

A decision support methodology aimed at the formulation of an intervention urban plan for the regeneration of the historical centres. The case of the Irno Valley

Isidoro Fasolino*, Pierfrancesco Fiore**,
Luís Manuel Palmero Iglesias***,
Maddalena Palumbo****, Francesca Coppola*****

keywords: historical centres, decision support,
methodology, plan, regeneration

Abstract

The objective of this research is to formulate a methodological proposal for the definition of inter-municipal guidelines for spatial and urban planning aimed at regenerating the historical centres of the hinterland. The methodology, through the analysis of the urban planning tools in force or in progress, the methodology classifies the historical centres through criteria based on intrinsic characteristics, defined place values, and extrin-

sic characteristics, defined context values. Finally, urban facilities with an aggregative function for the settled communities are also considered. The model, which supports urban planning decisions, is applied to the historical centres of the Irno Valley. The classification allows makes it possible to differentiate the strategies best suited to their enhancement.

1. REFERENCE AREA AND CHARACTERISTICS OF THE TERRITORY

The study area of interest is the Irno Valley (Vdi). It includes settlements whose socio-economic structure and settlement trends are conditioned by the influence ex-

erted by the provincial capital (Salerno) and, since the 90s, by the university pole of Fisciano. The areas of widespread urbanization have as a matrix an area that preserves is represented by mainly agricultural connotation characteristics.

The area of the six identified municipalities identified (Tab. 1), located to the north of Salerno, has a territorial surface with an extremely varied morphology, where there are the hills, the mountains and, to a lesser extent, the plains at the bottom of the valley.

Table 1 - Summary data of the municipalities analysed

Municipality	Surface (km ²)	Population (inhab)	Density (inhab/km ²)
Baronissi	17,93	17.061 ¹	951,53
Calvanico	14,91	1.492 ¹	100,07
Fisciano	31,48	13.930 ¹	442,5
Mercato S.S.	30,33	22.346 ²	736,76
Montoro	40,14	19.776 ³	492,43
Pellezzano	14,04	11.103 ²	790,81
Totale	148,83	85.708	575,88

¹Data update to 28/02/2017

²Data update to 31/10/2017

³Data update to 30/11/2018

Two axes of fast roads directly affect the valley and their route affects the morphology of the settlement of the district: the motorway link Salerno-Avellino and the motorway A30 Caserta-Mercato S. Severino-Fisciano. These axes open the valley to all the national geographical routes. The structure at the bottom of the valley that develops along the SS 88 dei Due Principati is characterised by hamlets located along the mezzacosta lines and constituting the original settlements.

The area is therefore strongly affected by the flow of relations between the poles of Avellino (north), Salerno (south) and the particularly active area of agro nocerino-sarnese (west).

The Vdl represents the hinterland of the city of Salerno and the preferred place for residential transfers from it for reasons related to real estate costs and urban congestion. Since the 1970s, it has been home to the Asi agglomeration of Fisciano-Mercato S. Severino, one of the five main industrial centres in the Province. At that time also dates back to the university complex of Baronissi also dates back to that time, while in the early '90s, as previously mentioned, the campus of Fisciano was opened.

2. HISTORICAL CENTRES: THEMES AND PROBLEMS

Today, depopulation of municipalities in peripheral areas is the most visible element of the crisis of the historical centres, even if it is not the only one (Carozzi and

Rozzi, 1971). On closer examination, the overall picture shows the presence of both historical centres that attract populations and that are dynamic and in full transformation, and while others are in deep crisis, in a state of abandonment, with serious management and employment problems (Ancsa-Cresme, 2017).

The theme of the existing city, since the end of the 70s, is broad and full of implications (Cervellati and Miliari, 1977; Gabrielli, 1993; Storchi and Armanni, 2010).

In addition, the serious crisis in the retail trade, the overwhelming entry of new economic players and new tourist uses, the tertiarization of the building stock, the great weight of unoccupied stock and, the absence of adequate investment in maintenance and management, are all factors that testify to a loss in government capacity in these important and fragile parts of the cities, on the part of the institutions of the government capacity of these parts of the cities so important and fragile (Ancsa-Cresme, 2017).

The tourist economy has produced a model of *inhabiting* that tends not to coincide with *residing* in historic centres. Their protection does not only concern the preservation of the original settlements of cities and small towns, but above all, requires a balance between uses, the protection of the minor tissue and public spaces, and as well as the maintenance of the *mixité* or social biodiversity, considered to be seriously threatened today from different points of view today seriously threatened.

Gentrification (Diappi, 2009; Semi, 2015; Shaw, and Hagemans, 2015) is a phenomenon that affects not only large cities but also neighborhoods close to the centers of the latter, where, as a result of major urban redevelopment, there is a change both economic and physical-functional change, with a substantial change in the previous uses of space and the estrangement of people who were related to it. In this way, a district with a strong popular connotation is transformed into a district with numerous commercial activities (mainly bars and restaurants) and is inhabited by the upper middle class, and consequently with the mutation of the social fabric.

In this regard, in the historical centres bordering university campuses there is an intensification, over time, of phenomena which is typical of university cities in the historical centres bordering university campuses. The proliferation of short leases is an important phenomenon, even in cities where a strong university presence has a significant impact on the economy and real estate values.

From the a building point of view, the process concerns houses that are often in a state of decay, which are recovered and modernized by new residents, through interventions that are not related to the local cultural and environmental characteristics, in order to lease them to students away from home with consequent and obvious repercussions on the real estate value.

In addition, in the case of the historical centres of in the

Vdl, in addition, there is the presence of urban armour, sometimes even small or very small, which, in most cases, has been significantly altered in its formal and functional characteristics. This was mainly due to the post-earthquake reconstruction works of from the 23rd November 1980, with the replacement of parts of the historical buildings, even large ones, of the historical buildings and the consequent loss of recognition and of the rules that governed their formation in terms of building heritage, road network and unbuilt spaces.

3. THE NEED FOR A COORDINATED URBAN PLANNING INITIATIVE FOR HISTORICAL CENTRES

The government of the territory of the VDI's municipalities has long been entrusted to urban planning dating back to the early '70s, a decade that ended with an unsuccessful attempt at intermunicipal planning (Fasolino, 2005).

The transformations linked to such an important strategic function, such as the location of a university, have determined effects of considerable spatial and social impact, with consequent profound and radical changes (Fasolino, 2006) also found within the economic mechanisms of the area determined by the induced activities which followed: university functions, service activities, transport, residence, office and tertiary activities, free time, etc.; propensity to investment; employment.

The provisions of the current municipal urban plans generally consist of in the identification of areas to be allocated to general services and support functions for university activities, including residential and tertiary, equipment for sports and cultural activities, as well as interventions aimed at encouraging the economic and social development of the community through the identification of areas intended to accommodate house accommodation and commercial facilities, the latter even being even large and in by derogation of from the plans themselves (Fasolino, 2006).

Through an analysis of Analysing the different municipal urban planning tools, it is possible, first of all, to notice a strong heterogeneity, both in terms of form (direct or preventive intervention) and of contents (nomenclature, typological and intervention categories, etc.). This highlights the use of different approaches to interventions: we move from the attention to the individual building to a more comprehensive analysis of inhabited areas or entire hamlets.

In this model, the forecasts of the plans have therefore been standardised. Indeed, given the heterogeneity of the existing and available documentary productions, in fact, the overall contents were represented, in terms of urban destinations, in the form of the *mosaic of the urban plans*, unifying and normalizing the symbols of these forecasts.

Particular interest has been placed, of course, to in the homogeneous territorial zone A¹.

4. METHODOLOGY

4.1 Values as indicators

The identification and mapping of 73 historical centres (Tab. 2, Fig. 1) has been obtained from the *mosaic of the urban plans* of in the VDI's Municipalities, as a result by of the normalisation of the relevant forecasts., it has been obtained the identification and mapping of 73 historical centers (Tab. 2, Fig. 1).

Table 2 - Summary data of the historical centres analysed

Municipality	HC	Population	Surface
	(n)	(inhab)	(m ²)
Baronissi	10	1.696	383.524
Calvanico	3	294	82.371
Fisciano	14	1.802	506.868
Mercato S.S.	25	5.407	652.209
Montoro	14	3.394	884.852
Pellezzano	7	1.396	254.751
Total	73	13.989	2.764.574
Legend			
HC= Historical centres			

The objective of the proposed methodology study is the classification of each historical centre according to its own characteristics and the urban and territorial context in which it is inserted. On the basis of this classification, the association with preferential indications of project intervention has been carried out. The latter should be contained in the desirable intervention *guidelines*, specifically dedicated to historical centerscentres, to be associated with the technical standards of an inter-municipal structural plan for the Vdl.

Three types of indicators have been identified for the purpose of this classification, each of which is divided into categories and sub-categories: *place values*, *context values*², and *community values*.

