

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE IN LOCALITÀ ARDINGHI
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

§ Paragrafi

- 1. Premessa**
- 2. Crescita demografica**
- 3. Stato di fatto del quartiere**
- 4. Il Progetto**
 - 4.1 Accessibilità dell'area di progetto**
 - 4.2. La dotazione di servizi (standard)**
 - 4.3 Fruibilità e disegno degli spazi pubblici**
 - 4.4 Qualità architettonica e qualità urbana**
 - 4.5 Lotti fondiari e tipologie alloggi**
- 5. Verifica della conformità del programma alla pianificazione sovraordinata**
- 6. Elenco degli elaborati del programma**

1. Premessa

1.1. La regione Campania ha approvato con decreto dirigenziale n. 339/2008 il bando di gara per la selezione dei programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.

Il comune di Angri con delibera di giunta comunale n. 30 del 24.4.2009 ha approvato il progetto preliminare per un importo di € 9.992.614,00.

Il programma predisposto, benché ammesso al finanziamento, non ha trovato copertura finanziaria nell'ambito delle somme disponibili del bando.

La regione Campania con nota del 9.8.2012 ha comunicato che, d'intesa con il Ministero delle Infrastrutture, ha attivato la procedura per finanziare detto programma nei limiti di € 7.500.00,00 a valere sui fondi ad essa assegnata con decreto interministeriale del 19.12.2011 e, con la medesima nota, ha invitato il Comune di Angri ad attivare le procedure necessarie alla definizione del progetto in attesa della sottoscrizione di un accordo tra regione e comune per la disciplina dei tempi e delle modalità di attuazione dell'intervento.

La giunta comunale, infine, con delibera n. 303 del 29.11.2012 ha approvato lo studio di fattibilità relativo al *Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile di Fondo Badia - località Ardinghi*.

Tale intervento comporta la variante urbanistica al vigente Prg in quanto, attualmente, l'area in questione è classificata zona Territoriale Omogenea *E7 – Agricola – Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole*.

L'area interessata dal programma è stata occupata fino ad epoca recente da un insediamento di strutture prefabbricate "leggere" (circa 80 unità) realizzate dopo il sisma del 23.11.1980 delle quali, come si dirà al punto 3.1, rimanevano occupate poco più di 40 prima del recente trasferimento in località Satriano dei residenti a seguito di assegnazione di nuove abitazioni popolari. Tale area, pertanto, è totalmente urbanizzata con sedi viarie e d'impianti a rete che, di fatto, hanno trasformato gli originari suoli agricoli. È funzionante un'attrezzatura sanitaria dell'ASL-Salerno 1 che è costituita dai servizi del 118 e di Guardia Medica.

Si evidenzia la centralità dell'area interessata dal progetto che sorge in prossimità di un ambito urbano di antica costituzione qual è quello costituito dagli insediamenti delle vie Ardinghi e Badia.

1.2. Il comune di Angri ha una popolazione al 2011 di 32.510 abitanti ed un'estensione territoriale di 13,75 kmq, caratterizzandosi, pertanto, con una forte densità territoriale pari a 2.364 abitanti per kmq, occupando la quinta posizione per densità abitativa tra i comuni della provincia, subito dopo Salerno. È situato al confine tra la provincia di Salerno, di cui fa parte,

e la provincia di Napoli, e rientra nell'ambito territoriale dell'Agro Nocerino-Sarnese, nella piana del fiume Sarno, parzialmente circondata a sud-ovest dai Monti Lattari e a nord-est dalle alture dei Picentini.

La città antica presenta, anche se nelle sua limitata estensione, elementi significativi dal punto di vista storico-urbanistico. L'impianto urbanistico, anticamente delimitato dalle mura a ridosso del castello, risulta caratterizzato da quattro strade, le cosiddette Vie di Mezzo, perpendicolari tra loro. Nel XV secolo Angri comincia a svilupparsi fuori le mura intorno ad antichi casali tra cui, situato sul lato orientale del nucleo originario, si distingue il casale Ardinghi fondato dalla famiglia di origine normanna Ardigon. Intorno a tali casali si sono, successivamente, consolidati i maggiori tracciati urbani, tra cui l'attuale via Ardinghi. Relativamente all'architettura religiosa nel quartiere sorge una chiesa, meritevole d'attenzione, che è dedicata a S. Benedetto.

La tipologia più frequente delle abitazioni del centro storico, come del resto quella del centro antico, risulta caratterizzata da una corte interna, alla quale si accede generalmente attraverso un portale, spesso coperto da volta a botte o a crociera, e nella quale solitamente sono presenti delle scale esterne per l'accesso ai piani superiori delle abitazioni.

2. Crescita demografica della popolazione angrese

2.1. Negli ultimi 20 anni il comune di Angri ha registrato un lento incremento di popolazione, passando da 27.927 abitanti nel 1981 a 32.510 abitanti nel 2011. In particolare nei decenni dal 1961 al 1971 e dal 1981 al 1991 l'incremento demografico si è assestato su valori simili tra il 5 ed il 6 per cento, mentre nel decennio dal 1971 al 1981 è stato molto sostenuto (20,80%). Nell'ultimo decennio assistiamo ad una crescita demografica in linea con la media dei comuni della Regione Campania (+ 3,08%). I dati sono riportati nella *Tabella 1*, mentre nella *Tabella 2* e *3* si riportano i dati della dinamica demografica dell'Agro Sarnese nocerino.

