

SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA | 2 |
| 1 COERENZA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI RISPETTO AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO | 3 |
| 1.1 Individuazione delle tematiche oggetto di approfondimento..... | 3 |
| 2 VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI DI CUI ALL'ARTICOLO 6 DELLA L.R. 11/2004..... | 4 |
| 2.1 Requisiti di sostenibilità..... | 6 |
| 3 MONITORAGGIO..... | 34 |
| 3.1 Qualità degli spazi pubblici | 36 |
| 3.2 Qualità delle aree verdi | 37 |
| 3.3 Riqualficazione e rivitalizzazione del centro storico..... | 40 |
| 3.4 Riqualficazione urbana delle aree dismesse | 43 |

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione: il P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio e il P.I. – Piano degli Interventi.

Mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli Interventi *“è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”*.

Ai sensi della L.R. 30/2010, con l’approvazione del PAT, il P.R.G. previgente è diventato il primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con lo strumento generale di assetto del territorio.

Proprio in relazione alle recenti esigenze della città, oltre che alla necessità di disporre uno strumento effettivamente attuativo delle strategie contenute nel P.A.T., l’Amministrazione comunale ha promosso la formazione di un nuovo Piano degli Interventi, che oltre ad adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico attualmente vigente, approfondisce e sviluppa alcune tematiche ritenute rilevanti per la qualità della vita dei cittadini.

A fronte della sostanziale coerenza tra contenuti del P.I. e del P.A.T. non è emersa la necessità di effettuare una vera e propria Valutazione Ambientale Strategica. Il P.A.T. del Comune di Piazzola sul Brenta è uno strumento già assoggettato a procedura di V.A.S. conclusa con esito positivo a seguito del parere della Commissione V.A.S. stessa. Nonostante ciò, il maggiore approfondimento e precisazione di alcune tematiche, traslate dalla dimensione strategica propria del P.A.T. a quella attuativa del P.I., rende possibile la definizione di linee guida, o per meglio dire “indicatori di controllo” ad accompagnamento delle trasformazioni previste lungo tutto il ciclo di vita dei progetti attuativi.

In relazione a ciò, la struttura del presente documento si articola in tre parti:

1. verifica della coerenza tra P.A.T. e P.I. così da confermare la bontà e la validità della procedura di V.A.S. attivata in sede di pianificazione strategica;
2. valutazione di specifiche tematiche progettuali introdotte o meglio definite dal P.I., in particolare accordi pubblico-privati di cui all’art.6 della L.R. 11/2004;
3. conferma e integrazione del Piano di monitoraggio elaborato in sede di V.A.S. in relazione alle specifiche tematiche affrontate dal P.I..

1 COERENZA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI RISPETTO AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

L'obiettivo del presente capitolo è quello di evidenziare la sostanziale coerenza tra obiettivi e azioni previste dal nuovo P.I. e strategie contenute nel P.A.T., quindi "pesate" in sede di V.A.S..

Il Piano degli Interventi non si pone in variante alle previsioni del P.A.T. le cui strategie costituiscono il quadro di riferimento all'interno del quale il P.I. opera.

1.1 Individuazione delle tematiche oggetto di approfondimento

Nei capitoli seguenti si affronterà innanzitutto il tema relativo al recepimento degli accordi pubblico - privati in quanto nella maggior parte dei casi non attuano precise strategie del P.A.T. introducendo elementi di novità, seppur non caratterizzati da un'elevata significatività, nel quadro delineato dallo stesso.

2 VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI DI CUI ALL'ARTICOLO 6 DELLA L.R. 11/2004

Gli accordi pubblico-privati vengono utilizzati per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione e nelle quali il comune attiva procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili e delle aree, nonché gli operatori interessati, per valutare le manifestazioni di interesse che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT approvato e dal Documento del Sindaco.

Citando il testo normativo di riferimento:

Art. 6 – Accordi tra soggetti pubblici e privati

- 1. i comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
- 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni di piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

Il contenuto di rilevante interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo, accanto a ciò appare necessario considerare indispensabili altre condizioni non meno importanti. Di seguito si riporta un elenco dei principali criteri guida delle proposte di accordo pubblico-privato, in riferimento ai quali è necessario fare una prima valutazione:

1. compatibilità con la disciplina del PAT e della VAS;
2. presenza di ambiti a specifica trattazione disciplinare di tutela, quali aree di vincolo o assoggettate a forme di protezione di beni ambientali, culturali e paesaggistici;
3. coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti a livello internazionale:
ridurre al minimo l'impiego di risorse energetiche non rinnovabili;
impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione;

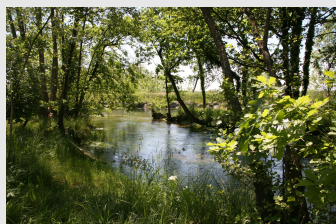
corretta gestione delle sostanze e dei rifiuti tossici e pericolosi;
conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi;
conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche;
conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali;
conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale;
protezione dell'atmosfera;
sensibilizzare alle tematiche ambientali;
promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni.

4. coerenza con le problematiche ambientali evidenziate allo stato attuale in sede di VAS al PAT:

inquinamento atmosferico;
carenze nel servizio di raccolta e smaltimento dei reflui urbani;
elevati prelievi di acque sotterranee;
elevati livelli di artificializzazione dei suoli;
presenza di attività di cava;
frammentazione e pressione ambientale;
elevati livelli di inquinamento luminoso;
presenza di aree con sostenuti livelli di inquinamento acustico;
elevati livelli di radon;
bassa efficienza del patrimonio edilizio;
scarsa presenza di percorsi ciclo pedonali;
presenza di nodi viari critici.

5. garanzia dell'interesse pubblico, quindi la ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina. In questo senso la proposta di accordo potrà prevedere cessione di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi.

2.1 Requisiti di sostenibilità



Qualità ambientale e paesaggistica

La qualità ambientale e paesaggistica rappresenta un elemento centrale nella valutazione della vivibilità di un nuovo insediamento e della bontà di un intervento di riqualificazione di un'area industriale dismessa. La realizzazione di un nuovo intervento e/o di riqualificazione e riconversione di un'area deve quindi partire dalla necessità di considerare la progettazione di questi luoghi come l'occasione per ripensare ai rapporti "vedutistici" del e dal sito di intervento, soprattutto in relazione al contesto, alle emergenze paesaggistiche circostanti o a particolari punti di vista, per dotare questo pezzo di città di ampie aree verdi multifunzionali, ponendo l'attenzione anche sugli elementi che interferiscono con la percezione dei luoghi, ma soprattutto con il benessere umano quali ad esempio il traffico veicolare e altre sorgenti di inquinamento.

Il progetto dovrà tendere alla ricerca del miglior equilibrio tra le condizioni ambientali date e le funzioni previste, considerando quali componenti progettuali tutte le parti dell'insediamento: edifici, spazi scoperti, fonti energetiche ecc.. In relazione a quanto già detto, esso dovrà porsi in continuità con la rete ecologica contestuale, completandola e implementandola tramite piantumazioni e con la creazione di spazi verdi. Infine esso dovrà evitare di porsi in discontinuità rispetto ad aree di interesse naturale o paesaggistico.

Da un punto di vista paesaggistico, il progetto dovrà inserirsi nel contesto in modo da favorire la percezione organica dei luoghi, evitando elementi di impatto visivo negativo, ma non rinunciando a una sua riconoscibilità, promuovendo infine la costruzione di ambiti con funzione paesistico-ambientale.

Indicatori e criteri di valutazione:



Aspetti vedutistici

- presenza di elementi che creano impatto sulla qualità visiva propria dell'area di studio, valutazione della percezione del sito;
- presenza di elementi detrattori per le relazioni visive con il contesto, valutazione della

percezione dal sito;

- presenza di ambiti di fruizione paesistico-ambientale, in particolare di percorsi caratterizzati da tale valenza.

Indicatori tipo:

Presenza di elementi che creano impatto sulla qualità visiva propria dell'area di studio (percezione DEL sito)

Valuta il peso di elementi che influenzano negativamente il valore del paesaggio in cui si trova l'area di studio come ad esempio: infrastrutture per le quali non si sia pensato ad un adeguato inserimento paesaggistico, edifici fuori misura, ecc.

La valutazione esprime la qualità di un luogo in funzione dell'assenza di elementi detrattori all'interno del luogo stesso.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Assenza totale di elementi detrattori.

BUONO = Presenza di elementi detrattori circoscrivibili e parzialmente mitigati che per collocazione e/o dimensione possono considerarsi trascurabili ai fini dell'impatto vedutistico.

SUFFICIENTE = Presenza di elementi detrattori in numero contenuto e di dimensioni limitate.

INSUFFICIENTE = Presenza consistente di elementi detrattori con elevato impatto vedutistico per dimensione e qualità architettonica.

Presenza di elementi detrattori per le relazioni visive con il contesto (ostruzioni - percezione DAL sito)

Valuta il peso di elementi che si trovino al di fuori dell'area oggetto di studio ma che da questo vengono percepiti come fattori detrattori della qualità paesaggistica del sito. Anche in questo caso gli elementi che rappresentano un valore negativo sono: infrastrutture per le quali non si sia pensato ad un adeguato inserimento paesaggistico, edifici fuori scala, ecc. La valutazione esprime la qualità di un luogo in funzione dell'assenza di elementi detrattori al di fuori di questo, ma che da questo vengono percepiti.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Assenza totale di elementi detrattori.

BUONO = Presenza irrilevante e impatto trascurabile o presenza di elementi detrattori, ma che per collocazione e/o dimensione possono considerarsi trascurabili ai fini dell'impatto vedutistico.

SUFFICIENTE = Presenza di elementi detrattori in numero contenuto e di dimensioni limitate.

INSUFFICIENTE = In questo caso la presenza degli elementi detrattori acquista una consistenza numerica rilevante, tanto da non poterne trascurare il peso anche se di dimensioni limitate.

Presenza di ambiti di fruizione paesistico-ambientale

Valuta l'importanza di percorsi di valore paesaggistico-ambientale attraverso la qualità architettonica dei percorsi, e il valore ambientale che questi rivestono (es. percorsi che costituiscono parte di una rete ecologica). La valutazione esprime la qualità di un luogo in funzione della presenza di percorsi che rispondano alle caratteristiche sopra descritte.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Presenza consistente di percorsi di qualità architettonica-paesaggistica, ottima manutenzione e di importanza ambientale.

