UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE, EDILE E AMBIENTALE
Department Of Civil, Environmental and Architectural Engineering

Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Edile Architettura

TESI DI LAUREA

Housing Sociale per un Ecosistema di Comunità a Vicenza. Strategie progettuali e flessibilità tipologica per nuove forme dell'abitare

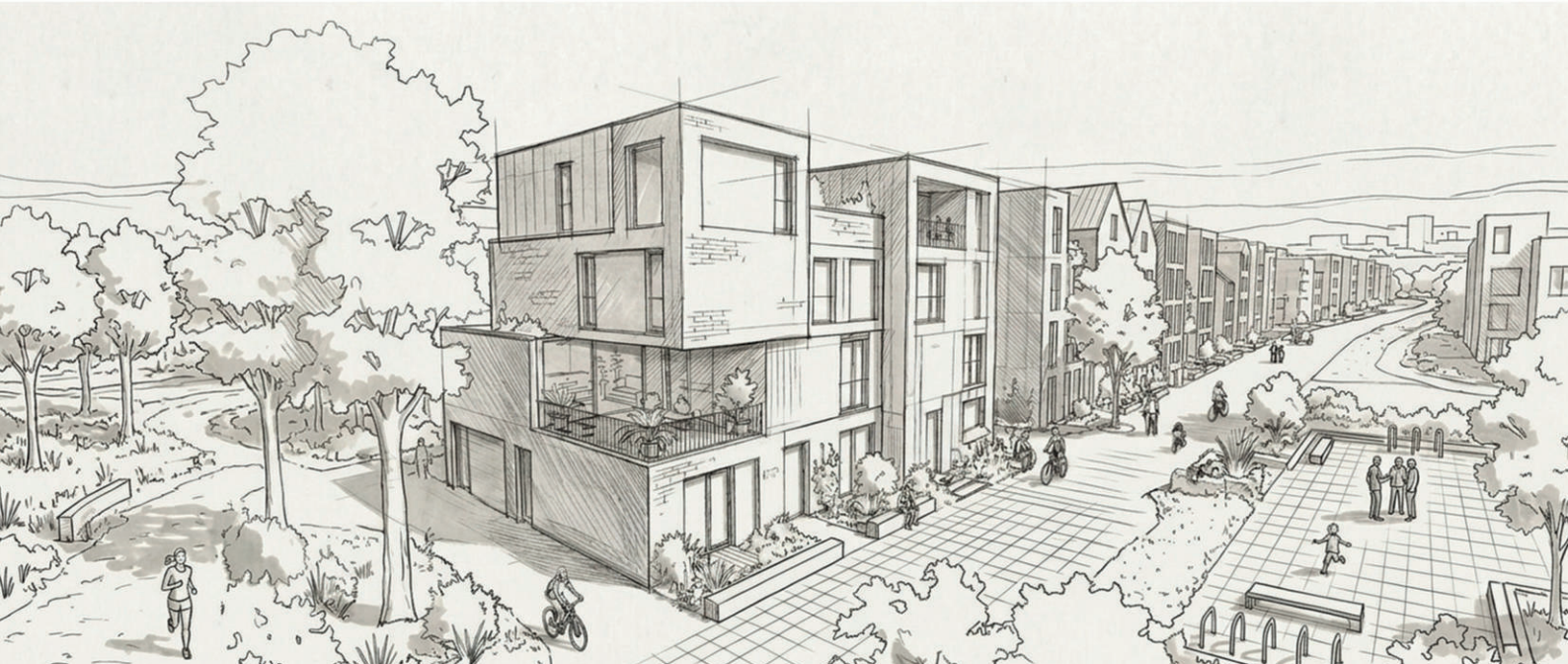
Relatore:
Chiar.mo PROF. Michelangelo Savino

Laureanda:
Sabrina Mocellin
Matricola 2010543

ANNO ACCADEMICO 2025-2026

Housing Sociale per un Ecosistema di Comunità a Vicenza.

Strategie progettuali e flessibilità tipologica per nuove forme dell'abitare.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA
Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile e Ambientale
Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Edile-Architettura

TESI DI LAUREA

Housing Sociale per un Ecosistema di Comunità a Vicenza.

Strategie progettuali e flessibilità tipologica per nuove forme dell'abitare

Relatore
Chiar.mo Prof. Michelangelo Savino

Laureanda
Sabrina Mocellin 2010543

ANNO ACCADEMICO 2025-2026

Abstract

La progressiva riduzione dei fondi pubblici per l'Edilizia Residenziale (ERP) e le recenti trasformazioni socio-demografiche hanno creato un profondo disallineamento tra l'offerta immobiliare tradizionale e le nuove esigenze della popolazione. Il contesto contemporaneo richiede risposte flessibili per quella "fascia grigia" — formata da lavoratori precari, nuclei monocomponente e nuove fragilità — che non trova tutela nel mercato libero né possiede i requisiti per accedere alle case popolari. In questo scenario, l'Housing Sociale si afferma come modello ibrido capace di coniugare l'accessibilità economica con la qualità degli spazi e della vita collettiva.

Il presente lavoro affronta la rigenerazione urbana e sociale della Spina Ovest a Vicenza, concentrandosi sul comparto dell'Ex Consorzio Agrario. In linea con la legge regionale sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017), la tesi individua in questo grande vuoto industriale l'opportunità per innestare un nuovo polo di attrazione, capace di ricucire il margine urbano e offrire risposte concrete ai nuovi bisogni abitativi e relazionali della comunità.

Partendo dall'analisi comparativa di casi studio nazionali e internazionali — strutturata sulle tre scale della forma della città, del quartiere e dello spazio abitato — la ricerca definisce un abaco di principi guida per l'Housing Sociale contemporaneo. Tali criteri trovano applicazione diretta nella proposta per l'Ex Consorzio, orientando il progetto verso un'elevata qualità dell'abitare, la mixité funzionale, la flessibilità tipologica. L'intervento declina questi principi attraverso il disegno attento delle soglie di transizione tra spazio pubblico e sfera privata e una configurazione morfologica aperta che dà respiro al tessuto urbano, superando la logica dell'insediamento isolato. La proposta dimostra così come la casa non sia un semplice involucro fisico, ma un'infrastruttura di relazioni: un vero e proprio ecosistema di comunità in cui l'abitare si fonde con la vita collettiva e i servizi di prossimità.

Parole chiave: housing sociale, rigenerazione urbana, welfare di comunità, progetto urbano, Vicenza.

Indice

01

9 La stagione storica dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)

10 Il progressivo ritiro dello Stato e la trasformazione del patrimonio

11 La trasformazione della domanda abitativa: tra "società dei proprietari" e nuove vulnerabilità

14 L'emergere dell'housing sociale come risposta ibrida

15 Strategie operative e il "gap" italiano: verso un modello di sistema

16 Modelli insediativi per l'Housing Sociale contemporaneo: dalla teoria al progetto

18 La forma della città: morfologia, densità e margini urbani

30 Il sistema del quartiere: isole urbane ed ecosostenibilità

38 Lo spazio abitato: flessibilità e welfare di prossimità

46 Principi strategici per l'abitare contemporaneo

51 Note

53 Bibliografia e Sitografia

02

57 La condizione abitativa in Veneto: l'emergenza della fascia grigia e le fragilità della città diffusa

58 La normativa in Veneto: tra gestione dell'ERP e assenza dell'housing sociale

59 L'innovazione ai margini: alla ricerca di modelli di mixité

60 Verso il caso studio: Vicenza come laboratorio urbano

61 Note

62 Bibliografia e Sitografia

03

66 Il contesto abitativo vicentino: l'urgenza dell'Housing sociale e la fine dell'espansione

68 Lettura morfologica della città

70 Il sistema delle infrastrutture: mobilità e flussi urbani

78 Il sistema ambientale: dalla frammentazione alla rete ecologica

83 Il sistema insediativo: morfologia e crisi del patrimonio pubblico

93 Le strategie di rigenerazione: gli strumenti trasversali del Piano

96 Diagnosi territoriale: l'emergenza della Spina Ovest

100 Il comparto PU9 - Albera: quadro normativo e superamento dei limiti d'ambito

103 Note

106 Bibliografia e Sitografia

04

109 Definizione del nuovo ambito di intervento: l'inquadramento territoriale

111 Analisi dello stato di fatto: il rilievo delle criticità

112 Il Sistema Insediativo: la frattura tra abitare e abbandono

114 Il Sistema Ambientale: verde incolto e memorie idrografiche

116 Il Sistema delle Infrastrutture: mobilità sostenibile e isole di calore

118 Strategia di Progetto: Ambiti di Intervento e Azioni

120 Il Masterplan Planivolumetrico: Visione d'Insieme e Principi insediativi

126 Il Sistema della Mobilità: Infrastrutture e Connessioni

130 Il Sistema del Verde e del Paesaggio

133 Il Sistema dell'Edificato: Morfologie, Tipologie e Linguaggi

141 Considerazioni Finali

01

CAPITOLO 1

Le trasformazioni delle politiche abitative italiane e l'emergenza abitativa attuale

1.1 La stagione storica dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)

Le origini dell'intervento pubblico in Italia non nascono da un disegno organico, ma da risposte puntuali a fasi di forte tensione sociale e urbanistica. Se la **Legge Luzzatti del 1903** segnò la nascita ufficiale degli IACP (*Istituti Autonomi Case Popolari*), fu nel primo dopoguerra che lo Stato iniziò ad agire in modo sistematico nell'edilizia residenziale.

Con il **Testo Unico del 1919** e la successiva creazione dell'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato (INCIS), le risorse vennero indirizzate verso il ceto medio e i dipendenti pubblici, affermando l'idea della casa come strumento di stabilità sociale.

Il vero punto di svolta arrivò nel secondo dopoguerra con il **Piano INA-Casa (1949-1963)**. In questa fase, l'ERP smise di essere una semplice risposta al disagio per diventare il motore stesso della ricostruzione civile ed economica del Paese. Il Piano si basava infatti su un meccanismo finanziario solido, alimentato dai contributi trattenuti a lavoratori e imprese, che permise di realizzare interi quartieri e di trasformare la forma delle città italiane. Dal punto di vista normativo, questo percorso trovò compimento nella **Legge 167/1962** sui Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), che diede ai Comuni la facoltà di espropriare i terreni di proprietà privata nelle aree di espansione urbana a prezzi calmierati, inferiori a quelli di mercato.

Con la fine dell'INA-Casa, la continuità del sistema fu assicurata dalla Gestione Case per i Lavoratori (**GESCAL**), istituita nel 1963, il cui contributo obbligatorio garantì per decenni una fonte di finanziamento certa e costante. La regia del settore fu affidata al Comitato per l'Edilizia Residenziale (CER) per distribuire le risorse su scala nazionale, mentre agli IACP locali spettava la parte operativa: acquistare i terreni, costruire e gestire gli alloggi.

Questa stagione virtuosa si interruppe negli anni Novanta con l'abolizione della GESCAL, che privò il settore della sua risorsa economica principale. Senza una rendita certa, gli enti gestori dovettero abbandonare la costruzione di nuovi quartieri per concentrarsi sulla sola manutenzione del patrimonio esistente degradato. Venuta meno la capacità di di realizzare nuovi alloggi, la gestione del diritto all'abitare si è trasformata in una perenne emergenza, lasciando scoperte le famiglie della fascia media: ovvero chi guadagna troppo per accedere alle graduatorie pubbliche, ma troppo poco per sostenere i prezzi del mercato libero.

1.2 Il progressivo ritiro dello Stato e la trasformazione del patrimonio

L'arretramento dello Stato dal settore dell'ERP si è manifestato in modo evidente con il decentramento delle competenze avviato tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta, tramite la **Legge 421/1992** e il **D.Lgs. 112/1998**.

Sebbene presentato all'epoca come una necessaria "modernizzazione", il trasferimento alle Regioni e ai Comuni della responsabilità della programmazione e della gestione delle politiche abitative non è stato accompagnato da risorse sufficienti. Gli enti locali si sono trovati così a gestire da soli quartieri in degrado ed emergenze abitative crescenti, all'interno di un quadro territoriale sempre più frammentato e privo di una regia nazionale di lungo periodo, tipica del dopoguerra.

In contemporanea, la progressiva alienazione del patrimonio abitativo — ovvero la vendita sistematica del patrimonio pubblico ai privati — ha trasformato in modo irreversibile il sistema. A partire dalla **Legge 560/1993** molti enti gestori hanno avviato programmi di cessione degli alloggi agli utenti, alimentando l'idea che la stabilità coincida esclusivamente con la proprietà della casa. Questo cambio di rotta ha portato lo Stato a privilegiare agevolazioni fiscali e incentivi per i proprietari, riducendo drasticamente gli investimenti diretti nella costruzione di nuova edilizia sociale.

Le vendite sono diventate il principale strumento di autofinanziamento per gli enti gestori (ATER), utile a coprire i costi di manutenzione in assenza di fondi statali. Tuttavia, a differenza di quanto avvenuto in altri contesti europei come Francia o Austria — dove i ricavi delle alienazioni vanno obbligatoriamente reinvestiti in nuove case popolari —, in Italia queste risorse non sono state utilizzate per costruire nuovi alloggi. Questo processo ha eroso drasticamente lo stock pubblico disponibile, facendo passare definitivamente gli immobili ceduti al mercato privato.

La combinazione tra il ritiro dello Stato, la dismissione del patrimonio e l'assenza di strategie di reintegro ha generato uno squilibrio strutturale. La mancanza di investimenti e di canali stabili di finanziamento ha compromesso la capacità pubblica di rispondere ai bisogni della popolazione, trasformando una fase critica transitoria in una vera e propria emergenza abitativa permanente. Diventa quindi necessario analizzare come questa contrazione dell'offerta si intrecci oggi con le profonde mutazioni della domanda.

1.3 La trasformazione della domanda abitativa: tra "società dei proprietari" e nuove vulnerabilità

Il disallineamento tra offerta pubblica e bisogni della popolazione non è solo una questione numerica, ma riflette un cambio di significato profondo della casa in Italia. Per decenni l'abitazione è stata il pilastro di un *welfare* familiare, rappresentando una forma di tutela privata contro la vecchiaia e l'instabilità economica. Oggi questo modello della "**società dei proprietari**" mostra i suoi limiti, mettendo in discussione l'idea della famiglia tradizionale come unico riferimento per la progettazione e la distribuzione degli alloggi.

La domanda abitativa appare oggi fluida e frammentata. Da un lato, la casa si trasforma in un puro *asset* finanziario da far fruttare prima ancora che in un luogo da abitare. Questo approccio alimenta dinamiche speculative che, soprattutto nei centri urbani, si manifestano attraverso la **gentrificazione** e la diffusione degli affitti brevi. L'esplosione delle piattaforme digitali (come *Airbnb* o *Booking*) spinge infatti molti proprietari a preferire i contratti a brevissimo termine rispetto alla residenzialità permanente, sottraendo immobili al mercato permanente e accentuando il divario tra chi detiene la rendita e chi ne è escluso. Dall'altro lato emerge la sofferenza della cosiddetta **fascia grigia** — formata da giovani coppie, lavoratori precari o autonomi e nuclei a reddito medio — rimasta esclusa sia dal mercato libero, per via dei costi insostenibili, sia dalle graduatorie dell'ERP per mancanza di requisiti.

A complicare il quadro intervengono i mutamenti demografici e sociali, con i giovani che rappresentano la categoria più esposta. L'uscita dalla famiglia di origine avviene sempre più tardi a causa dell'instabilità economica e lavorativa, prolungando la convivenza con i genitori e trasformando una normale fase di transizione in una condizione di stallo. Questa **autonomia rimandata** ha ricadute dirette sulle scelte di vita: senza una stabilità abitativa, la formazione di nuovi nuclei e la natalità vengono inevitabilmente posticipate, alimentando l'invecchiamento demografico e riducendo la dinamicità delle città.

L'accesso alla casa non riguarda quindi la semplice disponibilità di un riparo, ma coincide con la possibilità per le nuove generazioni di pianificare il proprio percorso con una prospettiva di lungo periodo. Una condizione abitativa certa costituisce infatti il presupposto fondamentale per sviluppare un progetto di vita e di lavoro, garantendo la possibilità di radicarsi in un territorio e superare una condizione di permanente precarietà.

1903 — 1948
L'era degli IACP

1903

Legge Luzzatti

Nascita degli IACP: lo Stato riconosce per la prima volta il bisogno abitativo popolare.

1919

R.D. 1165 (Testo Unico)

Lo Stato estende il sostegno all'attività edilizia privata e cooperativa, non limitandosi più solo all'indigenza.

1924-25

Istituzione INCIS

Nasce l'Istituto Nazionale per le Case degli Impiegati dello Stato: le risorse vengono indirizzate prioritariamente ai ceti medi ministeriali.

1942-48

Costituzione (Art. 42-47)

Sancisce la funzione sociale della proprietà: la casa è un diritto, non solo una merce.

1949 — 1990
La stagione pubblica

1949

Legge 43 (INA-Casa)

Ricostruzione post-bellica: lo Stato è il principale costruttore e motore economico.

1962

Legge 167 Istituzione PEEP

I Comuni pianificano i quartieri popolari espropriando i suoli.

1963

Legge 60 (Gescal)

Nasce il prelievo in busta paga: finanziamento certo e strutturale per decenni.

1977

Legge 10 (Bucalossi)

Il "diritto di edificare" diventa una concessione comunale (oneri di urbanizzazione).

1978

Legge 457 Piano decennale

Si passa dalla costruzione di nuovi quartieri al recupero dell'esistente.

1991 — 2007
La transizione

1992-93

L. 359/92 e L. 560/93

Trasformazione IACP in enti economici e avvio delle vendite massicce del patrimonio.

1998

L. 431/98 e D.Lgs 112

Fine dell'equo canone e decentramento alle Regioni. Lo Stato centrale esce di scena.

2008 — Oggi
L'Housing sociale

2008

D.M. 22 Aprile

Definizione di Alloggio Sociale: lo standard urbanistico sostituisce l'edilizia sovvenzionata.

2009

L. 133 (Piano Nazionale)

Nascita del Sistema Integrato dei Fondi (SIF): ingresso dei capitali privati nel sociale.

2014

Legge 80 (Piano Casa)

Misure di emergenza e recupero alloggi; focus sulla morosità incolpevole.

2021

PNRR (PinQua)

Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare: rigenerazione senza consumo di suolo.

1.4 L’emergere dell’housing sociale come risposta ibrida

L’housing sociale si propone come un **modello ibrido** capace di intercettare i nuovi bisogni abitativi, integrando l'iniziativa pubblica con cooperative, fondazioni e privato sociale. Questo approccio supera la logica della casa come semplice prodotto edilizio finito, facendola diventare un processo dinamico che prosegue nel tempo.

Il punto critico del mercato immobiliare tradizionale risiede nel disallineamento tipologico: l'offerta è ancora tarata sulla famiglia-tipo del secondo dopoguerra, con piante rigide e suddivisioni gerarchiche. Questo schema risulta inefficace per una popolazione sempre più frammentata — **single, gruppi di studenti, lavoratori precari o nuclei informali** — che richiede flessibilità, tutela della privacy tra conviventi non legati da parentela e spazi adatti a integrare vita domestica e lavoro.

L’innovazione dell’housing sociale risiede nell’offrire soluzioni spaziali trascurate dal mercato privato perché ritenute meno redditizie: *co-housing*, case-studio e alloggi di piccolo taglio in cui la dimensione contenuta dell'alloggio privato viene bilanciata da spazi collettivi di qualità. La sostenibilità della proposta non si misura quindi soltanto sul canone di locazione, ma sull'efficienza degli spazi e sulla condivisione dei servizi.

La riuscita di questi interventi dipende dalla capacità di favorire il **mix sociale e intergenerazionale**, mettendo in contatto giovani, anziani e famiglie per attivare forme spontanee di *welfare* di vicinato. Affinché questa convivenza non rimanga un'intenzione teorica, la progettazione architettonica deve tradurre l'intento sociale in spazi concreti: cucine condivise, sale polifunzionali e giardini collettivi trasformano l'edificio in un luogo di collaborazione quotidiana. Diventa così fondamentale la scala intermedia dell’abitare — corti, ballatoi e pianerottoli — che smette di essere mero spazio di passaggio per diventare una zona di filtro e di incontro tra l'alloggio e la dimensione collettiva.

1.5 Strategie operative e il “gap” italiano: verso un modello di sistema

Per comprendere l'affermazione dell’housing sociale in Italia occorre considerare il divario strutturale rispetto al contesto europeo. Se in paesi come Austria o Paesi Bassi l’edilizia sociale copre tra il 20% e il 30% del patrimonio abitativo complessivo, in Italia si attesta appena al **4%**. Questa differenza riflette una precisa scelta storica e culturale: le politiche nazionali hanno alimentato per decenni il «**mito della proprietà**» come unica forma di sicurezza economica, polarizzando il sistema tra l'acquisto sul mercato privato e un intervento pubblico destinato alle sole emergenze, e lasciando sguarnito il settore dell'affitto a canone calmierato, percepito come sola soluzione temporanea.

In questo vuoto programmatico si inserisce il concetto di “**casa come servizio**”, promosso dal 2004 dall'azione della **Fondazione Housing Sociale** (**FHS**). Il modello si basa sull'impiego del “**capitale paziente**” e di fondi *mission-related*: risorse finanziarie che accettano rendimenti contenuti (2-3%) e tempi di rientro lunghi (fino a 30 anni), garantendo la stabilità dei canoni nel tempo. Questo meccanismo permette di intercettare la fascia grigia della popolazione, garantendo il rispetto della soglia di ***affordability*** fissata a livello internazionale al 30% del reddito familiare, oltre la quale si innescano dinamiche di impoverimento.

A completare la struttura interviene il *Social Management*, guidato dalla figura del **Gestore Sociale**, che affianca i residenti nella costruzione della comunità. Questa azione richiede tuttavia una traduzione spaziale precisa: l’architettura deve offrire i luoghi fisici in cui le relazioni sociali possano strutturarsi. Da qui nasce la scelta di lavorare sulla **permeabilità del piano terra**. Sottratto a sole funzioni tecniche o di servizio, il piano strada viene trasformato in un ambito d'interfaccia aperto al quartiere — con laboratori, spazi di lavoro condivisi e servizi per l'infanzia — diventando un motore di rigenerazione urbana e di integrazione con la comunità locale.

L’adozione di queste strategie gestionali, economiche e progettuali consente così di passare da un’edilizia di mero “soccorso” a un sistema integrato, riavvicinando l’esperienza italiana agli standard europei di coesione sociale.

1.6 Modelli insediativi per l'Housing Sociale contemporaneo: dalla teoria al progetto

Per capire come le scelte economiche e gestionali si trasformino in spazio fisico, è necessario passare dalla strategia urbana alla forma architettonica. L'analisi dei casi studio adotta quindi un **approccio multiscalare**, articolato su tre diverse scale di progetto:

1. **La forma della città**: analizza l'organizzazione dei volumi e il rapporto tra pieni e vuoti (*Borneo-Sporenburg, Funenpark, Sluseholmen*). L'obiettivo è capire come gestire la densità abitativa — ad esempio sviluppandola in orizzontale o rielaborando la forma dell'isolato — e come usare la disposizione degli edifici per proteggere gli spazi interni dal rumore e dal traffico.
2. **Il sistema del quartiere**: sosserva lo spazio compreso tra i fabbricati *(Schoonschip, Via degli Appennini, Quartiere Casanova)*. A questa scala, la mobilità lenta, le aree verdi e la gestione delle acque diventano gli elementi principali per collegare tra loro parti di città spesso frammentate.
3. **Lo spazio abitato**: affronta la scala della dimensione umana e del welfare di prossimità (*Greenwich Millennium Village, Am Mühlgrund, Cenni di Cambiamento*), valutando la flessibilità degli appartamenti, la varietà delle metrature e la presenza di spazi condivisi a supporto della vita quotidiana.

Attraverso queste tre chiavi di lettura, la selezione dei progetti segue una **logica a imbuto** che parte dalle esperienze del Nord Europa per convergere sul panorama italiano. Se il contesto nordeuropeo fornisce le modelli di riferimento ormai consolidati, i casi italiani mostrano come adattare questi stessi principi all'interno di tessuti urbani più densi, storicizzati e complessi. Questo confronto permette di individuare le **strategie progettuali** coerenti con le sfide della città contemporanea.



BORNEO-SPORENBURG (Amsterdam): La densità e la morfologia del lotto profondo

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Bacino portuale orientale, Amsterdam, Paesi Bassi

Progettisti
West 8 (Masterplan), MVRDV, de Architekten Cie. e altri

Periodo
1993 – 2000

Superficie
60 ettari (terra e acqua)

Densità
100 unità abitative per ettaro (2.500 alloggi totali)

Mixitè Sociale
30% Housing Sociale, 70% mercato libero

Morfologia
80% case a schiera (low-rise), 3 grandi blocchi isolati (high-density)

Il distretto di Borneo-Sporenburg, sviluppato nell'area dei vecchi bacini portuali di Amsterdam, costituisce uno dei principali riferimenti europei per la rigenerazione urbana e il contrasto all'espansione incontrollata (*urban sprawl*). L'obiettivo del masterplan (*Fig. 1.6.1a*), firmato dallo studio *West 8*, risiede nel raggiungimento di un'altissima densità (100 alloggi per ettaro) attraverso la rinuncia alla tipologia della torre isolata in favore di un tessuto compatto di residenze basse, reinterpretando la tradizione delle *canal houses* olandesi.



Fig. 1.6.1a –Vista aerea del Masterplan di Borneo-Sporenburg. Si evidenzia la densità del tessuto a schiera interrotto dai grandi blocchi dei "Meteoriti". Fonte: west8.com

I "Meteoriti" e lo Skyline. La continuità delle case a schiera è interrotta da tre grandi complessi edilizi, definiti *Meteoriti*. Questi grandi volumi, come il celebre *The Whale,* agiscono come veri e propri *landmark* visivi all'interno del quartiere. Oltre a spezzare la monotonia delle schiere alte 9,5 metri, questi non solo assorbono quote significative di housing sociale, ma fungono da punti di orientamento spaziale, configurando uno skyline dinamico che dialoga con la scala monumentale del bacino portuale.

Strategia Architettonica e Materica. Il carattere distintivo del quartiere deriva dalla gestione della varietà cromatica e materica, ottenuta attraverso un rigido ***Design Code*** che coordinato il lavoro di oltre 100 progettisti garantendo al contempo libertà creativa.

1. **Materiali e Colori**. Il paesaggio urbano si configura come un mosaico di texture che richiamano il passato industriale del sito: prevale l'impiego del mattone a vista in diverse tonalità (*Fig. 1.6.2b*), accostato a materiali "freddi" come il metallo (zinco e acciaio) e il legno trattato.
2. **Composizione delle facciate**. Le facciate non sono mai piatte: l'alternanza di ampie vetrate, rientranze e logge evita la rigidità dei fronti stradali, garantendo la privacy degli abitanti e un dialogo costante con il canale.
3. **Connessioni**. Due ponti pedonali rossi in acciaio valicano il canale (*Fig. 1.6.3c*). Oltre ad assicurare il collegamento tra le banchine, fungono da punti di osservazione e simboli visivi che conferiscono identità al quartiere, trasformando l'acqua in una "piazza liquida" collettiva.



Fig. 1.6.2b – Dettaglio dei fronti edilizi affacciati sui canali. La varietà materica del mattone e del legno richiama l'identità portuale del sito. Fonte: wikiarquitectura.com

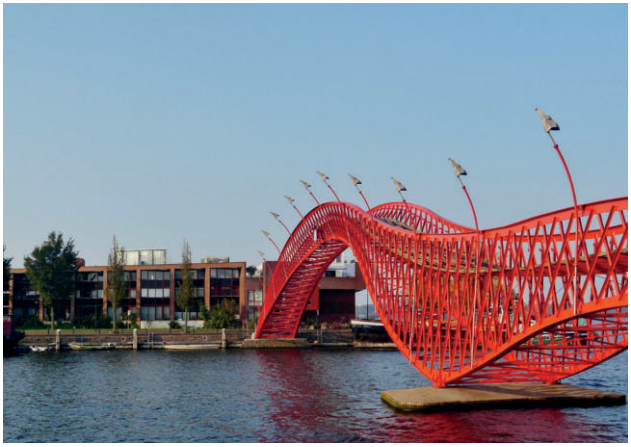


Fig. 1.6.3c – Il ponte 'Python'. Landmark scultoreo in metallo che garantisce la permeabilità pedonale tra le banchine e caratterizza l'identità visiva del quartiere. Fonte: udcsa.gsd.harvard.edu

Piani Terra Attivi. Il rapporto con la strada è regolato da un basamento alto 3,5 metri (*Fig. 1.6.5e*). Il piano terra non solo assorbe i garage privati proteggendo le banchine dalle auto, ma ospita le ***Live-Work units***: spazi flessibili destinati a studi professionali o piccoli laboratori. Le ampie vetrate di questi ambienti creano un passaggio graduale tra la sfera domestica e lo spazio pubblico.



Fig. 1.6.5e – Fronte stradale e basamento attivo. Il piano terra integra garage e studi professionali, animando la banchina pedonale. Fonte: mvrdv.com

L'Innovazione Tipologica. La novità principale del progetto sta nel rispettare vincoli volumetrici molto restrittivi — 9,5 metri di altezza per 16 metri di profondità — mantenendo un'alta qualità degli spazi interni. Per raggiungere l'alta densità richiesta, il masterplan adotta uno schema ***back-to-back*** (schiena contro schiena): eliminando il giardino posteriore e i vicoli di servizio, l'edificio occupa l'intera profondità del lotto (*Fig. 1.6.4d*).

Questo forte compattezza impone una sfida progettuale sulla luce naturale, risolta attraverso l'invenzione di una cellula abitativa introversa e fortemente orientata verso il proprio interno.

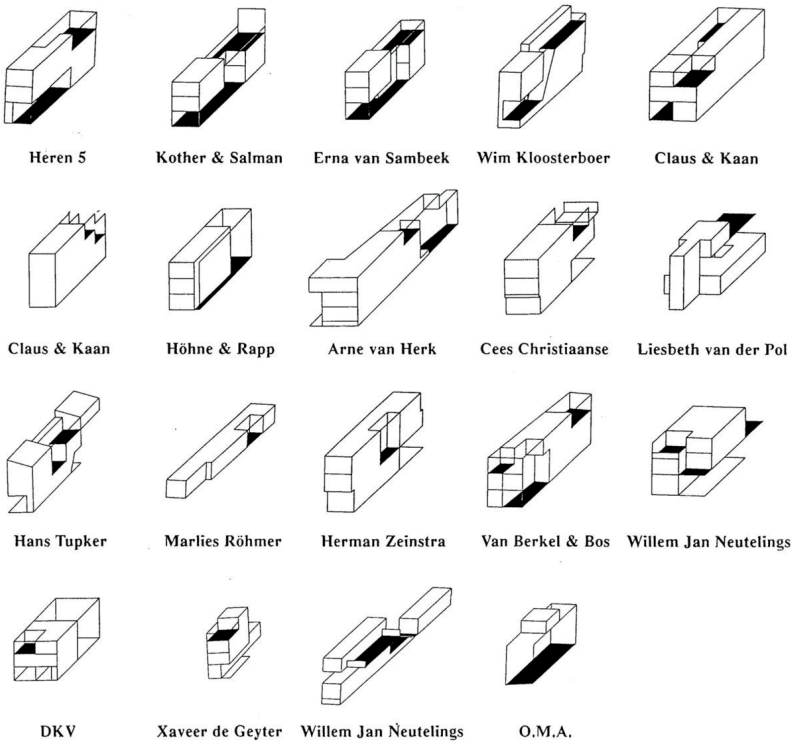


Fig. 1.6.4d – Abaco delle varianti tipologiche. L'interpretazione del *Design Code* sui lotti profondi 16 m da parte dei 100 diversi architetti. Fonte: West 8

La gestione della luce: il patio interno. Per garantire la vivibilità in lotti così profondi, il regolamento di West 8 impone di destinare tra il 30% e il 50% della superficie totale a spazi aperti privati o patii interni. Il patio non è quindi un semplice spazio di scarto, ma la soluzione principale per far scendere la luce dall'alto fino ai piani inferiori e per favorire la ventilazione naturale di tutta la casa.

Il caso studio Borneo 18 (MVRDV). Nel lotto di Borneo 18, lo studio MVRDV propone un'interpretazione diversa del tema. Trattandosi di un lotto passante (con doppio affaccio su strada e canale), il progetto rinuncia al patio centrale a favore di fronti completamente vetrati (*Fig. 1.6.6f*). Per far penetrare la luce nel cuore di un lotto così stretto (4,2 m) e profondo (16 m), il volume interno viene svuotato eliminando i solai continui. L'abitazione si organizza così attraverso una successione di **piani sfalsati** (*split-level*) e **doppie altezze** (*Fig. 1.6.7g*), lasciando attraversare la luce da un fronte all'altro dell'edificio.

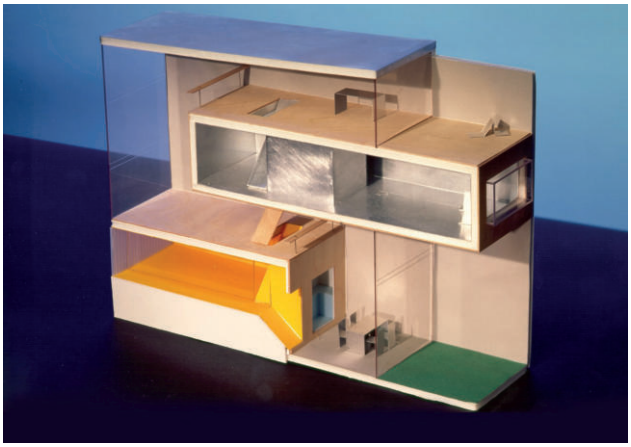


Fig. 1.6.6f – Sezione assonometrica di Borneo 18 (MVRDV). Si osserva come il vuoto del patio "scavi" il volume profondo per portare luce zenitale al cuore della casa. Fonte: mvrdv.com / borneo-2.pdf.

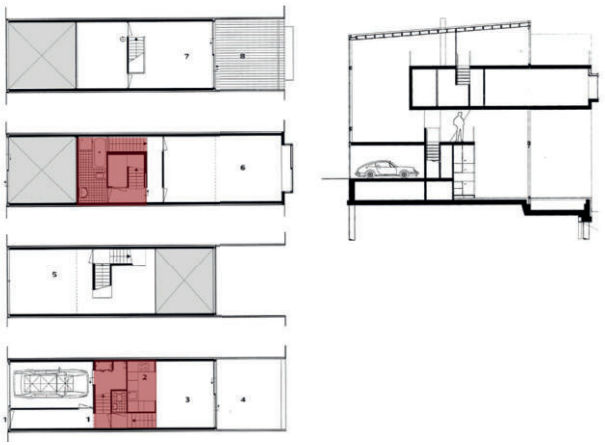


Fig. 1.6.7g – Piante e sezioni di Borneo 18 (MVRDV). L'articolazione a livelli sfalsati (split-level) garantisce la distribuzione della luce nei vari ambienti. Fonte: mvrdv.com / borneo-2.pdf.

FUNENPARK (Amsterdam): Il margine come scudo e il cuore protetto

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Amsterdam Oost, area ex-scalo merci, Paesi Bassi

Progettisti
Frits van Dongen / de Architecten Cie. (Masterplan e blocco perimetrale), Landlab / Bureau Oslo (Landscape), vari architetti per i padiglioni.