The *place values* represent the characteristics of the site, qualities and qualities that characterize the historical centercentre: *historical and architectural value of the buildings*, *shape of the urban framework*, *planimetric density and monumental presences*.

¹ Inter-ministerial Decree n. 1444/1968, art. 2 "The parts of the territory affected by urban agglomerations that have a historical, artistic and of particular environmental value, or portions of them, including the surrounding areas, which can be considered an integral part, for such characteristics, of the agglomerations themselves are to be considered zone A".

² For further information on the construction of place and context indicators, please refer to: Fasolino, Fiore, Palumbo, Coppola, 2019.

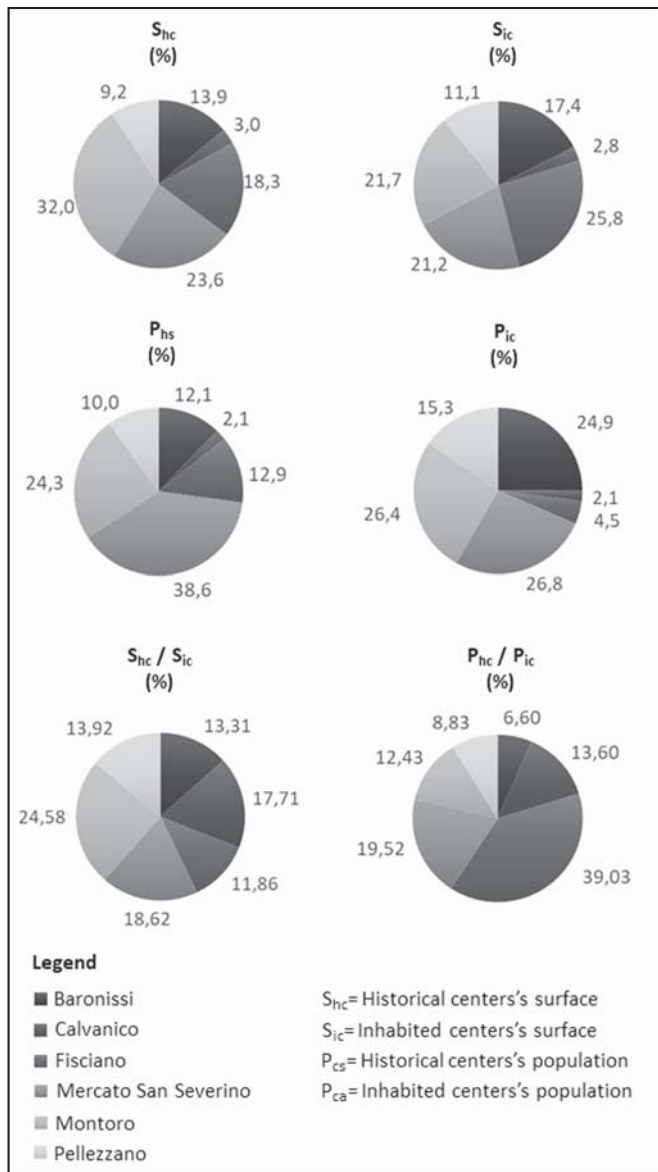


Figure 1 - Synthesis graphs of the data regarding the historical centres analysed, by municipality, in relation to the inhabited centres. Source: Authors' elaboration..

Context values are characteristic elements of a larger territory, consisting not only of the historical centres examined and the municipalities in which they fall, but also of the neighbouring ones. They were, therefore, divided into 4 categories and divided into several subcategories, for each of which the influence has been assessed through the construction of specific rays (Fig. 2). In detail: *cultural and environmental attractions* (parks, natural oases and sanctuaries); *safety and services* (safety, public services and minor hospitals); *transport network nodes* (motorways, railway stations and bus terminals); *higher secondary education* (high secondary schools).

Community values, finally, are given by the presence of

public equipment at on the neighbourhood scale that can represent the essential elements to promote the social aggregation of the urban centers considered.

4.2 Domains of intervention and contents of the Guidelines

In order to classify each historical centre according to the system of interventions that best suit their respective characteristics, they have been placed in a Cartesian plan whose axes are the *place values* and *context values*. These coordinates determine the position of each historical centre in one of four domains, each corresponding to a system of interventions. A third dimension takes into account the need to provide the centre with useful equipments to promote the *community value*.

After the attribution of scores to the indicators, as defined above, the results were normalised with respect to the maximum value of each category considered. In this way, a summary table was obtained in which the normalised coordinates were returned.

The plan identifies 4 quadrants, or *domains*, which repre-

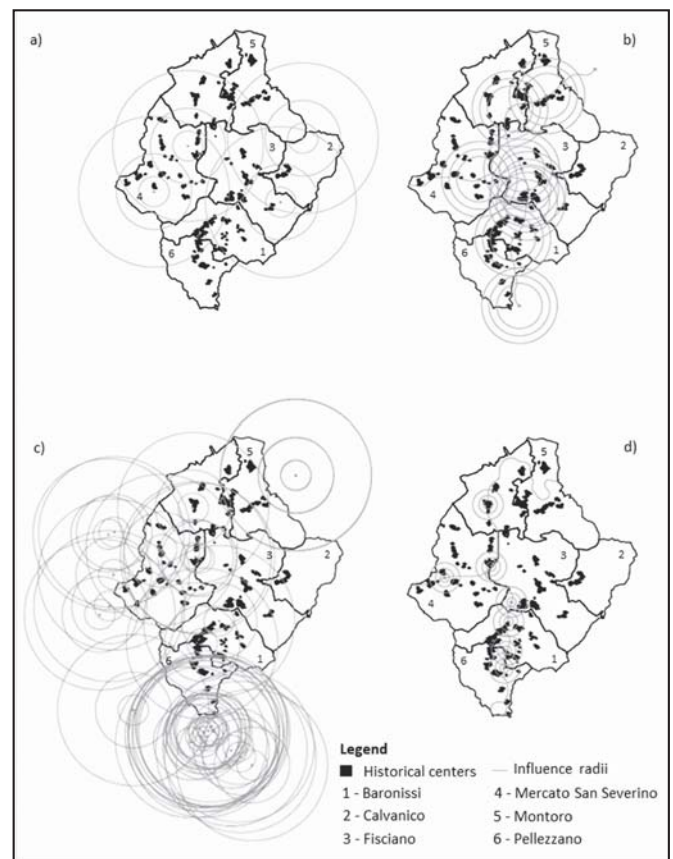


Figure 2 - Location of historical centres and their influence radii: a) Cultural and environmental attractors, b) Highways nodes, c) High schools, d) Railway stations. Source: Authors' elaboration.

sent as many the same number of sets of possible actions on the historical centers: *promotion, valorisation, regeneration, protection*. These categories are proposed as 4 chapters of the *guidelines* for historical centres.

The application of the methodology shows an unbalanced distribution of the same these, highlighting a greater concentration in the regeneration box category (Fig. 3, Tab. 3).

For each area of the graph of the intervention domains, we suggest specific indications of actions to be included in the proposed guidelines, which are useful for differentiating strategies for the requalification of the historical centres under examination.

The domain of *Promotion* is characterized by high values of context and low values of place. The suggested actions, in this case: demolition without reconstruction to recover land to for the *public city*, the new construction, the establishment of multifunctional centers, small quality trade and, a use of the residential in rotation known as the *albergo diffuso*.

The domain of *Valorisation* is characterized by high values of context and high values of place (Fasolino, 2002; Mioni and Pedrazzini, 2005; Ricci, 2007). In order to best express the potential of these historical centres, interventions such as the redevelopment of the urban space, the reorganisation of the urban greenery, the elimination of elements foreign to the original layout and the use of the colour plan are envisaged (Amoroso, 2007).

Suggested actions, in this case, are: urban restructuring, building renovation, functional renewal, social housing, the resilient square, urban vegetable gardens, the housing mix and, consequently therefore, social actions (Fasolino et al., 2019).

The domain of *Protection* is characterized by low context values and high place values (bottom right, Fig.3). For the protection of these centers we suggest ordinary and extraordinary maintenance, restoration and conservative restoration, morphological restore, the establishment of neighborhood centers, and a careful regulation of space and commercial signage (Rossi, 2007). Another important aspect is the provision of incentives for the relocation of volumes and activities which are environmental detracting, i.e. buildings and functions that are not compatible with the urban context, in suitable homogeneous areas of the urban planning instrument in force.

The *third dimension* is linked to the values of communities values whose hypothetical coordination is provided by an indicator represented by the equipment identified and quantified in terms of land area per settled inhabitant settled (Fig. 4).

This indicator has provided values that have been normalized in a scale divided into three bands (high, medium and low) to which correspond respectively three different levels of intervention (maintenance, increase, equipping) of the above equipment correspond respectively.

