

LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE

Le presenti **linee guida** sono correlate al Bando regionale per la realizzazione del Programma innovativo in ambito urbano “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” approvato con D.G.R. n. 1104 del 16/07/2008 e hanno lo scopo di fornire indirizzi e orientamenti per la redazione delle proposte da parte dei Comuni interessati.

Si compongono di n. 4 sezioni:

- A. Interventi per alloggi in locazione permanente e in locazione a termine
- B. Elaborati richiesti per il progetto di massima
- C. indicazioni volte alla qualificazione della proposta dal punto di vista dell’efficienza energetica;
- D. indicazioni per la qualificazione della proposta a livello di dotazione infrastrutturale e dei servizi. Misure per la mobilità sostenibile e la sicurezza urbana.

A. INTERVENTI PER ALLOGGI IN LOCAZIONE PERMANENTE E IN LOCAZIONE A TERMINE

Definizioni

Il Decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministero Infrastrutture, che istituisce a scala nazionale il Programma innovativo in ambito urbano “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” ha imposto alcune caratteristiche “irrinunciabili” ai Bandi regionali, tra cui la tipologia degli **alloggi di edilizia residenziale sociale**, realizzati “sia da operatori pubblici (Comuni ed ex Iacp comunque denominati) che da operatori privati (imprese, cooperative, fondazioni, ecc), da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l’accesso al sistema dell’edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all’erp ma che si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo”(Art. 6, comma 2).

Più oltre il DM specifica che gli alloggi realizzati da operatori privati, se oggetto di finanziamento, dovranno essere locati per un periodo non inferiore a 25 anni ai sensi dell’art.2, comma 285 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Si tratta della legge finanziaria 2008, che ha introdotto alcune importanti innovazioni nel settore dell’edilizia residenziale sociale (ERS): in particolare stabilendo che negli strumenti urbanistici sono definiti gli ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita, da parte dei proprietari, di aree o immobili da destinarsi a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all’entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere inoltre l’eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

Il successivo decreto interministeriale 22 aprile 2008 pubblicato sulla G.U. 146 del 24 giugno 2008, che ha definito l’alloggio sociale e il concetto di sistema di edilizia residenziale sociale, ha anche confermato l’esistenza di due tipologie di locazione: la locazione permanente e la locazione a termine.

Quanto alle definizioni:

- l'alloggio sociale è l'unità 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;
- rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico) destinate alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Essendo servizio di interesse economico generale, l'alloggio di edilizia residenziale sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

L'articolazione delle norme citate, di recente emanazione, configura dunque un nuovo sistema di edilizia residenziale sociale in cui assume una rilevanza strategica la possibilità per i Comuni di incrementare la disponibilità di aree pubbliche attraverso i piani urbanistici attuativi e di destinare una quota di tali aree all'ERS, assegnandola tramite procedure di evidenza pubblica ad operatori pubblici e privati che realizzano alloggi in locazione permanente o a termine a canone concordato.

Questo meccanismo favorisce la pianificazione di nuovi insediamenti o di interventi di riqualificazione urbana che possiedono una mix diversificata dal punto di vista sociale, perseguendo la solidarietà e l'integrazione anche attraverso una adeguata dotazione di servizi e attrezzature.

E' questo anche l'obiettivo specifico dei Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, che, in modo coerente ai criteri della programmazione regionale in materia di edilizia e territorio, si configurano come piani urbanistici attuativi dei PSC e dei POC adottati dai Comuni ai sensi della L.R. 20/00 o come PRU ai sensi della L.R. 19/98.

In molti piani Comunali è già previsto, anche attraverso accordi con i privati o tramite procedure di perequazione urbanistica, il soddisfacimento del fabbisogno di alloggi di edilizia sociale, anticipando l'innovazione legislativa contenuta nel progetto di legge di iniziativa della Giunta regionale "Governo e riqualificazione solidale del territorio". In tale PdL è espressamente previsto il contributo della pianificazione urbanistica alla realizzazione degli interventi di ERS, istituendo il principio che i proprietari degli immobili interessati da interventi di trasformazione sono tenuti alla cessione al Comune di una quota di aree (fissata nel 20%) da destinare all'edilizia sociale. Con tale criterio il legislatore regionale ha anticipato la nozione di ERS come standard urbanistico.