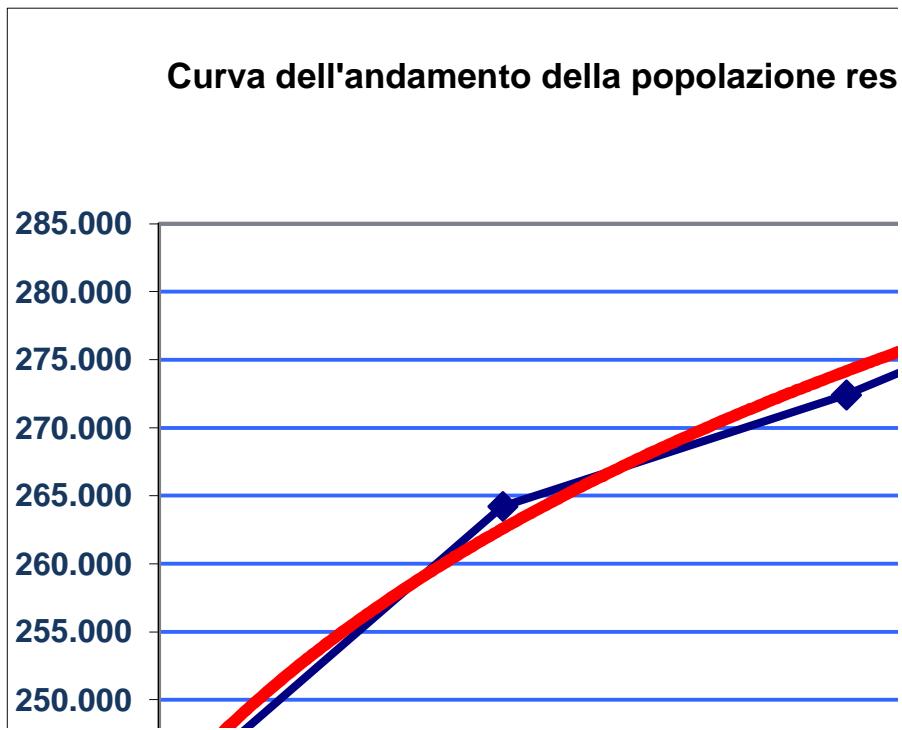
Tabella n. 1 - Residenti nel Comune di Angri dal 1961 al 2001 (fonte ISTAT).

Anno	popolazione	Incremento assoluto	Incremento in %
1961	21.859		
1971	23.155	1.296	+ 5.93
1981	27.972	4.817	+ 20.80
1991	29.753	1.781	+ 6.37
2001	29.761	8	+ 0.03
2011	32.510	2.749	+ 9,24

Tab. n.2 – Andamento della popolazione residente nell'Ambito di riferimento.

COMUNI	Popolazione al 1981	Popolazione al 1991	Popolazione al 2001	Popolazione al 2011	Variazione annuale 1981-1991	Variazione annuale 1991-2001	Variazione annuale 2001-2011
Angri	27.972	29.753	29.761	32.510	1781	8	2749
Castel S. Giorgio	11.010	11.347	12.892	13.444	337	155	552
Corbara	2.249	2.420	2.467	2.605	171	5	138
Nocera Inferiore	46.954	49.053	46.577	46.230	2.099	-248	-347
Nocera Superiore	17.659	22.325	23.837	24.230	4.666	151	393
Pagani	32.212	33.138	32.353	34.381	92,6	-79	2.028
Roccapiemonte	7.762	8.751	9.112	9.133	989	36	21
San Marzano	8.961	9.556	9.484	10.237	595	-7	753
Sant'Egidio	7.548	8.188	8.374	8.730	64	19	356
San Valentino Torio	7.615	8.203	9.286	10.456	588	108	117
Sarno	30.479	31.509	31.035	31.103	103	-47	68
Scafati	34.061	40.710	47.137	49.555	6.644	643	2.418
Siano	7.834	9.265	10.104	10.324	1.431	84	22
TOTALE Agro Sarnese-nocerino	242.316	264.218	272.419	282.938	21.902	828	1.0519
TOTALE Provincia	1.013.779	1.066.601	1.073.643	1.091.227	5.2822	7042	17.584

Tab. n.3 – Grafico sull'andamento della popolazione residente nell'Agro sarnese-nocerino.



Dall'analisi dei dati si evince una costante crescita della popolazione in tutto l'ambito di riferimento.

Il profilo della famiglia media risulta in linea con le medie nazionali: la media è costituita da un nucleo di circa 3 persone.

Tab. n. 4 – Andamento del numero di famiglie e del numero medio di componenti – anni 2001/2011.

