

INDICE

PREMESSA. UN NUOVO PROGRAMMA PER IL PRU DI SOCCAVO

- a. **Le fasi salienti del programma originario**
- b. **Il nuovo programma proposto**
- c. **Il nuovo percorso attuativo del programma**

1. IL PROGETTO PRELIMINARE DI PRU

1.1 Il progetto dell'armatura urbana

- a. **Il quartiere Traiano di Soccavo: il ripensamento di un progetto urbano interrotto**
- b. **Finalità, strategie e contenuti del nuovo P RU per i Sub-Ambiti 2 e 3**

Nuovo senso e nuove relazioni per il viale Traiano

Creare condizioni di concorrenzialità per realizzare nuove centralità integrate

1.2 Il programma quantitativo-funzionale

- a. **I connotati morfologico-funzionali**
- b. **Il programma quantitativo-funzionale del Sub-ambito**

1.3 L'attuazione e la gestione del programma

- a. **Contenuti del bando e del disciplinare**
- b. **I criteri di valutazione delle proposte**

2. GLI ELABORATI

PREMESSA. UN NUOVO PROGRAMMA PER IL PRU DI SOCCAVO

Il nuovo preliminare del Programma di Recupero Urbano di Soccavo nasce come aggiornamento di quello originario approvato con DCC 47/2001 e con DGM 1022/2003. Tale aggiornamento, relativo all'area del Polifunzionale e a quella del quartiere di edilizia pubblica a sud del Viale Traiano, si è reso necessario per il verificarsi di nuove condizioni di contesto, soprattutto connesse al lungo tempo trascorso dalla prima stesura del programma e alla avvenuta realizzazione o ultimazione di alcune attrezzature pubbliche presenti nell'area. (Polifunzionale, attrezzatura asl)

a. Le fasi salienti del programma originario

Prima di entrare nel merito, è opportuno ricostruire brevemente le principali tappe che hanno segnato la formazione e l'attuazione del programma originario.

Il PRU di Soccavo è uno dei quattro PRU (gli altri tre sono quelli di Ponticelli, Poggioreale-Rione S. Alfonso e Centro Storico) oggetto dell'Accordo di Programma stipulato, ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90, nell'agosto del 1994, tra il Ministro dei LL.PP., il Presidente della Regione Campania ed il Sindaco di Napoli, che comprendeva anche ulteriori interventi di riqualificazione e completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, per un finanziamento complessivo di 350 mld di lire. I criteri e le procedure attuative degli interventi sono stati definiti nel Disciplinare di attuazione dell'Accordo, del marzo 1995, firmato dal Segretario Generale del C.E.R., dall'Assessore all'Edilizia pro-tempore della Regione Campania e dall'Assessore all'Edilizia pro-tempore del Comune di Napoli. Entrambi gli atti sono stati deliberati dal Consiglio Comunale (delibera di presa d'atto 49/1996) ed approvati con Decreto Sindacale 379/1995.

In attuazione del Disciplinare il Servizio Edilizia Pubblica ha elaborato il Programma di Fattibilità, articolando gli interventi secondo cinque moduli funzionali riferiti ai distinti canali di finanziamento (Modulo A, Recupero Edilizio, Fondi ex art. 11 della L. 179/92; Modulo B, Programmi di Recupero Urbano, Fondi ex art. 11 della L. 493/93; Modulo C, Interventi di nuova costruzione, Fondi ordinari regionali; Modulo D, Interventi straordinari, Fondi ex art. 3 lett. "q" della L. 457/78; Modulo E, Interventi sperimentali, Fondi ex art. 2 lett. "f" della L. 457/78).

Con un Atto aggiuntivo sono stati parzialmente riarticolati gli interventi previsti nei cinque moduli, soprattutto in merito alla ridefinizione dei tempi e delle procedure di erogazione dei finanziamenti.

Con particolare riferimento ai finanziamenti dei PRU, l'Accordo di Programma prevede la seguente articolazione:

Ponticelli: 21 miliardi di lire

Soccavo: 18 miliardi di lire

Poggioreale: 16 miliardi di lire

Centro storico: 15 miliardi di lire.

In conformità con l'Accordo di programma è stato redatto un primo documento del progetto preliminare di PRU, approvato con DGC 5057/1997 e fatto oggetto di una fase di consultazione con i rappresentanti delle associazioni di categorie economiche abilitate ad avanzare proposte di intervento, con i rappresentanti degli organismi tecnico-professionali, con le strutture istituzionali e politiche e con le parti sociali interessate alla sua realizzazione.

A valle del processo di consultazione che ha condotto ad alcune modifiche e integrazioni del programma, è stato redatto il documento definitivo del preliminare del programma, completato nel dicembre 1999 e approvato, come si è detto, con DCC 47/2001 e con DGM 1022/2003.

I principali contenuti di tale programma originario, che come è noto riguarda il rione Traiano, sono di seguito sintetizzati con riferimento ai 4 sub-ambiti previsti ai fini dell'attuazione:

In particolare, con riferimento ai sub-ambiti individuati, si definiscono gli ulteriori e specifici obiettivi di seguito elencati:

- **Sub-ambito 1:** Area tra viale Adriano e la stazione Traiano della circumflegrea e relativi tracciati viari.
In tale sub-ambito, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, si prevedeva la realizzazione di residenze private, attività private di tipo collettivo (attività turistico-ricettive o residenze speciali), attività terziarie di base, l'introduzione di attrezzature pubbliche per l'istruzione e di interesse comune e la realizzazione di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici, costituito da giardini e dalla rete di percorsi pedonali e aree pavimentate e di un sistema di parcheggi, a raso alberati e interrati.
- **Sub-ambito 2:** Quartiere di edilizia residenziale a valle di viale Traiano e relativi tracciati viari.
In tale sub-ambito, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, si prevedeva il completamento dell'insediamento residenziale esistente attraverso la realizzazione di attività terziarie di base, servizi per lo spettacolo e lo sport e l'introduzione di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici costituito da giardini, campi sportivi e dalla rete di percorsi pedonali e aree pavimentate e di un sistema di parcheggi, a raso alberati e interrati.
- **Sub-ambito 3:** Area del Polifunzionale e relativi tracciati viari di margine (via Adriano e viale Traiano).
In tale sub-ambito, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, si prevedeva il completamento dell'edificio del Polifunzionale (in particolare degli spazi destinati ad attività commerciali e paracommerciali, ad attrezzature per lo spettacolo e per il ristoro e ai residence studenteschi, per i quali si programmava la gestione privata), la realizzazione di nuove attività di servizio alla produzione in grado di svolgere una funzione trainante (attività fieristico-espositive e congressuali) e di attività terziarie di base e l'introduzione di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici costituito dal parco e dal parco acquatico, dalla rete di percorsi pedonali e aree pavimentate e di un sistema di parcheggi, a raso alberati e interrati. In

particolare, al fine della realizzazione dei nuovi interventi si prevedeva la demolizione di alcuni edifici esistenti (l'edificio scolastico "Giustino Fortunato" e l'edificio della COOP) e l'interramento della cabina ENEL.

- **Sub-ambito 4:** Area European e relativi tracciati di margine.

In tale sub-ambito, a carattere integrato di tipo residenzial-terziario, oltre alla riqualificazione della viabilità esistente, si prevedeva la realizzazione di residenze private, attività terziarie di base con l'introduzione di una funzione "trainante" (supermercato), l'introduzione di attrezzature pubbliche per l'istruzione e di interesse comune e la realizzazione di un nuovo sistema di spazi aperti pubblici, costituito da un parco e dalla rete di percorsi pedonali e aree pavimentate e di un sistema di parcheggi, a raso alberati, multipiano e interrati.

Tale preliminare di PRU, fatto proprio dalla Variante generale al PRG contemporaneamente in corso di completamento, ha raggiunto diversi livelli di attuazione. In particolare per il sub-ambito **1**, il cui progetto originario è stato modificato da un nuovo programma per la realizzazione di alloggi di edilizia speciale da destinare ai soggetti di cui alla legge 26.07.05 n.148 e ss.mm.ii., è stato approvato il progetto definitivo delle opere speciali in attesa di finanziamento. Per il sub-ambito **4** è stata aggiudicata la gara nel 2008 ed è in corso di approvazione il PUA definitivo. I sub-ambiti **2** e **3**, come già anticipato e meglio precisato nei paragrafi successivi, sono oggetto del presente programma che aggiorna quello originario.

b. Il nuovo programma proposto

Il nuovo preliminare del Programma di Recupero Urbano di Soccavo nasce, come anticipato, come aggiornamento di quello originario. In particolare sono oggetto dell'aggiornamento il sub-ambito dell'area del **Polifunzionale** e quello del **Quartiere di edilizia residenziale pubblica** a sud di viale Traiano.

La scelta di rivedere alcuni aspetti nasce fundamentalmente da alcune condizioni:

1. la maggiore attenzione prestata, anche a livello nazionale, all'**emergenza abitativa**, che ha condotto alla scelta di integrare le funzioni originariamente previste per i due sub-ambiti con quella residenziale; tale scelta trova sostegno nelle previsioni del PRG, avviato parallelamente alla redazione dei programmi originari dei PRU e nel frattempo divenuto vigente; inoltre, in coerenza con le politiche regionali, una parte della quota residenziale è destinata ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS), come di seguito specificato;
2. **la riduzione e la diversa configurazione delle superfici** coinvolte, con la conseguente riduzione e redistribuzione delle volumetrie ammesse, dovute:

- al mancato trasferimento di alcune aree risultate non disponibili in sede di protocollo di intesa con lo IACP (ad es. l'area occupata dal supermercato COOP su viale Adriano),
 - al completamento di alcune attrezzature inizialmente interne al programma (in particolare la grande area attrezzata del Polifunzionale),
 - alla volontà dei cittadini, rappresentata dalla Municipalità, di conservare alcune attrezzature sportive particolarmente utilizzate (l'area sportiva su viale Traiano),
 - all'**espansione del cimitero** di Soccavo previsto dal recente Piano Regolatore Cimiteriale e alla **fascia di rispetto del vincolo relativo** esistente lungo viale Adriano per una profondità di circa 100 m dalla strada;
3. la stipula di un **protocollo d'intesa tra l'IACP e il Comune**, firmato nell'aprile 2004 ed approvato con delibera di G.C. n. 655 del 22 febbraio 2006, che prevede, a scapito dei costi di cessione dei suoli di proprietà IACP interni all'ambito del PRU di Soccavo al Comune di Napoli, la realizzazione di un edificio per la sede dell'Istituto;
 4. **infine**, anche sulla scorta del fallimento dei bandi emanati per i sub-ambiti del CIS a Ponticelli, legato principalmente alla scarsa flessibilità del programma funzionale previsto, la **rinuncia ad una puntuale definizione delle funzioni** non residenziali ammesse.

Alla luce di quanto descritto, il programma dei sub-ambiti 2 e 3 è stato rivisto sia sul piano funzionale, sia su quello morfologico.

Sotto il primo aspetto:

- è stata inserita nel programma funzionale anche la residenza, nei limiti ammessi dal vigente PRG e con le quantità più avanti descritte, prevedendo anche una quota in vendita e in fitto a prezzi convenzionati per rispondere al disagio abitativo di particolari fasce sociali,
- è stata prevista un'attrezzatura collettiva da destinare a sede dell'IACP, che diviene il principale elemento di centralità del Sub-Ambito 2,
- nell'ambito della funzione terziaria ammessa sono stati eliminati riferimenti a particolari categorie o a funzioni specifiche privilegiate, lasciando a valutazioni di libero mercato la scelta delle specifiche attività da insediare,
- sono stati introdotti ulteriori elementi di articolazione funzionale ammettendo, oltre alla funzione terziaria, anche quote di produzione di beni, con particolare riferimento all'artigianato produttivo compatibile con l'insediamento urbano,
- è stata prevista una piccola piscina di quartiere inserita nel parco del Sub-ambito 3, che completa l'offerta delle attrezzature sportive nell'Ambito di Soccavo integrando la dotazione già esistente (la pista di atletica e le palestre interne al Polifunzionale),

Sul piano morfologico, le modifiche al disegno urbano sono principalmente connesse a:

- la diversa conformazione e localizzazione delle aree coinvolte, che ha fatto venir meno la possibilità di alcuni collegamenti con il contesto inizialmente previsti,
- la necessità di mantenere invariata la posizione di alcune attrezzature da riqualificare, con particolare riferimento alla pista di atletica che ha assunto nel tempo un vivace ruolo di attrattore sociale,
- la scelta di non intervenire sulle aree di pertinenza del Polifunzionale appena terminato, anche per le esigenze connesse alle funzioni terziarie, inizialmente non previste, che ospita attualmente,
- l'inserimento delle tipologie edilizie per le nuove funzioni introdotte (residenza, piscina, edificio per uffici sede dell'IACP).

c. Il nuovo percorso attuativo del programma

Anche per quanto riguarda il percorso attuativo l'aggiornamento del programma comporta alcune variazioni, principalmente connesse alla sopraggiunta approvazione della Variante di PRG, in fase di redazione durante la stesura del programma originario. In particolare il PRG ora vigente accoglie le previsioni del PRU e demanda a questo stesso strumento la sua attuazione. Inoltre, dall'entrata in vigore della L.R. 16/2004, il PRU viene espressamente riconosciuto come strumento di pianificazione attuativa (Pua), di conseguenza viene elaborato e reso operativo come piano urbanistico di dettaglio usufruendo degli snellimenti procedurali introdotti dalla stessa legge e in particolare la previsione che l'approvazione del PUA avviene in Giunta e non più in Consiglio comunale.