Nella predisposizione dei Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, saranno dunque privilegiate le amministrazioni comunali che mediante lo strumento urbanistico hanno incrementato il patrimonio di aree da destinare all'ERS, potendo mettere a disposizione una quota di tali aree o immobili a titolo gratuito per la realizzazione o il recupero di alloggi sociali.

Pertanto, ai fini delle tipologie di alloggi da realizzare nei Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, si configura la presenza di due tipologie di intervento per la locazione, a cui riservare i contributi pubblici: la locazione permanente, e la locazione a termine per un periodo minimo di 25 anni.

1) Soggetti proponenti e soggetti operatori

I Comuni sono i promotori dei Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, e a loro sono attribuiti i contributi pubblici erogati dallo Stato e dalla Regione. I

Comuni promotori possono avvalersi della collaborazione delle ACER per gli interventi volti al recupero del proprio patrimonio o alla realizzazione di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda la realizzazione di alloggi per la locazione permanente, soggetti operatori abilitati alla loro realizzazione, e pertanto beneficiari dei finanziamenti pubblici trasferiti dal comune, sono i soggetti pubblici e privati di cui ai commi 1 e 1bis, articolo 14 della L.R. 24/2001.

Per quanto riguarda la realizzazione di alloggi per la locazione a termine, i soggetti operatori abilitati alla loro realizzazione sono quelli previsti dal comma 2, del medesimo articolo 14 della L.R. 24/2001.

2) Assegnazione dei contributi

Gli interventi da realizzare in attuazione del presente bando, sono soggetti a convenzione da stipularsi tra il comune nel quale sono localizzati, e i soggetti operatori. Le convenzioni regolano i rapporti tra comune, che percepisce il finanziamento pubblico sulla base di un accordo di programma stipulato con la Regione, e soggetti attuatori beneficiari dei contributi in funzione dell'impegno economico per la realizzazione degli interventi. La convenzione stabilisce le modalità di trasferimento dei contributi, e regola le condizioni e gli impegni assunti fra le parti per l'attuazione dei programmi, e può prevedere incentivi e agevolazioni anche di carattere fiscale volti a perseguire l'obiettivo del contenimento dei prezzi e dei canoni di locazione degli alloggi. Per la redazione delle convenzioni, i comuni adattano, se necessario, alle peculiarità del bando i testi tipo delle convenzioni approvati con la DGR 1225 del 28/07/2008 in attuazione della L.R. 24/2001.

3) Requisiti soggettivi dei destinatari e canoni degli alloggi in locazione permanente e a termine

- a) Ogni programma deve prevedere una quota di alloggi per la locazione permanente in regime di Edilizia residenziale pubblica (ERP). Destinatari di tali alloggi sono i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica, come richiamato all'articolo 15 della Legge regionale n. 24/2001, e meglio specificato con la delibera del Consiglio regionale n. 327 del 12/02/2002. I limiti patrimoniali e di reddito del nucleo familiare per l'accesso all'ERP sono quelli definiti con la DGR n. 468 del 11/04/2007, integrata dalla determinazione del Responsabile del Servizio Politiche Abitative della RER n. 5072 del 24/04/2007. Il canone di locazione è determinato in relazione ai requisiti sociali ed economici del nucleo familiare applicando i criteri approvati con la DCR n. 395 del 30.07.2002;
- b) Il programma prevede inoltre una quota di alloggi, a discrezione del comune, per la locazione permanente e a termine, riservati ai nuclei familiari che superano i limiti massimi di reddito per accedere all'ERP, ma si trovano comunque in una situazione di disagio abitativo e di difficoltà ad accedere ai canoni di locazione fissati dal mercato. I requisiti soggettivi, patrimoniali e di reddito di tali nuclei familiari, sono quelli definiti nell'allegato A, punto 5, della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1242 del 28/07/2008. Il canone di locazione è determinato, secondo quanto richiamato all'articolo 5 del Bando, con riferimento all'articolo 3, comma 114 della L. 350/2003, in misura pari al 5% del costo massimo convenzionale decurtato del 30 %. Il canone annuo di locazione sarà pertanto calcolato in funzione della redditività dell'investimento, applicando al valore convenzionale dell'alloggio l'aliquota del 3,5%. Il canone così determinato non potrà comunque essere inferiore ai canoni previsti per l'ERP, e non potrà eccedere il 70% del canone concertato

previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3, della L. 431/98, laddove questi siano disponibili e aggiornati.