COMUNI	Famiglie al 2001	Numero medio di componenti	Famiglie al 2011	Numero medio di componenti
Angri	9.009	3,38	10.466	3,1
Castel S. Giorgio	4.002	3,2	4.597	2,9
Corbara	810	3,04	907	2,9
Nocera Inferiore	14.573	3,19	15.695	2,9
Nocera Superiore	7.153	3,33	7.892	3,1
Pagani	9.694	3,33	11.294	3
Roccapiemonte	2.914	3,12	3.182	2,8
San Marzano	2.879	3,29	3.304	3,1
Sant'Egidio	2.522	3,32	2.907	3
San Valentino Torio	2.832	3,27	3.469	3
Sarno	10.140	3,06	10.904	2,8
Scafati	14.248	3,3	16.382	3
Siano	3.028	3,34	2.777	2,9
TOTALE AGRO	83.804	-	93.776	-
TOTALE PROV. SA	359.080	2,98	403.297	2,7

Dall'analisi dei dati si registra una diminuzione della dimensione media delle famiglie sia a livello comunale che a livello provinciale.

2.2. Il quartiere oggetto di intervento presenta una popolazione residente di 2.507 abitanti, con 774 famiglie, ed una densità abitativa di 39,10 ab./ha contro i 22,7 ab./ha dell'intero territorio comunale. Dopo il recente trasferimento dei residenti dei prefabbricati leggeri nelle nuove abitazioni di in Località Satriano hanno abbandonato l'area interessata dal programma poco più di 30 nuclei familiari.

Il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione segue l'andamento della media nazionale, facendo registrare, nel ventennio considerato, un'incidenza sempre maggiore delle classi di età dai 75 anni in su.

Tab. n.5 - Distribuzione della popolazione per età (Fonte ISTAT 2001).

Popolazione di oltre 65 anni		Popolazione di oltre 75 anni	
% pop. di 65 anni e più	% di donne fra la pop. di 65 anni e più	% pop. di 75 anni e più	% di donne fra la pop. di 75 anni e più
9,7	59,5	3,4	62,2

Una ulteriore sintetica lettura della struttura della popolazione è data dagli indicatori demografici calcolati sulla popolazione residente in Angri a fine 2007: tali indicatori mettono in evidenza marcati scostamenti rispetto ai dati provinciali, regionali e nazionali.

In particolare, si evidenzia:

- una maggiore consistenza delle fasce più giovani della popolazione, rappresentata dall'indice di **dipendenza giovanile** (numero di individui non autonomi per ragioni demografiche - età ≤ 14 ogni 100 ed individui potenzialmente indipendenti - età 15-64) pari a 26,42%;
- un basso **indice di vecchiaia**, pari a 74 anziani ogni 100 ragazzi;
- un basso indice di **dipendenza degli anziani** (che misura il rapporto tra la parte di popolazione anziana che non lavora -65 anni e oltre - e quella potenzialmente attiva – età 15-64 anni), pari a 19,53% rispetto al 26,75% in provincia e 30,22% in Italia;
- un contenuto indice di **dipendenza strutturale** o indice di carico sociale, pari a 45,95 ogni 100 individui potenzialmente indipendenti, per cui la popolazione attiva deve occuparsi complessivamente di un numero inferiore di ragazzi e anziani rispetto alla media della provincia;
- un basso grado di invecchiamento della popolazione attiva, confermato dal contenuto **indice di struttura della popolazione attiva** pari a 82,32;
- un rapporto molto basso tra quanti sono prossimi a lasciare il mondo del lavoro e quanti stanno invece per entrarci, rappresentato dall'**indice di ricambio**, pari a 68,17. Un valore dell'indice molto inferiore a 100 può segnalare un aumento della tendenza alla disoccupazione dei giovani in cerca di prima occupazione.

2.3. In merito alla presenza di residenti stranieri sul territorio comunale, si rileva che il loro numero complessivo risulta pari a 693, di cui 139 provenienti da Paesi appartenenti alla Comunità Europea e 554 provenienti da Paesi extracomunitari. Dall'analisi della variazione della popolazione residente nel decennio dal 1995 al 2005 si osserva che il fenomeno dell'immigrazione si è intensificato negli ultimi anni, portando inizialmente il saldo migratorio da valori negativi a valori positivi fino ad equiparare il saldo naturale.

Tab. n.6 - Popolazione residente dal 1994 al 2005 (fonte ISTAT).

Anno al 31/12	Saldo naturale		Saldo migratorio		Saldo totale		popolazione	
	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%	Valore assoluto	%
1994							29.991	
1995	+ 157	+0,52	-144	-0,48	+ 13	+ 0,04	30.004	+0,04
1996	+ 159	+0,53	+23	+0,08	+ 182	+0,61	30.186	+0,61
1997	+ 174	+0,58	-59	-0,20	+ 115	+0,38	30.301	+0,38
1998	+ 139	+0,46	-8	-0,03	+ 131	+0,43	30.432	+0,43
1999	+ 133	+0,44	-117	-0,38	+ 16	+0,05	30.448	+0,05
2000	+ 156	+0,51	-2	-0,01	+ 154	+0,50	30.602	+0,50
2001	+ 125	+0,42	-57	-0,19	+ 68	+0,23	29.794	+0,23
2002	+164	+0,55	-21	-0,07	+143	+0,48	29.937	+0,48
2003	+142	+0,47	+77	+0,25	+219	+0,73	30.156	+0,73
2004	+140	+0,46	+245	+0,80	+385	+1,26	30.545	+1,26
2005	+157	+0,58	+147	+0,48	+304	+0,98	30.849	+0,98
	IM = Tasso medio annuo di incremento naturale = +0,49		IM = Tasso medio annuo di incremento migratorio = -0,02		IM = Tasso medio annuo di incremento globale = +0,52			

Il numero di stranieri presenti nel quartiere oggetto di intervento è complessivamente pari a 116 di cui 89 extracomunitari e 27 provenienti da paesi della Comunità europea.