In particolare, poiché, come noto, la procedura attuativa del PRU prevede l'emanazione di bandi pubblici concorrenziali da riferire a ciascuno dei Sub-ambiti in cui è articolato il programma, per rendere ancora più integrati il processo urbanistico e quello della concreta realizzazione degli interventi, si è optato per una suddivisione in due PUA/PRU, uno per Sub-ambito, ovviamente inseriti in uno schema di assetto unitario relativo all'intero ambito.

In tal modo il bando di ciascun Sub-ambito (cui è allegato il preliminare di un singolo PUA/PRU oltre che i progetti preliminari delle opere pubbliche ivi collocate, secondo la procedura del confronto concorrenziale pubblico previsto dalle leggi vigenti in materia di opere pubbliche) avrà come oggetto la redazione dello specifico PRU/PUA definitivo nonché quella del progetto esecutivo delle opere pubbliche, ai sensi dell'art. 53 D.Lgs 163/06. La successiva approvazione in Giunta del progetto vincitore del confronto concorrenziale pubblico costituirà in sostanza, a meno degli eventuali pareri necessari da parte di ulteriori enti preposti, l'approvazione del definitivo di PUA con valenza di permesso di costruire, accelerandone notevolmente i tempi di attuazione.

Ciascuno dei PRU/PUA è costituito sia da alcuni elaborati di inquadramento e di assetto generale, relativi al contesto sia all'intero Ambito di Soccavo, così come definito dal PRG, sia da alcuni elaborati relativi al singolo Sub-ambito, secondo quanto riportato nel successivo capitolo.

1. IL PROGETTO PRELIMINARE DI PRU

1.1. Il progetto dell'armatura urbana

a. Il quartiere Traiano di Soccavo: il ripensamento di un progetto urbano interrotto

La storia di un luogo è anche storia di toponimi e in questo senso la sostituzione del nome del nuovo "quartiere" Cintia di Soccavo con quello di "rione" Traiano testimonia eloquentemente la storia di un fallimento urbanistico che si consuma dalla seconda metà degli anni '50 ad oggi nella periferia occidentale della città: la trasformazione, nella denominazione ricorrente, da quartiere a rione è infatti l'emblema di un progressivo impoverimento dei contenuti propri della cultura e della politica espresse in quel decennio, di una strumentalizzazione urbanistica e di un progressivo degrado che snatureranno il senso e gli obiettivi di una intuizione "moderna" ed europea e di una appassionata battaglia civile. Una "misera" che peraltro stride con la "nobiltà" della scoperta di resti archeologici di epoca traiana che avevano modificato la denominazione originaria dell'intervento con un'evidente intenzionalità fondativa storicamente impegnativa.

"Era quella, per noi, una grossa vittoria. Avevamo speso mille parole ogni giorno per chiedere a tutti, nei discorsi e nelle conferenze, negli articoli e nei libri, il *quartiere coordinato*. I testi parlavano della 'città nucleare' che, partendo dall'elemento base di un gruppo di abitazioni raccolte intorno all'asilo d'infanzia, ne metteva insieme poi tre quattro o cinque, a formare un elemento del secondo ordine raccolto intorno alla scuola elementare, e quindi, via via con lo stesso sistema della moltiplicazione degli elementi di un certo ordine intorno al nucleo dei servizi necessari a quel livello per un elemento dell'ordine immediatamente superiore, arriva alla formazione "organica" di centri abitati sempre più grandi. Da questi testi avevamo una nuova spinta verso il quartiere, verso l'idea di quartiere, nella quale facevamo confluire tutti i nostri ideali di architetti e di urbanisti, e insieme quelli della rinnovata nostra coscienza democratica. C'era, nell'idea di quartiere organico, l'idea di un rapporto più diretto e cosciente fra l'ambiente e l'uomo, basato sulla convinzione del valore educativo, sul piano sociale come su quello politico e morale, dell'ambiente di vita; l'idea del vicinato e della comunità, la volontà verso un organismo urbano autosufficiente per i servizi e per la sua vita economica generale, nel tempo stesso parte integrante della maggiore costellazione urbana"¹

Tutta l'esperienza dell'INA CASA di quegli anni, così come la stagione dei quartieri coordinati dal CEP (Coordinamento per l'Edilizia Popolare del Ministero dei Lavori Pubblici) avviata nel 1954, era permeata di quella fertile contaminazione tra la tradizione del Movimento Moderno e le istanze profonde della corrente organica ispirata da Adriano Olivetti, dei suoi assunti comunitari e dell'esigenza di

¹ Quaroni L., "La politica del Quartiere", in *Urbanistica* n. 22/1957.

costruire una società ed una città autoequilibrate². La storia di questa esperienza dell'edilizia pubblica in Italia³ non può infatti essere ridotta solo alla povertà dei suoi esiti e all'oggettività dei danni che molti interventi hanno prodotto per l'assenza di un coordinamento attuativo dei diversi soggetti coinvolti e per lo scollamento frequente con la pianificazione urbanistica dei Comuni. Il bisogno di una rivisitazione più equilibrata è sicuramente necessaria anche per rendere giustizia di un impegno i cui contenuti hanno coinvolto e fatto discutere in modo fertile tutta la comunità degli urbanisti e degli architetti.

A partire dalla tanto contestata scelta, per i nuovi insediamenti, di aree esterne alla città consolidata che, all'inizio degli anni '50, lo stesso Astengo definiva "fondamentalmente sana" in quanto garantiva la possibilità di "essere caratterizzate da una maggiore libertà d'impianto", lontano dall'edilizia anonima dei sobborghi, contribuendo allo stesso tempo al decentramento urbano⁴. Una scelta che avrebbe però richiesto una capacità di controllo degli esiti urbanistici all'interno di una visione complessiva della città che risultava pressoché assente nella pratica dei Comuni del dopoguerra.

Anche l'idea di concepire i quartieri come unità dotate non solo di una autonomia nella dotazione dei servizi essenziali ma di una adeguata autopropulsività economica, ove più orientata al settore primario ove a quello secondario e terziario, era propria di questo dibattito e delle intenzionalità sottese all'idea di coordinamento tra enti pubblici diversi e allo stimolo necessario anche per l'iniziativa privata.

A ciò va aggiunta una attenzione alla qualità del progetto che si pensava potesse essere incentivata attraverso strumenti che oggi definiremmo di tipo "comportamentale": i fascicoli di *Suggerimenti* dell'INA CASA del 1950 e 1952, come anche quelli di *Guida* del 1956 e 1957, esprimevano orientamenti progettuali e non modelli, collocandosi in quel vasto e fertile territorio di sperimentazione sulla "grande dimensione" compreso tra il superamento della rigidità del disegno urbano dei quartieri razionalisti, le suggestioni plastiche dell'esperienza organica - non senza cedimenti vernacolari, in verità - e le aspirazioni antiurbane della "città giardino". In questo senso esprimendo una attenzione non banale alla specificità dei contesti urbani e ambientali che una certa retorica del Movimento Moderno aveva spesso soffocato, aldilà delle esperienze concrete di tanti suoi protagonisti, e con l'occhio esplicitamente

² Pur rimandando in proposito al mio testo "L'attualità dell'urbanistica" Etas 1994, quantomeno per una sintetica rassegna di contributi bibliografici, è doveroso far riferimento alle riflessioni di un protagonista di quegli anni, Marcello Fabbri, e al suo noto testo "L'urbanistica italiana dal dopoguerra ad oggi", De Donato 1983, per la ricostruzione del dibattito e delle utopie di quegli anni.

³ Per una ricostruzione puntuale si rimanda ad Acocella A., "L'edilizia residenziale pubblica in Italia dal 1945 ad oggi", CEDAM 1980.

⁴ G. Astengo, "Nuovi quartieri in Italia", in *Urbanistica* n. 7/1951. Una valutazione che lo stesso Astengo dovette poi correggere (cfr. voce "Urbanistica", in *Enciclopedia Universale dell'Arte*, 1972) alla luce delle esperienze realizzate, ma che nulla toglie alla originaria e sincera aspirazione di costruire un nuovo modello di crescita della città in grado di contrastare le dinamiche tradizionali della crescita a macchia d'olio.

rivolto ad alcune esperienze urbane europee del nord in quegli anni, in particolare anglosassoni, olandesi e scandinave, che trovavano spesso ospitalità nelle riviste di urbanistica e architettura di quegli anni⁵.

Una notevole ricchezza di temi e obiettivi e una complessità di riferimenti, dunque, che richiederebbe una più attenta rivisitazione dell'esperienza napoletana di quel periodo, a partire proprio dall'intervento del nuovo quartiere Traiano. La storiografia locale, come anche quella nazionale nella quale questo intervento è sostanzialmente assente, dimostra invece ancora una volta la incapacità di saper sedimentare e valorizzare, pur nella ricostruzione critica dei processi, pezzi importanti della propria identità urbana. Lo dimostra il trattamento, pressoché esclusivo quantunque doveroso, riservato al quartiere Traiano come testa di ponte della speculazione e come fallimento di un modello d'intervento⁶. O anche l'assenza quasi completa del progetto nella pubblicistica tra quelli pur citati nell'esperienza dei quartieri pubblici del decennio.

Solo di recente si è verificata una riconsiderazione che, pur non negando gli obiettivi limiti e gli indubbi riflessi negativi di un certo modo di concepire l'urbanizzazione pubblica delle aree agricole in quegli anni, ha maggiormente valutato anche i contenuti innovativi e le potenzialità che il nuovo quartiere esprimeva e che possono divenire oggi una risorsa importante per affrontare le condizioni di degrado in cui versa⁷.

Eppure il nuovo quartiere Traiano era uno degli interventi più rilevanti del programma CEP, che vedeva assieme e coordinati dal Ministero dei Lavori Pubblici, i principali enti costruttori di edilizia popolare⁸. Se guardiamo l'elenco del primo gruppo di quartieri sperimentali⁹, l'intervento di Napoli era il secondo per entità degli investimenti (12.700 milioni di lire) e per numero di vani (28.400), dopo Roma¹⁰,

⁵ A tal proposito va ricordata l'autorevolezza e alla passione con cui Michele Capobianco ha contribuito a far conoscere e apprezzare queste esperienze, in particolare quella svedese, e che traspare dal suo testo "Il mito sociologico dell'identità comunitaria. L'unità di vicinato", in ARQ2 dicembre 1989.

⁶ L'esempio più noto è quello del numero unico di Urbanistica (il 65 del 1976) curato da Vezio De Lucia e Antonio Iannello nel quale l'esperienza realizzativa del quartiere viene annoverata al pari delle tante violazioni e varianti al piano di Piccinato del 1939 che si verificarono nel periodo laurino e gavianeo. Va peraltro rilevato che l'idea di una crescita urbana costruita sull'urbanizzazione pubblica e sulla creazione di nuovi quartieri-satellite è tornata ripetutamente nei decenni successivi, a testimoniare la gravità dei problemi connessi al dimensionamento della domanda abitativa: negli anni '80, ad esempio, sull'onda di una preoccupazione rigorosa come nel caso del dopoterrorismo del 1980, attraverso l'ipotesi di due nuove grandi espansioni attraverso l'acquisizione e urbanizzazione pubblica di cui una lungo la direttrice occidentale tra Pozzuoli e Villa Literno (cfr. il documento CRESME redatto da E. Appetecchia, A. Becchi Collidà, M. Copo, A. Dal Piaz, V.E. De Lucia, C. De Seta, M. Di Palma, G. Ferracuti, R. Gianni, D. Grottadauria, P. Leon. R. Mostacci, E. Perri, E. Salzano, I. Talia, N. Tomassini); altre volte con un atteggiamento di ingiustificato sovradimensionamento, come nel caso della successiva esperienza puteolana del dopo-bradisisma con la realizzazione del nuovo quartiere di Monteruscello lungo la stessa direttrice.

⁷ Ci riferiamo in particolare al testo di Gianluca Frediani, "Il quartiere Traiano di Marcello Canino" e, più in generale, all'intero numero della rivista ARQ2 del dicembre 1989 dedicato all'edilizia economica e popolare dagli anni '30 agli anni '50; ma anche, su un versante diverso, a S. Stenti e V. Cappelletto (a cura di) "NapoliGuida. 14 itinerari di architettura moderna", CLEAN 1998, che ha saputo interrompere, senza timidezze, il lungo oblio delle realizzazioni di questo secolo a Napoli

⁸ INCIS, Istituti Case Popolari, INA Casa, UNRA Casas e tutti gli altri eventuali istituti ed enti coinvolti nell'esecuzione di opere collegate alla realizzazione dei quartieri

⁹ Cfr. "Ministero dei LL.PP. programma del C.E.P.", in "Rassegna dei nuovi quartieri", Urbanistica n. 29/1958. La sperimentazione, tra il primo e il secondo gruppo, vede la partecipazione di architetti come Vaccaro, Michelucci, Rogers, Gorio, Pollini, Moretti e Samonà, per citarne solo alcuni.