4) **Caratteristiche degli alloggi**

Gli alloggi, per usufruire del contributo pubblico, devono soddisfare i parametri tecnici e dimensionali richiamati agli articoli 16 e 43 della L. 457/78.

In particolare, la **superficie utile** massima degli alloggi finanziati, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dal bando, i 95 metri quadrati, oltre a 18 metri quadrati per autorimessa o posto macchina coperto, mentre l'altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non può essere superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40, salvo esplicithe deroghe contenute nei regolamenti edilizi comunali.

Inoltre, per l'ammissione al finanziamento, la dimensione dell'alloggio, è descritta dalla Superficie Complessiva (SC), così definita:

$$SC = SU + SNR + SP \text{ dove}$$

SU è la superficie utile abitabile di pavimento dell'alloggio, al netto di sguinci, vani di porte e finestre. Sono escluse tutte le opere murarie quali muri perimetrali, muri interni, pilastri ecc. Sono compresi nella SU tutti i locali, anche accessori, che compongono l'alloggio, anche se non hanno le caratteristiche per essere abitabili (bagni anche non finestrati, sgabuzzini, ingressi, disimpegni, armadi a muro, ecc. ...).

SNR è la superficie non residenziale di pertinenza dell'alloggio. Fanno parte di essa le superfici ad uso esclusivo dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, soffitte, portici, lavanderie, locali tecnici, ecc., e le superfici attribuite all'alloggio in funzione della loro accessibilità e del loro utilizzo comune e non esclusivo quali ad esempio sale condominiali, soffitte e sottotetti, lavanderie, locali tecnici e/o per impianti, androni, porticati, vani ascensore e scale condominiali calcolate una sola volta in proiezione orizzontale, ecc. **La superficie non residenziale complessiva non può eccedere il 60% della SU.**

SP (superficie a parcheggio) sono le autorimesse o i posti auto coperti ad **uso esclusivo** dell'alloggio, la cui superficie, in aggiunta alla SNR prevista al precedente punto, non può eccedere i 18 mq.

Volendo esemplificare il calcolo della **SC massima** di un alloggio a canone sostenibile, assoggettabile a finanziamento pubblico, con una SU pari a 70 mq, si ottiene:

$$SC = mq 70 + mq (70 \times 0,60) + mq 18 \text{ da cui}$$

$$SC = 70 + 42 + 18$$

$$SC = 70 + 60 = \mathbf{mq 130,00}$$

E' ammessa deroga al parametro dimensionale di cui al presente punto nel caso di interventi di recupero o realizzazione di alloggi in edifici esistenti, per i quali sia dimostrata l'impossibilità di rispettare il prescritto rapporto tra superficie complessiva e superficie utile.

5) **Ammontare del contributo pubblico**

L'ammontare del contributo pubblico per gli alloggi in locazione permanente e a termine, è calcolato in funzione di due fattori: il costo parametrico complessivo dell'alloggio **CPC**, e l'aliquota contributiva determinata in funzione della tipologia dell'intervento edilizio.

Il costo parametrico complessivo dell'alloggio **CPC** si ottiene moltiplicando il costo parametrico unitario **CPu** per la dimensione dell'alloggio espressa in mq. di superficie complessiva **SC** Ai soli fini del calcolo del contributo, la **SC** è data da:

$$SC = SU + 0,60 \times (SNR + SP) \text{ e quindi}$$

$$CPC = CPu \times SC \text{ dove}$$

Il **CPu**, è fissato dal bando, sia per gli interventi di locazione permanente che per la locazione a termine, in € 1.500,00 per mq. di **SC**. Il **Cpu** non comprende il valore dell'area urbanizzata ovvero degli oneri di urbanizzazione. Il bando intende in tal modo privilegiare i programmi nei quali gli immobili oggetto degli interventi appartengono al demanio comunale o si rendono disponibili attraverso accordi tra comuni e soggetti attuatori.

L'aliquota contributiva, determinata in funzione della tipologia dell'intervento edilizio, da calcolare sul costo parametrico complessivo dell'alloggio ai sensi dell'articolo 4, punto 2, lettera a) del bando, è di seguito richiamata:

1) Locazione permanente

- Per gli interventi di cui al precedente punto 3 lettera a): realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (esclusa la manutenzione ordinaria) il contributo pubblico può coprire fino ad un massimo del **100%** del costo parametrico complessivo dell'alloggio; per gli interventi di nuova costruzione destinati all'erp il contributo di cui sopra è ridotto al **70%** del costo parametrico .
- per gli interventi in locazione permanente di cui al punto 3 lettera b) il contributo massimo concedibile è pari al **70%** del costo parametrico.