2.4. L'apparato economico del comune di Angri vede l'agricoltura svolgere un ruolo rilevante sul piano occupazionale, soprattutto in relazione alla filiera che ne deriva (trasformazione, trasporto, stoccaggio, distribuzione). L'attività industriale, invece, consta prevalentemente di piccole realtà a conduzione di tipo familiare, con rapporti di sub fornitura verso industrie di maggiori dimensioni. Il comparto mostra una accentuata tipizzazione verso il settore agro-alimentare, il metalmeccanico e l'edilizia. La dinamica e la consistenza degli addetti nelle imprese, in relazione alla popolazione residente ed al sistema della mobilità nel decennio 1991-2001, è riportata nella Tab. 7.

Tab. 7 – Popolazione ai Censimenti e variazioni percentuali .

Ambito geografico	Addetti 1991	Addetti 2001	Var. '01-'91 (%)	Add/Pop '91 (%)	Add/Pop '01 (%)	Var. Add/Pop '91-'01 (%)	Pop. 1991	Pop. 2001
Angri	4.344	4.792	10,3	14,6	16,1	10,3	29.753	29.761
Prov. SA	149.356	168.652	12,9	14,0	15,7	12,2	1.066.601	1.073.643
Prov. NA	408.809	451.590	10,5	13,6	14,8	8,9	3.016.026	3.059.196
Campania	741.862	836.760	12,8	13,2	14,7	11,4	5.630.280	5.701.931
Italia	14.574.302	15.712.908	7,8	25,7	27,6	7,1	56.640.006	56.995.744

La città di Angri registra un incremento complessivo del numero di addetti pari al 10,3%, rispetto al 12% dell'intera provincia di Salerno e all'8,9% della provincia di Napoli. Il dato comunale risulta nella media dei comuni limitrofi, in linea con il dato regionale. I dati degli addetti in rapporto alla popolazione residente, seppur in crescita, risultano bassi (16,1 per Angri al 2001), ben al di sotto della media nazionale (27,6); ne consegue una generazione di mobilità alquanto limitata. La tendenza di crescita del numero di addetti implica comunque, in prospettiva futura, l'aumento delle relazioni di mobilità interne e di scambio tra Angri ed i comuni limitrofi in un ambito densamente popolato. Il settore terziario, infine, è un settore trainante dell'economia, soprattutto il commercio ed i servizi alle imprese.

2.5. Dal punto di vista urbanistico-edilizio il territorio angrese presenta, secondo i dati ISTAT al 2011, un numero di abitazioni complessive pari a 10.446. Il numero dei vani residenziali esistenti nel comune, derivante da analisi svolte sulle sezioni censuarie, comprensivi di quelli destinati effettivamente ad abitazioni (incluse quindi le abitazioni rurali e quelle improprie) sia di quelli non utilizzati ma aventi caratteristiche comunque di residenze e che potranno essere di nuovo a disposizione del patrimonio abitativo con opportuni interventi di riqualificazione, ammonta a circa trentamila.

3. Stato di fatto del quartiere

3.1 Il quartiere oggetto di intervento presenta un numero di vani complessivi pari a 2.868, di cui 2.532 occupati, con un indice di affollamento effettivo di 0,99 ab./vani. Risultavano, inoltre, occupati da 43 famiglie 43 alloggi impropri (prefabbricati leggeri ex sisma '80) che sono stati resi inagibili per evitare occupazioni abusive dopo il recente trasferimento dei residenti nelle nuove abitazioni in località Satriano.

In merito alla dotazione di attrezzature, applicando alla popolazione residente la superficie destinata agli standard in base al D.I. 1444/68 (4,50 mq/ab. di aree per l'istruzione materna e dell'obbligo, 2,00 mq/ab. di aree per le attrezzature di interesse collettivo, 9,00 mq/ab. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, 2,50 mq/ab. di aree per i parcheggi) risulta per l'intero territorio comunale un fabbisogno pregresso complessivo di attrezzature pari a 409.705 mq, come è sintetizzato per tipologia nella *Tabella n. 8*.

Le attrezzature di rango territoriale presenti ad Angri hanno una superficie complessiva di 141.067 mq, di cui 18.533 mq per istruzione superiore, 8.986 mq per attrezzature socio-sanitarie e 113.528 mq per attrezzature speciali (polizia stradale, cimitero, depuratore, stazione sperimentale, carabinieri).

Nel quartiere di intervento il fabbisogno pregresso di attrezzature determinato dall'applicazione del D.I. 1444/1968 risulta pari a 29.995 mq complessivi ripartiti secondo la seguente tabella.