Periodo
1999 – 2011

Superficie
4 ettari

Densità
150 unità abitative per ettaro (565 alloggi totali)

Mixitè Sociale
30% Housing Sociale, 70% mercato libero

Morfologia
Blocco perimetrale continuo ad alta densità (lo scudo) e 16 padiglioni isolati (il cuore)

Il progetto di Funenpark, realizzato su un'ex area logistica adiacente alla ferrovia nella zona est di Amsterdam, rielabora l'impostazione del classico isolato urbano chiuso. Il masterplan, ideato dall'architetto Frits van Dongen, risponde a due esigenze principali: raggiungere un'elevata densità (150 alloggi per ettaro, per un totale di 565 unità) e mitigare il forte inquinamento acustico del sito. La soluzione planimetrica si traduce in una dicotomia spaziale: un lungo blocco perimetrale continuo, che fa da barriera contro la ferrovia, e uno spazio interno totalmente pedonalizzato, concepito come un parco pubblico in cui "galleggiano" blocchi residenziali indipendenti (*Fig. 1.6.2a*).



Fig. 1.6.2a – Vista aerea del masterplan. Il massiccio blocco perimetrale a "L" funge da margine protettivo per i padiglioni isolati all'interno del parco. Fonte: bureauoslo.nl

Il Margine come Scudo Acustico e Climatico. L'elemento principale del masterplan è lo *Sporenboog*, un edificio continuo alto 30 metri e lungo oltre 300 metri che corre parallelo ai binari. Questo blocco agisce come un'infrastruttura ambientale: protegge il cuore del quartiere dal rumore dei treni e dai venti dominanti. Per svolgere questa funzione, l'edificio adotta una sezione asimmetrica: il fronte esterno verso la ferrovia è chiuso e protetto da logge vetrate fonoassorbenti e corridoi d'accesso, mentre il fronte interno si apre verso il parco con ampie vetrate per raccogliere la luce del sole e offrire un affaccio silenzioso (*Fig. 1.6.2b*).

Il Cuore Protetto: il parco interno. Confinando i parcheggi al piano interrato, il progetto paesaggistico rende l'interno del quartiere completamente pedonale. Il suolo si trasforma in un grande parco verde con oltre 200 alberi, attraversato da una rete di percorsi pedonali in cemento (*Fig. 1.6.2c*). L'assenza di auto incoraggia la mobilità lenta e l'appropriazione spontanea dello spazio aperto, innescando dinamiche di welfare di prossimità.



Fig. 1.6.2b – Lo Sporenboog. La facciata compatta in laterizio e vetro dell'edificio perimetrale funge da infrastruttura acustica contro le emissioni della ferrovia. Fonte: Landlab / landezine.com



Fig. 1.6.2c – Dettaglio del rapporto tra l'edificio e il parco. La facciata in mattoni scuri dialoga con il sistema dei percorsi pedonali geometrici, mantenendo la continuità del suolo pubblico fino alla soglia vetrata. Fonte: funenpark-amsterdam.nl

I Padiglioni e l'attacco a terra. All'interno del parco si trovano 16 padiglioni residenziali indipendenti, denominati *Hidden Delights*. Progettati da studi diversi per garantire varietà alle facciate, i blocchi condividono un'impronta a terra costante di 18x18 metri, ma cambiano in altezza e materiali per massimizzare l'esposizione solare e ridurre l'introspezione visiva. L'innovazione tecnica più rilevante risiede nel rapporto con il suolo: il masterplan vieta la presenza di recinzioni o giardini privati attorno agli edifici. I padiglioni poggiano, dunque, direttamente sul prato pubblico; la separazione tra la casa e il parco è affidata soltanto a leggerissimi dislivelli (podi rialzati di pochi centimetri) e alle ampie vetrate al piano terra, rendendo il parco un'estensione naturale delle abitazioni (*Fig. 1.6.2d*).



Fig. 1.6.2d – Attacco a terra dei padiglioni. L'assenza di recinzioni private garantisce la continuità visiva e fisica del parco pubblico fino alla soglia domestica. Fonte: bureau-oslo.nl

Il padiglione Blok K (NL Architects)
Rappresenta uno degli esperimenti più interessanti sull'alta densità. Il progetto raccoglie 10 unità abitative all'interno di un volume molto compatto e profondo, con un'impronta a terra di 31x28 metri. Per risolvere il problema della mancanza di luce al centro di un edificio così massiccio, gli architetti creano un'apertura diagonale a cielo aperto che attraversa il fabbricato dall'alto. La copertura verde segue questo taglio, trasformandosi in un tetto sagomato con un'altezza variabile tra i 9 e i 18 metri (*Fig. 1.6.2e*). Questa breccia centrale funge sia da percorso di accesso agli appartamenti sia da pozzo di luce per gli ambienti interni.

All'interno, l'edificio abbandona la normale suddivisione in piani orizzontali continui. Le 10 abitazioni, di metrature differenti, si incastrano come in un complesso puzzle tridimensionale (*Fig. 1.6.2f*). Questo sistema a incastro permette a ogni appartamento di svilupparsi su più livelli, garantendo un orientamento ottimale, una spazialità unica e un rapporto diretto con la luce naturale direttamente dall'apertura centrale.



Fig. 1.6.2e – Vista di Blok K. La copertura sagomata rivela all'esterno la particolare organizzazione interna degli spazi. Fonte: NL Architects / amazingarchitecture.com



Fig. 1.6.2f – Sezione e studio dei volumi. Il blocco è attraversato da un "canyon" diagonale che porta luce al centro. Le 10 unità abitative si incastrano come un puzzle tridimensionale, superando la divisione in solai orizzontali. Fonte: NL Architects / amazingarchitecture.com

SLUSEHOLMEN (Copenaghen): La varietà del Karré e la corte sociale

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
B Sydhavnen (Porto Sud), Copenaghen, Danimarca

Progettisti
Arkitema Architects (Masterplan) e Sjoerd Soeters

Periodo
2005 – 2008

Superficie
135.000 mq (85.000 mq residenziale, 50.000 mq commerciale)

Densità
1.000 unità abitative

Mixitè Sociale
89% Mercato Libero e Cooperative e 11% Housing Sociale

Morfologia
8 isolati residenziali a corte (Karré) separati da canali artificiali

Il progetto di Sluseholmen trasforma un'ex area industriale del Porto Sud di Copenaghen in un quartiere residenziale ad alta densità distribuito su un arcipelago di isole artificiali. Il masterplan, firmato dall'urbanista Sjoerd Soeters e dallo studio Arkitema, adotta come modello il *Karré*, il tradizionale isolato scandinavo a corte chiusa. Otto grandi *isolati* "galleggiano" si attestano lungo una fitta rete di canali navigabili, garantendo agli alloggi l'affaccio e l'accesso diretto all'acqua (*Fig. 1.6.3a* e *1.6.3b*).



Fig. 1.6.3a – Vista aerea di Sluseholmen. L'impianto morfologico si basa sulla tipologia dell'isolato a corte circondato da canali artificiali. Fonte: Council on Open Building.

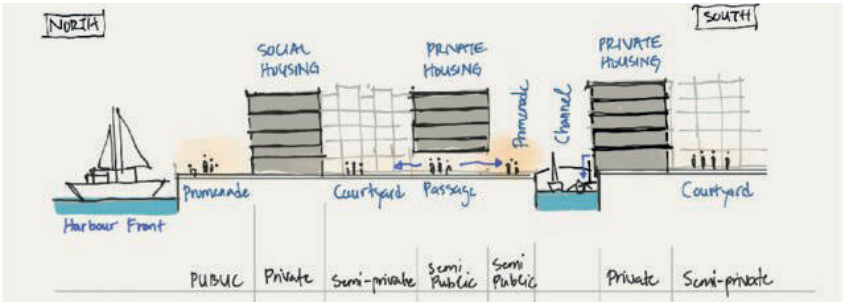


Fig. 1.6.3b – Schema delle sequenze spaziali. Gestione del gradiente di privacy e la transizione degli spazi. Fonte: researchgate.net

Il Margine Urbano: Design Code e "Falsa Scala". Per attenuare l'impatto visivo della grande densità (condomini da 5 a 7 piani) e restituire una dimensione a misura d'uomo, il masterplan impone un rigido regolamento edilizio. Anche se ogni Karré costituisce dal punto di vista strutturale un unico grande fabbricato, i suoi **fronti esterni vengono suddivisi in verticalità strette** per simulare una successione di case a schiera affiancate. Affidando la progettazione delle facciate a 25 studi d'architettura differenti, il perimetro dell'isolato si articola in una varietà di materiali e colori che evita la monotonia e rafforza il senso di appartenenza dei residenti (*Fig. 1.6.3c*).

Linguaggio e Matericità. L'architettura richiama il passato industriale del luogo attraverso l'uso di materiali semplici e duraturi, come il mattone a vista e il legno. è scandito dall'alternanza di logge, ampie vetrate e balconi, tenuti insieme da un preciso controllo dei volumi e delle altezze. Questa articolazione spezza la continuità visiva dei blocchi, trasformando il fronte stradale in un prospetto vario e dinamico (*Fig. 1.6.3d*).



Fig. 1.6.3c – Masterplan generale. Organizzazione degli otto isolati residenziali e della rete di canali. Fonte: Council on Open Building.



Fig. 1.6.3d – La frammentazione del fronte urbano. Il *Design Code* diversifica le facciate per dare l'effetto di più abitazioni affiancate. Fonte: Studio Arkitema.



Fig. 1.6.3f – Spazio a misura di bambino. Aree gioco protette e sicure all'interno dei cortili. Fonte: Divisare.



Fig. 1.6.3g – Deposito biciclette con tetto verde. L'integrazione di questi volumi di servizio nel disegno del paesaggio, completi di coperture vegetali, dimostra l'attenzione del masterplan per la mobilità sostenibile e la qualità dello spazio collettivo "auto-free". Fonte: heimstaden.dk

La Corte Sociale e l'Oasi di Vicinato. L'isolato a corte risolve il rapporto tra viabilità e spazio collettivo lavorando sulla sezione dell'edificio. Se i fronti esterni sono compatti e prettamente urbani a contatto con i canali, l'interno si apre in un grande cortile verde del tutto pedonale (*Fig. 1.6.3e*). La sezione nasconde i parcheggi al livello dell'acqua o in piastre semi-interrate sotto l'edificio: la copertura dell'autorimessa diventa così un tetto giardino praticabile che ospita orti condivisi, aree gioco sicure (*Fig. 1.6.3f*) e depositi per le biciclette integrati nel verde (*Fig. 1.6.3g*). Questo spazio protetto funge da filtro graduale tra la dimensione pubblica del canale e la sfera privata della casa.



Fig. 1.6.3e – Il cuore protetto del Karré. Corte interna pedonale e alberata, pensata come spazio d'incontro sicuro al riparo dal traffico. Fonte: archdaily.com

Vivere sull'Acqua: il Margine Liquido e la Sezione Urbana. Sluseholmen porta l'acqua fino alla soglia delle abitazioni, trasformando i canali in uno spazio di connessione sia per gli spostamenti sia per la vita sociale. Al piano terra, patii, pontili in legno e banchine d'ormeggio private rendono il waterfront un prolungamento dello spazio domestico. Il salto di quota verso l'acqua è gestito in modo fluido, trasformando i canali in piazze liquide navigabili e balneabili, collegate tra loro da una rete di ponti pedonali e ciclabili per la mobilità lenta (*Fig. 1.6.3h*).

Sostenibilità e Resilienza. Il quartiere integra soluzioni d'avanguardia per la gestione climatica: l'ampio uso di tetti verdi e pavimentazioni permeabili favorisce il drenaggio e il recupero dell'acqua piovana, mentre la forma compatta degli isolati riduce le dispersioni termiche, garantendo un'elevata efficienza energetica. Sluseholmen dimostra come l'alta densità edilizia possa coniugarsi con un'ottima qualità della vita sia individuale sia di comunità (*Fig. 1.6.3i*).



Fig. 1.6.3h – Rapporto diretto con l'acqua. Banchine d'ormeggio e patii privati estendono lo spazio abitativo verso il canale. Fonte: Council on Open Building.



Fig. 1.6.3i – Mobilità dolce. La rete di ponti pedonali e ciclabili che connette le varie isole. Fonte: Divisare.

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Canale Johan van Hasselt, quartiere Buiksloterham (Amsterdam), Paesi Bassi

Progettisti
Space&Matter (Masterplan e "Plot Passport"), vari studi per le singole unità

Periodo
2010 (ideazione dal basso) – 2021 (completamento)

Dimensione
130 lotti galleggianti, 46 unità abitative (circa 105 residenti)

Paradigma Sostenibile
Energy-positive, Smart-grid decentralizzata, recupero acque reflue, Circular Economy

Morfologia
Arcipelago galleggiante connesso da un pontile pedonale ramificato a spina di pesce (Jetty)

SCHOONSHIP (Amsterdam): L'autosufficienza energetica e l'ecosistema circolare

Situato nel canale Johan van Hasselt ad Amsterdam-Nord, in un'ex area industriale in fase di riconversione, Schoonschip si afferma come il quartiere galleggiante più sostenibile d'Europa. Nato da un'**iniziativa dal basso** *(bottom-up)* promossa dai futuri residenti, il masterplan è stato coordinato dallo studio di architettura Space&Matter. L'impianto planimetrico abbandona la disposizione lineare tradizionale delle *houseboat* lungo le sponde, organizzando 30 piattaforme galleggianti (per un totale di 46 abitazioni) all'interno del bacino idrico (*Fig. 1.6.4a*). L'elemento centrale dell'intervento è il *Jetty*, un pontile pedonale ramificato che entra nell'acqua per organizzare gli accessi, ottimizzare l'orientamento solare e dimostrare come si possa costruire in aree a rischio allagamento.



Fig. 1.6.4a – Vista aerea di Schoonschip. L'arcipelago di 30 piattaforme galleggianti si sviluppa nel canale. Fonte: schoonschipamsterdam.org / Isabel Nabuurs.

Il Margine Liquido. Il pontile (*Jetty*) unisce la funzione tecnica a quella sociale. Sotto il tavolato in legno corrono le reti degli impianti condivisi, mentre la superficie è disegnata come uno spazio pubblico e d'incontro. Per raggiungere la terraferma — dove si trova il punto di **mobilità elettrica condivisa** — gli abitanti devono percorrere a piedi o in bicicletta questa passerella, un passaggio obbligato che incentiva la vita di comunità. Piccoli terrazzamenti e lievi **cambi di quota** segnano il passaggio tra il pontile pubblico e gli ingressi privati delle abitazioni (Fig. 1.6.4b).

Abaco Tipologico. La coerenza formale e le prestazioni ambientali del quartiere sono garantite da un regolamento comune (*Plot Passport*). Pur affidando la progettazione delle singole case a studi differenti, il documento impone limiti volumetrici precisi, l'impiego di materiali naturali, un elevato **isolamento dell'involucro**, **tetti verdi** obbligatori e il calcolo del bilanciamento del peso sui cassoni galleggianti in cemento armato (che funzionano come piani interrati sommersi). Il risultato è un **insieme eterogeneo ma armonioso**, in cui le strutture in legno chiaro si alternano a facciate metalliche scure o rivestimenti in scaglie (*Fig. 1.6.4c*).



Fig. 1.6.4b – Il pontile. Ospita le reti impiantistiche al di sotto del tavolato e funziona in superficie come percorso e piazza d'incontro. Fonte: *Space&Matter*

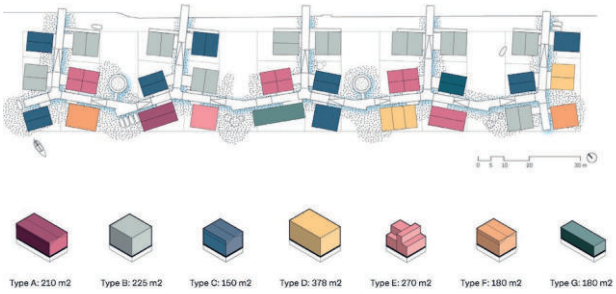
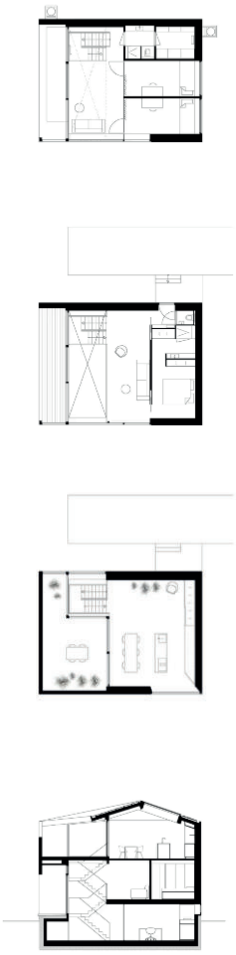


Fig. 1.6.4c – Planimetria e abaco tipologico volumetrico. Il "Plot Passport" definisce i vincoli volumetrici e ambientali, garantendo varietà architettonica. Fonte: *Space&Matter*

Fig. 1.6.4d – Pianta e sezione dell'alloggio. Lo spazio si articola su tre livelli attorno a un vuoto centrale; per ottimizzare la cubatura, l'intero piano inferiore è alloggiato nel cassone in calcestruzzo sommerso. Fonte: archdaily.com.



Floating Home di i29 architects. Il padiglionemostra l'applicazione concreta delle regole del *Plot Passport*. Per ricavare il massimo spazio utile all'interno di una sagoma rigida, la falda del tetto viene incisa in diagonale per inserire una loggia coperta all'ultimo piano, facendovi entrare la luce del sole senza superare i limiti di altezza. La sezione dell'edificio si sviluppa su tre livelli organizzati attorno a un cavedio centrale con scala aperta (Fig. 1.6.4d). Questo vuoto porta luce naturale in tutti gli ambienti e favorisce la ventilazione. La zona notte si trova nel livello inferiore, ricavata all'interno del cassone in calcestruzzo galleggiante: essendo parzialmente sommersa, sfrutta l'inerzia termica dell'acqua per mantenere stabile la temperatura. All'esterno, l'edificio è rivestito in legno naturale tinto di nero e si apre verso il canale con ampie vetrate a tutta altezza che mettono la zona giorno in diretto contatto con l'acqua (Fig. 1.6.4e).



Fig. 1.6.4e – Vista esterna della Floating Home. Il rivestimento in legno scuro e il taglio diagonale della copertura massimizzano lo spazio utile nel rispetto del Plot Passport. Fonte: archdaily.com.

L'Ecosistema Circolare. Il quartiere è progettato come un sistema a ciclo chiuso basato sull'**autosufficienza** (*Fig. 1.6.4f*). Le abitazioni sono prive di allacciamento alla rete del gas e producono più energia di quanta ne consumino. Oltre 500 pannelli fotovoltaici alimentano batterie domestiche collegate tra loro in una rete intelligente (*smart-grid*), permettendo ai residenti di scambiare elettricità in modalità peer-to-peer. La climatizzazione sfrutta l'acquatermia tramite pompe di calore che estraggono energia direttamente dal canale. Anche la gestione dell'acqua è integrata: i tetti verdi raccolgono la pioggia per usi secondari, mentre i wc a scarico a vuoto separano le "acque nere", convogliandole a una bioraffineria locale per produrre biogas ed elettricità.

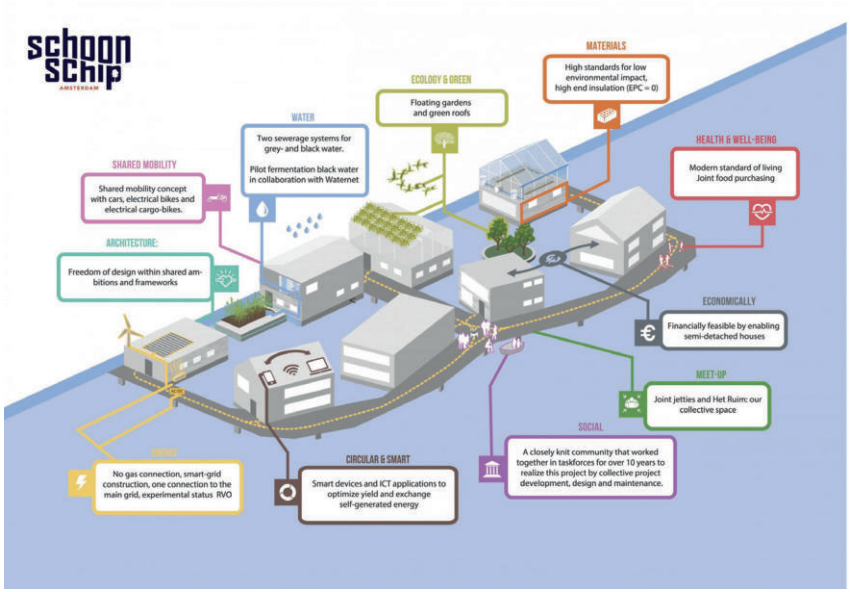


Fig. 1.6.4f – Schema dell'ecosistama urbano circolare. L'infrastruttura integra sistemi di acquatermia, *smart-grid* per lo scambio energetico *peer-to-peer* e recupero differenziato delle acque nere tramite wc a vuoto. Fonte: schoonschipamsterdam.org

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Quartiere Gallaratese, via degli Appennini, Milano, Italia

Progettisti
Studio LAB 29 (Alessandra Macchioni, Renza Candidi, Samuel Arriola)

Periodo
2008 – 2012 (Concorso "Abitare a Milano2")

Superficie
Area di progetto 27.280 mq

Densità
196 unità abitative (~72 alloggi/ettaro)

Mixitè Sociale
100% Housing Sociale (Canone moderato) con oltre 20 tipologie d'alloggio

Morfologia
Arcipelago urbano composto da isole sopraelevate e volumi a ponte

VIA DEGLI APPENNINI (Milano): L'arcipelago abitato e il filtro spaziale

Il progetto, esito del concorso *Abitare a Milano 2*, si inserisce nel margine periferico del quartiere Gallaratese e propone un nuovo modo di abitare lo spazio pubblico. Rifiutando la classica chiusura del lotto recintato, il masterplan adotta l'idea di **arcipelago urbano**: invece di saturare il terreno, gli edifici si concentrano su piattaforme staccate tra loro, lasciando libero il suolo sottostante (*Fig. 1.6.5a*). A quota zero si sviluppa un grande parco pubblico continuo di 15.500 mq, un'area verde permeabile pensata per la mobilità pedonale e ciclabile che ricuce l'intervento con il resto del quartiere.



Fig. 1.6.5a – Masterplan dell'Arcipelago Urbano. Il parco di 15.500 mq collega visivamente e fisicamente i volumi residenziali al quartiere Gallaratese. Fonte: M. De Matteis, B. Del Brocco, A. Figliola, "Rigenerare la città", 2014.

Mixité Funzionale e Servizi di Vicinato. Per rendere vivo il quartiere durante tutto il giorno, i piani terra degli edifici ospitano funzioni aperte a tutti: un asilo, una sala polivalente, attività commerciali e spazi comuni per i residenti. Affacciate direttamente sui percorsi del parco o sulle piastre, queste attività trasformano l'insediamento in un luogo di ritrovo e di vita pubblica, superando il modello del quartiere dormitorio.

Le Isole come Filtro Spaziale. L'innovazione tipologica principale dell'intervento risiede nell'uso della sezione trasversale per definire rigorosi gradienti di privacy senza bisogno di recinzioni o cancelli. Gli edifici poggiano su **piastre artificiali sopraelevate** (le "isole", di superficie variabile tra 1.000 e 2.500 mq). Questo sfasamento altimetrico genera un **filtro spaziale** netto: il terreno al livello del parco appartiene alla sfera pubblica, mentre le piattaforme rialzate definiscono un secondo livello pedonale semi-pubblico di pertinenza dei residenti (*Fig. 1.6.5b*). La circolazione delle auto è limitata a pochi accessi periferici che portano ai **parcheggi interrati e semi-interrati**, del tutto **nascosti** all'interno del basamento delle isole.

Torri e Stecche-Ponte. I volumi edificati si dispongono lungo i bordi delle piastre per lasciare aperte le visuali verso il paesaggio. La composizione alterna blocchi a torre ad edifici lineari sospesi che scavalcano il parco sottostante (*Fig. 1.6.5c*). Questa configurazione garantisce il passaggio del verde e della luce sotto le strutture, assicurando al contempo agli alloggi un'ottima esposizione solare e il doppio affaccio.



Fig. 1.6.5b – Filtri Spaziali. Le piastre rialzate separano il parco pubblico dagli spazi semiprivati in quota e dai parcheggi interrati. Fonte: LAB 29 Architetti.



Fig. 1.6.5c – Morfologia e Stecche-Ponte. I volumi sospesi mantengono la continuità del parco a terra e assicurano il doppio affaccio agli alloggi. Fonte: LAB 29 Architetti.

QUARTIERE CASANOVA (Bolzano): Infrastruttura verde e resilienza idrica

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Bolzano Sud, Alto Adige, Italia

Progettisti
IPES Bolzano in collaborazione con il Comune. Lotti residenziali sviluppati da vari studi (es. CDM Architetti Associati, Fritschi+Stahl, Siegfriend Delueg)

Periodo
2005 – 2012 (Fase principale)

Superficie
12,1 ettari (121.000 mq)

Densità
~950 unità abitative (circa 79 alloggi/ettaro).

Mixitè Sociale
50% Edilizia Sovvenzionata (IPES - affitto), 50% Edilizia Agevolata (Cooperative e acquisto agevolato)

Morfologia
8 macro-isolati compatti a corte aperta (i "Castelli") disposti a scacchiera

Promosso dall'IPES e dal Comune di Bolzano, l'intervento trasforma un'area agricola periferica in un quartiere residenziale sostenibile e ad alta qualità abitativa. Il masterplan rompe la monotonia delle periferie tradizionali organizzandosi in isolati compatti che dialogano con il paesaggio alpino circostante (*Fig. 1.6.6a*). L'elemento connettivo primario non è la maglia stradale, ma un vasto parco continuo che funge da vera e propria **rete ecologica**. Questo sistema verde include percorsi ciclo-pedonali, fasce alberate e piccoli biotopi che aiutano a regolare il microclima e a mitigare l'effetto isola di calore



Fig. 1.6.6a – Vista aerea del masterplan. L'impianto a scacchiera articola 8 macro-isolati ("Castelli") all'interno di un parco continuo. Fonte: archilovers.com.

Mobilità Dolce: il Quartiere a Misura d'Uomo. In superficie il quartiere è interamente pedonale: la circolazione delle auto è confinata nei parcheggi interrati ricavati sotto i cortili degli edifici. La connessione con il resto della città è garantita da una fermata ferroviaria dedicata (vero e proprio nodo intermodale) e da piste ciclabili di adduzione al centro di Bolzano, eliminando alla radice la dipendenza del mezzo privata.

Ciclo dell'Acqua e Resilienza Idrica. Il progetto adotta un sistema centralizzato per la gestione e il **recupero dell'acqua piovana**. raccolte dai tetti verdi presenti su tutti i fabbricati e convogliate in cisterne di accumulo. Per non sovraccaricare la rete fognaria, l'acqua recuperata viene immessa in un **circuito secondario** (*dual network*) che alimenta gli scarichi dei servizi igienici e l'irrigazione del parco e dei giardini, riducendo i consumi idrici anche nei periodi di siccità.

Il "Castello". Ogni macro-isolato si sviluppa attorno a un giardino interno che agisce come **corte bioclimatica**, garantendo luce naturale, ventilazione incrociata e uno spazio protetto per la socialità di vicinato (*Fig. 1.6.6b*). L'assegnazione dei lotti a studi d'architettura diversid assicura varietà nell'uso dei materiali di facciata (intonaco, legno, metallo). Il blocco progettato da *CDM Architetti Associati*, certificato **CasaClima A**, evidenzia l'attenzione all'efficienza energetica: i suoi fronti in pannelli di cemento fibro-rinforzato (GRC) sono caratterizzati da ampie logge rientrate (*Fig. 1.6.6c*). L'elevato isolamento termico dell'involucro, unito al teleriscaldamento, ai pannelli fotovoltaici e a una barriera acustica e solare lungo la ferrovia, riduce al minimo i consumi e abbassa i costi in bolletta per i residenti.

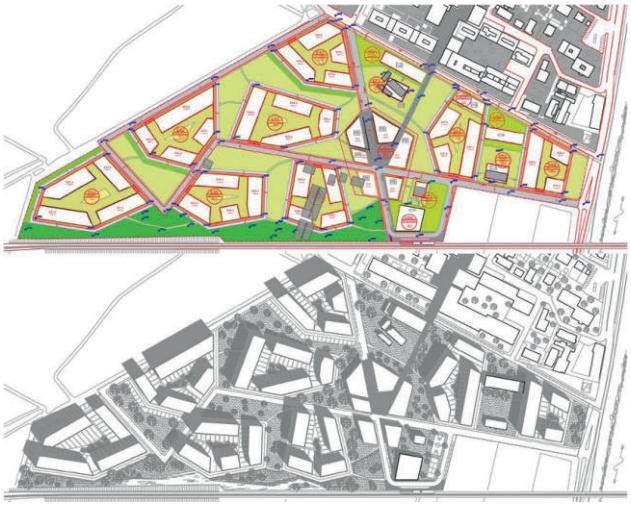


Fig. 1.6.6b – Il cuore dell'isolato. La grande corte semi-pubblica funge da spazio relazionale protetto per i residenti e da dispositivo bioclimatico per garantire aria e luce naturale alle facciate interne. Fonte: divisare.com



Fig. 1.6.6c – Il margine del "Castello". I blocchi in pannelli GRC si affacciano sulla zona pedonale, con i parcheggi collocati nei piani interrati. Fonte: archilovers.com

GREENWICH MILLENNIUM VILLAGE (Londra): Mixité socio-economica e comunità sostenibile

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Penisola di Greenwich, Londra, Regno Unito

Progettisti
Ralph Erskine (Masterplan); EPR Architects, Jestico + Whiles, Proctor & Matthews (fasi architettoniche)

Periodo
1999 – in corso (sviluppo incrementale per fasi, completamento stimato 2043)

Superficie
30 ettari complessivi inseriti all'interno dei 121 ettari del masterplan della Penisola

Densità
100 – 110 unità/ettaro

Mixitè Sociale
70% Mercato libero, 30% Housing Sociale (alloggi in affitto calmierato e shared ownership)

Morfologia
Blocchi a corte aperta, torri landmark e raggruppamenti a "villaggio urbano"

Il Greenwich Millennium Village (GMV) costituisce uno dei primi e più rilevanti manifesti delle *Sustainable Communities* britanniche, finalizzato alla rigenerazione di un'ex area industriale dismessa lungo il Tamigi. Il masterplan originale, ideato da Ralph Erskine, organizza l'edificato lungo il perimetro dell'area per proteggere gli spazi interni dai venti freddi del fiume e garantire una buona esposizione solare a tutti gli alloggi (*Fig. 1.6.7a*). L'impianto rinuncia alla rigidità dei blocchi tradizionali, distribuendo le volumetrie in raggruppamenti diversificati a **misura d'uomo**.



Fig. 1.6.7a – Vista aerea del comparto GMV. I blocchi residenziali sono disposti in modo da schermare l'area dai venti del fiume. Fonte: gmv.london

Infrastruttura Blu-Verde e Mobilità Slow. L'organizzazione del quartiere è guidata dal grande parco pubblico di 20 ettari, che gestisce le acque piovane attraverso laghi e canali vegetati (*eco-swales*) favoriti dalla fitodepurazione. La viabilità carrabile è confinata ai margini, lasciando spazio all'interno a una rete di percorsi pedonali e **strade condivise a velocità ridotta** (*woonerf*, *Fig. 1.6.7b*). L'assenza di marciapiedi rialzati e di barriere fisiche trasforma le vie interne in spazi pubblici sicuri e vivibili (*Fig. 1.6.7c*).

Mixité Socio-Economica e Welfare di Prossimità. Per favorire l'integrazione sociale, il quartiere offre **diverse soluzioni abitative** all'interno dello stesso edificio: appartamenti di piccolo taglio, alloggi flessibili per anziani e case a schiera (*townhouses*) su più livelli per famiglie numerose. Questo **mixité tipologico** e **generazionale** permette la convivenza di residenti con livelli di reddito differenti. La vita quotidiana è supportata da servizi essenziali — come una scuola, un centro medico e negozi di vicinato — situati a non più di 5 minuti a piedi da ogni abitazione.



Fig. 1.6.7b – Modello *woonerf*. L'assenza di dislivelli tra carreggiata e percorsi pedonali rallenta il traffico e valorizza lo spazio pedonale. Fonte: jesticowhiles.com.



Fig. 1.6.7c – Lo spazio pubblico interno. Aree verdi e arredi urbani raccordano gli edifici favorendo l'incontro e la passeggiata. Fonte: jesticowhiles.com

Un organismo urbano in evoluzione (1999-Oggi)

Il masterplan del GMV non è un progetto fisso e concluso, ma un quartiere in continua crescita gestito dalla *joint venture* tra Taylor Wimpey e Countryside Plc. Lo sviluppo a fasi evidenzia nel tempo un chiaro cambio di scala: le prime aree a "villaggio" hanno lasciato progressivamente il posto a un tessuto urbano più denso, compatto e autosufficiente dal punto di vista energetico (*Fig. 1.6.7e*).



Fig. 1.6.7e –Fasi di sviluppo del masterplan (1999-2043). Fonte: Politecnico di Bari (Poliba).

Industrializzazione Edilizia e Flessibilità. Dal punto di vista costruttivo, il GMV ha fatto da apripista per i metodi di costruzione industrializzata (**MMC**). L'impiego di **elementi prefabbricati** in officina — come strutture in acciaio leggero, pannelli di tamponamento e cellule bagno monoblocco — ha ridotto i tempi di cantiere e gli scarti di materiale (*Fig. 1.6.7d*). La precisione dei componenti garantisce un alto isolamento termico e riduce i consumi energetici dell'80% rispetto all'edilizia tradizionale. All'interno, la struttura modulare permette di riorganizzare gli ambienti nel tempo secondo le esigenze della famiglia.

Evoluzione del Linguaggio: la Fase 2 (Proctor & Matthews). Nelle fasi successive il progetto adotta blocchi a corte aperta a "U". L'architettura richiama la storia industriale del sito attraverso le coperture a dente di sega (*saw-tooth roofs*), modellate per catturare la luce dall'alto, e l'uso combinato di mattoni a vista e rivestimenti in legno. I parcheggi vengono collocati all'interno di una **struttura a podio semi-interrata**: la piastra di copertura è **piantumata** e diventa un giardino privato sollevato a servizio dei residenti.

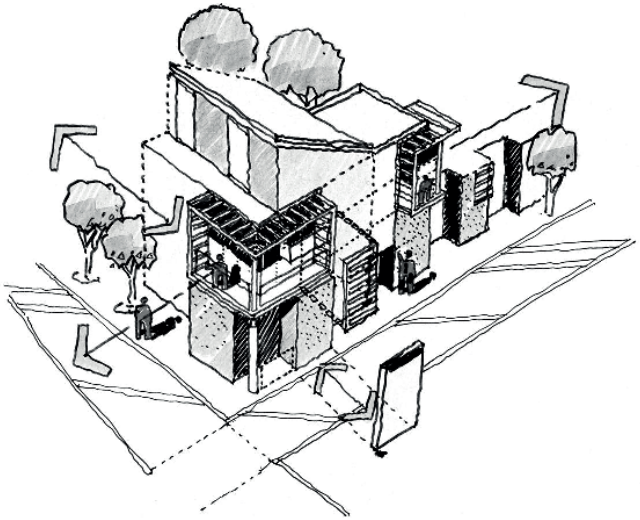


Fig. 1.6.7d – Schemi assonometrico dei sistemi costruttivi MMC. La scomposizione dei macro-moduli evidenzia l'impiego della prefabbricazione *off-site* per garantire flessibilità interna ed efficienza dell'involucro. Fonte: proctorandmatthews.com.

L'Evoluzione Morfologica (Fasi 3-6). Nelle fasi più recenti, progettate dallo studio Bennett Construction, l'alta densità abitativa viene gestita attraverso il modello della "**corte nella corte**" (*nested courtyard*). Un grande edificio continuo lungo il perimetro del lotto, con altezze fino a 10 piani, fa da barriera protettiva contro il rumore e i venti del Tamigi. Al suo interno, il cortile viene rialzato sopra una **piastra verde** che copre i parcheggi interrati e ospita abitazioni più basse a 2-3 piani (*townhouses*), creando spazi verdi protetti per i residenti (*Fig. 1.6.7f*). Per evitare che l'imponente blocco esterno risulti troppo rigido, le lunghe facciate in mattoni a vista sono spezzate da variazioni di colore e finitura. L'autonomia del comparto è infine completata dalle attività commerciali al piano terra, che animano i percorsi pedonali, e dalla nuova centrale di teleriscaldamento (Energy Centre, Fase 4), che garantisce l'efficienza energetica dell'intero quartiere.



Fig. 1.6.7f– L'evoluzione verso la città densa (Fasi recenti). Vista dall'alto del modello "corte nella corte", che concilia alta densità e spazi verdi protetti. Fonte: bennettconstruction.ie

CENNI DI CAMBIAMENTO (Milano): L'abitare collaborativo e la corte relazionale

IDENTIKIT DEL PROGETTO

Localizzazione
Via Cenni, quadrante Ovest, Milano, Italia

Progettisti
Fabrizio Rossi Prodi (Rossi Prodi Associati)

Periodo
2009 (concorso) – 2013 (completamento)

Superficie
1,4 ettari (area di intervento), 250 mq di servizi integrativi e 1.800 mq di servizi locali

Densità
Alta densità su lotto aperto (123 unità abitative)

Mixitè Sociale
Affitto a canone moderato/sociale, patto di futura vendita, alloggi protetti e Foyer giovanili

Morfologia
4 torri (9 piani) connesse da corpi bassi (2 piani) a formare una corte aperta

L'intervento si trova nella periferia di Milano e combina un'alta densità abitativa con soluzioni tecnologiche e sociali innovative. L'impianto comprende quattro torri di nove piani collegate alla base da edifici più bassi di due piani, che racchiudono una **corte verde aperta e accessibile** al quartiere (*Fig. 1.6.8a*). Per evitare la monotonia tipica dell'edilizia popolare tradizionale, le facciate alternano colori sfalsati e finiture d'intonaco differenti, rendendo visivamente più leggeri i volumi delle torri e dando un'identità precisa al complesso.



Fig. 1.6.8a – Vista d'insieme del sistema a corte. Le quattro torri in XLAM, collegate dai volumi bassi a ballatoio, definiscono un fronte urbano ad alta densità ritmato da variazioni cromatiche. Fonte: Arketipo

La Corte interna. Tutti gli appartamenti e i vani scala si affacciano sulla grande corte centrale. Lo spazio, completamente pedonale e privo di auto, offre un ambiente sicuro per i residenti di tutte le età, articolandosi in piazze alberate, percorsi, aree gioco e sedute. La forma aperta della corte crea un contatto visivo diretto tra chi passeggia al piano terra e chi attraversa i ballatoi ai piani superiori (*Fig. 1.6.8b*), rafforzando il **senso di comunità**.

Il Ballatoio e i Ponti Sospesi. Invece di servire come semplici corridoi di passaggio, i percorsi d'accesso agli appartamenti diventano veri e propri **luoghi di socialità**. Il progetto si ispira alla tradizionale casa a ringhiera milanese, trasformando gli ingressi in ampi ballatoi coperti: lo spazio generoso permette alle persone di fermarsi, sedersi e viverlo come un'estensione della propria abitazione. Il sistema è completato da una rete di ponti sospesi in acciaio e legno che collega le torri agli edifici più bassi. Queste **strade in quota** (*Fig. 1.6.8c*) accompagnano in modo graduale il passaggio dallo spazio pubblico della corte all'intimità della casa privata, moltiplicando le occasioni di incontro spontaneo tra i vicini e garantendo un controllo visivo naturale e costante sull'intera corte.



Fig. 1.6.8b – Il cuore pedonale del complesso. Area pedonale condivisa, aperta alle attività dei residenti e connessa visivamente ai ballatoi. Fonte: cennidicambiamento.it



Fig. 1.6.8c – La strada in quota. Reinterpretazione della casa a ringhiera: passerelle e ballatoi ampi diventano spazi d'incontro. Fonte: Fondazione Housing Sociale - fhs.it



Innovazione Costruttiva in Legno (XLAM). Dal punto di vista strutturale, il complesso è stato uno dei più grandi interventi in legno d'Europa, realizzato con pannelli portanti a strati incrociati (XLAM). Questa tecnologia di cantiere **a secco** ha permesso di ridurre i tempi di costruzione, garantendo un'elevata resistenza sismica e un importante vantaggio ambientale: l'uso del legno ha consentito di stoccare oltre 4.500 tonnellate di CO_2.

Il Piano Terra Permeabile. L'intervento sceglie di rinunciare ad appartamenti privati al piano terra per destinare l'intero perimetro a spazi e servizi di uso comune. Qui trovano posto 250 mq di **servizi integrativi per l'abitare**, pensati come un'estensione naturale della casa. Tra questi figurano la grande *Living Room* condominiale (un salotto aperto per feste e riunioni), la lavanderia condivisa, gli spazi di *co-working*, le aule studio e un'utensileria condivisa, dove i residenti possono prestarsi strumenti da lavoro e attrezzature per ottimizzare le risorse ed evitare spese inutili.

Governance e Integrazione urbana. Questi spazi collettivi non sono semplici locali messi a disposizione, ma rappresentano la base concreta per accompagnare la vita comunitaria nel tempo. Oltre ai servizi integrativi, il complesso ospita 1.800 mq di **servizi locali e urbani** aperti all'intero quartiere, ricucendo il legame tra il progetto e il resto della città. A guidare questo processo è il **Gestore Sociale**, una figura fondamentale che affianca gli inquilini fin dall'assegnazione degli alloggi per aiutarli nell'autogestione, promuovere il **mutuo aiuto tra generazioni** diverse e costruire una rete sociale solida e collaborativa.

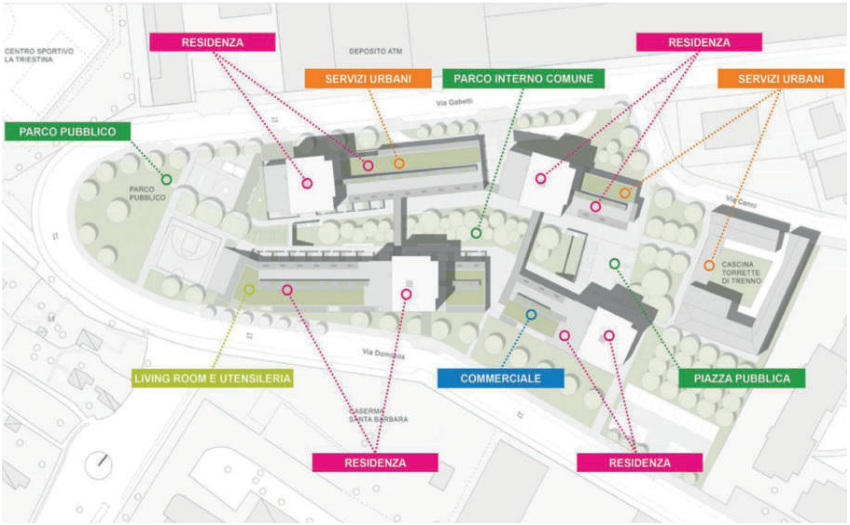


Fig. 1.6.8d – Pianta dei servizi. Distribuzione degli spazi comunitari e dei servizi di quartiere aperti alla città. Fonte: Archilovers

Flessibilità degli Alloggi e Comfort. L'articolazione del complesso in più volumi garantisce un'elevata qualità degli ambienti interni, con appartamenti che beneficiano del doppio affaccio e di ampie logge private che estendono la superficie della casa verso l'esterno. La struttura modulare in pannelli di legno assicura una grande **flessibilità**: l'assenza di pilastri interni ingombranti e l'uso di tramezzi a secco permettono di modificare facilmente la disposizione delle stanze (con tagli che vanno da 60 a 135 mq) per adattarsi ai cambiamenti del nucleo familiare nel tempo. Dal punto di vista del comfort, il legno lasciato a vista nei solai e nelle logge regala un'atmosfera calda e accogliente, mentre l'alto isolamento dell'involucro garantisce la certificazione in **Classe Energetica A+** (CENED).

Il Foyer Giovanile: L'Abitare come Percorso. La varietà degli appartamenti risponde alla **mixité sociale** promossa dal Fondo immobiliare. Un elemento di forte novità, sia per la pianta degli edifici che per la gestione sociale, è l'inserimento degli **alloggi-foyer** dedicati ai giovani. Si tratta di spazi progettati per la coabitazione temporanea, nati per accompagnare i ragazzi nel percorso verso l'indipendenza abitativa e lavorativa, sostenuti dalla rete di vicinato e di solidarietà del quartiere..

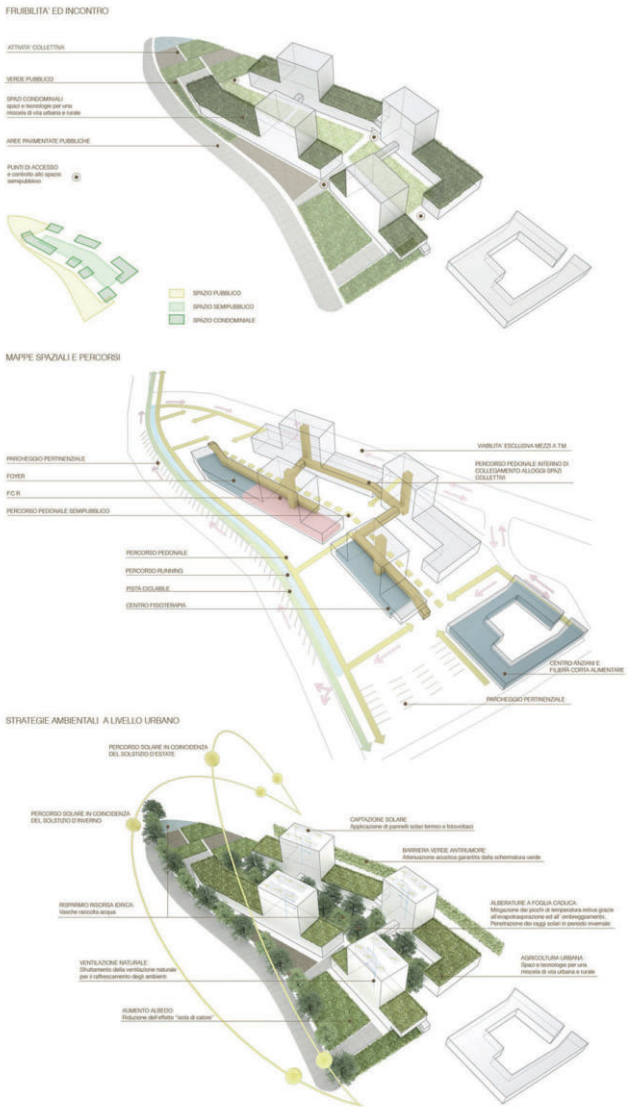


Fig. 1.6.8e – Schema dei flussi e degli spazi aperti. Analisi della mobilità pedonale e delle strategie ambientali della corte. Fonte: Archilovers

1.7 Principi strategici per l'abitare contemporaneo

Il passaggio dal semplice concetto di "Housing" a quello più complesso di "Abitare" richiede una traduzione spaziale che trasformi l'architettura da pura risposta quantitativa all'emergenza abitativa a uno **spazio capace di generare comunità**. L'obiettivo non è solo fornire un tetto, ma costruire reti relazionali, integrare servizi e permettere l'**appropriazione emotiva dello spazio**[1]. Come dimostrano le esperienze europee e italiane analizzate, l'*Housing Sociale* contemporaneo ha smesso di essere un'eccezione edilizia per affermarsi come un fondamentale diritto urbano, in cui la qualità dello spazio diventa il motore per rigenerare interi quartieri. I seguenti principi definiscono un quadro d'azione che integra la sostenibilità economica con la qualità morfologica, declinando le lezioni apprese in tre scale d'intervento: la scala urbana (**Città**), la scala intermedia (**Quartiere**) e la scala architettonica (**Alloggio**).

La scala urbana: La Città

1. Ricucitura dei Vuoti e Suolo Zero
2. Partenariato e Capitale Paziente
3. Affordability ed Etica dell'Accessibilità
4. Mixité Sociale e Generazionale
5. Attivatore Urbano

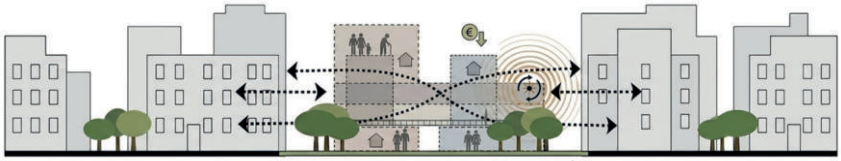
La scala intermedia: Il Quartiere

1. Varietà Morfologica e Gradiente di Densità
2. Piani Terra Attivi e Podi Urbani
3. Gerarchia dei Flussi e Margini Permeabili
4. Infrastrutture Verdi-Blu e Paesaggio Sociale
5. Servizi Integrativi e Gestione Sociale

La scala architettonica: L'Alloggio

1. Distribuzione Orizzontale e Soglie
2. Flessibilità e Diversificazione Tipologica
3. La Micro-Infrastruttura del Quotidiano
4. Doppio Affaccio e Qualità Ambientale
5. Efficienza Energetica come Etica Sociale

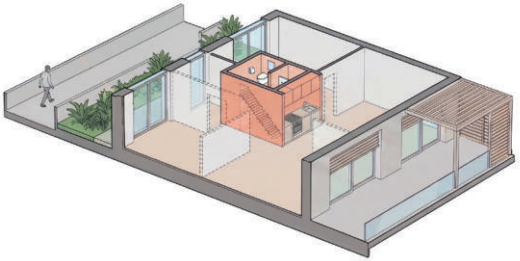
La scala urbana: La Città. Alla scala della città, l'intervento deve definire il proprio ruolo nel contesto urbano. Non si tratta di aggiungere nuovi quartieri isolati, ma di agire come un **motore di rigenerazione** per ricucire i margini e riattivare i vuoti urbani. Il progetto diventa così lo strumento per trasformare le aree degradate o sottoutilizzate in nuovi centri di vita pubblica, dove la sostenibilità economica si intreccia con il valore sociale dell'intervento.



La scala intermedia: Il Quartiere. Alla scala del quartiere, la sfida principale è **progettare lo spazio tra le case**. Il vuoto non è un residuo, ma il luogo in cui si costruisce la comunità attraverso gerarchie chiare tra pubblico e privato e percorsi ben integrati.



La scala architettonica: L'Alloggio. Alla microscala, l'alloggio diventa una struttura flessibile. La qualità si misura nella capacità dello spazio di adattarsi ai cambiamenti della famiglia nel tempo e di garantire il comfort ambientale riducendoi consumi e le spese di gestione.



La scala urbana: La Città

1. Ricucitura dei Vuoti e Suolo Zero. Si privilegia il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anziché l'espansione verso l'esterno. Attraverso una densificazione virtuosa[2], l'architettura riattiva aree degradate o sottoutilizzate, concentrando servizi e residenze all'interno del tessuto consolidato senza consumare nuovo suolo agricolo.
2. Partenariato e Capitale Paziente. La sostenibilità è affidata a una governance multilivello tra pubblico, privato e fondazioni. Si addotta il modello del rendimento etico calmierato (*Limit Profit*[3]), in cui i ricavi non alimentano la speculazione ma vengono reinvestiti nel tempo per garantire la manutenzione degli immobili e l'erogazione di servizi alla comunità.
3. Affordability ed Etica dell'Accessibilità. Si opera per tutelare la fascia grigia, garantendo canoni di locazione e spese di gestione accessibili rispetto al libero mercato. L'obiettivo è mantenere l'incidenza dell'abitare entro soglie sostenibili per il reddito familiare[4].
4. Mixité Sociale e Generazionale. Si favorisce la convivenza nello stesso complesso differenti fasce d'utenza (famiglie, anziani, studenti, giovani coppie) per stimolare forme spontanee di solidarietà e aiuto reciproco. Per evitare discriminazioni visive e stigmi sociali, gli alloggi a canone socializzato e quelli a mercato libero mantengono la medesima qualità formale e di finitura (*Tenure-blind Design*).
5. Attivatore Urbano. L'inserimento di nuovi residenti e di servizi di quartiere innesca un impatto positivo sul contesto circostante, migliorando il benessere collettivo (*Well-being*)[5]. L'intervento genera così coesione sociale e sicurezza reale, portando benefici non solo agli abitanti del complesso ma all'intero quartiere.

La scala intermedia: Il Quartiere

1. Varietà Morfologica e Gradiente di Densità. Si adottano precise linee guida di progetto (*Design Code*) per evitare la monotonia dei vecchi quartieri popolari, accostando materiali e tipologie edilizie differenti. Un'attenta modulazione delle altezze raccorda i volumi più alti del nuovo intervento con l'edilizia circostante più bassa, facilitando l'orientamento e l'integrazione con il contesto[6].
2. Piani Terra Attivi e Isole Urbane. I piani terra accolgono servizi condivisi e attività aperte al pubblico per vivacizzare lo spazio urbano. L'inserimento di basamenti rialzati (podi) o infrastrutture verdi consente di trasformare le superfici impermeabili asfaltate in piazze e giardini pensili; questa soluzione mitiga l'effetto isola di calore e protegge la privacy delle abitazioni al piano terra[7].
3. Gerarchia dei Flussi e Margini Permeabili. Il traffico veicolare, i parcheggi e gli edifici più alti vengono disposti lungo i margini esterni del lotto per schermare il rumore della viabilità principale. L'interno del quartiere diventa così un'area pedonale protetta (*car-free*) servita da percorsi condivisi (*woonerf*). Il passaggio tra spazio pubblico e residenza privata avviene in modo graduale tramite elementi naturali, piccoli dislivelli e un'illuminazione calibrata, evitando recinzioni ostili[8].
4. Infrastrutture Verdi-Blu e Paesaggio Sociale: Il progetto del verde e la gestione delle acque costituiscono l'ossatura dell'intervento. Gli spazi aperti sono organizzati in base alle diverse tipologie di utenti e integrano sistemi di drenaggio sostenibile (tetti verdi, pavimentazioni permeabili) per la raccolta delle acque piovane. L'equilibrio del sistema è garantito dalla presenza di aree pubbliche affiancate a spazi autogestiti dagli abitanti[9].
5. Servizi Integrativi e Gestione Sociale. I locali comuni ospitano i Servizi Integrativi all'Abitare (SIA), come spazi di lavoro condiviso, lavanderie e sale di quartiere. Questa struttura fisica è affiancata dalla figura del Gestore Sociale, che supporta i residenti nella risoluzione dei conflitti e nell'organizzazione di attività collettive, trasformando gli inquilini da utente passivo ad attore attivo del quartiere[10].

La scala architettonica: L'Alloggio

1. Distribuzione Orizzontale e Soglie. I percorsi di accesso agli appartamenti e i ballatoi vengono dimensionati come vere e proprie "strade in quota", pensate per favorire l'incontro e la sosta tra i vicini. Gli ingressi sono dotati di soglie di transizione che l'inquilino può personalizzare mantenendo la propria riservatezza, mentre la razionalizzazione dei collegamenti verticali consente di ridurre i costi costruttivi[11].
2. Flessibilità e Diversificazione Tipologica. Si garantisce l'adattabilità abitativa tramite un'elevata Mixité Tipologica e modelli Open Space e nuclei fissi. Ciò permette un ribaltamento gerarchico degli spazi capace di assecondare l'evoluzione nel tempo del nucleo familiare senza il ricorso a costosi interventi strutturali[12].
3. La Micro-Infrastruttura del Quotidiano. La risoluzione delle dinamiche domestiche avviene attraverso: il rifiuto dell'effetto "vestibolo", garantendo la presenza di pareti ortogonali arredabili nella zona giorno; la separazione o meno della cucina in base al nucleo familiare; la scomposizione dei servizi igienici, integrando nicchie per la lavanderia per mantenere l'ordine spaziale[13].
4. Doppio Affaccio e Qualità Ambientale. Il comfort termo-igrometrico e la luminosità naturale sono assicurati dalla ricerca sistematica della doppia esposizione e della ventilazione incrociata. Le logge coperte estendono lo spazio abitabile verso l'esterno e agiscono al contempo come protezione solare estiva e riparo invernale per le pareti esterne[14].
5. Efficienza Energetica come Etica Sociale. Il raggiungimento di elevati standard tecnologici (NZEB, CasaClima) risponde a una precisa responsabilità sociale prima ancora che normativa. Ridurre il fabbisogno energetico dell'edificio abbatte i costi fissi delle utenze domestiche, garantendo che l'alloggio rimanga economicamente sostenibile per i residenti nel lungo periodo.

1.8 Note

1.7 Principi strategici per l'abitare contemporaneo.

[1] La riflessione evidenzia la necessità di superare la dimensione puramente quantitativa dell'alloggio. Mentre l'*housing* risponde a un'urgenza tecnico-economica (erogazione di un servizio), l'***abitare*** coinvolge la sfera psicosociale dell'individuo, richiedendo spazi che favoriscano l'identificazione e l'appropriazione emotiva del luogo. Cfr. De Matteis F., Rigenerare la città. Open spaces e Social Housing. Una riflessione per valorizzare l'ambiente urbano, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2013.

[2] Il concetto di "densificazione virtuosa" si contrappone alla saturazione edilizia indiscriminata. Indica l'inserimento mirato di nuove funzioni e spazi pubblici all'interno di aree degradate o sottoutilizzate, senza consumare suolo vergine. Cfr. De Matteis F., op. cit.

[3] Il "capitale paziente" prevede un rendimento finanziario etico e calmierato (*Limit profit*). Questo approccio permette di destinare i ricavi alla qualità sociale dell'intervento e alla sua manutenzione nel lungo periodo. Cfr. Fondazione Housing Sociale (FHS), Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta, Altralinea Edizioni, Firenze, 2015.

[4] Per tutelare la fascia grigia, l'incidenza del costo totale dell'abitare (canone unito alle spese di gestione e utenze) non deve superare la soglia del 30% del reddito netto familiare. Si prevede inoltre pche i valori di locazione siano inferiori di almeno il 20% rispetto al libero mercato. Cfr. FHS, op. cit.

[5] In conformità con la Carta di *Lipsia sulla città europea sostenibile* (2007), il benessere (well-being) è inteso come "Prosperità Urbana", ovvero la creazione di contesti sicuri, inclusivi e dotati di infrastrutture sociali capaci di generare coesione socio-economica. Cfr. De Matteis F., op. cit.

[6] Il *Design Code* regola l'alternanza di tipologie edilizie differenti (es. edifici a stecca, torri, case a patio) all'interno dello stesso comparto. Questa articolazione volumetrica facilita l'orientamento, evita l'omologazione dei grandi interventi del passato e raccorda il nuovo intervento con il tessuto esistente.

[7] Sotto il profilo funzionale, la vitalità dei piani terra richiede una "massa critica": i servizi devono essere concentrati in blocchi contigui di almeno 5 unità per garantire la sopravvivenza delle attività commerciali e di quartiere. Sotto il profilo tecnico e della privacy, il basamento rialzato (podio) favorisce la ventilazione naturale dei parcheggi sottostanti e protegge le finestre delle abitazioni tramite un dislivello consigliato di circa +1,50 m dal piano campagna (o rialzi minimi di +80 cm / soluzioni duplex in assenza di podio). Cfr. FHS, op. cit.

[8] La transizione tra spazio pubblico e privato è regolata dal disegno tattile delle superfici delle soglie e dai filtri vegetali. Ai fini della sicurezza percepita, l'illuminazione differenzia cromaticamente la luce stradale funzionale (temperatura colore fredda) da quella calda dedicata agli ingressi residenziali e ai percorsi pedonali. Cfr. FHS, op. cit.

[9] La pianificazione del verde si articola secondo un gradiente di intensità e utenza: aree gioco per l'infanzia in posizione prossimale (per favorire il controllo visivo dalle abitazioni) e aree attività per adolescenti in posizione distale (per mitigare il rumore). Le infrastrutture idrauliche integrano superfici drenanti e operture vegetali, mentre la gestione bilancia il verde pubblico a bassa manutenzione con aree private autogestite (orti urbani) ad alta intensità visiva. Cfr. FHS, op. cit.

[10] I locali condivisi consentono la delocalizzazione di alcune funzioni domestiche (es. lavanderie collettive, sale studio, spazi gioco per bambini), riducendo la superficie necessaria all'interno dei singoli alloggi. Il Gestore Sociale coordina queste attività promuovendo iniziative di abitare collaborativo come la banca del tempo e la gestione condivisa degli spazi. Cfr. Fondazione Housing Sociale, op. cit.

[11] I ballatoi richiedono una profondità minima di 160 cm per consentire la sosta e il passaggio agevole, affiancati da una fascia di rispetto di 50 cm di fronte alle finestre degli alloggi. Per garantire l'efficienza economica del cantiere, i corpi scala sono dimensionati per servire almeno 4 o 5 appartamenti per piano. Cfr. FHS, op. cit.

[12] La flessibilità interna si ottiene riducendo la superficie delle camere padronali a favore di macro-stanze divisibili o rimodulabili destinate ai figli, capaci di adattarsi alla crescita della famiglia senza interventi sulle strutture portanti. Cfr. FHS, op. cit.

[13] La funzionalità dei servizi igienici prevede la scomposizione degli spazi (frazionamento in "bagno e mezzo") per consentirne l'utilizzo contemporaneo da parte di più componenti della famiglia. Nelle soluzioni abitative per nuclei superiori a tre persone, la cucina aperta sulla zona giorno prevede schermature visive o pareti vetrate per separare gli ambienti all'occorrenza. Cfr. FHS, op. cit.

[14] Per garantire una reale vivibilità esterna (spazio per tavolo da pranzo o zone gioco), le logge devono presentare una profondità netta minima di 160 cm, svolgendo contemporaneamente la funzione di schermatura solare passiva per la facciata. Cfr. FHS, op. cit.

1.9 Bibliografia e Sitografia del capitolo 1

Libri:

Cognetti, F., & Delera, A. (a cura di) (2017). *For rent. Politiche e progetti per la casa accessibile a Milano*. Milano: Maggioli Editore.

De Matteis, M., Del Brocco, B., & Figliola, A. (2013). *Rigenerare la città. Il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale*. Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore.

De Matteis, M. (a cura di) (2022). *Rigenerare le periferie venete: Sguardi, mappe e strategie operative per abitare lo spazio aperto negli insediamenti pubblici* (contributi di C. Faraone, V. Leoni, C. Marcon, S. Munarin, G. Omenetto, E. Polo, S. Roveroni, A. Sardena). Roma: Donzelli.

Ferri, G., & Pacucci, L. (a cura di) (2015). Realizzare Housing Sociale. Promemoria per chi progetta. Milano-Torino: Bruno Mondadori - Pearson Italia.

Ferri, G. (a cura di) & Miglierina, G. (co-curatela). (2025). *Le possibilità dell'abitare. Strategie e visioni per l'housing sociale in Italia*. Siracusa: LetteraVentidue Edizioni - Fondazione Housing Sociale.

Manzo, L. K. C. (a cura di) (2014). *MI Generation. Il Piano di Governance delle Politiche Giovanili della Città di Milano (2013–2014)* (prefazione di A. Capelli, postfazione di G. Pisapia). Milano: Comune di Milano.

Rosa, P. (2022). *Le città mancate. Storia dell'abitare in Italia dal dopoguerra al PNRR* (prefazione di P. Berdini). Roma: Donzelli.

Semi, G., Filandri, M., & Olagnero, M. (2016). *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*. Bologna: Il Mulino.

Archivio di studi urbani e regionali (2016). Anno XLVII, n. 116. Milano: FrancoAngeli.

Articoli, saggi e contributi

Bosco, N. (2008). Introduzione: Forme dell'abitare tra miti, discorsi e politiche. In *Meridiana: Rivista quadrimestrale dell'Istituto meridionale di storia e scienze sociali*, 62, *Abitare*.

Bricocoli, M., & Sabatinelli, S. (2014). Una precaria ricerca di autonomia. I giovani come osservatorio per una riflessione sulle politiche dell'abitare sociale. In L. K. C. Manzo (a cura di), *MI Generation. Il Piano di Governance delle Politiche Giovanili della Città di Milano (2013–2014)* (pp. xx–xx). Milano: Comune di Milano.

Bricocoli, M. (s.d.). *La casa come servizio. Temi e questioni dell'azione pubblica sotto osservazione*. [working paper].

Caudo, G., & Sebastianelli, S. (s.d.). *Dalla casa all'abitare*. [Saggio].

Cellamare, C., & Cognetti, F. (s.d.). *Politiche dell'abitare e riappropriazione della città*. [Articolo o saggio].

Lungarella, R. (s.d.). *La questione delle abitazioni al tempo della crisi. Lo strabismo delle politiche*. [Articolo].

Olagnero, M. (2008). La questione abitativa e i suoi dilemmi. In *Meridiana: Rivista quadrimestrale dell'Istituto meridionale di storia e scienze sociali*, 62, *Abitare*.

Tosi, A. (1991). Abitazione. In *Enciclopedia delle scienze sociali*. Roma: Istituto della Enciclopedia Italiana Treccani.

Sitografia

Euronomade. (s.d.). *Un'alleanza municipalista contro la crisi abitativa in Italia*. Recuperato da https://www.euronomade.info/unalleanza-municipalista-contro-la-crisi-abitativa-in-italia/

Il Giornale dell'Architettura (s.d.). *Casa, un diritto? Tanti rovesci*. https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/casa-un-diritto-tanti-rovesci/

02

CAPITOLO 2

Il contesto regionale e locale. Verso una sperimentazione nel territorio veneto

2.1 La condizione abitativa in Veneto: l'emergenza della fascia grigia e le fragilità della città diffusa

Il Veneto affronta oggi una complessa crisi di accessibilità alla casa, che segna la fine del modello tradizionale fondato sulla stabilità del ceto medio e sull'acquisto della casa di proprietà. La particolarità della situazione regionale sta nella velocità con cui il disagio ha colpito settori sociali storicamente stabili: l'indebitamento delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione è aumentato in modo consistente, arrivando a pesare pesantemente sul reddito mensile[1]. La casa, da pilastro della sicurezza familiare, si è trasformata in un fattore di vulnerabilità economica per nuclei un tempo benestanti[2].

Questo cambiamento è legato alle trasformazioni del tessuto produttivo del Nord-Est, caratterizzato dalle piccole e medie imprese familiari. La contrazione delle aziende registrata tra il 2008 e il 2012[3] ha comportato un ampio ricorso alla Cassa Integrazione e un forte incremento dei lavoratori posti in mobilità[4]. La precarietà lavorativa ha modificato la domanda abitativa, innescando una forte tensione sociale testimoniata dall'aumento costante degli sfratti per morosità[5].

I dati Istat confermano che la criticità è ormai strutturale: l'aumento dell'inflazione ha eroso i salari reali e il Nord-Est ha registrato il calo del potere d'acquisto più marcato d'Italia (-4,6%), spingendo molte famiglie di lavoratori dipendenti nella fascia grigia[6].

A questa fragilità economica si affianca la debolezza del modello urbanistico veneto, caratterizzato dalla "**città diffusa**". In questo territorio, l'edilizia residenziale pubblica non si concentra in grandi quartieri periferici, ma è frammentata in piccoli nuclei integrati nel tessuto privato. Questa dispersione trasforma le case popolari in vere e proprie "isole" staccate dalla città, spesso separate dal resto del quartiere da infrastrutture viarie o aree industriali dismesse. In questi contesti, la carenza di trasporto pubblico e di servizi di prossimità costringe all'uso dell'automobile per ogni spostamento, aggiungendo un costo fisso rilevante su bilanci familiari già precari. Allo stesso tempo, gli spazi aperti tra gli edifici residenziali, originariamente previsti come verde pubblico, si riducono spesso a terreni residui e privi di identità, accentuando il senso di isolamento dei residenti.

Infine, si rileva una marcata concentrazione degli investimenti: i nuovi interventi di housing sociale si collocano quasi esclusivamente lungo l'asse urbano e autostradale principale (la fascia di circa 20 km tra Verona, Vicenza, Padova e Venezia).

Questa scelta lascia privi di alternative i centri minori e i comuni della provincia. A ciò si somma la crisi gestionale delle ATER: la mancanza di risorse finanziarie impedisce la manutenzione straordinaria di molti alloggi pubblici, che restano sfitto-degradati e non riassegnabili[7]. La sfida per il territorio veneto consiste quindi nel ricucire questi frammenti, riutilizzando gli spazi vuoti e abbandonati per trasformare l'edilizia pubblica in un elemento integrato e attivo della struttura urbana.

2.2 La normativa in Veneto: tra gestione dell'ERP e assenza dell'housing sociale

Il quadro normativo regionale, regolato dalla **Legge Regionale n. 39 del 2017**, concentra l'attenzione sulla gestione amministrativa e contabile del patrimonio esistente. La priorità del legislatore è stata il riordino delle ATER e il risanamento dei loro bilanci, a scapito dell'ampliamento dell'offerta abitativa e della sperimentazione di nuovi modelli d'intervento. Questo approccio riflette la transizione verso un sistema in cui l'ente pubblico riduce il proprio ruolo di programmatore urbano per limitarsi alla gestione dell'emergenza o all'erogazione di contributi sul canone di locazione; strumenti che tuttavia non aumentano il numero di alloggi disponibili né riqualificano l'ambiente costruito.

Nel testo di legge emerge inoltre una lacuna sostanziale: la mancanza di una definizione operativa di Housing Sociale. La norma continua a identificare l'ERP come un mero strumento assistenziale per la povertà estrema. Viene così trascurata la dimensione urbana dell'abitare: mentre la cultura progettuale contemporanea individua nella qualità degli spazi aperti e dei servizi comuni il perno della rigenerazione dei quartieri, la legge riduce l'alloggio a un semplice modulo edilizio da assegnare individualmente.

Questa impostazione determina tre criticità gestionali concrete:

1. **Il paradosso della soglia unica**: fissando il limite di 20.000 euro di ISEE-ERP sia per accedere alla

casa popolare sia per uscirne, la legge blocca qualsiasi mobilità economica degli inquilini. Un lieve miglioramento del reddito comporta il rischio immediato di sfratto, senza che la famiglia disponga delle risorse necessarie per sostenere un affitto sul libero mercato. Si generano così contesti omogenei segnati dalla marginalità, escludendo a priori la presenza delle fasce medie.

2. **La penalizzazione del risparmio:** l'inserimento dei risparmi bancari e dei beni mobiliari nel calcolo dell'ISEE-ERP penalizza le famiglie che conservano piccoli capitali di riserva per far fronte a emergenze sanitarie o alla vecchiaia. Questo colpisce la fascia grigia, trattando il risparmio familiare non come una tutela per il futuro, ma come una risorsa economica incompatibile con l'aiuto pubblico.
3. **La precarietà contrattuale:** l'introduzione di contratti di locazione temporanei (della durata di 5 anni) trasforma l'abitazione in una soluzione provvisoria. L'assenza di prospettiva nel lungo periodo indebolisce la relazione tra residenti e quartiere, riducendo l'interesse degli inquilini alla cura degli spazi comuni e ostacolando i processi di integrazione locale.

