

“CONCORSO NAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI N° 22 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA + 20 ALLOGGI DI EDILIZIA A CANONE MODERATO NEL COMUNE DI ORISTANO”
--

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

1. Sommario

1.1. Relazione tra servizi e residenza

2. Linee guida alla progettazione

2.1. Stato attuale

2.2. Situazione attuale analisi del degrado

2.3. Ragioni dell'intervento

3. Elementi Generali

3.1. Dati metrici e parametrici

3.2. Fasi d'attuazione

3.3. Prestazioni ambientali

4. Elementi Puntuali

4.1. Intervento a Canone Sociale

4.2. Analisi dell'utenza

4.3. Intervento a Canone Moderato

4.4. Prestazioni Puntuali

4.5. Manutenzione e gestione degli interventi

5. Temi di sperimentazione

5.1. Risparmio idrico

5.2. Risparmio energetico

5.3. Miglioramento della qualità ambientale

6. Costo dell'intervento

7. Regole e norme Tecniche da rispettare

8. Fasi di progettazione e tempi

9. Criteri di valutazione e pesi da attribuire alle proposte

1. SOMMARIO

Se si analizzano con spirito critico i quartieri popolari realizzati all'interno della città nell'ultimo ventennio, si può verificare che questi agglomerati urbani, realizzati per dare risposta ad una fortissima richiesta della casa che aveva assunto dimensioni drammatiche, sono divenuti oggi il "problema".

Gli studi di settore e le ricerche elaborate in quest'ultimo decennio hanno evidenziato come il problema non sia incardinato nella domanda abitativa (per quanto oggi sempre più difficile da leggere e interpretare) quanto nell'offerta (nella sua carenza, quantitativa e qualitativa).

Le ragioni che portano una parte consistente della popolazione (700 famiglie, considerando le domande emerse di case popolari) a chiedere una casa pubblica vanno ricercate nella "vulnerabilità, nel disagio ed esclusione sociale.

Si deve poi tener conto di una quota rilevante di domanda "sommersa" (parte della popolazione straniera; persone scoraggiate che, dopo svariati tentativi fallimentari, smettono di fare richiesta; categorie che, per condizione socio-culturale ed economica, non hanno possibilità di accedere ai canali istituzionali di raccolta del bisogno - disabili intellettivi e psichici, ex detenuti, ...) che innalza il numero delle famiglie in cerca di casa nella città a circa 800/900.

All'interno di questo universo articolato ed eterogeneo è possibile identificare almeno due denominatori comuni.

- Il primo è indubbiamente quello della debolezza economica e relazionale.
- Il secondo, correlato al primo ed in parte spiegato dalle tendenze socio-demografiche, è la richiesta di alloggi di dimensioni sempre più contenute.

Questo fenomeno può essere spiegato tenendo conto che:

1. è in corso un processo di frammentazione dei nuclei famigliari anche se risulta essere un processo relativamente nuovo per l'Italia;
2. l'aumento delle condizioni di precarietà occupazionale spinge le famiglie appartenenti alle fasce di reddito basse e medie a ricercare sul mercato unità abitative di dimensioni contenute per poter contenere la spesa per la casa (sia essa in affitto o in proprietà);

All'interno di questo orientamento, e tenendo presente che l'edilizia residenziale pubblica esistente rappresenta una risorsa tanto più significativa quanto più riesce a produrre un comparto abitativo a destinazione sociale diversificato, emergono due indirizzi verso cui orientare la strategia progettuale dei nuovi interventi abitativi, che sono stati elemento ispiratore per la proposizione del programma:

- articolare l'offerta introducendo forme differenziate di locazione all'interno di comparti urbani unitari, focalizzando l'attenzione alla realizzazione di nuove opportunità spaziali per servizi alla residenza e al quartiere. Questo per evitare da un lato una forte omogeneità delle soluzioni (tutto a Canone sociale/tutto a canone moderato) e dall'altro una eccessiva concentrazione dei carichi insediativi all'interno di una stessa area (la ricerca di un equilibrio nella distribuzione dei pesi tra nuovi insediamenti e città esistente risulta essere un fattore importante per facilitare lo scambio e l'integrazione tra le parti conyrnndo i fenomeni di rigetto e di ghettizzazione);

- intendere la casa pubblica come soluzione transitoria nel tentativo di dare significato dell'intervento pubblico sulla casa attraverso un processo che favorisca la mobilità fra l'utenza. E' cruciale, per le politiche abitative pubbliche, riuscire a rispondere alle diverse domande sociali di casa che nel tempo tendono a modificarsi; in tal senso i rischi di paralisi e di blocco generati da una pratica diffusa che vede gli assegnatari permanere nell'appartamento per tutto il ciclo di vita della famiglia anche quando non si è più in presenza dei requisiti (il reddito, ad esempio) per avere l'alloggio, rappresenta un limite strutturale e un indebolimento dell'azione pubblica. La tendenza a vivere l'alloggio pubblico come si trattasse di una proprietà privata contribuisce ad aumentare la criticità di una situazione che nel nostro Paese risulta essere già fortemente esposta a causa della ridotta percentuale di alloggi in locazione: circa il 20% sul patrimonio complessivo è in affitto e solo il 5% è rappresentato dal patrimonio pubblico.

L'assunzione di questo approccio ha importanti ricadute sia sulle politiche di gestione immobiliare e sociale sia sulle scelte tipologiche e progettuali.