Tab. n. 8 - Fabbisogno pregresso di attrezzature

	ATTREZZATURE ESISTENTI (mq.)	FABBISOGNO TEORICO (mq.)	FABBISOGNO PREGRESSO (mq.)
ISTRUZIONE	72.170	140.855	68.685
COLLETTIVE	29.736	62.602	32.866
SPAZI PUBBLICI (VERDE E SPORT)	47.524	281.709	234.185
PARCHEGGI	4.283	78.252	73.969
TOTALE	153.713	563.418	409.705

Tab. n. 9 - Fabbisogno pregresso di attrezzature nel quartiere

	ATTREZZATURE ESISTENTI (mq.)	FABBISOGNO TEORICO (mq.)	FABBISOGNO PREGRESSO (mq.)
ISTRUZIONE	13.000	11.282	0
INT.COLLETTIVO	0	5.014	5.014
VERDE PUBBLICO	3.850	22.563	18.713
PARCHEGGI	0	6.268	6.268
TOTALE	16.850	45.127	29.995

3.2 Il programma di riqualificazione urbana si propone di intervenire in un'area fortemente degradata e sprovvista di attrezzature e spazi di aggregazione sociale. L'utilizzazione di vani degradati e malsani da parte della popolazione extracomunitaria e meno abbiente ha, di fatto, determinato che l'area di intervento sia diventato un quartiere ghetto estendendo questa peculiarità alle zone limitrofe. L'area è localizzata tra le vie Ardinghi e Badia. Via Ardinghi è caratterizzata da un tessuto edilizio fatiscente datato tra il XVIII e il XIX secolo costituito da case con cortile di uso promiscuo. Il quartiere è il risultato di una aggregazione di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza (cortile). La situazione attuale deriva dalla disaggregazione, in epoche diverse, di palazzi, palazzetti, case a corte ed accorpamenti di edifici minori che ha determinato il frazionamento delle unità abitative originarie. Il cortile svolge oggi la sola funzione di disimpegno primario. La strada, rispetto alla popolazione attualmente insediata, è ormai di sezione esigua rispetto al traffico veicolare della città.

L'area di intervento, attualmente occupata da strutture prefabbricate leggere fortemente degradate e in parte non utilizzate, appare la più idonea ad assolvere il ruolo determinante di

“polmone” per la riqualificazione dell’intero comparto urbano. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad alloggi a canone sostenibile e ad attrezzature può essere il volano per consentire il risanamento dell’area stessa e di quelle limitrofe. Nell’area di proprietà comunale è prevista la demolizione dei prefabbricati leggeri e la realizzazione oltre che di edifici destinati ad abitazioni anche di aree da destinare a verde e spazi pubblici.

4. Il Progetto

4.1 Accessibilità dell’area di progetto

L’accesso all’area di progetto avviene tramite una strada che si innesta su Via Badia (la strada principale) all’inizio della via Ardinghi che ha caratteristiche di una strada di quartiere: ridotta sezione stradale e velocità limitata.

La scelta è stata quella di razionalizzare la mobilità del nuovo quartiere creando un asse viario e larghi marciapiedi che colleghino il quartiere dall’incrocio delle vie Badia e Ardinghi alla traversa S. Caterina, sita a sud dell’insediamento previsto il cui allargamento sarà necessario nell’ambito della pianificazione generale. I parcheggi sono posti al margine del quartiere e sono a servizio anche dell’edificio dell’Asl. In tal modo è stato possibile assicurare l’accessibilità del nuovo quartiere anche in rapporto alle rampe di accesso ai livelli delle autorimesse. Le due aree a raso saranno di servizio alle attività commerciali e alle altre attività collettive, mentre i parcheggi interrati sono pertinenziali alle residenze.

4.2. La dotazione di servizi (standard)

Rispetto ai 292 abitanti che si intendono insediare, è necessario soddisfare il fabbisogno di servizi indotto da tale quota residenziale e dalla quota terziaria. Discorso complementare a questo è la localizzazione di un’ulteriore area destinata a orti urbani: piccoli appezzamenti di terreno da assegnare alla cura della cittadinanza.

L’intento rimane quello iniziale: realizzare un’adeguata dotazione di servizi e di conseguenza una città integrata, meno frammentata, con quartieri meno “zonizzati” dal punto di vista delle tipologie e delle funzioni.

Complessivamente le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste dal progetto ammontano a mq 5.270, a fronte di un dimensionamento della capacità insediativa pari a mc 24.746 compreso il volume delle attività terziarie previste per un numero di 292 abitanti teorici Pertanto, il fabbisogno di standard è pari a n. 292 ab. X 18 mq (dotazione minima prevista per legge D.M. 1444/1968) ossia 5.256 mq. A questo fabbisogno indotto dalla quota residenziale va aggiunto il fabbisogno di standard indotto dalla quota non residenziale prevista pari a 370 mq di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi (185 mq).

Detti abitanti teorici sono stati calcolati sulla base di 80 metri cubi per abitante in rapporto ad un volume lordo residenziale di mc 23.030.

La dotazione di attrezzature di progetto si pone l'obiettivo di soddisfare un fabbisogno all'interno del comparto per il quale sono applicati i seguenti parametri urbanistici:

Tab. n. 10

PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO		
Superficie totale del comprensorio	mq	15.202,00
Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,76
Indice di fabbricabilità fondiario (lotti residenziali)	mc/mq	4,79
Volume da edificare	mc	24.746,76
Rapporto di copertura comprensorio	mq/mq	16,14%
altezza massima edifici residenziali	ml	12,80/15,80
numero di piani fuori terra	N° max	4/5
distacco dai confini dei lotti residenziali	ml	5,00
distacco tra edifici	ml	10,00