BUONO = Presenza di percorsi di qualità architettonica-paesaggistica, attenta manutenzione, assenza di valore ambientale.

SUFFICIENTE = Presenza di percorsi di qualità architettonica-paesaggistica, non adeguata manutenzione, assenza di valore ambientale.

INSUFFICIENTE = Assenza di percorsi di qualità architettonica-paesaggistica.



Spazi verdi ed elementi vegetazionali

- presenza di essenze che possano influire sulla qualità abitativa dell'area sia grazie alla loro capacità di stimolare i sensi attraverso la loro forma, profumo, colori, sia grazie alla loro capacità di controllare il microclima.
- presenza di aree ecologiche che spesso costituiscono l'occasione per la costruzione di una maglia di verde tutelato a scala sovralocale.

Indicatori tipo:

Disponibilità di verde pubblico

Valuta la disponibilità di verde pubblico di cui è possibile fruire all'interno di un'area analizzata. Tiene in considerazione sia il verde materialmente percorribile come parchi e giardini, sia i viali alberati, importanti per la produzione di ombra, per la mitigazione dell'impatto acustico e le polveri.

La valutazione è qualitativa ed esprime la presenza e le caratteristiche del verde presente in un luogo.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Presenza di parchi e giardini realizzati prestando attenzione a tutte le fasce d'età dei possibili fruitori, presenza di viali alberati che rispondano ad un progetto anche estetico/funzionale.

BUONO = Presenza di parchi e giardini realizzati prestando attenzione solo in parte a tutte le fasce d'età dei possibili fruitori, presenza di viali alberati.

SUFFICIENTE = Sporadica presenza di parchi, giardini e viali, di scarsa sensibilità architettonico/funzionale.

INSUFFICIENTE = Assenza di verde pubblico.

Presenza di essenze che possano influire sulla qualità abitativa dell'area

Questo indice considera come un valore aggiunto la presenza di essenze che stimolino o comunque sollecitino i sensi, (attraverso la forma, il profumo o i colori) in modo tale da suscitare nei fruitori un senso di riconoscibilità. La valutazione è qualitativa ed esprime la peculiarità delle essenze presenti.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Presenza di essenze in numero consistente e grande riconoscibilità/varietà.

BUONO = Presenza di essenze in numero consistente, ma in luoghi limitati e circoscritti.

SUFFICIENTE = Presenza di essenze diffusa ma priva di caratteristiche di riconoscibilità/varietà.

INSUFFICIENTE = Assenza di essenze.

Presenza di aree ecologiche (agricole-permeabili verdi)

In questo caso si fa riferimento alla presenza di aree verdi libere da edificazione. La presenza di tali aree diviene parametro di qualità in quanto il paesaggio viene considerato come vettore per creare nuove identità e forme di appropriazione dei luoghi. Queste aree spesso fanno parte di reti ecologiche che consentono la costruzione di una maglia di verde tutelato a scala sovralocale.

La valutazione è qualitativa e quantitativa, in quanto l'indice di qualità è espresso da dati quantitativi che identificano la percentuale di aree scoperte presenti nel sito studiato.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Presenza diffusa di aree ecologiche >20% S sito.

BUONO = Presenza diffusa di aree ecologiche 15-20% S sito.

SUFFICIENTE = Presenza diffusa di aree ecologiche 10-15% S sito.

INSUFFICIENTE = Assenza totale di aree ecologiche.



Qualità sensoriale e rischi ambientali

- presenza di aree densamente trafficate in prossimità dell'area che influenzano la percezione olfattiva e acustica della stessa.
- tratti deficitari delle reti di servizio.
- presenza di aree a rischio per la salute umana.
- densità di contenitori per la raccolta dei rifiuti.
- inquinamento luminoso.

Indicatori tipo:

Presenza di nodi ed assi congestionati che influenzano la percezione olfattiva ed acustica nel sito

Indicatore finalizzato al monitoraggio lineare del livello di inquinamento acustico e dell'aria nelle ore di punta sugli assi principali presenti all'interno dell'area di studio, con effetti sulle politiche di pianificazione del traffico e del trasporto pubblico. La valutazione potrà essere sia quantitativa, effettuata in base al numero di veicoli/giorno che transitano per il nodo di traffico intenso individuato sia qualitativa relativamente ai livelli di inquinamento rilevati.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Assenza di nodi ed assi di traffico intenso (> di 1500 passaggi ora)

BUONO = Presenza di nodi ed assi di traffico intenso senza influenze percettive

SUFFICIENTE = Presenza di nodi ed assi di traffico intenso e percezione olfattiva o acustica

INSUFFICIENTE = Presenza di nodi ed assi di traffico intenso con percezione olfattiva e acustica



Qualità urbanistica

In relazione a questo criterio di valutazione, le scelte urbanistiche che guidano il progetto devono far sì che esso giunga alla costruzione di un pezzo di città equilibrato rappresentando un elemento della rigenerazione e sviluppo del contesto in cui si colloca, contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo generale che la città si è data nella sua strategia di collocazione/rango regionale, nazionale e internazionale.

In questo senso il progetto deve contribuire a migliorare la forma e l'efficienza della città attraverso un ampio equilibrio tra residenze, servizi e lavoro per costruire aree urbane vissute lungo tutto l'arco della giornata. Oltre a ciò esso deve riuscire a migliorare le relazioni territoriali dell'area, del quartiere e della città prevedendo connessioni riconoscibili e sicure con gli assi viari principali. Si suggeriscono punti di scambio intermodale in modo da favorire l'uso di mezzi non inquinanti, quale la bicicletta, implementando la connessione con la città. La dotazione di parcheggi dovrà inoltre essere adeguata in relazione alle funzioni insediate e prevedere un trattamento delle superfici tale da garantire una buona permeabilità.

Infine l'impianto del progetto dovrà affrontare il tema della sostenibilità ambientale, ponendo particolare attenzione al contenimento del consumo di risorse, avvicinando la città al consumo zero di energie inquinanti, concretizzando la transizione da organismo insediativo consumatore di energia a produttore. Il progetto deve quindi prendere in considerazione soluzioni a basso consumo energetico, a raffrescamento passivo, la presenza di tetti verdi, l'utilizzo dell'energia solare per la produzione di acqua calda sanitaria e per la produzione di elettricità. Il progetto deve garantire salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica anche con una densità edilizia distribuita in modo da garantire l'irraggiamento invernale e l'illuminazione naturale degli edifici.

Indicatori e criteri di valutazione:



Dimensionamento delle componenti insediative

- coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti.
- rapporto tra superficie fondiaria edificata e superficie libera.
- mix di funzioni residenziali, produttive, commerciali, terziarie, altri servizi, verde pubblico ecc.: in linea generale si ritiene che in un processo di rigenerazione urbana si debba evitare di ricostruire “recinti” monofunzionali, soprattutto quando si tratta di aree industriali dismesse nelle quali i muri fisici devono essere realmente abbattuti in favore di una piena integrazione urbanistica e funzionale.

Indicatori tipo:

Mix insediativo

Valuta l'omogeneità di distribuzione delle differenti funzioni presenti all'interno del sito di studio.

L'indice risulta quantitativo e qualitativo, si basa infatti sul rapporto tra gli insediamenti di carattere residenziale, e quelli destinati ad attività terziarie, attività di servizio alle persone e alle imprese, sulla presenza di spazi verdi e di funzioni pubbliche/sociali (esclusi, pertanto, l'artigianato di produzione, artigianato di servizio, attività di ricerca e attività industriali). Una equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili garantisce un elevato livello di qualità dell'ambito di analisi in quanto in grado di ridurre la necessità di spostamenti, di garantire l'accessibilità con modalità alternative all'automobile, e di migliorare l'integrazione sociale dei nuovi interventi.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = 30%S sito destinata a mix funzionale. Traffico insistente sull'area ben organizzato in rete viaria gerarchizzata.

BUONO = 20-30%S sito destinata a mix funzionale. Traffico insistente sull'area ben organizzato in rete viaria gerarchizzata.

SUFFICIENTE = 10-20%S sito destinata a mix funzionale. Traffico insistente sull'area limitato anche se in rete viaria non necessariamente gerarchizzata.

INSUFFICIENTE = 0-10%S sito destinata a mix funzionale. Traffico concentrato in prossimità di tali strutture e viabilità congestionata.



Sostenibilità ambientale

- orientamento degli edifici in considerazione dell'energia solare.
- grado di irraggiamento invernale (in quanto risulta quello più sfavorevole) e livello di illuminazione naturale degli edifici: lo scopo è quello di valutare all'interno di un sito se l'esposizione prevalente degli edifici produca un ambiente sano per gli utenti e quindi una migliore qualità.
- presenza di superfici aperte per il riequilibrio bioclimatico dell'area capaci di influire sul clima locale: basso emissive (superfici fredde che massimizzano la termoregolazione, l'evapotraspirazione, l'ombreggiamento ecc.), aree verdi (parchi, coperture verdi ecc), superfici d'acqua (laghi, corsi d'acqua, piscine, vasche, fontane ecc.).
- sistemi di gestione delle acque piovane tramite bacini di raccolta o pozzi perdenti.
- minimizzazione dell'uso di acqua potabile.
- grado di attenzione nell'uso dei materiali in particolare a quelli non energivori.
- uso di tecnologie passive per il risparmio energetico (ventilazione, inerzia termica, corretto orientamento delle superfici opache e trasparenti).
- impiego di energie rinnovabili o assimilabili.
- impianti elettrici efficienti e dimensionati correttamente.
- grado di attenzione al comfort (igrometrico, acustico, illuminotecnico).

Indicatori tipo:

Grado di irraggiamento invernale e livello di illuminazione naturale degli edifici

Descrive il numero di ore di irraggiamento nell'unità abitativa tipo nel periodo invernale, in cui l'inclinazione dei raggi solari è la più bassa nell'arco dell'anno. Si rende necessario fare riferimento alla distribuzione reciproca ed all'orientamento prevalente degli edifici, con lo scopo di valutare la salubrità degli ambienti. La valutazione può essere effettuata valutando i singoli casi in cui l'angolo di oscuramento della volta celeste è causato dalla presenza dei fabbricati adiacenti.

Si utilizza il periodo invernale poiché risulta quello più sfavorevole nel determinare la qualità abitativa percepita di un alloggio.