1.1. Relazione tra Servizi e Residenza

Come è noto, negli interventi di edilizia residenziale pubblica il tema dei servizi ha occupato in passato uno spazio importante, sia in Italia che all'estero, sia nel campo dell'integrazione tra residenza e spazi di servizio, sia in quello della combinazione tra strutture residenziali e funzioni di servizio al quartiere e alla città.

Nel caso in esame, però, si interviene all'interno di un quartiere che ha una storia e un campo di pratiche consolidate. Ciò che può e deve essere aggiunto oggi, rispetto a quanto è accaduto fino a qualche decennio fa, è un lavoro progettuale che non si limiti ad osservare solo le domande espresse all'interno dei settori urbani.

Tutti sono consapevoli del fatto che, pur partendo da domande presunte o verificate localmente, se gli spazi e le strutture di servizio restano vuote, vengono mal gestite, risultano abbandonate o sotto utilizzate per un lungo arco di tempo, non solo non riescono a rispondere efficacemente alla domanda inizialmente riconosciuta ma rischiano di aggiungere degrado, di diventare la sede di attività improprie e fuori controllo, di trasformarsi da soluzione potenziale a problema reale.

Importanti elementi di innovazione derivano dalla capacità di articolare i termini della questione:

Bisogna oggi pensare ad una nuova politica che interpreti la casa e i servizi, la casa come servizio, i servizi verso la casa.

Infatti le politiche della casa fino ad oggi sono state interpretate (prevalentemente) come politiche edilizie con alcune conseguenze:

- l'idea che una buona politica è quella che produce molte case;
- l'esigenza di privilegiare la produzione per soddisfare un bisogno urgente ha portato, in periodi di risorse scarse, alla realizzazione di manufatti scadenti;
- una semplificazione dei contenuti e del disegno della politica (una volta costruite le case il problema poteva considerarsi risolto).

Le condizioni in cui versano i quartieri popolari oristanesi, le sollecitazioni che derivano dalle nuove domande abitative sempre più spesso combinate con problemi di ordine diverso (di integrazione culturale, di inserimento sociale, di difficoltà economica, di perdita dell'autonomia), la natura decisamente urbana del problema Casa rappresentano i versanti di una questione che non può essere ridotta a sola questione edilizia.

L'iniziativa proposta da AREA rappresenta una prima possibilità di interpretare le politiche della casa come politiche abitative e non solo edilizie.

Per operare in questa direzione è necessario spostare l'attenzione progettuale sul rapporto tra residenza e servizio che acquista significato ed efficacia se riletta in termini di:

- alloggio come spazio "dinamico";
- attrezzature per le nuove famiglie ospitate nell'edificio;
- combinazione tra residenza e funzioni di servizio al quartiere e alla città

Art. 2 LINEE GUIDA ALLA PROGETTAZIONE

Nel clima di generale innovazione disciplinare ed innovativa, si afferma il nuovo progetto per la città che vede nella riqualificazione una delle scelte strategiche su cui impostare lo sviluppo futuro.

Uno sviluppo attento a capitalizzare l'esistente riconvertendolo in una logica di perseguimento di "qualità totale", capace di attrarre risorse e investimenti pubblici e privati, oltre che fornire identità specifica ai luoghi d'intervento.

Il tema della riqualificazione non è nuovo nella prassi urbanistica regionale: da quasi un decennio il dibattito sulle strategie di recupero e riqualificazione ha aumentato la sensibilità politica, ed a esso ha fatto seguito una sempre crescente produzione di strumenti a ciò preposti, che hanno rappresentato opportunità nel dare risposte ad esempi urbani fortemente degradati.

Nel quadro della politica di riqualificazione urbana, l'Amministrazione Comunale, in collaborazione di partneriato con il disciolto I.A.C.P. di Oristano, ha partecipato al Bando di gara concernente "Contratti di Quartiere II" pubblicato sul BURAS della Sardegna n° 30 del 09/10/2003, con un progetto di Riqualificazione del Quartiere "SACRO CUORE".

All'interno del programma di riqualificazione sviluppato, una delle azioni fondanti previste riguardavano la riqualificazione del lotto di Edilizia Residenziale Pubblica inserita nella Via Indipendenza che oggi costituisce elemento base del progetto posto a concorso.

Di fatto, il programma sviluppato nella proposta di partecipazione al Bando, fatta propria dal Comune di Oristano con Delibera del Consiglio n° 085 del 02/09/04, prevedeva il recupero del complesso edilizio residenziale sito nel Viale Indipendenza, attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti al fine rendere l'area così recuperata, libera da vincoli strutturali ed architettonici, ciò al fine di consentire la massima libertà espressiva ed organizzativa.

Si avverte infatti la necessità di un progetto che ridisegni l'articolazione e la strutturazione di questi spazi sia privati che collettivi, che valorizzi oltre agli aspetti connotativi dell'architettura anche il sistema di interconnessione con gli elementi distributivi e sociali del quartiere, da caratterizzare attraverso una chiara omogeneità di trattamento dei diversi sottosistemi che intervengono nella composizione degli spazi, tale da favorire la massima riconoscibilità e leggibilità nel quadro urbano.

2.1. Stato attuale

Il complesso edilizio individuato per la realizzazione dell'intervento, è pervenuto a patrimonio dall'Istituto Case Popolari di Oristano con atto di Cessione Gratuita della proprietà dal Demanio dello Stato del Ministero delle Entrate n° del ed è costituito da n° 4 palazzine per complessivi n° 28 alloggi risalenti ai primi anni 60.