¹⁰ Va però rilevato che l'intervento napoletano era concentrato al Traiano che risultava quindi il quartiere CEP più grande d'Italia.

nell'elenco delle 16 città finanziate, situazione che si conferma con gli altri 9 interventi in altrettante città relativamente ad un secondo gruppo di quartieri.

Per la vastità dell'intervento la redazione del progetto, coordinato da Marcello Canino, era articolata in una serie di gruppi dei quali erano responsabili, oltretutto lo stesso Canino, Andriello, Cocchia, Della Sala, De Pascale, Filo Speciale, Forte, Gentile, Lo Cicero, Paciello, Rispoli e Salvatore.

E' importante sottolineare che l'esperienza di edilizia popolare napoletana, come quella milanese, era stata caratterizzata nell'immediata fase post-bellica dalla realizzazione di una consistente serie di interventi di dimensione discreta, a bassa qualità urbana ed edilizia e completamente decontestualizzati¹¹: circa 3.000 alloggi curati dall'Istituto Case Popolari e dal Genio Civile, localizzati in tutto l'arco periferico, da Barra, S. Giovanni e Poggioreale in zona orientale a Capodichino e Capodimonte a nord, fino al Vomero, Pianura, Agnano e Soccavo nell'area occidentale¹².

Era la prima volta quindi che ci si misurava con la "grande dimensione". Tra razionalismo e organicismo Canino doveva peraltro fare i conti con un territorio rilevante dal punto di vista morfologico e ambientale alle falde dei Camaldoli in un'area, quella flegrea, di grande importanza agricola e con un ricco sistema idrografico superficiale che aveva fortemente connotato la forma del suolo scavando un sistema di profondi valloni alberati lungo la direzione monte-valle di deflusso delle acque¹³.

E' proprio questa ricchezza a suggerire come elemento strutturante del nuovo insediamento una "strada-parco, con andamento generale sinuoso da est ad ovest, la quale, con il suo tracciato insieme con l'andamento delle vallette, configurerà i nuclei minori del quartiere"¹⁴: la strada, l'attuale viale Traiano, con un'"ampia fascia verde ai margini" doveva insomma innestarsi e fondersi con il verde delle vallette ed essere in grado di valorizzare con il suo disegno plastico le aree verdi nelle quali si inserivano i sette nuclei residenziali, il centro comunitario e il grande spazio centrale di attrezzature sportive e scolastiche.

¹¹ Per una storia di questa fase, i riferimenti obbligati e pressoché unici sono: E. Vittoria, "Nuovi quartieri popolari a Napoli", Metron n. 33-34/1949; L. Milone, "L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Napoli", Edilizia Popolare n. 9/1956; C. Cocchia, "L'edilizia a Napoli dal 1918 al 1958", Società Pel Risanamento di Napoli, 1961; R. De Fusco, "Architettura e urbanistica dalla seconda metà dell'ottocento ad oggi", in AA.VV. "Storia di Napoli", vol. III, Società Editrice Storia di Napoli 1971.

¹² Alcuni dei quartieri realizzati tra il 1945 e la prima metà degli anni '50, anche laddove propongono suggestioni vernacolari e "paesane", si configurano come interventi significativi di una ricerca progettuale non banale: in zona orientale, il rione IACP "D'Azeglio" a Barra di Cosenza, Coen e Della Sala; il rione INA Casa "Parco Azzurro" sempre a Barra di Cocchia; il quartiere del Genio Civile "Nuova Villa" a S. Giovanni di Aymonino, Chiarini, Girelli, Lenci, Melograni e Vandone; il rione IACP "Cesare Battisti" a Poggioreale con edifici di Abenante, Coen, Cosenza, De Felice, Della Sala, Di Salvo, Papale, Sbriziolo e Zingarelli; il rione IACP "Mazzini" che vede coinvolti anche Cocchia e Cosenza; il quartiere INA Casa "La Loggetta" coordinato da De Luca. Cfr. S. Stenti e V. Cappelletto (a cura di) cit.

¹³ La storia del progetto più esauriente e documentata è sicuramente quella raccontata da Gianluca Frediani, op. cit., a cui si rimanda anche per un commento dei materiali dell'Archivio di Canino e alla quale si è fatto principalmente riferimento per i commenti.

¹⁴ Ministero dei Lavori Pubblici, "Quartieri coordinati, 1960.

Da questa scelta derivava un disegno di suolo, una gerarchizzazione dei tracciati e una articolazione degli isolati che assicurava una composizione urbana non banale, rispettosa dei caratteri morfologici del sito e della salvaguardia del verde come rete continua, senza rinunciare all'esigenza di costruire un quartiere caratterizzato da una propria identità urbana con un "centro" riconoscibile fortemente connesso alla città dalla linea ferroviaria della Circumlegrea ma, allo stesso tempo, con un policentrismo dei diversi nuclei permeati dalla diffusione delle attrezzature collettive.

E' noto che alcuni degli assunti progettuali del progetto urbano di Canino non furono rispettati. Già nel passaggio tra il progetto urbanistico di massima del settembre 1957 e quello definitivo di quasi due anni dopo si notano alcuni decisivi cambiamenti: in particolare, pur rafforzandosi il ruolo strutturante del grande viale centrale, si perde la chiarezza della struttura urbana originaria soprattutto in riferimento al ridimensionamento del centro comunitario e alla incertezza dei suoi rapporti con l'adiacente area delle attrezzature scolastiche e sportive.

Ma i cambiamenti, anzi gli stravolgimenti più grandi, avvengono nella fase realizzativa, con lo snaturamento della forma dei luoghi attraverso il riempimento rapido e abusivo dei valloni realizzato dopo una fase penosa durante la quale vennero usati come discariche e fogne a cielo aperto. Tutto il sistema del verde, sia quello previsto dal piano e innervato sul viale Traiano, sia quello preesistente dei valloni a cui il primo si connetteva, veniva di fatto stravolto vanificando il senso stesso del tracciato sinuoso della strada.

Allo stesso tempo, il depotenziamento del centro comunitario e l'assenza di coinvolgimento delle risorse private nella qualificazione del quartiere in senso non solo ed esclusivamente pubblico, a cui va aggiunto l'appesantimento residenziale e il ritardo nella realizzazione dei servizi e nella qualificazione delle connessioni ferroviarie, ha determinato per molto tempo una condizione di degrado urbano e di disagio sociale. Condizione che solo in modo molto parziale è mitigata dalla realizzazione di alcune attrezzature di qualità¹⁵ e che si è anzi aggravata per l'occupazione casuale e disorganica del grande spazio centrale, destinato da Canino ad attrezzature e spazi verdi, da parte di singoli e casuali episodi edilizi. Primo fra tutti il grande edificio "polifunzionale" recentemente ultimato dopo anni di abbandono all'interno di un ampio territorio incolto, scenario degno di un tardivo quanto tragico neorealismo di periferia.

Il programma di Recupero Urbano deve dunque fare i conti con un retroterra complesso e stimolante che non ammette scorciatoie. I temi sono molteplici e tra loro strettamente interrelati nella difficile ricerca di

¹⁵ Ci si riferisce in particolare all'asilo-nido di Francesco Della Sala ma soprattutto alla scuola media di Salvatore Bisogni, "frammento di civilissima architettura in un contesto violentemente ostile" come ha avuto modo di dire Kenneth Frampton.

una strada in grado di rispondere sia alle esigenze di continuità con un progetto incompiuto sia a quelle di una necessaria innovazione all'altezza delle mutate condizioni.

b. Finalità, strategie e contenuti del nuovo P RU per i Sub-Ambiti 2 e 3

Le nuove condizioni con le quali il Programma di Recupero Urbano dei Sub-Ambiti 2 e 3 si è dovuto confrontare sono, come accennato in Premessa, la forte riduzione delle aree interessate¹⁶, l'avvenuto completamento del Polifunzionale e la scelta di mantenere la pista di atletica esistente come parte del parco. Tali condizioni hanno influito sul progetto originario modificandolo radicalmente, pur mantenendo gli obiettivi generali di riqualificazione.

Tali obiettivi, nella fase attuale, sono così sintetizzabili:

- superare la frammentazione, disorganicità e inadeguatezza della condizione insediativa esistente, sia dal punto di vista fisico che funzionale, rafforzando le relazioni di senso fra gli episodi insediativi ed edilizi esistenti e fra questi e i nuovi da realizzare nelle aree residuali;
- pervenire alla massima continuità del sistema del verde e degli spazi aperti in genere riconnettendo, dal punto di vista morfologico, fruitivo ed ambientale, gli spazi esistenti con quelli di progetto attraverso mettendo in campo una vasta articolazione di elementi (alberature stradali, giardini, fasce di ambientazione stradale, spazi scoperti per il gioco e lo sport, ecc.);
- eliminare le condizioni di interclusione delle aree d'intervento attraverso l'apertura di nuovi tratti di connessione alle strade principali, e creando la massima permeabilità fruitiva e visiva delle nuove parti urbane e soprattutto degli spazi pubblici;
- valorizzare, nella stessa direzione, la grande centralità del Polifunzionale recentemente completato, romperne l'isolamento fisico e funzionale attuale, creando nuove relazioni sia con le centralità previste dal programma, sia connettendone lo spazio verde di pertinenza entro una rete di spazi aperti e percorsi pedonali pubblici;
- riqualificare e razionalizzare il sistema viario innalzandone la qualità morfologica ed ambientale e della sicurezza;
- qualificare i principali spazi aperti urbani con la presenza diffusa di piccole attività commerciali e artigianali (unità di vicinato).

A tali obiettivi, che nella direzione già segnata dal programma originario hanno indirizzato il ridisegno dell'impianto urbano e della nuova offerta funzionale, si affiancano, a scale diverse e con maggiore chiarezza e puntualità rispetto al passato, finalità di carattere ambientale e sociale, anche in coerenza, oltre che con le vigenti norme in tema di contenimento dei consumi energetici, con le recenti disposizioni

¹⁶ In particolare le aree a nord, oltre viale Adriano, sono state occupate per l'espansione del Cimitero e l'adeguamento del Collettore di Soccavo; il lotto d'angolo fra viale Traiano e viale Adriano è stato impegnato da una struttura commerciale alimentare (attualmente chiusa); l'area a ridosso di via Lattanzio è stata utilizzata per la realizzazione di spazi a verde ad uso della adiacente casa-famiglia per portatori di handicap.

regionali in materia di residenza sociale di cui alle “Linee Guida per la redazione e l’attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente” allegate alla Delibera di G.R. n. 231/2007.

. In particolare, sotto il profilo della sostenibilità ambientale il nuovo programma punta:

- ad incrementare la qualità dei nuovi insediamenti, sia integrando le misure di contenimento degli impatti già previste nel programma originario (ad es. il contenimento del consumo e della impermeabilizzazione del suolo) con migliori prestazioni energetiche e microclimatiche degli edifici, sia ricercando soluzioni efficaci di soleggiamento/ombreggiamento e ventilazione naturale, sia ancora utilizzando fonti energetiche da risorse rinnovabili;
- a favorire la rigenerazione delle risorse, sia utilizzando soluzioni e tecnologie in grado di mitigare gli impatti sulle componenti ambientali fondamentali (acqua, aria e suolo), sia utilizzando materiali da costruzione riciclati/riciclabili o provenienti da fonti energetiche rinnovabili;

Sotto il profilo della sostenibilità sociale il programma punta invece a rispondere al disagio abitativo della fascia cosiddetta “grigia” (giovani coppie, studenti, anziani, immigrazione esterna ed interna, single, ragazze madri, disabili, ecc.), composta da soggetti che non rispondono ai requisiti per l’assegnazione di alloggi pubblici ma non riescono ad accedere, per ragioni economiche, al mercato delle abitazioni. In particolare i programmi dei Sub-Ambiti 2 e 3 prevedono che rispettivamente il 10% della quota residenziale prevista sia in regime di vendita a prezzi convenzionati ed almeno il 10% in regime di locazione convenzionata (quest’ultima quota è oggetto di rialzo in sede di offerta)

Queste nuove finalità, data la scala e le caratteristiche del programma (assimilabili a quelle di un piano attuativo ma con gli specifici meccanismi di attuazione collegati a bandi pubblici), sono affidate prevalentemente al sistema di valutazione delle proposte e assegnazione del punteggio, previsti nel disciplinare di gara e successivamente descritti. In particolare, per gli aspetti di sostenibilità ambientale una parte consistente dei criteri di valutazione e dei parametri di assegnazione dei punteggi fa riferimento diretto al Protocollo Itaca (PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - EDIFICI RESIDENZIALI - Le Aree di Valutazione e le Schede Aggiornamento 2- Roma, 11 APRILE 2007.), al quale si rimanda anche per i metodi di verifica, le strategie consigliate, il calcolo degli specifici indicatori e i riferimenti legislativi e normativi.