Lo scopo è quindi valutare all'interno di un sito se l'esposizione prevalente degli edifici produca un ambiente sano per gli utenti e quindi una migliore qualità di vita.

Per fare ciò si utilizza il grado di misura dedotto dai totali mensili di soleggiamento (valori medi per la pianura padana) che individua per l'Italia il grado di irraggiamento invernale tipo in 370 ore sole.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Abitazioni con elevato grado di irraggiamento invernale > 370 ore/sole e ottima illuminazione solare diretta.

BUONO = Abitazioni con grado di irraggiamento invernale di circa 370 ore/sole e illuminazione solare diretta buona.

SUFFICIENTE = Abitazioni con grado di irraggiamento invernale <370 ore/sole e illuminazione solare diretta sufficiente.

INSUFFICIENTE = Abitazioni con grado irraggiamento invernale molto inferiore a 370 ore /sole e prive di illuminazione solare diretta.

Possibilità di efficace ventilazione naturale in funzione della distribuzione degli edifici (es. assenza di ostruzioni)

L'indicatore misura l'efficacia delle condizioni di ventilazione naturale negli edifici residenziali. I criteri di valutazione interessano i flussi d'aria di rinnovo nei locali in termini di distribuzione omogenea, presenza di barriere ai movimenti dell'aria e della tipologia ed orientamento degli edifici in funzione della direzione del vento dominante. L'unità di misura può essere individuata nella percentuale di alloggi in cui è garantita la ventilazione passante. L'individuazione del punteggio è sia di tipo qualitativo che quantitativo e per natura dell'indicatore stesso, va riferita ad un ambito chiaramente individuato e di tipo residenziale.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Assenza totale di ostruzioni con ottima distribuzione insediativa.

BUONO = Presenza di ostruzioni influenti sulla ventilazione naturale e buona distribuzione insediativa.

SUFFICIENTE = Presenza di ostruzioni o distribuzione insediativa che crea qualche influenza sulla ventilazione naturale.

INSUFFICIENTE = Presenza consistente di ostruzioni o pessima distribuzione insediativa che crea una negativa influenza sulla ventilazione naturale.



Mobilità

- qualità delle connessioni tra la viabilità principale e la viabilità interna al comparto: si valuta la comprensibilità e il grado di sicurezza delle connessioni tra la rete viaria principale e quella secondaria che serve l'ambito e i sotto ambiti, in relazione al flusso di merci e persone. L'indicatore prevede un giudizio relativamente alla tipologia di connessione sia dal punto di vista della sicurezza, che della chiarezza, che della riconoscibilità: una migliore fruibilità di tali elementi diviene sinonimo di qualità.
- accessibilità del sito a livello urbano: descrive il grado di accessibilità del sito oggetto di studio in funzione del contesto urbano prendendo quindi in considerazione fattori riguardanti la qualità del traffico e la sicurezza nel coprire i percorsi.
- densità di percorsi pedonali e ciclabili: considera il grado di accessibilità dell'area con mezzi non inquinanti.
- dotazione di parcheggi analizzando il numero di stalli di sosta in considerazione della reale domanda di parcheggi.
- qualità delle aree a parcheggio valutando le misure architettoniche e urbanistiche atte a mitigarne l'impatto sul contesto. Possono ritenersi segni di qualità la differenza di pavimentazione a seconda della tipologia di mezzo di trasporto che vi ha accesso, la presenza di una corretta e chiara segnaletica, le misure per proteggere i percorsi pedonali, nonché la qualità dell'ombreggiamento negli spazi di ricovero dei mezzi.
- densità delle linee urbane di trasporto pubblico valutando la distanza del collegamento del trasporto pubblico in termini di lunghezza massima percorribile da un fruitore per recarsi a una fermata, relativamente al sito in oggetto. Permette di ottenere una visione immediata della possibilità degli utenti di trovare una soddisfacente alternativa all'utilizzo del mezzo privato.

Indicatori tipo:

Qualità delle connessioni tra la viabilità principale nel sito e la viabilità interquartiere

Valuta la comprensibilità ed il grado di sicurezza delle connessioni tra la rete viaria principale appartenente al sito oggetto di studio e quella secondaria che serve i differenti sottoambiti o unità abitative (rete locale o interquartiere).

L'indicatore prevede un giudizio relativamente alla tipologia di connessione sia dal punto di vista della sicurezza, che della chiarezza, che della riconoscibilità, una migliore fruibilità di tali elementi diviene

sinonimo di qualità sia per chi utilizza l'automezzo che per chi vive il sito.

Ad esempio sensi unici complessi possono portare al passante occasionale difficoltà nell'orientamento e nel raggiungimento della propria destinazione, aumentando quindi il traffico locale, ripercuotendosi anche sulla qualità della vita del residente. Si privilegiano nelle intersezioni stradali pericolose, la presenza di semafori, di corsie di immissione o di emissione. Anche la cartellonistica riveste un importante compito al fine di rendere chiare le connessioni ed il comportamento da osservare alla guida del mezzo.

Tutti questi fattori influiscono sulla qualità del traffico e quindi sulla qualità del sito, maggiormente sono soddisfatti i precedenti fattori più fluido risulterà il traffico e più sicuro il sito.

Elementi che possono influire positivamente sul giudizio qualitativo delle connessioni tra la viabilità principale e quella interquartiere sono:

1. Presenza in corrispondenza delle intersezioni pericolose di strumenti di controllo del traffico quali impianti semaforici, rotatorie, corsie di immissione od emissione;
2. Chiarezza della cartellonistica di segnalazione;
3. Chiarezza della viabilità e della percorribilità delle strade;
4. Differenziazione della pavimentazione o presenza di dissuasori solo nelle zone che realmente lo necessitano.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Traffico fluido durante tutta la giornata, chiara segnalazione delle strade, delle direzioni e della percorribilità, intersezioni pericolose assenti o tutte ben regolamentate.

BUONO = Traffico spesso fluido anche se con segnalazioni non sempre perfette, presenza irrilevante di intersezioni pericolose e nella maggior parte dei casi ben regolamentate.

SUFFICIENTE = Traffico fluido ad eccezione di alcuni particolari orari della giornata, presenza di intersezioni pericolose sufficientemente regolamentate almeno nella metà dei casi.

INSUFFICIENTE = Traffico spesso difficoltoso, presenza di intersezioni pericolose non sempre regolamentate in modo sufficiente, segnaletica non chiara.

Accessibilità del sito a livello urbano.

Descrive il grado di accessibilità del sito oggetto di studio in funzione del contesto urbano. Quindi verranno presi in considerazione fattori riguardanti la quantità di traffico, la sicurezza nel coprire i percorsi (incroci pericolosi, segnaletica disposta correttamente, ecc.) e il numero di tracciati viari, o di loro combinazioni, che consentono i collegamenti tra i siti.

La valutazione considera la fluidità con la quale è possibile percorrere i tratti di strada sopra descritti.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Sito accessibile da elevato numero di tracciati viari locali non congestionati e sicuri.

BUONO = Sito accessibile da tracciati viari locali con traffico scorrevole e sicuro.

SUFFICIENTE = Sito accessibile da tracciati viari locali congestionati nelle ore di punta ma sicuri.

INSUFFICIENTE = Sito accessibile da tracciati viari locali congestionati e pericolosi.

Qualità e grado di manutenzione delle aree a parcheggio

L'indicatore valuta le misure architettoniche ed urbane atte a minimizzare l'impatto sul contesto delle aree a parcheggio. Possono ritenersi segni di qualità la differenza di pavimentazione a seconda della tipologia di mezzo di trasporto che vi ha accesso, la presenza di una corretta e chiara segnaletica, le misure per proteggere i percorsi pedonali, il grado di manutenzione, nonché la qualità dell'ombreggiamento negli spazi di ricovero dei mezzi.

Si pone particolare attenzione alle aree di parcheggio interrato, che oltre a risultare spesso espressive di una migliore qualità intrinseca, rendono possibile un miglior utilizzo degli spazi di superficie.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = presenza rilevante di parcheggi pubblici interrati con spazi di superficie ben progettati;

BUONO = presenza di parcheggi a raso con buon utilizzo di verde e dei materiali ed un corretto inserimento nel tessuto morfologico del sito.

SUFFICIENTE = presenza di parcheggi a raso con buone caratteristiche di inserimento nel tessuto morfologico ma con trattamento dei materiali non sempre adeguato.

INSUFFICIENTE = parcheggi a raso in cui risulta evidente la mancanza di elementi di mitigazione ed assenza di manutenzione.

Valutazione sulla dotazione di parcheggi in zone a forte pressione

L'indicatore analizza il numero di stalli di sosta in parcheggi pubblici in zone a forte pressione. La valutazione è di tipo qualitativo e quantitativo e considera la reale domanda di parcheggi in una determinata zona a pressione elevata, in relazione al numero di stalli effettivamente disponibili.

Viene letto come fattore quantitativo, in quanto parte dal valore numerico di stalli, per abitanti residenti o per funzioni pubbliche insediate, ma è rappresentativo della qualità di un sito poiché da questo indicatore si deduce la fruibilità degli spazi destinati a tali funzioni ricettive.

Un punteggio di qualità positiva verrà assegnato se gli stalli di sosta risultano correttamente dimensionati all'effettiva utenza riscontrata nell'ambito a forte pressione e quindi risulta facilmente leggibile anche una qualità legata alla mobilità, un punteggio di qualità negativa si avrà quando i parcheggi risultano sotto o sovra dimensionati rispetto alle effettive esigenze.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO: Numero parcheggi sempre correttamente dimensionato al numero di fruitori.

BUONO: Numero parcheggi sottodimensionato solo in occasione di particolari eventi.

SUFFICIENTE: Numero parcheggi sottodimensionato per almeno un giorno alla settimana.

INSUFFICIENTE: Numero parcheggi fortemente sottodimensionato.

Stalli di sosta in parcheggi di pertinenza privati per abitante

L'indicatore analizza il numero di stalli di sosta in parcheggi pertinenziali al fine di valutare eventuali carenze che possano influire negativamente sulla qualità urbana percepita dai residenti. L'indicatore è di tipo quantitativo ma sinonimo di qualità individuata sia dal numero di abitanti residenti in un'area rispetto ai mq di parcheggio, sia la loro distribuzione all'interno dell'area stessa.