Tab. n. 11

CALCOLO DELLE SUPERFICI DA DESTINARE A STANDARD		
superficie dei lotti fondiari	mq	5.160,00
volumetria convenzionale per attività terziarie	mc	1.412,90
volumetria convenzionale per residenza	mc	23.030,86
abitanti insediabili (80 metri cubi x ab.)	ab.	292
superficie destinata a standard da soddisfare (18 mq x ab.)	mq	5.256
standars indotto dalla quota non residenziale da destinare a parcheggi (50% della superficie per attività terziarie)	mq	185
Superficie totale destinata a standard:	mq	5.270
parcheggi	mq	1.780
verde pubblico attrezzato	mq	3.040
centro sociale	mq	450
Inoltre sono localizzare nel comparto aree per:		
orti urbani	mq	350
attrezzatura sanitaria	mq	2.032
standard indotto dalla quota non residenziale da destinare a parcheggi (50% della superficie linda delle attività terziarie)	mq	185

La dotazione di attrezzature di progetto si pone l'obiettivo di garantire il fabbisogno derivante dal nuovo insediamento e, per la maggiore superficie di mq 2.382 (relativa agli orti urbani e all'attrezzatura sanitaria gestita dall'ASL-Salerno1), si soddisfa il fabbisogno pregresso sia interno al comparto direttamente interessato all'intervento che dei comparti limitrofi, non essendovi un nuovo insediamento di abitanti ma semplicemente una loro diversa collocazione sul territorio comunale.

4.3 Fruibilità e disegno degli spazi pubblici

Il nuovo spazio pubblico è stato progettato per essere usufruibile da tutti gli abitanti della zona. Gli spazi aperti sono stati progettati in modo da non creare barriere spaziali tra le aree destinate alle attrezzature.

Il disegno complessivo è pensato per accogliere la diversità dei bisogni e dei desideri degli abitanti del quartiere. Negli spazi più vicini alle case saranno sistemati gli spazi gioco per i più piccini, distanti dalla strada e sotto il controllo visuale degli alloggi che vi affacciano.

Sistematicamente sotto i filari alberati, potranno trovare posto sedute di diverso tipo, utilizzabilità e dimensione in modo da poter consentire la sosta per la conversazione, la lettura, il riposo in mezzo al verde.

La varietà di usi trova la propria sintesi nella piazza, luogo centrale dell'incontro per la socialità sia interno al quartiere che all'agglomerato urbano preesistente.

La valorizzazione del verde comporta in generale la difesa del suolo permeabile anche all'interno dei lotti fondiari.

La dotazione di standard prevede non solo la realizzazione di spazi aperti destinati al gioco per i bambini e allo sport per i ragazzi, ma anche orti urbani che possono rappresentare uno svago per gli adulti e contemporaneamente un momento didattico/educativo per i bambini.

4.4 Qualità architettonica e qualità urbana

L'obiettivo della qualità architettonica del programma consiste nel perseguitamento della sostenibilità come concetto da conseguire sia nella dimensione sociale, che in quella economica ed ambientale. La sostenibilità nella dimensione sociale prevede la creazione di spazi e servizi in cui la dimensione umana sia sempre posta in primo piano: la creazione, quindi, di edifici in cui la sostenibilità è il risultato di un equilibrio tra la forma dell'edificio, le sue relazioni con l'ambiente circostante e le tecnologie impiegate. Gli obiettivi che hanno ispirato l'elaborazione della proposta progettuale possono essere essenzialmente accorpati in tre ambiti: benessere abitativo, qualità architettonica ed efficienza energetica.

Per quanto riguarda il benessere abitativo e di fruizione degli spazi si è cercato di garantire sia una disposizione adeguata degli edifici nelle varie scale, da quella urbana, creando relazioni con l'esistente, fino alle scala di dettaglio per i vari alloggi.

La disposizione planimetrica degli edifici è stata ovviamente condizionata dall'intorno e dall'esposizione solare, ma anche dalla possibilità di creare delle nuove corti urbane in cui sono stati localizzati gli spazi di incontro, di gioco e di relazione pubblici. Tale disposizione ha consentito di avere fabbricati il più distante possibile tra loro, con visuali e spazi più ampi in modo da consentire: una migliore circolazione dell'aria, una riduzione degli spazi impermeabilizzati al minimo indispensabile ed una forte presenza di trattamento a verde del suolo accompagnata da una significativa alberatura, tutto a beneficio del microclima del quartiere.

Una tipologia di alberatura caducifoglie, oltre a consentire la percezione del trascorrere delle stagioni, permette al sole invernale di filtrare tra i rami spogli e riscaldare gli spazi pubblici, mentre la loro disposizione in prevalenza lungo i margini sud e ovest dei viali aiuta a schermare i raggi estivi provenienti nelle due direzioni.

L'altezza contenuta dei fabbricati (massimo 5 piani fuori terra) è in linea con quella degli edifici presenti nella zona. Gli edifici previsti dall'intervento sono del tipo in linea, tipologia che consente la maggiore flessibilità in termini di raggruppamento delle differenti cellule abitative di base.

Gli alloggi hanno metrature differenti in modo da consentire la più ampia offerta abitativa possibile. I destinatari potranno essere coppie di anziani o di giovani, famiglie più o meno numerose e disabili, che si troveranno a coabitare favorendo lo scambio tra generazioni e la ricerca di coesione e sostegno sociale.