Nuovo senso e nuove relazioni per il viale Traiano

Lo stravolgimento del progetto di Canino, con la conseguente perdita di riferimento della grande ansa del viale Traiano, impone la ricerca di un nuovo senso per questo asse, che struttura e caratterizza l’intero quartiere, partendo dal confronto con quanto realizzato negli ultimi anni -in particolare con la grande struttura del Polifunzionale- e individuando nuove relazioni con gli altri elementi strutturanti, con particolare riferimento a viale Adriano. L’inserimento di nuove direttrici nel tessuto esistente, di

rafforzamento e risarcitura delle parti esistenti e di esplorazione di nuove trasversalità per la valorizzazione di potenzialità inespresse, è l’occasione dunque per realizzare un disegno di suolo caratterizzato dalla continuità dei percorsi (carrabili e pedonali) e del sistema del verde, dal rafforzamento delle connessioni con i nodi delle stazioni ferroviarie e dalla riconnessione di settori oggi isolati.

In questa direzione il progetto dei due Sub-Ambiti valorizza il tracciato dell’antico alveo proveniente dai Camaldoli: completando la strada, attualmente pedonale (via Appio Claudio), che lambisce il parco dell’edificio Polifunzionale, mantenendone l’andamento sinuoso che la caratterizza e riconnettendola al viale Traiano e, oltre questo, alla via Marco Aurelio. Il nuovo asse che attraversa, rompendone l’interclusione, il grande isolato del Sub-Ambito 3, si snoda in direzione nord-sud fra l’edificio Polifunzionale e l’area di progetto e si attesta a Nord sulla grande piazza (in parte pavimentata e attrezzata con parcheggi alberati, in parte alberata) che definisce il limite del vincolo cimiteriale su viale Adriano, a Sud, si dilata in un grande slargo in corrispondenza della grande ansa di viale Traiano e prosegue poi, idealmente, nella viabilità del sub-ambito 2 sino all’intersezione con via Marco Aurelio. Le aree di nuova edificazione si dispongono lungo il nuovo asse a formare due nuclei agli estremi nord-est e sud-ovest, inframezzati dal nuovo parco, che estende quello esistente e lo raccorda con il parco dell’edificio Polifunzionale, costituendone l’elemento di raccordo e di continuità.

Il nucleo a nord-est si allinea per un tratto a via Appio Claudio, con il fronte principale rivolto prima verso il Polifunzionale e poi, svoltando di circa 90 gradi, verso la grande piazza su viale Adriano a costruirne il fronte, caratterizzandolo con la presenza di un edificio-torre. Il nucleo a sud-ovest si dispone per un tratto parallelamente al viale Traiano e poi arretra dilatando lo spazio pubblico del viale e formando uno slargo in corrispondenza della grande ansa.

Il parco di nuovo impianto si addossa da una parte alla pronunciata piegatura del nuovo asse portante e dall’altra alla pista di atletica che, come si è detto, sarà oggetto di interventi di riqualificazione (compresa la realizzazione di un campo di calcio al suo interno), in questo modo si viene a creare una forte continuità fra le aree verdi e le attrezzature che queste contengono. All’interno del nuovo parco, sul suo margine nord orientale al confine con il nuovo nucleo insediativo, trova inoltre spazio una piscina di quartiere di poco più di 2000 mq con una lunga pensilina che ne caratterizza il fronte e costeggia il percorso pedonale (esterno al sub-ambito) fra l’area di intervento e il nuovo complesso scolastico Nosengo, arrivando fino alla pista di atletica. La lunga pensilina e il corpo degli spogliatoi segnano anche l’ingresso al parco dalla piazza triangolare che si viene a formare sul lato orientale del parco attrezzato, fra la pista di atletica e la scuola, in continuità con il tratto rettilineo di viale Traiano. La presenza della pensilina, in corrispondenza della piazza triangolare, valorizza il fronte edilizio e le piccole numerose piccole attività commerciali esistenti, e permette di allocare altri piccoli volumi a servizio dei cittadini e in particolare dei numerosi anziani che, sempre nella piazza e all’interno di piccoli volumi esistenti,

trascorrono buona parte della giornata quando il clima è mite, giocando a carte o a bocce all'aperto. Nella piccola appendice trapezoidale della pensilina a ridosso della pista di atletica, trovano ospitalità gli spogliatoi a servizio del campo di calcio e della pista stessa.

Per quanto riguarda l'area a valle di viale Traiano, che costituisce il Sub-Ambito 2, il progetto lavora ancora alla rottura del suo stato di interclusione e di isolamento, in particolare lavorando sulla riconnessione con le principali arterie stradali, soprattutto viale Traiano e via Marco Aurelio. Il progetto si struttura su due assi, grossomodo ortogonali tra loro, che riprendono in parte il sistema di percorsi pedonali dell'area attrezzata pubblica esistente, la quale versa in un grave stato di incuria e abbandono.

Il primo asse, in direzione nord-sud, connettendosi in tal modo al prolungamento, previsto nel Sub-ambito 3, di via Appio Claudio oltre il viale Traiano, viene collegato, grazie ad un piccolo prolungamento, alla via Marco Aurelio. Il tracciato, caratterizzato prevalentemente dalla presenza di spazi verdi e parcheggi alberati sui lati nord-est e sud- ovest, prosegue lungo il perimetro meridionale del Sub-Ambito gira intorno alla sede dell'IACP e torna su viale Traiano (recuperando un tracciato viario che attualmente risulta impropriamente "privatizzato" dagli inquilini del complesso ERP esistente) e definisce un nuovo accesso del sub-ambito da tale strada. Il secondo asse struttura il Sub-Ambito 2 in direzione est- ovest, connettendosi rispettivamente a viale Traiano, attraverso l'unico accesso attualmente esistente all'area (che divide in due il succitato insediamento ERP) e a via Marco Aurelio (nel tratto parallelo a via Cintia), dove si attesta in una nuova piazza, rompendo definitivamente l'isolamento dell'area. Il percorso pedonale alberato che costeggia il perimetro settentrionale del Sub-Ambito, completa la permeabilità dell'area all'attraversamento pedonale ma, al contempo, costituisce l'incentivo per un'auspicabile riqualificazione dell'edificato privato prospiciente, abbandonato e in parte fortemente degradato.

L'edificato si concentra sui settori opposti all'incrocio degli assi; su quello di sud-est è prevista la localizzazione della sede IACP, nuova centralità del Sub-Ambito. L'edificio, è organizzato attorno ad una corte verde centrale all'interno della quale, nei 3 corpi bassi, sono ospitati, oltre agli sportelli aperti al pubblico, anche un punto ristoro e una sala conferenze. Il corpo a nord, quello degli uffici veri e propri si caratterizza invece come edificio alto volutamente emergente sul tessuto circostante.

L'impianto degli edifici privati è organizzato in modo da costruire un fronte strada sia lungo il tracciato est-ovest e all'incrocio degli assi (dove gli edifici sono più alti), sia sul percorso pedonale alle spalle, fino ad arrivare sulla piazza di testa all'innesto con la via Marco Aurelio, che può costruire nuovi riferimenti anche per il tessuto residenziale esistente. La presenza di attività commerciali ed artigianali ai piani terra lungo i fronti principali contribuirà a qualificare i nuovi assi e a rompere lo stato di isolamento dell'area.

Il programma si completa, sotto il profilo morfologico, con la riqualificazione delle strade esistenti e in particolare:

- viale Traiano, dove vengono mantenute e migliorate le caratteristiche esistenti (marciapiedi, spartitraffico, alberature) della strada e della "controstrada" (all'interno della quale vengono ricavati nuove fasce di parcheggio), create nuove attrezzature, soprattutto ai fini di una maggiore sicurezza, e punti di attraversamento privilegiato in corrispondenza degli spazi pubblici e degli accessi al parco,
- viale Adriano, che viene ridimensionata nella sezione stradale, ripavimentata, riattrezzata e dotata di nuova alberatura in filare.

Creare condizioni di concorrenzialità per realizzare nuove centralità integrate

Il PRU propone il definitivo superamento di una prassi d'intervento, nella periferia dell'espansione pubblica, basata esclusivamente sull'uso delle poche tipologie edilizie e categorie funzionali proprie dell'intervento pubblico e sovvenzionato, e l'avvio di una reale concorrenzialità di proposte private su aree pubbliche, articolate in Sub-Ambiti, attraverso bandi orientati a realizzare le qualità e centralità necessarie per la riqualificazione urbana con uno spazio rilevante, nella valutazione delle proposte, ai requisiti di tipo qualitativo.

D'altro canto l'esperienza dei programmi complessi ha dimostrato che è possibile oltreché necessario utilizzare le risorse pubbliche sempre più scarse per attivare circuiti virtuosi, moltiplicando le possibilità d'investimento e garantendo un tendenziale autofinanziamento delle operazioni pur nella garanzia di precisi obiettivi di interesse pubblico.

Nel caso di Soccavo questo obiettivo peraltro riprende e attualizza un'ispirazione che è sempre stata presente nell'ipotesi di realizzazione dei "centri integrati servizi" all'interno del quartiere pubblico, finalizzata a localizzare funzioni che travalicassero la scala locale e affermassero un'identità urbana più generale.

Un primo dato, in tal senso, è costituito dai circa 212.350 mc previsti nel PRU di Soccavo (a fronte dei 280mila individuati dal PRG) di cui uno spazio rilevante è destinato a funzioni private non residenziali in grado di produrre un innalzamento sensibile della centralità dell'area e consentire un livello di integrazione e complessità funzionale tradizionalmente assente nella città pubblica.

In particolare l'aggiornamento proposto in questa fase, relativo ai Su-Ambiti 2 e 3, migliora ulteriormente il livello di complessità e integrazione funzionale, esprimendo anche la volontà di coinvolgere con più efficacia nuovi operatori chiamati a formulare proposte d'intervento.

Tale livello di maggiore complessità e integrazione è perseguito, come già anticipato, modificando l'originario quadro funzionale previsto nei su-ambiti in oggetto, tutto incentrato su attività terziarie, e accogliendo al suo interno sia quote di residenza privata, sia quote di attività per la produzione di beni.

Ovviamente tale modifica è stata verificata da un punto di vista della compatibilità urbanistica con le previsioni del vigente PRG, come si dirà nel successivo paragrafo.

Il quadro funzionale così prefigurato, in sede di verifica della fattibilità economico-finanziaria, ha mostrato di essere in grado di mobilitare un volume di investimenti privati capace di coprire in maniera significativa non solo i costi delle opere pubbliche interne ai sub-ambiti ma anche quelli della riqualificazione di alcuni spazi pubblici al contorno, i viali urbani principali e le aree verdi, di rilevanza strategica alla più ampia scala urbana, così come si descrive nel successivo capitolo 2.

Nel complesso, dunque, una operazione nella quale la disponibilità di un demanio strategico di aree nonché una quota minima di investimenti pubblici, suscettibile di ulteriore riduzione grazie al meccanismo della concorrenzialità e dell'offerta più vantaggiosa, possono attivare un meccanismo di coinvolgimento rilevante da parte dei privati, che consente alla Pubblica Amministrazione la realizzazione delle opere pubbliche necessarie alla funzionalità del PRU e di conseguire risparmi necessari per riversare, sulle aree contigue, nell'estensione del processo di riqualificazione, le risorse che si renderanno disponibili dopo il completamento di queste.

1.2 Il programma quantitativo e funzionale

a. Il PRU nel contesto del PRG vigente

I quattro Sub-Ambiti del PRU di Soccavo, dei quali il numero 1 e il numero 4 sono, come si è detto, in fase di attuazione, ricadono in zona B - sottozona Ba (edilizia di impianto) del vigente Prg di Napoli, specificamente nell' Ambito n. 1 – Soccavo, compreso fra la linea della Circumflegrea a nord, la via Cintia ad ovest, la tangenziale a sud e via Giustiniano ad est (art. 126 comma 4). Per tale ambito si demanda al programma approvato con delibera di Giunta Comunale n. 5057 del novembre 1997, stabilendo la superficie fondiaria (80mila mq), la volumetria complessivamente ammessa (285mila mc), l'indice fondiario (3,5 mc/mq) e il dimensionamento delle attrezzature di quartiere (214mila mq), stabilendo però che il PRU potrà modificarne sia la localizzazione prevista nella Tav. 8– Specificazioni: attrezzature e servizi, ambiti, sia prevederne una “realizzazione parziale”, comunque non inferiore ai minimi di legge, in funzione della fattibilità economica e finanziaria prevista dal programma. Viene stabilito inoltre che la quota residenziale dovrà essere compresa fra il 20% e il 40% della volumetria complessiva, dunque entro un massimo di 114mila mc.

Il PRU originario per l'ambito di Soccavo si estendeva su una superficie di circa 430mila mq, in seguito ridottisi, come descritto in Premessa, di cui 148mila mq destinati ad attrezzature a standard.