Facendo una media dei dati ISTAT riferiti alle città italiane con la migliore qualità della vita si individua un valore di riferimento equivalente al numero di parcheggi ogni 100 abitanti pari a 1,4.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO: Numero stalli maggiore di 1,4 ogni 100 abitanti

BUONO: Numero stalli compreso tra 1,2 e 1,4 parcheggi ogni 100 abitanti

SUFFICIENTE: Numero stalli compreso tra 1,0 e 1,2 parcheggi ogni 100 abitanti

INSUFFICIENTE: Numero stalli minore di 1,0 parcheggi ogni 100 abitanti

Densità linee urbane del trasporto pubblico (lunghezza / sup area)

Valuta la distanza del collegamento del trasporto pubblico in termini di lunghezza massima percorribile da un residente per recarsi ad una fermata, relativamente al sito oggetto di studio. Permette, in tal modo, di ottenere una visione immediata della possibilità degli utenti di trovare una soddisfacente alternativa all'utilizzo del mezzo privato.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = < 200 m

BUONO = 300 m

SUFFICIENTE = 200 m

INSUFFICIENTE = > 500 m

Grado di percorribilità da parte di persone portatrici di handicap ed anziani

Stabilisce l'importanza di costruire città che siano fruibili, in modo indipendente, da soggetti socialmente deboli come persone portatrici di handicap o anziani. Tale indicatore trova un ottimo valore di qualità in luoghi che oltre a non presentare interruzioni alla continuità dei percorsi (grandi pendenze non adeguatamente risolte, strade con evidenti sconnessioni o con un basso livello di manutenzione) presentino accorgimenti specificatamente destinati ai soggetti deboli (semafori con segnalazioni acustiche, pavimentazioni speciali, rampe con un'adeguata pendenza ecc.).

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Assenza totale di barriere architettoniche e di pendenze non adeguatamente risolte, superfici calpestabili ben realizzate prive di sconnessioni, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità da parte

di persone portatrici di handicap ed anziani.

BUONO = Assenza di barriere architettoniche, presenza di piccole sconessioni sulle superfici calpestabili, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità.

SUFFICIENTE = Assenza di barriere architettoniche, presenza di tratti in pendenza non risolti adeguatamente, superfici calpestabili con qualche sconessione, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità.

INSUFFICIENTE = Presenza di barriere architettoniche, pendenze elevate non risolte adeguatamente, superfici calpestabili con rilevanti sconessioni, assenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità.



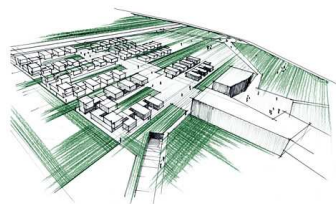
Qualità architettonica

Dal punto di vista del sistema insediativo, morfologico e linguistico il progetto deve essere in grado di dialogare con lo skyline della città, risultando riconoscibile ma non interferendo negativamente con l'immagine architettonica del contesto in cui si inserisce. Nel caso specifico la leggibilità dei luoghi dovrà essere garantita da quello che viene identificato come il fulcro del nuovo insediamento: la grande piazza. Il "vuoto" da essa rappresentato, in realtà "riempito" dalle attività della collettività, si contrappone al "pieno" costituito dal vecchio complesso industriale, segnando una svolta nella percezione e nella fruizione di questi luoghi.

Dal punto di vista tipologico sarà positivo considerare un carattere architettonico adatto al clima locale, coerente rispetto al contesto, ma al contempo dotato di elementi che ne consentano la riconoscibilità.

Dal punto di vista dell'arredo urbano andranno previste schermature per l'ombreggiamento e alberature atte al controllo del microclima, attraverso spazi multifunzionali adeguati all'abbattimento del rumore e dell'inquinamento atmosferico. La densità edilizia realizzabile dovrà essere distribuita in modo da limitare il consumo di suolo e garantire l'irraggiamento invernale oltre che l'illuminazione naturale degli edifici.

Indicatori e criteri di valutazione:



Sistema insediativo e morfologico

- qualità del luogo in funzione della riconoscibilità della struttura formale dello stesso: esso deve costruire, attraverso l'armonia delle parti, un'entità definita in grado di suscitare un riferimento alla memoria dei luoghi.
- densità abitativa dell'area in esame. In giudizio viene espresso su considerazioni riferite all'appartenenza o meno alle caratteristiche insediative del sito a quelle medie della città. Uno scostamento in positivo (quindi una densità maggiore) comporterà una diminuzione del punteggio, così come a un livello eccessivamente basso di densità proprio in relazione al consumo di suolo.
- individuazione dell'altezza dei fabbricati come indicatore della qualità del sito: a un'altezza ridotta

corrisponde un punteggio di qualità più elevato, motivato dalla relazione con il suolo e dalla realtà residenziale italiana.

- individuazione della distanza media tra gli edifici: a una distanza ridotta corrisponde un punteggio di qualità meno elevato, motivato dalla crescente interfaccia reciproca tra gli edifici in termini di ombreggiamento, ventilazione e privacy.

Indicatori tipo:

Individuazione dell'altezza media degli edifici

Rappresenta un indicatore quantitativo, che misura l'altezza media dei fabbricati, ma che individua la qualità di un sito. Vengono proposte differenti classi di altezza corrispondenti a differenti giudizi di merito, in cui ad un'altezza ridotta corrisponde un punteggio di qualità più elevato, motivato dalla relazione con il suolo.

Tale esemplificazione vuole essere rapportata alla realtà residenziale italiana, in cui è possibile associare a costruzioni più basse una migliore qualità di un sito, in particolar modo facendo riferimento alla qualità ambientale ed all'uso del suolo.

In conseguenza a questo si possono individuare alcuni parametri esemplificativi che rapportano l'altezza degli edifici alla qualità del sito.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = 1- 2 piani fuori terra, ottima qualità ambientale, maggior possibilità di relazione e ottima relazione con il suolo.

BUONO = 3 - 4 piani fuori terra, buona qualità ambientale, buona possibilità di relazione e buona relazione con il suolo.

SUFFICIENTE 5 - 6 piani fuori terra, discreta qualità ambientale, sufficiente possibilità di relazione e discreta qualità paesaggistica.

INSUFFICIENTE > 6 piani fuori terra, scarsa qualità ambientale, alto impatto del volume edificato sul contesto, poche comodità per il residente, ininfluyente qualità paesaggistica.

Individuazione della distanza media tra gli edifici

Valuta la distanza media tra i fabbricati, suddividendola in 4 classi corrispondenti a differenti giudizi di merito. Ad una distanza ridotta corrisponde un punteggio di qualità meno elevato, motivato dalla crescente interferenza reciproca tra gli edifici in termini di ombreggiamento, ventilazione, privacy e fruibilità degli spazi aperti di relazione.

Vengono individuate alcune soglie in grado di definire con buona approssimazione la migliore qualità percepita da un abitante del sito nei differenti casi:

1. Se gli edifici prospicienti si trovano ad una distanza maggiore di 15 metri, ma inferiore a 50 metri si ha una valorizzazione della riservatezza dell'individuo, ma non si creano condizioni di isolamento eccessivo,

così pure si può godere di condizioni ottimali relativamente alla esposizione climatica dell'edificio e quindi di un ottimale comfort ambientale

2. Se gli edifici prospicienti si trovano ad una distanza compresa tra i 10 e i 15 metri, si ha una buona valorizzazione della riservatezza dell'individuo e fruibilità degli spazi di relazione, ottenendo condizioni climatiche ancora decisamente accettabili e quindi di un buon comfort ambientale.

3. Se edifici prospicienti si trovano ad una distanza compresa tra i 5 e i 10 metri, cominciano a venire meno i requisiti di riservatezza importanti per un'abitazione privata ma rimangono comunque buone le caratteristiche legate alla fruibilità degli spazi di relazione, le condizioni climatiche cominciano a divenire poco accettabili e quindi di un comfort ambientale di livello non ottimale.

4. Se edifici prospicienti si trovano ad una distanza compresa inferiore a 5 metri o maggiore di 50 metri, si rischia di cadere nell'isolamento o nell'eccessiva interferenza delle attività di relazione con quelle strettamente personali. Le interferenze tra i differenti edifici dal punto di vista del comfort ambientale sono insufficienti, vengono a crearsi eccessive ventilazioni ed ombreggiamenti.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = maggiore di 15 metri.

BUONO = tra 10 e 15 metri.

SUFFICIENTE = tra 5 e 9 metri.

INSUFFICIENTE minore di 5 metri o maggiore di 50 metri

Skyline: riconoscibilità e valore simbolico

Valuta la qualità di un luogo in funzione della riconoscibilità della struttura formale dello stesso, quindi la leggibilità di un'entità definita in grado di suscitare un riferimento alla memoria dei luoghi. Il nuovo "pezzo di città" dovrà essere valutato in relazione alla coerenza rispetto al contesto (in particolare in termini di densità e altezza degli edifici), ma anche rispetto alla sua leggibilità nel contesto stesso. Come già anticipato, l'elemento determinante nella leggibilità dei luoghi potrebbe essere identificato nella grande piazza che andrebbe a costituire un elemento unico nell'assetto della città.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = alto livello di coerenza architettonica con il contesto in termini di altezze degli edifici e di densità, elementi che definiscono lo Skyline, nonché presenza nel sito di elementi riferiti alla memoria dei luoghi che assumono una funzione identitaria e donano al sito una forte riconoscibilità in quanto caratterizzati da un elevato valore architettonico.

BUONO = presenza di elementi riferiti alla memoria dei luoghi che assumono una funzione identitaria e donano al sito una forte riconoscibilità in quanto caratterizzati da un elevato valore architettonico, ma basso livello di coerenza architettonica con il contesto in termini di altezze degli edifici e di densità, elementi che definiscono lo Skyline,

SUFFICIENTE = coerenza con il contesto in termini di altezze degli edifici e di identità, ma assenza di elementi riferiti alla memoria dei luoghi che assumono una funzione identitaria e donano al sito una forte riconoscibilità.

INSUFFICIENTE = Paesaggio urbano caratterizzato dalla perdita di riferimenti con il contesto e assenza di elementi architettonici di qualità capaci di costituire elementi identitari.



Tipologia architettonica

- verifica del livello di coerenza con il contesto sotto il profilo tipologico, determinandone l'appartenenza a un sistema architettonico con caratteristiche tipologiche chiaramente leggibili.
- adattamento del tipo e del carattere architettonico al clima locale, evidenziando l'appartenenza degli edifici alla tradizione costruttiva tipica del luogo di intervento relativamente agli elementi tipologici in relazione agli aspetti climatici della zona.
- Impatto complessivo del colore e identificazione del colore di facciata con la tradizione locale.