Per quanto riguarda l'aspetto compositivo delle facciate, la varietà dei prospetti è data dalla flessibilità degli oscuranti e dai colori che assumono gli spazi sui quali essi scorrono. Si è arrivati alla definizione di un piano tipo sempre uguale, con superfici degli appartamenti di natura variabile, che consentirà una standardizzazione del lavoro di costruzione e la conseguente economicità senza sacrificare la varietà compositiva.

Relativamente alla vivibilità degli ambienti interni si è cercato di garantire una disposizione degli spazi suddivisi tra zona giorno (fronte sud o ovest) e zona notte (fronte nord o est) in cui le condizioni interne di temperatura e igrometriche nelle varie stagioni siano ottimali grazie all'esposizione prevista.

Lo spazio del balcone, posto in corrispondenza della zona giorno è stato pensato per essere flessibile alle diverse condizioni di soleggiamento e benessere termico, può essere:

1. Terrazzo aperto;

2. Serra a guadagno termico diretto grazie alle ampie superfici vetrate che lasciano entrare il sole nelle giornate invernali;

3. In ombra durante il periodo estivo grazie ai serramenti scorrevoli.

Gli spazi su cui scorrono gli oscuranti hanno un colore diverso per ogni edificio, ciò per dare un senso di maggiore varietà percettiva all'intero complesso residenziale.

4.5 Lotti fondiari e tipologie alloggi

Nei seguenti schemi si distinguono le previsioni di volumi edificabili e tipologie edilizie distinte secondo i lotti fondiari previsti.

Tabella n. 12 - Lotti Fondiari.

<i>vedi Tavola 3: Lotti fondiari</i>	superficie (m ²)	volume conven- zionale (m ³)	Indice fondiario dei lotti m ³ /m ²	superficie coperta (m ²)	Volume convenzionale alloggi (m ³)	Volume conv.le terziario
Lotto A	668,00	3.533,83	5,29	223,66	3.533,83	0
Lotto B	661,00	2.862,85	4,33	223,66	2.156,40	706,45
Lotto C	661,00	3.533,83	5,35	223,66	2.827,38	706,45
Lotto D	1.062,00	4.938,75	4,65	385,84	4.938,75	0
Lotto E	1.043,00	4.938,75	4,74	385,84	4.938,75	0
Lotto F	1.066,00	4.938,75	4,63	385,84	4.938,75	0
TOTALI	5.161,00	24.746,76	<i>Media</i> 4,79	1.828,50	23.333,86	1.412,90

Tabella n. 13 - Tipologie alloggi

	N° alloggi Tip. A mq 50	N° alloggi Tip. B mq 65	N° alloggi Tip. C mq 75	N° alloggi Tip. D mq 90	N° alloggi Tip. H mq 53	
Lotto A			6	4		
Lotto B			3	3		
Lotto C			4	4		
Lotto D	4	3	5	3	1	
Lotto E	4	3	5	3	1	
Lotto F	4	3	5	3	1	
sub-totali	12	9	28	20	3	totale: 72 alloggi
abitanti insediabili	24	27	112	100	6	per un N° minimo di 269 ab. (previsti 292 ab.)
sup. utile alloggi (m ²)	600	585	2.100	1.800	159	TOTALE: mq 5.244

4.5 Indicazioni per l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale

Le tecnologie e i materiali saranno scelti nel pieno rispetto delle risorse naturali e con emissioni nocive inquinanti limitate. Gran parte delle soluzioni costruttive per la realizzazione degli edifici saranno basate sull'utilizzo di sistemi modulari e prefabbricabili, in cui si garantisce una notevole diminuzione dei tempi di realizzazione e un maggior controllo delle fasi di esecuzione. Per quanto riguarda i materiali utilizzati, l'attenzione si è posta sull'utilizzo di materiali naturali e sostenibili questo per garantire la creazione di ambienti salubri, prevenendo il rilascio nel tempo di sostanze dannose per la salute degli abitanti.

Le scelte impiantistiche adottate nella proposta di progetto prevedono l'utilizzo di sistemi volti al risparmio energetico, al recupero delle risorse e più in generale ad un limitazione degli sprechi e degli inquinamenti ambientali. Potranno essere previsti: impianto di riscaldamento con pompa di calore di tipo geotermico integrata con un impianto solare termico per la produzione di acqua calda, impianto fotovoltaico per l'illuminazione delle parti comuni e il funzionamento della pompa di calore ed impianto per il recupero delle acque piovane.

I materiali che compongono il pacchetto murario di chiusura sono scelti in base al comportamento termico, acustico ed igrometrico, eliminando la presenza dei ponti termici.

L'utilizzo di pannelli isolanti e di infissi ad alte prestazioni consentiranno di raggiungere ottimi risultati per la Certificazione Energetica dell'edificio (classe A/classe B) secondo la normativa vigente e il sistema di Certificazione Energetica degli Edifici e permetterà di avere così nel periodo estivo un ambiente fresco, e grazie all'elevato potere isolante un ottimo contenimento termico in inverno.

I sistemi per la schermatura solare utilizzati per l'edificio prevedono sistemi di oscuranti scorrevoli in alluminio (materiale riciclabile) verticali predisposti in modo da fornire la massima protezione dal sole nel periodo estivo e permettere l'incidenza dei raggi solari nel periodo invernale in modo da usufruire del guadagno termico diretto. I sistemi di persiane scorrevoli per esterni sono schermature mobili consentono la movimentazione in base alle esigenze dell'utente.