Le destinazioni dei 283mila mc previsti venivano articolate dalla normativa originaria in modo da concentrare la quota residenziale negli ambiti 1 e 4 (in quest'ultimo solo residenza privata) senza superare mai nei singoli sub-ambiti il 50% della volumetria ammessa. Nei Sub-Ambiti 2 e 3 non era

prevista residenza ma esclusivamente funzioni terziarie gestite sia da operatori privati (commerciali, direzionali, per lo spettacolo, di ristoro) sia funzioni pubbliche e di interesse sociale, di cui gran parte assorbite dal Polifunzionale, per un totale di 133.700 mc (rispettivamente 25.900 mc e 107.800 mc).

Il nuovo programma quantitativo-funzionale proposto per i Sub-ambiti 2 e 3, prende le mosse dall'aggiornamento complessivo rispetto al programma originario e consiste:

- o nell'inserimento della funzione residenziale, nei limiti ammessi dal vigente PRG,
- o nella eliminazione, nell'ambito della destinazione d'uso terziaria ammessa, di riferimenti a particolari categorie o a funzioni specifiche privilegiate, lasciando a valutazioni di libero mercato la scelta delle specifiche attività da insediare,
- o nell'introduzione di ulteriori elementi di articolazione funzionale ammettendo, oltre la funzione terziaria, anche quote di produzione di beni, con particolare riferimento all'artigianato produttivo compatibile con l'insediamento urbano.

A causa della riduzione delle aree a disposizione - concentrata soprattutto nel Sub-Ambito 3 per i motivi precedentemente descritti - ed essendo fissato dal Prg l'indice medio di densità fondiaria (3,5 mc/mq) per l'intero Ambito, la volumetria prevista nei due Sub-Ambiti è stata complessivamente ridimensionata, passando da 133.900 mc a 109.634 mc. E' stato inoltre necessario riequilibrare i pesi insediativi fra i due Sub-Ambiti, incrementando quelli del 2 e riducendo drasticamente quelli del 3; in particolare il primo è passato a 38.420 mc (da circa 30.000 mc originariamente previsti) e il secondo a 71.214 mc (dai 107.800 mc originari). Il dimensionamento delle ulteriori quote di residenza da introdurre in tali Sub-Ambiti è stata calcolata sulla base del bilancio complessivo: poiché dei 114mila mc complessivamente ammessi nei Sub-Ambiti 1 e 4 sono state localizzate quote residenziali (tra residenza pubblica, convenzionata e speciale) per circa 72.360 (rispettivamente 42.021 e 30.345 mc)¹⁷, la quota residua massima da ripartire nei Sub-Ambiti 2 e 3 è di circa 41.630 mc.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, il fabbisogno minimo calcolato sulla base del numero di abitanti insediabili in rapporto alla volumetria residenziale prevista (193 abitanti nel Sub-Ambito 2 e 328 abitanti nel Sub-Ambito 3) e alla superficie lorda di pavimento destinata ad attività di produzione di beni e servizi (comunque considerate come attività terziarie) risulta:

per il Sub-Ambito 2, un fabbisogno di 8.455,00 mq, di cui

Parcheggi	2.782,00 mq
Verde e spazi aperti	4.228,00 mq
Attrezzature coperte	482,00 mq

¹⁷ Il programma originario prevedeva nei Sub-ambiti 1 e 4 una volumetria residenziale complessiva di 77.720 mc. In fase di gara per l'aggiudicazione del Sub-Ambito 4, la proposta vincente, rispondendo ad un criterio migliorativo espressamente previsto dal Bando, ha ridotto l'offerta residenziale da 35.700mc a 30.345mc.

per il Sub-Ambito 3, un fabbisogno di 15.554,00 mq, di cui

Parcheggi	3.330,00 mq
Verde e spazi aperti	12.000,00 mq
Attrezzature coperte	819,00 mq

per un fabbisogno complessivo dei 2 sub-ambiti pari a mq 24.008,00 mq.

Le aree a standard effettivamente previste nel Sub-Ambito 2 sono 23.530 mq, di cui:

Parcheggi	3.110,00
Verde e spazi aperti	7.830,00
Attrezzature coperte	8.200,00

Le aree a standard effettivamente previste nel Sub-Ambito 3 sono 25.995,00 mq, di cui

Parcheggi	5.195,00
Verde e spazi aperti	18.600,00
Attrezzature coperte	2.200,00

Le superfici a standard complessivamente previste sono dunque 49.525,00mq, pari a oltre 2 volte la quota minima previste dalle norme vigenti.

Oltre alla realizzazione di queste nuove attrezzature pubbliche, il programma prevede la riqualificazione di quelle esistenti nel Sub-Ambito 3, e cioè del parco, pari a 16.387 mq, e dei parcheggi, pari a 6.970 mq. In totale dunque le attrezzature pubbliche riqualificate e di nuova realizzazione nei due Sub-ambiti ammontano a mq 72.882,00 mq.

b. Il programma quantitativo-funzionale del Sub-Ambito 3

Entrando nel dettaglio, i dati quantitativo-funzionali del Sub-Ambito 3, contenuti negli specifici elaborati del preliminare di PRU (con particolare riferimento all'elaborato 8. *Zonizzazione morfologico-funzionale*) sono:

- superficie territoriale 136.600,00 mq di cui circa 7.000 mq assoggettati a vincolo cimiteriale;
- superficie fondiaria 17.800,00 (di cui circa 3.600 mq di uso pubblico), con possibilità di variazioni del +/- 1 %;
- volume max ammissibile 71.214 mc;
- indice di fabbricabilità fondiaria max 4,00 mc/mq; sono ammesse deroghe a tale limite unicamente per i nuovi edifici cui è attribuito un ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico del Sub-Ambito, collocati in posizioni nodali della struttura urbana ed individuati nell'elaborato 9. *Invarianti morfologiche e funzionali*;
- funzioni ammesse:
 - o residenza privata, fino ad un massimo di 26.214,00 mc (circa il 37% del volume ammissibile);

- o attività per la produzione di beni e servizi, fino ad un max di 45.000,00 mc (circa il 63% del volume ammissibile), con l'esclusione del commercio all'ingrosso e delle attività produttive incompatibili con il contesto urbano e con la funzione residenziale;
- rapporto di copertura max 0,3 mq/mq;
- altezza max 15 m; sono ammesse deroghe a tale limite unicamente per i nuovi edifici cui è attribuito un ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico del Sub-Ambito, collocati in posizioni nodali della struttura urbana ed individuati nell'elaborato 9. *Invarianti morfologiche e funzionali*; in questi casi l'altezza max consentita è di 35 m;
- indice di permeabilità minimo:
 - o 30% della superficie fondiaria riservata alle aree scoperte di pertinenza degli edifici;
 - o 90% della superficie complessiva per il parco (la superficie complessiva va calcolata al netto delle eventuali piazze e attrezzature sportive all'aperto);
 - o 60% della superficie complessiva per i parcheggi a raso alberati;
- densità arborea min n° 40 alberi/ha;
- densità arbustiva min n° 60 arbusti/ha;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - o viabilità esistente da riqualificare:
 - viabilità interna al Sub-Ambito pari a 72.100,00 mq, comprensiva di parcheggi di bordo e delle aree pavimentate contermini;
 - o viabilità carrabile di progetto pari a 3.600,00 mq comprensiva di parcheggi di bordo (circa 140 mq) e delle aree pavimentate contermini (695 mq), con possibilità di variazioni del +/- 1%;
 - o parco esistente da riqualificare, pari a 16.387,00 mq, comprensivo di aree sportive scoperte, percorsi pedonali e aree pavimentate, con possibilità di variazioni del +/- 1%;
 - o parco di nuovo impianto, pari a 20.800,00 mq, comprensivo di aree sportive scoperte, percorsi pedonali, piazze e aree pavimentate (5.600 mq) e una piscina di quartiere (2.200 mq coperti), con possibilità di variazioni del +/- 1%;
 - o parcheggi a raso alberati, pari a 4.500 mq (ad esclusione di quelli di bordo inclusi nella viabilità), con possibilità di variazioni del +/- 1%;

Oltre alle quote di parcheggi pubblici a standard sopra definite, la proposta dovrà prevedere le ulteriori quote di parcheggi privati a servizio delle funzioni insediate ai sensi delle disposizioni vigenti (legge 122/1989, piano attività commerciali, etc.), da localizzare nel sottosuolo al di sotto degli edifici e/o delle aree di pertinenza, nel rispetto dell'indice minimo di permeabilità.

Al fine di introdurre opportune ed articolate misure in risposta alle diverse forme del disagio abitativo, in linea con i recenti orientamenti strategici della Regione Campania, una quota degli alloggi, pari almeno al 20% dei volumi residenziali ammessi (circa 16 alloggi su 82), è da destinare per il 10% alla

vendita a prezzo convenzionato e per almeno il restante 10% alla locazione a canone agevolato (tale quota è oggetto di rialzo in sede di offerta). I soggetti beneficiari saranno individuati secondo criteri indicati dal Comune tra coloro che rientrano nella fascia cosiddetta “grigia” del disagio abitativo, secondo le categorie previste dalle leggi regionali e nazionali in materia di ERS (famiglie monoreddito, immigrati regolari interni ed esterni, giovani coppie a basso reddito, studenti, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, ...).

Il Disciplinare di Gara prevede che la selezione avvenga almeno 6 mesi prima della data di ultimazione delle opere private previste e stabilisce che il prezzo convenzionato, fisso ed invariabile, è di 2.450,00 €/mq (minore di circa il 30% del valore di mercato), mentre il canone agevolato di locazione è fissato in 7,00 €/mq/mese, per un periodo di 16 anni. Al termine del periodo di locazione, è ammessa la vendita al prezzo convenzionato di 2.450,00 €/mq indicizzato.

1.3 L'attuazione e la gestione del programma

a. Contenuti del bando e del disciplinare

La procedura di gara è strutturata secondo il modulo dell'appalto concorso ed ha ad oggetto la realizzazione delle opere pubbliche previste per il Sub-Ambito oggetto del bando; in sostituzione parziale del compenso spettante all'appaltatore, è prevista la cessione, in favore dello stesso, di aree di proprietà comunale, ricomprese nel Sub-Ambito e da sfruttare economicamente anche attraverso la realizzazione di interventi di nuova edificazione.

La proposta redatta da ciascun concorrente ha due contenuti, riferiti il primo alla progettazione delle opere pubbliche e private previste nel perimetro del Sub-Ambito (offerta tecnica), ed il secondo all'importo richiesto per la realizzazione delle suddette opere pubbliche, nonché all'importo offerto per l'acquisto delle aree di proprietà comunale incluse nel medesimo Sub-Ambito (offerta economica).

Ogni concorrente, al fine di migliorare la continuità e completezza del programma che propone, potrà estendere la propria proposta progettuale anche ad aree esterne al Sub-Ambito oggetto del bando ricevendone un riconoscimento in termini di punteggio (cfr. paragrafo successivo), purché si impegni ad acquistarne la proprietà e preveda, per le stesse, la realizzazione di interventi conformi alla disciplina urbanistica vigente.

La proposta progettuale dell'aggiudicatario, redatta secondo indicazioni contenute negli elaborati posti a base di gara e relativa all'intero perimetro dell'area oggetto di intervento, avrà valore, al contempo, di progetto (preliminare per le opere private e esecutivo per le opere pubbliche) delle opere ivi previste e di PUA/PRU del Sub-Ambito oggetto del bando. Pertanto, l'approvazione della medesima proposta da parte della Giunta Municipale, corredata dai pareri prescritti dalla normativa vigente, equivarrà

all'adozione del PRU, alla quale seguiranno, secondo lo schema procedimentale disciplinato dall'art. 27 della L.R. Campania 28.12.2004, n. 16:

- il deposito del Piano presso il Comune e l'invio dello stesso alla Provincia di Napoli per eventuali osservazioni;
- la presentazione, nei 30 giorni successivi al deposito, di osservazioni da parte di qualunque soggetto interessato;
- la valutazione delle osservazioni formulate, accompagnata dalla modifica del Piano in considerazione delle osservazioni ritenute suscettibili di accoglimento;
- la delibera di Giunta Municipale di esame delle osservazioni e di approvazione del P.R.U., avente valore di permesso di costruire degli interventi ivi previsti;
- il decreto sindacale a mezzo del quale il PRU verrà reso esecutivo.

Compiuti tali adempimenti – al cui perfezionamento è subordinata l'aggiudicazione – si giungerà alla stipula della Convenzione disciplinante gli obblighi del Comune e del concorrente aggiudicatario.

L'approvazione del PRU da parte della Giunta Municipale avrà, ai sensi dell'art. 26, comma 5, della L.R. 16/2004, valore di permesso di costruire abilitante gli interventi in esso previsti, subordinato all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari.

b. I criteri di valutazione delle proposte

Ai fini della valutazione delle proposte, il Disciplinare definisce tre fondamentali criteri di valutazione, cui sono associati i diversi punteggi:

1. QUALITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E ARCHITETTONICA, cui corrisponde un punteggio massimo di 67 punti
2. OFFERTA ECONOMICA, cui corrisponde un punteggio massimo di 22 punti
3. TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE, cui corrisponde un punteggio massimo di 11 punti

Al fine di garantire un alto livello qualitativo degli interventi, per essere potersi aggiudicare la gara le proposte dovranno raggiungere un risultato minimo di 65 punti.