Indicatori tipo:

Coerenza tipologica

Valuta l'appartenenza del sito oggetto di analisi a luoghi che sono contraddistinti da un elevato livello di coerenza, in riferimento all'appartenenza degli edifici o dei singoli elementi costruttivi ad una tipologia chiara e identificabile con il contesto di analisi.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Livello di coerenza tipologica elevato per appartenenza degli edifici a una tipologia chiara e per l'espressione dell'identità urbana; coerente rapporto forma-funzione in relazione ai semplici elementi costruttivi, alle parti complesse dell'organismo edilizio, ed all'intero edificio.

BUONO = Livello di coerenza tipologica buono per appartenenza degli edifici ad una tipologia chiara ed omogenea; coerente rapporto forma-funzione in relazione ai semplici elementi costruttivi, alle parti complesse dell'organismo edilizio, ed all'intero edificio; presenza localizzata e ridotta elementi architettonici non coerenti.

SUFFICIENTE = Livello di coerenza tipologica medio per coerente rapporto forma-funzione in relazione ai

semplici elementi costruttivi, alle parti complesse dell'organismo edilizio, ed all'intero edificio, in un'organizzazione urbana omogenea. Presenza localizzata e ridotta di edifici (<5% patrimonio architettonico) con tipologia non identificabile con quella prevalente nel contesto di analisi.

INSUFFICIENTE = Livello di coerenza tipologica scarso per presenza diffusa di edifici con tipologia poco chiara o comunque non identificabile con quella prevalente nel contesto di analisi; presenza diffusa di edifici con rapporto forma-funzione non coerente e tipologia non chiaramente identificabile; accostamento ingiustificato di forme, volumi, materiali caratteristici di epoche, stili e modalità d'impiego diversi con riferimenti incoerenti a modelli costruttivi e decorativi non locali e con conseguente perdita della "riconoscibilità" del luogo.

Adattamento del tipo e del carattere architettonico al clima locale

Valuta la presenza di edifici con caratteristiche architettoniche che si adattano tipologicamente al clima presente nel sito di analisi. Viene evidenziata l'appartenenza degli edifici alla tradizione costruttiva tipica del luogo di intervento, relativamente agli elementi tipologici in relazione agli aspetti climatici della zona (capacità di determinare le necessarie condizioni di benessere in funzione delle condizioni climatiche esterne, dell'assetto ambientale, nonché delle condizioni di organizzazione, sistemazione e attrezzature degli spazi esterni ed interni).

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = pianta libera e forma allungata ($L/L=1:1-2.4$, optimum=1.6), affacci principali lungo direttrice E-O; Ottima coerenza del carattere architettonico con il clima locale per tipologie di copertura e relativi materiali, attacco a terra, andamento dei profili, allineamento degli edifici, rapporto tra aperture e superfici piene, elementi accessori (balconi, logge, sistemi di ombreggiamento), finiture di facciata.

BUONO = pianta libera e forma poco allungata con affacci principali poco scostati da direttrice E-O; Buona coerenza del carattere architettonico con il clima locale per tipologie di copertura e relativi materiali, attacco a terra, andamento dei profili, allineamento degli edifici, rapporto tra aperture e superfici piene, elementi accessori (balconi, logge, sistemi di ombreggiamento), finiture di facciata.

SUFFICIENTE = pianta libera e forma poco allungata con affacci principali poco scostati da direttrice E-O; Coerenza media del carattere architettonico con il clima locale per tipologie di copertura e relativi materiali, attacco a terra, andamento dei profili, allineamento degli edifici, rapporto tra aperture e superfici piene, elementi accessori (balconi, logge, sistemi di ombreggiamento), finiture di facciata.

INSUFFICIENTE = pianta libera e forma compatta ($1 > L/L > 2.4$), affacci principali lungo direttrice N-S; Indifferenza o scarsa coerenza del carattere architettonico con il clima locale per tipologie di copertura e relativi materiali, attacco a terra, andamento dei profili, allineamento degli edifici, rapporto tra aperture e superfici piene, elementi accessori (balconi, logge, sistemi di ombreggiamento), finiture di facciata.

Impatto complessivo del colore, identificazione del colore di facciata con la tradizione locale ed armonia globale degli edifici (materiali, pavimentazioni, aperture, proporzioni)

Valuta la qualità di un sito in riferimento all'appartenenza dei materiali di finitura dei manufatti alla tradizione costruttiva del luogo in cui vengono utilizzati (intese come colorazioni e tipologia dei materiali).

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Armonia globale degli edifici ottima per valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici e dell'accostamento degli stessi, salvaguardia delle qualità materiche e coloristiche di materiali e tecniche tradizionali, utilizzo di coloriture storicizzate e compatibili con il contesto urbano e ambientale; fronti edilizi organicamente riconoscibili come unitari per tipologia e cronologia di edificazione da un punto di vista cromatico, privi di differenze tra parti trattate e parti non trattate con impiego di adeguati scalari tonali, tra loro simili; fronti edilizi non unitari, appartenenti cioè a fabbricati non organicamente accorpati, distinti cromaticamente ma con caratteri tipologico costruttivi e storici simili, privi però di eccessivi contrasti chiaroscurali e di colore.

Correlazione tra edifici senza eccessiva omogeneizzazione cromatica, differenziazione chiassosa, o interruzioni con episodi cromatici vistosi nella gerarchia tra edifici seriali ed edifici monumentali.

BUONO = Armonia globale degli edifici buona per salvaguardia delle qualità materiche e coloristiche di materiali e tecniche tradizionali con utilizzo di coloriture non necessariamente storicizzate ma compatibili con il contesto urbano e ambientale. Correlazione tra edifici senza eccessiva omogeneizzazione cromatica, differenziazione chiassosa, o interruzioni con episodi cromatici vistosi nella gerarchia tra edifici seriali ed edifici monumentali.

SUFFICIENTE = Armonia globale degli edifici media per salvaguardia delle qualità materiche e coloristiche di materiali e tecniche tradizionali ma con presenza diffusa di omogeneizzazione cromatica o presenza localizzata e ridotta di eccessivi contrasti chiaroscurali e di colore.

INSUFFICIENTE = Assenza di valorizzazione dei caratteri compositivi e di decoro urbano dei singoli edifici e dell'accostamento degli stessi per differenziazione chiassosa, eccessiva omogeneizzazione cromatica o interruzioni con episodi cromatici vistosi con utilizzo di coloriture incompatibili con il contesto urbano e ambientale.



Qualità dello spazio pubblico

L'organizzazione e la progettazione degli spazi pubblici deve favorire la convivenza civile, l'aggregazione sociale, la sicurezza e la partecipazione degli abitanti alla vita sociale.

In relazione a ciò il progetto deve costruire uno spazio pubblico integrato con il contesto urbano creando un ambiente attraente, sicuro e flessibile, che accresca al contempo le opportunità di mobilità lenta.

Indicatori e criteri di valutazione:



Qualità dei luoghi di ritrovo

- integrazione tra lo spazio pubblico creato dal progetto e la città.
- mix di funzioni nello spazio pubblico (mercato, plateatici, spazi gioco, piazze, verde pubblico).
- flessibilità degli usi nell'arco della giornata/settimana.
- sicurezza dello spazio (visibilità, illuminazione ecc.)
- grado di attenzione alla mobilità pedonale/lenta (abbattimento delle barriere architettoniche e segnaletica).
- presenza dei luoghi di ritrovo e socializzazione presenti nel sito oggetto di studio.
- presenza di luoghi pubblici all'aperto utilizzati dalla popolazione.

Indicatori tipo:

Presenza di luoghi di ritrovo e socializzazione, poli attrattivi

Valuta la presenza e la fruibilità dei luoghi di ritrovo e di socializzazione presenti nel sito oggetto di studio. L'indice risulta qualitativo e quantitativo in quanto non solo viene valutato il numero dei luoghi di ritrovo, ma

anche come questi si dispongono sul territorio e la loro fruibilità da parte degli abitanti.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = luoghi di ritrovo collettivi diffusi e radicati sul territorio (sia a gestione pubblica che privata), diurni e notturni, differenziati per tipologie di utenza (anziani, giovani, sportivi, bambini, ecc)

BUONO = numerosi luoghi di ritrovo anche se non del tutto omogenei rispetto alle funzioni, alle categorie di utenza, o agli usi notturni e diurni.

SUFFICIENTE = luoghi di ritrovo presenti anche se non omogenei, o rispetto all'uso (diurno/notturno, gestione pubblica/privata) o rispetto alla tipologia di utente a cui sono rivolti, o ancora utilizzo squilibrato tra funzioni diurne e notturne.

INSUFFICIENTE = luoghi di ritrovo poco presenti sul territorio, o fortemente sbilanciati rispetto agli usi e agli utenti.

Presenza di luoghi pubblici all'aperto utilizzati dalla popolazione

Valuta la presenza e la fruibilità dei luoghi pubblici all'aperto presenti nel sito oggetto di studio. L'indice risulta qualitativo e quantitativo in quanto non solo viene valutato il numero dei luoghi pubblici all'aperto ma anche come questi si dispongono sul territorio e la loro fruibilità da parte degli abitanti.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Spazi pubblici numerosi e diffusi, a creare un sistema di connessioni anche all'esterno dell'area in esame. Funzioni e fruibilità integrate al territorio.

BUONO = Presenza significativa di luoghi pubblici all'aperto, non uniformemente fruita

SUFFICIENTE = Luoghi pubblici presenti, ma disomogenei sul territorio o poco utilizzati

INSUFFICIENTE = Scarsità di luoghi pubblici, con forti ripercussioni sulla fruibilità



Arredo urbano

- qualità dell'illuminazione degli spazi aperti e degli edifici.
- qualità architettonica e grado di manutenzione degli spazi pubblici di relazione all'aperto.

Indicatori tipo:

Qualità dell'illuminazione degli spazi aperti e degli edifici, diurna e notturna

Valuta le caratteristiche dei sistemi di schermatura dai raggi solari durante il giorno sia degli spazi aperti che degli edifici nonché dell'illuminazione notturna.