L'area dell'intervento, ricadente in Zona B2 "Completamento Semintensivo" del vigente Piano Regolatore, ha una superficie complessiva di 2.800 mq sito ed censita al Catasto Terreni al F. 22 map. 236 ed al Nuovo Catasto Urbano al F. 22 Mapp. 289-290-291-292.

Gli edifici sono complessivamente distribuiti in n° 2 palazzine di tre piani fuori terra, e n° 2 di quattro piani, per complessivi 28 alloggi, disposte secondo un asse inclinato di circa 30° rispetto alla direttrice del Viale Indipendenza.

L'intervento, incastonato nel quartiere Sacro Cuore, che comprende una vasta parte della vecchia periferia dell'abitato ad alta densità abitativa, circondato da una rete viaria fortemente sottodimensionata rispetto al volume di traffico derivante dalla popolazione residente.

La situazione viaria, è aggravata dal traffico indotto dalla vicinanza all'arteria principale di attraversamento della città "Via Cagliari ex SS 131", sia dalla presenza nelle vie limitrofe di una serie di attività commerciali e di servizio "Mercato Comunale, Market Eurospin, Ufficio Comunale per l'Occupazione" che richiamano notevoli masse di clientela.

L'assenza di aree destinate al parcheggio, ha causato nel tempo un progressivo congestionamento della zona il quale contribuendo ad accrescere il disordine e lo scadimento nella qualità della vita, accentuato dallo stato di degrado e abbandono in cui versano i fabbricati e le aree di pertinenza degli stessi.

Il mancato finanziamento del programma, ha indotto l'ex I.A.C.P. di Oristano a riproporre al Competente Assessorato dei Lavori Pubblici della R.A.S. l'azione del programma di propria competenza denominata "Recupero di Viale Indipendenza", da realizzarsi attraverso il Cofinanziamento con fondi per il programma straordinario per l'Edilizia a canone moderato.

2.2.- Analisi del degrado

Il complesso edilizio oggetto dell'intervento, già facente parte del Demanio dello Stato, ha risentito della scarsa attenzione posta dalla precedente proprietà alle problematiche legate alla manutenzione straordinaria ed al recupero.

I fabbricati, di fatto, non sono mai stati sottoposti ad alcun intervento di ristrutturazione, tranne che per gli sporadici interventi manutentivi approntati all'occorrenza dall'Ex Istituto di Oristano che ne ha gestito nel tempo la locazione, tamponando le emergenze ma lasciando irrisolti i problemi sostanziali.

Attualmente esso presenta elementi di degrado e fatiscenza tali da aver richiesto per anni e a più riprese innumerevoli interventi dei Vigili del Fuoco, i quali ne hanno segnalato puntualmente la pericolosità, allargando l'interessamento anche alla Procura delle Repubbliche e costringendo lo stesso Genio Civile ad un intervento urgente di recupero a carattere provvisorio.

Analizzando gli elementi che rendono perentorio ed improrogabile un intervento risanatore del complesso si evidenziano si rileva:

1. Il gravissimo stato di fatiscenza delle strutture portanti costituite da telai in Cemento Armato che si presentano particolarmente ammalorati, e manifestano il loro progressivo degrado con atti fessurativi in continua evoluzione che causano frequenti distacchi di calcinacci.
2. La scarsa efficienza della totalità degli impianti, testimoniata dalle continue richieste di interventi manutentivi, che ne impongono un totale rifacimento.
3. La mancanza di sistemi di collegamento verticale automatizzati atti a rendere accessibili ai disabili i piani alti degli edifici, tanto da generare la quasi impossibilità di accesso per i portatori di handicap.
4. L'impossibilità di allestimento di sistemi alternativi di collegamento verticale causa l'eccessiva esiguità dimensionale del vano scala;
5. Le caratteristiche dimensionali degli alloggi non sono più consone alle composizioni dei nuclei familiari che vi dimorano, si presentano infatti numerosi casi di alloggi, di ridotte tipologie dimensionali (mq. 45 e 55), assegnati a nuclei familiari costretti a vivere in regime di coabitazione e sovraffollamento, rendendo inaccettabile la loro qualità della vita.
6. Le aree di pertinenza del complesso versano in uno stato di abbandono generale e sono state oggetto di interventi costruttivi spontanei che ne hanno alterato la consistenza e l'uso comune;
7. l'intervento risente di un isolamento prodotto dalla tendenza alla ghettizzazione derivante principalmente dall'assenza di elementi di contatto con l'esterno, per cui una semplice recinzione costituisce barriera invalicabile per la collettività.