In the overall definition of the guidelines, particular atten-

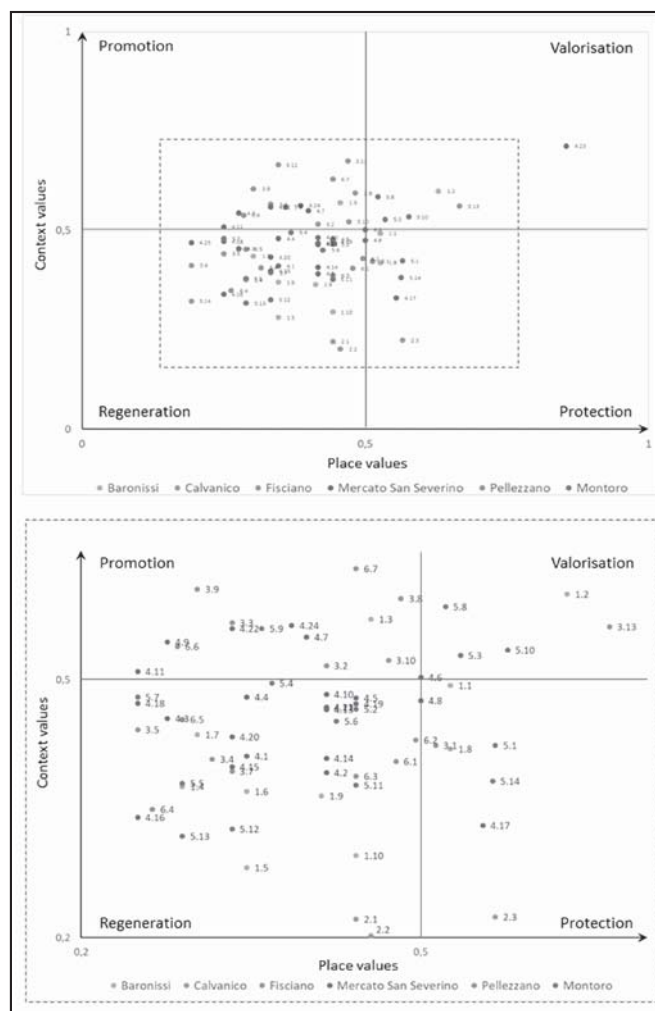


Figure 3 - Intervention domains. Source: authors' elaboration.

Table 3 - Summary data of intervention domains

Municipality	HC (n)	Context value / Place value				Community values		
		P _r	V	R	T	A	I	M
Baronissi	10	1	1	6	2	1	8	1
Calvanico	3	0	0	2	1	0	3	0
Fisciano	14	7	1	5	1	4	9	1
Mercato S.S.	25	5	1	16	3	12	12	1
Montoro	14	1	3	8	2	1	13	0
Pellezzano	7	2	0	5	0	0	7	0
Totale	73	16	6	42	9	18	52	3

Legend

HC= Historical centres; n= number of historical centres per municipality; P=Promotion; V=Valorisation; R=Regeneration; T=Protection; A=Equipping; I=Integration; M=Maintenance.

tion must also be paid to the regulation of the destination of use in buildings in order to avoid the *gentrification* phenomenon mentioned above.

These general indications must be contained in a *structural plan* and in an *inter-municipal urban planning regulations* for the Vdl. The above addresses must not, in any case, ignore the specificity and identity (Balzani *et al.*, 1992; Balzani and Santopuoli, 1992; Maietti, 2008) of each of the historical centres considered, fundamental factors on which to cut outdefine the criteria that should inspire the specific actions of intervention. The latter can be suitably detailed in the *operational plans* of the historical centres' *operational plans* of for the individual municipalities.

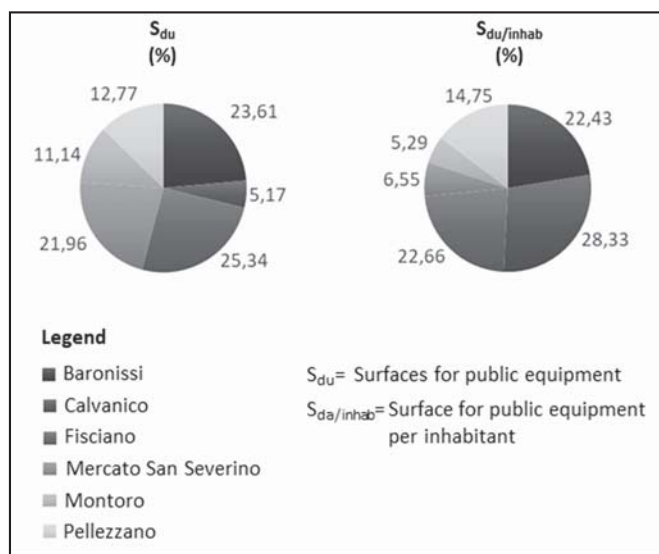


Figure 4 - Synthesis graphs of the data regarding the surfaces for public equipment in the historical centres analysed, total and per inhabitant. Source: Authors' elaboration.

5. AN OPERATIONAL PLAN FOR THE HISTORIC CENTRES

The technical objectives of an operational plan for the historical centres contribute to the sole aim of conservation and the organic integration of each of them into the overall framework of the territory (Deplano, 1997) as a qualified and specialised part of it.

The actions foreseen in a plan for the historical centre, in general, are aimed at: preserving it from uncontrolled transformations; safeguarding its residency (Ordóñez León, 2017); preparing it for pedestrian use; equipping it with the necessary equipment and services; decentralising the factors that generate its impact and that are not compatible; and integrating it physically and functionally into the social and economic context of the territory.

However, there is a need for a national policy to manage current trends and restore balance to the processes of

management and transformation of cities. For historical centres, in detailed terms, this means (Ancsa-Cresme, 2017), in detail: to launch policies to support housing; to facilitate the control of commercial uses; to regulate the tourist uses of residential heritage; to promote the use of advanced technologies for management; to prepare plans for risk prevention and crisis response; to promote the development of compatible creative and productive activities.

In that perspective, the principle of *sustainability* must govern all choices of intervention (Fezzai *et al.*, 2015), implementing criteria of efficiency and effectiveness in the long term. The environmental sustainability of settlements (Gerundo *et al.*, 2016) must also be related to *resilience*, i.e. the capacity of communities to develop preventive actions to mitigate and adapt to the effects of extreme events (Fasolino *et al.*, 2019), and as well as to healthiness (Fasolino *et al.*, 2016a; Fasolino *et al.*, 2016b).

The definition of the objectives of conservation and regeneration of historical urban heritage requires the interaction between national policies and local urban planning and management tools that identify the relationship with the specific elements of the physical and social context. This definition of objectives must be carried out through participatory actions and the activation of effective forms of partnership between the public and private sectors.

Government agencies and settled communities are called upon to formulate a new vision of the future of historical cities and the preservation of their authenticity and integrity, in the face of the challenges posed by globalisation.

In the case of Vdl, the integration between the city and the university is also to be thought of with reference to the physical interface between the university enclosure and the urban fabric of the neighbouring settlements, in a logic of sharing services and as well as collective and residential social facilities.

The theme of the historical centres is dealt with here mainly in terms of the absence of an organisational rationality of for the overall territorial space. In the first instance, This absence prevents, in the first place, the composition of a new cultural image of the territory based on a wise-careful attention to the rules and natural signs features of the places.

It is therefore necessary for the settlement context to achieve a higher level of urban quality not only through the enhancement of the supply of *rare services*, but also by means of widespread urban and environmental regeneration interventions widespread. Among the priorities, these should concern the historical centres and, in particular, the problem of receptivity that has long characterized the events of the University of Salerno and, above all, the territory that hosts it.

To do this, however, it will be necessary to abandon any municipal policy beforehand and to design and implement an effective and efficient system of coordination of

the wide variety of actors involved in this ambitious project.

6. IDEAS FOR A DISCUSSION AND DEVELOPMENT PERSPECTIVES

The proposal presented, involving the municipalities of Salerno University and the surrounding municipalities, tries attempts to provide a contribution to the recovery of parts of the territory through the regeneration of the historical tissues of urban settlements, via a unified and complex approach.

The aim is to reactivate an operational interest in the its reuse (Raspi Serra, 1990; Aristone and Palazzo, 2000), through a project closely linked to a program of urban development of the entire settlement system, which sees the original nuclei intimately integrated with what surrounds them and open to interconnections with the context.

The objective, therefore, is to identify appropriate strategies of for the historical centerscentres inof the Vdl, as a pre-condition for their relaunch.

First of all, we want to avoid the repetition of those the damages caused to the urban image of the historical centres that in the past, were also favoured by short-sighted and inadequate recovery plans, were caused to the urban image of the historic centers, with foreign materials and shapes foreign, often in the name of a functional and technological progress affording little sensitivity e to historical memory.