2) Locazione a termine

- - fino a un massimo del **60%** del costo parametrico complessivo dell'alloggio per gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sono quelli di cui alle lettere dalla b) alla f) dell'allegato alla L.R. 31/2002;
- - fino a un massimo del **50%** del costo parametrico per gli interventi di nuova costruzione.

A titolo esemplificativo, il calcolo del contributo pubblico riferito all'alloggio tipo preso ad esempio per il calcolo della **SC** nel precedente punto 4, ipotizzando un intervento di nuova costruzione destinato alla locazione permanente, da il seguente risultato:

$$SC = mq\ 70 + 0,60 \times (mq\ 42 + mq\ 18) = mq\ 70 + mq\ 36 = 106$$

$$CPC = \text{€}mq\ 1.500,00 \times mq\ 106 = \text{€}159.000,00$$

$$\text{Contributo pubblico} = 0,70 \times 159.000,00 = \text{€}111.300,00$$

B. ELABORATI RICHIESTI PER IL PROGETTO DI MASSIMA

Tra gli elaborati da presentare per la partecipazione al programma, come indicato all'articolo 6 del Bando, è richiesto un progetto architettonico di massima delle opere oggetto di contributo. Il livello di elaborazione richiesto deve essere sufficientemente dettagliato per illustrare le caratteristiche tecniche e funzionali dell'intervento da realizzare con il contributo pubblico, tenendo presenti le indicazioni normative del D.lgs. n. 163/2006.

I requisiti da soddisfare in questa fase sono relativi:

- alla definizione delle condizioni di fattibilità in coerenza alle finalità e ai contenuti del bando;
- ai rapporti col contesto preesistente dal punto di vista ambientale, urbanistico e architettonico con riguardo agli aspetti vincolistici;
- alle soluzioni distributive e tecnologiche proposte con particolare riferimento alle tipologie abitative e alla definizione dei criteri per il soddisfacimento delle prestazioni energetiche richieste dal bando;
- alla sistemazione degli spazi esterni e delle aree di pertinenza, con riguardo alla compatibilità ambientale dell'intervento proposto nella struttura urbana preesistente e alla eventuale previsione di misure compensative;
- ai risultati attesi in ordine alle scelte inerenti la sostenibilità del programma e richiamando le eventuali criticità che possono influenzare la realizzazione del progetto.

In ordine a queste indicazioni sul contenuto del progetto di massima è lasciata ai proponenti la definizione degli elaborati da produrre, tenendo presente l'eventuale predisposizione di elaborati di maggior dettaglio che può essere opportuna ai fini della complessiva valutazione della proposta.

C. INDICAZIONI VOLTE ALLA QUALIFICAZIONE DELLA PROPOSTA SECONDO CRITERI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Il D.Lgs n.192/2005 così come modificato ed integrato dal D.Lgs n.311/2006 e successive modifiche, ha introdotto a livello nazionale norme riguardanti il risparmio energetico nell'edilizia; la Regione Emilia Romagna a sua volta ha adottato con la Deliberazione di A.L.n156/08 proprie norme che affrontano tutti gli aspetti del risparmio, del rendimento energetico e della certificazione nell'edilizia residenziale oltre a quella definita secondo gli usi all'art.3 del DPR 412/93.

Esigenza da soddisfare:

il bando richiede il miglioramento del comportamento prestazionale degli alloggi da realizzare o recuperare, in termini di rendimento energetico, di almeno il 30% rispetto a quanto previsto dalla normativa statale vigente, mediante la ricerca di soluzioni progettuali preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, sia a scala edilizia che a scala insediativa.

Prestazioni richieste:

Le tabelle 1 e 2 contenute all'articolo 5, comma 3, del bando allegato alla DGR n. 1104/08, traducono le prestazioni richieste rispettivamente per le nuove costruzioni o ristrutturazioni integrali di edifici al di sopra dei 1.000 mq (tabella 1) e le ristrutturazioni parziali riguardanti gli edifici di superficie utile inferiore ai 1.000 mq (tabella 2).