Di seguito si riporta la descrizione e l'articolazione dei criteri.

1. QUALITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E ARCHITETTONICA

In generale la proposta progettuale dovrà tenere conto della disciplina del vigente Regolamento Edilizio, con particolare riferimento ai Requisiti di qualità ambientale di cui al Capitolo I, Parte sesta e all'Allegato A e delle specifiche norme regolamentari previste dalla legislazione nazionale e locale relative alle singole funzioni insediate. Essa dovrà inoltre essere conforme ai Decreti Legislativi

192/2005 e 311/2006 per il risparmio energetico e al Protocollo ITACA per i requisiti di seguito specificati.

Punti: max 65

1.1. Qualità insediativa e funzionale della proposta

Punti: max 5

1.1.1. Integrazione del disegno urbano del Sub-Ambito con il contesto insediativo

Punti: max 2

Negli elaborati del PRU allegati al Bando ed al Disciplinare (in particolare nell'elaborato 7. *Carta dell'armatura urbana*) sono fornite regole d'impianto (gerarchia e trattamento dei tracciati stradali, riferimenti funzionali, trattamento degli spazi aperti e soluzioni di continuità tra gli stessi, etc.) alla scala del contesto urbano in cui si inserisce il Sub-Ambito, da assumere come invarianti del disegno urbano di contesto e come linee di indirizzo per la definizione delle relazioni tra questo e il Sub-Ambito stesso. Nell'ambito della flessibilità consentita al progetto, il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di migliorare la continuità e l'integrazione del disegno urbano proposto per il Sub-Ambito con le suddette regole generali d'impianto.

Proposta scarsamente migliorativa: coefficiente 0

Proposta mediamente migliorativa: coefficiente 0,5

Proposta altamente migliorativa: coefficiente 1

1.1.2. Articolazione funzionale

Punti: max 3

Nell'ambito delle destinazioni funzionali ammesse dal Preliminare di PRU (residenza, produzione di beni e produzione di servizi) e nel rispetto delle quantità previste per ciascuna di esse (cfr. art. 2a e l'elaborato 8. *Zonizzazione morfologico-funzionale*), la qualità funzionale delle proposte sarà valutata rispetto alla presenza di un'adeguata articolazione delle attività previste e di servizi dedicati ai gruppi più deboli" (anziani, giovani, bambini, ...);

Articolazione funzionale e di servizi dedicati bassa: coefficiente 0

Articolazione funzionale e di servizi dedicati media: coefficiente 0,30

Articolazione funzionale e di servizi dedicati medio-alta: coefficiente 0,70

Articolazione funzionale e di servizi dedicati alta: coefficiente 1

1.2. Qualità architettonica ed ambientale degli edifici

Punti: max 20

1.2.1. Esplicitazione dei ruoli morfologico, architettonico e funzionale

Punti max 3

Con particolare riferimento agli edifici che possono assumere il ruolo di caposaldo architettonico e di riferimento morfologico-funzionale individuati nell'elaborato 9. Invarianti morfologico-funzionali, il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di esplicitare i ruoli che gli edifici assumono nella struttura urbana in funzione del loro uso, carattere e posizionamento, attraverso particolari soluzioni architettoniche e materiche, oltre che tipologiche

se connesse alla presenza di funzioni collettive e centrali. Il punteggio viene assegnato secondo alla scala di prestazione di seguito riportata.

Esplicitazione delle gerarchie e dei ruoli degli edifici bassa: coefficiente 0

Esplicitazione delle gerarchie e dei ruoli degli edifici media: coefficiente 0,30

Esplicitazione delle gerarchie e dei ruoli degli edifici medio-alta: coefficiente 0,70

Esplicitazione delle gerarchie e dei ruoli degli edifici alta: coefficiente 1

1.2.2. Prestazioni bio-climatiche

Punti max 11

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di prevedere adeguati livelli di comfort abitativo in ogni stagione riducendo il fabbisogno annuo di energia primaria dell'edificio al di sotto dei requisiti minimi di legge attraverso l'impiego di soluzioni che valorizzino il comportamento termico passivo dell'edificio, il soleggiamento prodotto da un'adeguata esposizione ma anche l'eventuale impiego di sistemi solari passivi, le ombreggiature prodotte sia da schermature in dotazione all'edificio sia portate da elementi esterni (ad esempio alberature opportunamente scelte e posizionate), etc.. Tale criterio, in coerenza con i principi del Protocollo Itaca, si articola nei sottocriteri riportati di seguito; si rimanda al Protocollo anche per i metodi di verifica, le strategie consigliate, il calcolo degli specifici indicatori e i riferimenti legislativi e normativi (PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - EDIFICI RESIDENZIALI - *Le Aree di Valutazione e le Schede Aggiornamento 2*- Roma, 11 APRILE 2007.).

1.2.2. A . Energia primaria per la climatizzazione invernale

Punti max 3

Il sottocriterio riguarda la capacità di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale, migliorando il rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il requisito minimo di legge del fabbisogno annuo di energia primaria. Tale capacità va perseguita attraverso una strategia di isolamento termico dell'edificio che lavori sia sull'efficienza degli involucri opachi sia su quella dei componenti vetrati, che sfrutti il più possibile l'energia solare anche attraverso sistemi solari passivi (serre, muri Trombe, sistemi a guadagno diretto), tenendo conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva. Il requisito viene misurato calcolando il rapporto tra il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale e il requisito minimo di legge del fabbisogno annuo di energia primaria - (kWh/m2 anno) di progetto / (kWh/m2 anno) minimo di legge- e confrontandolo con la scala di prestazione di seguito riportata secondo quanto previsto al PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.1.1 – Energia per la climatizzazione invernale.

kWh/m2 anno di progetto / kWh/m2 anno minimo di legge =100%: coefficiente 0,00

kWh/m2 anno di progetto / kWh/m2 anno minimo di legge =93%: coefficiente 0,30

kWh/m2 anno di progetto / kWh/m2 anno minimo di legge =87%: coefficiente 0,70

kWh/m2 anno di progetto / kWh/m2 anno minimo di legge =o>80%: coefficiente 1,00

1.2.2. B. Trasmittanza termica dell'involucro edilizio

Punti max 2

Il sottocriterio riguarda la capacità di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale migliorando il rapporto tra rapporto tra la trasmittanza media di progetto degli elementi di involucro e la trasmittanza media

corrispondente ai valori limite di legge degli elementi di involucro, lavorando sia sull'efficienza degli involucri opachi sia su quella dei componenti vetrati. Il requisito viene misurato calcolando il rapporto tra la trasmittanza media di progetto degli elementi di involucro e la trasmittanza media corrispondente ai valori limite di legge degli elementi di involucro - **(W/m²K) di progetto / (W/m²K) minimo di legge** - e confrontandolo con la scala di prestazione di seguito riportata secondo quanto previsto al PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.1.2. – Trasmittanza termica media dell'involucro edilizio)

W/m²K di progetto / W/m²K minimo di legge = 100%: coefficiente 0,00

W/m²K di progetto / W/m²K minimo di legge = 90%: coefficiente 0,30

W/m²K di progetto / W/m²K minimo di legge = 80% : coefficiente 0,70

W/m²K di progetto / W/m²K minimo di legge = >70%: coefficiente 1,00

1.2.2.C. Controllo della radiazione solare

Punti max 3

Il sottocriterio riguarda la capacità di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo attraverso l'impiego di sistemi per la schermatura della radiazione solare al fine di evitare il surriscaldamento dell'aria negli ambienti interni e il manifestarsi di situazioni di discomfort, tenendo conto dei diversi sistemi di schermature (orizzontali e verticali; esterne e interne; fisse e operabili) e del loro miglior posizionamento rispetto all'orientamento delle facciate. Il requisito viene misurato calcolando il **fattore ombreggiatura**, cioè il fattore di riduzione dovuto all'ombreggiatura prevista dal progetto in condizioni di massima schermatura (media dei fattori di ombreggiatura su tutte le facciate) e confrontandolo con la scala di prestazione di seguito riportata secondo quanto previsto al PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.3.1 – Controllo della radiazione solare.

Fattore di ombreggiatura = 0,382: coefficiente 0,00

Fattore di ombreggiatura = 0,308: coefficiente 0,30

Fattore di ombreggiatura = 0,234: coefficiente 0,70

Fattore di ombreggiatura = < 0,159: coefficiente 1,00

1.2.2. D. Inerzia termica

Punti max 3

Il sottocriterio riguarda la capacità di mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria attraverso l'impiego di murature "pesanti" di involucro, caratterizzate da una elevata capacità termica e una bassa conduttività termica. Il requisito viene misurato calcolando il coefficiente sfasamento (Δt) e fattore di attenuazione (f) dell'onda termica per le superfici opache relative ad ogni orientamento, ad esclusione del nord, secondo quanto previsto al PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.3.2 – Inerzia termica, e confrontandoli con la scala di prestazione di seguito riportata.

Coefficiente di sfasamento (h) = 8 - Fattore di attenuazione =0,35: coefficiente 0,00

Coefficiente di sfasamento (h) = 9 - Fattore di attenuazione =0,25: coefficiente 0,30

Coefficiente di sfasamento (h) = 10 - Fattore di attenuazione =0,20: coefficiente 0,70

Coefficiente di sfasamento (h) = 11 - Fattore di attenuazione =0,17: coefficiente 1,00

1.2.3. Utilizzo di materiali eco-compatibili

Punti max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di contenere il consumo di nuove risorse e delle risorse energetiche non rinnovabili nella costruzione degli edifici attraverso rispettivamente: l'impiego di materiali riciclati o di recupero¹⁸ (legno per strutture; travi e putrelle in ferro; mattoni e pietre di recupero per murature; elementi di copertura coppi, tegole; pavimenti in cotto, graniglia, legno, pietra; eventuale terreno proveniente da sterro); l'impiego di materiali da costruzione di origine vegetale o animale (come: legno, canapa, lino, bamboo, lana, ecc.). Il criterio sarà valutato sulla base del rapporto percentuale fra il peso di materiale da costruzione di origine vegetale o animale e di quello riciclato o di recupero impiegato e il peso dei materiali complessivamente impiegati per la costruzione dell'involucro edilizio (cfr. PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.6 – Materiali eco-compatibili).

La stima di tale rapporto percentuale, per le due tipologie di materiali, viene effettuata secondo la scala di prestazione di seguito riportata.

% Kg materiali riciclati o di recupero = 0+% Kg materiali da fonti rinnovabili= 0: coefficiente 0,00

% Kg materiali riciclati o di recupero = 6 +% Kg materiali da fonti rinnovabili= 10: coefficiente 0,30

% Kg materiali riciclati o di recupero = 12+-% Kg materiali da fonti rinnovabili= 20: coefficiente 0,70

% Kg materiali riciclati o di recupero = 18 +% Kg materiali da fonti rinnovabili= 30: coefficiente 1,00

I due fattori del punteggio possono essere eventualmente valutati separatamente considerando il valore dei materiali da fonti rinnovabili pari al 60% del punteggio.

1.2.4. Integrazione e valorizzazione architettonica delle soluzioni tecnologiche previste per il miglioramento della sostenibilità ecologica

Punti max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di integrare sotto il profilo formale i materiali, i dispositivi e gli elementi tecnologici eventualmente previsti per migliorare la sostenibilità ambientale degli edifici (principalmente quelli impiegati per rispondere al criterio 1.2.2 – Prestazioni bioclimatiche degli edifici, 1.2.3.- Utilizzo di materiali eco-compatibili e 1.4 - Qualità ambientale delle soluzioni tecnologiche) facendoli diventare elementi di caratterizzazione e qualità architettonica. Il punteggio viene assegnato secondo la scala di prestazione di seguito riportata.

% Kg materiali riciclati o di recupero = 0+% Kg materiali da fonti rinnovabili= 0: coefficiente 0,00

% Kg materiali riciclati o di recupero = 6 +% Kg materiali da fonti rinnovabili= 10: coefficiente 0,30

% Kg materiali riciclati o di recupero = 12+-% Kg materiali da fonti rinnovabili= 20: coefficiente 0,70

% Kg materiali riciclati o di recupero = 18 +% Kg materiali da fonti rinnovabili= 30: coefficiente 1,00

¹⁸

Si intendono materiali riciclati quelli costituiti da materiale riciclato per almeno il 50% del peso.

1.3. Qualità degli spazi aperti pubblici e privati

Punti: max 15

1.3.1. Continuità ecologica e percettiva delle aree a verde

Punti max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di garantire la continuità ecologica e percettiva delle diverse aree a verde, pubbliche e private, anche attraverso l'impiego di piccoli elementi di connessione (alberature, siepi, piccoli nuclei boschivi) e, quando indispensabili, recinzioni permeabili al passaggio della piccola fauna e allo sguardo. Il punteggio viene assegnato secondo la scala di prestazione di seguito riportata.