The more general aim is, therefore, to promote an effective policy of revitalization of ancient settlements. , through their recovery. of the same. The r Recovery is not only limited to the physical formal aspect, but also extended to social and economic functions, capable of making them a living liveable and dynamic context, as well as a coagulum of public and private interests, all while respecting both the built and natural environment.

* **Isidoro Fasolino**, University of Salerno, Italy
e-mail: i.fasolino@unisa.it,

** **Pierfrancesco Fiore**, University of Salerno, Italy
e-mail: p.fiore@unisa.it,

*****Luís Manuel Palmero Iglesias**, Universitat Politècnica Valencia
e-mail: lpalmero@csa.upv.es.

**** **Maddalena Palumbo**, University of Salerno, Italy
e-mail: maddalena.palumbo.88@gmail.com,

***** **Francesca Coppola**, University of Salerno, Italy
e-mail: fracoppola@unisa.it.

Bibliography

AMOROSO G., *Il piano del colore nei centri storici*, Urbanistica Informazioni, n. 214, 2007, pp. 58-60.

ARISTONE O., PALAZZO A. L., *Città storiche. Interventi per il riuso*, Il Sole24Ore, Milano, 2000.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE CENTRI STORICO ARTISTICI (ANCSA), CENTRO RICERCHE ECONOMICHE E SOCIALI DEL MERCATO DELL'EDILIZIA (CRESME), *Centri storici e futuro del paese. Indagine nazionale sulla situazione dei Centri Storici*, Ancsa-Cresme, 2017.

BALZANI M., SANTOPUOLI N. (a cura di), *Recupero e identità urbana. Palazzo Hercolani nel centro storico di Forlì*, Maggioli, Rimini, 1992.

BALZANI M., BINI M., SANTOPUOLI N. (a cura di), *Elementi di arredo urbano. Introduzione alla lettura e al rilievo dei centri storici*, Maggioli, Rimini, 1992.

CAROZZI C., ROZZI R., *Centri Storici. Questione aperta*, De Donato Editore, Bari, 1971.

CERVELLATI P.L., MILIARI M., *I centri storici*, Le Guide Guaraldi, Guaraldi Editore, Rimini, 1977.

DEPLANO G. (a cura di), *Centri storici e territorio*, FrancoAngeli, Milano, 1997.

DIAPPI L., *Rigenerazione urbana e ricambio sociale - gentrification in atto nei quartieri storici italiani*, FrancoAngeli, Milano, 2009.

FASOLINO I., *La valorizzazione dei centri storici*, areAVasta - Giornale di Pianificazione Urbanistica e Organizzazione del Territorio, n. 5, 2002, pp. 87-90.

FASOLINO I., *Il piano regolatore intercomunale della Valle dell'Irno*, areAVasta - Giornale di Pianificazione Urbanistica e Organizzazione del Territorio, n.8/9, 2005, pp. 259-268.

FASOLINO I., *L'insostenibile spreco di suolo: necessità di un nuovo approccio urbanistico dei comuni della Valle dell'Irno*, in D'Arco A. (a cura di), *Promenades archéologiques. Adotta un sentiero*, Baronissi, 2006.

FASOLINO I., COPPOLA F., GRIMALDI M., *Towards a model for urban planning control of the settlement efficiency*, in Gargiulo C., Zoppi C. (eds.), *Planning, nature and ecosystem services*, FedOAPress, Naples, 2019, pp. 587-594.

FASOLINO I., FIORE P., PALUMBO M., COPPOLA F., *The regeneration of hinterland historical centers. Strategies for the Irno*

Valley, in Fiore P., D'Andria E. (eds.), *Small towns...from problem to resource. Sustainable strategies for the valorization of building, landscape and cultural heritage in inland areas*, FrancoAngeli, Milan, 2019.

FASOLINO I., GRIMALDI M., ZARRA T., NADDEO V., *Implementation of Integrated Nuisances Action Plan*, Chemical Engineering Transactions, vol. 54, 2016a, pp. 19-24.

FASOLINO I., GRIMALDI M., ZARRA T., NADDEO V., *Odour control strategies for a sustainable nuisances action plan*, Global NEST Journal, vol. 4, 2016b, pp. 734-741.

FEZZAI S., MAZOUZ S., AHRIZ A., *Sustainable urban design of historical city centers*, Energy Procedia 74, 2015, pp. 301-307.

GABRIELLI B., *Il recupero della città esistente. Saggi 1968-1992*, ETASLibri, Milano, 1993.

GERUNDO R., FASOLINO I., GRIMALDI M., *ISUT Model. A composite index to measure the sustainability of the urban transformation*, in Papa R., Fistola R. (eds), *Smart energy in the smart city. Urban planning for a sustainable future*, Springer, 2016, pp. 117-130.

MAIETTI F., *Centri storici minori: progetti di recupero e restauro del tessuto urbano fra identità culturale e salvaguardia*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna, 2008.

MIONI A., PEDRAZZINI L. (a cura di), *Valorizzazione dei centri storici. Criteri e indirizzi per i piccoli e medi comuni lombardi*, FrancoAngeli, Milano, 2005.

ORDÓÑEZ LEÓN A., *Function and meaning of contemporary historic city center. Residential use as a function to be conserved*, QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme, Ottobre 2017, n. 8, 2017, p. 130-151.

RASPI SERRA J., *Il concetto di centro storico - ricerca archeologica, recupero, conservazione, riuso, protezione dei Beni Culturali*, Guerini Studio, Milano, 1990.

RICCI M., *Centri storici minori, i percorsi della valorizzazione*, Urbanistica, n. 133, 2007, pp. 7-12.

ROSSI I., *La rivitalizzazione commerciale e urbana dei centri storici*, Urbanistica, n. 133, 2007, 39-42.

SEMI G., *Gentrification. Tutte le città come Disneyland*, il Mulino, Bologna, 2015.

SHAW K.S., I.W. HAGEMANS, *Gentrification without displacement and the consequent loss of place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas*, International Journal of Urban and Regional Research, 2015, pp.323-341.

STORCHI S., ARMANNI O. (a cura di), *Centri Storici e nuove centralità urbane*, Alinea, Firenze, 2010.

Una metodologia di supporto alle decisioni finalizzata alla formulazione di un piano urbanistico di intervento per la rigenerazione dei centri storici. Il caso della Valle dell'Irno

Isidoro Fasolino*, Pierfrancesco Fiore**,
Luís Manuel Palmero Iglesias***,
Maddalena Palumbo****, Francesca Coppola*****

parole chiave: centri storici, supporto alle decisioni,
Valle dell'Irno, piano, rigenerazione

Abstract

L'obiettivo di questa ricerca è quello di formulare una proposta metodologica per la definizione di linee guida intercomunali finalizzate alla rigenerazione dei centri storici di hinterland. La metodologia, attraverso l'analisi degli strumenti urbanistici vigenti o in itinere, classifica i centri storici attraverso criteri basati su caratteristiche intrinseche, definite valori di luogo, e caratteristiche

estrinseche, definite valori di contesto. Sono, infine, considerate anche le dotazioni urbane con funzione aggregativa per le comunità insediate. Il modello di supporto alle decisioni di pianificazione urbanistica è applicato ai centri storici della Valle dell'Irno. La classificazione consente di differenziare le strategie più adatte alla loro valorizzazione.

1. AREA DI RIFERIMENTO E CARATTERI DEL TERRITORIO

L'ambito di interesse per lo studio è la Valle dell'Irno (Vdi). Essa comprende insediamenti la cui struttura socio-economica e le cui tendenze insediative sono condizionate dall'in-

fluenza esercitata dal capoluogo provinciale (Salerno) e, a partire dagli anni '90, dal polo universitario di Fisciano. L'urbanizzazione diffusa presenta una matrice che conserva connotati prevalentemente agricoli.

I sei comuni individuati (Tab. 1) posti a nord di Salerno, presentano una superficie territoriale a morfologia estre-

mamente varia, in cui insistono la collina, la montagna e la pianura di fondo valle.

Tabella 1 - Dati di sintesi dei Comuni analizzati

Comune	Superficie	Popolazione	Densità
	(km ²)	(ab)	(ab/km ²)
Baronissi	17,93	17.061 ¹	951,53
Calvanico	14,91	1.492 ¹	100,07
Fisciano	31,48	13.930 ¹	442,5
Mercato S.S.	30,33	22.346 ²	736,76
Montoro	40,14	19.776 ³	492,43
Pellezzano	14,04	11.103 ²	790,81
Totale	148,83	85.708	575,88

¹ Aggiornamento dati al 28/02/2017

² Aggiornamento dati al 31/10/2017

³ Aggiornamento dati al 30/11/2018

Due assi di viabilità veloci interessano direttamente la valle e il loro tracciato condiziona la morfologia insediativa del comprensorio: il raccordo autostradale Salerno Avellino e l'autostrada A30 Caserta Mercato S. Severino-Fisciano. Tali assi aprono a tutte le direttrici geografiche di carattere nazionale.