La predisposizione di un tetto termico solo per l'istallazione di impianti per le energie rinnovabili consentiranno di ridurre le gli scambi termici e di conseguenza i consumi energetici.

Sarà previsto un sistema di recupero delle acque meteoriche che potranno essere utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi.

In definitiva, si potrebbe, in sede di elaborazione del bando per l'esecuzione delle opere, determinare una serie di parametri prestazionali aggiornando ed integrando, secondo le novità legislative e le sperimentazioni scientifiche consolidate, quelli illustrati nel presente paragrafo.

5. Verifica della conformità del programma alla pianificazione sovraordinata.

5.1 Il presente programma ha valore di Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e sue successive modifiche ed integrazioni.

L'area del comprensorio interessato dal programma è stata acquisita al patrimonio comunale ed urbanizzata per collocare i "prefabbricati leggeri", oggi in dismissione.

Tale area ricade in Zona Territoriale Omogenea *E7 –Agricola – Razionalizzazione insediativa e tutela delle risorse agricole* del PRG adeguato al Piano Urbanistico Territoriale (l.r. 35/1987).

5.2 Tanto premesso, si evince in rapporto ai livelli di pianificazione indicati alle successive lettere, che:

a) *P.R.G.C.*: l'intervento non è previsto dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale costituendo, quindi, variante allo strumento di pianificazione comunale;

b) *P.U.T.- Piano Urbanistico Territoriale della penisola sorrentina-amalfitana (l.r. 35/1987)*: poiché il P.R.G.C. è stato adeguato al piano paesaggistico vigente con decreto del Presidente della provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. N. 59 DEL 14.11.2005, si rappresenta che la previsione dei nuovi vani residenziali del programma in parola è in deroga alla previsione del P.U.T. che, in attuazione del provvedimento regionale n. 236 del 16.4.2004, non programma nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale fino all'adozione del PUC - Piano Urbanistico comunale.

Si evidenzia che la realizzazione degli alloggi a canone sostenibile è opera pubblica finanziata dalla Regione, quindi l'intervento previsto rientra nella casistica di cui alla legge regionale 1/2007 che all'articolo 13 stabilisce:

Art. 13

(Accelerazione delle procedure in materia di opere pubbliche)

Nei procedimenti di approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico, le varianti ai piani territoriali paesistici sono proposte dalla Giunta regionale e approvate dal Consiglio regionale, sentite le commissioni consiliari competenti per materia, che si esprimono nel termine inderogabile di trenta giorni dalla richiesta.

c) Piano di Bacino: l'intero territorio comunale appartiene al bacino idrografico del Sarno, che lambisce il confine settentrionale del Comune, mentre il comprensorio interessato dal programma non ricade in nessuna area di tutela (rischi e pericolosità o fasce vallive) perimettrata dal Piano Stralcio di Bacino del Fiume Sarno (P.S.A.I.).

Inoltre, l'area di progetto del programma ricade nella *perimetrazione di centro abitato* ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 285/1995 e dell'art. 28 del d.p.R. 495/1995 (Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento di attuazione).

5.3 Vincoli. Si evidenzia, preliminarmente, che il comune di Angri è classificato con sismicità media (2) ai sensi della delibera di giunta regionale n°5447 del 7.11.2002.

Per quanto riguarda vincoli imposti da leggi nazionali e regionali, si attesta che l'area interessata dal PEEP denominato *Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile in Località Ardinghi* non è soggetta a vincoli a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, oltre a norme di tutela di parchi o aree protette nazionali, regionali e provinciali.

In particolare, per gli immobili ricadenti nell'area interessata dal suddetto PEEP, non sussistono vincoli stabiliti dai seguenti provvedimenti legislativi:

- decreto legislativo 22.1.2004, n. 42 (Codice di beni culturali e del paesaggio),
- legge 6.12.1991, n. 394 (Tutela delle aree protette),
- decreto del presidente della Repubblica 8.9.1997, n. 357 (Conservazione habitat).

6. Elenco degli elaborati del programma

Gli elaborati tecnici e testuali del programma sono:

TAVOLA 1: Relazione illustrativa.

TAVOLA 2: Inquadramento e stato di fatto.

Stralcio del P.R.G.C. - Stralcio catastale.

TAVOLA 3: Planimetria generale. Planovolumetrico.

TAVOLA 4: Planimetria con sub-unità urbanistiche e lotti fondiari.

Planimetria catastale con sub-unità e lotti.

Ortofoto del comprensorio.

TAVOLA 5: Planimetria generale con i piani terra e standard.

TAVOLA 6: Tipologia degli alloggi.

Planimetria generale con i piani-tipo.

TAVOLA 7: Aggregazione tipo 1 degli alloggi.

TAVOLA 8: Aggregazione tipo 2 degli alloggi.

TAVOLA 9: Sezioni.

TAVOLA 10: Planimetrie delle reti e dei servizi.

TAVOLA 11: Indagini geologiche.

TAVOLA 12: Stima dei costi per gli alloggi a canone sostenibile.

TAVOLA 13: Piano economico-finanziario del programma.

TAVOLA 14: Norme tecniche di attuazione.

.....