2.3 L'innovazione ai margini: alla ricerca di modelli di mixité

A causa dei limiti della normativa regionale, le principali esperienze di housing sociale in Veneto si sono sviluppate al di fuori del sistema istituzionale dell'ERP. L'innovazione non deriva da una regia pubblica centrale, ma da iniziative locali in cui il terzo settore, le fondazioni e la finanza etica rispondono a esigenze che la pianificazione ordinaria non riesce a soddisfare. Pur trattandosi di esperienze numericamente contenute, queste mostrano tre modalità d'intervento principali:

1. **La cooperazione sociale e la gestione attiva:** realtà come la *Cooperativa La Esse* e *Casa a Colori* svolgono il ruolo di gestori sociali. Attraverso il recupero di fabbricati sottoutilizzati o la realizzazione di condomini solidali, queste strutturano modelli di abitare collaborativo. L'alloggio cessa di essere una risposta puramente assistenziale e diventa uno strumento di supporto per persone con redditi discontinui o in fasi di transizione temporanea[1].

2. **I fondi d'investimento etici:** l'azione di soggetti come *InvestiRE SGR* e il supporto tecnico della *Fondazione Housing Sociale (FHS)* permettono di impiegare il **capitale paziente**, ovvero risorse finanziarie a lungo termine e a rendimento contenuto. Un caso concreto è l'intervento di via Vergerio a Padova, dove questo modello ha consentito di realizzare un complesso residenziale efficiente dal punto di vista energetico, con un impianto architettonico curato e canoni calmierati dedicati alla fascia grigia[2].

3. **I fondi europei e la programmazione comunitaria (FESR 2021-2027):** le nuove Strategie Integrate di Sviluppo Urbano Sostenibile (**SISUS**) rappresentano oggi uno dei principali strumenti operativi per finanziare progetti di rigenerazione. In contesti specifici, come l'area della Pedemontana o il nodo urbano di Vicenza, i fondi europei permettono di sostenere interventi di co-housing e di riqualificazione nei quartieri consolidati, integrando il tema della casa con i servizi sociali di quartiere[3].

Nonostante la qualità dei risultati, queste iniziative rimangono risposte isolate e faticano a strutturarsi in una politica diffusa. Il limite principale riguarda la scala d'intervento: si tratta di progetti puntuali definiti sul singolo fabbricato, che riescono raramente a incidere sull'organizzazione dell'intorno urbano. La sfida consiste nell'inserire la flessibilità gestionale del terzo settore all'interno di una visione urbanistica più ampia, capace di riorganizzare gli spazi aperti e ricucire le parti frammentate della città.

2.4 Verso il caso studio: Vicenza come laboratorio urbano

Le fragilità del modello insediativo veneto, le rigidità della L.R. 39/2017 e le difficoltà della fascia grigia dimostrano come l'emergenza abitativa non possa più essere affrontata attraverso nuove espansioni o con le sole modalità dell'edilizia residenziale pubblica tradizionale. PPer verificare l'efficacia dei modelli di housing sociale e di rigenerazione urbana, si rende necessario il passaggio dalla scala regionale a una sperimentazione locale circoscritta.

La ricerca richiede un territorio che incarni chiaramente le contraddizioni della città diffusa: un contesto in cui la saturazione del suolo si scontri con la presenza di rilevanti vuoti urbani dismessi, un'elevata concentrazione di servizi, una forte domanda abita-

tiva da parte della fascia grigia e la presenza di un patrimonio pubblico da ricucire con il tessuto consolidato. Per queste ragioni, la città di Vicenza viene individuata come il caso studio e il laboratorio progettuale ideale, le cui dinamiche socio-demografiche, spaziali e urbanistiche verranno analizzate in dettaglio nel capitolo successivo.

2.5 Note

2.1 La condizione abitativa in Veneto: l'emergenza della fascia grigia e le fragilità della città diffusa.

[1] Cfr. L. Fregolent, R. Torri (a cura di), Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche per abitare, FrancoAngeli, Milano 2017, p. 65. Il rapporto canone/reddito è cresciuto dal 9,5% al 23%, assumendo il 30% come soglia limite di sostenibilità (housing affordability).

[2] Istat, *La povertà in Italia | Anno 2024*, Comunicato Stampa del 4 marzo 2025. L'incidenza della povertà assoluta si attesta all'8,7% tra le famiglie di lavoratori dipendenti e al 15,6% tra gli operai nei distretti industriali.

[3] Per il quadro statistico sulla contrazione delle PMI nel Nord-Est (2008-2012), cfr. Tab. 2 in L. Fregolent, R. Torri (a cura di), op. cit., p. 47.

[4] Cfr. Tab. 3 in L. Fregolent, R. Torri, op. cit., p. 48. L'incremento dei lavoratori iscritti nelle liste di mobilità è stato del 40% nel periodo 2009-2013.

[5] Per l'analisi dei dati ministeriali sulle procedure di rilascio degli immobili nelle province di Verona e Venezia, cfr. L. Fregolent, R. Torri, op. cit., Tab. 8, p. 70.

[6] Istat, *Condizioni di vita e reddito delle famiglie | Anni 2023-2024*, Comunicato Stampa del 25 febbraio 2025. Il report evidenzia per il Nord-Est un calo del reddito reale del 4,6%, a fronte del -1,6% della media nazionale.

[7] Cfr. OCIO, *Le ATER venete e la crisi della gestione del patrimonio pubblico*, 2021.

2.3 L'innovazione ai margini: alla ricerca di modelli di mixité

[1] Cfr. Housing Temporaneo: Progetti e Soluzioni abitative, casacolori.org.

[2] Cfr. FHS, Modelli e strategie per l'abitare sociale, fhs.it.

[3] Cfr. Strategia Integrata dell'Area urbana di Vicenza, 2024.

Bibliografia e Sitografia del capitolo 2

Libri

De Matteis, M. (a cura di) (2022). *Rigenerare le periferie venete: Sguardi, mappe e strategie operative per abitare lo spazio aperto negli insediamenti pubblici* (contributi di C. Faraone, V. Leoni, C. Marcon, S. Munarin, G. Omenetto, E. Polo, S. Roveroni, A. Sardena). Roma: Donzelli.

Ferri, G. (a cura di) & Miglierina, G. (co-curatela). (2025). *Le possibilità dell'abitare. Strategie e visioni per l'housing sociale in Italia*. Siracusa: LetteraVentidue Edizioni - Fondazione Housing Sociale.

Fregolent, L., & Torri, R. (a cura di) (2017). *Italia senza casa. Bisogni emergenti e politiche per abitare*. Milano: FrancoAngeli, pp. 43-72.

Articoli, saggi e contributi

Boldo, A. (2016). Innovare ai margini. Micro esperienze di abitare sociale in Veneto. In *Archivio di studi urbani e regionali*, XLVII(116), 69-90. Milano: FrancoAngeli.

Montanari, G. (2024). *Italia, 2024: famiglie senza casa e case senza abitanti*. Il Giornale dell'Architettura. Inchiesta "Casa: un diritto... tanti rovesci".

Panarella, A. (2024). *Il caso Milano: molto attrattiva, troppo esclusiva*. Il Giornale dell'Architettura. Inchiesta "Casa: un diritto... tanti rovesci".

Redazione (2024). *L'alternativa Homes4All*. Il Giornale dell'Architettura. Inchiesta "Casa: un diritto... tanti rovesci".

Veclani, P., & Wacogne, R. (2019). *Fuori di casa. L'edilizia residenziale pubblica in Veneto dopo la legge regionale n. 39/2017*. In Working papers. Rivista online di Urbanità, 2.

Rapporti, Documenti Istituzionali e Normativa

Area Urbana Pedemontana. (2024). *Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) dell'Area Urbana Pedemontana - Programma Regionale (PR) Veneto FESR 2021-2027*. Comune di Bassano del Grappa.

ISTAT. (2025, 25 febbraio). *Condizioni di vita e reddito delle famiglie | Anni 2023-2024*. Comunicato Stampa.

ISTAT. (2025, 4 marzo). *La povertà in Italia | Anno 2024*. Comunicato Stampa.

OCIO - Osservatorio Casa nel Veneto. (2021). *Le ATER venete e la crisi della gestione del patrimonio pubblico*. Report di ricerca.

Regione del Veneto. (2017). *Legge regionale n. 39/2017. Norme in materia di edilizia residenziale pubblica*.

Regione del Veneto. (2019). *Legge regionale n. 39/2019. Modifiche alla legge regionale 25 novembre 2011, n. 26*.

Sitografia

Cooperativa Sociale Casa a Colori. *Housing Temporaneo: Progetti e Soluzioni abitative*. https://casacolori.org/progetti/housing-temporaneo/

Fondazione Housing Sociale (FHS). *Modelli e strategie per l'abitare sociale*. https://www.fhs.it/

Fondazione La Casa ONLUS. *Soluzioni abitative per l'emergenza e il social housing a Vicenza*. https://www.fondazionelacasa.org/

Il Giornale dell'Architettura (2024). *Inchiesta: Casa: un diritto... tanti rovesci*. https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/casa-un-dirittotanti-rovesci/

InvestiRE SGR. (2021). *Veneto Casa: inaugurato il complesso social housing di Padova Vergerio*. https://investiresgr.it/

La Esse Cooperativa Sociale. *Progetti di Housing e Inclusione Abitativa*. https://www.laesse.org/

OCIO - Osservatorio Casa nel Veneto. *Un Ocio sulle elezioni regionali*. https://ocio-venezia.it/report/un-ocio-sulle-elezioni-regionali

Regione del Veneto. *Qui Abito Veneto: Il portale dell'edilizia residenziale sociale*. https://www.quiabitoveneto.it/

03

CAPITOLO 3

Analisi del contesto territoriale: il caso di Vicenza

3.1 Il contesto abitativo vicentino: l'urgenza dell'Housing sociale e la fine dell'espansione

Nel panorama del Nord-Est, la città di Vicenza costituisce un caso studio significativo per analizzare l'impatto dei fenomeni di dispersione urbana in presenza di nuove emergenze sociali. I dati demografici parlano chiaro: l'Area Urbana concentra il 21% della popolazione provinciale su appena l'8% del territorio, comunale, determinando una condizione di **saturazione fisica estrema**[1]. Questa concentrazione non è tuttavia riconducibile a un incremento della popolazione residente. Al contrario, le previsioni di crescita formulate dai precedenti strumenti urbanistici si sono rivelate sovradimensionate: a fronte delle stime del Piano di Assetto del Territorio (PAT) di quindici anni fa, che ipotizzavano l'arrivo di 15.000 nuovi abitanti, i dati comunali confermano un **trend demografico in netto calo** (*Fig. 3.1.1*).

Ma se la popolazione non cresce, da dove nasce l'emergenza abitativa? La risposta risiede nell'identità di questi abitanti. La città sta invecchiando rapidamente (*Fig. 3.1.2*) e, allo stesso tempo, accoglie una percentuale di popolazione straniera superiore ai comuni dell'hinterland[2] (*Fig. 3.1.3*). Questo ha stravolto la *"domanda"* di case: come indicato dai recenti bilanci demografici comunali, al costante incremento del numero totale di nuclei familiari corrisponde



Fig. 3.1.1 – Andamento della popolazione residente nel Comune di Vicenza (2000-2024). Progressivo esaurimento della spinta espansiva e calo demografico dell'ultimo decennio. Fonte: Elaborazione propria su dati ISTAT.

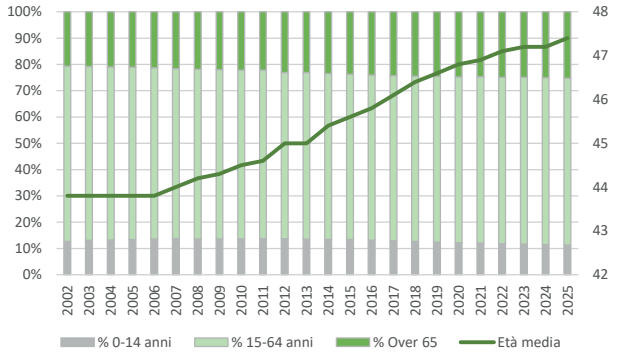


Fig. 3.1.2 – Dinamiche anagrafiche e struttura della popolazione (2002-2025). Aumento costante dell'età media e della quota cittadina di Over 65 nell'ultimo ventennio. Fonte: Elaborazione propria su dati ISTAT.

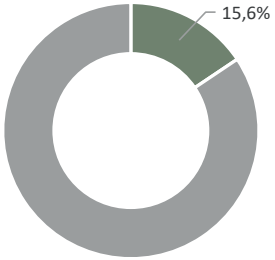


Fig. 3.1.3 – Incidenza della popolazione straniera residente. Il dato cittadino (15,6%) risulta quasi doppio rispetto all'attuale media nazionale. Fonte: Elaborazione propria su dati ISTAT.

una progressiva riduzione della loro dimensione media.

La struttura familiare risulta sempre più frammentata: si registra una crescita costante di single, nuclei monogenitoriali e, soprattutto, gli **anziani over 65 che vivono in solitudine** (*Fig. 3.1.4*)[3]. Non si tratta solo di una speculazione statistica, ma di una vera e propria **mutazione sociale** che oggi rappresenta la base programmatica per la città. Il nuovo Piano degli Interventi riconosce infatti formalmente che «il fabbisogno di servizi e di abitazioni ha subito un'evoluzione importante» legata proprio alla «costante crescita del numero di famiglie mono componente», evidenziando così l'inevitabile necessità di «prefigurare un diverso modello urbano».

Dinanzi a questa frammentazione, i grandi appartamenti standard del Novecento, pensati per famiglie numerose, risultano del tutto obsoleti. Servono nuovi modelli abitativi: spazi più piccoli, flessibili e integrati da aree di *co-housing* per ricreare quel senso di vicinato e aiuto reciproco che oggi manca. Al problema tipologico si somma una pesante criticità economica. Sebbene il tessuto produttivo vicentino sia solido, le recenti crisi hanno spinto un numero crescente di cittadini verso forme di assistenza[4]. In parallelo, trovare un affitto è diventato quasi impossibile per una famiglia media; la vocazione universitaria e turistica della città ha scatenato una competizione spietata per gli spazi: l'esplosione degli affitti brevi e la domanda studentesca hanno prosciugato la disponibilità di case a lungo termine, facendo schizzare i prezzi alle stelle[5].

Il risultato è l'inevitabile allargamento, anche a livello locale, di quella fascia grigia già ampiamente analizzata nei capitoli precedenti. A Vicenza, il divario tra domanda e offerta pubblica è significativo: nel 2021, a fronte di 856 richieste ERP registrate, le assegnazioni effettive sono state appena 100 unità[6]. Questo disallineamneto certifica il **collasso del tradizionale modello di ERP**. A confermarne l'insostenibilità è la stessa Relazione di Piano, che ne ammette la causa strutturale ed economica: per evitare il rischio di default legato al «pagamento di rilevanti corrispettivi di indennità di esproprio», l'Amministrazione si è trovata costretta a stralciare le vecchie previsioni di aree pubbliche per l'edilizia agevolata. Di conseguenza, l'attuazione delle politiche residenziali sociali viene affidata alla perequazione e all'iniziativa privata: gli interventi di rigenerazione urbana diventano il canale principale per garantire la «formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale», rispondendo alle esigenze dei soggetti più vulnerabili, tra cui anziani soli, famiglie in condizione di fragilità temporanea e giovani care leavers[7].

Questo quadro di fabbisogni si confronta con vincoli normativi e territoriali ben precisi. In attuazione della Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, il Piano degli Interventi ha azzerato le previsioni di espansione in area agricola, stralciando oltre 1,4 milioni di metri cubi residenziali previsti dalla pianificazione precedente. La **chiusura della fase di espansione periferica** impone che il soddisfacimento del fabbisogno abitativo avvenga attraverso la riqualificazione e il riuso dei vuoti urbani e delle aree dismesse. La progettazione residenziale assume quindi il ruolo di infrastruttura sociale, operando — secondo gli indirizzi del Piano — «senza dissipare territorio, ma valorizzando e convertendo l'esistente»[8].

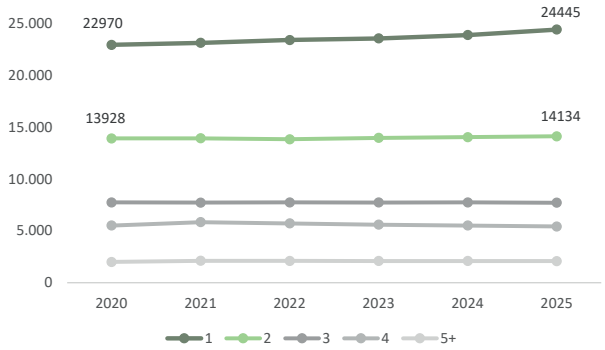


Fig. 3.1.4 – Evoluzione della composizione dei nuclei familiari a Vicenza (2020-2025). Crescita costante delle famiglie monocomponente e la flessione dei nuclei tradizionali. Fonte: Rielaborazione propria su dati demografici del Comune di Vicenza.

3.2 Lettura morfologica della città

Per individuare i contesti idonei all'inserimento di interventi di housing sociale, l'analisi della struttura urbana di Vicenza viene condotta attraverso la lettura morfologica del territorio comunale (Fig. 3.2.1). L'inquadramento generale evidenzia un assetto segnato dalla dispersione insediativa, in cui la progressiva erosione dei suoli agricoli ha saldato i tessuti residenziali con le aree commerciali e industriali.

Per analizzare questa configurazione e individuare reali margini d'azione all'interno del tessuto consolidato, il territorio cittadino è stato scomposto ed indagato in tre macro-sistemi analitici:

1. **Il sistema delle infrastrutture:** comprende le direttrici della mobilità principale, la rete del trasporto pubblico e i percorsi della mobilità ciclabile.
2. **Il sistema ambientale:** raccoglie la rete idrografica, i parchi e le aree verdi pubbliche, unitamente ai corridoi ecologici.
3. **Il sistema insediativo:** individua la polarità del centro storico, la frammentazione dei tessuti residenziali e i grandi comparti destinati ai servizi pubblici e alla produzione.

Dalla sovrapposizione di questi tre *layer*, emerge l'immagine di una città fisicamente "bloccata". Da un lato, i quaartieri consolidati e le espansioni periferiche recenti si scontrano con la campagna e il sistema collinare, ormai tutelati come limiti naturali e normativi invalicabili. Dall'altro, lo spazio urbano è attraversato da infrastrutture di trasporto a scala territoriale che, a livello locale, agiscono come barriere fisiche, separando la città in ambiti disconnessi.

Data l'impossibilità di espandersi all'esterno, la sfida progettuale consiste proprio nel trasformare queste fratture e aree residuali nei luoghi ideali per innescare la rigenerazione.

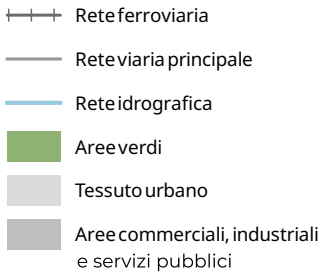
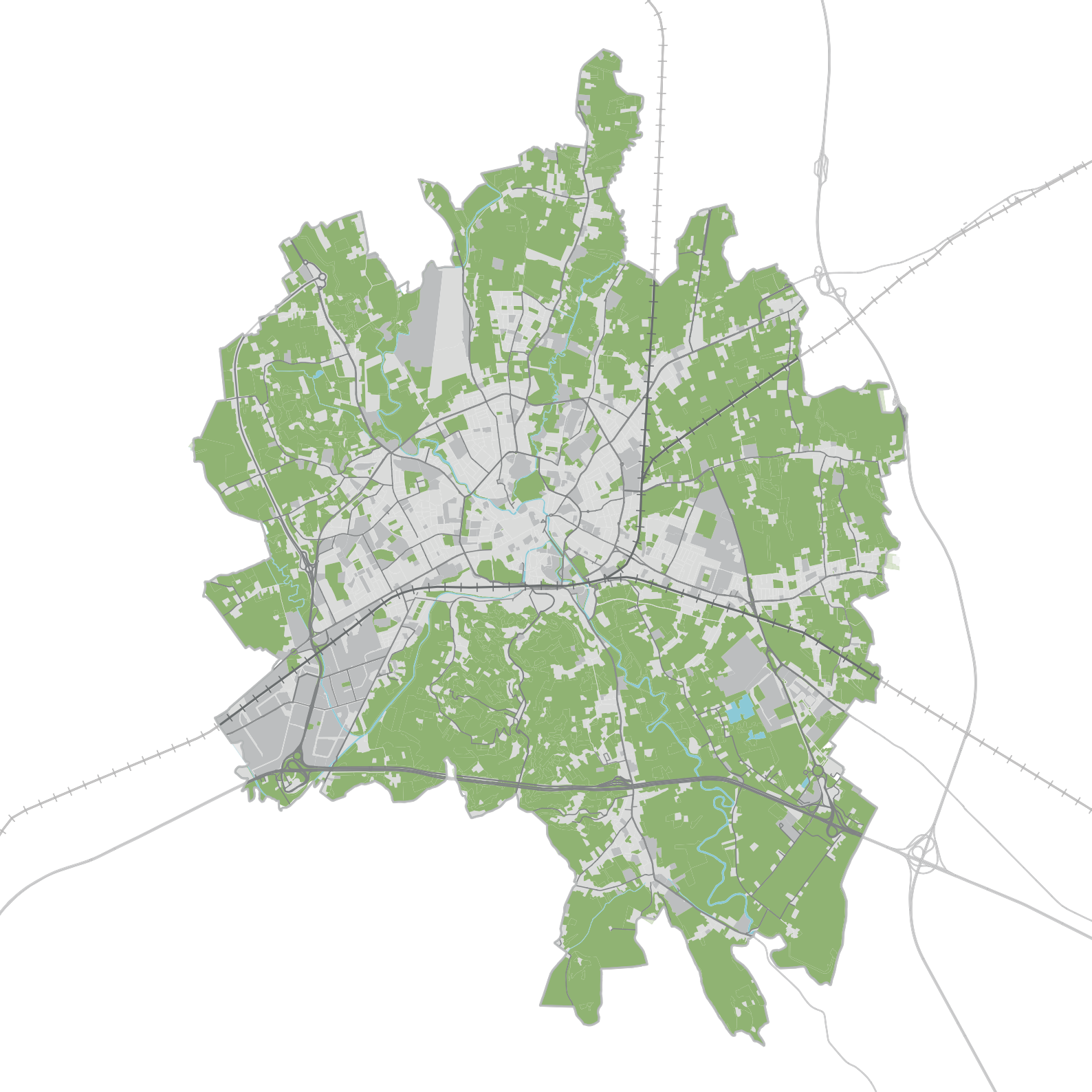


Fig. 3.2.1 - Mappa dell'assetto territoriale di Vicenza (scala 1.75 000).



3.3 Il sistema delle infrastrutture: mobilità e flussi urbani

Lo scheletro di Vicenza è definito da una doppia maglia infrastrutturale che ne condiziona l'accessibilità, la sicurezza e la qualità urbana.

Mobilità veicolare e trasporto pubblico.

Lo stato di fatto. La città si struttura su una matrice radiale che converge verso il centro storico, ma subisce a sud l'interferenza delle grandi direttrici ferroviarie e autostradali (A4). Questi elementi, pur garantendo connessioni nazionali, agiscono localmente come vere e proprie barriere fisiche e sociali, isolando ampie porzioni di città e confinando i segmenti più fragili della popolazione in una condizione di marginalità rispetto ai servizi. A tale frammentazione spaziale si somma un trasporto pubblico su gomma che, pur capillare nel nucleo centrale, tende a diradarsi verso i margini periferici. Basse frequenze e velocità commerciali critiche — spesso inferiori ai 14 km/h, soglia sotto la quale il mezzo pubblico perde ogni competitività rispetto al mezzo privato — esasperano la percezione di isolamento dei residenti[1] (*Fig. 3.3.1*).

L'inefficienza strutturale si traduce in una dipendenza radicata dall'auto privata. Come certificato dai dati del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), la ripartizione modale degli spostamenti a Vicenza restituisce la fotografia di una città ancora fortemente "**auto-centrica**": ben il 67,7% dei tragitti urbani avviene su gomma privata, relegando il trasporto pubblico (19,5%) e la mobilità dolce pedonale e ciclabile (12,8%) a ruoli minoritari (*Fig. 3.3.2*). Tale predominanza, oltre a imporre un massiccio consumo di suolo, è la causa primaria della congestione che affligge la Spina Ovest, porta d'accesso cruciale alla città.

Fig. 3.3.2 - Ripartizione modale degli spostamenti nell'area urbana. Marcata dipendenza dall'auto privata, che assorbe oltre i due terzi della domanda totale di mobilità cittadina a discapito delle forme di trasporto sostenibile. Fonte: Elaborazione propria su dati PUMS Vicenza 2030.

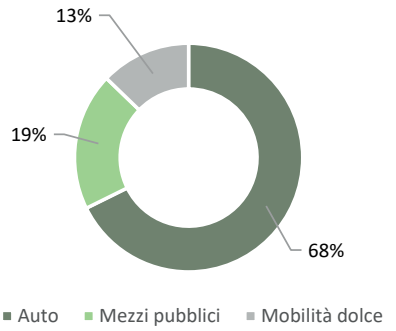


Fig. 3.3.1 - Mappa della viabilità principale
Scala 1.75 000

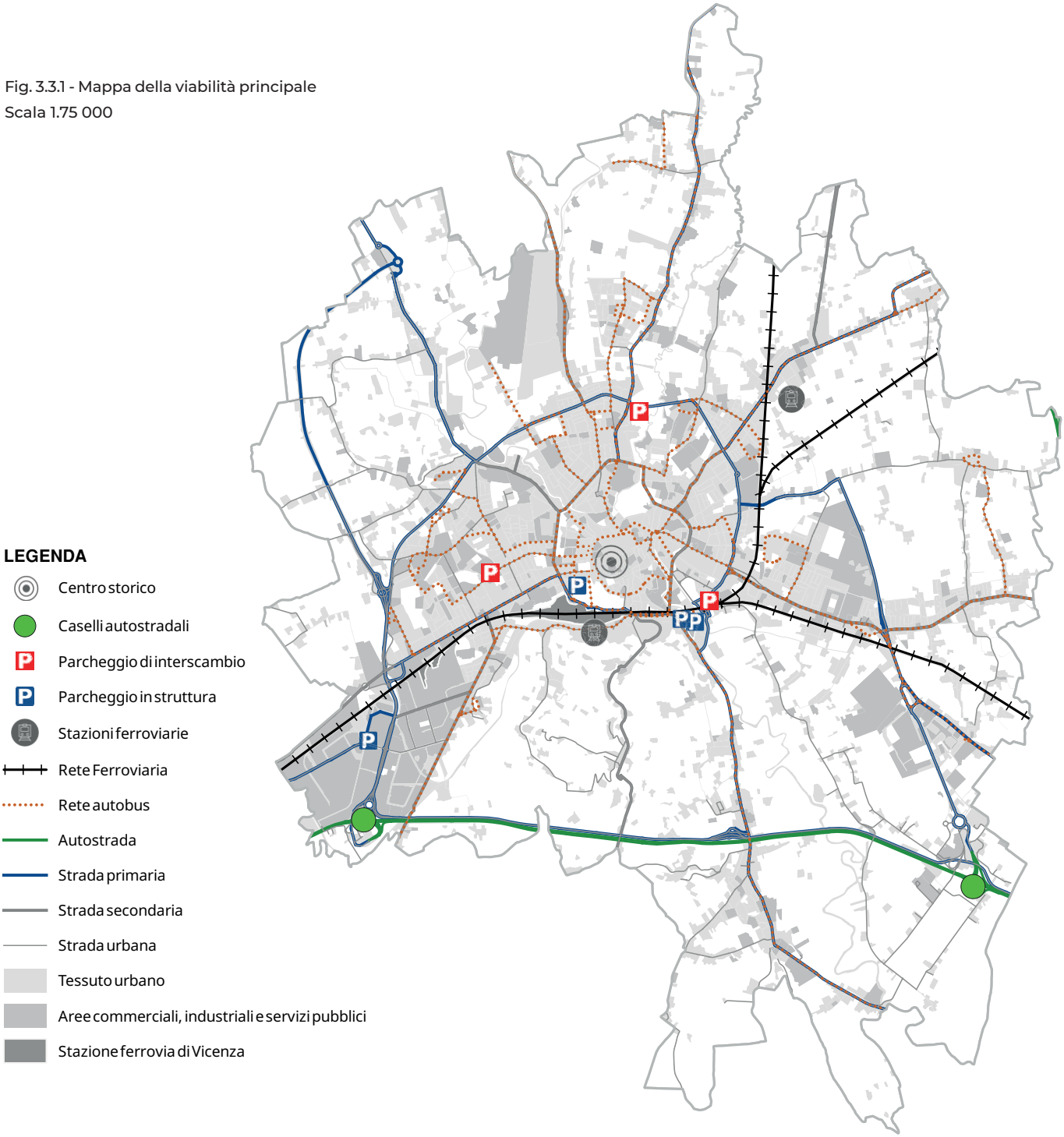
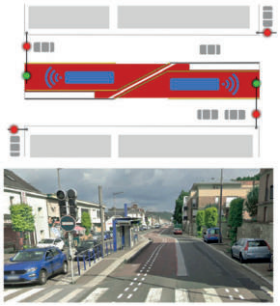


Fig. 3.3.4 – Abaco delle sezioni infrastrutturali del sistema BRT.

Fonte: estratti dalla Tavola P2, PUMS Vicenza 2030.



Sede stradale Promiscua



Sede stradale Riservata monodirezionale



Sede stradale Riservata bidirezionale

Le previsioni del PUMS e PI. In risposta a tali criticità, il Piano degli Interventi sposta il traffico di attraversamento sugli anelli esterni (Tangenziale Nord-Est, SP 46). Alleggerire la viabilità principale consente di intervenire alla scala di quartiere, riqualificando le carreggiate liberate in nuovi spazi pubblici e pedonali.

La nuova rete del trasporto pubblico è riorganizzata in modo gerarchico (*Fig. 3.3.3*), ponendo come ossatura il **sistema BRT** (Bus Rapid Transit) — formalmente recepito dal nuovo PI come rete di Linee ad Alta Mobilità (LAM) — articolato su tre dorsali veloci (**Linee Blu, Verde e Rossa**). Lungo questi assi, la sezione stradale viene ridisegnata per inserire corsie riservate e priorità semaforica. La flessibilità del sistema è garantita da un abaco di sezioni tipo (*Fig. 3.3.4*) che regola lo spazio della corsia riservata — monodirezionale o bidirezionale — in base alla larghezza disponibile della carreggiata, assicurando la protezione del mezzo pubblico anche nei tessuti urbani più densi.

A supporto delle dorsali principali, nel centro storico opererà la **Linea Gialla**: una rete di navette elettriche di piccole dimensioni pensata per distribuire i flussi nella corona centrale e connettere le piazze, l'ospedale e le zone pedonali con la Stazione.

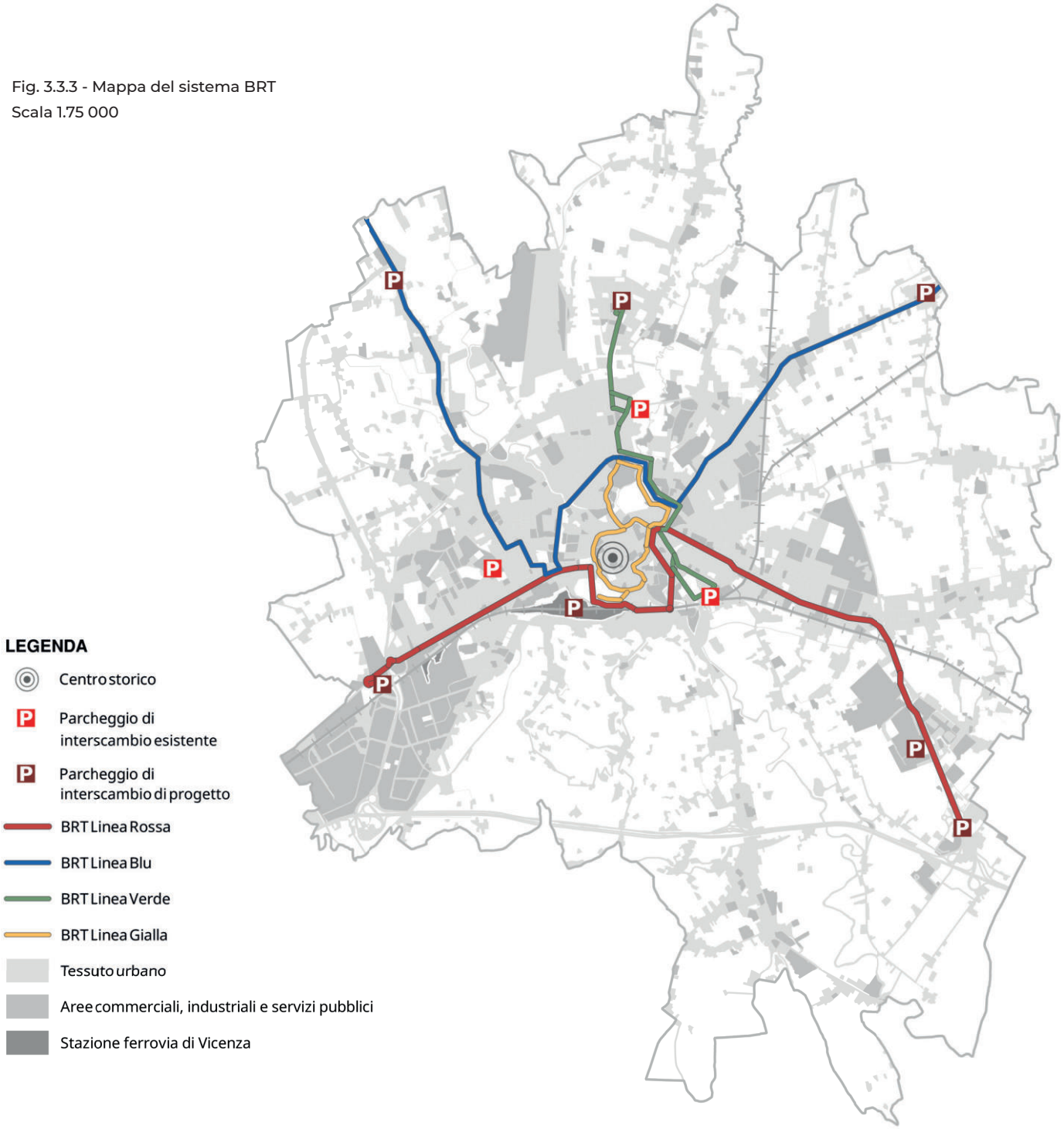
Le linee dei bus ordinari, invece, assumeranno una funzione di "**adduzione**": garantiranno la capillarità del servizio nei quartieri periferici, trasportando rapidamente l'utenza verso i nodi di interscambio del BRT.

L'efficacia della riorganizzazione dei flussi si basa sulla strategia "**Push&Pull**": la creazione di grandi parcheggi scambiatori periferici, collocati strategicamente in corrispondenza dei nuovi nodi del trasporto pubblico per intercettare le vetture prima che intasino i quartieri, assorbendo la forte domanda di sosta periferica necessaria a liberare le strade interne[2].

Questa trasformazione della rete risponde anche alle direttive sociali del programma SISUS. Le fermate verranno riprogettate non solo come infrastrutture ecologiche, ma come veri e propri "**hub**" inclusivi: spazi totalmente accessibili e dotati di tecnologie smart per l'info-mobilità, concepiti per migliorare radicalmente la qualità e la sicurezza dell'attesa per tutte le fasce di utenza.

Il baricentro di questo riassetto sarà la Spina Ovest. Unendo la storica Stazione FS alla futura fermata TAV "Fiera", quest'area diventerà il principale polo intermodale di Vicenza: la cerniera diretta tra rete veloce, centro storico e quartieri residenziali.