La struttura di fondovalle che si sviluppa lungo la SS 88 dei Due Principati è caratterizzata da casali collocati lungo le linee di mezzacosta e costituenti gli insediamenti originari.

L'area è, quindi, fortemente interessata dal flusso di relazioni intercorrenti tra il polo di Avellino (nord), quello di Salerno (a sud) e l'agro nocerino-sarnese (ad ovest).

La Vdl rappresenta l'hinterland della città di Salerno e luogo preferenziale di travasi residenziali da questa provenienti, per motivi legati ai costi immobiliari e alla gestione urbana. Essa ospita ormai dagli anni '70 l'agglomerato Asi di Fisciano-Mercato S. Severino, uno dei cinque principali poli industriali della Provincia. A tale epoca risale anche il plesso universitario di Baronissi, mentre ai primi anni '90, come detto, il campus di Fisciano.

2. CENTRI STORICI: TEMI E PROBLEMI

Lo spopolamento dei Comuni in aree periferiche rappresenta, al giorno d'oggi, l'elemento più visibile della crisi dei centri storici, anche se non il solo (Carozzi e Rozzi, 1971). Ad una analisi più attenta, il quadro complessivo mostra la presenza sia di centri storici che attirano popolazione e sono dinamici e in piena trasformazione, sia di altri in crisi profonda, in stato di abbandono, con gravi problemi gestionali e occupazionali (Ancsa-Cresme, 2017).

Il tema della città esistente, sin dalla fine degli anni '70,

è ampio e ricco di implicazioni (Cervellati e Miliari, 1977; Gabrielli, 1993; Storchi e Armanni, 2010).

Inoltre, la grave crisi del commercio al minuto, l'ingresso prepotente di nuovi attori economici e di nuovi usi turistici, la terziarizzazione del patrimonio edilizio, il grande peso dello stock non occupato, l'assenza di adeguati investimenti per la manutenzione e la gestione, sono tutti fattori che testimoniano una perdita, da parte delle Istituzioni, della capacità di governo di queste parti delle città così importanti e fragili (Ancsa-Cresme, 2017).

L'economia turistica ha prodotto un modello dell'abitare che tende a non coincidere con il *risiedere* nei centri storici. La loro protezione non riguarda solo la conservazione degli insediamenti originari delle città e dei piccoli centri, ma richiede soprattutto un equilibrio tra gli usi, la protezione del tessuto minore e degli spazi pubblici, e il mantenimento della *mixité* o biodiversità sociale, da diversi punti di vista oggi gravemente minacciata.

La *gentrificazione* (Diappi, 2009; Semi, 2015; Shaw e Hagemans, 2015) è un fenomeno che non riguarda solo le grandi città ma anche quartieri prossimi ai centri di queste ultime, dove, a seguito di importanti interventi di riqualificazione urbana, viene a crearsi un mutamento sia economico sia fisico-funzionale, con una sostanziale modificazione dei precedenti usi dello spazio e l'allontanamento delle persone che ad esso erano legate. È così che un quartiere con una forte connotazione popolare si trasforma in un quartiere dalle numerose attività commerciali (prevalentemente bar e ristoranti) abitato dal ceto medio/alto, con la mutazione del tessuto sociale.

Si riscontra, a tal proposito, nei centri storici contermini ai campus universitari, come nel caso-studio, l'intensificazione, nel tempo, di fenomeni tipici delle città universitarie.

La proliferazione delle locazioni brevi è un fenomeno rilevante, anche in città nelle quali una forte presenza universitaria incide in maniera consistente sull'economia e sui valori immobiliari.

Dal punto di vista edilizio, il processo riguarda abitazioni spesso in condizioni di degrado, le quali vengono recuperate e ammodernate dai nuovi residenti, anche attraverso interventi estranei alle caratteristiche culturali e ambientali locali, allo scopo di darle in locazione a studenti fuori sede con conseguenti ed evidenti ripercussioni sul valore immobiliare.

Nel caso dei centri storici della Vdl, in aggiunta, si è in presenza di armature urbane di dimensione talvolta anche piccola o molto piccola che, nella gran parte dei casi, sono state sensibilmente alterate nei caratteri formali e funzionali. Ciò è avvenuto soprattutto a seguito degli interventi di ricostruzione post-sisma del 23 novembre 1980, con sostituzioni di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica e conseguente perdita di riconoscibilità e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione in termini di patrimonio edilizio, rete viaria e spazi ineditati.

3. L'ESIGENZA DI UN'INIZIATIVA URBANISTICA COORDINATA PER I CENTRI STORICI

Il governo del territorio dei Comuni della Vdl è stato a lungo affidato a piani urbanistici risalenti ai primi anni '70, decennio che si concludeva con un tentativo, senza esito, di pianificazione intercomunale (Fasolino, 2005).

Le trasformazioni legate a una funzione di così rilevante valenza strategica, come la localizzazione di una università, hanno determinato effetti di notevole impatto spaziale e sociale, con conseguenti profonde e radicali modificazioni (Fasolino, 2006) anche nei meccanismi economici dell'area determinate dall'indotto: funzioni universitarie, attività di servizio, trasporti, residenza, attività direzionali e terziarie, tempo libero, ecc.; propensione all'investimento; occupazione.

Le previsioni dei piani urbanistici comunali, oggi vigenti, consistono, generalmente, nella individuazione di aree da destinare a servizi generali e funzioni di supporto dell'attività universitaria (anche residenziali e terziarie), attrezzature per attività sportive e culturali, nonché in interventi rivolti a favorire lo sviluppo economico e sociale della collettività attraverso l'individuazione di aree destinate ad ospitare strutture ricettive e commerciali, queste ultime anche di grandi dimensioni e in deroga ai piani stessi (Fasolino, 2006).

Analizzando i diversi strumenti urbanistici comunali, è possibile, innanzitutto, notare una forte eterogeneità, sia in termini di forma (intervento diretto o preventivo) sia di contenuti (nomenclatura, categorie tipologiche e di intervento, etc.). Ciò evidenzia il ricorso a diversi approcci d'intervento: si passa dall'attenzione al singolo edificio ad una analisi più complessiva riguardante nuclei abitati o intere frazioni.

Nel presente modello, le previsioni dei piani sono state, pertanto, oggetto di normalizzazione. Infatti, data l'eterogeneità delle produzioni documentarie esistenti e disponibili si è proceduto mediante la rappresentazione di insieme dei contenuti, in termini di destinazioni urbanistiche, nella forma del *mosaico dei piani*, unificando e normalizzando le simbologie delle suddette previsioni.

Particolare interesse è stato posto, naturalmente, alla zona territoriale omogenea A¹.

¹ Decreto interministeriale n. 1444/1968, art. 2 «Sono da considerarsi zona A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi».

4. METODOLOGIA

4.1 Valori come indicatori

Dal *mosaico dei piani* dei Comuni della Vdl, risultato dalla normalizzazione delle relative previsioni, si è ottenuta l'individuazione e la mappatura di 73 centri storici (Tab. 2, Fig. 1).

Tabella 2 - Dati di sintesi dei centri storici analizzati

Comune	CS	Popolazione	Superficie
	(n)	(ab)	(m ²)
Baronissi	10	1.696	383.524
Calvanico	3	294	82.371
Fisciano	14	1.802	506.868
Mercato S.S.	25	5.407	652.209
Montoro	14	3.394	884.852
Pellezzano	7	1.396	254.751
Totale	73	13.989	2.764.574
Legenda			
CS= Centri Storici			

L'obiettivo dello studio proposto è la classificazione di ciascun centro storico in funzione di caratteristiche proprie e del contesto urbano e territoriale in cui è inserito. Sulla base di tale classificazione, è stata effettuata la associazione a indicazioni progettuali preferenziali di intervento. Queste ultime dovrebbero essere contenute in auspicabili *linee guida* di intervento, specificamente dedicate ai centri storici, da associare alle norme tecniche di un piano strutturale intercomunale per la Vdl.

Ai fini della suddetta classificazione sono stati individuati tre tipi di indicatori, ciascuno articolato in categorie e sottocategorie: *valori di luogo*, *valori di contesto*² e *valori di comunità*.

I *valori di luogo* rappresentano i caratteri propri del sito, qualità caratterizzanti il centro storico: *pregio storico architettonico degli edifici*, *forma dell'impianto urbano*, *densità planimetrica* e *presenze monumentali*.

I *valori di contesto* sono elementi caratteristici di un territorio più ampio, costituito non solo dai centri storici esaminati e dai Comuni in cui essi ricadono, ma anche da quelli limitrofi.