2.3.- Ragioni dell'intervento

Assunto che dall'analisi del degrado non risulta conveniente nè opportuno procedere ad una ristrutturazione massiccia dei fabbricati, in quanto:

- Il costo di Recupero primario e secondario riconosciuto nei massimali di costo in vigore, applicato per superfici convenzionali così ridotte, non garantiscono un finanziamento sufficiente alla completa ristrutturazione ed il risanamento dell'intero complesso;
- Con un mirato intervento di ristrutturazione si potrebbe forse ovviare ai problemi strutturali, impiantistici e di sistemazione delle aree di pertinenza, ma non si potrebbero dare adeguate risposte alle situazioni di sovraffollamento e coabitazione attualmente subite dall'utenza;
- Attraverso la ristrutturazione degli edifici esistenti, non si avrebbe modo di recuperare aree sufficienti a garantire i parcheggi per la residenza se non a discapito delle aree verdi e aree attrezzate a servizi, maggiormente deputate alle attività di socializzazione, unico elemento capace di scardinare l'isolamento da ghetto che li caratterizza;

- La semplice ristrutturazione dell'esistente, lascerebbe inalterata la volumetria dell'intervento, mantenendo il sottoutilizzo in termini di volumetria dell'area, 2,3 mc/mq. contro i 3 mc/q. previsti nello strumento urbanistico e 6 mc/q previsti in presenza di Piano particolareggiato.

Art. 3 ELEMETI GENERALI

L'obiettivo principale del progetto, consiste nel restituire valore di dignità e socialità ad un luogo che, fin dalla sua realizzazione ha subito un forte isolamento generato dalla connotazione di Casa Popolare, nell'accezione dispregiativa della locuzione associata ad una immagine di degrado sociale, che ha accompagnato tutti gli interventi di ERP negli anni 60.

L'intervento dovrà puntare a restituire una riconoscibilità e leggibilità architettonica che funga da polo di attrazione e accentui le potenzialità che l'area contiene per la qualità, la varietà e l'importanza delle funzioni in essa individuabili.

Tali obiettivi possono essere perseguiti.

- Puntando ad una riduzione della densità abitativa (abitante x mq. di superficie utile dell'alloggio), attraverso lo studio delle tipologie edilizia, soprattutto per quanto attiene il fabbricato di E.R.P. a canone sociale, più consona alle esigenze dei nuclei familiari che le occupano;
- Puntando ad una riorganizzazione degli spazi comuni, destinandoli quasi interamente alle interazioni e relazioni sociali, curando con particolare attenzione lo studio del nodo di interconnessione con il Quartiere;
- prevedendo al piano terreno locali d'uso commerciale, volti a creare l'opportunità di un interscambio con la restante parte della città, aumentando così le opportunità per sfuggire dalla ghettizzazione.
- curando con particolare attenzione l'aspetto delle aree di parcheggio, sia pubblico che privato, anche attraverso l'arretramento del fronte del fabbricato, da utilizzare a servizio delle attività collettive del quartiere.
- Si dovrà prevedendo la realizzazione di un piano interrato, che garantisca la dotazione standard per i parcheggi privati connessi all'abitazione

3.1 Dati metrici e Parametrici

In allegato, per estratto, viene riportata la Delibera del Consiglio Comunale di Oristano n° 085 del 02/09/04 "Piano di Recupero "Sacro Cuore" - Contratto di Quartiere II approvazione definitiva, nella quale dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano, sono definiti gli standards ed i vincoli in vigore nell'area d'intervento.

Qui di seguito, si riporta la tabella relativa alla verifica degli standards allo stato attuale:

STANDAR DS	Sup. Lotto	Sup. Edificabile R.c. = 1/2	Volume l.f. = 3,00 mc/mq	Parcheggi e Verde Residenza = 0,1 mq/mc Comm. Uffici = 80% Sup. Lorda
PRG	mq 2.800	mq 1.400	mc 8.400 resid.	840
Stato attuale	mq. 2.800	mq. 520	mc. 6.500 res	650

Le caratteristiche dimensionali previste nel programma C.Q.2 "Sacro cuore" approvato dal Consiglio Comunale con Delibera citata che hanno quindi valore di variante allo strumento urbanistico, prevedevano i seguenti standards.

Sup. Lotto	Sup. Edificabile R.c. = 1/2	Volume l.f. = 3,00 mc/mq	Parcheggi e Verde Residenza = 0,1 mq/mc Comm. Uffici = 80% Sup. Lorda
mq 2.800	mq 1.400	mc 8.400 resid.	840
Mq. 2.800	Sup. Edificata	Volume Edificato	Parcheggi e Verde in progetto
	mq 891,16	mc 11.028,58	mq 1.508,84 > mq 1.102,86
			Parcheggio Locale Commerciale
			mq 400 > mq 293,95

PIANI PILOTIS				
Superficie coperta	mq	126,62 x 4	mq	506,48
Volume edificato	mc		mc	1.671,40

PIANO TIPO				
Superficie coperta	mq	222,79 x 4	mq	891,16
Volume edificato	mc		mc	9.357,18

VOLUME TOTALE	mc	11.028,58
----------------------	-----------	------------------

Da quanto sopra discende che lo standard volumetrico riconosciuto all'area dell'intervento in sede di approvazione del programma CQ2 "Sacro cuore" è pari a 4mc/mq.

3.2. fasi di attuazione dell'intervento

Nella elaborazione progettuale è fondamentale avere cognizione delle fasi e della tempistica che legano tra loro tutto aspetti del programma che necessariamente comportano vincoli sia materiali che temporali che incidono sia nella articolazione degli spazi, sia negli aspetti architettonici generali.

a) Una prima articolazione, di carattere economico, discende direttamente dal Decreto di finanziamento, che titola **“Legge n. 560/1993, articolo 1, comma 14 - Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Oristano. Utilizzo dei proventi disponibili delle vendite degli alloggi nel periodo 2002-2005 e finanziamento aggiuntivo regionale. Realizzazione di n. 24 alloggi di edilizia sovvenzionata e di n. 20 alloggi di edilizia a canone moderato. Importo € 3.500.000”**

Da ciò è chiara la matrice di co-finanziamento del programma con due finalità gestionali ben definite, infatti

- con proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio, si dovranno realizzare n° 24 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica a Canone Sociale.
- con il finanziamento diretto da parte del R.A.S. si dovranno realizzare n° 20 alloggi di E.R.P. a canone moderato;

Questa distinzione che appare solo formale comporta di fatto una netta separazione dei due organismi architettonici non solo da un punto di vista gestionale, ma anche per quanto attiene all'impianto distributivo ed architettonico dell'intervento.