La valutazione è qualitativa e tiene in considerazione, oltre alle caratteristiche di soleggiamento durante la giornata (migliore è il soleggiamento più elevato è il punteggio), anche la possibilità di schermatura degli edifici e degli spazi aperti, attraverso elementi di arredo o piantumazioni (a parità di soleggiamento il punteggio più alto sarà assegnato ai sistemi che offrono la migliore protezione). Per quanto riguarda l'illuminazione notturna, si valuterà la presenza dei sistemi illuminanti artificiali e la loro efficacia.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = spazi soleggiati in tutto l'arco della giornata, con presenza di elementi di protezione diurna ed efficaci sistemi di illuminazione notturna.

BUONO = spazi soleggiati buona parte della giornata, con sistemi di schermatura ed illuminazione notturna uniformemente presenti.

SUFFICIENTE = spazi soleggiati in alcune parti della giornata, con sistemi di protezione non del tutto efficaci o illuminazione notturna non del tutto efficaci.

INSUFFICIENTE = Soleggiamento diurno scarso, scarsa possibilità di schermatura o scarsa illuminazione notturna (es. quartieri periferici con case alte e ravvicinate, scarsa presenza di verde e illuminazione carente).

Qualità architettonica (elementi di arredo urbano, presenza di installazioni artistiche) e grado di manutenzione degli spazi pubblici di relazione all'aperto

Valuta la qualità e la presenza dell'arredo urbano (elementi di illuminazione, panchine, dissuasori, pavimentazioni, griglie per alberi, fontane, portabiciclette, recinzioni, presenza di installazioni artistiche, ecc) intese sia dal punto di vista del design che della fruibilità da parte della popolazione: possibili criteri di valutazione sono l'accessibilità, la locazione, la funzionalità, la sicurezza.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = La maggior parte degli spazi di relazione all'aperto (>70%) presentano arredo urbano di qualità e/o presenza di installazioni artistiche. Sono inoltre accessibili e funzionali.

BUONO = Gli spazi di relazione all'aperto (>50%) presentano arredo urbano di qualità e/o presenza di installazioni artistiche. L'accessibilità, la sicurezza, la funzionalità non presentano elementi di disvalore.

SUFFICIENTE = Alcuni spazi di relazione all'aperto (>30%) presentano arredo urbano di qualità.

INSUFFICIENTE = Scarsa presenza di elementi di arredo di qualità, o comunque non facilmente accessibili, o poco funzionali, o poco sicuri.



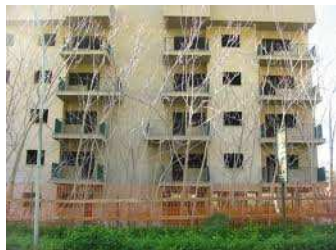
Qualità sociale

L'obiettivo del progetto dovrà essere quello di elevare la qualità della vita favorendo la coesione e l'articolazione della composizione sociale, offrendo adeguati servizi alla persona e alla famiglia.

In particolare, il progetto dovrà offrire servizi misurati sulle reali esigenze del quartiere e dell'area urbana, sviluppando forme di interazione con il contesto, costituendo un'occasione per soddisfare le esigenze dei fruitori, evitando di creare spostamenti nelle ore di punta e favorendo la permanenza all'interno dell'area, fruibile dal pedone, oltre che per la creazione di nuovi posti di lavoro.

Particolare attenzione dovrà essere posta anche alla creazione di un'offerta di soluzioni residenziali diversificate per fasce di reddito, età, dimensione del nucleo familiare e scelte di vita.

Indicatori e criteri di valutazione:



Offerta abitativa

- composizione e varietà dell'offerta residenziale in relazione al costo identificando in termini % sul totale dei mq e il numero di unità appartenenti alle diverse fasce di costo (fascia di costo bassa, media, alta, affitto sociale, convenzionato, libero).
- composizione e varietà dell'offerta residenziale in relazione alla tipologia abitativa in termini % sul totale dei mq e il numero di unità appartenenti alle diverse tipologie (mono locale, due vani, tre vani ecc.).



Occupazione

- presenza e generazione di attività lavorative valutabili in termini di offerta di posti di lavoro (numero addetti in relazione alle diverse tipologie di attività).



Funzioni di interesse collettivo

- presenza e fruibilità delle eventuali funzioni pubbliche o collettive presenti nel sito oggetto di studio.
- dotazione di servizi alla persona distinti per tipologia (servizi sportivi, educativi, culturali ecc.) per gestione (pubblica/privata/associazioni).

Indicatori tipo:

Presenza e fruibilità di funzioni pubbliche

Valuta la presenza e la fruibilità delle funzioni pubbliche presenti nel sito oggetto di studio e nel suo contesto. L'indice risulta qualitativo e quantitativo in quanto non solo viene valutato quante sono le strutture pubbliche e come si dispongono nel sito e rispetto a esso, ma anche la loro fruibilità da parte degli abitanti.

Le strutture con funzione pubblica si possono suddividere in:

- Pubblica sicurezza (questura, carabinieri, polizia municipale etc.)
- Uffici comunali
- Impianti sportivi e palestre
- Terziario non commerciale (banche, uffici pubblici etc.)
- Edicole

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Presenza nel sito o in un raggio di 100 m di 5 tipologie differenti di strutture funzionali con accessibilità pedonale, con assenza totale di barriere architettoniche e di pendenze, superfici calpestabili su suolo pubblico prive di sconnessioni, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture.

BUONO = Presenza nel sito o in un raggio di 100-200 m di 4 tipologie differenti di strutture funzionali con accessibilità pedonale delle strutture, con assenza di barriere architettoniche, pendenze minime, superfici calpestabili su suolo pubblico con sconnessioni irrilevanti, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture.

SUFFICIENTE = Presenza nel sito o in raggio di 200-300 m di 2-3 tipologie differenti di strutture funzionali con accessibilità pedonale, con assenza di barriere architettoniche, presenza di percorsi in pendenza, superfici calpestabili su suolo pubblico con qualche sconnessione, presenza limitata di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture.

INSUFFICIENTE = Presenza nel sito o in un raggio di 300-500 m di 1 tipologia di struttura funzionale con accessibilità pedonale, con presenza di barriere architettoniche e di percorsi in pendenza, superfici calpestabili su suolo pubblico con sconnessioni, assenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture. Oppure assenza totale o presenza nel sito e in un raggio di 500 m di strutture non funzionali o con accessibilità pedonale.

Presenza e fruibilità di funzioni di interesse collettivo

Valuta la presenza e la fruibilità degli edifici di interesse collettivo presenti nel sito oggetto di studio.

L'indice risulta qualitativo e quantitativo in quanto si valuta sia la presenza di edifici di interesse collettivo e come si dispongono nel sito, sia la loro fruibilità da parte degli abitanti.

Le strutture di interesse collettivo si possono distinguere in:

- Strutture per l'assistenza all'infanzia e l'istruzione obbligatoria (asili nido, scuole materne, elementari e medie inferiori e simili);
- Strutture per l'istruzione superiore e Università;
- Sale polivalenti e teatri;
- Strutture per enti e associazioni locali e sovracomunali per la tutela, la valorizzazione e lo sviluppo del patrimonio culturale locale;
- Biblioteche;
- Strutture Museali – Espositive;
- Residenze studenti;
- Servizi religiosi.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO = Presenza nel sito e nel raggio di 300 m di più di 6 tipologie differenti di strutture funzionali con accessibilità pedonale, assenza totale di barriere architettoniche e di pendenze, superfici calpestabili su suolo pubblico prive di sconnessioni, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture.

BUONO = Presenza nel sito e nel raggio di 300 m di 4-6 tipologie differenti di strutture funzionali con accessibilità pedonale delle strutture, con assenza di barriere architettoniche, pendenze minime, superfici calpestabili su suolo pubblico con sconnessioni irrilevanti, presenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità

delle strutture.

SUFFICIENTE = Presenza nel sito e nel raggio di 300 m di 2-3 tipologie differenti di strutture funzionali con accessibilità pedonale, con assenza di barriere architettoniche, presenza di percorsi in pendenza, superfici calpestabili su suolo pubblico con qualche sconnessione, presenza limitata di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture.

INSUFFICIENTE = Presenza nel sito e nel raggio di 300 m di 1 tipologia di struttura funzionale con accessibilità pedonale, con presenza di barriere architettoniche e di percorsi in pendenza, superfici calpestabili su suolo pubblico con sconnessioni, assenza di accorgimenti per facilitare la fruibilità delle strutture; Oppure assenza totale o presenza nel sito e nel raggio di 300 m di strutture non funzionali.



Funzioni di interesse commerciale

- Esercizi commerciali per tipologia di esercizio con superficie > 150 mq e <150 mq;
- Superficie commerciale per utente, anche in relazione alla prossimità.

Indicatori tipo:

Superficie commerciale per abitante e prossimità

Valuta la presenza e la fruibilità delle strutture commerciali presenti nel sito oggetto di studio. L'indice risulta quantitativo in quanto viene espresso attraverso un rapporto che individua la superficie commerciale per abitante, ma costituisce una valutazione di qualità dell'area di studio. Sarà sinonimo di maggiore qualità la presenza di servizi diffusi sul territorio in maniera omogenea e con ampia scelta di funzioni, piuttosto che la loro concentrazione in assi o in centri commerciali che risultano positivi per alcune zone del sito ma negative per altre.

Giudizi di riferimento:

OTTIMO: Ottima dotazione e distanza negozi di prima necessità $D < 100$ m

BUONO: Buona dotazione e distanza negozi di prima necessità $100 < D < 150$ m

SUFFICIENTE: Dotazione sufficiente e distanza negozi di prima necessità $200 < D < 300$ m

INSUFFICIENTE: Scarsa dotazione e distanza negozi di prima necessità $D > 300$ m



Qualità economica

Il progetto dovrà essere in grado di sviluppare benefici economici per gli investitori privati, per il pubblico e per il privato collettivo, quindi per i cittadini.

In particolare esso dovrà essere innanzitutto coerente con lo sviluppo generale della città, prevedere un corretto bilanciamento tra qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e costo globale dell'intervento, dovrà produrre crescita economica dell'area urbana duratura nel tempo e infine coprire gli oneri di urbanizzazione che contribuiscono a risolvere le carenze della città.

Indicatori e criteri di valutazione:

- analisi del quadro economico-finanziario: si ritiene che un piano economico – finanziario ben strutturato e solido sia garanzia di credibilità e tenuta del progetto. La sua presenza, completa di tutte le parti, è essenziale nella valutazione del progetto. Gli indicatori utilizzabili sono: tasso di rendimento interno, rapporto capitale di debito/capitale proprio, tempo di ritorno dell'investimento, rapporto euro privati/pubblici.
- Fertilizzazione dell'economia urbana, quindi numero di nuove unità locali per settori, elementi di attrattività di attività economiche nell'area, elementi che creano indotto per tutta la città.