Sono stati, perciò, suddivisi in 4 categorie e articolati in più sottocategorie, per ciascuna delle quali è stata valutata

² Per approfondimenti in merito alla costruzione degli indicatori di luogo e di contesto si rimanda a: Fasolino I., Fiore P., Palumbo M., Coppola F., 2019.

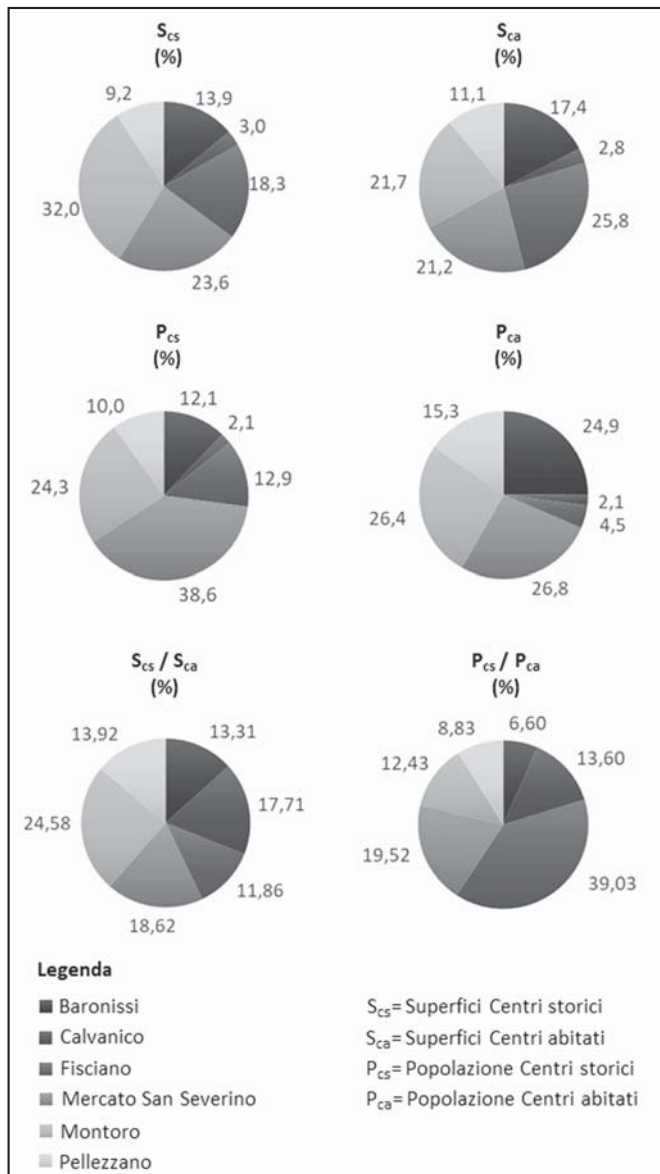


Figura 1 - Grafici di sintesi dei dati relativi ai centri storici analizzati, per comune, in rapporto ai centri abitati. Fonte: elaborazione degli Autori.

l'influenza attraverso la costruzione di specifici raggi (Fig. 2).

In dettaglio:

- *attrattori culturali ed ambientali* (parchi, oasi naturali e santuari);
- *sicurezza e servizi* (sicurezza, servizi pubblici e ospedali minori);
- *nodi della rete dei trasporti* (autostrade, stazioni ferroviarie e terminal bus);
- *istruzione superiore* (scuole superiori).

I *valori di comunità*, infine, sono dati dalla presenza di *attrezzature pubbliche* alla scala di vicinato in grado di rap-

presentare gli elementi essenziali per favorire l'aggregazione sociale.

4.2 Domini di intervento e contenuti delle Linee guida

Al fine di classificare ciascun centro storico in funzione del sistema di interventi che meglio si adattano alle rispettive caratteristiche, si è fatto ricorso alla loro collocazione in un piano cartesiano i cui assi sono i *valori di luogo* e i *valori di contesto*. Tali coordinate determinano la posizione di ogni centro storico in uno di quattro domini, ciascuno corrispondente a un sistema di interventi. Una terza dimensione tiene conto della necessità di dotare il centro di attrezzature utili a favorire il *valore di comunità*.

A valle della attribuzione dei punteggi agli indicatori, come sopra definiti, si è proceduto a normalizzare i risultati rispetto al valore massimo di ogni categoria considerata. Si è ottenuto, in tal modo, una tabella riassuntiva in cui sono state restituite le coordinate normalizzate.

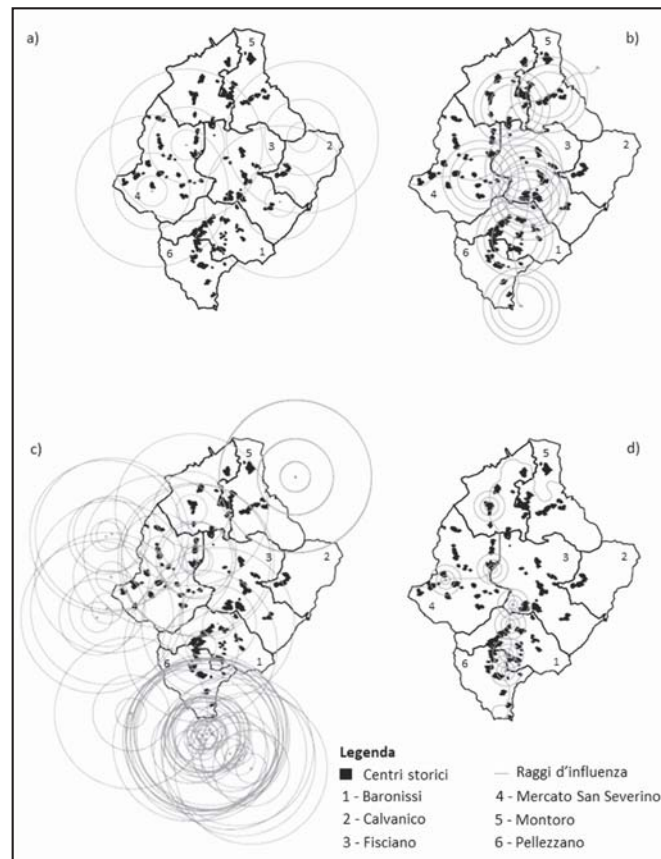


Figura 2 - Localizzazione dei centri storici e relativi raggi di influenza: a) Attrattori culturali ed ambientali, b) Nodi autostradali, c) Istituti superiori, d) Stazioni ferroviarie. Fonte: elaborazione degli Autori.

Una metodologia di supporto alle decisioni finalizzata alla formulazione di un piano urbanistico di intervento per la rigenerazione dei centri storici. Il caso della Valle dell'Irno

Nel piano si individuano 4 quadranti, o *domini*, che rappresentano altrettanti insiemi di interventi (azioni) possibili sui centri storici:

- 1) *promozione*;
- 2) *valorizzazione*;
- 3) *rigenerazione*;
- 4) *tutela*.

Tali categorie si propongono come 4 capitoli delle *linee guida* per i centri storici. L'applicazione della metodologia mostra una distribuzione non equilibrata degli stessi, evidenziandone una maggior concentrazione nel riquadro della rigenerazione (Fig. 3, Tab. 3).

Per ogni area del grafico dei domini di intervento si suggeriscono specifiche indicazioni di azioni da inserire nelle linee guida proposte, utili per differenziare le strategie per la riqualificazione dei centri storici in esame.

Il dominio della *Promozione* è caratterizzato da alti valori di contesto e bassi valori di luogo. Le azioni suggerite, in tal caso, sono: la demolizione senza ricostruzione per recuperare suolo alla *città pubblica*, la nuova edificazione, l'istituzione di centri multifunzionali, il piccolo commercio di qualità, un uso del residenziale a *rotazione* come *l'albergo diffuso*.

Il dominio della *Valorizzazione* è caratterizzato da alti valori di contesto e alti valori di luogo (Fasolino, 2002; Mioni e Pedrazzini, 2005; Ricci, 2007). Per esprimere al meglio le potenzialità di tali centri storici si prevedono interventi come la riqualificazione dello spazio urbano, la riorganizzazione del verde urbano, l'eliminazione di elementi estranei all'impianto originario e il ricorso al piano del colore (Amoroso, 2007).

Il dominio della *Rigenerazione* è caratterizzato da bassi valori di contesto e bassi valori di luogo. Tale dominio è di gran lunga il più rappresentato.

Le azioni suggerite, in tal caso, sono: la ristrutturazione urbanistica, la ristrutturazione edilizia, il rinnovamento funzionale, il social housing, la piazza resiliente, gli orti urbani e la mixité abitativa e, di conseguenza, sociale (Fasolino et al., 2019).