Fig. 3.3.3 - Mappa del sistema BRT
Scala 1.75 000



Mobilità dolce e Biciplan: la rete ciclabile come infrastruttura sociale

Lo stato di fatto. La valutazione della rete ciclabile esistente evidenzia criticità legate sia al grado di separazione dal traffico veicolare sia alla convivenza con i flussi pedonali (Fig. 3.3.5).

Dal punto di vista della protezione rispetto ai veicoli a motore, la rete si articola in tre tipologie:

1. **Percorsi isolati**: garantiscono il livello di massima sicurezza essendo fisicamente segregati dalla carreggiata. La presenza di elementi invalicabili (come cordoli, aiuole o fasce verdi) azzera il rischio di collisione con le auto.
2. **Percorsi su sede stradale**: offrono una tutela esclusivamente visiva e normativa, limitandosi alla segnaletica orizzontale dipinta sull'asfalto ai margini della carreggiata. Questa configurazione lascia il ciclista vulnerabile alla vicinanza del traffico, alle invasioni di corsia e al rischio di aperture accidentali delle portiere.
3. **Percorsi promiscui:** costituiscono il grado zero della mobilità dedicata, costringendo alla condivisione diretta della carreggiata con le automobili. Mancando una separazione spaziale, l'incolumità è demandata unicamente alla moderazione della velocità, come avviene nelle Zone 30 o nel tessuto viario del centro storico a traffico limitato.

Spostando l'analisi sul rapporto spaziale tra ciclisti e pedoni, emerge un'ampia diffusione di percorsi classificati come "**ciclopedonale**". Questa promiscuità fotografa l'eredità di un approccio urbanistico superato, in cui l'obiettivo primario era "liberare la strada" dalle biciclette per non sottrarre spazio alla circolazione privata. La soluzione adottata, spesso ricavata dipingendo segnaletica sui marciapiedi esistenti, ha generato un conflitto spaziale tra pedoni e ciclisti, limitando la sicurezza e la velocità commerciale necessarie per rendere la bicicletta competitiva negli spostamenti quotidiani.

Fig. 3.3.5 - Mappa dei percorsi ciclabili per separazione veicolare

Scala 1.75 000

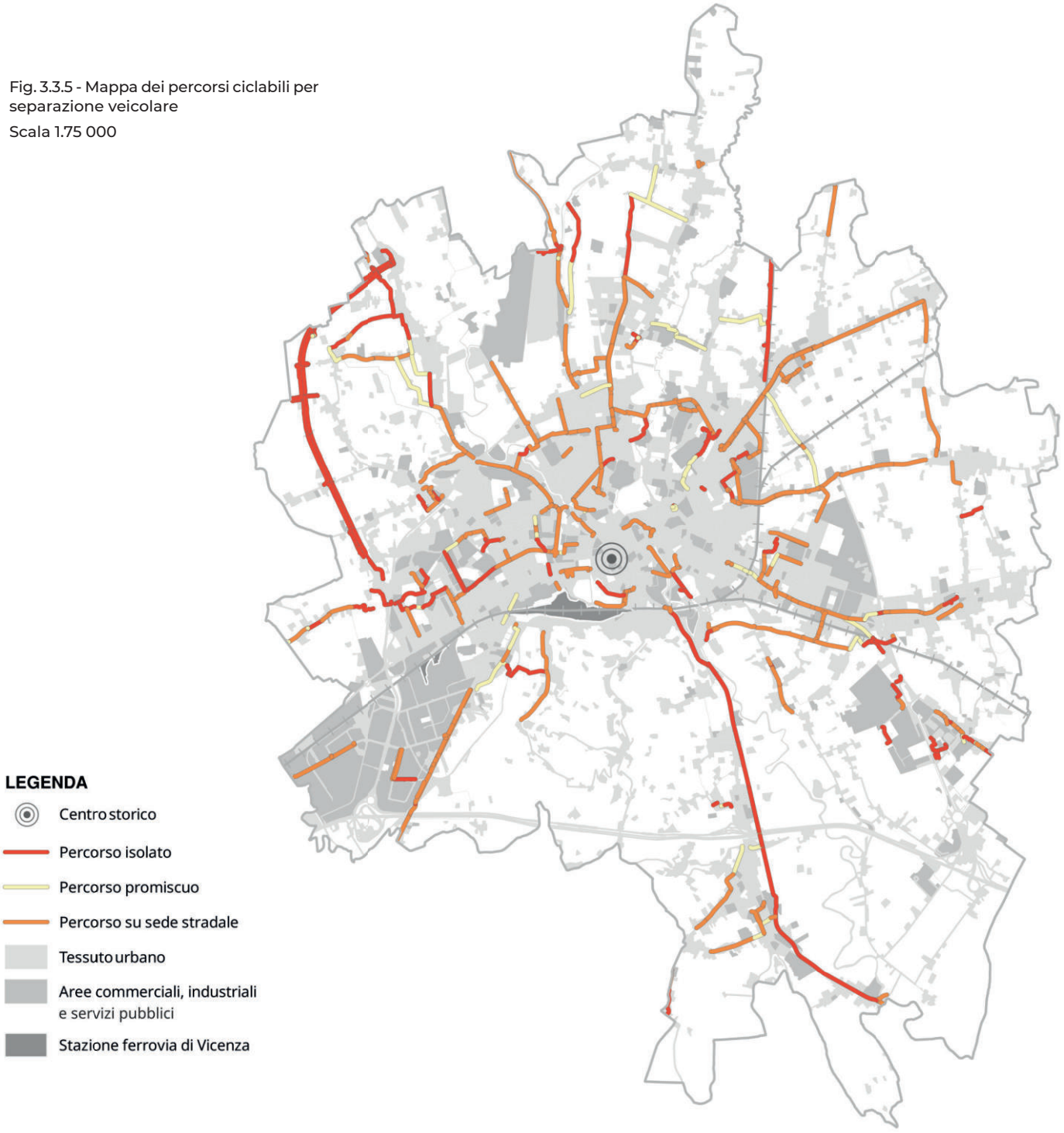
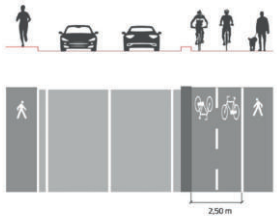
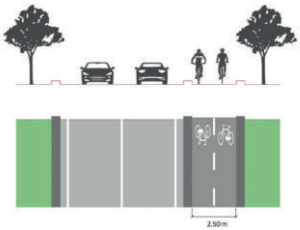


Fig. 3.3.7 – Abaco delle Sezioni Tipo delle piste ciclabili previste dal Biciplan.

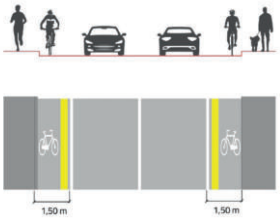
Fonte: estratti dalla Tavola P1, PUMS Vicenza 2030.



In sede propria non separata da corsie pedonali



In sede propria separata da corsie veicolari e pedonali



Su corsia riservata monodirezionale

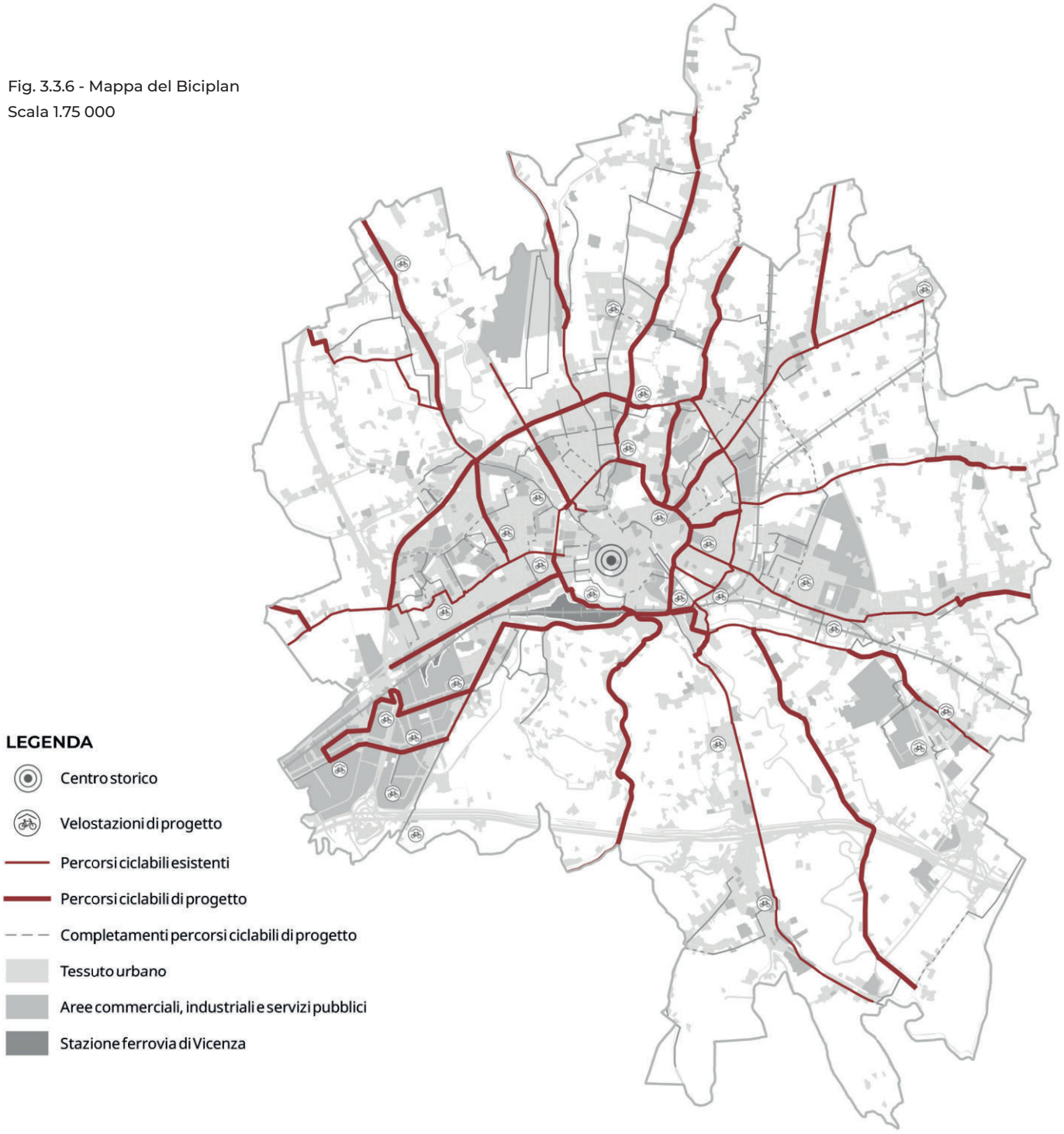
Le previsioni del PUMS e PI. Parallelamente alla rivoluzione del trasporto pubblico, la mobilità dolce si configura nel PUMS come lo strumento di **ricucitura urbana** per eccellenza. Il superamento dell'attuale frammentazione avviene attraverso il completamento di una maglia gerarchica, illustrata nella mappa di progetto del Biciplan (*Fig. 3.3.6*), composta da 13 direttrici radiali (R) e 3 tangenziali (T), pensate per garantire la continuità del viaggio.

La novità principale del Piano, però, non riguardano soltanto l'estensione della rete, ma la qualità dello spazio stradale. L'Abaco delle Sezioni Tipo (*Fig. 3.3.7*), definisce il superamento della promiscuità con i pedoni, privilegiando corsie ciclabili riservate e in sede propria. L'obiettivo è garantire tracciati fisicamente segregati, indispensabili per supportare in sicurezza il commuting quotidiano casa-lavoro e casa-scuola.

La sfida del Biciplan è trasformare la ciclabilità in una vera e propria infrastruttura sociale e intermodale. All'interno del quadrante Ovest, assumono un ruolo strategico le direttrici R02 (direttrice Ovest - Viale Verona) e R11 (lungo l'asse ferroviario): questi tracciati sono destinati a diventare le "superciclabili" della città, capaci di connettere i quartieri residenziali con i grandi poli attrattori e con i nuovi nodi del BRT. Proprio per supportare questa sinergia tra mezzi, il PUMS 2030 affianca alle piste la realizzazione di "**ciclostazioni**": parcheggi protetti e attrezzati collocati nei principali nodi di interscambio. Queste strutture risolvono il problema del furto e del vandalismo, incentivando l'uso combinato di bicicletta e trasporto pubblico (il cosiddetto schema bike-to-transit).

In questa visione, la pista ciclabile smette di essere un elemento di arredo urbano residuo e diventa uno strumento di equità spaziale. Garantire percorsi protetti, illuminati e dotati di poli di sosta sicuri significa restituire autonomia di movimento a quelle fasce di utenza (giovani, anziani e nuclei a basso reddito) che non possiedono un'auto privata, abbattendo le barriere fisiche che oggi isolano la periferia dal centro.

Fig. 3.3.6 - Mappa del Biciplan
Scala 1.75 000



3.4 Il sistema ambientale: dalla frammentazione alla rete ecologica

L'analisi del sistema ambientale di Vicenza individua le componenti naturalistiche e idrografiche del territorio urbano (*Fig. 3.4.1*), con l'obiettivo di definirne l'integrazione con la struttura insediativa e infrastrutturale. L'analisi considera tre elementi principali: i corridoi fluviali, le aree verdi pubbliche e i percorsi della mobilità paesaggistica, valutati nell'ottica di un'**Infrastruttura Verde e Blu integrata**.

Lo stato di fatto. Il territorio comunale è caratterizzato da una ricca rete idrografica (fiumi Bacchiglione, Retrone e Astichello). Ciononostante, il sistema del verde urbano presenta una marcata frammentazione: i parchi e i giardini pubblici costituiscono nuclei isolati all'interno del tessuto edificato e impermeabilizzato, riducendo l'apporto dei servizi ecosistemici a scala di quartiere e la mitigazione dell'effetto isola di calore (*Fig. 3.4.2*).

Questa discontinuità è evidente nel settore Ovest, dove la rete idrografica minore — tra cui il canale della Roggia Seriola — è stata parzialmente interrata o alterata dallo sviluppo industriale e infrastrutturale, compromettendone la continuità ecologica e la fruibilità pubblica.



Fig. 3.4.1 – Il margine naturale dei Colli Berici: l'interfaccia tra paesaggio agricolo e limite dell'area urbana. Fonte: Archivio fotografico Consorzio Tutela Vini Colli Berici e Vicenza.

Fig. 3.4.2 - Mappa della frammentazione ecologica

Scala 1.75 000



Fig. 3.4.4 – I nuovi poli della rete ecologica urbana: veduta aerea del Parco della Pace (a), il corridoio fluviale del Parco Astichello (b) e l'Oasi degli Stagni di Casale (c). Fonti: (a) Nicola Ughi; (b) Google Maps; (c) Archivio WWF Vicenza / Comune di Vicenza.



a. Grande parco territoriale



b. Corridoio fluviale



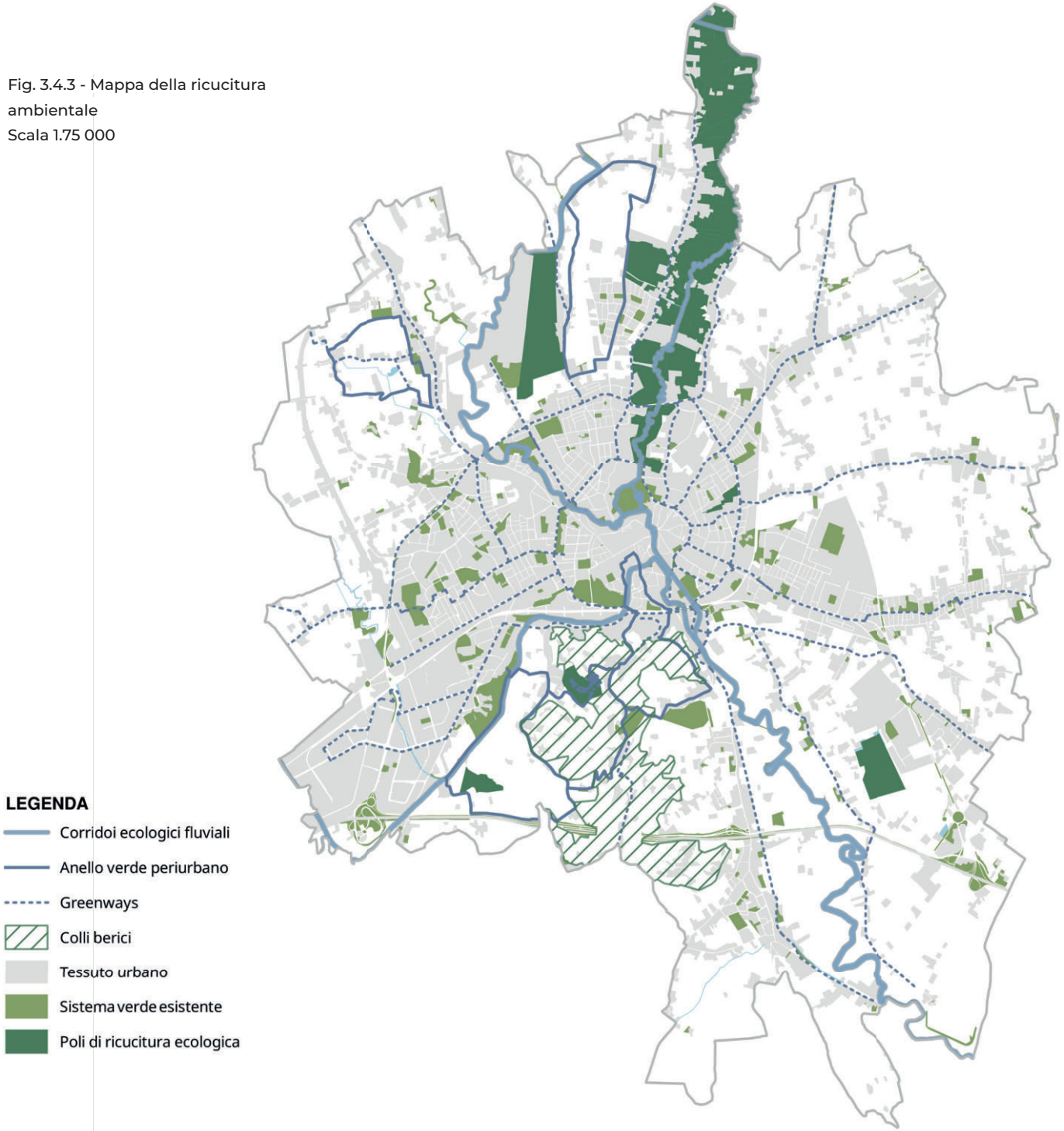
c. Oasi naturalistica

Le previsioni del PI. Per superare la frammentazione degli spazi aperti, il Piano degli Interventi imposta la pianificazione del verde non più come mero calcolo degli standard urbanistici, ma come infrastruttura ambientale strategica finalizzata all'erogazione dei servizi ecosistemici e all'adattamento ai cambiamenti climatici[1] (*Fig. 3.4.3*).

In quest'ottica, il Comune si è dotato del **Prontuario del Verde**, strumento normativo e prestazionale indirizzato alla costruzione di una rete ecologica diffusa, articolata su tre livelli:

1. **L'ossatura blu**:i corsi d'acqua principali (Bacchiglione, Retrone, Astichello) e la rete delle rogge storiche vengono valorizzati come corridoi ecologici e paesaggistici di penetrazione verso il centro storico, integrando la tutela ambientale con la gestione della sicurezza idraulica.
2. **Il Paesaggio di Quartiere**: la rete ecologica si dirama capillarmente attraverso la riqualificazione degli spazi di prossimità (come gli argini e le aree a ridosso delle mura storiche), trasformando i giardini in presidi accessibili capaci di promuovere la socialità e il comfort microclimatico.
3. **I Grandi Parchi e la rete di connessione**: la strategia mira a collegare i principali poli naturalistici da est a ovest – come il Parco della Pace (fulcro della rete metropolitana), l'ex Colonia Bedin Aldighieri, il Parco Astichello e le Montagnole (*Fig. 3.4.4*). La continuità del sistema è affidata a due infrastrutture principali: l'Anello Verde Periurbano (la cui prima fase comprende i 30 km dei Sentieri Urbani CAI 91-99) e le *greenways* di ricucitura, che sfruttano i tracciati ciclopedonali del PUMS per connettere la rete verde con il tessuto consolidato.

Fig. 3.4.3 - Mappa della ricucitura ambientale
Scala 1.75 000





3.5 Il sistema insediativo: morfologia e crisi del patrimonio pubblico

Se le infrastrutture definiscono le connessioni e il sistema ambientale ne detta i limiti ecologici, l'analisi del sistema insediativo si concentra sulla qualità e sulla "grana" del tessuto urbano esistente. La mappa (*Fig. 3.5.1*) evidenzia come la storica espansione "a macchia d'olio" della città abbia generato settori residenziali eterogenei e spazialmente incoerenti.

A questa disomogeneità si sono sovrapposte le trasformazioni edilizie attuate nell'ultimo decennio attraverso le normative regionali in deroga (in particolare il Piano Casa). L'applicazione di tali strumenti ha incentivato interventi puntuali di sostituzione edilizia e ampliamento volumetrico che, in diversi contesti a bassa densità, hanno inserito manufatti di altezza e ingombro superiori (quattro o più piani) rispetto al contesto circostante.

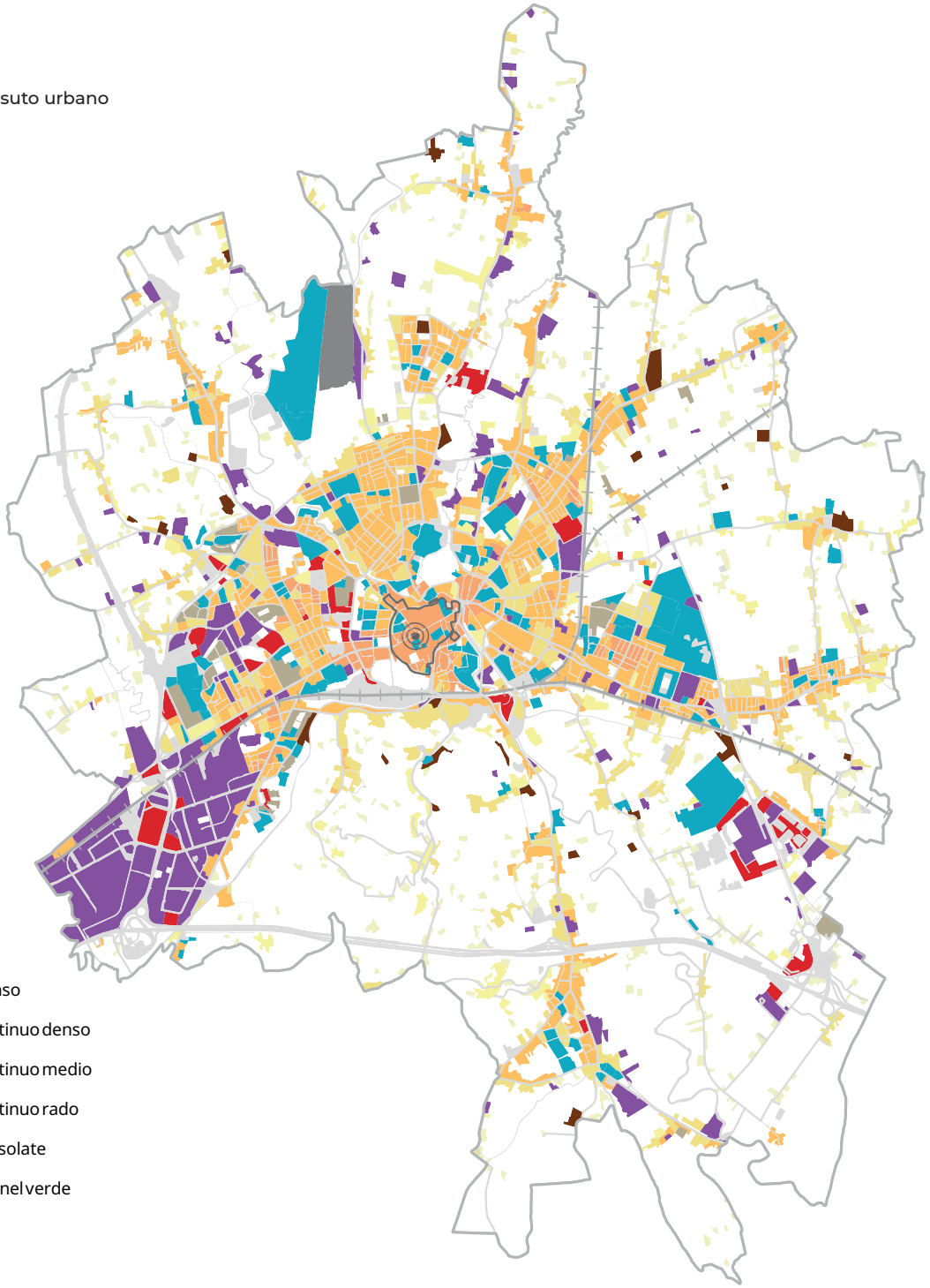
L'inserimento di tali volumetrie ha alterato la continuità dei fronti e la scala dei quartieri consolidati, riducendo le superfici libere e compromettendo la qualità degli spazi aperti di pertinenza. Di conseguenza, diversi ambiti periferici presentano un'elevata frammentazione spaziale e una limitata integrazione tra le residenze e gli spazi pubblici di quartiere.

La polarizzazione dei servizi urbani

L'analisi della distribuzione delle attrezzature pubbliche e delle funzioni urbane evidenzia un'elevata polarizzazione del territorio comunale (*Fig. 3.5.2*). Le funzioni di rango superiore, in particolare i presidi sanitari e i poli culturali, risultano concentrate nel centro storico e in ambiti specialistici dedicati. Contemporaneamente, le attività commerciali e direzionali si addensano prevalentemente lungo le direttrici viarie radiali e all'interno della zona industriale a sud-ovest.

Tale assetto determina una distribuzione disomogenea dei servizi di vicinato. Ampie porzioni di tessuto prevalentemente residenziale risultano prive di centralità locali e di spazi pubblici di aggregazione, accentuando la dipendenza dei quartieri periferici dai nodi principali della città.

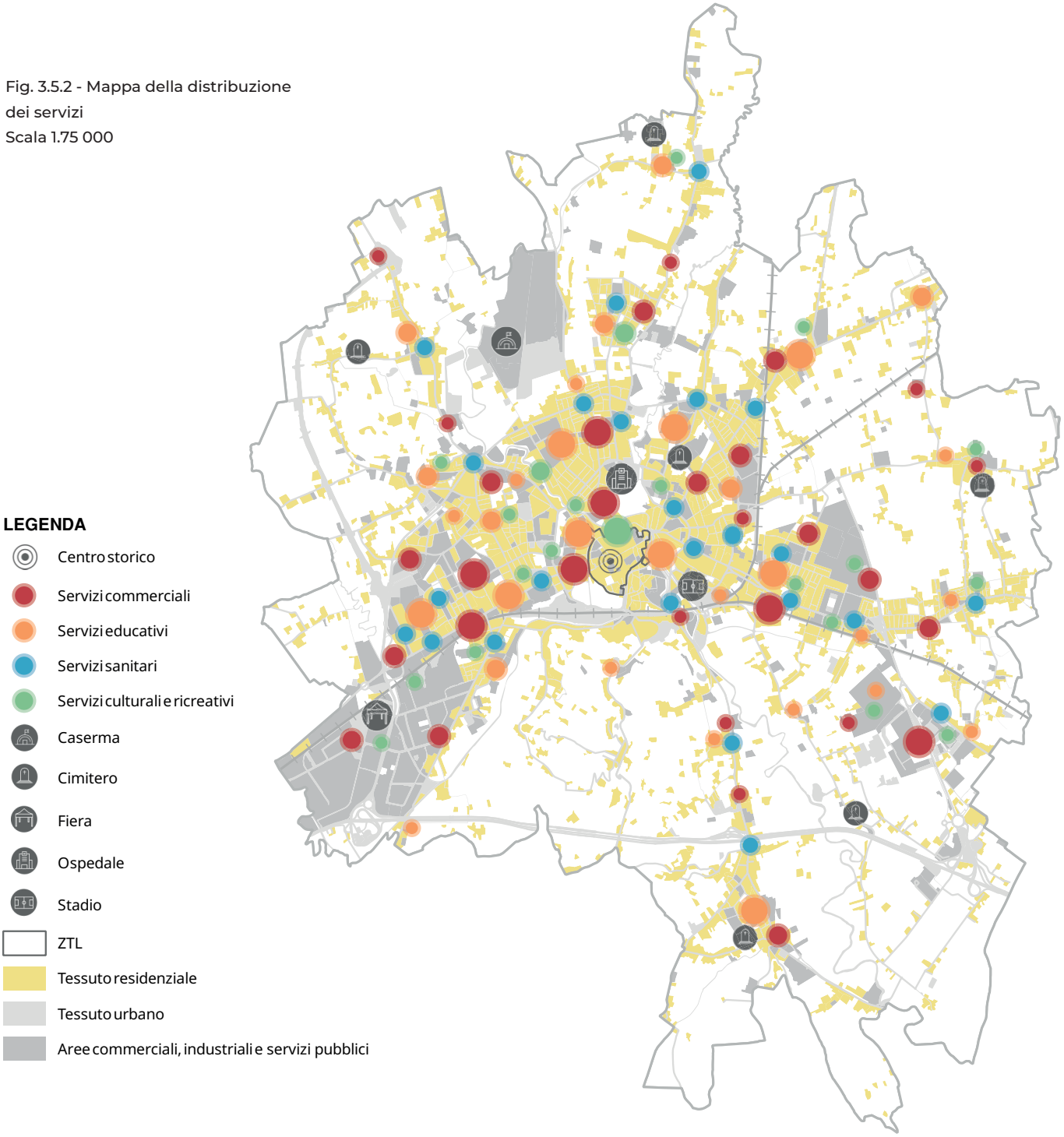
Fig. 3.5.1 - Mappa del tessuto urbano
Scala 1.75 000



LEGENDA

- Centro storico
- ZTL
- Aree militari
- Aree destinate a e servizi pubblici
- Aree industriali
- Ville Venete
- Aree commerciali
- Centro città molto denso
- Tessuto urbano discontinuo denso
- Tessuto urbano discontinuo medio
- Tessuto urbano discontinuo rado
- Strutture residenziali isolate
- Complessi residenziali nel verde

Fig. 3.5.2 - Mappa della distribuzione dei servizi
Scala 1.75 000





L'edilizia pubblica: l'erosione e la crisi del patrimonio esistente

La mappatura dell'ERP vicentina – gestita da ATER e dall'amministrazione comunale[1] – mostra una profonda trasformazione del patrimonio abitativo. L'analisi cartografica evidenzia un patrimonio "eroso": nei quartieri nati dalle grandi lottizzazioni sociali, dai piani INA-Casa e dai PEEP del secondo dopoguerra, la reale proprietà pubblica si è ridotta a pochi edifici superstiti (*Fig. 3.5.4*), frammentati a causa dei processi di alienazione e riscatto degli ultimi decenni.

A questa dispersione spaziale si una grave criticità manutentiva e prestazionale degli immobili pubblici. L'incapacità di soddisfare la domanda abitativa si confronta con l'elevato tasso di inutilizzo degli stabili. Il fenomeno è visibile nel quadrante occidentale lungo l'asse della Spina Ovest, dove quartieri storici come San Felice - Cattane mostrano una dismissione sia edilizia che sociale. Su un totale di 2.671 alloggi gestiti dai due enti, 412 risultano attualmente sfitti e inagibili (*Fig. 3.5.5*)[2].

L'obsolescenza di queste unità rende inefficaci le tradizionali manutenzioni. I quadri conoscitivi mostrano infatti come sia i tentativi di applicare forme di "residenzialità leggera" sia i micro-adeguamenti siano risultati inattuabili a causa delle carenze strutturali degli stabili[3]. Questa situazione conferma che non si può rispondere ai fabbisogni abitativi con interventi parziali, ma occorrono strategie di rigenerazione urbana sull'intero patrimonio residuo.

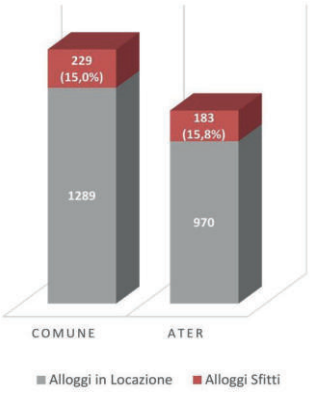
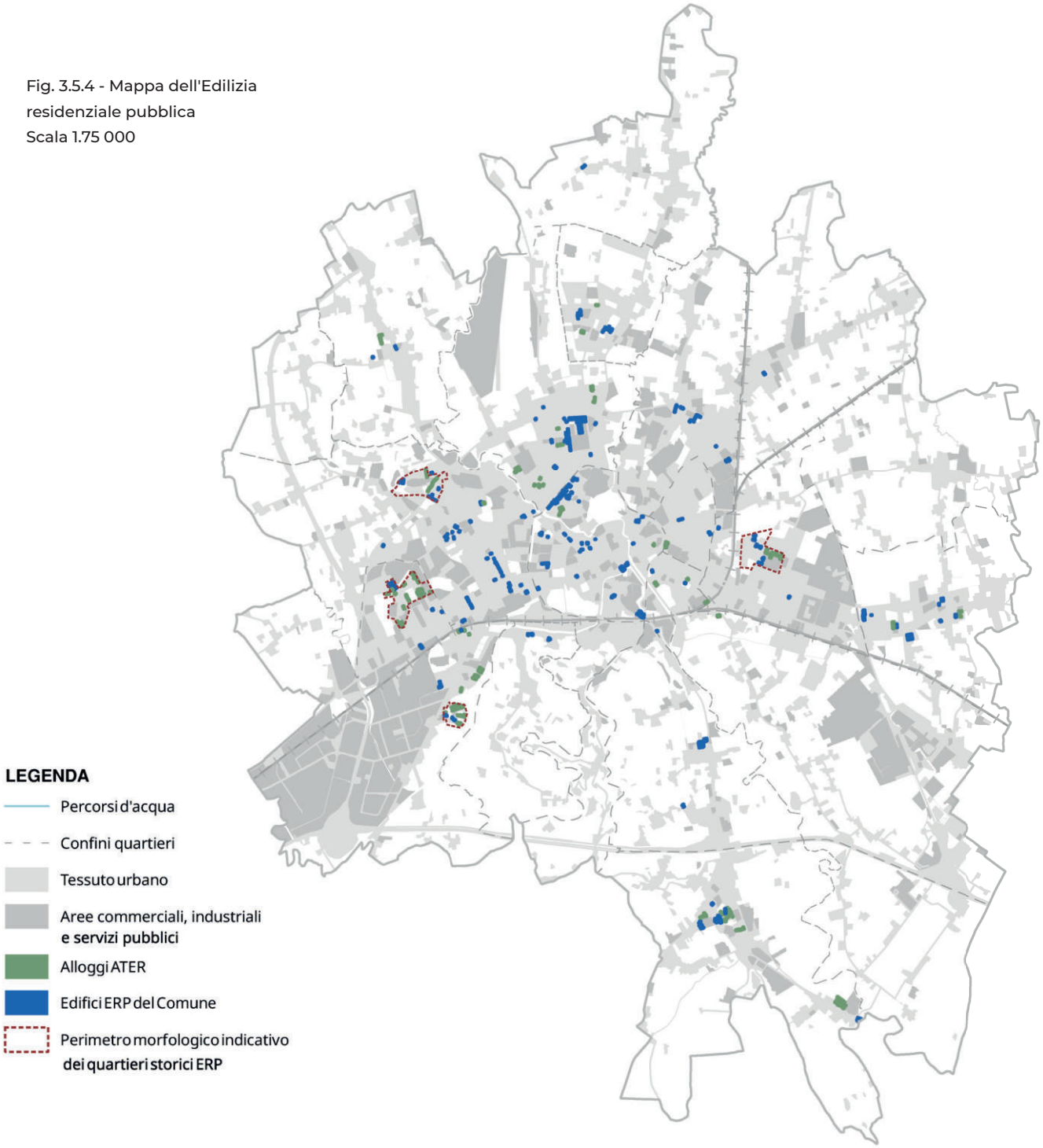


Fig. 3.5.5 - Patrimonio ERP residuo nel Comune di Vicenza. Il grafico evidenzia la ripartizione della proprietà e l'incidenza critica degli alloggi sfitti o inagibili (Dati: ATER e Comune, 2024-2025).