3 MONITORAGGIO

Così come già stabilito in sede di V.A.S. al P.A.T. del Comune di Piazzola sul Brenta, è necessario ribadire l'importanza di effettuare il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Assetto del Territorio attraverso la redazione di periodici rapporti. La strutturazione di attività di monitoraggio delle trasformazioni territoriali e dell'efficacia delle politiche di Piano è un altro importante elemento caratterizzante l'approccio di V.A.S.: il monitoraggio è finalizzato a osservare l'evoluzione dello stato del territorio e dell'ambiente, valutati attraverso un insieme di indicatori, e a verificare, qualitativamente ma anche quantitativamente, lo stato di attuazione degli obiettivi e l'efficacia delle politiche del Piano, ossia la performance dello stesso.

Il processo di monitoraggio da attivare a seguito della V.A.S. è l'occasione per evidenziare e quindi tentare di risolvere nelle fasi di adeguamento, alcune criticità del piano vigente. Le valutazioni e le analisi del monitoraggio sono in grado di fornire ad amministratori e tecnici utili contributi e riscontri per la revisione dei contenuti del Piano e contemporaneamente sono spunto e momento attivo per confronti e dibattiti sul futuro della città.

Il sistema di monitoraggio è già stato progettato in fase di elaborazione del P.A.T. e riportato nel Rapporto Ambientale: esso vive lungo tutto il ciclo di vita del Piano. Nonostante ciò, proprio in occasione della redazione del P.I. è possibile e opportuno integrare gli indicatori già individuati in relazione a specifici temi costitutivi le linee di intervento del P.I., non affrontati in maniera dettagliata in sede di P.A.T..

Il piano di monitoraggio relativo al P.A.T. è costituito dai seguenti indicatori:

| COMPONENTI | INDICATORI | UNITÀ | FREQUENZA | FONTE | AMBITI DI ATTENZIONE |
|------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-------------------------------|------------------------------------|
| Aria | Livello di polveri sottili | mg/mc | BP | ARPAV | tutto il territorio comunale |
| Acqua | Perdite di rete | Acqua immessa/acqua consumata (%) | MP | ETRA spa | tutto il territorio comunale |
| | Rischio idraulico | % di edifici: presenza siti sensibili | MP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO4 – Capoluogo ATO5-Tremignon |
| | Stato ambientale dei corsi d'acqua | Classi | BP | ARPAV | tutto il territorio comunale |
| | Nitrati in acque sotterranee | mg/l | MP | ARPAV | tutto il territorio comunale |
| | Vulnerabilità delle acque | % copertura del suolo | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO5-Tremignon ATO6-Vaccarino |

| | | | | | |
|-------------------------------|---|---|----|--|---|
| Suolo e sottosuolo | Attività di cava | n. cave e stato | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO2-Carturo; ATO3-Presina; ATO4-Capoluogo |
| | Utilizzo sostenibile dei suoli | % copertura del suolo | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO 3-Presina; ATO4-Capoluogo; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |
| | Dispersione inseguiva | % edifici | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO1-Isola Mantegna; ATO2-Carturo; ATO3-Presina; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |
| Flora, fauna, biodiversità | Grado di conservazione degli habitat di interesse comunitario) | Stato | MP | Ente Gestore Piano di Gestione ZPS | ATO2-Carturo; ATO4-Capoluogo |
| | Consistenza armatura ambientale | %copertura del suolo | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO3-Presina; ATO4-Capoluogo; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |
| | U.F.I. urbano fragmentation index | ml/kmq | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | tutto il territorio comunale |
| | I.F.I. infrastructural fragmentation index | ml/kmq | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO1-Isola Mantegna; ATO2-Carturo; ATO3-Presina; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |
| Paesaggio | Struttura del paesaggio | Sup. media copertura del suolo; n°tipi usi del suolo | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO2-Carturo; ATO3-Presina; ATO4-Capoluogo; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |
| | Grado conservazione paesaggio agricolo | mq/mq | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO2-Carturo; ATO3-Presina; ATO4-Capoluogo; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |
| | Grado di fruibilità del paesaggio | Km/kmq | LP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO3-Presina; ATO5-Tremognon; |
| Salute umana | Grado di esposizione della popolazione al rumore stradale | dba | BP | Comune di Piazzola sul Brenta | tutto il territorio comunale |
| | Incidentalità stradale | Incidenti/anno | BP | Organi di intervento per i rilievi | ATO4-Capoluogo; ATO5-Tremognon; ATO6-Vaccarino |

| | | | | | |
|----------------|------------------------------------|-------------|----|-------------------------------|--|
| Beni Materiali | Dotazione di aree a verde fruibile | mq/abitante | BP | Comune di Piazzola sul Brenta | ATO1-Isola Mantegna; ATO5-Tremignon |
|----------------|------------------------------------|-------------|----|-------------------------------|--|

Le tematiche rispetto alle quali appare necessario formulare nuovi indicatori a integrazione di quanto riportato sopra sono le seguenti:

1. Qualità degli spazi pubblici;
2. Qualità delle aree verdi;
3. Riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico;
4. Riqualificazione urbana delle aree dismesse.

3.1 Qualità degli spazi pubblici

La qualità dello spazio pubblico è un problema chiaramente percepito dai cittadini come componente significativa della qualità del vivere in ambiente urbano.

Nella locuzione “qualità degli spazi pubblici” rientra una serie ampia e articolata di questioni legate alla struttura e al funzionamento della città: lo stato e la qualità delle strutture pedonali, l’equilibrio d’uso degli spazi (in particolare legata alla sosta di auto, ciclomotori e biciclette, oltre che ai conflitti tra utenti meccanizzati e non), la pulizia, l’illuminazione, la sicurezza personale.

La qualità dell’ambiente urbano è un tema rilevante non solo perché diffusamente percepito, ma in quanto elemento di valenza strategica assoluta. Un ambiente urbano di buona qualità infatti rappresenta un aumento delle opportunità di mobilità per le categorie più svantaggiate (disabili, anziani, bambini). Inoltre favorisce il ritorno a modelli di mobilità locale (un ambiente urbano dequalificato spinge alla ‘fuga’ automobilistica verso luoghi più attrezzati, come gli ipermercati, e favorisce la dispersione della residenza), con conseguente positiva riduzione del consumo di trasporto. Buoni requisiti degli spazi pubblici consolidano e valorizzano il recupero di qualità ambientale conseguito ad esempio con azioni di limitazione del traffico nel centro storico, compensando con il recupero di attrattività la penalizzazione di accessibilità automobilistica. Infine consente la costruzione di un contesto indispensabile alla valorizzazione del patrimonio artistico-monumentale della città.

Densità delle piste ciclabili

Lunghezza delle piste ciclabili rapportato al numero di abitanti residenti

Presenza di aree di sosta improvvisata e non regolamentata

Presenza e grado di diffusione/concentrazione di aree in cui la sosta avviene in modo non

regolamentato e improvviso

| | |
|--|---|
| <i>Percorso massimo a piedi per accedere a spazi collettivi e/o di servizio</i> | <i>Percentuale di residenti con accesso pedonale alle aree di interesse collettivo nel raggio di 300 m o stazioni di trasporto pubblico a meno di 300 m da aree verdi (=15 min)</i> |
| <i>Disponibilità di isole pedonali e di zone a traffico limitato</i> | <i>Dotazione misurata in mq per abitante</i> |
| <i>Sicurezza della rete stradale (riferita ai percorsi pedonali e ciclabili)</i> | <i>Grado di manutenzione dei percorsi, presenza di protezioni e segnalazioni</i> |
| <i>Qualità dell'illuminazione</i> | <i>Efficacia dei sistemi di illuminazione e diffusione/omogeneità</i> |
| <i>Qualità dei luoghi pubblici all'aperto utilizzati dalla popolazione</i> | <i>Presenza, diffusione e accessibilità dei luoghi pubblici all'aperto</i> |
| <i>Qualità dei luoghi di ritrovo e socializzazione</i> | <i>Presenza, diffusione, varietà (soprattutto in relazione alle diverse classi di età) e accessibilità dei luoghi di ritrovo</i> |

3.2 Qualità delle aree verdi

Per la sua natura di bene pubblico e risorsa comune capace di generare benefici per l'intera collettività, il verde urbano deve essere considerato oggetto specifico di politiche pubbliche mirate. La gestione del patrimonio naturale delle nostre città richiede infatti appositi strumenti di gestione e programmazione, basati sulla conoscenza approfondita del patrimonio esistente, la sua tutela e valorizzazione, il suo monitoraggio nel tempo, nonché l'analisi e la valorizzazione delle sue molteplici funzioni.

Il verde urbano non è da considerarsi solo come spazio non costruito delle città, ma va soprattutto inteso e gestito come componente fondamentale della qualità della vita che esplica molte altre funzioni oltre a quelle di svago e ricreazione: decongestiona la pressione provocata da fattori inquinanti, abbattendo le polveri sottili e l'inquinamento dell'aria nel suo complesso, il rumore; funziona da regolatore del microclima; concorre ad aumentare la permeabilità del suolo; introduce colori e odori mutevoli durante l'anno, consentendo alla città di rimanere connessa ai ritmi naturali e di svolgere un ruolo di stimolo "sensoriale"; svolge un ruolo nella cosiddetta "rete ecologica" (sistema di aree verdi naturali o costruite

dall'uomo per garantire il flusso delle specie animali e vegetali e la funzionalità degli ecosistemi); migliora la qualità anche estetica dei quartieri (ne fa crescere anche il valore commerciale). Tutte queste funzioni sono servizi che la natura urbana e periurbana ci offre e che apportano benefici all'intera comunità cittadina. Si ritiene tuttavia che esse non vengano ad oggi adeguatamente considerate.

In molti casi, la logica degli standard ha determinato solo effetti "quantitativi" (incrementi del verde spesso solo di natura tabellare e non sostanziale), ma dal punto di vista qualitativo i risultati non sono sempre stati di buon livello.