Il dominio della *Tutela* è caratterizzato da bassi valori di contesto e alti valori di luogo (in basso a destra, Fig.3). Per la tutela di tali centri si suggeriscono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino morfologico, l'istituzione di centri di quartiere ed una attenta regolamentazione degli spazi e della cartellonistica commerciale (Rossi, 2007). Altro aspetto importante è la previsione di incentivi per la delocalizzazione di volumi e attività costituenti detrattori ambientali, ossia corpi edilizi e funzioni non compatibili con il contesto urbano, in idonee zone omogenee dello strumento urbanistico vigente.

La *terza dimensione* è legata ai valori di comunità la cui ipotetica coordinata è fornita da un indicatore rappresentato dalla dotazione delle attrezzature individuate e

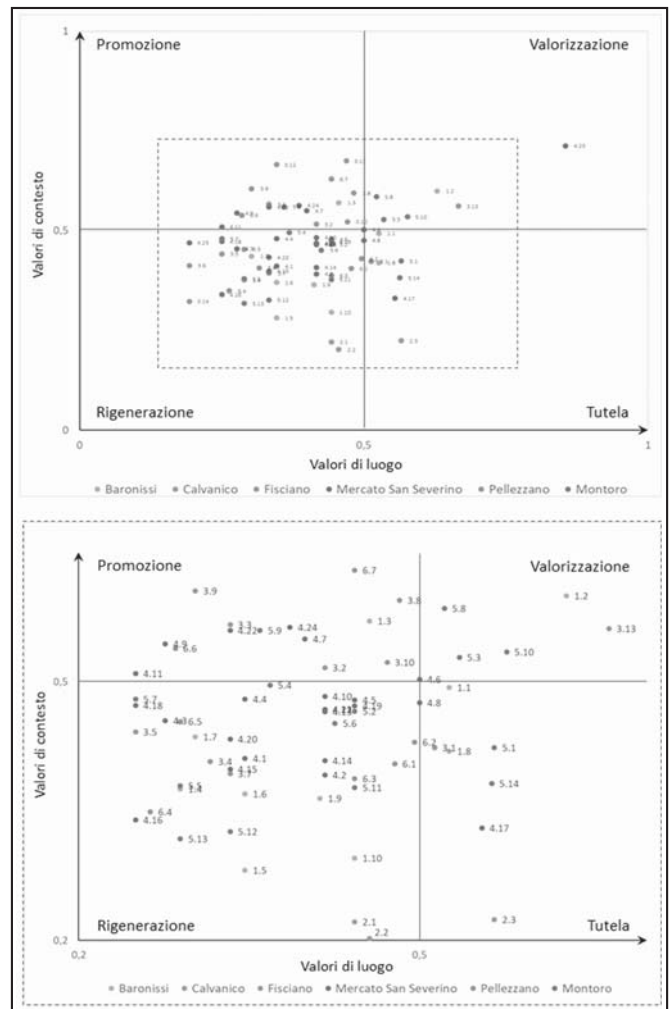


Figura 3 - Domini di intervento. Fonte: elaborazione degli Autori.

Tabella 3 - Dati di sintesi domini di intervento

Comune	CS (n)	Valori di contesto / Valori di luogo				Valori di comunità		
		P _r	V	R	T	A	I	M
Baronissi	10	1	1	6	2	1	8	1
Calvanico	3	0	0	2	1	0	3	0
Fisciano	14	7	1	5	1	4	9	1
Mercato S.S.	25	5	1	16	3	12	12	1
Montoro	14	1	3	8	2	1	13	0
Pellezzano	7	2	0	5	0	0	7	0
Totale	73	16	6	42	9	18	52	3

Legenda

CS= Centri storici; n= numero di centri storici per comune; P=Promozione; V=Valorizzazione; R=Rigenerazione; T=Tutela; A=Attrezzaggio; I=Integrazione; M=Mantenimento.

quantificate in termini di superfici fondiarie per abitante insediato (Fig. 4).

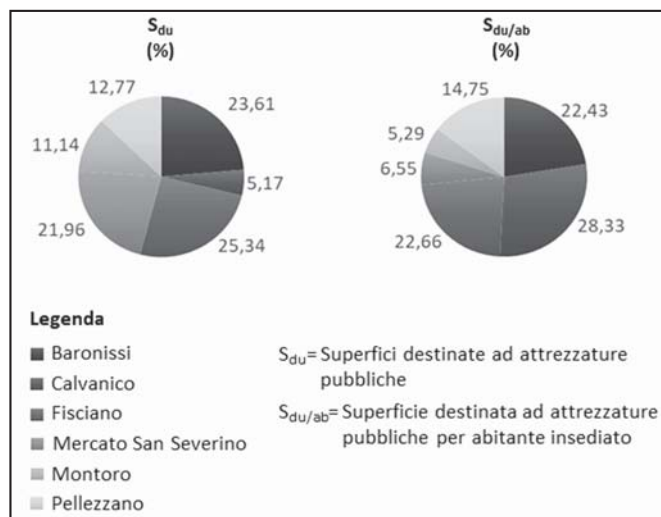


Figura 4 - Grafici di sintesi dei dati relativi alle superfici destinate ad attrezzature pubbliche presenti nei centri storici, totali e per singolo abitante insediato. Fonte: elaborazione degli Autori.

Tale indicatore ha fornito valori che sono stati normalizzati in una scala suddivisa in tre fasce (alta, media e bassa) a cui rispettivamente corrispondono tre diversi livelli di intervento (mantenimento, incremento, attrezzaggio) delle suddette dotazioni.

Nella complessiva definizione delle linee guida è richiesta, inoltre, una particolare attenzione alla disciplina delle destinazioni d'uso negli edifici al fine di evitare il fenomeno della *gentrificazione*, cui si è fatto cenno.

Tali indicazioni di carattere generale, dovranno essere contenute in un *piano strutturale* e in un *regolamento urbanistico* intercomunale per la Vdl. Gli indirizzi di cui sopra non devono, in ogni caso, ignorare la specificità e l'identità (Balzani et al., 1992; Balzani e Santopuoli, 1992; Maietti, 2008) di ciascuno dei centri storici considerati, fattori fondamentali su cui ritagliare i criteri cui devono ispirarsi le specifiche azioni di intervento. Queste ultime potranno essere opportunamente dettagliate nei *piani operativi* dei centri storici dei singoli Comuni.

5. UN PIANO OPERATIVO PER I CENTRI STORICI

Gli obiettivi tecnici di un piano operativo per i centri storici concorrono all'unico fine della conservazione e della organica integrazione, di ciascuno di essi, nell'armatura complessiva del territorio (Deplano, 1997) come una sua parte qualificata e specializzata.

Le azioni previste da un piano per il centro storico, in generale, sono finalizzate a: preservarlo da trasformazioni incontrollate; salvaguardarne la residenzialità (Ordóñez

León, 2017); predisporlo per la fruizione pedonale; dotarlo delle attrezzature e dei servizi necessari; decentrarne i fattori generatori di impatto non compatibili; integrarlo fisicamente e funzionalmente nel contesto sociale ed economico del territorio.

Si rende, tuttavia, necessaria una politica nazionale che consenta di gestire le tendenze attuali e di ridare equilibrio ai processi di gestione e trasformazione delle città. Per i centri storici ciò significa (Ancsa-Cresme, 2017), in dettaglio: avviare politiche di sostegno alla residenzialità; facilitare il controllo degli usi commerciali; regolamentare gli usi turistici del patrimonio residenziale; promuovere l'uso di tecnologie avanzate per la gestione; predisporre piani di prevenzione dei rischi e di risposta alle crisi; promuovere lo sviluppo di attività creative e produttive compatibili.

In tale ottica, il principio di *sostenibilità* deve presiedere tutte le scelte di intervento (Fezzai et al., 2015), mettendo in atto criteri di efficienza e di efficacia nel lungo periodo. La sostenibilità ambientale degli insediamenti (Gerundo et al., 2016) deve essere messa anche in relazione alla *resilienza*, ossia alla capacità delle comunità di sviluppare azioni preventive di mitigazione e adattamento nei confronti degli effetti di eventi estremi (Fasolino et al., 2019) e alla salubrità (Fasolino et al., 2016a; Fasolino et al., 2016b).

La definizione degli obiettivi di conservazione e rigenerazione del patrimonio urbano storico richiede l'interazione tra le politiche nazionali e gli strumenti urbanistici e gestionali locali che ne identificano il rapporto con gli specifici elementi del contesto fisico e sociale. Tale definizione di obiettivi va operata attraverso azioni partecipative e l'attivazione di efficaci forme di partenariato tra il settore pubblico e quello privato.

Enti di governo e comunità insediate sono chiamati alla formulazione di una nuova visione sul futuro delle città storiche e sulla conservazione della loro autenticità e integrità, di fronte alle sfide aperte dalla globalizzazione.