Viene infatti richiesta nell'ambito di un impianto architettonico unitario ed omogeneo, una identificazione connotativa dei due fabbricati, evidenziandone, se ritenuto necessario, la dicotomia fisica e lo stacco tra i corpi con elementi o spazi di fruizione collettiva.

Ai fini strettamente operativi vi è da tener conto che dalla fase propositiva a quella di effettivo finanziamento del Programma, sono intervenuti due fattori fondamentali che interferiscono sul programma in maniera sostanziale, questi sono:

1. Introduzione dei nuovi massimali di costo per l'Edilizia Residenziale Pubblica, intervenuti con Determina del Direttore Generale dell'Ass.to ai LL.PP. della R.A.S. n° 1628 del 29.12.06, che elevando di fatto il costo a mq. dell'intervento, rende del tutto insufficiente il finanziamento dell'intervento;
2. Riduzione del numero di famiglie presenti, a causa del rilascio di due alloggi che, in virtù dell'avvio del programma non sono stati riassegnati.

Per effetto di tali modificazioni, si sono rielaborati i Quadri Tecnici Economici prevedendo il nuovo obiettivo fisico di n° 22 alloggi di Edilizia a Canone Sociale riuscendo a rispettare i nuovi massimali senza ricorrere ad una integrazione del finanziamento.

b) Una seconda articolazione, discende direttamente dalla tempistica legata alla fase preliminare dello sgombero e demolizione dei fabbricati esistenti.

Infatti nella considerazione che allo stato attuale i quattro edifici che impegnano l'intera area di sedime dell'intervento risultano occupati da n° 22 famiglie, per le quali è necessario trovare collocazione anche temporanea.

Questo fatto unito alla difficoltà di reperire un numero sufficiente di alloggi liberi da occupare per l'intera durata del programma costruttivo, non consente di prevedere la realizzazione dello stesso in un'unica fase, pertanto l'intero intervento sarà suddiviso in due fasi principali:

Fase 1

Allegata alla proposizione del programma al competente Assessorato, è stata formalizzata una procedura amministrativa che oggi risulta operativa ed in parte attuata, essa prevede la deroga all'articolo 14 della legge Regionale n. 13/89, che consiste nella riserva del 50% degli alloggi di risulta che si renderanno disponibili successivamente all'approvazione del programma e alla conferma del finanziamento.

Con tale procedura, sulla base dei dati statistici legati al numero di alloggi che si rendono annualmente disponibili per la riassegnazione nel Distretto di Oristano, si ipotizza che nell'arco di sei mesi siano sgomberate le palazzine ai numeri civici 18 e 20, rendendoli disponibili per la demolizione.

A seguito della demolizione dei due fabbricati, sarà reso disponibile per l'accantieramento il 50% del lotto identificato per l'intervento.

All'interno di questa porzione di area sarà collocato il primo intervento di Edilizia a Canone Sociale, finanziato con i proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi di ERP ai sensi della Legge 560/93, ove dovranno essere riportate le 22 famiglie occupanti il vecchio nucleo originario.

Fase 2

Con il completamento della fase di sgombero delle palazzine poste ai n° 14 e 16 attraverso la procedura già descritta nella fase 1, che comporterà una tempistica di almeno ulteriori 10 mesi, si potranno demolire questi ultimi fabbricati e rendere disponibile il restante 50 % dell'area per l'edificazione dell'intervento di 20 alloggi a Canone Moderato.

3.3 Prestazioni Ambientali

- Ridisegno dell'isolato come teatro di relazioni sociali con particolare attenzione, da un lato alle funzioni legate ai servizi (presenza delle attività commerciali dell'isolato e di uffici pubblici), dall'altro ad utilizzi differenziati a seconda delle diverse conduzioni e gestione degli immobili, ai nuovi orientamenti sociali e ai conseguenti mutamenti d'uso dello spazio urbano pubblico;
- proposte di pedonalizzazione (completa o parziale, temporanea o permanente) dello spazio pubblico;
- introduzione di nuove funzioni commerciali a servizio della residenza, al livello del suolo;
- riorganizzazione della mobilità, dell'accessibilità e della sosta dei veicoli pubblici e privati;
- inserimento del verde negli spazi comuni, non solo quale elemento di arredo o collegamento con l'arteria di comunicazione, ma anche quale sistema di disegno

architettonico e strutturazione fisica e funzionale in grado di modellare lo spazio urbano;

- raccordo e massima integrazione tra Residenza e i Servizi al contorno, tra il verde del giardino e il quartiere, attraverso l'enfatizzazione degli accessi esistenti, l'individuazione di nuovi percorsi e la progettazione di nuovi rapporti spaziali e visivi;
- flessibilità della proposta in relazione alla gestione dello spazio pubblico;
- fattibilità tecnico-economica delle soluzioni proposte in relazione al costo complessivo dell'intervento, alla possibilità di realizzazione in stralci funzionali, all'impatto delle opere e dei cantieri durante la fase di esecuzione dei Lavori

Art. 4 ELEMETI PUNTUALI

4.1. Intervento a Canone Sociale

Consistenza N° 22 alloggi, previsto nella fase 1, destinato ad essere riassegnato ai nuclei familiari originari.