Continuità ecologica e percettiva delle aree a verde bassa: coefficiente 0,00

Continuità ecologica e percettiva delle aree a verde media: coefficiente 0,30

Continuità ecologica e percettiva delle aree a verde medio-alta: coefficiente 0,70

Continuità ecologica e percettiva delle aree a verde alta: coefficiente 1,00

1.3.2. Varietà degli spazi aperti ed esplicitazione delle relative gerarchie

Punti max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di fornire un'adeguata varietà di tipologie di spazi aperti, pubblici e privati (piazze, cortili e aree condominiali, spazi verdi di tipo ricreativo, didattico-naturalistico, sportivo, etc., percorsi pedonali e ciclabili,...) e per la capacità di esplicitarne il carattere con specifiche soluzioni architettoniche e materiche, dando rilievo, in particolare, agli spazi di tipo collettivo che rivestono ruoli centrali nel sistema complessivo. Il punteggio viene assegnato secondo la scala di prestazione di seguito riportata

Varietà e caratterizzazione degli spazi aperti bassa: coefficiente 0,00

Varietà e caratterizzazione degli spazi aperti media: coefficiente 0,30

Varietà e caratterizzazione degli spazi aperti medio-alta: coefficiente 0,70

Varietà e caratterizzazione degli spazi aperti alta: coefficiente 1,00

1.3.3. Comfort e sicurezza nella fruizione degli spazi aperti

Punti max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di produrre adeguati livelli di comfort e senso di sicurezza nella fruizione degli spazi aperti, pubblici e privati; in particolare sarà valutata la presenza di: idonee ombreggiature lungo i percorsi e nelle aree di sosta, attrezzature dedicate alle diverse categorie di utenti (panchine, aree attrezzate per il gioco e lo sport, fontanine, ...), idonea illuminazione artificiale, massima accessibilità e permeabilità visiva. Il punteggio viene assegnato secondo la scala di prestazione di seguito riportata

Livello di comfort e di sicurezza nella fruizione degli spazi aperti basso: coefficiente 0,00

Livello di comfort e di sicurezza nella fruizione degli spazi aperti medio: coefficiente 0,30

Livello di comfort e di sicurezza nella fruizione degli spazi aperti medio-alto: coefficiente 0,70

Livello di comfort e di sicurezza nella fruizione degli spazi aperti alto: coefficiente 1,00

1.3.4. Integrazione e valorizzazione nel disegno degli spazi aperti delle soluzioni tecnologiche per il miglioramento della sostenibilità ecologica

Punti max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di integrare sotto il profilo formale i dispositivi e gli elementi tecnologici eventualmente previsti per migliorare la sostenibilità ambientale da localizzare negli spazi aperti pubblici e privati (principalmente quelli impiegati per rispondere al criterio 1.4 - Qualità ambientale delle proposte, ad esempio: aree per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti riciclabili, eventuali aree per il compostaggio, generatori elettrici da fonte rinnovabile, cisterne e canali per il recupero dell'acqua piovana, etc) facendoli diventare elementi di caratterizzazione e qualità del loro disegno. Il punteggio viene assegnato secondo la scala di prestazione di seguito riportata

Integrazione e valorizzazione delle soluzioni tecnologiche bassa: coefficiente 0,00

Integrazione e valorizzazione delle soluzioni tecnologiche media: coefficiente 0,30

Integrazione e valorizzazione delle soluzioni tecnologiche medio-alta: coefficiente 0,70

Integrazione e valorizzazione delle soluzioni tecnologiche alta: coefficiente 1,00

1.3.5. Permeabilità dei suoli

Punti: max 3

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di migliorare la permeabilità dei suoli, con particolare riferimento alle aree scoperte di pertinenza degli edifici pubblici e privati, incrementando l'indice di permeabilità prescritto (cfr. art. ... del presente Disciplinare) Il punteggio viene assegnato secondo la scala di prestazione di seguito riportata.

Indice di permeabilità delle aree di pertinenza = 30%: coefficiente 0,00

Indice di permeabilità delle aree di pertinenza = 40%: coefficiente 0,30

Indice di permeabilità delle aree di pertinenza = 50%: coefficiente 0,70

Indice di permeabilità delle aree di pertinenza = 60%: coefficiente 1,00

1.4. Qualità ambientale delle soluzioni tecnologiche

Punti: max 15

1.4.1.1. Riduzione dei consumi di acqua potabile e dei rifiuti liquidi

Punti: max 8

Il criterio di valutazione riguarda la capacità delle proposte di ridurre il consumo di acqua potabile, attraverso l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e delle acque grigie, oltre che di dispositivi per la riduzione dei consumi negli edifici (aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto, ecc.), con conseguente riduzione anche della quantità di rifiuti liquidi immessi in fogna. Tale criterio, in coerenza con i principi del Protocollo Itaca, si articola nei sottocriteri riportati di seguito, cui si rimanda anche per i metodi di verifica, le strategie consigliate, il calcolo degli specifici indicatori e i riferimenti legislativi e normativi (PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - EDIFICI RESIDENZIALI - Le Aree di Valutazione e le Schede Aggiornamento 2- Roma, 11 APRILE 2007.).

1.41.A. Consumo di acqua potabile per irrigazione

Punti: max 4

Il sottocriterio riguarda la capacità delle proposte di ridurre i consumi di acqua potabile per l'irrigazione delle aree verdi, private e pubbliche, attraverso l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e di raccolta e depurazione delle acque grigie (es. fitodepurazione). Il criterio viene verificato calcolando il volume di acqua potabile consumata annualmente rispetto alla superficie delle aree irrigate e confrontando il valore con quelli della scala di prestazione di seguito riportata (cfr. PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.7.1 – Consumo acqua potabile per irrigazione).

Rapporto fra mc acqua impiegata e mq aree irrigate =0,40: coefficiente 0,00

Rapporto fra mc acqua impiegata e mq aree irrigate =0,32: coefficiente 0,25

Rapporto fra mc acqua impiegata e mq aree irrigate =0,24: coefficiente 0,50

Rapporto fra mc acqua impiegata e mq aree irrigate =0,16: coefficiente 0,75

Rapporto fra mc acqua impiegata e mq aree irrigate =0,08: coefficiente 1,00

1.41.B. Consumo di acqua potabile per usi indoor

Punti: max 4

Il sottocriterio riguarda la capacità delle proposte di ridurre la quantità di acqua potabile consumata annualmente all'interno degli edifici attraverso l'impiego di sistemi per il recupero dell'acqua piovana e di raccolta e depurazione delle acque grigie (es. fitodepurazione) e per la riduzione dei consumi: aeratori per i rubinetti, cassette di cacciata a doppio tasto. Il criterio viene verificato sottraendo al consumo giornaliero (120 litri per persona) eventuali riutilizzi di acqua piovana, acque grigie, ecc. e confrontando il risultato con i valori riportati nella scala di prestazione di seguito riportata (cfr. PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.7.2. – Consumo acqua potabile per usi indoor).

N. litri al giorno impiegati per persona =120: coefficiente 0,00

N. litri al giorno impiegati per persona =106: coefficiente 0,25

N. litri al giorno impiegati per persona =92: coefficiente 0,50

N. litri al giorno impiegati per persona =78: coefficiente 0,75

N. litri al giorno impiegati per persona =64: coefficiente 1,00

1.4.2. Smaltimento rifiuti solidi

Punti: max 3

Il sottocriterio riguarda la capacità delle proposte di prevedere misure per favorire la differenziazione e il riutilizzo di rifiuti organici e non alla scala dell'edificio o del condominio attraverso la predisposizione negli edifici e/o nelle aree previste per la raccolta e differenziazione dei rifiuti dai vigenti regolamenti comunali, di spazi e contenitori specifici per la raccolta differenziata dei rifiuti riciclabili (vetro, carta, plastica, etc.) e di sistemi per la raccolta della componente organica dei rifiuti solidi urbani (ad es. contenitori plurifamiliari adibiti esclusivamente al conferimento dei rifiuti organici, muniti di meccanismo di chiusura, per la produzione di un compost di qualità da utilizzare come ammendante nelle aree verdi condominiali). Il criterio viene verificato secondo la scala di prestazione di seguito riportata (cfr. PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 2.2. – Rifiuti solidi).

Assenza di strategie per la raccolta centralizzata di rifiuti organici e non: coefficiente 0,00

Presenza di strategie per la raccolta centralizzata di rifiuti riciclabili: coefficiente 0,30

Presenza di strategie per la raccolta centralizzata di rifiuti organici: coefficiente 0,70

Presenza di strategie per la raccolta centralizzata di rifiuti organici e non: coefficiente 1,00

1.4.3. Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili

Punti: max 4

Il sottocriterio riguarda la capacità delle proposte di diminuire il fabbisogno medio annuale di energia elettrica dell'edificio soddisfatto con energie rinnovabili attraverso l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile (pannelli fotovoltaici, etc.). I generatori di energie da fonti rinnovabili dovranno rispondere ai criteri di integrazione e valorizzazione architettonica di cui al punto 1.2.4.

Il criterio viene verificato calcolando la percentuale di fabbisogno medio annuo di energia elettrica coperta da fonti rinnovabili (considerando solo quella espressamente prevista dalla proposta) sul totale del fabbisogno medio annuo di energia elettrica (20kWh/mq anno x superficie utile appartamenti espressa in mq) e confrontando il valore con quelli della scala di prestazione di seguito riportata (cfr. PROTOCOLLO ITACA SINTETICO - SOTTO CRITERIO: 1.5. – Energia elettrica).

energia fonti rinnovabili/ tot. fab. medio annuo energia=0%: coefficiente 0,00

energia fonti rinnovabili/ tot. fab. medio annuo energia=3%: coefficiente 0,25

energia fonti rinnovabili/ tot. fab. medio annuo energia=6%: coefficiente 0,50

energia fonti rinnovabili/ tot. fab. medio annuo energia=9%: coefficiente 0,75

energia fonti rinnovabili/ tot. fab. medio annuo energia=12%: coefficiente 1,00

1.5. Offerte integrative

Punti: max 12

1.5.1. Incremento delle superfici private di uso pubblico

Punti: max 2

Nell'elaborato 8.zonizzazione morfologico-funzionale sono individuate le parti di superficie fondiaria privata (sup. fondiaria di uso pubblico) che, per la loro particolare posizione, la relazione con gli spazi pubblici esistenti e previsti e la presenza di funzioni di interesse collettivo (ad es. commercio di vicinato), non potranno essere recintate e dovranno essere vincolate all'uso pubblico. Il criterio riguarda la previsione di ulteriori aree private di uso pubblico, rispetto a quelle già previste dall'elaborato di cui sopra, in una logica di integrazione e continuità degli spazi aperti pubblici previsti.

Aree di pertinenza di uso pubblico sul tot. aree di pertinenza = 23%: coefficiente 0,00

Aree di pertinenza di uso pubblico sul tot. aree di pertinenza = 33%: coefficiente 0,50

Aree di pertinenza di uso pubblico sul tot. aree di pertinenza = 43%: coefficiente 1,00

1.5.2 Incremento dell'offerta abitativa a prezzi convenzionati

Punti: max 4

Il criterio riguarda l'eventuale offerta di incrementare la quantità degli alloggi da destinare all'affitto a prezzo convenzionato a soggetti individuati dal Comune con apposita selezione pubblica tra coloro che rientrano nelle categorie previste dalle leggi regionali e nazionali in materia di ERS di cui all'ultimo comma del precedente art. 2.a. Il criterio viene valutato sulla base della percentuale del volume residenziale che si prevede di affittare a prezzi convenzionati sulla volumetria residenziale totale prevista.

Mc residenza da affittare a prezzi convenzionati/mc residenza tot. = 10%: coefficiente 0,00

Mc residenza da affittare a prezzi convenzionati/mc residenza tot. = 15%: coefficiente 0.25

Mc residenza da affittare a prezzi convenzionati/mc residenza tot. = 20%: coefficiente 0.50

Mc residenza da affittare a prezzi convenzionati/mc residenza tot. = 25%: coefficiente 0.75

Mc residenza da affittare a prezzi convenzionati/mc residenza tot. = 30%: coefficiente 1

1.5.3 Integrazione delle proposte su aree private esterne

Punti: max 3

Il criterio riguarda l'eventuale proposta di coinvolgere aree private esterne ma limitrofe al perimetro del Sub-Ambito.

In particolare sarà valutata l'integrazione progettuale con la proposta per il Sub-Ambito, intesa sia come capacità di eliminare le eventuali cesure/discontinuità spaziali nel disegno del Sub-Ambito, sia di incrementare gli effetti di riqualificazione indotti dal PRU.