Nel caso della Vdl l'integrazione fra città e Università è da pensarsi anche con riferimento all'interfaccia fisica fra il recinto universitario e il tessuto urbano degli insediamenti contermini, in una logica di condivisione dei servizi e delle attrezzature sociali collettive e residenziali.

Il tema dei centri storici è qui affrontato principalmente nei termini dell'assenza di una razionalità organizzativa dello spazio territoriale complessivo. Tale assenza impedisce, in primo luogo, la composizione di una nuova immagine culturale del territorio fondata su una sapiente attenzione alle regole e ai segni naturali dei luoghi.

È necessario, allora, che il contesto insediativo raggiunga un più elevato livello di qualità urbana non solo attraverso il potenziamento dell'offerta di *servizi rari*, ma anche mediante interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale diffusa. Questi dovranno riguardare, fra le priorità, proprio i centri storici e, in particolare, il problema della ricettività che caratterizza da tempo le vicende dell'Università di Salerno e, soprattutto, il territorio che la ospita.

Per fare questo, tuttavia, bisognerà preventivamente abbandonare qualsiasi politica municipalistica e progettare e realizzare un efficiente sistema di coordinamento della numerosa varietà di soggetti coinvolgibili in questo ambizioso progetto.

6. SPUNTI PER UNA DISCUSSIONE E PROSPETTIVE DI SVILUPPO

La proposta presentata, coinvolgendo l'ambito dei Comuni in cui ricadono i plessi dell'Ateneo salernitano e i limitrofi, prova a fornire un contributo per il recupero di parti del territorio attraverso la rigenerazione dei tessuti storici degli insediamenti urbani, mediante un approccio unitario e complesso.

Si mira a riattivare un interesse operativo al riuso (Raspi Serra, 1990; Aristone e Palazzo, 2000), attraverso un progetto strettamente legato a un programma di sviluppo urbanistico dell'intero sistema insediativo, che vede i nuclei

originari intimamente integrati con quanto li circonda e aperti alle interconnessioni con il contesto.

L'obiettivo, quindi, è quello della individuazione di opportune strategie per i centri storici della Vdl, come pre-condizione per un loro rilancio.

Si vuole, innanzitutto, evitare il ripetersi di quei danni che nel passato, favoriti anche da piani di recupero miopi e inadeguati, sono stati provocati all'immagine urbanistica dei centri storici, con materiali e fogge estranee, spesso in nome di un progresso funzionale e tecnologico poco sensibile alla memoria storica.

La finalità più generale è, pertanto, di promuovere un'efficace politica di rivitalizzazione degli insediamenti antichi. Il recupero non deve essere limitato al solo aspetto formale, ma esteso anche alle funzioni sociali ed economiche in grado di renderli un contesto vivo e dinamico, coagulo di interessi pubblici e privati, nel rispetto dell'ambiente costruito e naturale.

* **Isidoro Fasolino**, Università di Salerno, Italia

e-mail: i.fasolino@unisa.it,

** **Pierfrancesco Fiore**, Università di Salerno, Italia

e-mail: p.fiore@unisa.it,

*** **Luís Manuel Palmero Iglesias**, Università Politecnica di Valencia

e-mail: lpalmero@csa.upv.es.

**** **Maddalena Palumbo**, Università di Salerno, Italia

e-mail: maddalena.palumbo.88@gmail.com,

***** **Francesca Coppola**, Università di Salerno, Italia

e-mail: fracoppola@unisa.it.

Bibliografia

AMOROSO G., *Il piano del colore nei centri storici*, Urbanistica Informazioni, n. 214, 2007, pp. 58-60.

ARISTONE O., PALAZZO A. L., *Città storiche. Interventi per il riuso*, Il Sole24Ore, Milano, 2000.

ASSOCIAZIONE NAZIONALE CENTRI STORICO ARTISTICI (ANCSA), CENTRO RICERCHE ECONOMICHE E SOCIALI DEL MERCATO DELL'EDILIZIA (CRESME), *Centri storici e futuro del paese. Indagine nazionale sulla situazione dei Centri Storici*, Ancsa-Cresme, 2017.

BALZANI M., SANTOPUOLI N. (a cura di), *Recupero e identità urbana. Palazzo Hercolani nel centro storico di Forlì*, Maggioli, Rimini, 1992.

BALZANI M., BINI M., SANTOPUOLI N. (a cura di), *Elementi di arredo urbano. Introduzione alla lettura e al rilievo dei centri storici*, Maggioli, Rimini, 1992.

CAROZZI C., ROZZI R., *Centri Storici. Questione aperta*, De Donato Editore, Bari, 1971.

CERVELLATI P.L., MILIARI M., *I centri storici*, Le Guide Guaraldi, Guaraldi Editore, Rimini, 1977.

DEPLANO G. (a cura di), *Centri storici e territorio*, FrancoAngeli, Milano, 1997.

DIAPPI L., *Rigenerazione urbana e ricambio sociale - gentrificazione in atto nei quartieri storici italiani*, FrancoAngeli, Milano, 2009.

FASOLINO I., *La valorizzazione dei centri storici*, areAVasta - Giornale di Pianificazione Urbanistica e Organizzazione del Territorio, n. 5, 2002, pp. 87-90.

FASOLINO I., *Il piano regolatore intercomunale della Valle dell'Irno*, areAVasta - Giornale di Pianificazione Urbanistica e Organizzazione del Territorio, n.8/9, 2005, pp. 259-268.

FASOLINO I., *L'insostenibile spreco di suolo: necessità di un nuovo approccio urbanistico dei comuni della Valle dell'Irno*, in D'Arco A. (a cura di), *Promenades archéologiques. Adotta un sentiero*, Baronissi, 2006.

FASOLINO I., COPPOLA F., GRIMALDI M., *Towards a model for urban planning control of the settlement efficiency*, in Gargiulo C., Zoppi C. (eds.), *Planning, nature and ecosystem services*, FedOAPress, Naples, 2019, pp. 587-594.

FASOLINO I., FIORE P., PALUMBO M., COPPOLA F., *The regenera-*

[
tion of hinterland historical centers. *Strategies for the Irno Valley*, in Fiore P., D'Andria E. (eds.), *Small towns...from problem to resource. Sustainable strategies for the valorization of building, landscape and cultural heritage in inland areas*, FrancoAngeli, Milan, 2019, pp. 779-788.

FASOLINO I., GRIMALDI M., ZARRA T., NADDEO V., *Implementation of Integrated Nuisances Action Plan*, *Chemical Engineering Transactions*, vol. 54, 2016a, pp. 19-24.

FASOLINO I., GRIMALDI M., ZARRA T., NADDEO V., *Odour control strategies for a sustainable nuisances action plan*, *Global NEST Journal*, vol. 4, 2016b, pp. 734-741.

FEZZAI S., MAZOUZ S., AHRIZ A., *Sustainable urban design of historical city centers*, *Energy Procedia* 74, 2015, pp. 301-307.

GABRIELLI B., *Il recupero della città esistente. Saggi 1968-1992*, ETASLibri, Milano, 1993.

GERUNDO R., FASOLINO I., GRIMALDI M., *ISUT Model. A composite index to measure the sustainability of the urban transformation*, in Papa R., Fistola R. (eds), *Smart energy in the smart city. Urban planning for a sustainable future*, Springer, 2016, pp. 117-130.

MAIETTI F., *Centri storici minori: progetti di recupero e restauro del tessuto urbano fra identità culturale e salvaguardia*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna, 2008.

MIONI A., PEDRAZZINI L. (a cura di), *Valorizzazione dei centri storici. Criteri e indirizzi per i piccoli e medi comuni lombardi*, FrancoAngeli, Milano, 2005.

ORDÓÑEZ LEÓN A., *Function and meaning of contemporary historic city center. Residential use as a function to be conserved*, *QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme*, Ottobre 2017, n. 8, 2017, pp. 130-151.

RASPI SERRA J., *Il concetto di centro storico - ricerca archeologica, recupero, conservazione, riuso, protezione dei Beni Culturali*, Guerini Studio, Milano, 1990.

RICCI M., *Centri storici minori, i percorsi della valorizzazione*, *Urbanistica*, n. 133, 2007, pp. 7-12.

ROSSI I., *La rivitalizzazione commerciale e urbana dei centri storici*, *Urbanistica*, n. 133, 2007, pp. 39-42.

SEMI G., *Gentrification. Tutte le città come Disneyland*, il Mulino, Bologna, 2015.

SHAW K.S., I.W. HAGEMANS, *Gentrification without displacement and the consequent loss of place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas*, *International Journal of Urban and Regional Research*, 2015, pp. 323-341.

STORCHI S., ARMANNI O. (a cura di), *Centri Storici e nuove centralità urbane*, Alinea, Firenze, 2010.