Nella progettazione del complesso edilizio, si dovranno contemperare le molteplici esigenze manifestate in occasione degli incontri con gli utenti direttamente interessati perché futuri fruitori dell'organismo architettonico, con le caratteristiche dell'area e quelle caratteristiche intrinseche degli standards tipologici dell'E.R.P., cioè:

1. La necessità di limitare l'altezza dei fabbricati a un massimo di quattro livelli fuori terra, h max = 16,00 m.;
2. calibrare le tipologie delle unità immobiliari con le esigenze dimensionali dei nuclei familiari, onde evitare situazioni di sovraffollamento o sottoutilizzo;
3. Dotare ogni alloggio di un locale accessorio per il ricovero del proprio mezzo, eventualmente in un piano seminterrato con destinazione specifica;
4. Rendere disponibile per la socializzazione la maggior superficie possibile al piano terreno;
5. Rendere indipendenti il traffico veicolare da quello pedonale;

4.2 Analisi dell'Utenza

I fabbricati che hanno una consistenza complessiva di n° 28 alloggi risultano attualmente parzialmente occupati, infatti attualmente sono rimasti solamente 22 nuclei familiari originari che, per effetto della mobilità descritta in precedenza, vengono progressivamente spostati in altri alloggi.

Il Distretto di Oristano di questa Azienda, in vista dell'avvio del programma sta impedendo a mantenere inoccupate le unità immobiliari libere, impedendone l'occupazione abusiva.

Per un puntuale soddisfacimento delle esigenze sopra espresse, non si può prescindere da una attenta e approfondita analisi della composizione familiare dell'utenza coinvolta nell'operazione, composizione evidenziata nella sottostante tabella.

N° Componenti	N°
Nucleo Familiare	Alloggi

1	9
2	5
3	4
4	2
5	1
6	0
7	1
TOTALE	22

Oltre a questa tabella altro elemento che fornisce elementi fondamentale di cui si dovrà tener conto nella progettazione è l'articolazione delle composizioni familiari che viene evidenziato nella sottostante tabella:

Composizione nucleo Familiare	N° Nuclei simili	Padre o Convivente	Madre o Convivente	Figlio	Figlia	TOTALE
1	9	1				9
2	4	1	1			5
	1		1	1		
3	3	1	1		1	4
	1	1	1	1		
4	1	1	1	1	1	2
	1	1	1	2		
5	1	1	1	1	3	1
7	1	2	2	1	2	1
TOTALE	22					22

Nello studio delle tipologie ed aggregazione delle stesse, il progettista dovrà quindi tener conto non solo degli standards dimensionali previsti dalla L.R. n° 13/89 sui canoni (limiti minimi dimensionali degli alloggi rapportati al n° dei componenti dei nuclei familiari), ma articolare le distribuzioni interne tenendo conto anche della tipologia familiare.

4.3. Intervento a Canone Moderato

Consistenza N° 20 alloggi, previsto nella fase 2, destinato ad essere assegnato attraverso Bando specifico emanato dal Comune, ad utenza avente requisiti di accesso all'edilizia Convenzionata art.21 della Legge 05/08/1978 n° 457 di cui in misura non superiore a quella concordata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella progettazione del complesso edilizio viene lasciata al progettista la massima libertà espressiva e di composizione, nel rispetto delle tipologie e degli standards previste per l'edilizia Convenzionata.

La connotazione espressiva che dovrà essere data al complesso dovrà essere tale da differenziarla, pur in un discorso architettonico unitario, rispetto all'intervento di E.R.P., conferendole maggior valenza espressiva.

4.4 Prestazioni Puntuali

Pavimentazioni: va privilegiato, quanto possibile, l'impiego di materiali della tradizione locale, al fine di garantire armonizzazione e coerenza di segni nel sistema urbano del centro storico. Particolare attenzione va riservata alle tecniche di finitura superficiale che, pur lasciando ampia libertà progettuale nella scelta dei formati, delle tessiture e degli accostamenti cromatici, devono garantire idonei requisiti tecnico-prestazionali sia a livello fruitivo, sia a livello gestionale (pulizia e manutenzione).

Illuminazione: va privilegiata all'interno degli ambienti anche di servizio l'illuminazione naturale che dovrà essere proporzionata agli spazi di fruizione. Particolare attenzione va riservata alla scelta di soluzioni illuminotecniche a basso impatto ambientale (controllo dell'inquinamento luminoso e di fenomeni di abbagliamento) e con ridotti costi di gestione-manutenzione per l'illuminazione esterna.

Microclima interno: particolare attenzione va posta nelle previsioni di elementi che garantiscano un controllo del microclima interno agli ambienti destinati alla residenza, atti a impedire ristagni d'aria ed eccessive ventilazioni sia in sovrappressione che in depressione, utilizzando gli elementi di comunicazione verticale per la realizzazione di camini di ventilazione ed elementi di controllo passivo delle temperature .