Fig. 3.5.4 - Mappa dell'Edilizia residenziale pubblica
Scala 1.75 000



L'analisi condotta sui quattro principali quartieri storici di edilizia sociale (*Fig. 3.5.6*) mostra nel dettaglio come la crisi dell'ERP riguardi sia l'invecchiamento degli edifici che il loro rapporto con lo spazio aperto:

1. **Quartiere Villaggio del Sole** (Nord-Ovest): nato negli anni '50-'60 come quartiere modello del piano INA-Casa, è noto per i suoi blocchi curvilinei immersi nel verde. Sebbene l'impianto urbanistico originario sia ben leggibile dalla mappa satellitare, la zonizzazione mostra una forte perdita di patrimonio pubblico: oggi rimangono solo 52 alloggi pubblici (46 comunali e 6 ATER). Questi edifici appaiono isolati all'interno di un tessuto ampiamente privatizzato, rendendo difficile la gestione e la riqualificazione unitaria degli spazi pertinenziali.
2. **Quartiere San Lazzaro e Pomari** (Ovest): sviluppato con le lottizzazioni PEEP degli anni '70-'80, mantiene un'impronta pubblica consistente, con 152 alloggi (110 ATER e 42 comunali). La morfologia è composta da grandi complessi residenziali (strutture lineari e a corte aperta) circondati da ampi spazi verdi. La criticità principale risiede nell'obsolescenza tipologica di queste grandi strutture rigide, che faticano ad adattarsi alle nuove esigenze abitative e rischiano di isolarsi dal contesto.
3. **Quartiere Ferrovieri** (Sud-Ovest): storico quartiere operaio con un impianto urbanistico molto razionale, caratterizzato da blocchi disposti "a pettine" e a corti semi-aperte, ben alternati alle fasce verdi. Pur conservando il numero più alto di alloggi pubblici residui (176 totali: 162 ATER e 14 comunali), la mappa evidenzia una frammentazione "a scacchiera": gli edifici ERP si alternano a lotti privati, interrompendo l'omogeneità visiva e sociale del quartiere originario.
4. **Quartiere San Pio X** (Est): storica area ad alta concentrazione popolare, conta 148 alloggi pubblici (104 ATER e 44 comunali). Rispetto al disegno ordinato dei Ferrovieri, il tessuto appare disorganico, con blocchi residenziali (lineari o ad "H") inseriti in modo slegato nel verde. La criticità maggiore è l'isolamento fisico: i lotti sono spesso delimitati da recinzioni e separati dalla viabilità principale, creando nuclei residenziali pubblici che faticano a integrarsi e a dialogare con il tessuto urbano circostante.

Fig. 3.5.6 – Analisi morfologica e patrimoniale dei quattro principali insediamenti storici ERP di Vicenza. Elaborazione dell'autore con estratti della Tavola di Zonizzazione del Piano degli Interventi, ortofoto satellitari e grafici relativi all'incidenza della proprietà pubblica residua (ATER e Comune).

LEGENDA

- Alloggi ATER
- Edifici ERP del Comune
- Perimetro morfologico indicativo dei quartieri storici ERP

Tessuti storici

- ZTO A1
- ZTO A2 A3 A4

Ambiti residenziali

- ZTO B
- ZTO C

Ambiti produttivi e rurali

- ZTO D
- ZTO E

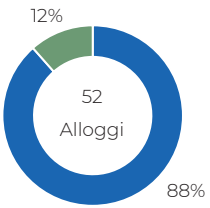
Servizi e spazi pubblici

- ZTO F Verde attrezzato
- ZTO F Servizi e istruzione
- ZTO F Parcheggi





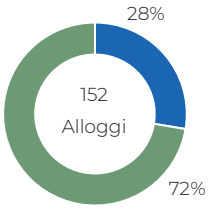
Villaggio del Sole







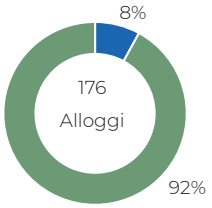
San Lazzaro e Pomali







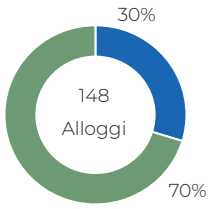
Ferrovieri







San Pio X



Le previsioni del PI. Per superare la frammentazione del tessuto urbano e le criticità del patrimonio edilizio esistente, le nuove strategie di pianificazione abbandonano l'approccio espansivo del passato a favore della rigenerazione, basandosi su quattro principi fondamentali:

1. **La densificazione verticale**: in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo zero, il Piano incentiva lo sviluppo in altezza (fino a 8 o più piani nei nuovi comparti urbani). L'obiettivo compositivo ed ecologico è ridurre l'impronta a terra degli edifici per massimizzare la superficie di suolo permeabile, necessaria a garantire l'invarianza idraulica e la mitigazione microclimatica.
2. **La Mixité Funzionale (Il modello 70/30)**: per prevenire la formazione di quartieri prevalentemente residenziali o "dormitorio", l'integrazione di più funzioni diventa un vincolo progettuale. Nei futuri Progetti Urbani, almeno il 30% delle volumetrie deve essere destinato a funzioni non residenziali (commercio di vicinato, uffici e servizi). L'attivazione dei piani terra costituisce la strategia principale per garantire la presenza costante di persone nello spazio pubblico, favorendo la sicurezza attraverso il controllo sociale naturale.
3. **La "Città di Prossimità"**: per ridurre lo squilibrio tra il centro storico e i quartieri periferici, la pianificazione supera il mero calcolo parametrico degli "standard quantitativi" (ovvero il semplice rapporto in metri quadri per abitante) a favore della qualità urbana. La priorità diventa la riorganizzazione dei quartieri attraverso una rete di micro-aree attrezzate e percorsi protetti, garantendo spostamenti brevi e riconnettendo i settori residenziali isolati.
4. **Il Welfare di Comunità**: la riqualificazione urbana integra la dimensione fisica con la promozione di modelli abitativi collaborativi, tra cui l'housing sociale e il co-housing[4]. Oltre alla fornitura di nuove unità abitative, l'obiettivo è la progettazione di spazi condivisi (sia a livello condominiale che di quartiere) capaci di attivare reti di supporto reciproco e rafforzare la coesione sociale.

Questi quattro principi definiscono gli indirizzi strategici per la trasformazione urbana. La loro efficacia operativa dipende tuttavia dalla capacità di tradurli spazialmente all'interno dei quadranti cittadini che presentano le maggiori criticità morfologiche e sociali.



3.6 Le strategie di rigenerazione: gli strumenti trasversali del Piano

Le analisi condotte dimostrano come la vulnerabilità della città consolidata riguardi contemporaneamente la congestione infrastrutturale, la frammentazione della rete ecologica e l'obsolescenza del tessuto residenziale e del patrimonio pubblico. Per soddisfare i nuovi fabbisogni abitativi nel rispetto del vincolo regionale sul consumo di suolo zero, il Piano degli Interventi adotta un approccio sistemico basato su due direttive principali:

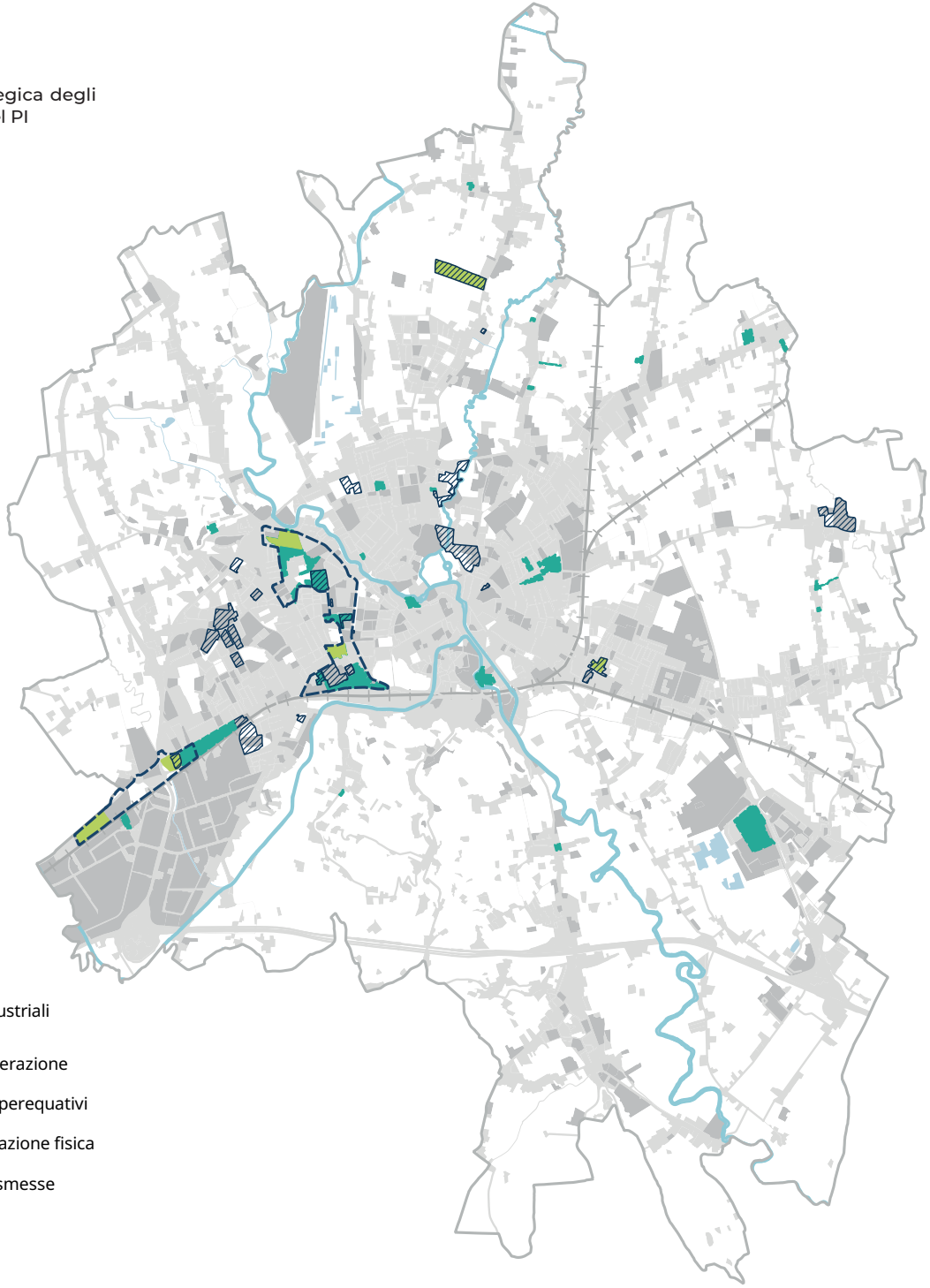
1. **La Mixité Funzionale**: l'integrazione delle destinazioni d'uso nei nuovi comparti prevede una quota indicativa del 70% di funzione residenziale e del 30% di commerciale e servizi. Negli ambiti strategici, come l'asse di Viale Trento, la norma stabilisce che almeno il 20% della capacità insediativa sia destinata a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e Housing Sociale, vincolando l'area alla sperimentazione di nuovi modelli di welfare abitativo.
2. **Densità verticale e spazio pubblico**: l'incremento delle altezze edilizie consente di ridurre l'impronta a terra dei fabbricati e aumentare la superficie di suolo permeabile. La de-impermeabilizzazione e la demolizione dei manufatti incongrui vengono incentivate attraverso i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), che concedono volumetrie aggiuntive a fronte della conversione di aree pavimentate in infrastruttura verde.

L'attuazione operativa di questi principi si articola su due categorie di strumenti urbanistici:

1. **Strumenti di trasformazione fisica:** i Progetti Urbani (Art. 55) e gli Interventi Edilizi Diretti (IED) convenzionati (Art. 58) superano la scala del singolo lotto per definire il riassetto morfologico di complessi più ampi, con priorità al recupero delle aree e delle strutture dismesse o degradate (Art. 28)[1].
2. **Strumenti negoziali e perequativi**: la Perequazione (Art. 59) e gli Accordi Pubblico-Privato (Art. 6 e 32) regolano il trasferimento dei diritti edificatori e la partecipazione dei privati al finanziamento delle opere pubbliche, con particolare riferimento alla mobilità dolce, alle connessioni ecologiche e alle quote di edilizia sociale.

Fig. 3.6.1 - Mappa strategica degli strumenti urbanistici del PI

Scala 1.75 000

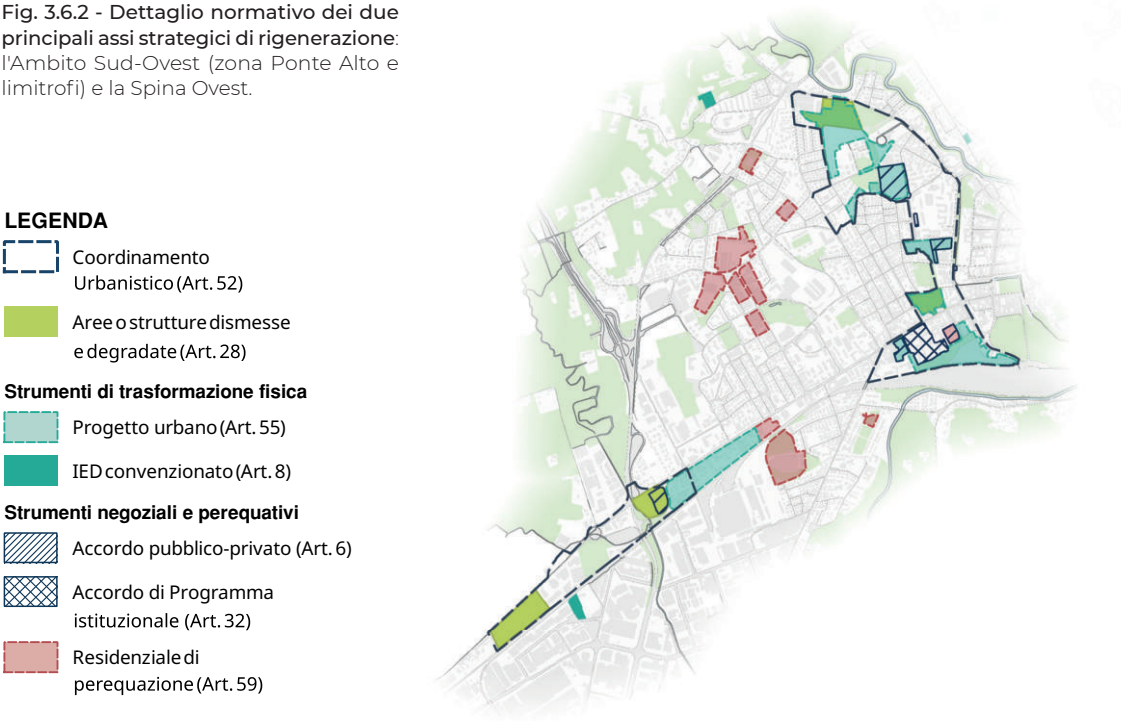


LEGENDA

- Percorsi d'acqua
- Confini quartieri
- Tessuto urbano
- Aree commerciali, industriali e servizi pubblici
- Assi strategici di rigenerazione
- Strumenti negoziali e perequativi
- Strumenti di trasformazione fisica
- Vuoti urbani e aree dismesse

Applicando questo impianto normativo al territorio (*Fig. 3.6.1*), emerge la concentrazione di questi strumenti all'interno di specifici "Macro-Ambiti di Coordinamento Strategico" (Art. 52). La rigenerazione di queste aree ex industriali è concepita proprio come «un motore di ristrutturazione del sistema urbano», con «l'ambizione di ricucire e riequilibrare parti urbane»[2] ormai frammentate. A scala urbana, l'applicazione di tali politiche si focalizza su due direttrici principali: l'asse sud-ovest (ambito di Ponte Alto e settori limitrofi) e l'asse della Spina Ovest. Scendendo nel dettaglio (*Fig. 3.6.2*), la mappa traduce la norma in perimetri reali, mostrando l'esatta localizzazione degli interventi sui due settori.

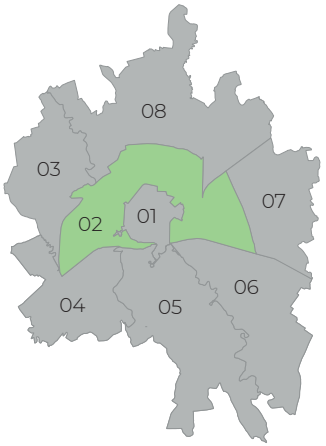
Fig. 3.6.2 - Dettaglio normativo dei due principali assi strategici di rigenerazione: l'Ambito Sud-Ovest (zona Ponte Alto e limitrofi) e la Spina Ovest.



3.7 Diagnosi territoriale: l'emergenza della Spina Ovest

La scelta di concentrare l'intervento di rigenerazione sul quadrante della Spina Ovest parte dai dati dimensionali dell'Ambito Territoriale Omogeneo 02 (*Fig. 3.7.1*). Questo quadrante, pur ospitando 61.102 abitanti (pari a oltre la metà della popolazione comunale), presenta la dotazione di standard pubblici più bassa dell'intero comune, pari a 39,37 mq per abitante (*Fig. 3.7.2*). È proprio questo squilibrio tra residenti e servizi a motivare l'attenzione del Comune su questo comparto, definito nei documenti di piano come "di rilevante importanza strategica".

Fig. 3.7.1 - Mappa delle ATO di Vicenza.



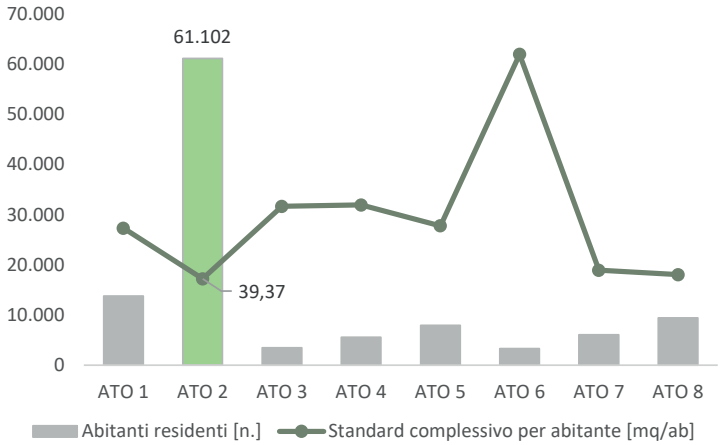
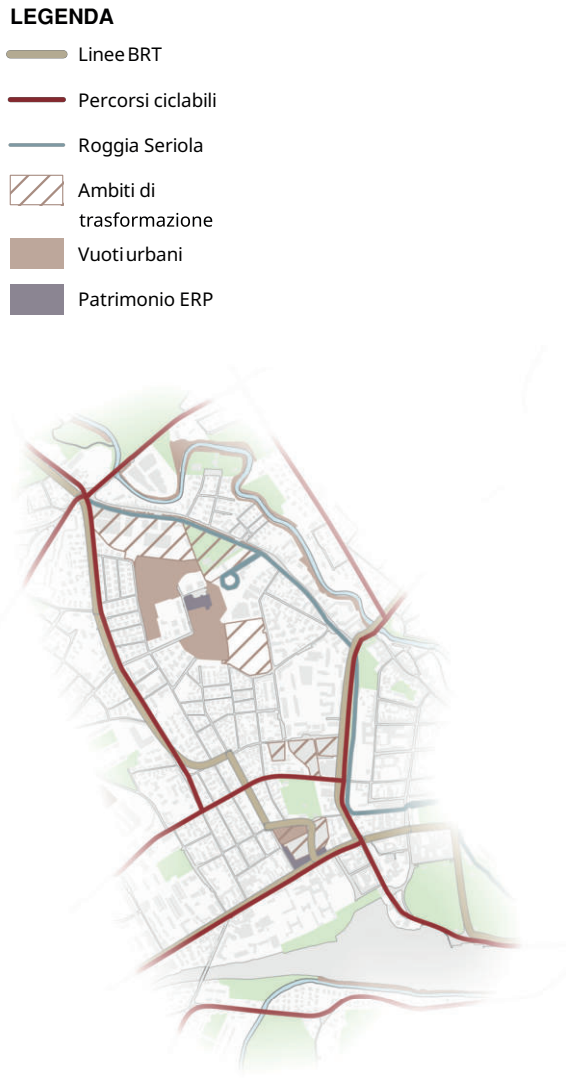


Fig. 3.7.2 - Fabbisogno di spazi pubblici per ATO. Si osserva la marcata carenza di standard urbanistici nell'ATO 02 in rapporto all'elevata densità abitativa cittadina. Fonte: Rielaborazione dell'autore su dati Relazione Programmatica del PI 2025.

Le criticità descritte si riflettono direttamente sulla struttura fisica del territorio (*Fig. 3.7.3*), dove la sola fascia occidentale racchiude oltre 280.000 mq di di superfici da riconvertire. Come evidenziato dalla mappatura (*Fig. 3.7.4*), la diffusa presenza di **aree abbandonate e inattive**, comprendenti ex complessi industriali dismessi e spazi pubblici privati della loro funzione — tra cui il complesso dell'ex polo scolastico — genera ambiti di profondo degrado fisico e funzionale all'interno del tessuto consolidato.

A questa fragilità morfologica si sommano rilevanti fattori di vulnerabilità ambientale e microclimatica. L'elevata impermeabilizzazione dei comparti commerciali e dei relativi piazzali a parcheggio alimenta il fenomeno dell'**isola di calore**, mentre il sistema ecologico appare gravemente frammentato dalla presenza di **cantieri e scavi**, **aree verdi incolte nell'urbano** e dalla mancata valorizzazione del reticolo idrografico minore, in particolare della Roggia Seriola.

Fig. 3.7.3 - Inquadramento concettuale della Spina Ovest. Il potenziale delle reti infrastrutturali e ambientali interrotto dai vuoti urbani è la causa principale dell'isolamento dell'ERP.

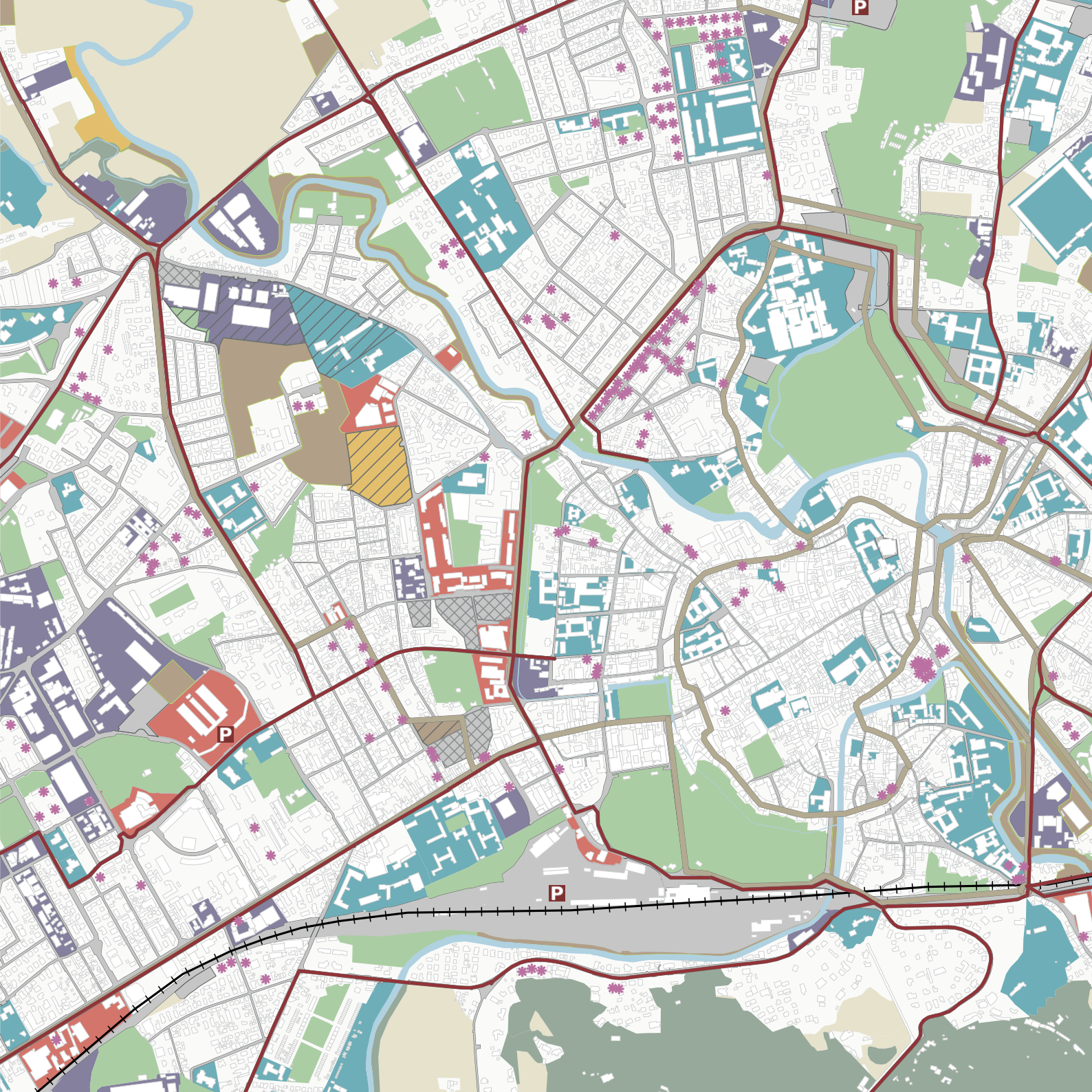


La successione di questi **vuoti urbani** interrompe la continuità dei percorsi e l'accessibilità ai servizi, ma è sulla dimensione sociale e abitativa che la crisi risulta più complessa. I passati processi di alienazione del patrimonio pubblico degli ultimi decenni hanno lasciato sul territorio solo nuclei discontinui di alloggi ERP, numericamente insufficienti e confinati ai margini dei comparti degradati.

La contestuale presenza di emergenza abitativa, deficit di servizi e degrado ambientale individua dunque nella Spina Ovest il settore urbano prioritario per la sperimentazione di nuovi modelli dell'abitare. In questa prospettiva, le grandi superfici dismesse non costituiscono semplici vuoti da colmare, ma rappresentano l'unica riserva di suolo disponibile per insediare un intervento organico di Housing Sociale. È proprio la combinazione tra nuova residenzialità accessibile, mixité funzionale e spazi pubblici rinaturalizzati a fornire la chiave progettuale per ricucire la struttura urbana e sociale dell'intero quadrante occidentale.

Fig. 3.7.4 - Analisi morfologica e ambiti di trasformazione della Spina Ovest (scala 1.1 500)




P
P
P

3.8 Il comparto PU9 - Albera: quadro normativo e superamento dei limiti d'ambito

All'interno del quadro di criticità della Spina Ovest, l'attenzione della pianificazione si concentra sul comparto **PU9 - Albera**, corrispondente all'area dell'ex Consorzio Agrario e classificato dal Comune come **Ambito di Degrado Prioritario** (Scheda Urbanistica N. 04; *Fig. 3.7.5*). L'indicazione del comparto come area da riqualificare integralmente ne fa il punto di partenza operativo per la sperimentazione progettuale della tesi.

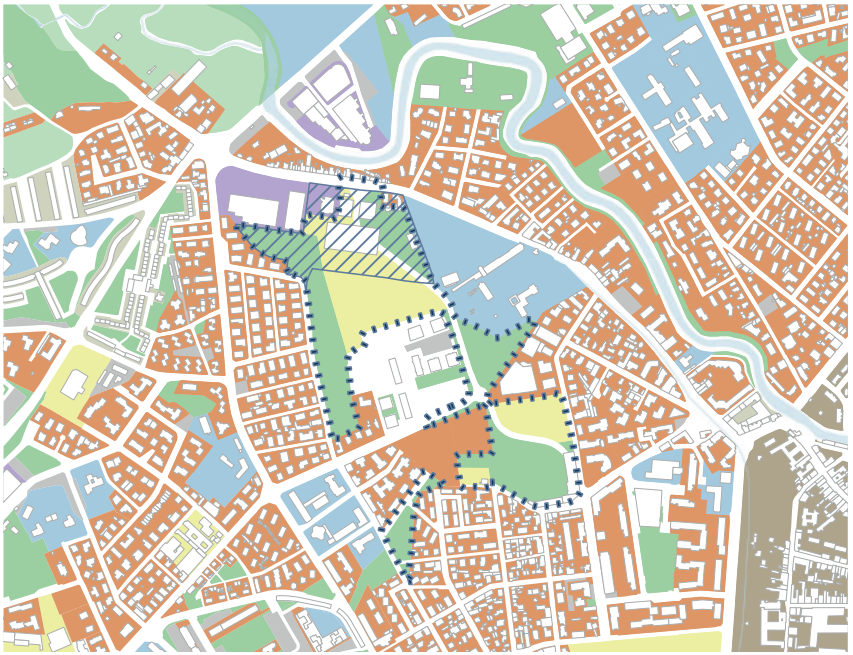


Fig. 3.8.1 - Estratto della Scheda Urbanistica N. 04 - Ambito di Degrado "Albera". Fonte: Comune di Vicenza, Piano degli Interventi (PI), Elaborato 5 "Fascicolo Schede Urbanistiche", marzo 2026.

Estratto normativo: gli indirizzi di riqualificazione

La Scheda Urbanistica N. 04 definisce gli obiettivi operativi per l'area dell'Albera. Di seguito si sintetizzano le direttive che costituiscono i presupposti tecnici e le potenzialità per lo sviluppo della proposta progettuale:

1. **Sistema Insediativo**

   Qualità e relazioni: la nuova edificazione deve perseguire un'elevata qualità architettonica, evitando la realizzazione di complessi chiusi e privi di relazioni con il contesto circostante.

   Contenimento climatico: è prescritto l'incremento delle superfici permeabili per la mitigazione idraulica e l'adozione di tecniche progettuali finalizzate a ridurre l'effetto isola di calore.

   Funzione aggregativa: gli spazi aperti devono essere conformati per favorire attivamente l'incontro e la socialità, restituendo centralità e identità al luogo.

2. **Sistema Ambientale**

   Connessioni ecologiche: le aree verdi devono integrarsi nella rete ecologica portante della struttura urbana, fungendo da assi di collegamento tra il comparto e il tessuto circostante.

   Reticolo idrografico: è richiesta la valutazione di interventi mirati al ripristino e alla valorizzazione del condotto della Roggia Seriola.

   Benessere abitativo: il potenziamento della vegetazione deve assolvere a una funzione di mitigazione degli agenti climatici e di di riqualificazione paesaggistica.

3. **Sistema Servizi ed Infrastrutture**

   Mobilità sostenibile: realizzazione di percorsi ciclo-pedonali continui e protetti, per connettere il sistema del verde, gli spazi pubblici e i servizi di quartiere.

   Oltre il perimetro: la scheda stabilisce l'obbligo a carico dei soggetti attuatori di progettare e realizzare le opere di collegamento con i servizi pubblici anche qualora ricadano all'esterno del perimetro di intervento.

Analisi critica dei limiti d'ambito e proposta di tesi

Nonostante la validità degli indirizzi ambientali e prestazionali, l'analisi dell'impostazione prescrittiva evidenzia un limite metodologico, che riflette la carenza già rilevata a scala regionale nel Capitolo 2. Sebbene il Piano riconosca temi fondamentali — come la riduzione dell'isola di calore, la qualità microclimatica e la necessità di funzioni aggregative —, esso risente di un'impostazione ancora prevalentemente burocratica e vincolata a vecchie convenzioni.

Più che un piano organico di rigenerazione, la Scheda propone un'azione puntuale e circoscritta al degrado edilizio più evidente: l'ex impianto industriale dismesso e i vuoti incolti. La forma stessa del perimetro del PU9 riflette questa logica d'ambito, che delimita rigorosamente il lotto abbandonato ignorando la condizione del tessuto urbano adiacente. Si genera così una contraddizione spaziale: la pianificazione interviene sulla grande area produttiva in disuso, ma accetta la permanenza del degrado o della frammentazione negli elementi confinanti.

Questi indirizzi, pur corretti sul piano tecnico e ambientale, risultano insufficienti se confrontati con i principi dell'Housing Sociale definiti nel Capitolo 1. Come ampiamente dimostrato dalla letteratura e dai casi studio, l'abitare collaborativo e l'inclusione sociale non possono svilupparsi all'interno di un recinto autonomo, ma esigono un'integrazione con la scala di quartiere.

È precisamente in questo scarto tra il perimetro prescrittivo della norma e la visione sistemica del progetto che si inserisce la proposta di tesi. Gli strumenti operativi del Piano — in particolare i meccanismi negoziali e perequativi — vengono impiegati come base di fattibilità giuridica per estendere l'efficacia dell'intervento oltre i confini del comparto e proporre una vera e propria **ricucitura urbana**. L'obiettivo è assumere l'area dell'ex Consorzio Agrario non come un fine autonomo, ma come il motore per affrontare le criticità che la pianificazione ordinaria trascura: la scuola abbandonata, le vaste superfici asfaltate dei parcheggi commerciali, le interferenze del tessuto produttivo incongruo che continua a soffocare le zone residenziali e l'evidente isolamento del sistema di alloggi ERP.

In questo modo, l'intervento trasforma il comparto dell'Albera in un vero e proprio **Laboratorio Urbano**: un progetto a scala di quartiere dove in cui l'Housing Sociale diventa lo strumento per riconnettere la città pubblica esistente e la nuova comunità residenziale, superando la logica del frammento isolato a favore di un sistema urbano integrato.

3.9 Note

3.1 Il contesto abitativo vicentino.

[1] Dati statistici estratti dal Documento strategico SISUS dell'Area Urbana di Vicenza.

[2] L'età media della popolazione residente è di 44,6 anni (*Fig. 3.1.2*). Nel comune di Vicenza la popolazione straniera rappresenta il 15,68% del totale, contro il 7,49% del territorio provinciale circostante (*Fig. 3.1.3*). L'hinterland, o "prima cintura" dell'Area Urbana definita dal Documento strategico SISUS, comprende gli 8 comuni limitrofi: Altavilla Vicentina, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Longare, Quinto Vicentino, Sovizzo e Torri di Quartesolo.

[3] Nel Comune di Vicenza il 42,7% delle famiglie è costituito da un unico componete; il 65% della popolazione over 65 vive in solitudine, mentre le famiglie monogenitoriali con figli a carico rappresentano il 9% del totale (*Fig. 3.1.4*).

[4] A fronte di un tasso di disoccupazione pari al 7% e di un reddito imponibile medio pro capite di 17.622 €, il 12% delle famiglie vicentine ha avuto necessità di ricorrere a forme di sostegno o assistenza alimentare.