I valori riportati nelle tabelle sono interpolati rispetto alle norme di carattere generale: garantiscono quindi il soddisfacimento dei livelli minimi richiesti dall'Atto di indirizzo regionale sui requisiti di rendimento energetico e il soddisfacimento dell'ulteriore requisito di miglioramento del 30% richiesto dal bando rispetto ai valori della normativa nazionale, riportata nel D.Lgs 192/05 così come modificato dal D.Lgs 311/06.

Requisiti di miglioramento dei progetti:

Ai fini del miglioramento delle proposte progettuali che saranno oggetto di valutazione da parte della commissione di cui all'art.8 del bando, si suggerisce l'adozione dei requisiti prestazionali R6.4, R6.5, R6.6, previsti dal succitato Atto di indirizzo regionale sui requisiti di rendimento energetico che affrontano in modo più ampio gli aspetti della sostenibilità legata al risparmio energetico ed alla ricerca di soluzioni impiantistiche e progettuali innovative:

- (R 6.4) ottimizzazione dell'orientamento degli edifici ed adozione di schermature naturali a scala insediativa;
- (R 6.4) controllo dei consumi energetici in regime estivo;
- (R 6.5) dispositivi di controllo ed automazione degli impianti termici BACS;
- (R 6.6) utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili od assimilate.

D. INDICAZIONI PER LA QUALIFICAZIONE DELLA PROPOSTA A LIVELLO DI DOTAZIONE INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI. MISURE PER LA MOBILITÀ SOSTENIBILE E LA SICUREZZA URBANA

Con una quota del cofinanziamento pubblico, contenuta entro il 25% del totale di ogni singola richiesta, possono essere coperte spese per l'incremento e il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi del quartiere. Il finanziamento pubblico, che può coprire fino al 50% del costo preventivato, è destinato ad attrezzature e spazi collettivi e a infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (con l'esclusione di parcheggi sotterranei quali attrattori di traffico). Gli interventi devono perseguire le seguenti finalità:

- incrementare il livello di qualità degli spazi pubblici (strade, percorsi ciclabili in sede autonoma, aree parcheggio, piazze ed aree pedonalizzate, aree verdi urbane, orti urbani);
- migliorare il sistema delle dotazioni territoriali al servizio dell'ambito oggetto di intervento che contribuiscono all'incremento della qualità ambientale ed urbanistica degli insediamenti (istruzione; assistenza, servizi sociali e igienico sanitari; pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile; attività culturali, associative e politiche; culto; spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi);
- superare l'isolamento fisico dovuto ad eventuali barriere, ricomponendo i tessuti urbani discontinui e favorendo l'integrazione del quartiere con il contesto urbano;
- recuperare le aree residuali che creano isolamento e insicurezza e destinarle ad usi diversi (residenza e servizi);

Tali finalità sono in armonia con gli indirizzi della pianificazione e programmazione regionale mirando a prevenire, rimuovere o ridurre situazioni di disagio dei cittadini dovute a condizioni di degrado dell'ambiente urbano, frammentazione del tessuto insediativo, carenze nelle dotazioni o nei

servizi e scarsa coesione sociale; a migliorare le condizioni di sicurezza dei quartieri e la percezione di sicurezza dei cittadini e promuovere il senso di cittadinanza sociale; a contenere l'uso delle risorse e migliorare la qualità dell'aria.

Vengono di seguito proposti alcuni requisiti con i quali si chiede di connotare gli interventi sulle dotazioni territoriali, che devono tenere conto delle esigenze di sicurezza e delle ricadute sociali e ambientali degli interventi.

4.1 Misure per la mobilità sostenibile

Premessa:

Lo spazio stradale dovrebbe essere utilizzato sia per il trasporto che per l'interazione umana, per recuperare senso di comunità e vivibilità.

Gli interventi sulla struttura fisica dell'ambiente urbano hanno l'obiettivo di migliorare l'accessibilità, soprattutto dei quartieri in cui l'accesso è vincolato all'automobile dove le persone che ne sono prive, in particolare i più giovani e i più anziani, sono soggette ad isolamento sociale e carenza di interazione comunitaria con possibili ricadute negative sulla salute: segregazione sociale, solitudine e paura della criminalità.

La definizione progettuale degli spazi deve disincentivare l'uso dell'automobile privata - che tende a isolare le persone e a influire negativamente sull'abitudine delle persone all'attività fisica - quale mezzo privilegiato per gli spostamenti e favorire invece la mobilità a piedi, in bicicletta e con mezzi pubblici. In questo modo sono facilitati i contatti sociali e aumenta la frequentazione pedonale delle strade, che tornano ad essere degli spazi sociali. Le modificazioni fisiche devono parallelamente stimolare gli automobilisti a comportamenti meno pericolosi.