Riscaldamento e raffrescamento degli ambienti. Nel prevedere i sistemi di regolazione delle temperature interne agli ambienti abitati, il progettista deve privilegiare quelli autonomi, ad alto rendimento, bassa emissione e basso consumo. Saranno invece centralizzate tutti gli altri sistemi che utilizzino fonti d'energia rinnovabili.

Arredo urbano: va privilegiato l'impiego di elementi di arredo in grado di misurarsi con la valenza simbolica. L'intervento, particolare attenzione va riservata all'oggettistica tecnica e tecnologica, che caratterizza le fronti degli edifici che prospettano sulla Via principale e ambiti specifici della stessa (pali, cartelli, torrette, pozzetti,...).

Soddisfacimento dell'accessibilità e del superamento delle barriere architettoniche: nello specifico si allega documentazione di indirizzo redatta appositamente dal Centro Regionale d'informazione sulle Barriere architettoniche (allegato 2).

Cantierizzazione: durante la fase di realizzazione delle opere si dovrà garantire il massimo rispetto e la piena compatibilità con le caratteristiche del contesto in cui si colloca. Dovranno a tal proposito essere contemplate misure atte ad evitare effetti negativi sul patrimonio e più in generale sulle persone e sulla qualità fruitiva e percettiva dell'intero sistema urbano oggetto d'intervento. Particolare attenzione dovrà essere volta innanzitutto allo studio della viabilità di accesso al cantiere e alla viabilità provvisoria; in secondo luogo alle fasi logistiche di approvvigionamento e stoccaggio dei materiali in cantiere; in terzo luogo all'utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti;

Qualità estetica del cantiere che dovrà essere trattato contemporaneamente sia come elemento di arredo e riqualificazione sia come strumento di comunicazione verso la cittadinanza dei modi e dei tempi in cui vengono realizzate le opere.

4.5. Manutenzione e gestione degli interventi

La ricerca di soluzioni volte a rispondere alle prestazioni ambientali definite nel presente documento dovranno coniugarsi con requisiti di economicità e funzionalità gestionale e delle manutenzioni.

Dovranno pertanto essere garantite la massima ispezionabilità e flessibilità impiantistica, agevole manutenzione nel tempo, durabilità dei materiali e sostituibilità dei componenti e degli impianti oltre alla rispondenza a un principio di semplicità nella loro gestione.

Art. 5 TEMI DI SPERIMENTAZIONE

Dall'esame del Quadro Tecnico Economico allegato per i due interventi, si evince dal quadro di verifica dei massimali (Foglio 5), che tra i differenziali di costo, è stata introdotta una maggiorazione dell'8% sul Costo Base di Realizzazione Tecnica (CBN) per la **sperimentazione o bioarchitettura** oltre ad un'ulteriore 5% nella qualità per **miglioramento del Comfort ambientale**.

Tali maggiorazioni, che complessivamente incidono per il 15% del CBN (€ 90 a mq.), sono riconosciute a dimostrazione del perseguimento dei parametri minimi fissati nella citata Determinazione 1628/06 relativa ai massimali di costo per l'E.R.P.

A titolo indicativo, sulla scorta delle indicazioni date dall'Amministrazione sulle tematiche di sperimentazione da perseguire preferibilmente nella generalità degli interventi, si riportano qui di seguito alcuni temi che possono essere trattati con i relativi parametri minimi da rispettare.

Per il risparmio delle risorse vengono proposti i seguenti interventi di sperimentazione:

5.1. Risparmio idrico:

Costituito da:

a) Che preveda un Impianto di raccolta e riciclaggio delle acque piovane, provenienti dalla copertura, per l'irrigazione del aree cortilizie e di attrazzatura collettiva e per l'alimentazione delle cassette di cacciata del water, mediante un impianto di raccolta, di accumulo e di distribuzione che contempli:

- Convogliamento delle acque piovane mediante rete di smistamento e drenaggio con relativa pozzetteria;
- Realizzazione di vasche di raccolta di capacità adeguata, dotate di pompa di sollevamento che realizzi la dovuta pressione di mandata, con collegamento del troppo-pieno alle reti cittadine di smaltimento delle acque bianche ;
- Previsione di un sistema di accumulo per alimentazione a caduta, alimentate dalle vasche di raccolta mediante rete autonoma, dotato di tutti i dispositivi idraulici necessari per l'introduzione nella rete di alimentazione senza interferenza;
- Previsione di un sistema di regolazione delle cacciate dei wc. e sistemi di erogazione a miscelazione a risparmio idrico;

I risultati che si attendono da detta sperimentazione sono un risparmio idrico valutabile intorno al **25 %** del consumo annuale per ogni singolo utente sulla bolletta dell'acqua;

Il sistema deve prevedere la possibilità del monitoraggio, la verifica e il controllo dei dati attraverso misuratori a lettura progressiva.

5.2. Risparmio energetico

Obiettivo del sistema fotovoltaico da prevedere è che tutte le apparecchiature elettriche installate per il conseguimento degli obiettivi di sperimentazione non debbano gravare sull'utenza, ma debbano funzionare a costo zero.

Dovrà pertanto essere prevista l'installazione di impianti fotovoltaici di connessione a rete capaci di conseguire tale obiettivo, con la particolarità di lavorare in regime di interscambio con la rete elettrica locale.