[5] La popolazione studentesca iscritta al polo universitario vicentino supera le 5.000 unità (cfr. Fondazione Studi Universitari di Vicenza - FSUV, Offerta Formativa e dati iscritti a.a. 2023-2024). Per un quadro sulla pressione del mercato locativo turistico e universitario nelle città capoluogo venete, cfr. Comunicato Stampa congiunto dei Comuni di Vicenza, Verona e Padova, Emergenza abitativa e servizi: le richieste alla Regione Veneto, 2023.

[6] Cfr. Documento strategico SISUS (Dati relativi all'anno 2021).

[7] I target sociali prioritari sono individuati all'interno delle linee di azione comunali (Azione OS 4.3.2) per la promozione di programmi di co-housing e inclusione abitativa.

[8] Le citazioni testuali e le disposizioni sulla rifunzionalizzazione della città consolidata, sul ridimensionamento del fabbisogno residenziale e sui meccanismi perequativi sono tratte dalla Relazione Programmatica - Variante Parziale 2024 al Piano degli Interventi (L.R. 11/2004) del Comune di Vicenza (Cap. 2.2.5 Il fabbisogno abitativo; Cap. 3.1 La rifunzionalizzazione della città consolidata; Cap. 4 L'applicazione dei nuovi istituti giuridici; Cap. 6 e 7 Dimensionamento del Piano e aree a servizi).

3.3 Il sistema delle infrastrutture.

[1] La velocità commerciale media degli autobus a Vicenza (storicamente <14 km/h) risulta inferiore alla media nazionale di 19,4 km/h; tale inefficienza è percepita come una criticità prioritaria dal 31,2% dei residenti (Quadro Conoscitivo SISUS Vicenza).

[2] Cfr. Relazione Programmatica - Variante Parziale 2024 al Piano degli Interventi (L.R. 11/2004), Cap. 7 Dimensionamento per le aree a servizi, con riferimento all'ATO 02. Il piano quantifica in oltre 20.000 mq il fabbisogno di nuove aree di sosta scambiatrice nel settore Ovest per supportare il modello di interscambio modale previsto dal PUMS.

3.4 Il sistema ambientale.

[1] Cfr. Relazione Programmatica - Variante Parziale 2024 al Piano degli Interventi (L.R. 11/2004), Cap. 1 La Struttura del Piano e Cap. 2.1 Il Sistema Ambientale. Il Piano definisce i "servizi ecosistemici" come i benefici funzionali generati dalle componenti naturali in ambito urbano (laminazione delle acque meteoriche, riduzione degli inquinanti e attenuazione delle isole di calore) e introduce il Prontuario del Verde per definire gli standard prestazionali e le linee guida di progettazione degli spazi aperti.

3.5 Il sistema insediativo.

[1] Nel contesto vicentino, ATER Vicenza gestisce l'edilizia sovvenzionata e agevolata, mentre l'amministrazione comunale amministra il proprio patrimonio ERP tramite la società Valore Città AMCPS.

[2] L'analisi del database aggiornato al periodo 2024-2025 evidenzia una crisi gestionale trasversale: si registrano 229 alloggi sfitti e inagibili su un totale di 1.518 di proprietà municipale (15%), a cui si sommano 183 unità vuote su 1.153 gestite da ATER nel Comune di Vicenza (15,8%). Si nota in particolare un netto aggravamento del dato ATER rispetto alle 68 unità sfitte censite nel Documento SISUS dell'Area Urbana redatto negli anni precedenti.

[3] Cfr. Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (Azione 4.3.3), in merito alle limitazioni degli interventi manutentivi leggeri sugli immobili ULSS e IPAB.

[4] Il Documento SISUS (Azione 4.3.2) individua esplicitamente nel co-housing il modello abitativo innovativo per rispondere alle emergenti vulnerabilità socio-economiche (anziani soli, famiglie monoparentali, ecc.), favorendo forme di vicinanza e solidarietà reciproca.

3.6 Le strategie di rigenerazione: gli strumenti trasversali del Piano

[1] Cfr. Comune di Vicenza, Relazione Programmatica del Piano degli Interventi. Il documento sancisce il superamento delle logiche di espansione verso il suolo agricolo, assegnando priorità assoluta agli interventi di riqualificazione edilizia concentrati sui vuoti urbani, in modo da rispondere alla domanda abitativa attraverso la valorizzazione del tessuto consolidato.

[2] Cfr. Relazione Programmatica del Piano degli Interventi. L'individuazione degli Ambiti di Coordinamento Strategico (come la Spina Ovest) definisce il passaggio dalla pianificazione del singolo lotto alla redazione di masterplan a scala di quartiere, volti al riequilibrio e alla ricucitura delle periferie produttive dismesse.

Nota metodologica sulle elaborazioni cartografiche e grafiche

Salvo dove diversamente indicato nelle didascalie, tutte le mappe, gli schemi e le grafiche presenti nel testo sono elaborazioni originali dell'autrice. La cartografia è stata realizzata in ambiente GIS (QGIS) e rifinita con Adobe Photoshop e InDesign. I dati territoriali di base provengono dal portale Open Data del Comune di Vicenza e dal Geoportale, integrati con rilievi e ortofoto satellitari (Google Maps, Google Earth).

Si precisa inoltre che l'impianto grafico, le scelte cromatiche e alcune basi cartografiche nascono dall'approfondimento individuale di un lavoro svolto in gruppo con Tommaso Buttazzoni e Sara Checchetto durante il corso di Urban and Regional Analysis and Planning (A.A. 2024/2025), tenuto dal relatore di questa tesi.

3.10 Bibliografia e Sitografia del capitolo 3

Rapporti, Documenti Istituzionali e Normativa

Comune di Vicenza (2025). Piano degli Interventi (PI) ai sensi della L.R. 11/2004 - Elaborato 1: Relazione Programmatica. Coordinamento della progettazione a cura del Settore Urbanistica (Arch. Riccardo D'Amato). Documento elaborato a luglio 2025, aggiornato con determina dirigenziale n. 1932 del 08/08/2025. Vicenza.

Comune di Vicenza (2026). Piano degli Interventi (PI) - Elaborato 5: Fascicolo Schede Urbanistiche. Elaborato marzo 2026. Vicenza.

Comune di Vicenza. Piano degli Interventi (PI) - Carta delle Trasformabilità. Vicenza.

Comune di Vicenza. Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) dell'Area Urbana di Vicenza 2021-2027. Documento di programmazione strategica. Consultato il 23.03.2026. Disponibile all'indirizzo: https://servizi2.comune.vicenza.it/file/375747-SISUS_VI_2021_2027_V2.pdf

Sitografia

ATER Vicenza. Amministrazione Trasparente: Patrimonio immobiliare. Consultato il 04.05.2026. Disponibile all'indirizzo: https://servizi.atervicenza.it/ServiziOnLine/AmministrazioneTrasparente/AmministrazioneTrasparente/?idschedaam=73#-Patrimonio_immobiliare

Comune di Vicenza. Amministrazione Trasparente: Beni immobili e gestione patrimonio. Consultato il 04.05.2026. Disponibile all'indirizzo: https://servizi2.comune.vicenza.it/amministrazione/trasparente/cmsammtrasparente.php/beni_immobili_e_gestione_patrimonio/patrimonio_immobiliare

Comune di Vicenza (2024). Vicenza avrà cinque sentieri urbani: al via il progetto di Comune e Cai per la frequentazione a piedi del territorio intorno alla città. Comunicato Stampa. Consultato il 04.05.2026. Disponibile all'indirizzo: https://www.comune.vicenza.it/Novita/Comunicati/Vicenza-avra-cinque-sentieri-urbani-al-via-il-progetto-di-Comune-e-Cai-per-la-frequentazione-a-piedi-del-territorio-intorno-alla-citta

Comune di Vicenza (2026). Vicenza, i residenti aumentano anche nel 2025. Risalgono di poco le nascite, calano i decessi e cresce l'immigrazione. Comunicato Stampa. Consultato il 04.05.2026. Disponibile all'indirizzo: https://www.comune.vicenza.it/Novita/Comunicati/Vicenza-i-residenti-aumentano-anche-nel-2025.-Risalgono-di-poco-le-nascite-calano-i-decessi-e-cresce-l-immigrazione.-Civili-l-80-dei-matrimoni-le-famiglie-aumentano-ma-sono-sempre-piu-piccole

Comune di Vicenza. Emergenza abitativa e servizi: le richieste di Vicenza, Verona e Padova alla Regione. Comunicato Stampa. Consultato il 23.03.2026. Disponibile all'indirizzo: https://www.comune.vicenza.it/Novita/Comunicati/Emergenza-abitativa-e-servizi-le-richieste-di-Vicenza-Verona-e-Padova-alla-Regione

Comune di Vicenza. Sentieri Urbani. Avviso. Consultato il 04.05.2026. Disponibile all'indirizzo: https://www.comune.vicenza.it/Novita/Avvisi/Sentieri-Urbani

Fondazione Studi Universitari di Vicenza (FSUV). Offerta Formativa e dati iscritti a.a. 2023-2024. Consultato il 04.05.2026. Disponibile all'indirizzo: https://www.univi.it/didattica/offerta-formativa-1-1.html

Tuttitalia.it. Andamento demografico Comune di Vicenza. Consultato il 07.04.2026. Disponibile all'indirizzo: https://www.tuttitalia.it/veneto/29-vicenza/statistiche/popolazione-andamento-demografico/

CAPITOLO 4

04 Spina Nord-Ovest: Ricucitura urbana e Housing Sociale

4.1 Definizione del nuovo ambito di intervento: l'inquadramento territoriale

La proposta progettuale si colloca nel settore nord-ovest di Vicenza, all'interno della Circoscrizione 6, e si inserisce come cerniera strategica tra il tessuto di San Felice, l'insediamento delle Cattane e lo storico quartiere del Villaggio del Sole.

Sulla base dell'analisi territoriale svolta nel Capitolo 3, è stato definito un perimetro d'intervento unitario denominato **Spina Nord-Ovest** (*Fig. 4.1.1*), volto a trasformare un ambito di margine in un nuovo polo attivo per il quartiere.

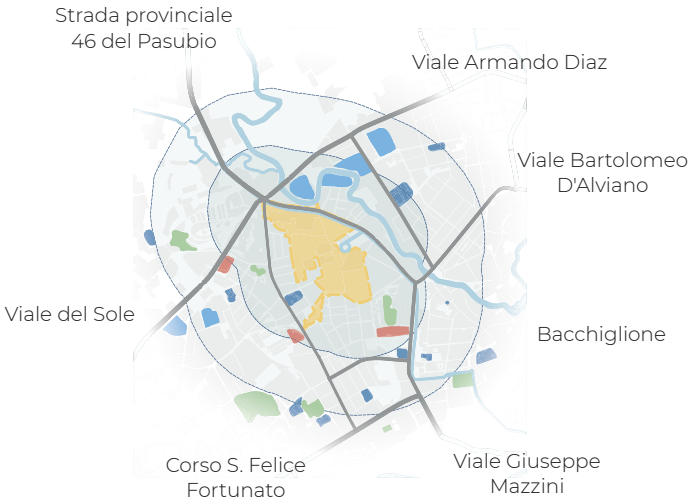


Fig. 4.1.2 – Fig. 4.1.1 – Ortofoto di inquadramento del perimetro della Spina Nord-Ovest.
Fonte: elaborazione propria su base satellitare Google Maps.

Fig. 4.1.1 - Inquadramento territoriale: relazioni urbane e poli attrattori

LEGENDA

- Viabilità principale
- Corsi d'acqua
- Spina Nord-Ovest
- Poli Commerciali
- Poli Verdi e Ambientali
- Poli Sportivi
- Poli Culturali e Scolastici
- Raggi d'influenza 400m - 800m



L'area d'azione copre una superficie di circa **27 ettari** e si sviluppa all'interno di un sistema infrastrutturale di scala urbana. Partendo dal vertice nord, il confine è segnato dal grande snodo viario dove convergono la Strada Provinciale 46 del Pasubio, Viale del Sole e Viale Armando Diaz. Proseguendo verso sud, il margine segue l'asse di Viale Trento fino a intercettare i due principali collegamenti verso il centro storico: Viale Bartolomeo D'Alviano e Viale Giuseppe Mazzini. Infine, Viale Pecori Giraldi percorre il margine occidentale fino a ricongiungersi con la rotatoria di partenza.

Più che un confine chiuso, questo ambito rappresenta un nodo di relazioni con il contesto urbano e ambientale di Vicenza. Dal punto di vista ecologico, l'area è attraversata dalla Roggia Seriola, che collega il comparto al sistema idrografico del Fiume Bacchiglione e definisce un potenziale corridoio verde verso il centro. Sotto il profilo della mobilità, il lotto intercetta le nuove reti del trasporto cittadino, tra cui le direttrici del Biciplan e le future linee del BRT (Bus Rapid Transit), che assicurano una connessione rapida con la stazione ferroviaria e il centro storico.

La posizione della Spina Nord-Ovest risulta inoltre strategica rispetto a una rete di poli funzionali esterni che ne integrano l'offerta (*Fig. 4.1.2*). L'obiettivo della ricucitura non si limita quindi alla sola trasformazione interna del lotto, ma punta a riconnettere questi elementi frammentati in un sistema urbano continuo, in cui l'Housing Sociale agisce come innesco per la riattivazione dell'intero quadrante.

4.2 Analisi dello stato di fatto: il rilievo delle criticità



Fig. 4.2.1 – Uso del Suolo allo stato di fatto (Scala 1: 15 000). Analisi funzionale della Spina Nord-Ovest: sistema insediativo, ambientale e delle infrastrutture.

L'analisi dell'uso del suolo all'interno della Spina Nord-Ovest (*Fig. 4.2.1*) restituisce l'immagine di un tessuto urbano profondamente **eterogeneo**. Il comparto si presenta come un mosaico frammentato in cui l'edilizia residenziale consolidata si scontra fisicamente con grandi vuoti urbani, aree dismesse e infrastrutture pesanti.

Per comprendere le dinamiche di degrado e le potenzialità inespresse del lotto, lo stato di fatto è stato sezionato e analizzato attraverso tre macro-sistemi: insediativo, ambientale e infrastrutturale.

Fig. 4.2.2 – Servizi commerciali e direzionali attivi, e non, presenti nell'area di intervento (a. Supermercato Pam e Happy Casa; b. Supermercato Prix; c. Filiale bancaria Unicredit).



a.



b.



c.

Il Sistema Insediativo: la frattura tra abitare e abbandono

La lettura del costruito evidenzia una marcata disconnessione tra le funzioni. Da un lato, si rileva la presenza di un tessuto Residenziale disomogeneo, all'interno del quale spiccano alcune unità appartenenti al Patrimonio ERP attuale. Questi alloggi di edilizia pubblica risultano oggi spazialmente isolati e privi di un'adeguata rete di servizi di prossimità, nonostante la presenza nell'area di margine di alcune funzioni commerciali e direzionali ancora attive (*Fig. 4.2.2*). Dall'altro lato, la mappa evidenzia macro-aree classificate come Abbandonate e/o dismesse, veri e propri "buchi neri" che interrompono la continuità del quartiere, aggravati dalla presenza di vuoti urbani lasciati da cantieri in evidente stato di stallo (*Fig. 4.2.3*).

Nel quadrante nord si concentrano le maggiori criticità insediative (*Fig. 4.2.4*): da un lato, la convivenza forzata tra le recenti palazzine e un'incongrua industria termosanitaria attiva; dall'altro, in prossimità del polo commerciale, il degrado dei comparti dismessi dell'ex Consorzio Agrario e di un plesso scolastico abbandonato. La delocalizzazione dell'attività produttiva, la riqualificazione delle aree degradate e la rifunzionalizzazione della scuola, rappresentano l'innesco necessario per la rigenerazione urbana e sociale dell'intero comparto.



Fig. 4.2.3 – Cantiere temporaneo per il potenziamento dell'acquedotto urbano, in evidente stato di stallo.



a.



b.



c.



d.



e.



f.

Fig. 4.2.4 – Rilievo fotografico delle criticità insediative. a) Edilizia residenziale pubblica (ERP) in condizione di isolamento; b) Plesso scolastico dismesso e abbandonato; c) Polo produttivo dismesso (ex Consorzio Agrario); d) Industria termosanitaria, presenza incongrua rispetto al tessuto residenziale consolidato; e-f) Cantiere inattivo

Fig. 4.2.5 – Il sistema ambientale e idrografico esistente. a) Area verde attrezzata (Parco giochi Via Fratelli Stuparich) da riqualificare; b) Unico tratto attualmente scoperto della Roggia Seriola, in attesa di bonifica; c) Verde urbano spontaneo a ridosso dell'edilizia residenziale consolidata (ERP).



a.



b.



c.

Il Sistema Ambientale: verde incolto e memorie idrografiche

Dal punto di vista ambientale, la Spina Nord-Ovest evidenzia una drastica carenza di Verde attrezzato fruibile, limitato a poche aree che necessitano di interventi di riqualificazione. A questo si contrappongono ampie porzioni di Verde incolto nell'urbano, costituite da spazi residuali e privi di manutenzione. Questa condizione di abbandono è ben visibile sia nelle fasce verdi che lambiscono i tessuti residenziali consolidati e il tracciato della Roggia Seriola (*Fig. 4.2.5*), sia nei grandi vuoti urbani che si estendono nei quadranti nord e sud-ovest dell'area (*Fig. 4.2.6*). All'interno di queste ampie distese di vegetazione abbandonata, l'assenza di percorsi strutturati ha portato gli abitanti a tracciare nel tempo delle vere e proprie reti di sentieri spontanei (*Fig. 4.2.7*).

In questo scenario, sotto l'asse di Viale Trento, sopravvive un'importante traccia della Rete idrografica storica: la Roggia Seriola. Attualmente il canale scorre quasi del tutto interrato ed emerge esclusivamente in brevi tratti che necessitano di urgenti interventi di bonifica. La sua completa riapertura (daylighting) rappresenta un'opportunità ecologica cruciale per valorizzare il verde esistente e ripristinare la continuità paesaggistica verso il vicino fiume Bacchiglione, trasformando un margine dimenticato in un nuovo asse ecologico per il quartiere.



Fig. 4.2.6 – I grandi vuoti urbani: Vista dell'estesa area di verde incolto nel quadrante nord, separata dai comparti dismessi dell'ex Consorzio Agrario tramite quinta arborea.



a.



b.



c.



d.

Fig. 4.2.7 – Rilievo fotografico delle aree a verde residuale: a-b-c) Panoramiche e dettagli dei sentieri informali tracciati dal passaggio pedonale nel quadrante nord della Spina Nord-Ovest; d) Estensione del verde incolto e abbandonato nel quadrante sud-ovest dell'area di intervento.

Fig. 4.2.8 – Infrastrutture e servizi per la mobilità esistenti. a) Officina di riparazione biciclette "e-biking service"; b) Nuovi tratti del Biciplan urbano; c) Fermata del TPL (Trasporto Pubblico locale), futura sosta del sistema BRT.



a.



b.



c.

Il Sistema delle Infrastrutture: mobilità sostenibile e isole di calore

L'assetto infrastrutturale della Spina Nord-Ovest è fortemente auto-centrico. La criticità principale deriva dalle ampie superfici impermeabilizzate dei parcheggi a servizio dei poli commerciali e direzionali (*Fig. 4.2.9*), che generano marcate "isole di calore" e compromettono il microclima urbano dell'intero comparto.

Questo squilibrio si riflette sull'intera rete viaria (*Fig. 4.2.10*): sulle arterie principali i frequenti passi carrabili privati interrompono i filari alberati, annullandone i benefici ambientali; le vie secondarie, totalmente prive di verde, sono invece saturate da parcheggi informali e sterrati improvvisati, rendendo urgente una riorganizzazione della sosta.

sfalto, l'area possiede già i capisaldi per la transizione verso la mobilità sostenibile (*Fig. 4.2.8*). L'avanzato stato di attuazione delle previsioni del PUMS, con i nuovi tracciati del Biciplan e le fermate del TPL già predisposte per la futura dorsale BRT, offre una solida base infrastrutturale, supportata a livello locale da servizi strategici esistenti come l'officina per la riparazione delle biciclette.

La strategia progettuale farà leva sull'integrazione di queste reti per riconfigurare la Spina Nord-Ovest in un polo intermodale, affiancando lo sviluppo del trasporto sostenibile a una decisa riorganizzazione della sosta e alla de-impermeabilizzazione dei suoli.



Fig. 4.2.9 – Criticità delle superfici impermeabili: Vista dei grandi parcheggi commerciali, principali responsabili dell'effetto isola di calore nel comparto.



a.





b.



c.



d.



e.

Fig. 4.2.10 – Analisi dei margini infrastrutturali. Panoramiche dei grandi assi stradali di confine e delle vaste aree asfaltate interne che frammentano il tessuto urbano. a) Viale Trento; b) Via Pecori Giraldi; c) Via Fratelli Stuparich; d) Viale Divisione Julia; e) Via Monte Zovetto.

4.3 Strategia di Progetto: Ambiti di Intervento e Azioni

A valle dell'analisi delle criticità e delle potenzialità del comparto, la strategia di masterplan si articola attraverso una serie di azioni mirate, distribuite all'interno del perimetro di progetto (*Fig. 4.3.1*). L'obiettivo è innescare una rigenerazione profonda del quadrante, superando l'attuale frammentazione attraverso tre macro-ambiti di intervento:

AMBITO A. Rigenerazione, Demolizione e Trasformazione Integrale: Interventi radicali di trasformazione del suolo e del costruito, finalizzati all'insediamento di un nuovo mix funzionale e alla ricucitura del tessuto urbano.

1. **Demolizione dei volumi incongrui e risanamento dei suoli:** Demolizione integrale dei complessi commerciali, produttivi e direzionali dismessi o obsoleti (aree Pam, Happy Casa, Prix, Unicredit, Termosanitari, ex Consorzio Agrario e cantieri inattivi). L'azzeramento di queste volumetrie e la de-impermeabilizzazione dei relativi piazzali d'asfalto libera suolo per la ricucitura urbana e il risanamento ambientale.
2. **Trasformazione e valorizzazione delle aree incolte**: Recupero morfologico e ambientale dei grandi vuoti urbani, per ospitare un sistema integrato tra la nuova edificazione e la rete degli spazi pubblici, garantendo continuità ecologica e permeabilità del suolo.

AMBITO B. Consolidamento e Rifunzionalizzazione dell'Esistente: Interventi mirati sul patrimonio edilizio esistente da preservare, valorizzare e adeguare ai nuovi standard prestazionali.

1. **Riattivazione dei complessi dismessi**: Restauro e rifunzionalizzazione dell'ex plesso scolastico, recuperando un volume a forte valenza collettiva per reintrodurre servizi sociali e di quartiere.
2. **Potenziamento del tessuto edilizio consolidato**: Mantenimento degli edifici esistenti residenziali mediante interventi di efficientamento energetico, riqualificazione dei prospetti e mitigazione dell'impatto ambientale.

AMBITO C. Riqualificazione degli Spazi Aperti e del Paesaggio: Interventi di landscaping, mitigazione ambientale e riattivazione sociale, volti a trasformare i vuoti in una rete di spazi pubblici di alta qualità.

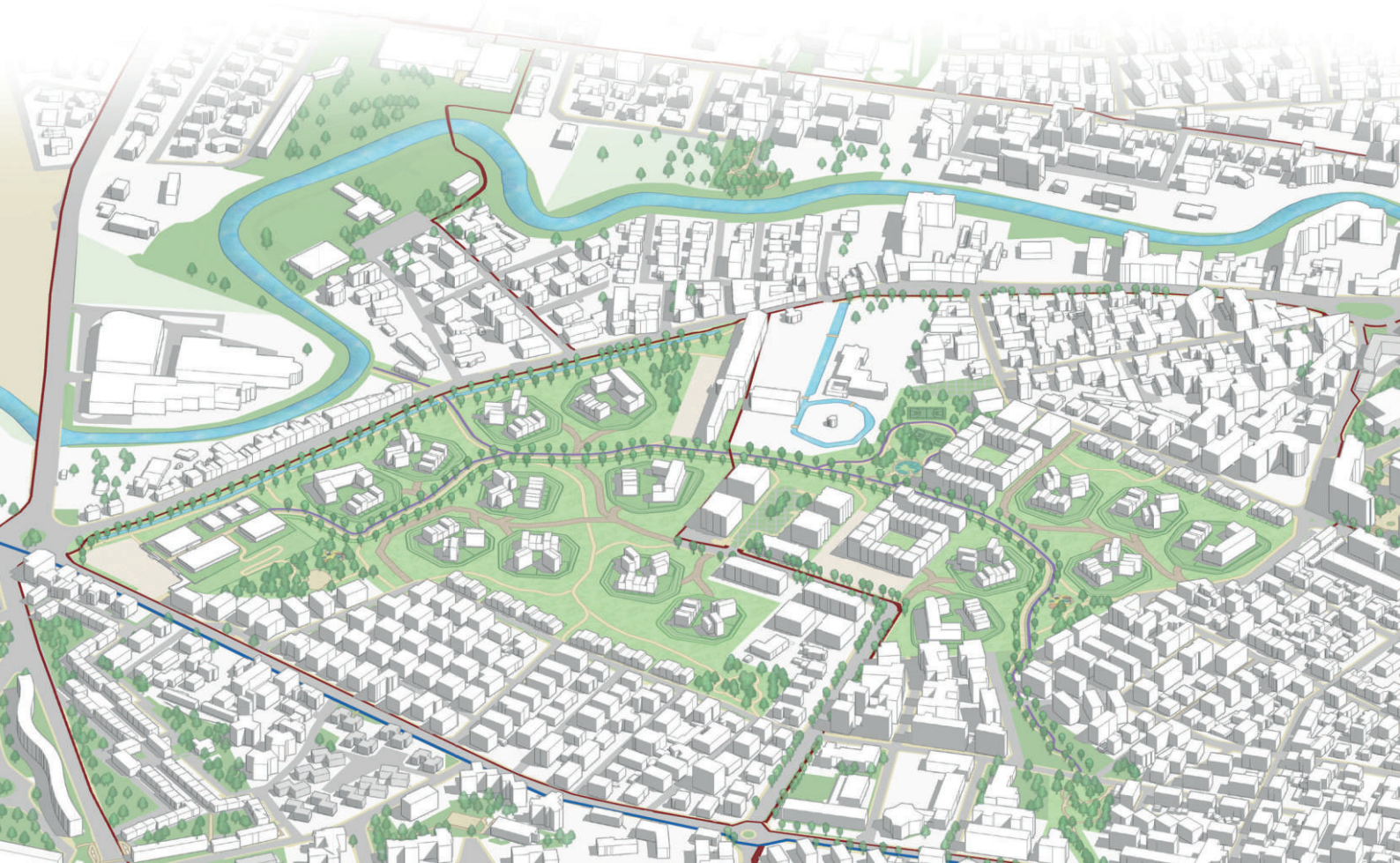
1. **Recupero degli spazi verdi degradati**: Riqualificazione ambientale e funzionale del verde pubblico esistente (Parco giochi Via Fratelli Stuparich e Parco di via Mameli), per favorirne la reale fruizione e ripristinare le connessioni ecologiche di scala locale.
2. **Riqualificazione dello spazio relazionale e pertinenziale**: delle superfici di pertinenza degli edifici ERP ed esistenti, trasformando le corti cementate e i parcheggi impermeabili in piazze pubbliche e aree di sosta drenanti, integrate con arredi urbani e alberature per favorire la socialità in un contesto protetto.
3. **Recupero del corridoio ecologico**: Riapertura del tratto interrato della Roggia Seriola (*daylighting*) e rinaturalizzazione delle sponde degradate, restituendo al quartiere la sua memoria idrografica.

Fig. 4.3.1 – Individuazione degli ambiti e delle azioni di intervento.



4.4 Il Masterplan Planivolumetrico: Visione d'Insieme e Principi insediativi

Il masterplan per la Spina Nord-Ovest di Vicenza traduce in forma spaziale i principi strategici per l'abitare contemporaneo teorizzati nel Capitolo 1, proponendo un modello di rigenerazione urbana in cui la dimensione sociale, quella ambientale e quella economica si fondono in un unico sistema insediativo. Il progetto assume la residenza sociale non come semplice risposta quantitativa all'emergenza abitativa, ma come vera e propria infrastruttura civica ed ecologica attiva capace di riqualificare l'intero settore urbano.



L'intervento persegue l'obiettivo di "Suolo Zero" ricucendo un tessuto oggi frammentato, caratterizzato da ampie aree dismesse e vuoti degradati. La matrice connettiva dell'intero quartiere è rappresentata dal **Parco Continuo**, una spina dorsale verde su cui si innestano i nuovi complessi residenziali, i servizi di quartiere e le preesistenze riqualificate.

Densità e Morfologia Urbana

La composizione volumetrica segue un chiaro gradiente di densità e varietà morfologica: l'edificato si attesta con maggiore compattezza e altezze superiori lungo i margini infrastrutturali esterni e in prossimità degli hub, per poi frammentarsi e diradarsi verso il cuore verde del parco in una sequenza di Isole residenziali ad alta permeabilità visiva, pensate per garantire a ciascun alloggio adeguate condizioni di soleggiamento e ventilazione incrociata.

Poli Funzionali e Attivatori Urbani

L'assetto insediativo si struttura secondo un modello policentrico, incardinato su tre polarità pubbliche strategiche concepite come "attivatori urbani" (*Fig. 4.4.2*) per innescare la mixité sociale e generazionale, garantire la vitalità dell'area durante tutto l'arco della giornata e ricucire il quartiere con il tessuto urbano circostante.

Fig. 4.4.2 – Schema concettuale delle polarità funzionali e della dicotomia Costruito-Parco.



1. Porta urbana e del Wellness

Situato all'intersezione tra Viale Trento e Via Pecori Giraldi costituisce la soglia d'ingresso nord dell'area (*Fig. 4.4.3*). L'intervento azzera le vaste superfici asfaltate esistenti a favore di un sistema integrato su un podio rialzato a quota +1.50 m , sotto al quale si attesta la sosta seminterrata e la logistica merci con rampa interrata, separando nettamente i flussi pedonali da quelli carrabili. Il polo si articola in quattro corpi di fabbrica disposti attorno a una corte elevata a cielo aperto, con tetti verdi praticabili resi fruibili come solarium e belvedere:

Supermercato Urbano: integrato sul fronte est da una Gastronomia con consumo sul posto che affaccia direttamente sulla corte interna al podio.

Palestra: dedicato allo sport indoor, al medical fitness e alla riabilitazione sportiva e/o posturale per tutte le fasce d'età.

Centro Civico: motore istituzionale e sociale del quartiere, contenente una Sala Polivalente da 200 mq con facciata vetrata apribile verso la piazza pubblica, uno Sportello Polifunzionale al Cittadino (anagrafe, orientamento al lavoro, supporto burocratico) e spazi per le associazioni locali.

Food Hall (3 padiglioni vetrati): spazio per l'integrazione culturale ed enogastronomica con micro-birrifici artigianali, caffetterie specialty e banchi di micro-cucine dal mondo.

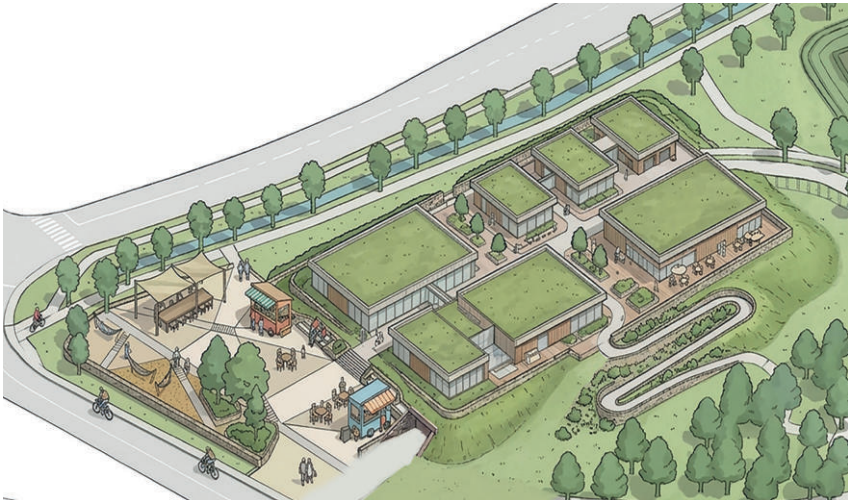


Fig. 4.4.3 – Morfologia spaziale del Polo 1 (Porta Urbana e del Wellness).

2. Polo Culturale

Affacciato su Viale Trento, l'intervento adotta la strategia del riuso adattivo sul patrimonio edilizio esistente ad ampia maglia strutturale a telaio. Senza ulteriore consumo di suolo, l'ex scuola dismessa viene rifunzionalizzata per accogliere la nuova Biblioteca Civica e centro culturale di quartiere:

Piano Terra: concepito come "salotto urbano", ospita la hall d'ingresso, la Caffetteria della Biblioteca, un'ampia Lounge di lettura informale con emeroteca e un'aula conferenze/mostre.

Piani Superiori: aule studio silenziose per universitari e studenti delle superiori, postazioni cablate per lo smart-working professionale, microsale per lavori di gruppo e gallerie espositive distribuite lungo i disimpegni.

Giardino della Cultura: spazio esterno che declina lo studio e il relax all'aperto mediante le "Isole di Lettura" cablate con Wi-Fi, amache, e una gradonata verso la sponda rinaturalizzata della Roggia.

3. Polo dei Servizi di Prossimità

Inserito a ridosso del margine meridionale di Via Divisione Julia e in diretto dialogo con i 5 complessi esistenti contenenti residui di ERP, questo presidio rappresenta il cuore della gestione sociale d'ambito. L'edificio a corte sviluppa un piano terra attivo a quota zero, garantendo un raggio di accessibilità pedonale di 3-5 minuti alle fasce più fragili della popolazione:

Portineria Sociale: presidio fisso per il monitoraggio del quartiere, la gestione dei pacchi, le piccole manutenzioni e il supporto agli anziani soli.

Poliambulatorio & Casa della Salute di Quartiere: presidio medico focalizzato sulla Fisioterapia Geriatrica e di Mantenimento (riabilitazione post-ictus, ginnastica dolce, terapie per l'artrosi), situato comodamente a quota terra senza costringere l'utenza fragile ad accedere a palestre rumorose.

Servizi Integrativi all'Abitare: farmacia, panificio biologico con caffetteria, lavanderia a gettoni e asilo nido e spazio gioco per la prima infanzia.

Spazio Pubblico: Piazza Pedonale "ad L" alberata come raccordo tra i nuovi edifici e l'ERP esistente.



I flussi di progetto

L'organizzazione dei percorsi (*Fig. 4.4.4*) definisce una rete pensata a misura d'uomo e orientata alla vita quotidiana della comunità, garantendo uno spazio aperto protetto, integrato nel verde e sviluppato secondo un modello a prevalenza **car-free**. L'insediamento adotta una netta gerarchia della mobilità: il traffico veicolare e la ciclabilità veloce d'attraversamento vengono confinati ai margini esterni o su sedi dedicate, proteggendo il cuore del comparto da interferenze pericolose a tutela di famiglie e residenti.

La rete pedonale si articola su tre assi strategici:

Sentieri di Connessione: trama trasversale di percorsi che attraversa le Isole Residenziali e intercetta le direttrici dai quartieri confinanti, garantendo la piena permeabilità dell'area.

Rambla Paesaggistica: Spina dorsale della mobilità lenta che attraversa longitudinalmente il Parco Continuo mettendo in comunicazione i tre poli funzionali. È concepita come spazio pubblico multifunzionale per la passeggiata, il gioco e la sosta.

Belvedere della Seriola: asse panoramico lungo la sponda rinaturalizzata della roggia, dedicato alla passeggiata contemplativa, con gradonate e sedute.

Fig. 4.4.4 – Schema dei principali flussi di progetto.