Assenza di proposte su aree private esterne: coefficiente 0,00

Presenza di proposte su aree private esterne poco integrate: coefficiente 0,50

Presenza di proposte su aree private esterne mediamente integrate: coefficiente 0,75

Presenza di proposte su aree private esterne ben integrate: coefficiente 1,00

1.5.4 Integrazione delle proposte con un programma di gestione delle attrezzature e degli spazi pubblici

Punti: max 3

Il criterio riguarda l'eventuale offerta di un programma di gestione delle opere e degli spazi aperti pubblici da parte di soggetti privati. Il programma dovrà contenere elementi di concreta fattibilità delle proposte (ad es. la previsione di clausole nei contratti di vendita e specifiche convenzioni con il comune). In particolare, coerentemente con il programma funzionale del sub-ambito, sarà valutata sia l'individuazione di soggetti interessati alla gestione delle attrezzature pubbliche da realizzare, sia la predisposizione di dispositivi contrattuali e incentivi indirizzati alla presa in carico da parte dei privati della manutenzione ordinaria degli spazi aperti pubblici antistanti le loro proprietà, sempre mantenendone l'uso pubblico.

Assenza di proposte concrete per la gestione delle opere e degli spazi pubblici: coefficiente 0,00

Individuazione di dispositivi contrattuali e incentivi alla gestione delle opere e degli spazi pubblici: coefficiente 0,50

Individuazione di soggetti interessati alla gestione delle attrezzature pubbliche da realizzare e/o degli spazi pubblici : coefficiente 1

2. OFFERTA ECONOMICA

Punti: max 22

2.1. Ribasso offerto sull'importo dei lavori pubblici

Punti: max 11

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito all'importo posto a base di gara.

2.2. Rialzo offerto per la cessione del diritto di proprietà delle aree di proprietà comunale

Punti: max 11

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito all'importo posto a base di gara.

3. TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE.

Punti: max 11

3.1. Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie

Punti: max 4

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito al tempo posto a base di gara, di cui all'art. 11.

3.2. Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle urbanizzazioni secondarie

Punti: max 4

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito al tempo posto a base di gara.

3.3. Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle opere private

Punti: max 3

L'attribuzione del punteggio avverrà attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito all'offerta più conveniente per l'amministrazione aggiudicatrice, e coefficiente pari a zero, attribuito al tempo posto a base di gara, di cui all'art. 11.

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione delle opere, il punteggio sarà attribuito per un ribasso massimo, rispetto ai tempi:

- 12 mesi per le opere di Urb. Prim.;
- 18 mesi per le opere di Urb. Second.;
- 24 mesi per le opere private.

Eventuali ribassi oltre i suddetti termini, non beneficeranno di alcun punteggio, per la parte eccedente.

TABELLA DI SINTESI DEI CRITERI DI VALUTAZIONE E DEL RELATIVO PUNTEGGIO

	CRITERI DI VALUTAZIONE	Punti
1.	QUALITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE, ARCHITETTONICA E SOCIALE	67
1.1	QUALITÀ INSEDIATIVA E FUNZIONALE	5
1.1.1	<i>Integrazione del disegno urbano del Sub-Ambito con il contesto insediativo</i>	2
1.1.2	<i>Articolazione funzionale</i>	3
1.2	QUALITÀ ARCHITETTONICA ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	20
1.2.1	Esplicitazione dei ruoli morfologico, architettonico e funzionale	3
1.2.2	Prestazioni bio-climatiche	11
1.2.2.A	<i>Energia primaria per la climatizzazione invernale</i>	3
1.2.2.B	<i>Trasmittanza termica dell'involucro edilizio</i>	2
1.2.2.C	<i>Controllo della radiazione solare</i>	3
1.2.2.D	<i>Inerzia termica</i>	3
1.2.3	<i>Utilizzo di materiali eco-compatibili</i>	3
1.2.4	Integrazione e valorizzazione architettonica delle soluzioni tecnologiche previste per il miglioramento della sostenibilità ecologica	3
1.3	QUALITÀ DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI	15
1.3.1	<i>Continuità ecologica e percettiva delle aree a verde</i>	3
1.3.2	<i>Varietà degli spazi aperti ed esplicitazione delle relative gerarchie</i>	3
1.3.3	<i>Comfort e sicurezza nella fruizione degli spazi aperti</i>	3
1.3.4	<i>Integrazione e valorizzazione nel disegno degli spazi aperti delle soluzioni tecnologiche per il miglioramento della sostenibilità ecologica</i>	3
1.3.5	<i>Permeabilità dei suoli</i>	3
1.4	QUALITÀ AMBIENTALE DELLE SOLUZIONI TECNOLOGICHE	15
1.4.1	<i>Riduzione dei consumi di acqua potabile e dei rifiuti liquidi</i>	8
1.4.1.A	<i>Consumo di acqua potabile per irrigazione</i>	4
1.4.1.B	<i>Consumo di acqua potabile per usi indoor</i>	4
1.4.2	<i>Smaltimento rifiuti solidi</i>	3
1.4.3	<i>Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili</i>	4
1.5	OFFERTE INTEGRATIVE	12
1.5.1	<i>Incremento delle superfici private di uso pubblico</i>	2
1.5.2	<i>Incremento dell'offerta abitativa a prezzi convenzionati</i>	4
1.5.3	<i>Grado di integrazione delle proposte su aree private esterne</i>	3
1.5.4	<i>Integrazione delle proposte con un programma di gestione delle attrezzature e degli spazi pubblici</i>	3
2.	OFFERTA ECONOMICA	22
2.1	<i>Ribasso offerto sull'importo dei lavori pubblici</i>	11
2.2	<i>Rialzo offerto per la cessione del diritto di proprietà delle aree di proprietà comunale</i>	11
3.	TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE	11
3.1	<i>Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle urbanizzazioni primarie</i>	4
3.2	<i>Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle urbanizzazioni secondarie</i>	4
3.3	<i>Ribasso offerto sul tempo di realizzazione delle opere private</i>	3

2. GLI ELABORATI

Gli elaborati del progetto preliminare di PRU sono:

1. Relazione illustrativa
2. Perimetro d'ambito e dei sub-ambiti di attuazione del PRU (1: 4.000)
3. Riferimenti catastali
 - Pianta catastale (1:1.000)
 - Piano particellare descrittivo
4. Variante al PRG di Napoli. Zonizzazione e vincoli (1: 4.000)
5. Inquadramento infrastrutturale (1: 4.000)
6. Reti esistenti (1: 4.000)
7. Carta dell'armatura urbana (1:2.000)
 - Planimetria e profili d'assieme
8. Zonizzazione morfologico-funzionale (1: 1.000)
9. Invarianti morfologiche e funzionali (1: 1.000)
10. Esempificazioni progettuali (1: 1.000)
 - Planimetria generale e prefigurazioni tridimensionali
11. Fattibilità economico-finanziaria
12. Schema di convenzione-contratto
- 13. Progetti preliminari opere pubbliche**
 - a. Relazione tecnico-illustrativa
 - b. Indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche, archeologiche e sismiche preliminari
 - c. Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
 - d. Calcolo sommario della spesa e quadro economico
 - e. Capitolato speciale prestazionale
 - f. Elaborati grafici
 - f (I) Spazi aperti. Planimetria generale (1:1.000)
 - f (II) Spazi aperti. Profili-sezione e stralci planimetrici (1:500)
 - f (III) Spazi aperti. Sezioni dei Tipi Stradali (1:100)
 - f (IV) Piscina di quartiere. Planimetria generale (1:500) ed esemplificazioni tridimensionali
 - f (V) Piscina di quartiere. Pianta e prospetti (1:200)
 - f (VI) Piscina di quartiere. Pianta delle coperture e sezioni
 - g. Studio di prefattibilità ambientale
 - h. Disciplinare tecnico delle opere di urbanizzazione primaria

Tali elaborati sono allegati al Disciplinare del bando concorrenziale pubblico attraverso il quale sarà prescelto il soggetto attuatore degli interventi, pubblici e privati.

In particolare, i concorrenti dovranno presentare un progetto definitivo di PRU per gli interventi complessivamente previsti nel Sub-ambito e un progetto esecutivo delle opere pubbliche ivi comprese. A tal fine, oltre al preliminare di PRU, al Disciplinare sono allegati anche i progetti preliminari delle opere pubbliche.

Con specifico riferimento al progetto preliminare di PRU, di seguito si richiamano gli elaborati che hanno un ruolo di indirizzo, prescrittivo o esemplificativo, descrivendone sinteticamente i contenuti e indicando le eventuali modifiche apportabili in sede di presentazione del progetto definitivo.

Elaborato 7. Carta dell'armatura urbana

L'elaborato fornisce regole d'impianto (gerarchia e trattamento dei tracciati stradali, riferimenti funzionali, trattamento degli spazi aperti e soluzioni di continuità tra gli stessi, ...) alla scala del contesto urbano in cui si inserisce il sub-ambito, da assumere come invarianti del disegno urbano di contesto e di indirizzo per la definizione delle relazioni tra questo e il Sub-Ambito stesso. La continuità e l'integrazione del disegno urbano proposto per il Sub-Ambito con tali regole d'impianto è fra gli obiettivi del PRU ed è pertanto oggetto di uno specifico criterio di valutazione delle proposte (cfr art. 8)

Elaborato 8. Zonizzazione morfologico-funzionale

L'elaborato individua sia le aree destinate alle opere private (superficie fondiaria degli edifici residenziali e per attività per la produzione di beni e servizi) indicando la presenza e la consistenza dell'eventuale uso pubblico delle superfici di pertinenza in prossimità di spazi pubblici, sia le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, distinguendo tracciati carrabili e pedonali, spazi aperti pavimentati e a verde, parcheggi a raso; vi si riportano inoltre i principali dati quantitativi e funzionali di riferimento per gli interventi previsti. I suddetti dati quantitativi e funzionali, indicati anche all'art. 2a., sono prescrittivi; la localizzazione e la forma delle aree destinate alle opere private e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere modificate purché siano rispettate le invarianti di cui alla tavola 9. *Invarianti morfologiche e funzionali.*

Elaborato 9. Invarianti morfologiche e funzionali

L'elaborato fornisce regole d'impianto da assumere come invarianti del disegno urbano del Sub-Ambito.

In particolare le invarianti individuate riguardano:

- la gerarchia e la direzione dei tracciati carrabili e pedonali; a partire da tali invarianti, nell'andamento e nella posizione di tali tracciati, con particolare riferimento a quelli nuovi di progetto, sono ammessi limitati margini di libertà nel rispetto della direzione segnalata e dei recapiti;
- gli allineamenti, la continuità o discontinuità e la gerarchia dei fronti edificati, oltre che l'eventuale caratterizzazione funzionale dei piani terra;
- i punti del nuovo impianto in cui gli edifici possono assumere il ruolo di caposaldo architettonico e riferimento morfologico-funzionale della struttura urbana attraverso l'adozione di particolari soluzioni architettoniche e materiche e l'attribuzione di destinazioni d'uso a carattere prevalentemente collettivo e non residenziale; tale ruolo può essere espresso anche attraverso deroghe all'altezza, così come riportato all'art. 2.a, nonché limitate deroghe agli allineamenti definiti (avanzamenti, arretramenti, rotazioni dei fronti); l'eventuale spostamento di volume in questi punti al fine di rafforzare i capisaldi architettonici non deve rendere inattuabili le ulteriori

invarianti morfologiche previste e soprattutto non deve modificare l'eventuale prevista continuità dei fronti principali;

- i luoghi nodali dell'impianto in cui la collocazione di piazze o aree pavimentate di uso pubblico è ritenuta inderogabile (attrezzature pubbliche esistenti e di progetto, incroci di tracciati strutturanti particolarmente rilevanti, ...); tale collocazione può coinvolgere anche parte della superficie fondiaria privata che dovrà essere lasciate all'uso pubblico e dunque non recintata;
- le principali aperture visive che gli edifici devono mantenere verso gli spazi aperti contermini;
- le regole principali di piantumazione delle alberature di nuovo impianto (in filari o in gruppi arborei massivi).

In particolare, gli allineamenti, la continuità o discontinuità e la gerarchia dei fronti edificati, di cui al secondo punto, sono stati individuati secondo obiettivi e criteri di carattere morfologico-insediativo e sono fondamentalmente finalizzati a costruire il carattere pubblico della strada e di specifici altri spazi aperti. Al fine di mantenere la massima coerenza con altre tipologie di criteri sostenute e incentivate dal presente programma, in particolare con quelle bio-climatiche, qualora per l'ottimizzazione di alcune prestazioni richieste si richiedessero modifiche all'orientamento degli edifici, tali invarianti potranno essere rispettate anche limitatamente alle parti della costruzione a carattere pubblico e/o a diretto contatto con gli spazi pubblici (ad esempio, per le parti ai piani terra e immediatamente superiori con destinazione a commercio di vicinato), mentre gli altri piani o corpi di fabbrica, con destinazioni a carattere privato (ad esempio la residenza e/o gli uffici privati) potranno assumere giaciture più efficaci ai fini del raggiungimento dei requisiti bioclimatici.

Elaborato 10. Esemplicazioni progettuali

L'elaborato fornisce esplorazioni progettuali bidimensionali e tridimensionali con valore esemplificativo.