Gli spazi e i percorsi pubblici devono essere caratterizzati da un alto grado di integrazione progettuale che sottolinei il carattere di continuità di tutti i percorsi e non solo di quelli carrabili, garantendo la coesistenza tra i diversi tipi di fruizione e di traffico e favorendo i flussi di interrelazione necessari alla sopravvivenza delle attività localizzate nel territorio. Deve inoltre essere garantita l'integrazione progettuale tra gli spazi e i percorsi pubblici con il tessuto urbano, privilegiando la disposizione degli edifici direttamente sul fronte stradale e evidenziandone le caratteristiche di unitarietà nel disegno.

Esigenze da soddisfare:

- Riduzione di consumi e di costi legati all'uso dell'automobile
- Miglioramento della qualità ambientale urbana e della qualità dell'aria (contenimento del livello delle emissioni), inquinamento acustico, uso del territorio.
- Miglioramento dell'accessibilità e fruibilità della città a tutte le categorie di cittadini, in modo particolare agli utenti meno protetti
- Riequilibrio degli spazi e cambiamento dei rapporti di scala più favorevoli alla vita locale
- Promozione dell'attività fisica di tipo involontario e aumento dei contatti sociali

Caratteristiche richieste ai progetti:

- morfologia delle strade:

Gli interventi sulla morfologia delle strade, strettamente relazionata all'impianto degli edifici, devono indurre alla moderazione della velocità (ideali le zone a 30 Km/h) per permettere la coesistenza del traffico automobilistico con i flussi pedonali e di biciclette. A titolo esemplificativo

e non esaustivo, per gli attraversamenti si raccomandano restringimenti della sezione stradale e opportuno uso di materiali per le pavimentazioni o specifici trattamenti della superficie stradale.

- *percorsi pedonali e ciclabili:*

I percorsi pedonali e ciclabili vanno previsti e creati “a rete”. I percorsi vanno intesi come collegamento prioritario, ma non esclusivo, tra le parti urbane: la rete stradale dovrebbe essere continua e aperta ai diversi tipi di traffico, garantendo in ogni caso la sicurezza di pedoni e ciclisti. I percorsi devono essere progettati in modo da rendere il tragitto attraente e gradevole, anche per favorire l’esercizio fisico involontario e, con la riduzione dell’uso dell’automobile, la riappropriazione dello spazio urbano da parte dei cittadini.

- *sistemazione del verde:*

La piantumazione e sistemazione del verde lungo le strade e i percorsi pedonali/ciclabili deve garantirne la fruibilità anche durante la stagione estiva. Sono da preferire soprattutto le essenze ad alto fusto che garantiscono ombreggiamento laddove i percorsi non siano protetti dalle ombre portate dagli edifici.

Per arginare il fenomeno delle isole di calore, che provocano alterazioni del microclima esterno localizzate, parte delle pavimentazioni devono essere permeabili, destinate a spazi verdi o piccoli specchi d’acqua.

Riferimenti metodologici:

Possono essere assunte come riferimento metodologico le indicazioni progettuali della pubblicazione:

La città senza incidenti: strategie, metodi e tecniche per progettare mobilità sicura, a cura di Valter Baruzzi, Alfredo Drufuca, Giancarlo Sgubbi (I Quaderni di Camina)

Ulteriore bibliografia: *Il piano regionale per la prevenzione della patologia da ambiente costruito* e la sezione *Una società per tutte le età. PAR – Piano di azione regionale per la popolazione anziana* del sito ERMES all’indirizzo <http://www.regione.emilia-romagna.it/par/>

4.2 Misure per la sicurezza urbana / prevenzione ambientale del crimine

Premesse:

Alcuni modelli urbani possono contribuire a incrementare il livello di sicurezza della città e la percezione di sicurezza dei cittadini. Quelli caratterizzati da vitalità e da una certa vivacità delle strade garantiscono sorveglianza spontanea (informale) da parte degli abitanti, cioè occhi sulla strada, e dunque maggiore sicurezza. Inoltre, la disposizione e l’organizzazione degli spazi urbani influiscono sul loro livello di sicurezza e possono contribuire a renderli più sicuri: una buona organizzazione, progettazione e gestione degli spazi è un deterrente al crimine e rafforza il senso di identità e appartenenza al territorio dei suoi abitanti e la tendenza di questi a curarlo e proteggerlo. Per incidere sulla vitalità dei luoghi è essenziale mantenere un certo livello di flussi di movimento lungo le strade e i percorsi, che è favorita da un buon livello di accessibilità spaziale per tutti i cittadini. La vitalità è garantita anche dalla mescolanza di usi e di funzioni nei quartieri, con strade animate e ricche di attività, frequentate a tutte le ore del giorno, e dalla varietà della composizione sociale della loro popolazione. Le caratteristiche fisiche di un luogo, quali l’essere visibile o invisibile, aperto o chiuso, possono influire sulla sua propensione ad attirare attività illecite o al manifestarsi di eventi criminosi. Occorre quindi intervenire sulla forma fisica degli spazi per evitare il prodursi di reati.

Esigenze da soddisfare:

- Favorire la sicurezza degli spazi e il senso di sicurezza dei cittadini
- Favorire il controllo spontaneo dell'ambiente urbano

Alcune indicazioni per incrementare il controllo spontaneo dei cittadini possono riguardare:

- presenza e diffusione delle attività:

Per garantire controllo spontaneo di un'area, occorre che questa sia caratterizzata da un certo flusso di movimento, ovvero da continuità degli usi e vitalità. La vitalità è assicurata dalla presenza di attività che richiamano persone: è utile quindi prevedere l'inserimento di negozi, servizi, attività di ristorazione lungo i percorsi di zone che ne sono prive. Si possono favorire determinate attività intervenendo su norme e regolamenti, destinando ad esempio i piani terra degli edifici a servizi e esercizi commerciali anziché a parcheggi. Per garantire nel corso della giornata una certa continuità nella sorveglianza spontanea, è utile integrare le funzioni presenti nel quartiere con altre funzioni compatibili.

- visibilità e affacci degli edifici:

Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione devono essere caratterizzati da affacci diretti sulle strade. Sia le residenze che le altre attività non devono essere separate o isolate dal tessuto esistente; finestre, vetrine ed accessi devono permettere facilità di sguardo sugli spazi pubblici, evitando zone d'ombra o spazi nascosti che possano diventare nascondiglio per eventuali malintenzionati.

- spazi pubblici e parcheggi:

E' opportuno intervenire su quelli fuori scala o privi di identità e carattere, che tendono a essere evitati e poco curati. Gli interventi devono essere volti ad ispirare un senso di appartenenza negli utilizzatori, in modo da aumentare il senso civico di responsabilità e il rispetto per il luogo (scala umana) mediante compartimentazione e inserimento di piccoli presidi quali negozi o piccoli spazi verdi. Le zone di sosta vanno posizionate nelle aree antistanti gli edifici; sono da preferire parcheggi di piccola dimensione, evitando strutture che possano ostruirne la vista ed essere ben illuminati.

- superamento delle barriere:

Per superare l'isolamento fisico e ricomporre i tessuti urbani discontinui favorendo l'integrazione del quartiere con il contesto urbano, occorrono interventi sulle strade e sui percorsi che garantiscano continuità e accessibilità a tutti gli utenti. Si suggerisce di evitare sottopassaggi. I percorsi di nuova progettazione devono mantenere continuità visiva e funzionale con quelli esistenti; sia gli uni sia gli altri devono essere opportunamente illuminati ed essere collocati lungo i fronti degli edifici e non sul retro degli stessi, cercando di favorire l'orientamento e l'organizzazione dei luoghi.

-verde pubblico:

Nella scelta delle essenze da mettere a dimora nelle aree verdi o lungo i percorsi, si deve dare preferenza ad alberi ad alto fusto o cespugli di dimensioni ridotte e comunque in modo da non creare barriere visive, per non interrompere la visuale degli utilizzatori.

Riferimenti metodologici:

Possono essere assunte come riferimento metodologico le indicazioni e i suggerimenti proposti nel manuale:

Progettazione e disegno urbano gestione degli spazi per la sicurezza, programma AGIS – azione Safepolis cofinanziata dalla Direzione Generale Giustizia, Libertà e Sicurezza della Commissione Europea.

Si suggerisce inoltre la consultazione della sezione dedicata alle politiche per la sicurezza e la polizia locale all'indirizzo <http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/sicurezza/index.htm> del sito ERMES - Regione Emilia-Romagna.