L'impianto in oggetto dovrà alimentare le seguenti apparecchiature previste nel fabbricato:

- Impianto di pressurizzazione di riciclaggio delle acque piovane, che alimenti la pompa sommersa con assorbimento come da progetto.;
- Impianti di illuminazione esterna e di illuminazione del vano scala e delle parti comuni;
- Impianto di gestione e controllo dell'aerazione all'interno degli alloggi se con apertura comandata elettricamente ed il comando orologio programmatore del sistema;
- Inoltre, nella progettazione dovranno essere previsti ulteriori sistemi passivi di riduzione dei consumi

5.3. Miglioramento della qualità ambientale:

Dovrà essere previsto un sistema di ventilazione naturale con controllo automatico di apertura e chiusura gestito da un orologio programmatore, che permetta il ricambio naturale dell'aria all'interno dell'alloggio.

L'ingresso dell'aria dovrà avvenire attraverso aperture posizionate nelle facciate da una parete altra dell'edificio, opportunamente mascherate o inserite armonicamente fra elementi architettonici caratterizzanti il manufatto.

Il sistema dovrà essere risultare adatto per le condizioni di vento costante e per la posizione del fabbricato rispetto ai venti dominanti.

Il sistema sarà integrato con un sistema ad effetto-camino volto a favorire l'estrazione dell'aria dall'interno dell'alloggio.

Con questa sperimentazione si intende migliorare la qualità dell'aria e la salubrità degli ambienti, con un coinvolgimento minimo dell'utenza, che ha difficoltà a gestire in modo non corretto l'alloggio.

Art. 6 COSTO DELL'INTERVENTO

Dall'esame del Quadro economico complessivo dell'intervento, allegato alla presente relazione, si evince che il costo complessivo dello stesso è pari a **3.500.000 di €**, in esso sono comprese le somme necessarie:

- A rendere l'area idonea all'edificazione, attraverso l'approntamento di tutte le lavorazioni e le opere provvisorie occorrenti a tale scopo;
- Onere relativo alle operazioni di spostamento provvisorio degli inquilini residenti;
- Attrezzature delle aree direttamente connesse con la residenza, ivi compresi gli spazi destinati al parcheggio collettivo.

Analiticamente tali Costi sono qui di seguito evidenziati:

Intervento per n° 22 alloggi di ERP a Canone Sociale

Costo a Base di appalto	€ 1.359.024,00
-------------------------	----------------

Intervento per n° 20 alloggi di ERP a Canone Moderato

Costo a Base di appalto	€ 1.330.044,00
-------------------------	----------------

Importo Complessivo a Base di Gara	€ 2.689.068,00
Spese per demolizioni	€ 90.646,76
Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 720.285,24
Sommano	€ 3.500.000,00

Art. 7 REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

La proposta progettuale dovrà essere congruente rispetto ai requisiti ed agli obiettivi specifici evidenziati nel presente Documento Preliminare.

Il progetto dovrà essere predisposto in conformità alle regole, norme tecniche e vincoli di legge stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia al momento della sua redazione.

In particolare le opere previste dovranno essere rispondenti a:

1. Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 44 del 26.04.1991, in vigore dal 10.09.1991;
2. Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 62 del 10.06.2002;
3. Regolamento Edilizio vigente;
4. Regolamento Igienico-Sanitario vigente;
5. Normativa in materia di Abbattimento delle Barriere Architettoniche vigente;
6. Normativa in materia di sicurezza;
7. Legge 10 e legge 46;
8. Codice della Strada;

1. FASI DI PROGETTAZIONE E TEMPI

Le fasi della progettazione dovranno essere sviluppate secondo quanto previsto dal Decreto Legislativo 163/06 e nel Regolamento di cui al DPR 554/99, per quanto applicabile dalla L.R. n° 5 del 07.08.07.

In particolare la progettazione verrà sviluppata secondo le fasi:

1. Progettazione Preliminare

La fase concorsuale attraverso la quale vengono definiti gli elementi essenziali della progettazione preliminare individua il professionista a cui dovrà essere affidato il servizio di progettazione successiva.

2. Progettazione Definitiva

La fase di progettazione definitiva potrà essere avviata solo successivamente all'approvazione da parte dell'Amministrazione del Progetto preliminare, nei tempi fissati nel Bando e nel contratto per l'affidamento del servizio.

9. CRITERI DI VALUTAZIONE E PESI DA ATTRIBUIRE ALLE PROPOSTE

Come previsto dal Bando di concorso al punto 4.6 del Bando, la proposta progettuale dovrà essere congruente con gli obiettivi generali quali le esigenze, i bisogni e le funzioni da soddisfare, i requisiti formali tecnici e prestazionali evidenziati nel presente Documento Preliminare .

La Giuria, in particolare, valuterà i progetti preliminari in base alla:

1. *Ribasso sulla parcella posta a base di gara*
2. *qualità del progetto architettonico: fino a*

20. (Venti) punti;

- 20. (Venti) punti;**
3. *Rispondenza agli obiettivi generali da perseguire e strategie per raggiungerli :
fino a* **20. (Venti) punti;**
4. *Risposta alle esigenze, bisogni e funzioni da soddisfare: fino a* **15 (quindici) punti;**
5. *Congruenza con i requisiti formali, tecnici e prestazionali: fino a* **15 (quindici) punti;**
6. *Fattibilità economica e tecnica dell'intervento: fino a* **10 . (dieci) punti;**

Il Responsabile del Procedimento
Dirigente del Servizio Tecnico del Distretto di Oristano di AREA
Ing. Marco Crucitti