4.5 Il Sistema della Mobilità: Infrastrutture e Connessioni

Per garantire l'effettiva vivibilità del parco e del comparto residenziale, la progettazione infrastrutturale definisce specifiche modalità di accesso veicolare, la gestione della sosta e la differenziazione dei percorsi ciclo-pedonali.

Carrabilità e Sosta Integrata

L'accessibilità carrabile è risolta mediante un sistema periferico di supporto che garantisce la fruizione dei servizi e delle abitazioni senza compromettere la continuità dello spazio pedonale (*Fig. 4.5.1*).

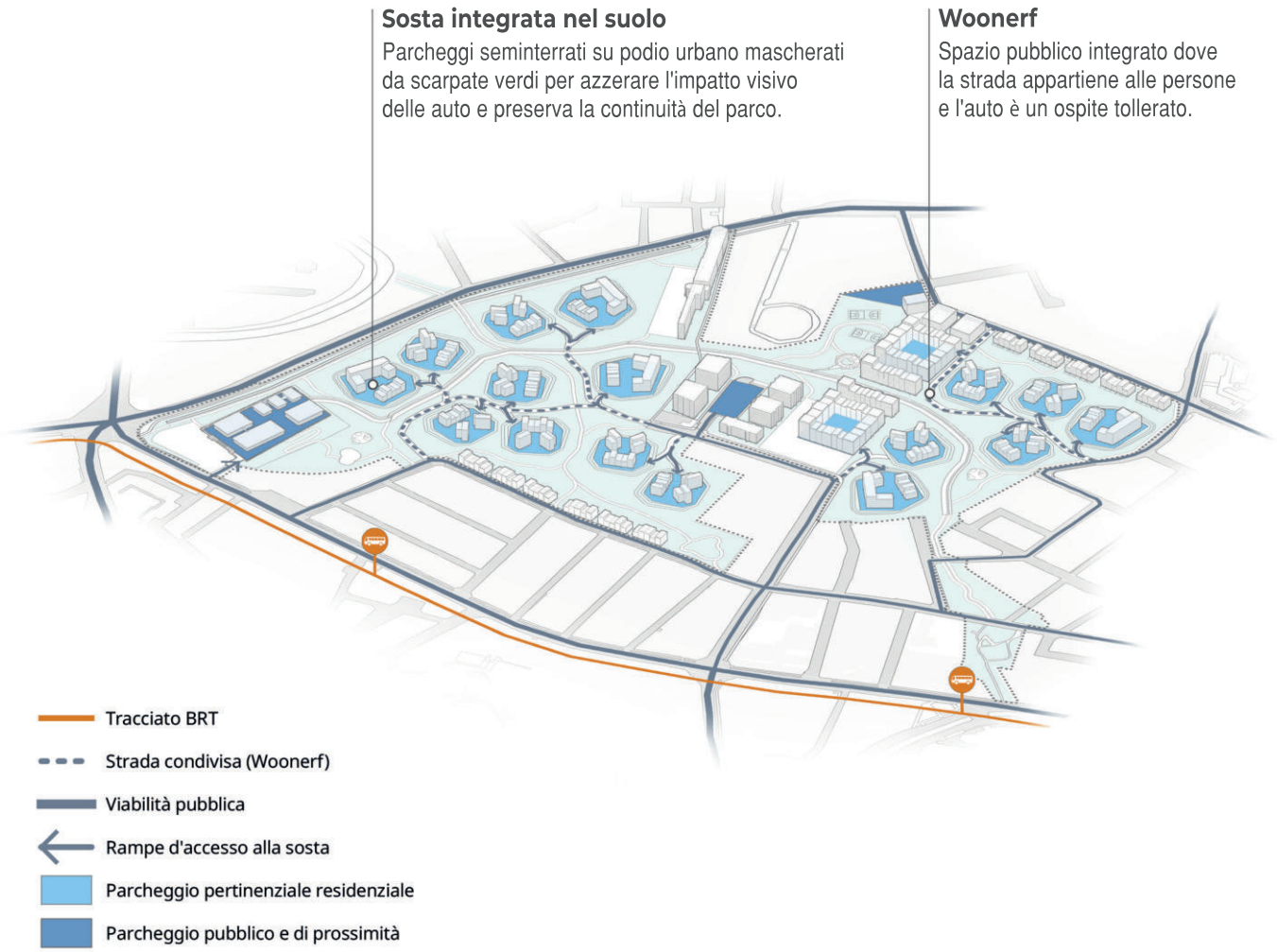
Strade Condivise: la penetrazione veicolare interna rielabora il modello nordeuropeo della Woonerf (spazio condiviso privo di marciapiedi e a precedenza pedonale), adattandolo alle specifiche criticità culturali del contesto italiano. La forte dipendenza dall'auto privata e la frequente inosservanza delle regole di sosta e condivisione rendono rischiosa la diretta applicazione dei modelli nordici tradizionali; per questa ragione, il progetto introduce un dispositivo di controllo più stringente. L'accesso viene riservato esclusivamente ai residenti e ai mezzi di soccorso, azzerando alla radice il traffico di attraversamento e la sosta indisciplinata. Dal punto di vista spaziale, l'assenza di cordoli, la sede di circa 6,00 m affiancata da fasce verdi drenanti e l'uso di pavimentazioni permeabili trasformano la strada da semplice infrastruttura per veicoli a spazio di mediazione ambientale e sociale, con limite fisso a 15 km/h.

Sosta Seminterrata nelle Isole Residenziali: per liberare il suolo da ostacoli visivi e contenere i costi di scavo, si sfrutta la morfologia del terreno. I parcheggi coperti sono collocati a quota -1.50 m al di sotto dei podi residenziali rialzati a +1.50 m . Gli accessi carrabili e le corsie di manovra risultano così mascherati dalle scarpate verdi perimetrali, garantendo la continuità visiva del parco.

Sosta a Raso Drenante e Alberata: riservata alla sosta di breve durata e ai servizi di prossimità lungo i margini dell'area, è realizzata interamente con grigliati erbosi e alberature a ombrello che garantiscono permeabilità e ombreggiamento.

Integrazione con la Rete BRT: si sfrutta la previsione di potenziamento del TPL lungo via Pecori Giraldi. L'inserimento di due fermate strategiche agli accessi del comparto garantisce una connessione diretta e rapida con il centro di Vicenza e la stazione, offrendo una reale alternativa all'uso dell'auto privata.

Fig. 4.5.1 – Schema assonometrico della mobilità carrabile e delle aree di sosta



Pedonalità, Ciclabilità e Spazio Pubblico

La progettazione della mobilità lenta supera la concezione dei percorsi promiscui, scindendo nettamente i flussi ciclabili di scorrimento dalla pedonalità del parco e del quartiere. I tracciati non costituiscono un unico nastro indifferenziato, ma un abaco di sezioni-tipo differenziate per ruolo, velocità e materiali, pensate per essere combinate e affiancate in risposta alle diverse esigenze del masterplan (*Fig. 4.5.2*)

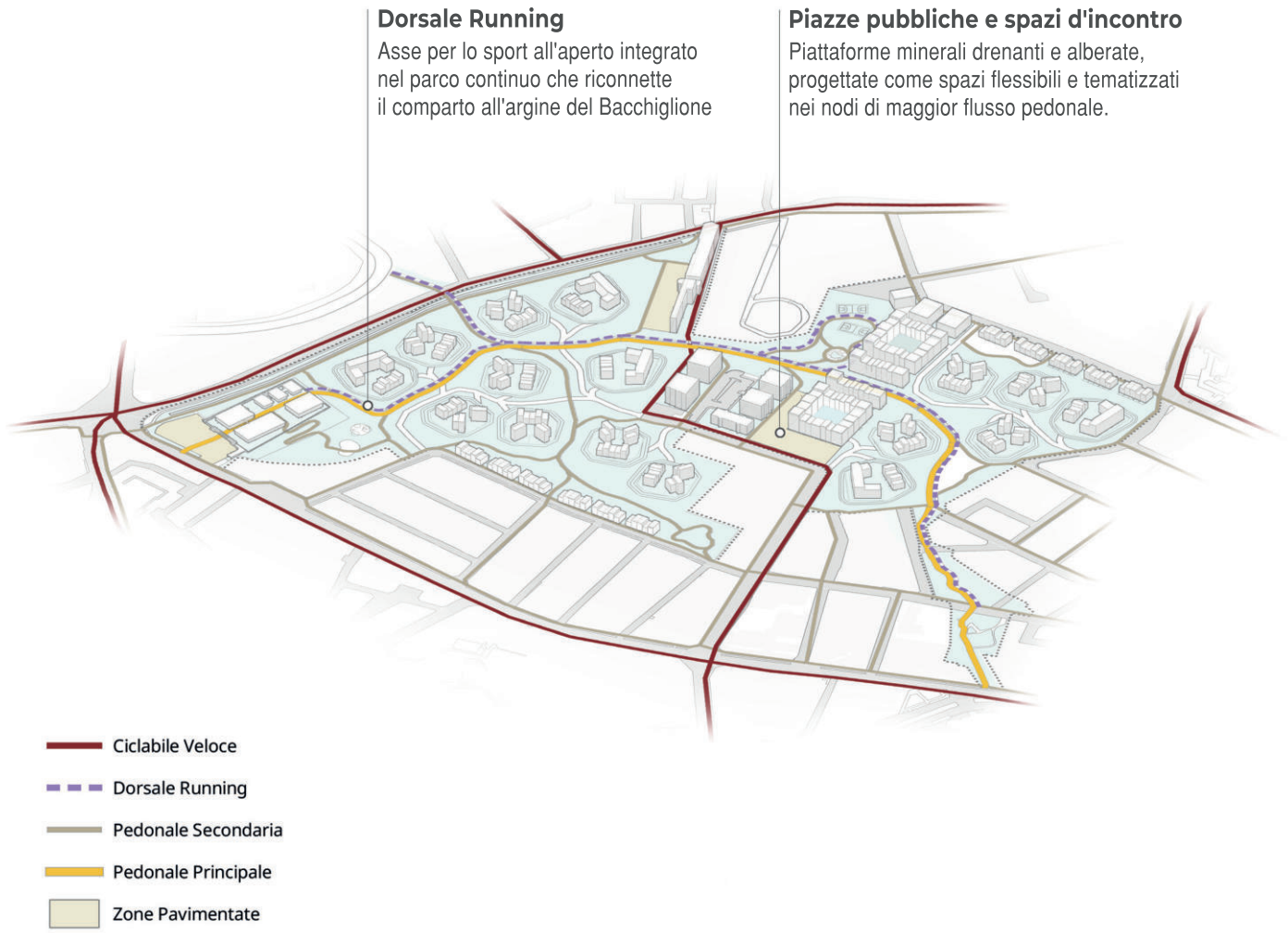
Ciclabile Veloce (3.00 m): infrastruttura riservata esclusivamente agli spostamenti urbani e quotidiani, progettata per garantire una percorrenza fluida e sicura. Anziché limitarsi ai margini perimetrali dell'area, il tracciato sviluppa un asse di attraversamento strategico che mette in relazione i poli funzionali interni con l'argine del Bacchiglione e la rete ciclabile esterna, garantendo la continuità verso il centro cittadino e i quartieri limitrofi su corsia dedicata.

Pedonale Principale (5,00 m): sede fluida e sinuosa in terra stabilizzata permeabile che costituisce il supporto fisico della *Rambla Paesaggistica*. Garantisce l'accessibilità universale e la massima flessibilità d'uso per il passeggio e la sosta.

Dorsale Running (2.50 m): corsia riservata all'attività sportiva e al benessere, realizzata con pavimentazione drenante ad assorbimento d'impatto. Sviluppandosi in parallelo al Pedonale Principale, riconnette direttamente il cuore del quartiere con il percorso naturalistico dell'argine del Bacchiglione.

Pedonale Secondario (2,00 m): tracciati capillari e intimi che plasmano la trama dei Sentieri di Connessione e del Belvedere della Seriola. La sezione ridotta e l'impiego di materiali a basso impatto consentono sia la penetrazione trasversale tra le Isole Residenziali, sia il contatto diretto con i margini della roggia, integrando gradonate e sedute per la sosta informale.

Fig. 4.5.2 – Schema assonometrico della mobilità lenta.



4.6 Il Sistema del Verde e del Paesaggio

Il sistema del verde costituisce la matrice connettiva e la struttura portante dell'intero masterplan (*Fig. 4.6.1*). Superando una visione puramente decorativa, il paesaggio viene trattato come un'infrastruttura ecologico-climatica e sociale integrata: regola il microclima attraverso la gestione sostenibile delle acque piovane, definisce la qualità spaziale del quartiere e connette il tessuto urbano con il contesto naturalistico della Roggia Seriola e del Fiume Bacchiglione.

Zonizzazione del Parco e Struttura della Rambla

L'area si articola come una dorsale verde pubblica su cui si innestano diverse funzioni d'ambito. L'asse centrale della vita pubblica è rappresentato dalla **Rambla Paesaggistica**, la cui sezione trasversale si organizza secondo una zonizzazione funzionale e ambientale per intensità d'uso:

Fascia Ovest: accoglie il cuscinetto verde di separazione dalla viabilità, integrando il primo filare alberato a passo geometrico e la Dorsale Running (2,50 m).

Spina Centrale: coincide con il Pedonale Principale (5,00 m) in terra stabilizzata chiara, affiancato da una fascia tecnica continua (1,50 m) destinata all'arredo urbano, all'illuminazione e alla sosta.

Fascia Est: dedicata all'interazione e alla regimazione idraulica, ospita il secondo filare alberato a passo variabile, la rete dei Rain Gardens per il drenaggio e un sistema ritmico di **micro-tasche attrezzate** lineari (modulo di 15 m di tasca attiva alternato a buffer vegetale denso) per attività brevi e di passaggio; quali stazioni per lo stretching, play on the way con elementi ludici naturali, postazioni studio/lavoro all'aperto e beverini con sosta cani.

Lungo il suo sviluppo, la matrice verde si addensa in ambiti tematizzati a differente grado di naturalità e utilizzo:

1. **Parco Fluviale della Roggia** (Nord): area di testata con gradinate, panchine e vasche di laminazione delle acque.
2. **Giardino della Cultura** (Est): campus all'aperto integrato con la biblioteca, concepito come spazio di transizione permeabile tra l'edificio storico e la sponda della roggia.
3. **Parchi di Vicinato** (Centro-Ovest): ambito domestico e protetto, attrezzato con orti urbani comunitari e aree gioco per la prima infanzia.

Fig. 4.6.1 – Schema assonometrico del sistema del verde e del paesaggio.



4. **Parco dello Sport** (Centro-Est): campo polifunzionale, aree calisthenics e skatepark a servizio dei nuovi residenti e del quartiere.
5. **Parco Sud di Raccordo**: tassello a piantumazione boschiva densa che connette il masterplan al parco pubblico di Via Mameli.

Abaco delle Pendenze

Il passaggio tra la quota zero del Parco Continuo e la quota rialzata (+1,50 m) dei podi residenziali evita il ricorso a muri di contenimento verticali, adottando un Abaco delle Pendenze asimmetrico e variabile in base ai margini:

ScarpataTecnica (pendenza 1:2, offset 3.00 m): applicata lungo i fronti di compressione urbana e i margini di servizio per contenere l'impronta a terra.

Scarpata Dolce (pendenza 1:4, offset 6.00 m): disposta verso il parco, per consentire la manutenzione agevole e la fruizione spontanea del prato.

La Spiaggia (pendenza 1:6, offset 9.00 m): modellato ad ampio raggio ideato come rampa paesaggistica naturale per garantire l'accessibilità universale.

La tutela della privacy visiva degli alloggi al piano terra è affidata alla combinazione tra la modellazione del suolo e uno scudo botanico: questo salto di quota solleva direttamente le vetrate dall'introspezione dei passanti lungo i percorsi ciclopedonali, mentre le scarpate sono colmate da una fascia densa di graminacee perenni e arbusti che scoraggiano l'attraversamento informale, lasciando le rampe a prato come uniche soglie d'accesso.

Il sistema del verde a terra trova continuità in quota attraverso le coperture pensili degli edifici (estensive ed intensive), che restituiscono la superficie occupata trasformandola in spazi comunitari con orti in vasca, solarium e terrazze condivise.

4.7 Il Sistema dell'Edificato: Morfologie, Tipologie e Linguaggi

La progettazione dell'edificato all'interno del masterplan costituisce la diretta traduzione spaziale dei principi teorici dell'abitare contemporaneo definiti nella prima fase di ricerca. Superando la logica dell'intervento residenziale inteso come semplice erogazione quantitativa di superfici coperte, la composizione dei volumi è concepita come un'infrastruttura sociale attiva, capace di generare relazioni, integrare servizi e promuovere l'appropriazione emotiva dei luoghi da parte dei residenti.

Per rispondere alle esigenze di una società complessa e demograficamente eterogenea, l'impianto evita l'omologazione morfologica tipica dell'edilizia sociale del passato, adottando una strategia fondata sulla **varietà tipologica** e sul **gradiente di densità**. La distribuzione dei volumi media il rapporto tra la maggiore densità dei fronti urbani e la scala contenuta all'interno del parco, garantendo una transizione graduale verso il contesto preesistente. Questa eterogeneità consente di accogliere un mix sociale e generazionale diversificato — che comprende studenti, giovani coppie, famiglie numerose e persone anziane — favorendo dinamiche spontanee di mutuo aiuto e vicinato. Tali obiettivi sono perseguiti attraverso l'approccio del *tenure-blind design*, che impone un'assoluta uniformità estetico-costruttiva tra alloggi sociali e alloggi di mercato, azzerando ogni forma di visualizzazione della condizione socio-economica ed eliminando lo stigma sociale.

Requisiti e caratteri comuni del costruito

Prima di articolarsi nelle specifiche soluzioni tipologiche, il sistema edificato condivide una serie di requisiti tecnici, ambientali e distributivi che definiscono la qualità complessiva dell'intervento:

Soglie di transizione e podi urbani: la separazione tra la dimensione pubblica del quartiere e l'intimità domestica supera la logica della recinzione rigida tradizionale. La privacy dei piani terra e la fruibilità dello spazio aperto privato sono garantite da dispositivi spaziali graduali che filtrano la transizione tra città e residenza. A seconda del contesto e della tipologia edilizia, la riservatezza è risolta alternando lievi cambi di quota e basamenti rialzati, micro-soglie d'ingresso o spazi privati introversi come patii interni, logge e terrazze in quota. Questa strategia permette di mantenere il suolo verde continuo, permeabile e privo di barriere fisiche.

Comfort bioclimatico e articolazione altimetrica: l'orientamento dei manufatti e la ricerca sistematica del doppio affaccio garantiscono elevati livelli di illuminazione naturale, ventilazione incrociata e controllo dell'irraggiamento estivo tramite logge profonde. A questo si affianca una modellazione delle altezze variabile anche all'interno della stessa tipologia edilizia: una scelta bioclimatica e morfologica che azzera le ombre riportate nelle corti, ottimizza il soleggiamento invernale ed evita fronti monolitici verso il parco.

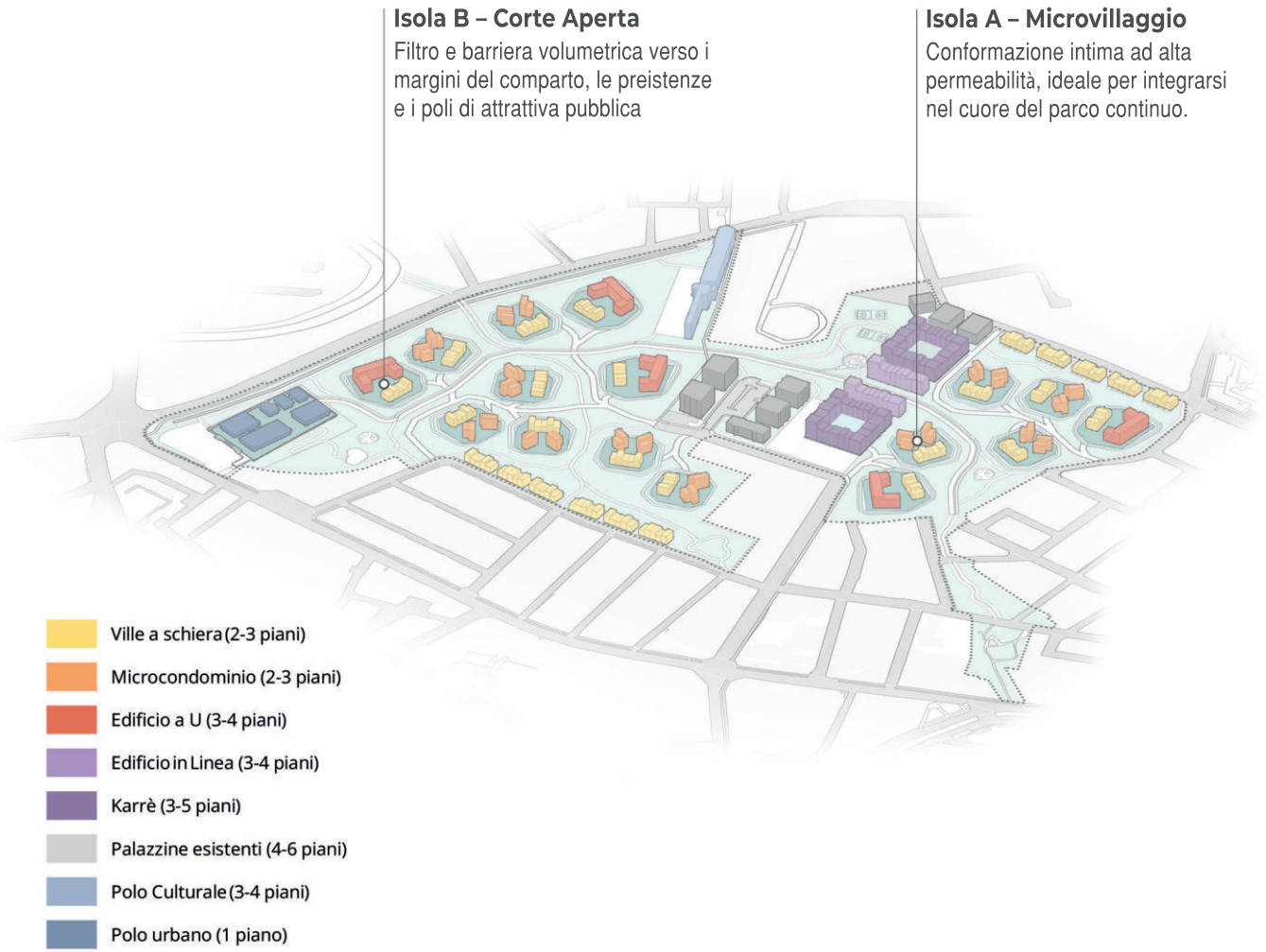
Varietà materico-cromatica e identità dei fronti: l'immagine architettonica del quartiere recepisce la lezione dei modelli nordeuropei di riferimento, impiegando la variazione ritmica di toni, texture e finiture superficiali come dispositivo urbano per frammentare la percezione visiva delle masse ed evitare la monotonia dei prospetti. L'alternanza delle finiture permette di marcare i singoli moduli o i corpi di risalita, identificare le soglie d'ingresso, evidenziare lo scavo delle logge con tonalità differenziate e facilitare l'orientamento.

Flessibilità e reversibilità spaziale: gli edifici sono progettati per adattarsi alle mutazioni dei nuclei familiari e della domanda abitativa nel tempo. L'adozione di maglie strutturali regolari e la distinzione tra elementi portanti rigidi e partizioni interne a secco consentono il frazionamento, l'accorpamento o la ridistribuzione degli alloggi con interventi minimi e non strutturali.

Efficienza energetica come valore sociale: il raggiungimento di elevate prestazioni di involucro e impianto (standard NZEB) è assunto come impegno etico. Il drastico abbattimento dei consumi energetici e dei costi fissi delle utenze garantisce la reale sostenibilità economica dell'abitare per la fascia grigia della popolazione anche nel lungo periodo.

La composizione volumetrica e la distribuzione spaziale delle tipologie residenziali e pubbliche sono sinteticamente restituite nello Schema assonometrico tipologico (*Fig. 4.7.1*).

Fig. 4.7.1 – Schema assonometrico tipologico delle morfologie residenziali e pubbliche



Le Isole Residenziali

L'assetto residenziale del masterplan si basa sul concetto di Isola Residenziale: micro-quartieri autosufficienti immersi nel parco, ciascuno sviluppato attorno a una corte centrale condivisa e rialzati su un podio basamentale a quota +1,50 m. Questo salto di quota definisce la soglia d'accesso allo spazio semipubblico, trasformando l'area distributiva interna in una piazza protetta per la vita di vicinato.

Per rispondere alle diverse condizioni di margine e densità dell'area, il progetto definisce due tipologie di Isola, a cui si affiancano altre tipologie edilizie autonome nel progetto.

L'Isola A: Il Microvillaggio (*Fig. 4.7.2*). Rappresenta il modello a più bassa densità, caratterizzato da un'elevata permeabilità visiva e concepito per integrarsi nei contesti a maggior sensibilità ambientale, come il corridoio della Roggia Seriola o nel cuore del parco. L'aggregato evoca la crescita spontanea dei nuclei storici; l'articolazione delle altezze e i varchi tra i volumi garantiscono la continuità visiva verso il verde e l'acqua, mentre la scala contenuta del cluster crea una dimensione comunitaria a misura d'uomo, ideale per famiglie con bambini e persone anziane.



Fig. 4.7.2 – Isola Tipo A: Il Microvillaggio. Schema compositivo dell'aggregato a bassa densità (5 ville a schiera e 2 micro-condomini con altezze variabili da 2 a 3 piani).

L'Isola B: La Corte Contemporanea (*Fig. 4.7.3*). Esprime un concetto di densità controllata e si pone come elemento di transizione e quinta edilizia tra il tessuto urbano compatto e il parco, trovando collocazione ideale di fronte ai poli pubblici e in prossimità dei grandi assi di scorrimento. La corte rialzata racchiusa dagli edifici genera un giardino semi-pubblico protetto da rumori e venti, garantendo un ambiente sicuro e favorendo l'integrazione intergenerazionale grazie alla convivenza di diverse tipologie di alloggio.

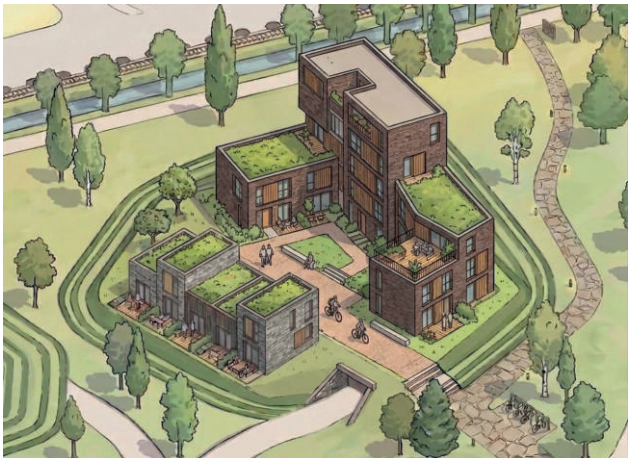


Fig. 4.7.3 – Isola Tipo B: La Corte Contemporanea. Vista assonometrica della quinta edilizia a densità controllata (5 ville a schiera e 1 edificio a U con altezze da 3 a 4 piani).

Abaco tipologico

La struttura tipologica complessiva del masterplan si articola attraverso quattro tipologie edilizie fondamentali, studiate per garantire alta efficienza costruttiva, qualità ambientale e flessibilità d'uso nel tempo.

Le Ville a Schiera (*Fig. 4.7.4*). Ispirate al celebre intervento di Borneo-Sporenburg ad Amsterdam, combinano l'efficienza della media densità con l'autonomia della casa unifamiliare. Il fronte edificato è interrotto da varchi verdi che mantengono i cannocchiali ottici verso il parco. Oltre al doppio affaccio con giardino privato, gli alloggi offrono un piano terra estremamente flessibile e accessibilie, configurabile come studio professionale, laboratorio domestico o stanza per persone con ridotta mobilità.



Fig. 4.7.4 – Villa a Schiera. Modulo base 6x12 m su 2-3 livelli, con varchi verdi intermedi di 8 m e garage integrato.

Il Micro-Condominio. Nasce dall'accostamento di un modulo a 2 piani e uno a 3 piani, arretrato sul fronte per creare una bussola d'ingresso protetta data dal *core* di risalita centrale (6x5.10 m), che serve fino a 5 unità e dà accesso alla copertura pensile condominiale. La reversibilità della tipologia è garantita dalla combinazione tra struttura portante a setti di spina e pareti divisorie a secco: senza modificare il vano scale, gli alloggi possono essere frazionati o accorpati nel tempo, passando facilmente da layout ad alta densità per studenti e giovani lavoratori a configurazioni per famiglie o co-housing con duplex ai piani superiori.

L'Edificio a U: Rappresenta l'elemento ad alta densità dell'Isola B, sviluppandosi su un'impronta a terra di circa 670 mq su 3-4 piani. La sua conformazione racchiude e protegge un giardino semipubblico rialzato che funge da barriera acustica e microclimatica. Tipologia chiave per le strategie di housing sociale, l'edificio ospita una combinazione eterogenea di tagli abitativi (dai bilocali per giovani coppie ai plurilocali per famiglie e appartamenti condivisi) per garantire la mixité sociale, mentre il fronte interno loggiato favorisce l'affaccio protetto e la socialità informale.



Fig. 4.7.5 – Il Karrè e L'edificio in Linea. (a) Karrè: matrice modulare 60x60 m con manica da 12 m, corte interna 36x36 m a piano terra e piastra seminterrata per la sosta. (b) Edificio in linea: stecca 60x12 m su 3-4 piani con ballatoio distributivo continuo affacciato sulla Rambla paesaggistica.

Il Karrè (*Fig. 4.7.5a*). Reinterpreta l'isolato urbano tradizionale ad alta densità impostato a quota terreno, ispirandosi al modello di Slusehol-men a Copenaghen. L'edificio risponde a precisi principi bioclimatici: le maniche edilizie digradano dai 4-5 piani del fronte nord ai 1-2 piani del fronte sud, azzerando le ombre riportate e ottimizzando l'esposizione solare della corte interna. I fronti Est e Ovest completano la transizione altimetrica sviluppandosi su 3-4 piani articolati a gradoni, che generano ampi terrazzamenti abitabili esposti a sud dedicati agli alloggi e agli spazi comuni di co-housing. La sosta è risolta in un basamento seminterrato a quota -1.50 m limitato alla sola proiezione dell'edificio, preservando la corte centrale a naturale pieno terra per piantumare alberi ad alto fusto e gestire le acque piovane. Nel masterplan questa tipologia si articola in due declinazioni prevalentemente residenziali: il Karrè Residenziale, integrato nel verde con alloggi duplex, e la sua variante collocata in corrispondenza del Polo dei Servizi di Prossimità (Karrè Hub). Quest'ultimo, pur mantenendo la sua vocazione abitativa integra al piano terra i Servizi Integrativi all'Abitare.

L'Edificio in Linea (*Fig. 4.7.5b*). Riprende direttamente la matrice dimensionale e strutturale del braccio del Karrè (su 3-4 piani) per garantire coerenza geometrica ed efficienza costruttiva al comparto. Collocate in posizione frontale rispetto ai Karrè, le stecche definiscono la spina centrale del quartiere lungo la Rambla Paesaggistica. La distribuzione interna avviene tramite un ballatoio sovradimensionato in larghezza, concepito come una vera e propria "strada in quota": un'estensione esterna dell'abitazione privata che offre ai residenti uno spazio protetto per l'incontro informale e il gioco, affacciato direttamente sul percorso verde della Rambla.

Standard urbanistici

Abitanti Teorici Insediabili:
2.160 ab.

Verde Pubblico:
81.642,69 mq
minimo 9 mq/ab (≈19.440 mq)

Parcheggi Pubblici
· **A raso**: 3.412,20 mq
· **Seminterrati**: 6.490,41 mq
minimo 2,5 mq/ab (≈5.400 mq)

Attrezzature Collettive:
17.899,31 mq
minimo 4,5 mq/ab (≈9.720 mq)

Parametri di Progetto

Superficie Territoriale (St): 279.478 mq	(27,95 ha)
SLP Residenziale Totale: 68.646,30 mq	(215.981,65 mc)
· Isola A Il Microvillaggio: 19.008 mq	(60.825,60 mc)
· Isola B La Corte Contemporanea: 16.266,30 mq	(52.052,05 mc)
· Ville a Schiera: 9.900 mq	(31.680 mc)
· Karrè: 18.432 mq	(55.296 mc)
· Edifici in Linea: 5.040 mq	(16.128 mc)
SLP Servizi: 2.550,00 mq	(12.450,00 mc)
SLP Patrimonio Esistente Conservato: 26.288,66 mq	(80.288,62 mc)
Volumetria Nuova Edificazione: 259.535,65 mc	
Indice di Fabbricabilità Territoriale It ≈0,82 mc/mq	*massimo 1,5 mc/mq*

Nota metodologica sulle rappresentazioni di progetto

Salvo diversamente specificato nelle didascalie, tutte le elaborazioni grafiche del capitolo (masterplan, schemi compositivi, abachi tipologici, modelli 3D e render) sono state realizzate dall'autrice.

Per la costruzione del materiale di progetto sono stati utilizzati diversi strumenti e fonti di dati:

1. Cartografia e masterplan: rielaborazione dei dati vettoriali e della CTR (Open Data regionali e comunali) in ambiente GIS (QGIS).
2. Modellazione e disegno tecnico: modellazione tridimensionale e tavole tecniche sviluppate in AutoCAD e Revit.
3. Render e visualizzazione: le viste prospettiche e la ricerca su luci, materiali e atmosfere di progetto sono state realizzate integrando i modelli 3D con moodboard di riferimento, il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e la post-produzione in Adobe Photoshop.

Considerazioni finali

Il presente lavoro di tesi affronta il complesso tema dell'abitare contemporaneo, ponendo al centro della riflessione la rigenerazione urbana e il rinnovamento dei modelli di edilizia residenziale sociale nel contesto veneto. Attraverso il caso studio dell'Ex Consorzio Agrario, collocato nella Spina Ovest di Vicenza, il progetto dimostra come un'area dismessa e frammentata possa trasformarsi in una risorsa per la città, rispondendo alle nuove fragilità sociali e ai bisogni della fascia grigia.

L'approccio metodologico adottato ha consentito di tradurre un quadro teorico e normativo articolato in precisi principi guida. L'applicazione di tali principi alla scala del quartiere e dell'alloggio dimostra come la qualità architettonica e la sostenibilità sociale procedano di pari passo. Le scelte di masterplan — dalla porosità dei percorsi alla gestione delle soglie tra pubblico e privato, fino all'integrazione del verde e dei servizi di prossimità — confermano che l'intervento pubblico-privato nell'housing sociale non deve limitarsi alla sola risposta quantitativa, ma farsi promotore di rigenerazione urbana integrata.

In questa prospettiva, l'Ex Consorzio Agrario cessa di essere un vuoto urbano per configurarsi come un vero e proprio "Ecosistema di Comunità", dove l'architettura opera come infrastruttura relazionale. La flessibilità delle tipologie edilizie e la presenza di piani terra attivi costituiscono il presupposto per un abitare collaborativo e inclusivo, capace di adattarsi alle trasformazioni demografiche ed economiche nel tempo.

In conclusione, la proposta evidenzia la trasferibilità di questo modello metodologico ad altri contesti analoghi del territorio regionale. La rigenerazione dei vuoti urbani centrali, se guidata da una visione sistemica che unisce qualità spaziale, efficienza energetica e gestione sociale, rappresenta la via principale per restituire valore alla città consolidata e costruire comunità urbane più resilienti.