La qualità degli spazi verdi pubblici è determinata da un mix di requisiti, che possono così essere elencati:

- a) Funzionalità: dipende dall'assetto organizzativo che mette in grado lo spazio verde di ospitare diverse funzioni. L'assetto funzionale è quello che riduce i motivi di conflittualità o semplicemente di reciproco disturbo, offrendo sistemazioni, attrezzature e arredi per una adeguata fruizione dello spazio. L'assetto funzionale è anche quello che garantisce la sicurezza, la controllabilità dello spazio da usi impropri specie per utenti particolarmente vulnerabili come i bambini. Un ulteriore elemento importante della funzionalità è inoltre costituito dall'agibilità dei percorsi da parte di persone disabili.
- b) Qualità estetica: il valore storico, la varietà della flora, l'acqua e la qualità formale del contesto e dello sfondo;
- c) Sicurezza: vengono considerati il rischio rappresentato dal traffico veicolare e l'uso improprio che può avvenire soprattutto nelle ore notturne e che può essere evitato con la chiusura notturna dello spazio verde;
- d) Servizi e arredo: la qualità dello spazio verde dipende dalla dotazione di servizi e arredi, senza i quali la fruizione diviene disagiata;
- e) Fattori di pressione: si tratta di fattori di contesto che possono produrre varie forme di inquinamento, quali quelli derivanti dal traffico o da altre forme di attività;
- f) Manutenzione: la manutenzione e la cura sono fattori importanti di qualità, soprattutto con riferimento agli aspetti salienti degli spazi verdi, come: il manto erboso, le pavimentazioni, gli arredi e la pulizia.

In relazione a ciò si propongono i seguenti indicatori:

Uso dello spazio per eventi pubblici e funzioni rare

Grado di utilizzo degli spazi per lo svolgimento di funzioni specifiche di rilevanza sociale

Spazio per il gioco appositamente attrezzato

Dotazione di attrezzature per il gioco

Presenza di percorsi senza barriere

Ingressi, uscite e percorsi privi di gradini, con dislivelli raccordati da rampe a norma e privi di

buche o discontinuità che possano risultare pericolose per chi usa la carrozzina

Valore storico dell'area verde

Presenza di segni di memoria storica quali: ville, tracce di disegno storico nel giardino, esemplari arborei che costituiscono monumenti naturali

Varietà floristica

La qualità viene fatta dipendere dalla ricchezza di specie floristiche presenti, soprattutto siepi, arbusti e fiori

Caratteri del contesto e dello sfondo

La qualità viene fatta dipendere dalla piacevolezza dei manufatti o delle vedute che costituiscono il contesto scenico dello spazio verde

Accessi pedonali e ciclabili sicuri

La valutazione riguarda le strade di contorno dalle quali si accede allo spazio verde. La sicurezza deve essere garantita da apposite protezioni in corrispondenza degli attraversamenti delle medesime

Presenza di posteggio biciclette

Presenza di posteggi di biciclette in numero e localizzazione adeguati

Presenza di panchine e cestini e manutenzione

Le panchine sono l'arredo più usato e devono essere abbinati a cestini per la spazzatura. Esse si collocano lungo i percorsi, in slarghi che identificano zone di sosta, in punti di particolare interesse

Presenza di illuminazione e manutenzione degli impianti

Presenza di corpi illuminanti, collocati lungo percorsi e aree di sosta, atti a garantire un'adeguata illuminazione

Presenza di strade trafficate, industrie, allevamenti

La presenza di strade di traffico al contorno dello spazio verde costituisce il fattore di

| | |
|--|--|
| <i>al contorno dello spazio verde</i> | <i>pressione più intenso per quanto attiene il rumore e l'inquinamento atmosferico. Anche la presenza di industrie, depositi e allevamenti è considerata un fattore di pressione</i> |
| <i>Manutenzione del manto erboso e dei percorsi</i> | <i>Un manto erboso ben tenuto non deve presentare zone sterrate o prati non adeguatamente falciati</i> |
| <i>Spazi verdi di pubblico accesso</i> | <i>Dotazione di mq per abitante</i> |
| <i>Grado di accessibilità pedonale</i> | <i>% popolazione a 15 minuti di cammino da aree verdi</i> |
| <i>Dotazione di verde urbano</i> | <i>Densità per le diverse tipologie di spazi verdi individuabili nel territorio</i> |
| <i>Stato di attuazione della realizzazione di aree verdi</i> | <i>Scarto tra verde previsto nel PRG e verde realizzato</i> |
| <i>Grado di attenzione al tema del verde urbano</i> | <i>% di budget comunale destinato alla gestione dell'ambiente/del verde urbano</i> |
| <i>Esistenza di un regolamento comunale per la tutela del patrimonio arboreo</i> | <i>Presenza/assenza</i> |

3.3 Riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico

Considerando i centri storici come oggetti irripetibili, la loro salvaguardia e conservazione devono essere valutate come pre-condizione per il riutilizzo, anche ai fini della sicurezza sia della popolazione residente che di quella ospite, nell'ottica della valorizzazione e quindi nella prospettiva di uno sviluppo sostenibile. È urgente mettere in atto nuovi strumenti per la conservazione del patrimonio culturale ed ambientale diffuso, prima che questo sia distrutto dall'abbandono e dall'incuria. Il forte decremento demografico del XX secolo ha lasciato volumi edilizi con scarsa manutenzione ed alta vulnerabilità che sono giunti fino a noi nelle condizioni tipologiche e costruttive originarie o originate da refusioni edilizie. Mantenere e conservare l'edilizia storicizzata è una esigenza collettiva e una sfida da affrontare in tempi brevi.

Accanto alla conservazione e tutela dei caratteri originari tipologici e morfologici, quindi l'identità e la specificità dei luoghi, è necessario considerare anche la vivacità dei centri storici in quanto veri e propri organismi. Solitamente il grado di vitalità dei centri storici è connesso alla dinamicità del tessuto socio – economico determinato dalla combinazione di due fattori:

1. nella capacità della distribuzione funzionale nello spazio urbano d'interagire attraverso differenti e reciproci livelli di attrattività;
2. nella misura dell'eterogeneità funzionale generata dal tessuto urbano, che incide sulla diversità dell'utenza e della fruizione e sul differente grado/livello del servizio.

In relazione a ciò si identificano i seguenti indicatori:

Stato di dismissione totale o parziale degli edifici e delle relative aree di pertinenza da oltre cinque anni

Il criterio è inteso a selezionare isolati che presentano, a fronte di una consistente sottoutilizzazione degli spazi e mancata iniziativa dei proprietari, rilevanti potenzialità di re-insediamento di nuovi nuclei famigliari e nuove funzioni urbane, compatibili e coerenti con l'ambiente urbano storico pedonalizzato

Inadeguatezza della accessibilità e della sosta

Il parametro della ridotta accessibilità è utilizzato nelle situazioni nelle quali si ritiene indispensabile la creazione di poli di interscambio per la fruizione del centro storico a piedi o con mezzi ecologici da parte dei non residenti, per dotare i residenti attuali ed insediabili di posti auto facilmente accessibili, per facilitare il re-insediamento di nuclei famigliari nel centro storico

Perdita di famiglie residenti superiore al venticinque per cento negli ultimi dieci anni

L'allontanamento dal centro storico dei nuclei famigliari da lungo tempo insediati ed il processo di abbandono o di sostituzione sociale costituisce un fattore di progressivo impoverimento della vita sociale del centro storico con effetti derivati sulla insostenibilità economica degli esercizi commerciali e servizi di prossimità, sulla scarsa frequentazione degli spazi pubblici, specialmente in particolari ore

della giornata.

Assenza o riduzione di almeno un terzo delle attività economiche e culturali negli ultimi dieci anni

Il formarsi di consistenti spazi sottoutilizzati ai piani terra, ai primi piani e per i piani seminterrati, soprattutto nella vicinanza delle principali vie di transito, costituisce una criticità ma al contempo una rilevante opportunità per l'affermazione di schemi innovativi di offerta commerciale e particolarmente per quelli più compatibili con un ambiente urbano totalmente o parzialmente pedonalizzato

Presenza di gravi situazioni di declino sociale e carenza di sicurezza pubblica

Il declino sociale si traduce da un lato in situazioni di segregazione urbana di particolari gruppi sociali o a prevalenza etnica che costituiscono di per sé una negazione delle caratteristiche urbane, dall'altro nella mancanza di sicurezza (reale o percepita) e nell'uso improprio di spazi pubblici che rappresenta un forte disincentivo all'incremento del numero dei frequentatori del Centro storico

Grado di eterogeneità funzionale generata dal tessuto urbano

Percentuale della superficie destinata a mix funzionale

Volumetrie non utilizzate (residenza o terziario)

Volume di aree non utilizzate sul volume complessivo

Presenza e fruibilità delle aree commerciali

Superficie commerciale per abitante e prossimità in relazione all'accessibilità pedonale

Numero di interventi di recupero di edifici caratterizzati da condizioni di obsolescenza fisica e/o funzionale nei centri storici

Numero e qualità di interventi di valorizzazione

3.4 Riqualificazione urbana delle aree dismesse

Il tema della rigenerazione urbana assume un ruolo sempre più rilevante nella pianificazione urbanistica, a cui è possibile affidare obiettivi e previsioni di politiche volte allo sviluppo sostenibile delle città. Recuperare le aree dismesse, inserendole nel processo di pianificazione non solo come elementi “occasionalisti”, significa restituire una nuova qualità ambientale, economica e sociale ad aree degradate, rispondendo perfettamente al concetto di città sostenibile: limitando la dispersione urbana e riducendo gli impatti ambientali propri dell’ambiente costruito.

Proprio in funzione dell’importanza delle strategie di rigenerazione che interessano queste aree sono stati identificati specifici indicatori di monitoraggio:

| | |
|---|--|
| <i>Rispetto del crono programma</i> | <i>Rispetto dei tempi stabiliti come misura della capacità previsionale</i> |
| <i>Caratteristiche dei residenti (totale residenti, numero di stranieri e composizione per classi di età)</i> | <i>Misurare la composizione demografica in relazione a fattori quali il reddito, la nazionalità, l’età</i> |
| <i>Grado di fruizione delle nuove attrezzature</i> | <i>Frequentazione in relazione alla tipologia di utente</i> |
| <i>Grado di fruizione dei nuovi spazi pubblici</i> | <i>Frequentazione in relazione alla tipologia di utente</i> |
| <i>Volumetrie non utilizzate (residenza o terziario)</i> | <i>Volume di non utilizzate sul volume complessivo per le diverse tipologie di destinazioni d’uso</i> |