del Programma ERS, di aree ricadenti in zona di verde pubblico /attrezzato e di verde agricolo (come peraltro alla LR 16/04 che all'art. 2 richiama l'obiettivo di *promuovere l'uso razionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano e extraurbano mediante il minimo consumo di suolo, di tutelare l'integrità fisica e culturale del territorio mediante la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli eco-sistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi*, ovvero richiama l'obiettivo di *tutelare e sviluppare il paesaggio agricolo e le attività produttive connesse*)

Entro tali premesse e compatibilmente con i quadri di analisi e di rilievo delle maggiori problematiche territoriali, è possibile prefigurare che la localizzazione dell'ERS possa essere ricompresa nei vari interventi edilizi previsti dai piani vigenti, come quota parte del totale, ovvero accompagnandosi, ad esempio, alla realizzazione di servizi di utilità collettiva secondo le modulazioni della tipologia residenziale ipotizzate ai punti precedenti (v. nuovi profili abitativi).

Peraltro andranno considerati come luoghi elettivi di intervento le aree dismesse, i comparti edilizi aventi accertato effetto di detrazione ambientale, attraverso un flessibile ricorso a tutte le categorie di recupero edilizio (art. 31 L. 457/78).

Nell'attuazione delle strategie del Programma ERS, l'housing sociale si esplica attraverso:

- 1) interventi che assicurano il perseguimento dell'obiettivo-casa, con **l'incremento del patrimonio residenziale pubblico** dei Comuni;
- 2) interventi di **edilizia agevolata**, anche con il ricorso alle tradizionali cooperative edilizie, **nonché alle cooperative di autocostruzione ed autorecupero**;

- 3) interventi **sperimentali** quali: *co-housing/ loft di piccolo taglio/ anziani /alloggi per studenti universitari/ alloggi in turn-housing con contratti di locazione a breve periodo/ **stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie) case-famiglia/ comunità alloggio per psicolabili/etc.*** ovvero abbineranno la funzione residenziale ad attività artigianali della tradizione, condivise dagli occupanti
- 4) interventi di **emergenza abitativa correlati ad es. con la finalità di delocalizzazione dei residenti nelle zone a rischio sismico o vulcanico, ecc.**

Le categorie di intervento assentibili sono le seguenti:

- recupero edilizio,
- nuove costruzioni,
- manutenzione straordinaria,
- riqualificazione urbana,
- urbanizzazioni primarie e secondarie,
- acquisto alloggi da parte dei comuni,
- maggiori oneri derivanti da sentenze di esproprio e lodi arbitrali,
- interventi ed incentivi per la delocalizzazione dei soggetti residenti in zone a rischio sismico e vulcanico etc.

Gli interventi di cui ai precedenti punti verranno realizzati secondo le modalità sottoelencate:

a) concessione di un contributo in c/capitale in misura non superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi destinati alla vendita/assegnazione o alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

b) concessione di un contributo in c/capitale in misura non superiore al 50% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi destinati alla locazione per un periodo superiore a 25 anni.

c) in alternativa a quanto previsto ai punti a) e b), concessione di un contributo in c/interesse in misura variabile dal 30% al 100% del tasso di riferimento del mutuo agevolato contratto per la realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi destinati alla vendita/assegnazione o alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

d) nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a dieci

anni e, decorso tale periodo minimo, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

1) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

2) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

3) cessione dell'alloggio sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;

4) offerta al comune ed agli IACP ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

e) determinazione obbligatoria del canone di locazione in misura non superiore a quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni e integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, dal valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Il valore così ottenuto potrà essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

f) riduzione del prezzo di acquisizione delle aree, in quanto tale elemento è determinante per la formazione del prezzo di vendita.

g) agevolazioni urbanistiche e/o amministrative a favore dei soggetti che realizzano alloggi destinati alla vendita/assegnazione o alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

h) determinazione del contributo, sia esso in c/interesse e in c/capitale, in funzione del reddito dei beneficiari.

Il contributo in conto interessi per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata sarà erogato attraverso il "*Fondo rotativo di credito e garanzia per la realizzazione di programmi pluriennali di edilizia residenziale agevolata*" istituito con la legge regionale n. 1 del 30 gennaio 2008, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della

Regione Campania n. 5 bis del 4 febbraio 2008.

Il “*Fondo di rotazione e garanzia*” potrà intervenire nella erogazione dei mutui agevolati fornendo agli Istituti di Credito provvista finanziaria a tasso zero nella misura massima del 70 per cento del valore del mutuo da concedere.

L'utilizzazione del “*Fondo di rotazione e garanzia*”, già costituito presso il BANCO DI NAPOLI con delibera di G.R. n. 848 del 08/05/2009, sarà regolata da apposite convenzioni da stipularsi con gli Istituti di Credito che intendono erogare mutui agevolati.

La provvista a tasso zero assegnata agli Istituti convenzionati a valere sulle risorse del “*Fondo di rotazione e garanzia*” sarà utilizzata dagli stessi Istituti di credito per erogare ai soggetti individuati dalla Regione mutui agevolati per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata.

I mutui saranno finanziati nella misura massima del 70% con la provvista del fondo a tasso zero e per la restante quota con risorse messe a disposizione dagli Istituti di credito convenzionati; la percentuale effettiva sarà stabilita dalla Regione con l'atto di concessione del contributo. Nella stessa misura la regione parteciperà all'eventuale perdita sul credito.

I mutui di cui sopra, per la quota finanziata con risorse bancarie, saranno concessi a tasso fisso o variabile. Il tasso di interesse a carico del mutuatario sarà definito per periodi e con modalità da concordare in misura pari al tasso Irs (Interest Rate Swap) di periodo, maggiorato di un margine non superiore a quello concordato con gli Istituti di credito sottoscrittori.

2009 e successivo Decreto Ministeriale di ripartizione dell'8 marzo 2010;

- Fondo Unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui al cap. 2401 dell'U.P.B. 1.3.10 del Bilancio regionale;
- Fondi edilizia agevolata trasferiti alla Regione Campania ai sensi della legge 457/78 e s.m.i.;
- Fondo di Rotazione per la realizzazione delle Politiche della Casa di cui all'art. 12 Legge Regionale Campania - Finanziaria 2008;
- Fondi FESR e Fondi FAS;
- Iniziativa Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane);

Al fine di sostenere adeguatamente le strategie di Politica Abitativa potranno attivarsi nuclei e commissioni tecniche composte da dirigenti e/o funzionari interni, nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR 111/2007, nonché assistenze tecniche di supporto alle realizzazioni di:

- programmi complessi;
- attività di informazione, documentazione, comunicazione e sensibilizzazione collegate alle politiche abitative e finalizzata alla diffusione degli strumenti funzionali/operativi per l'accesso alle tipologie di intervento
- studi e ricerche a sostegno delle strategie in materia di politica abitativa.

RISORSE

La quota di finanziamento da attribuire a ciascuna tipologia di intervento, verrà disposta, sulla base delle analisi del fabbisogno e della concertazione con le parti sociali, utilizzando in maniera integrata e sinergica gli strumenti di seguito elencati, tenendo conto delle loro caratteristiche peculiari e della effettiva disponibilità degli stessi.

Le fonti e strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l'attuazione degli interventi:

- Risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettere a - c, del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio