REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Manifestazione d'interesse

Progetti pilota Housing Sociale

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

progetti pilota di

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

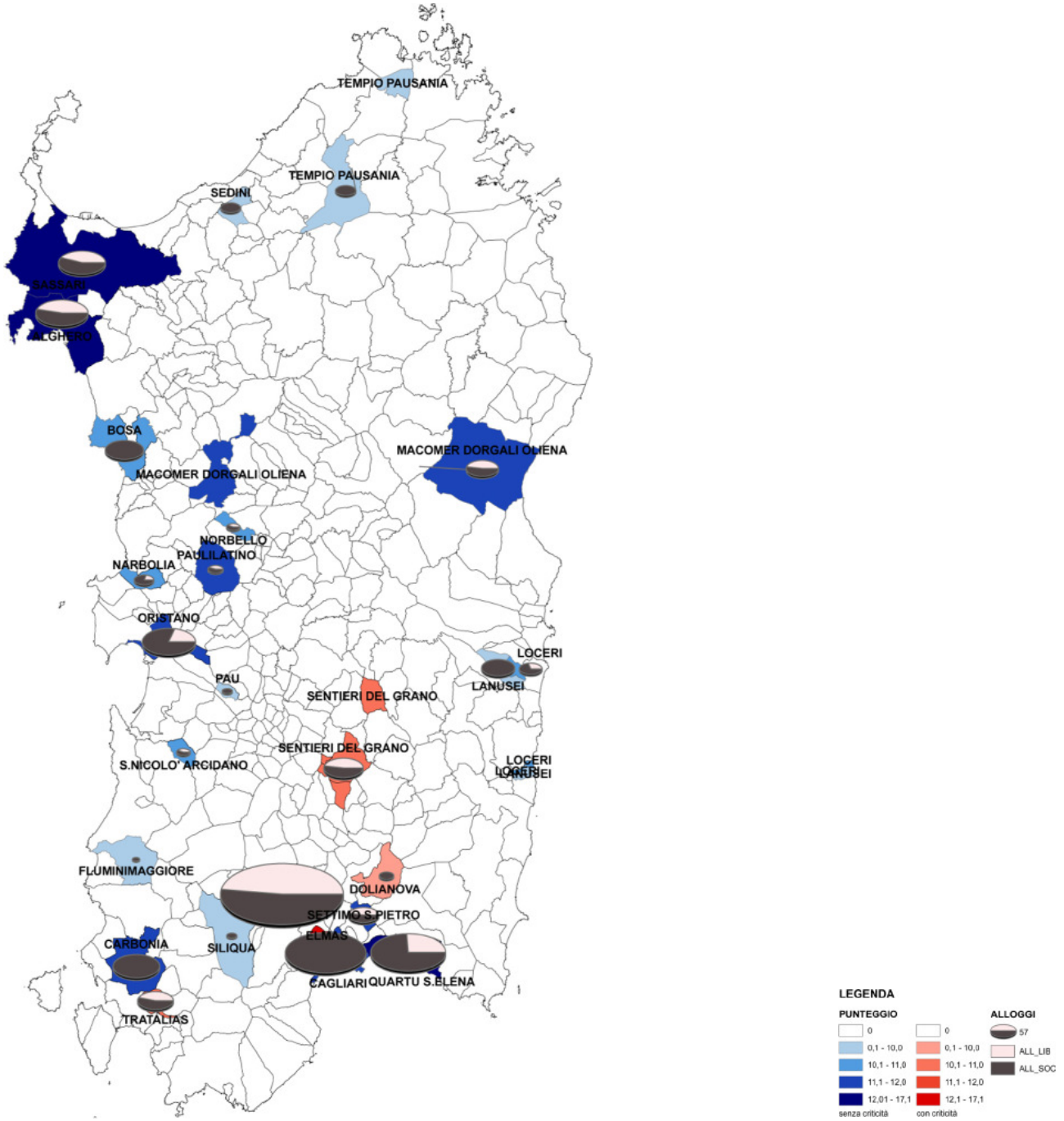
Assessore - Angela Nonnis
Direttore Generale - Edoardo Balzarini
Direttore Servizio Edilizia Residenziale - Patrizia Becca
Responsabile Settore Edilizia Sovvenzionata e Agevolata-Convenzionata - Barbara Foddis

Redazione e impaginazione - Paolo Melis

maggio 2012

housing sociale

SCHEDE PROGETTI


TEMPIO PAUSANIA
TEMPIO PAUSANIA
SEDINI
SASSARI
ALGHERO
BOSA
MACOMER DORGALI OLIENA
MACOMER DORGALI OLIENA
NORBELLO
PAULILATINO
NARBOLIA
ORISTANO
LOCERI
LANUSEI
PAU
SENTIERI DEL GRANO
SENTIERI DEL GRANO
S.NICOLO' ARCIDANO
LOCERI
LANUSEI
FLUMINIMAGGIORE
DOLIANOVA
SETTIMO S.PIETRO
ELMAS
CARBONIA
SILIQUA
CAGLIARI
QUARTU S.ELENA
TRATALIAS
LEGENDA
PUNTEGGIO
0
0,1 - 10,0
10,1 - 11,0
11,1 - 12,0
12,01 - 17,1
senza criticità
0
0,1 - 10,0
10,1 - 11,0
11,1 - 12,0
12,1 - 17,1
con criticità
ALLOGGI
57
ALL_LIB
ALL_SOC

indice

Alghero	*6*
Quartu Sant'Elena	*8*
Sassari	*10*
Oristano	*12*
Settimo San Pietro	*14*
Macomer, Dorgali, Oliena	*16*
Carbonia	*18*
Paulilatino	*20*
Cagliari	*22*
San Nicolò d'Arcidano	*24*
Norbello	*26*
Bosa	*28*
Narbolia	*30*
Loceri	*32*
Lanusei	*34*
Fluminimaggiore	*36*
Siliqua	*38*
Sedini	*40*
Pau	*42*
Tempio Pausania	*44*
Proposte con criticità	
Elmas	*46*
Unione dei Comuni "I sentieri del grano"	*48*
Tratalias	*50*
Dolianova	*52*



Soggetto proponente
Comune di Alghero
Soggetto attuatore
-
Partner
LAORE, Dipartimento di Architettura
Università di Sassari
Numero di alloggi totali
105
Numero di alloggi sociali
56
Superficie territoriale
20393 mq
Superficie commerciale
9858 mq



Il Progetto Pilota di Housing Sociale promosso dal Comune di Alghero si prefigge di rispondere alla domanda abitativa della cosidetta fascia grigia della popolazione e alle distorsioni del mercato residenziale cittadino attraverso la realizzazione di due interventi di edilizia residenziale sociale localizzati rispettivamente nel borgo agricolo di Santa Maria la Palma e nel quadrante sud-orientale



Alghero
Progetto Pilota di Housing Sociale

del centro urbano lungo la via De Gasperi in contiguità con un complesso di edilizia residenziale pubblica preesistente. Il numero complessivo di alloggi previsto è pari a 105, oltre a 10 unità immobiliari destinate ad attività commerciali e locali di servizio. Nell'articolazione della proposta la massimizzazione del soddisfacimento abitativo passa, alla scala programmatica, per un piano di sostenibilità economica che destini più del 51 % delle unità abitative all'affitto a canoni calmierati (o vendita a prezzi convenzionati), nello specifico 56 alloggi a fronte di 49 unità abitative da destinare al libero mercato. Alla scala del progetto invece, lo stesso obiettivo si persegue diversificando il taglio degli alloggi (dai 50 ai 125 mq) attraverso un sistema flessibile e modulare, che intercetti le diverse fasce di reddito e composizioni dei nuclei familiari.

Andamenti demografici e alle dinamiche del mercato immobiliare algherese: il dato più rilevante è lo spostamento della popolazione giovane (e i nuclei familiari più giovani e prolifici) verso i Comuni limitrofi che presentano un mercato immobiliare nettamente più accessibile (per esempio quello di Olmedo). Coerentemente alle politiche del Comune dunque, l'intervento di Housing Sociale, si propone di dare una prima soluzione a questo disagio abitativo. Gli interventi si propongono inoltre di attivare processi di interazione ed integrazione fra gli abitanti delle nuove residenze e fra loro e il territorio circostante.

L'intervento della Borgata di Santa Maria La Palma è mosso dall'obiettivo di ristabilire la vitalità del borgo agricolo e promuovere lo sviluppo locale attraverso un sistema integrato di servizi e attività, relative all'agricoltura, al turismo rurale (agriturismo), al settore enogastronomico.
Il nuovo insediamento sarà costituito da un sistema aperto di case basse su due livelli e spazi aperti per un totale di 75 alloggi di cui 40 sociali. L'alloggio tipo disporrà di un'unità modulo (free room) a integrazione degli spazi della casa che ospita un'attività professionale o un'attività di ricezione turistica.
La riqualificazione riguarda l'intera borgata e contribuirà significativamente a ridurre la necessità di costruire nell'area della Nurra che avrebbe come conseguenza un consumo inadeguato del territorio agricolo. L'area rappresenta una delle ultime possibilità per la riqualificazione dell'intera borgata e per la rivitalizzazione della campagna produttiva poiché costituisce un'opportunità di alloggio per le giovani generazioni, le quali hanno la potenzialità di innovare l'imprenditoria agricola.
L'intervento proposto rispetta le linee di programmazione del PUC, i vincoli del PPR.

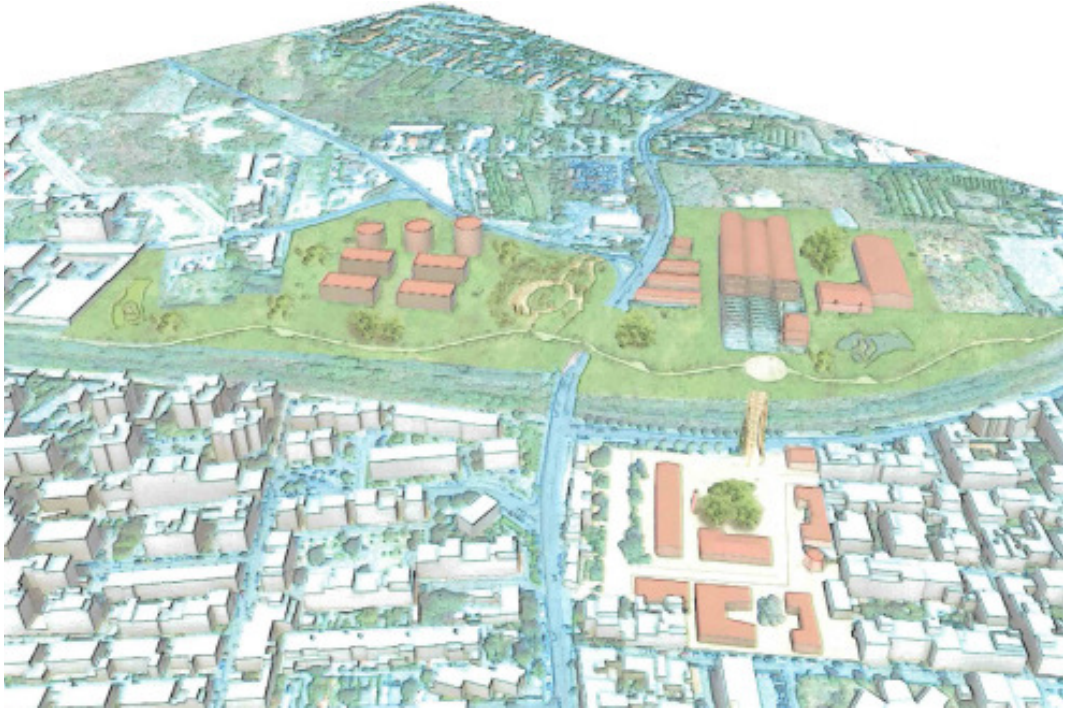
Il secondo intervento all'interno del tessuto consolidato della città di Alghero (via De Gasperi in aree comunali), nasce dalla necessità di risolvere la situazione di degrado in cui versano i preesistenti edifici di edilizia economica e popolare e preservare allo stesso tempo un ricco uliveto. La scelta della tipologia, che rilegge la tradizionale palazzina attraverso dei blocchi articolati di ridotte dimensioni e di tre piani complessivi, minimizza il consumo di superficie urbana (in totale sono previsti 30 alloggi di cui 16 sociali). Ogni blocco ha mediamente due appartamenti per piano, serviti da un corpo scala comune, che ospita spazi di relazioni spontanee.
Lo schema planimetrico, articolato su tre fronti, definisce un percorso tra gli edifici esistenti e i nuovi lungo il quale si accede ai nuovi appartamenti, con l'obiettivo di rivitalizzare il piano parcheggi su pilotis, dai quali i vecchi residenti accedono ai propri alloggi. Il progetto tende a favorire un rapporto virtuoso tra nuovo ed esistente e tra vecchi e nuovi residenti che condividono i servizi, le attività e gli spazi di una "naturalità urbana".
In entrambi i casi si prevede l'edificazione di edifici a basso consumo con il ricorso a soluzioni progettuali di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare di circa il 30% il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile.
I parter pubblici coinvolti nel Progetto pilota sono LAORE Sardegna (ente proprietario delle aree di Santa Maria La Palma) e iI Dipartimento di Architettura, Design e Urbanistica della Facoltà di Architettura di Alghero, Università degli Studi di Sassari, in modo particolare quest'ultima ha partecipato con i tecnici dell'Amministrazione Comunale a tutto il processo di ideazione e sviluppo del Progetto.



Soggetto proponente
Comune di Quartu Sant'Elena
Soggetto attuatore
Comune di Quartu Sant'Elena, AREA, Maspa srl,
Partner
AREA, Maspa srl
Numero di alloggi totali
132
Numero di alloggi sociali
85
Superficie territoriale
14095 mq
Superficie commerciale
9392 mq



Il programma di Housing Sociale di Quartu Sant'Elena nasce dall'iniziativa congiunta dell'amministrazione comunale, dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa e dell'impresa privata, e prevede la rifunzionalizzazione dei complessi delle ex Fornaci Picci e del compendio di

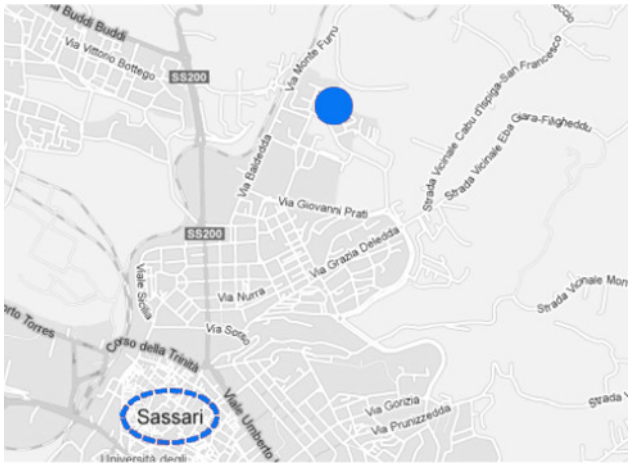


Quartu Sant'Elena
HS - Su Idanu/Fornaci Picci-Maxia

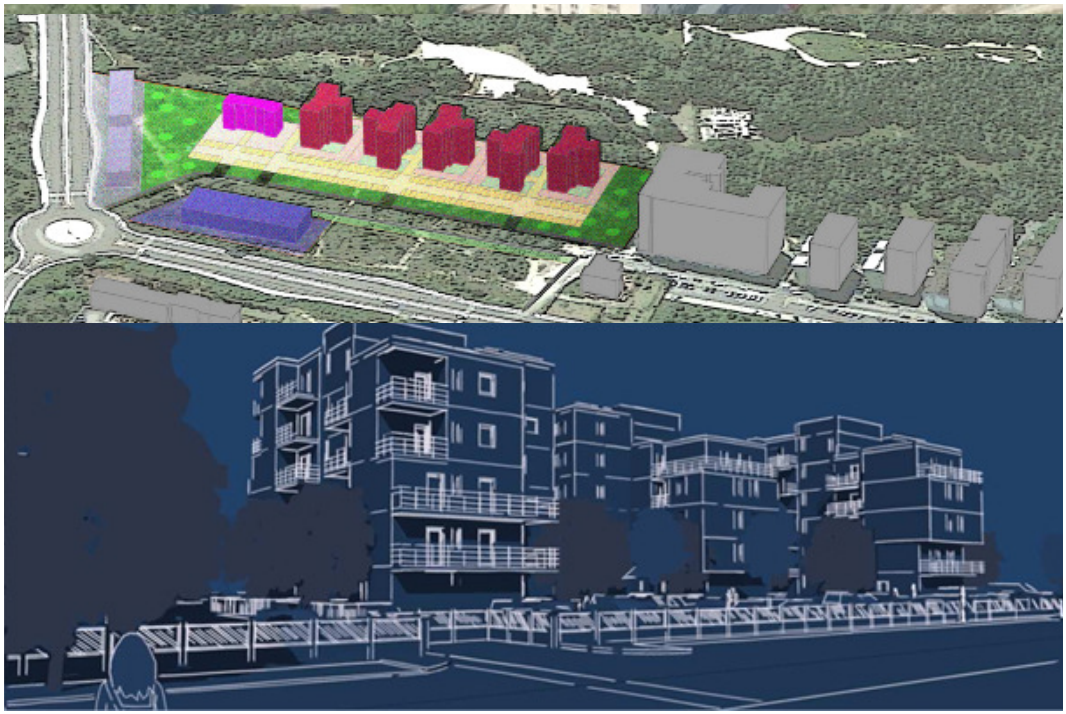
Su Idanu, con la realizzazione di un sistema di housing sociale e servizi alla scala urbana per un numero di alloggi complessivo stimato pari a circa 132. Le opere ipotizzate dal Programma HS sono: a) il recupero di una quota parte delle Fornaci Picci, con elementi atti a realizzare un primo livello di utilizzazione, ad opera dell'Amministrazione Comunale, che rende disponibili aree e volumi, e dei partner privati, che delocalizzano la realizzazione dei servizi previsti nella GA1 facendoli convergere sulla riqualificazione di parti della volumetria esistente; b) la realizzazione di un complesso di servizi di residenzialità convenzionata da parte dell'Amministrazione comunale o di altro soggetto da essa individuato (AREA), nell'area di Su Idanu; b) la realizzazione di un complesso di residenze e servizi generali da parte dell'Impresa privata nell'area di Su Idanu. Le risorse economiche pubbliche e private poste a disposizione dell'iniziativa hanno permesso di ipotizzare la realizzazione di circa 132 alloggi, aventi un taglio compreso tra 45 e 105 mq utili calpestabili. La quota di alloggi da porre sul mercato è pari 47 mentre 85 alloggi, saranno destinati al canone moderato. La delocalizzazione degli interventi pilota di housing sociale in aree a destinazione urbanistica GA1 permette il completamento qualitativamente omogeneo di un ambito pregiato di territorio già infrastrutturato, attraverso la realizzazione sia di nuove edificazioni che di interventi di riqualificazione urbana, senza aumentare il carico volumetrico già previsto nella strumentazione urbanistica generale e attuativa vigente. Gli interventi non direttamente inseriti nel Programma sono quelli relativi al recupero, in tempi successivi, di singole parti delle Fornaci Picci, che riguardano la costruzione del sottopasso stradale fronte Fornaci Picci, del parcheggio di scambio sotterraneo e la costruzione di servizi eccellenti, che dovranno sostituire una quota parte di edifici industriali degradati. Il programma integrato "HS – Su Idanu/Fornaci Picci" consente una prima attuazione degli intenti già esplicitati dall'Amministrazione comunale in occasione della partecipazione al Programma integrato per il paesaggio "Trame d'acqua", insieme alla Rete di comuni che comprende anche Cagliari, Quartucciu, Selargius, Monserrato e Settimo San Pietro, che assume come obiettivo specifico quello di progettare il paesaggio degli spazi ai confini dell'edificato urbano che risultano marginalizzati, degradati o ancora inutilizzati e che sono caratterizzati dalla presenza di corsi d'acqua che alimentano gli stagni di Santa Gilla e Molentargius. Gli obiettivi generali dell'intervento relativo alla Trama del Rio Cungiaus, che attraversa l'area di progetto in cui ricade la proposta di Housing Sociale, si prefiggono il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del suolo, l'individuazione di spazi ad uso collettivo nelle aree peristagnali e nei residui corridoi fluviali, il contrasto delle tendenziale saldatura delle periferie urbane, la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani e la riqualificazione delle periferie urbane e le aree ai confini delle zone umide. Il soggetto privato realizzerà in zona GA1 il proprio programma costruttivo nelle aree di proprietà sviluppando circa 50.000 mc di volumi per servizi generali e 12.500 mc di residenze. In cambio della modifica di destinazione d'uso (come previsto dal PUC) svilupperà un intervento di recupero di volumi pubblici del comparto S - Fornici Picci, adiacente di proprietà comunale. Il Comune realizzerà sulle aree di cessione per servizi ottenute dal privato un intervento a canone moderato di circa 85 alloggi La mancata dotazione di servizi in ambito locale sarà compensata dalla presenza di servizi pubblici realizzati a cura del privato nell'area S di proprietà pubblica. AREA si è resa disponibile per l'elaborazione di programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana e dei relativi business plan e schemi direttori urbanistici generai ed esecutivi, anche in relazione a collaterali iniziative integrate di animazione economica e promozione generale del contesto socio-economico locale; la redazione di elaborati progettuali, verifica e validazione progettuale, acquisizione di pareri e VIA, appalto, esecuzione e D.L., collaudo e certificazione; la gestione del patrimonio edilizio sia in termini locatizi che di gestione economica e manutentiva, che dei programmi di riscatto, vendita etc.



Soggetto proponente
Comune di Sassari, OPE Soc. Coop.
Soggetto attuatore
OPE Soc. coop.
Partner
Seminario Arcivescovile di Sassari
Numero di alloggi totali
108
Numero di alloggi sociali
59
Superficie territoriale
13629 mq
Superficie commerciale
9888 mq



La proposta di intervento presentata dal Comune di Sassari insieme ad OPE Soc. Coop. ed al Seminario Arcivescovile di Sassari prevede la realizzazione di un complesso residenziale nella località di Baddimanna alla periferia nord-est della città in prossimità del parco omonimo e di un intervento di ERP esistente. Le soluzioni progettuali previste rispondono all'obiettivo primario di integrazione urbanistica e sostenibilità ambientale: l'intervento proposto completa un tassello del margine urbano setten-



Sassari
Progetto Baddimanna

trionale caratterizzato da una progressiva permeabilità della componente naturale e attraverso la scelta della tipologia a torre consegue la finalità di ridurre il consumo del territorio e preservare, integrandole nel disegno del nuovo, alcune sporadiche formazioni boschive presenti minimizzando l'impatto sul Parco di Baddimanna. Il progetto prevede la realizzazione di 6 edifici a torre di cui 5 dell'altezza di 6 piani oltre all'attico ed 1 dell'altezza di 4 piani, per un numero complessivo di alloggi pari a 108, e di un edificio su due livelli che ospita uno spazio commerciale al piano terra, per circa 1000 mq, e degli spazi per uffici al piano superiore, per circa 600 mq. La struttura commerciale-servizi, è ben visibile dalla strada ad alto traffico che limita l'area di progetto nel versante nord, svolgerà anche una funzione di raccordo funzionale con gli interventi residenziali già realizzati, nonché fonte di servizi per i fruitori del parco. L'edificazione in sei edifici con un'altezza complessiva di 18 m; tale soluzione permette un inserimento discreto dei corpi di fabbrica fra le alberature preesistenti che costituiscono al contempo un filtro con l'edificazione presente sul lato ovest del lotto costituita da un pesante edificio E.R.P. di 8 piani realizzato due decenni fa. Gli edifici presentano un nucleo di distribuzione verticale che serve tre appartamenti per piano, mentre al settimo e ultimo sono presenti unicamente due appartamenti. Le tipologie abitative previste sono quattro: un bivano da 42 mq netti, due trivani da 64 e 70 mq netti ed un quadrivano da 86 mq netti. La composizione del taglio degli alloggi è legata alle ipotesi di preferenza del mercato ed alle esigenze dell'utenza. Le costruzioni saranno realizzate con strutture portanti in cemento armato, partizioni orizzontali in solai prefabbricati e chiusure verticali in materiali tradizionali, ad eccezione dell'isolamento termico che si cercherà di realizzare con materiali prodotti nel territorio. Le soluzioni previste si prefiggono la minimizzazione dei consumi energetici ed il conseguimento di una classe energetica elevata (classe A). È prevista la produzione di acqua calda sanitaria da solare termico, mentre la produzione di energia elettrica da fotovoltaico conseguirà da una puntuale valutazione della convenienza economica. Le rifiniture interne saranno di qualità elevata dovendosi affermare nel mercato privato. L'intervento si prefigge il soddisfacimento di opportuni requisiti in grado di conseguire una minimizzazione degli impatti ambientali del manufatto; a tale scopo si seguiranno le indicazioni del Protocollo ITACA. In termini di destinazione degli alloggi, il Progetto Pilota prevede 49 alloggi (45,37%) destinati alla vendita sul mercato e 59 alloggi (54,63%) destinati allo svolgimento di una funzione sociale di cui n.20 (18,50%) saranno destinati alla vendita ad un prezzo agevolato, mentre, n. 31 alloggi (36%) saranno destinati alla locazione, di questi, n. 17 (15,7%) a canone concordato e n. 14 alloggi (13%) a riscatto. Il Progetto Pilota prevede che la definizione del Regolamento, necessario per l'individuazione dei soggetti destinatari dei benefici sociali, nonché la relativa graduatoria, sia concordata e gestita congiuntamente agli appositi servizi del Comune. In tema di manutenzioni l'apporto del know how di OPE consentirà, sin dalla fase di progettazione, di definire una programmazione degli interventi manutentivi sulla base di un apposito piano che, connaturato alle garanzie costruttive del soggetto attuatore, ottimizzi l'uso delle risorse disponibili. Il Seminario Arcivescovile di Sassari conferisce al Fondo l'area sulla quale verrà edificato l'intervento, sottoscrivendo quote del Fondo. Il Comune di Sassari, oltre a conferire la cubatura di sua competenza sull'area, ha deliberato di abbattere gli oneri di urbanizzazione e costruzione fino ad una cifra forfettaria omnicomprensiva di € 50000, somma utilizzata, anch'essa, per sottoscrivere quote del Fondo. Il Seminario Arcivescovile di Sassari avrà, inoltre, la proprietà dell'edificio di 4 piani con due alloggi per piano rispettivamente un bivano ed un trivano; questa palazzina sarà destinata a soddisfare un'importante esigenza sociale, infatti, sarà riservata ad ospitare il clero in quiescenza o famiglie con particolari necessità che generalmente vengono accolte dal Seminario (casa famiglia). OPE, che ha ideato e sviluppato il Progetto Pilota sostenendone i costi relativi allo studio ed alla predisposizione, è stato individuato, con procedura di evidenza pubblica, dal Comune di Sassari, per la partecipazione alla manifestazione d'interesse; inoltre, OPE si impegna - se aggiudicatario dell'appalto di progettazione e realizzazione delle opere - a sottoscrivere quote del Fondo per un importo pari al 5% dell'appalto.



Soggetto proponente
Res Investments srl
Soggetto attuatore
Res Investments srl
Partner
-

Numero di alloggi totali
110
Numero di alloggi sociali
88

Superficie territoriale
11400 mq
Superficie commerciale
12140 mq





Oristano
Riqualificazione Su Brugu

La proposta prevede la trasformazione di due aree centrali della città di Oristano attraverso la realizzazione di due edifici polifunzionali in cui sono presenti complessivamente 110 alloggi destinati per la maggior parte alla locazione a canone calmierato.
Il primo intervento, in prossimità della piazza Mariano, prevede la realizzazione di un giardino prospettante la via Solferino, in luogo dello spazio verde situato nella parte interna del lotto, e la costruzione di un edificio in linea di cinque piani fuori terra di cui il piano terreno destinato a market, il primo ad uffici ed i rimanenti ad uso residenziale con appartamenti di taglio differente. È previsto inoltre un asilo nido di 270 mq al piano terra ed parcheggio pubblico, interrato su due piani. La proposta ipotizza inoltre l'abbattimento di un vecchio fabbricato di proprietà del Comune in cui abitano due nuclei familiari in affitto che potranno essere utilmente trasferiti nell'edificio di nuova costruzione.
Il secondo intervento prevede la demolizione delle sede di un ex deposito di medicinali, attualmente inutilizzato, e la realizzazione di un edificio polifunzionale di sei piani fuori terra, di cui i piani terreno e primo destinati a market ed uffici ed i rimanenti da dedicare ad appartamenti in locazione o vendita a prezzi contingentati.
Nei due interventi si intende realizzare complessivamente 110 alloggi di taglio differente al fine di conseguire un ampio mix sociale: appartamenti per famiglie con 2 figli, appartamenti per coppie appena sposate e monolocali per genitori separati o giovani indipendenti.
La sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento passa attraverso la vendita a libero mercato degli appartamenti trilocali, altrimenti soggetti a canoni di locazione troppo alti, la realizzazione di spazi commerciali e ad uffici da offrire in locazione a canoni di mercato, appetibili grazie alla centralità delle aree in esame, e la previsione di due impianti di energia rinnovabile, che rimarranno di proprietà del Fondo, costituiti da due impianti fotovoltaici di tipo "integrato" sulla falda di copertura e due impianti eolici ad asse orizzontale continuo disposti sul lato nord delle coperture.
a piano terra. Si renderebbe inoltre necessario il ricorso all'abbattimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

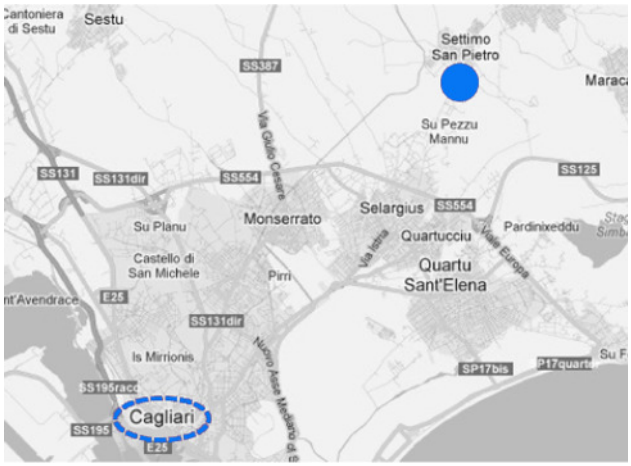
Gli edifici verranno realizzati in classe energetica elevata con elevate prestazioni di isolamento termico e consumi energetici ridotti; ciò permetterà inoltre di conseguire una tariffa particolarmente remunerativa per il Conto Energia fotovoltaico. Sui lati rivolti a sud saranno realizzate terrazze e balconi continui realizzati con struttura indipendente, al fine di limitare la creazione di ponti termici, e opportunamente schermate al fine di evitare il surriscaldamento estivo.
La proposta prevede inoltre l'integrazione di sistemi solari attivi per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutti gli appartamenti, gli uffici, l'asilo ed il market saranno dotati di impianti radianti a pavimento sia per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo. Saranno inoltre previste specifiche misure per il contenimento dei consumi d'acqua potabile attraverso la realizzazione di una doppia rete di alimentazione idrica: in questo modo gli scarichi dei bagni e il sistema di irrigazione dei giardini pubblici verranno alimentati dall'acqua piovana opportunamente filtrata e raccolta in una grande cisterna interrata. Gli impianti di illuminazione degli spazi pubblici saranno del tipo a led per ottimizzare i consumi. I due edifici saranno infine dotati di opportuni raccoglitori per la raccolta differenziata integrati nella muratura e facili da utilizzare.



Soggetto proponente
Comune di Settimo San Pietro,
OPE Soc. Coop.
Soggetto attuatore
OPE Soc. Coop.
Partner
-

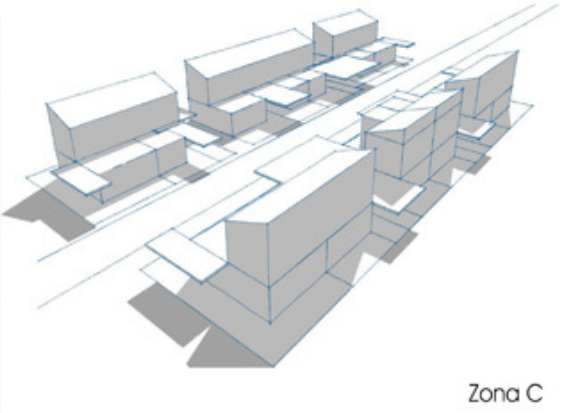
Numero di alloggi totali
36
Numero di alloggi sociali
19

Superficie territoriale
3500 mq
Superficie commerciale
3103 mq



Settimo San Pietro
Housing Sociale Settimo san Pietro





Il progetto pilota di housing sociale promosso dal Comune di Settimo San Pietro e dalla Società Cooperativa OPE prevede la realizzazione di due distinti interventi, localizzati in aree di completamento ed espansione residenziale, composti da unità abitative alloggi di taglio differente (bivano, trivano, quadrivano) per un totale di 36 alloggi.
Il primo intervento occupa un lotto adiacente le scuole elementari di via Sardegna e prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica in linea su 2/3 livelli per un totale di 16 unità abitative. La distribuzione è assicurata da tre corpi scala che distribuiscono alloggi di tre differenti tipologie: bivani, trivani e quadrivani di superficie lorda rispettivamente pari a mq. 57, 78 e 95; tale articolazione tipologica consente di rispondere alle esigenze di una gamma di utenti differenziata.
Il secondo intervento, localizzato in una zona di espansione residenziale ai margini dell'abitato, costituisce la parte destinata a edilizia economica e popolare di un piano attuativo di iniziativa privata per un totale di 20 unità abitative. Gli edifici, di dimensioni contenute, si dispongono su due fronti contrapposti lungo la strada di piano. L'unitarietà dell'intervento garantisce una soluzione coerente con il contesto urbano e paesaggistico, necessaria in quanta l'area costituisce, rispetto alle espansioni recenti, il completamento a nord dell'abitato.
La reinterpretazione del tipo edilizio è avvenuta in conseguenza delle mutate necessità dell'utenza cui l'intervento è destinato. Le unità abitative (tutte indipendenti e dotate di spazi esterni di pertinenza e posto auto) sono raggruppate in corpi di fabbrica a due piani costituiti generalmente da tre (e solo in due casi da quattro) alloggi, due dei quali al piano terra. La gamma dimensionale dei tipi previsti varia tra il bivano "minimo" di 50 mq lordi e il quadrivano ampio di 126. Dei 20 alloggi previsti, 2 sono bivani minimi, 8 bivani più ampi, 8 trivani; sono presenti inoltre 1 trivano ampio e 1 quadrivano.
In termini di destinazione degli alloggi, la proposta prevede 17 alloggi destinati alla vendita sul mercato e 19 alloggi destinati allo svolgimento di una funzione sociale: 6 saranno destinati alla vendita ad un prezzo agevolato mentre 13 alla locazione, di cui 7 alloggi a canone concordato e 6 a riscatto.

Entrambi gli interventi si prefiggono il soddisfacimento dei requisiti per la riduzione dell'impatto ambientale dei manufatti, secondo le indicazioni del Protocollo di ITACA, intervenendo in particolar modo sul controllo dell'energia primaria per la climatizzazione invernale, il controllo del regime termico estivo e la produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica da fonti rinnovabili. Entrambi gli interventi si pongono infatti come obiettivo finale il raggiungimento della classe energetica A, il cui conseguimento sarà determinato in base alle specifiche relative ai materiali e alle tecniche costruttive di cui ai successivi e più approfonditi livelli di progettazione.
L'innovatività dell'intervento è fondata su due elementi principali: il primo è connesso alla particolare attenzione dedicata al progetto urbanistico e architettonico; il secondo è legato al procedimento di condivisione attivato dall'Amministrazione. Il coinvolgimento di un soggetto privato e l'impegno di questo a finanziare il fondo e il progetto, rappresentano caratteri se non innovativi quanto meno virtuosi e potenzialmente replicabili: legare le sorti del proprio investimento, che rappresenta l'utile prodotto dal proprio lavoro, al funzionamento nell'operazione immobiliare significa garantire che il costruttore realizzi le opere nel modo migliore e nel più breve tempo possibile.



Soggetto proponente
Comuni di Macomer, Dorgali e Oliena, Edile Orgosolo, CEP Orgosolo, Cooperativa Edile Orani
Soggetto attuatore
Edile Orgosolo, CEP Orgosolo, Cooperativa Edile Orani
Partner
-

Numero di alloggi totali
40
Numero di alloggi sociali
21

Superficie territoriale
13610 mq
Superficie commerciale
5465 mq





Macomer, Dorgali, Oliena
Housing sociale nuorese

Il progetto Housing Sociale Nuorese vede il diretto coinvolgimento dell'imprenditoria locale insieme alle amministrazioni locali nella proposta di interventi residenziali destinati a differenti segmenti della domanda abitativa, al fine di coniugare le esigenze degli operatori privati con le finalità istituzionali degli enti locali La proposta prevede la realizzazione di tre interventi di nuova costruzione siti in zone di completamento residenziale nei comuni di Macomer, Dorgali e Oliena, con la realizzazione di abitazioni del tipo a schiera aggregate in una o più stecche, per un numero di alloggi rispettivamente pari a 14, 12 e 14. Il dimensionamento della proposta consegue dall'analisi delle effettive esigenze abitative locali, nonostante la possibilità di individuare ulteriori aree disponibili.
La scelta del tipo edilizio scaturisce da un'attenta analisi delle aree oggetto di intervento nel quadro urbano e della domanda del mercato locale. L'articolazione funzionale è impostata su un ingresso al piano terra che da accesso diretto al soggiorno, con un sistema di percorribilità diretto verso gli altri ambienti posteriori e, attraverso la scala, a quelli al primo piano. Lo spazio cucina nella parte posteriore, indipendente, realizza un ambiente assolutamente funzionale, un disimpegno consente il collegamento con il bagno. Attraverso il bagno e la cucina è possibile raggiungere il giardino retrostante. L'accesso al piano superiore è garantito dalla scala collocata nel soggiorno, un disimpegno funzionale ad attività di studio e svago distribuisce tre camere da letto, di cui una doppia, oltre ad un servizio igienico che da accesso al terrazzo.
La superficie complessiva lorda di ciascuna unità immobiliare è pari a 120,40 mq oltre due piccoli terrazzi di 3,50 mq; la superficie complessiva netta per i due livelli è pari a 96,60 mq, cui si sommano i terrazzi. La compattezza delle soluzioni individuate garantisce il ingombro minimo dei corpi di fabbrica e la possibilità di conservare ampi spazi verdi fruibili alla scala dell'intorno.
L'intervento si prefigge il soddisfacimento di alcuni requisiti che permetteranno la riduzione dell' impatto ambientale del manufatto. A tale scopo si seguiranno le indicazioni del Protocollo ITACA, intervenendo in particolare sull'integrazione con il contesto, sul comfort termo-igrometrico e la qualità dell'ambiente acustico, sul controllo dell'energia primaria per la climatizzazione invernale e la qualità gestionale del sistema edificio impianti, sul controllo del regime termico estivo, sulla produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica da fonti rinnovabili e ancora sulla permeabilità dei suoli e lo stoccaggio dell'acqua piovana.
In termini di destinazione degli alloggi, la proposta prevede complessivamente 19 alloggi destinati alla vendita sul mercato e 21 alloggi destinati allo svolgimento di una funzione sociale: di questi ultimi 7 saranno destinati alla vendita ad un prezzo agevolato mentre 14 alla locazione, di cui 7 alloggi a canone concordato e7 con patto di futura vendita.
La sostenibilità economica in termini di rendimenti garantiti (3% oltre l'inflazione) è determinata dalla somma dei proventi erogati annualmente e dalla plusvalenza erogata in fase di vendita degli immobili locati.
Oltre all'erogazione annuale di un dividendo pari al tasso d'inflazione, il fondo realizzerà plusvalenze in fase di smobilizzo dei capitali investiti. Nel concreto due diverse tranche, la prima destinata alla vendita degli immobili realizzati e destinati sia al libero mercato che alla vendita a prezzo agevolato. La seconda tranche di smobilizzo è prevista a chiusura del fondo, in corrispondenza con la vendita o il riscatto degli immobili concessi in locazione per i precedenti 25 anni.



Soggetto proponente
AREA
Soggetto attuatore
AREA
Partner
Comune di Lanusei

Numero di alloggi totali
84
Numero di alloggi sociali
84

Superficie territoriale
43669 mq
Superficie commerciale
17400 mq



Carbonia
Progetto pilota di housing sociale



Il progetto di housing sociale promosso da AREA nel comune di Carbonia prevede due distinti interventi in aree di margine dell'abitato in cui le nuove espansioni si innestano sul tessuto storico della città di fondazione.
Il progetto di costruzione di via Roux verte su un'area libera di circa 34130 mq ubicata tra la via Roux e la via Ogliastra, in una zona non distante dalla centrale Piazza Roma, servita da istituti scolastici e di formazione professionale, ambulatori medici, attività commerciali e moderni impianti sportivi in una zona di espansione residenziale. Il progetto prevede la costruzione di 66 alloggi (16 già in corso di realizzazione) distribuiti in palazzine bifamiliari composte lungo due nuovi assi viari paralleli alla via Roux.
Il piano di lottizzazione "Logudoro" verte su un'area di circa 45450 mq ubicata nel fuso tra le vie Logudoro, Dalmazia e Anglona, in una zona di espansione residenziale servita da attività commerciali e produttive. Il piano prevede la costruzione di 3 palazzine quadrifamiliari a due piani e di 11 case binate, per un totale di 34 alloggi
L'intervento di via Roux prevede un'unica tipologia: la casa binata, inserita in un lotto di 14 x 26 m con accesso carrabile e pedonale. La singola unità abitativa si sviluppa sui due livelli per una superficie di circa 80 mq: al piano terra sono collocati il soggiorno, la cucina e il bagno di servizio, al primo piano la camera matrimoniale, la camera singola e il bagno.
Il piano di lottizzazione Logudoro offre invece due tipologie abitative: le case binate con alloggi unifamiliari e le palazzine a due piani con quattro appartamenti. Gli alloggi unifamiliari hanno una superficie di circa 180 mq: al piano terra sono disposti il soggiorno, la cucina, il bagno e lo studio/camera singola (predisposizione che garantisce un'alternativa al servoscala in caso fosse necessario un adeguamento alla L. 13/1989); al primo piano la camera matrimoniale con bagno interno, due camere singole e un terzo bagno. Le palazzine offrono invece abitazioni di taglio inferiore, di circa 75 mq, composti in modo speculare su ciascun piano: all'ingresso il soggiorno e la cucina, nella zona notte, la camera matrimoniale, una camera singola e il servizio igienico.
La progettazione delle tipologie abitative è stata condotta volgendo una particolare attenzione al contesto storico-architettonico di grande valore, alle esigenze di soggetti disabili e alla tutela dell'ambiente. Pur non ricadendo in zona A, entrambi gli interventi risultano molto prossime alle tipologie edilizie, degli anni '40 costruite contestualmente alla fondazione della città.
Un importante elemento di qualità edilizia è dato dalla ricerca di schemi distributivi capaci di adattarsi facilmente alle esigenze di soggetti con disabilità. È prevista inoltre l'adozione di sistemi innovativi di produzione di energia elettrica e di calore, con una specifica sperimentazione condotta sulle palazzine lungo via Anglona, nelle quali un'intera facciata è stata adibita ad accumulo di energia solare mediante una camera schermata da brise soleil. Infine sempre nell'ambito del rispetto ambientale, è da segnalare l'attenzione rivolta al verde pubblico e privato, che costituiscono un fattore di valorizzazione per la città. Si prevede infatti la cessione di una quota di superficie disponibile al verde pubblico, l'assegnazione a ciascun alloggio unifamiliare di un lotto di ampie dimensioni da destinare a giardino e a ciascuna palazzina di ampi spazi condominiali; nel caso del Piano di lottizzazione una parte delle aree libere di risulta potranno essere cedute in locazione ai privati per la realizzazione di piccoli servizi di quartiere e aree verdi attrezzate.
La sostenibilità degli interventi è assicurata dall'adozione di scelte progettuali finalizzate al risparmio energetico, allo sfruttamento dell'energia solare nonché all'utilizzo di componenti edilizi in grado di assicurare salubrità degli ambienti.
La proposta prevede unicamente alloggi con funzione sociale che, differenziati per superficie, ubicazione, tipologia costruttiva e modalità di gestione, puntano a diversificare l'offerta in modo da soddisfare più target allo stesso tempo.
Le modalità di gestione prevedono formule di locazione a canone sociale (20%) e canone moderato con possibilità di riscatto (80%).



Soggetto proponente
Comuni di Paulilatino
Soggetto attuatore
-
Partner
-
Numero di alloggi totali
9
Numero di alloggi sociali
5
Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
753 mq



Paulilatino

Interventi di recupero e valorizzazione di edifici da destinarsi ad unità abitative






Il progetto pilota di Housing sociale promosso dall'amministrazione comunale di Paulilatino si compone di alcuni interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio di proprietà, al fine di realizzare alloggi a canone calmierato e canone di mercato. All'interno della manifestazione di interesse si riflette il duplice obiettivo, da una parte di garantire una maggiore e più qualificata disponibilità di alloggi da destinare alle categorie più deboli del panorama sociale, dall'altro di promuovere la riconversione di edifici non più solo a livello prettamente architettonico e urbanistico, ma anche e soprattutto di porre attenzione agli aspetti legati al risparmio energetico, alla qualità e sostenibilità edilizia.

Anche in un piccolo centro come Paulilatino, in questi ultimi decenni, la questione abitativa si è significativamente trasformata e si è estesa l'area del "rischio abitativo" e della vulnerabilità fino a toccare parti di popolazione non coinvolte in precedenza da questo problema. A questo si aggiunge l'abbandono dei centri storici e la crisi dell'edilizia che, visti gli elevati costi, impedisce alle categorie di cui sopra di realizzare alloggi di proprietà in tempi, modi e costi ragionevoli.

Il Comune di Paulilatino, sulla base di tali considerazioni, intende promuovere (come peraltro ha già fatto in passato con bandi analoghi legati a finanziamenti regionali per la realizzazione di alloggi a canone moderato) una serie di interventi mirati al recupero di edifici di proprietà attualmente dismessi o in disuso, allo scopo di rivitalizzare il tessuto urbano e di offrire ai propri cittadini degli alloggi moderni e funzionali e a costi commisurati ai loro redditi, per un numero complessivo di unità abitative pari a 9.

Tali interventi riguardano il recupero di una ex caserma militare della seconda guerra mondiale già in zona PEEP e di uno stabile plurifamiliare ad essa prossimo sito in Viale Libertà. A questi si aggiungono la rivalutazione di un fabbricato che in passato ospitava il mercato civico del paese nonché un altro immobile, in Via S. Lucifero, già adibito a residenza, ma la cui vetustà ne impedisce un adeguato impiego sia dal punto di vista architettonico che di comfort abitativo. Per tutti gli interventi è prevista una differenziazione della offerta abitativa al fine di garantire degli alloggi adeguati a tutte le varie tipologie di potenziali utenti sopra citati (alloggi per famiglie con uno o con più figli, giovani coppie, alloggi per single o per pensionati vedovi, alloggi per madri/padri divorziati con figli, ecc.), nonché un adeguato inserimento nel contesto storico urbanistico in cui alcuni di essi si inseriscono.

L'offerta tipologica vedrà alloggi di dimensione variabile anche all'interno dello stesso fabbricato (per nuclei abitativi di 1, 2, 3/4 persone) atta a garantire un mix abitativo adeguato. La quantità e varietà dell'offerta garantisce un mix abitativo adeguato alle esigenze della comunità e alle richieste del mercato e al contempo una composizione di offerte abitative in locazione anche a canoni differenziati arrivando quindi a combinare una molteplicità di utenze e garantendo quindi una sostenibilità economica di interventi residenziali che non rinunciano ad un orientamento sociale.

Dal punto prettamente costruttivo tutti gli interventi, previa la messa in sicurezza statica laddove necessaria, saranno realizzati nel rispetto dell'uso di materiali e tecniche locali e saranno accompagnati da una serie di dotazioni qualitative e tecnologiche legate al rispetto degli standard sul risparmio energetico, sia per gli involucri che per gli impianti.

L'intervento prevede l'adozione di soluzioni tecnico-costruttive finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di efficienza del sistema edificio-impianto con particolare attenzione all'integrazione di dispositivi alimentati da fonti rinnovabili. Nella stima degli interventi sono già stati messi in conto interventi legati al miglioramento o adeguamento prestazionale degli involucri esterni (opachi e vetrati), delle chiusure orizzontali e delle coperture, di impianti di riscaldamento coadiuvati e integrati da collettori solari e sistemi di regolazione finalizzati al risparmio energetico.

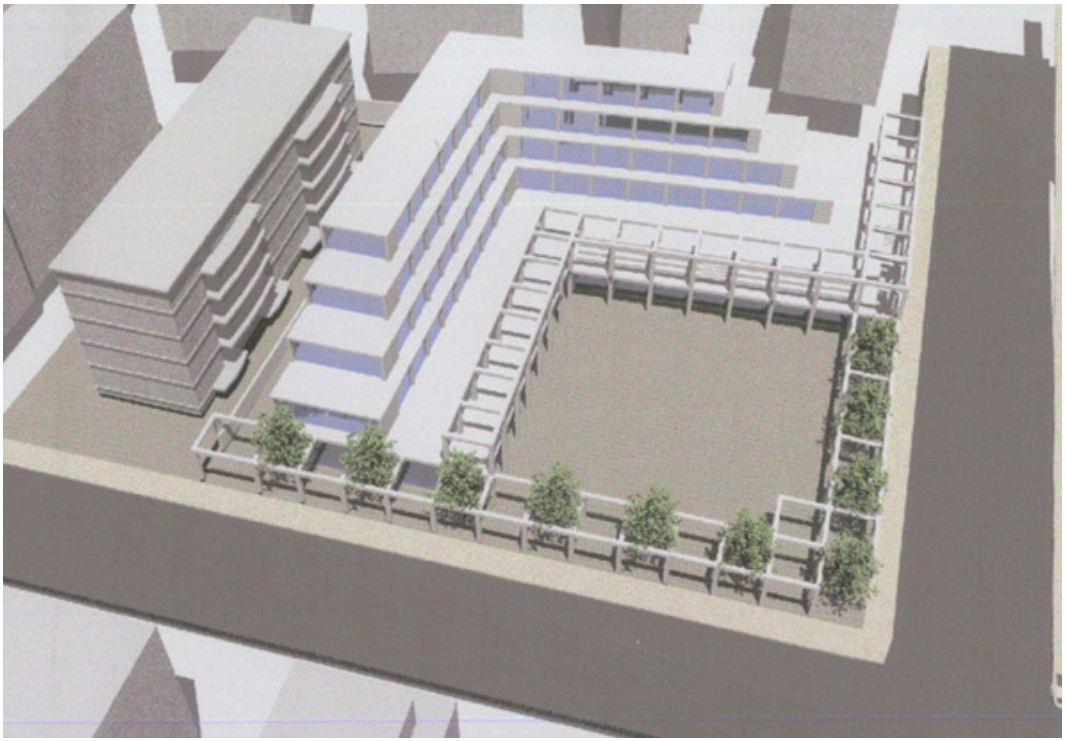


Soggetto proponente
Comune di Cagliari
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
250
Numero di alloggi sociali
250

Superficie territoriale
32090 mq
Superficie commerciale
-





Cagliari
SH CA - Back Home

Il programma "SH CA - Back Home" è finalizzato principalmente a incentivare la permanenza a Cagliari o il rientro dall'hinterland delle principali categorie di soggetti individuate dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (nuclei familiari, giovani coppie e anziani a basso reddito, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, immigrati regolari a basso reddito).
La proposta si articola in due interventi, da realizzare in due aree distinte del centro urbano: la prima, in prossimità della Piazza Sant'Avendrace nelle aree del mercato ortofrutticolo e del Consorzio Agrario, sarà interessata da una ristrutturazione urbanistica, che prevede la sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con un nuovo impianto derivante dall'attuazione della proposta di Social Housing; la seconda, di proprietà comunale, tra le vie Corsica e Curie, prevede il completamento di un Piano Attuativo già in parte utilizzato per la stessa finalità di edilizia sociale.
La dimensione degli interventi è pari a 41.595 mc nel primo e 13.080 mc nel secondo, di cui 5.935 mc oggetto di un programma in via di completamento e 7.145 ancora da realizzare. La volumetria complessiva a destinazione residenziale è pertanto pari a 48.740 mc che, per le tipologie medio-piccole che si prevede di realizzare, può considerarsi equivalente a 250/280 nuovi alloggi.
Ma agli effetti della valutazione dell'esistenza di una sufficiente massa critica dell'iniziativa, tale da giustificare l'intervento del capitale privato e la remunerazione minima attesa prefigurata nel bando, occorre valutare la disponibilità delle cubature destinate a servizi-direzionale (zona G), che l'Amministrazione intende mettere in gioco, per consentire un adeguato ritorno dell'investimento e la soglia dell'edilizia sociale del 100% in luogo del 51% minimo richiesto dal bando. L'investitore privato verrà remunerato mediante l'immediata reimmissione nel mercato immobiliare, a propria cura, della quota parte degli immobili realizzati proporzionale all'investimento. Considerata la configurazione del progetto si tenderà a massimizzare il trasferimento all'investitore della destinazione a terziario, e a massimizzare in capo all'investitore pubblico la destinazione residenziale.
Il mix funzionale dato dalla presenza di servizi e funzioni compatibili con la residenza è un valore fondante della proposta: la distribuzione delle funzioni dovrà contribuire alla creazione di un sistema di relazioni tra servizi e residenza, definendo il carattere dello spazio pubblico e contribuendo al suo presidio. Per ottenere tale risultato si prevede innanzitutto la costruzione di parcheggi interrati, per sostenere la completa pedonalizzazione dell'area, che sarà restituita alla pubblica fruizione.
Sull'area del Consorzio Agrario le costruzioni si svilupperanno in verticale, fino all'altezza di 22 metri sopra il livello della piazza, con sei corpi di fabbrica distinti, mentre sull'area di via Corsica e via Curie è prevista la realizzazione di un unico corpo di fabbrica ad L che configura una grande piazza aperta sul quartiere.
Le tipologie edilizie che saranno compresenti sono prevalentemente costituite da minialloggi per 1/2 persone, di superficie utile compresa tra 28 e 38 mq, e appartamenti di superficie utile compresa tra 38 e 95 mq. Ciascuna unità sarà autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico e zona giorno.
In relazione alla tipologia edilizia saranno previsti spazi comuni dell'intero complesso destinati ai servizi alla residenza quali lavanderia, stireria, locali deposito, locali destinati alla socializzazione aperti anche alla comunità esterna ed eventuale portineria/guardiania.
In entrambi gli interventi, sulla piazza si svilupperanno prevalentemente le strutture dei servizi comuni destinati alla socializzazione, svago, cura e infanzia, aperti alla comunità esterna.
Tra gli obiettivi specifici dell'intervento edilizio assumono assumo un'importanza preminente la sostenibilità energetica ed ambientale, con l'utilizzo delle metodologie del Protocollo Itaca Sintetico e la classificazione energetica A degli edifici, e l'ingegnerizzazione del processo produttivo a monte della costruzione, al fine di ottenere maggiore qualità, minori tempi di realizzazione, minori scarti dal cantiere in fase produttiva, minimi impatti sul territorio.



Soggetto proponente

Comune di San Nicolò d'Arcidano

Soggetto attuatore

-

Partner

-

Numero di alloggi totali

7

Numero di alloggi sociali

4

Superficie territoriale

1556 mq

Superficie commerciale

475 mq





San Nicolò D'Arcidano
Una comunità per crescere

Il social housing ha come funzione principale quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e permanenza in alloggi adeguati e a prezzi accessibili rivolgendosi particolarmente a quei nuclei familiari i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato, perché al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità; deve inoltre prestare una particolare attenzione alla qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante, nell'ottica di una modificazione delle esigenze abitative. Per i suddetti motivi la priorità individuata dall'amministrazione comunale di San Nicolò d'Arcidano è stata quella di recuperare e rinnovare il patrimonio abitativo esistente sulla base dei più recenti modelli e delle recenti prescrizioni in materia di efficienza energetica.

La proposta di Housing Sociale si colloca in un comparto urbano già interessato da un programma di edilizia a canone moderato, oggetto di un precedente finanziamento regionale, e si prefigge di conseguire il miglioramento di una parte degradata e periferica dell'abitato attraverso la qualificazione dei nuovi interventi edilizi e degli spazi aperti di pertinenza connessi. Il progetto è articolato su due unità di intervento: la ristrutturazione di un fabbricato esistente, con il recupero di 2 alloggi, e la demolizione e ricostruzione di un fabbricato fatiscente con un nuovo edificio composto da 5 unità immobiliari. In termini di destinazione degli alloggi, la proposta prevede 3 unità abitative destinate alla vendita sul mercato e 4 riservate alla locazione a canone moderato. Gli alloggi avranno una superficie complessiva pari a 80/90 mq, con la presenza di una zona pranzo-soggiorno con angolo cottura separato, due camere da letto e un bagno. Tutte le abitazioni saranno dotate di un ingresso indipendente e potranno fruire di ampi spazi di giardino collegati con la piazza e la viabilità pubblica.

Gli involucri edilizi e le soluzioni impiantistiche saranno conformi alle disposizioni normative in materia di efficienza energetica in edilizia e saranno informati dall'utilizzo di soluzioni costruttivi e componenti che possano consentire il raggiungimento di una classe energetica elevata (A).

Si prevede inoltre il ricorso ad accorgimenti tali da ridurre al minimo gli interventi di manutenzione sino al ventesimo anno, in modo tale da non gravare sul fondo stesso.



Soggetto proponente
Comune di Norbello
Soggetto attuatore
-
Partner
-

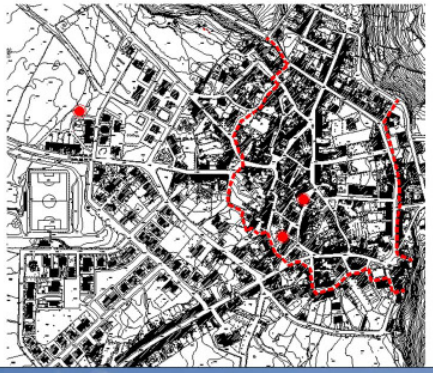
Numero di alloggi totali
7
Numero di alloggi sociali
4

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
330 mq



Norbello
Interventi di valorizzazione di due edifici con aggiunta di un lotto edificabile









La proposta di Housing Sociale promossa dal Comune di Norbello affianca la realizzazione di due nuovi alloggi, a completamento di un comparto di edilizia residenziale pubblica, con il recupero e la valorizzazione di due edifici di proprietà comunale siti nel centro storico. All'interno della manifestazione di interesse si individua un duplice obiettivo: da una parte garantire una maggiore e qualitativamente elevata disponibilità di alloggi da destinare alle categorie più deboli del panorama sociale e dall'altra promuovere la riconversione di edifici non più solo a livello architettonico e urbanistico, ma anche e soprattutto prestando attenzione agli aspetti legati all'efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale.

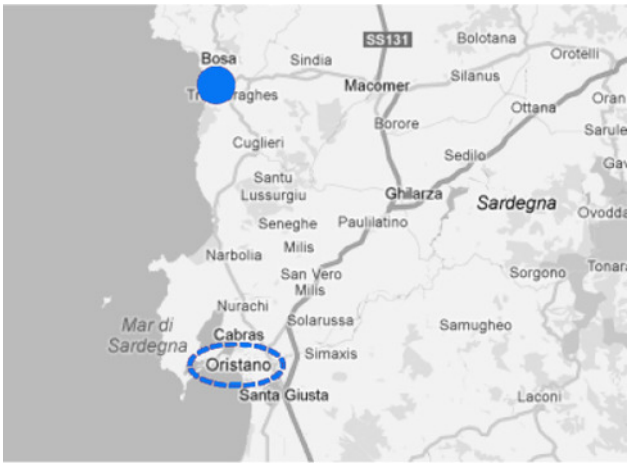
Anche in un piccolo centro come Norbello, in questi ultimi decenni, la questione abitativa si è significativamente trasformata e si è estesa l'area del "rischio abitativo" e della vulnerabilità fino a toccare parti di popolazione non coinvolte in precedenza.

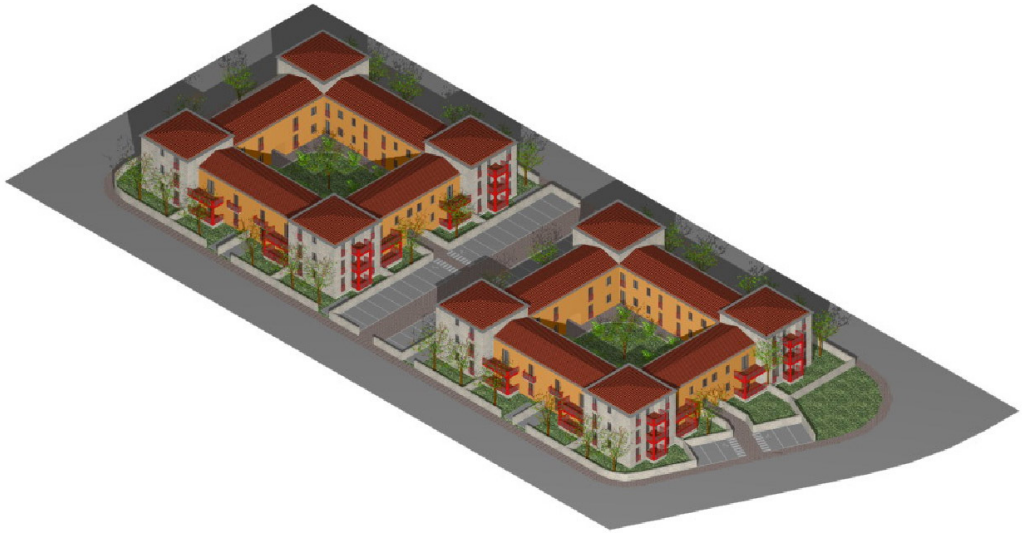
In fase previsionale nei due edifici oggetto di recupero sono stati individuati complessivamente 5 alloggi (per nuclei composti da una, due o tre persone), mentre all'interno del lotto edificabile è possibile realizzare 2 unità abitative su un piano ciascuna per famiglie di 4-5 persone. Tali soluzioni permettono di soddisfare il mix sociale e la domanda di una tipologia di utenti molto ampia e comunque commisurata alla richiesta del mercato del comune in oggetto.

Tutti gli interventi, previa la messa in sicurezza statica laddove necessaria, saranno realizzati nel rispetto dell'uso di materiali e tecniche locali e saranno accompagnati da una serie di dotazioni qualitative e tecnologiche legate al rispetto degli standard sul risparmio energetico, sia per gli involucri che per gli impianti. Nella stima degli interventi, sia di recupero che di nuova edificazione, sono perciò messi in conto interventi legati all'aspetto prestazionale degli involucri esterni (opachi e vetrati), delle chiusure orizzontali e delle coperture, di impianti di riscaldamento coadiuvati e integrati da collettori solari e di sistemi di regolazione finalizzati al risparmio energetico.



Soggetto proponente
Comune di Bosa
Soggetto attuatore
HR Immobiliare srl
Partner
HR Immobiliare Srl, AREA
Numero di alloggi totali
56
Numero di alloggi sociali
56
Superficie territoriale
4875 mq
Superficie commerciale
4291 mq





Bosa
Le corti di Santa Caterina

Il progetto di Housing Sociale promosso dall'amministrazione comunale di Bosa e da HR Immobiliare srl riguarda la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale per un numero complessivo di 56 alloggi. L'intervento fa parte di una più ampia iniziativa, già avviata, che comprende altri due fabbricati residenziali ed una struttura alberghiera all'ingresso dell'abitato dalla strada statale proveniente da Macomer.

Come tutte le aree costiere della Sardegna anche Bosa è stata interessata da un'importante pressione immobiliare che ha comportato un innalzamento eccessivo dei costi dei terreni fabbricabili ed il conseguente allontanamento dal mercato immobiliare di quella fascia di soggetti cui la strategia dell'housing sociale si propone di dare delle risposte. La proposta prevede di riservare a finalità sociali l'intero numero di alloggi di cui all'intervento attraverso la locazione a canone calmierato.

La scelta della tipologia edilizia è ricaduta su una disposizione a corte che consente un utilizzo ottimale dei lotti in quanto minimizza la superficie coperta e nel contempo permette la creazione di ampie corti interne (delle dimensioni di 18,00x20,00 m.) da destinarsi a verde attrezzato a servizio delle residenze. Ad eccezione degli appartamenti adiacenti agli accessi al piano terra, che sono dei bivani, tutte le altre tipologie sono costituite da trivani.

La qualità edilizia è assicurata dalle scelte tecniche e dai materiali innovativi utilizzati con particolare riguardo al risparmio energetico, per cui sarà possibile la certificazione in classe A di tutte le unità abitative. La qualità ambientale, oltre che per la dotazione di servizi presenti nell'area, è amplificata dalla presenze di aree verdi predominanti rispetto al costruito.



Soggetto proponente
Comune di Narbolia
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
7
Numero di alloggi sociali
4

Superficie territoriale
10388 mq
Superficie commerciale
2650 mq







Narbolia
Borgo sostenibile

Il progetto di Housing Sociale promosso dal comune di Narbolia prevede il completamento di un'area di margine dell'abitato, in diretto contatto con la campagna circostante, attraverso un intervento residenziale compatto che ospita 15 unità abitative e un'iniziativa privata che prevede un asilo, un centro ricettivo e un supermercato, dotati di verde attrezzato e parcheggi. In termini di destinazione degli alloggi, la proposta prevede 12 unità abitative destinate allo svolgimento di una funzione sociale e 3 alloggi destinati alla vendita sul mercato.
L'intero intervento è improntato ad una più ampia sostenibilità energetico-ambientale che si articola su più punti specifici:
- standard: punto di partenza dello studio è l'individuazione di parametri attraverso cui guidare e qualificare le scelte progettuali verso la sostenibilità e l'efficienza dell'intervento;
- territorio: il territorio è una risorsa e non solo il presupposto nel quale ricercare principi e suggestioni formali/insediative del progetto ma è anche l'ambito in cui indagare e rintracciare possibili fonti ed occasioni per il risparmio energetico ed il contenimento delle emissioni;
- utenza: il progetto si pone come obiettivo la modificazione dei comportamenti e delle abitudini dei propri utenti (principale fonte di inefficienza energetica e di inquinamento) verso stili di vita più sostenibili, attraverso la determinazione di regole o la predisposizione di spazi, servizi e funzioni innovativi).
La soluzione costruttiva ipotizzata è di tipo prefabbricato con struttura in legno e sistema di tamponamento opaco posto in opera a secco, con una trasmittanza pari a 0,21 W/mqK. Gli impianti tecnologici sono improntati su criteri di risparmio energetico e sfruttamento di energie rinnovabili con requisiti di elevata efficienza, funzionalità ed integrazione, semplice gestione e manutenzione, costi commisurati all'intervento: solare termico, fotovoltaico, geotermia, ground cooling, solar cooling, aerazione meccanica continua mediante VMC. Il calcolo sommario ha restituito un indice di fabbisogno energetico invernale pari a 25,40 kWh/mq anno che consente di raggiungere la classe A.



Soggetto proponente
Comune di Loceri
Soggetto attuatore
Comune di Loceri
Partner
-

Numero di alloggi totali
20
Numero di alloggi sociali
14

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
1720 mq





Loceri
Domus ompreadas - Case utilizzate

La proposta di Housing Sociale del Comune di Loceri si inserisce all'interno di una più ampia politica di recupero e valorizzazione del centro storico, cercando di dare risposta alla domanda di alloggi pubblici, soprattutto da parte delle giovani coppie, attraverso il recupero di immobili che versano in un condizioni di degrado importanti e la conseguente minimizzazione del consumo di territorio.
La caratterizzazione dell'offerta abitativa si colloca all'interno di una serie di strategie operative che puntano a realizzare una diretta relazione fra identità, valori culturali e esigenze locali. Le caratteristiche funzionali sono legate al soddisfacimento della domanda abitativa e allo stesso tempo commerciali, mediante la realizzazione di locali ad uso artigianali posizionati ai piani terreni degli edifici oggetto di recupero.
La proposta prevede complessivamente il recupero e la valorizzazione di 17 immobili di proprietà privata, oggetto di opzione d'acquisto, attualmente dismessi o in disuso, al fine di realizzare 23 unità abitative e 4 locali ad uso artigianale e commerciale. In accordo con le disposizioni del bando, il 51% degli alloggi sarà riservato ad edilizia sociale, mentre le unità abitative restanti e i locali commerciali saranno destinati al libero mercato.
La domanda inevasa di edilizia convenzionata e l'appetibilità delle nuove realizzazioni in rapporto ai prezzi elevati dei comuni limitrofi determina il dimensionamento della proposta e consente di prevedere una continuità delle strategie immobiliari alla base delle assunzioni di natura economico-finanziaria.
Con riferimento ad una forte domanda di alloggi con funzione sociale e alle caratteristiche dimensionali e distributive degli immobili oggetto di intervento si prevede di realizzare unità abitative di tipo differente: monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari.
Gli interventi verranno realizzati con il ricorso a materiali e tecniche nel rispetto di quanto previsto dalla manualistica regionale sul di recupero dei centri storici e le disposizioni normative vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

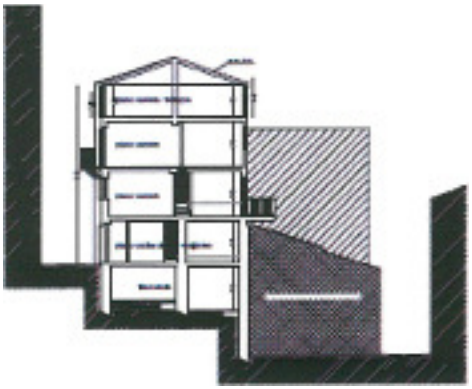


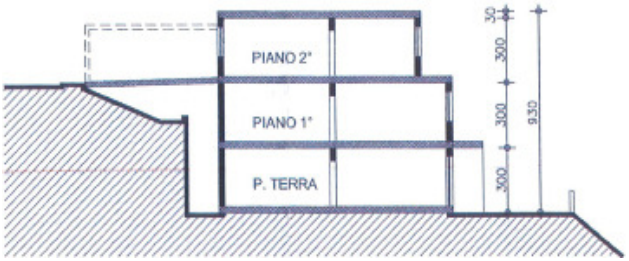
Soggetto proponente
AREA
Soggetto attuatore
AREA
Partner
Comune di Lanusei

Numero di alloggi totali
42
Numero di alloggi sociali
42

Superficie territoriale
4500 mq
Superficie commerciale
-









Lanusei
Progetto Pilota di Housing Sociale

A fronte di un aumento della domanda di alloggi a prezzi calmierati, a Lanusei si registra negli ultimi anni una contrazione dell'offerta accompagnata dall'assenza di investimenti finalizzati alla realizzazione di nuovi alloggi da parte del Comune e dell'AREA.
La proposta presentata dall'AREA nel comune di Lanusei prevede un mix di nuove costruzioni (18 unità abitative) ed interventi di ristrutturazione e riqualificazione dl patrimonio edilizio esistente (per ulteriori 24 alloggi), generando in tal modo un limitato consumo di territorio. Gli interventi sono distinti in tre differenti linee, per un numero complessivo di 42 unità immobiliari, così articolati:
a) Interventi di nuova costruzione in località Su Tauli. Il Comune dispone di tre distinte aree fabbricabili di superficie differente in cui è prevista la realizzazione di tre distinte palazzine con 6 alloggi ciascuna;
b) Intervento di recupero dell'immobile sito in via Santa Maria Goretti. L'intervento prevede la preliminare acquisizione e la ristrutturazione del fabbricato con la creazione di 12 alloggi di differenti metrature;
c) Interventi diffusi in centro storico. L'intervento prevede l'acquisizione ed il recupero di alcuni immobili in centro storico al fine di realizzare complessivamente 12 unità immobiliari di differenti dimensioni.
La proposta non prevede l'inserimento di altre funzioni oltre quelle residenziali.
Il mix abitativo proposto si compone esclusivamente di alloggi con funzione sociale che, differenziati per superficie, ubicazione, tipologia costruttiva e modalità di gestione, puntano a diversificare l'offerta in modo da soddisfare più target allo stesso tempo. Le modalità di gestione saranno la concessione in locazione a canone moderato e a canone sociale.
La progettazione delle nuove tipologie edilizie è stata condotta volgendo una particolare attenzione al contesto storico-architettonico, alle esigenze dei soggetti disabili e alla sostenibilità ambientale. In particolare le unità edilizie di nuova costruzione saranno realizzate adottando una tipologia analoga a quella già presente, al fine di limitare l'impatto ambientale e paesaggistico, e si inseriranno all'interno di aree dotate di verde e di adeguate spazi di pertinenza.



Soggetto proponente

Comune di Fluminimaggiore

Soggetto attuatore

-

Partner

-

Numero di alloggi totali

2

Numero di alloggi sociali

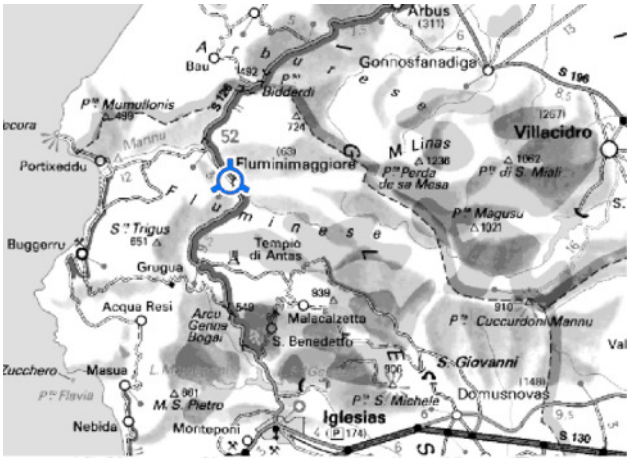
2

Superficie territoriale

-

Superficie commerciale

-





Fluminimaggiore

Recuper di un immobile di proprietà comunale da destinare a complesso plurifamiliare

La proposta di Housing Sociale del comune di Fluminimaggiore prevede la riqualificazione di un immobile di proprietà comunale sito in zona di completamento residenziale, con la realizzazione di due unità abitative ed un locale destinato a servizi connessi alla residenza.
La proposta prevede il completamento dei lavori di manutenzione straordinaria avviati sull'immobile in oggetto con la bonifica delle coperture in cemento-amianto, attraverso un complessivo intervento di recupero e rifunzionalizzazione.
I due alloggi saranno riservati alla locazione permanente a canone sociale mentre la struttura di servizio, un baby parking funzionale alle esigenze delle giovani famiglie, sarà dato in concessione attraverso un bando pubblico.
L'intervento prevede l'adozione di soluzioni tecnico-costruttive finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica del sistema edificio-impianto, con particolare attenzione all'integrazione di dispositivi alimentati da fonti rinnovabili (solare termico e fotovoltaico).
La tipologia di struttura prevista per la progettazione è la cosiddetta casa passiva, ossia un'abitazione che assicura il benessere termico senza alcun impianto di riscaldamento convenzionale.

Siliqua
Recupero "Casa Matta"

Soggetto proponente
Comune di Siliqua
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
4
Numero di alloggi sociali
4

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
250 mq

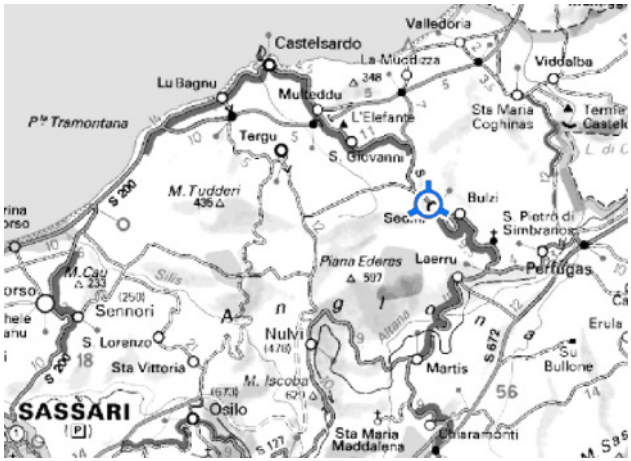
La proposta di Housing Sociale promossa dal Comune di Siliqua ha come obiettivo principale quello di rinsaldare al nucleo storico dell'abitato un episodio di architettura tradizionale versante in condizioni di degrado importanti attraverso un intervento di recupero e rifunzionalizzazione esteso alla viabilità su cui insiste.
L'ipotesi progettuale prevede il recupero dell'intero organismo edilizio da destinare in parte a residenza a canoni calmierati e in parte a servizi connessi alla residenza. Al piano primo e parte del piano terra saranno ricavati quattro alloggi, mentre la parte restante del piano inferiore sarà occupata da una serie di spazi destinati a servizi e funzioni per la residenza. Il progetto prevede inoltre il completo rifacimento delle vie Garibaldi e Umberto I° e delle P.zze S. Anna e Costituzione, previa sostituzione dei sottoservizi di urbanizzazione primaria e i rispettivi allacci alle utenze.
La proposta si integra con i progetti, realizzati e in programma, per il recupero e la riqualificazione del centro storico finalizzati alla tutela e valorizzazione dei beni identitari e culturali, anche a fini turistici e promozionali (ex Montegranatico -POR Sardegna 2000/2006-; viabilità del centro storico; edifici di culto: San Giorgio, Sant'Antonio e Sant'Anna). Il fabbricato e l'area oggetto del presente intervento sono prospicienti la suddetta chiesa di Sant'Anna e nelle immediate vicinanze è presente un antico serbatoio dell'acqua risalente al 1909-1911, per il quale è stato redatto un progetto in attesa di finanziamento.
Gli interventi di modifica dell'esistente saranno limitati alle trasformazioni necessarie per rendere l'organismo compatibile con i moderni standard abitativi. Nel rispetto dei materiali e delle soluzioni costruttive proprie delle architetture tradizionale si perseguirà la massima rispondenza ai livelli prestazionali in materia di efficienza energetica in edilizia. I materiali, dalla pietra, al legno, alle coperture in cotto, saranno tutti naturali, riciclabili e di semplice smaltimento alla conclusione della vita utile manufatto.
Negli interventi sulla viabilità, verranno utilizzati unicamente i materiali imposti dalla normativa in materia di sottoservizi cittadini, e operata la sostituzione del conglomerato bituminoso con l'opus incertum.



Soggetto proponente
Comune di Sedini
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
15
Numero di alloggi sociali
15

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
1110 mq





Sedini
Case di fata

Con la partecipazione alla Manifestazione d'Interesse l'amministrazione comunale di Sedini intende proseguire un percorso di recupero e rivitalizzazione del centro storico con la creazione di una nuova offerta abitativa nel rispetto delle tipologie e dei caratteri costruttivi locali. Già negli ultimi anni sono stati promossi diversi interventi di riqualificazione urbana che hanno interessato le reti idriche, fognarie ed elettriche, e la ripavimentazione di alcune vie e piazze con materiali tradizionali.

Con la proposta di un Progetto Pilota di Housing Sociale ci si propone di realizzare interventi modello caratterizzati da un'elevata qualità tipologica e tecnologica in grado di innescare dinamiche virtuose di diffusione, contribuendo sia al contenimento del consumo di territorio che all'auspicato ritorno della popolazione nel centro storico.

Il progetto prevede il restauro conservativo e l'adeguamento funzionale di 12 edifici storici di proprietà comunale e privata, versanti in un gravo stato di degrado e abbandono, al fine di realizzare 15/18 alloggi delle dimensioni comprese fra 45,00 e 120,00 mq.

Insieme alla realizzazione delle unità abitative da locare a canone calmierato è prevista la realizzazione di una casa famiglia e di spazi da destinare ad attività culturali legate alle limitrofe Domus de Janas, con la costruzione di un piccolo museo etnografico, uno spazio di servizio legato alle manifestazioni che già si svolgono in quell'area e una mostra mercato per piccole attività artigianali.

Si prevede di realizzare tutti gli interventi in accordo con le tecniche più rigorose del restauro conservativo, trattandosi di un centro storico di elevato valore storico-culturale al fine di restituire agli edifici i caratteri tipici dell'architettura tradizionale.

Il restauro prevederà l'adozione di soluzioni costruttive e impiantistiche compatibili con i caratteri tipologici e costruttivi degli immobili, nella ricerca della massima rispondenza alla normativa in materia di efficienza energetica in edilizia.

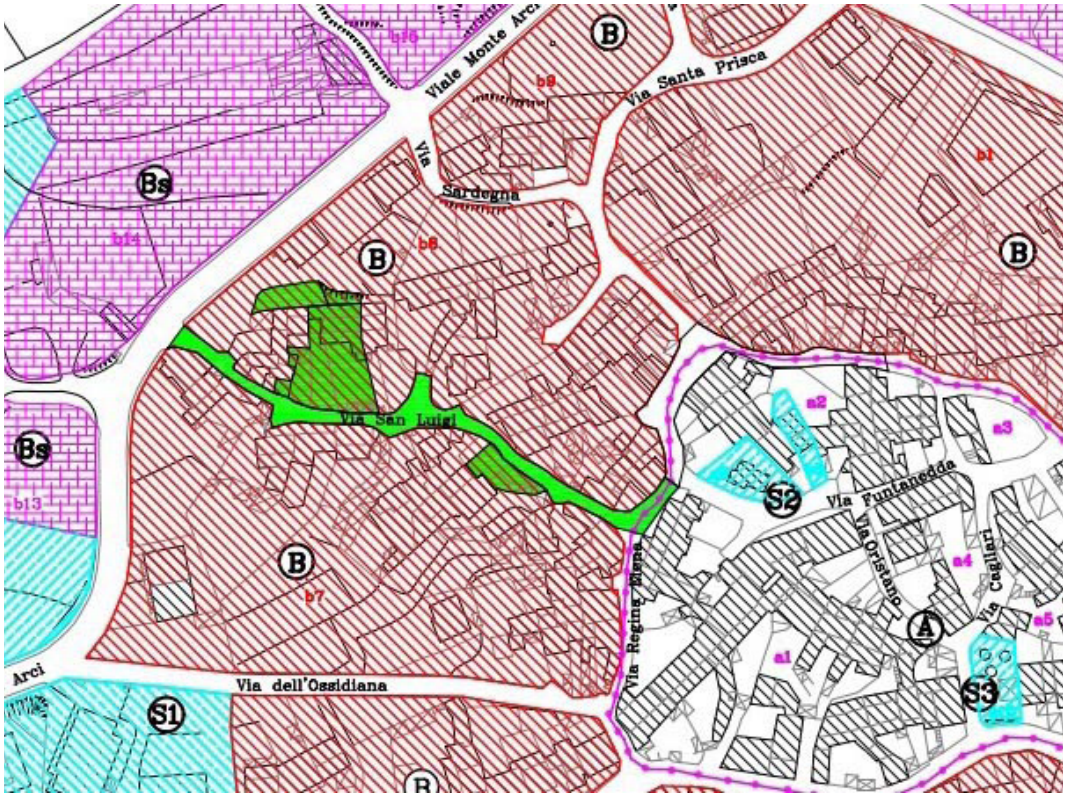


Soggetto proponente
Comune di Pau
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
4
Numero di alloggi sociali
4

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
400 mq





Pau
Bixiau de Santu Luisu

Da oltre un decennio l'Amministrazione comunale di Pau è impegnata nel recupero e riqualificazione del centro urbano finalizzato alla tutela e valorizzazione dei beni identitari e culturali, anche a fini turistici e promozionali. Gli interventi hanno riguardato il recupero di edifici pubblici, la riqualificazione della viabilità e l'intervento su piazze e slarghi dell'abitato insieme al sostegno alla riqualificazione edilizia privata con fondi propri e attraverso la partecipazione a bandi di finanziamento regionale.

Obiettivo generale del progetto di Housing Sociale "Bixiau de Santu Luisu" è quello di rinsaldare al centro del paese il rione storico della via San Luigi, mediante il recupero della viabilità e l'intervento su due lotti in cui insistono unicamente i ruderi delle abitazioni preesistenti.

La proposta prevede la demolizione delle parti fatiscenti e la ricostruzione dei corpi di fabbrica, a seguito di un rilievo accurato, al fine di riproporre le soluzioni tipologiche e costruttive tradizionali pur nel conseguimento di standard abitativi attuali. Nei due lotti individuati saranno realizzate quattro abitazioni di media grandezza, dotate di ampi spazi destinati a corte privata. La proposta prevede inoltre il rifacimento completo della via S. Luigi, previa completa sostituzione dei sottoservizi di urbanizzazione primaria e dei rispettivi allacci alle utenze.

Le tipologie edilizie e i caratteri costruttivi saranno quelli propri dell'architettura tradizionale, con una particolare attenzione agli usi radicati nello stile di vita degli abitanti di Pau.

La via S. Luigi sarà completamente ripavimentata con opus incertum, dello stesso tipo e con i medesimi materiali utilizzati nella pavimentazione presente del centro storico e di quella della via Regina Elena, già finanziata con bando BIDDAS e di prossima realizzazione.



Soggetto proponente
Comune di Tempio Pausania
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
16
Numero di alloggi sociali
16

Superficie territoriale
2100 mq
Superficie commerciale
800 mq





Tempio Pausania
Borgo "Orto Botanico"

L'intervento di Housing Sociale promosso dal comune di Tempio Pausania prevede la realizzazione di due fabbricati residenziali in un'area centrale dell'abitato in prossimità del viadotto della ferrovieri secondarie, per la quale si rende necessario un generale riordino del tessuto dell'edificato esistente.
L'area utilizzata ha una superficie di circa 2100 mq, di cui circa 450 mq da destinare alla realizzazione di due corpi di due fabbricati in linea su due piani fuori terra, per un numero complessivo di 16 alloggi. Sono previste due distinte tipologie abitative: quattro unità duplex di circa 80 mq, situate in testata e riservate a nuclei di almeno tre componenti, e dodici unità da circa 40 mq su un unico livello, disposte al piano terra e al primo piano -questi ultimi con accesso indipendente da scala esterna- e destinate a nuclei fino a due componenti. I parcheggi pertinenziali saranno collocati al livello seminterrato con accesso su un lato dei singoli corpi.
L'intervento prevede l'adozione di soluzioni tecnico-costruttive finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di efficienza del sistema edificio-impianto con particolare riguardo al sistema di certificazione CasaClima.
Negli spazi esterni sono previste zone per il verde pubblico attrezzato che si connetteranno ad un più esteso progetto di sistemazione dell'area che prevede la realizzazione di un orto botanico.
Gli interventi promossi con tale intervento prevedono canoni di locazione inferiori al livello di mercato, in cui viene perseguito l'obiettivo di minimizzare la quota di alloggi locati a canone moderato, a canone convenzionato o a canone sociale. Studenti, anziani, famiglie monoreddito e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio sono il target preferenziale di questa iniziativa.



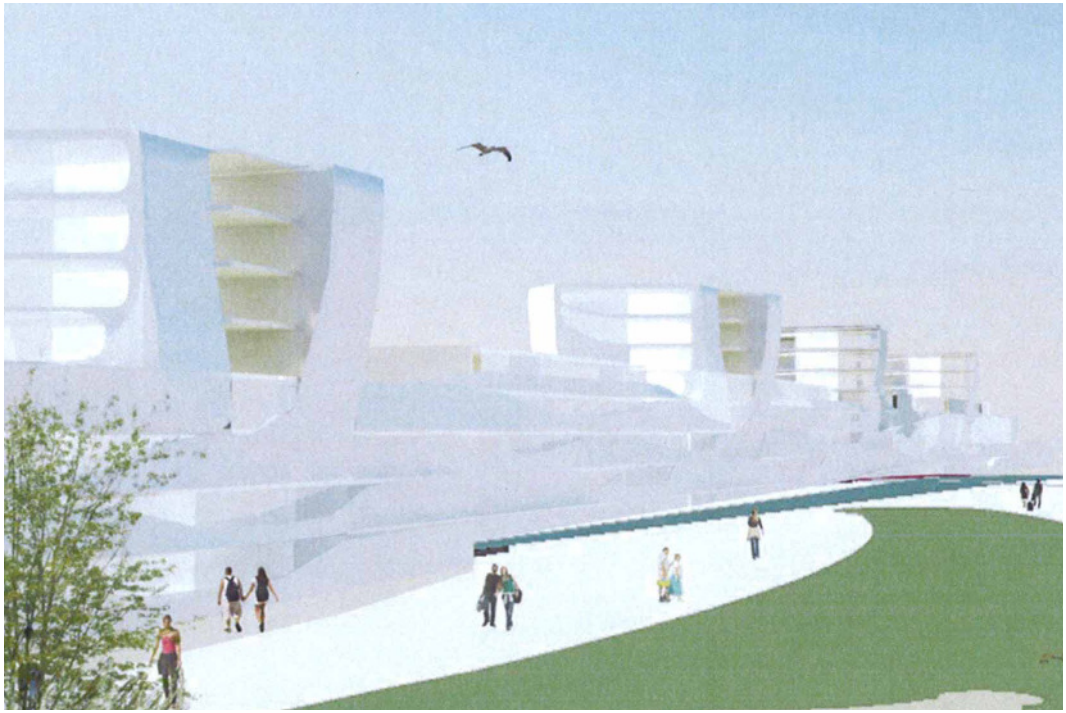
Soggetto proponente
Villa del Mas srl
Soggetto attuatore
Impresa di costruzioni
ing. Raffaello Pellegrini
Partner
-

Numero di alloggi totali
580 ca.
Numero di alloggi sociali
300 ca.

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
-



La proposta "Villa del Mas Laguna Esplanade ha come obiettivo generale quello di contribuire al riequilibrio urbanistico ed ambientale della conurbazione di Elmas-Cagliari attraverso il recupero e la valorizzazione dei capannoni e delle aree contigue alla ex F.A.S. da destinare prevalentemente a funzioni sociali ed offerta abitativa per nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito e studenti



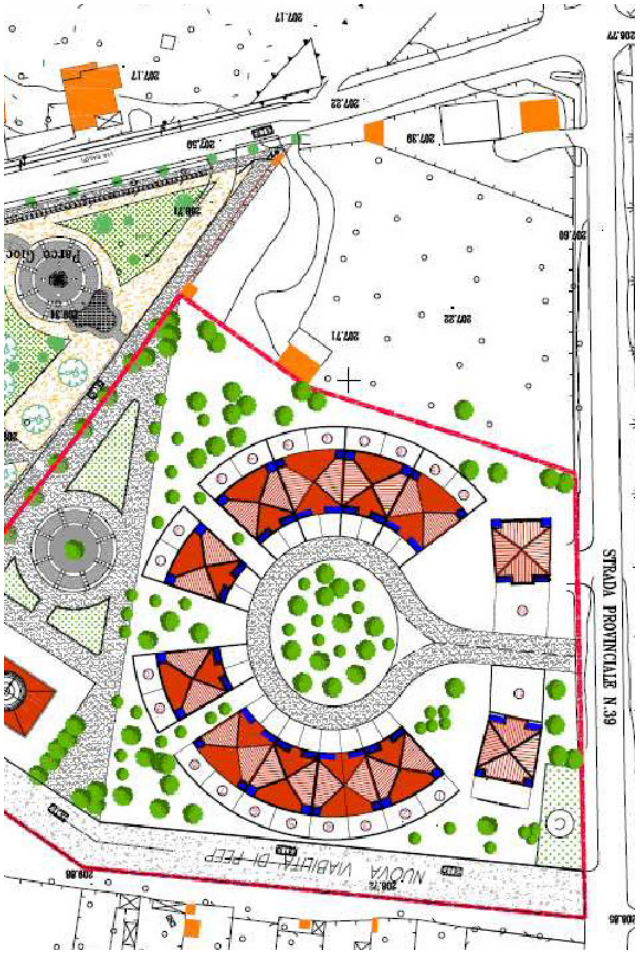
Elmas
Villa del Mas Laguna Esplanade

fuori sede. Localizzata nel comune di Elmas, in prossimità dello scalo aeroportuale e delle principali assi infrastrutturali di accesso al capoluogo, l'area di trasformazione occupa una superficie di circa 400.000 mq sulla quale ricade il complesso dismesso delle Ferrovie Acciaierie Sarde.
Il progetto si sviluppa seguendo un attento criterio di riuso dei volumi in modo da ottenere un mix di funzioni sociali che sta alla base della riqualificazione di un'area centrale dell'area vasta di Cagliari. Proprio in funzione di minimizzare l'uso del suolo, le nuove volumetrie da realizzare saranno conformate in architetture compatte con limitato ingombro planimetrico.
L'intervento, oltre a includere il completamento delle azioni di bonifica necessarie alla salvaguardia ambientale della suddetta area, prevede la conservazione dell'esistente uliveto e la riqualificazione del territorio esistente mediante la realizzazione di aste area verde attrezzato e infrastrutture sportive.
Il recupero dei capannoni definiti Laminatoio e Fusione prevede infatti la creazione di housing sociale, con la realizzazione di abitazioni di differenti superfici, rivolte ad individui e nuclei familiari svantaggiati, e di monolocali per lo studentato caratterizzati da qualità e sostenibilità abitativa, per complessivi 30.000 mq; si prevede inoltre la realizzazione di quote di residenziale a libero mercato e relativi servizi alla residenza per 28.000 mq. Le residenze godranno delle altre funzioni di pregio e servizi il cui sviluppo è previsto nell'area: alberghiere con spazi business e convegni, di servizi commerciali e del settore terziario, favoriti dalla posizione strategica dell'area, attigua all'aeroporto, e facilmente collegata con mezzi pubblici.
Il progetto prevederà il recupero delle volumetrie esistenti ed una ridistribuzione delle stesse volta a:
- recuperare e riqualificare i capannoni destinati a Laminatoio e a Fusione per la creazione di un mix funzionale composto da abitazioni sociali e alloggi per studenti, oltre una quota residenziale di mercato per garantire l'eterogeneità degli abitanti;
- traslare una quota parte della volumetria dei capannoni Laminatoio e Fusione, residua all'intervento di recupero funzionale e riqualificazione degli stessi, per la realizzazione di un edificio compatto ad uso abitativo con tipologia a crescent ad altezza variabile che scontorna le aree destinate a verde e ad attrezzature sportive;
- realizzare un asilo nido a servizio dei nuovi residenti in posizione baricentrica rispetto all'area (650 mq);
- convertire la torre di fusione in albergo con annesse business suites e sale conferenze, auditorium per congressi e centro benessere (per complessivi 115 mc);
- comporre un ampio mix funzionale attraverso la realizzazione di spazi commerciali, esercizi di somministrazione, ristorazione e servizi, incluso un grande spazio espositivo (ca. 30.000 mq) e spazi direzionali, in parte mantenuto negli uffici preesistenti ed in parte nei capannoni (ca. 15.000 mq);
- destinare gran parte delle superfici non edificate alla realizzazione di aree verdi e infrastrutture sportive che, circondando tutti gli interventi, caratterizzeranno il progetto con una forte denotazione naturalistica e paesaggistica (ca. 200.000 mq);
- garantire una dotazione di parcheggi ubicata strategicamente, nascosti e schermati da vegetazione perimetrale, entro sedimi interrati nel sottosuolo parzialmente ricavati dagli scavi di bonifica superficiali inquinati dal terreno (ca. 29.000 mq);
- conservare l'uliveto esistente, con eventuale riqualificazione o riposizionamento delle piante in termini di conservazione e ottimizzazione agronomica.
Gli investitori privati partecipano alla promozione, strutturazione e montaggio delle iniziative, contribuendo alla formazione del progetto e diffondendo il know-how di settore e le best practice maturate nei progetti con tutti gli operatori che agiscono nell'intervento. L'apporto di tali soggetti è rappresentato dal co-investimento nei fondi, concorrendo al reperimento dell'equity per circa il 26% sul totale dell'investimento previsto.
Nell'intervento proposto si ipotizza la partecipazione dell'amministrazione comunale come investitore nel fondo, mediante possibili sgravi, con il quale concorrerebbe al reperimento dell'equity per circa l'1,07% dell'investimento previsto. Il soggetto partecipa al processo di pianificazione e attuazione degli interventi, tramite convenzioni, rilascio di titoli abilitativi e adeguamento degli strumenti urbanistici. Inoltre può erogare contributi alle categorie in stato di maggior bisogno.

Consorzio intercomunale I Sentieri del grano

Escolca, Gesico, Mandas, Selegas, Villanovatulo

Edilizia sociale nei comuni dei sentieri del grano





Soggetto proponente
Consorzio intercomunale I sentieri del grano

Soggetto attuatore
OPE Soc. Coop.

Partner
Comuni di Mandas, Selegas, Escolca, Villanovatulo, Gesico

Numero di alloggi totali
7

Numero di alloggi sociali
4

Superficie territoriale
-

Superficie commerciale
-



Le problematiche connesse al soddisfacimento delle esigenze abitative della cosiddetta fascia grigia risultano particolarmente sensibili nei comuni del Consorzio Sentieri del Grano alla luce delle dinamiche demografiche dominanti nell'ultimo decennio. La comparsa di nuove tipologie di nuclei familiari, su tutte la giovane coppia vincolata dall'esigenza di assistere un anziano o la coppia di anziani costretta ad ospitare anche nelle ore notturne una persona addetta all'assistenza, spinge le amministrazioni locali a prevedere nuove forme di mix abitativo capaci di soddisfare le esigenze riscontrate.

La proposta prevede la realizzazione di cinque distinti interventi nei comuni facenti parte del Consorzio: Mandas (20 alloggi), Gesico (3 alloggi), Selegas (20 alloggi), Escolca (6 alloggi), Villanovatulo (10 alloggi). In termini di destinazione degli alloggi, la proposta prevede complessivamente 28 alloggi destinati alla vendita sul mercato e 31 destinati allo svolgimento di una funzione sociale: di questi ultimi 14 saranno destinati alla vendita ad un prezzo agevolato mentre 17 alla locazione, di cui 4 a canone concordato e 13 con patto di futura vendita.

Le soluzioni tipologiche e costruttive previste sono differenti per ciascun intervento: i progetti di Mandas e Selegas prevedono la realizzazione di residenze a schiera su due livelli; l'intervento di Gesico costituisce il completamento di una lottizzazione di residenze bifamiliari su due livelli; ad Escolca è previsto il recupero di tre unità immobiliari in cui trovano posto complessivamente 6 alloggi; l'intervento di Villanovatulo è costituito da un singolo corpo di fabbrica che comprende sei appartamenti nel corpo centrale e quattro duplex nelle "maniche" laterali.

La sostenibilità degli interventi sarà assicurata dall'adozione di scelte progettuali finalizzate al risparmio energetico, allo sfruttamento dell'energia solare nonché all'utilizzo di componenti edilizi in grado di assicurare salubrità degli ambienti.



Soggetto proponente

AREA

Soggetto attuatore

AREA

Partner

Comune di Tratalias, 2Erre Srl

Numero di alloggi totali

50

Numero di alloggi sociali

27

Superficie territoriale

-

Superficie commerciale

-



Tratalias

Progetto Pilota di Housing Sociale



La proposta di Housing Sociale promossa da AREA nel comune di Tratalias si articola in tre interventi localizzati in diverse aree del tessuto urbano, per un numero complessivo di 50 alloggi.
Il primo intervento interessa un edificio storico ubicato ai margini dell'"antico borgo" che, vertendo in condizioni di grave degrado, potrà essere demolito e ricostruito, secondo le indicazioni dettate dalla Soprintendenza, per offrire 4 unità abitative di circa 90 mq.
Il secondo intervento, denominato "Piano di zona n°1-2", insiste su 14 lotti liberi localizzati nel centro urbano in un'area verde di circa 12.400 mq, prossima all'edificio Comunale e già parzialmente impegnata da diversi esercizi commerciali. Il piano prevede la costruzione di 23 alloggi una con superficie media di 95 mq.
L'ultimo intervento coincide invece con lo stralcio di un Piano di Lottizzazione Generale denominato "Piano di Lottizzazione Sardegna", presentato dall'Impresa edile 2 ERRE S.r.l. per un'area libera di circa 15.511 mq ubicata in zona di espansione residenziale, in adiacenza con le residenze di un secondo stralcio già realizzato e di altre lottizzazioni.
Le tipologie abitative proposte per i due interventi di nuova costruzione sono prevalentemente quelle di villini mono e bifamiliari, organizzati su due livelli fuori terra per offrire bivani, trivani e quadrivani. La casa binata potrà ospitare due quadrivani mentre il villino monofamiliare potrà invece offrire appartamenti di dimensioni maggiori. Le tipologie abitative adottate per il centro urbano e per il Piano di Lottizzazione rispondono al principio che vuole le nuove costruzioni mediate dalla riproposizione di caratteri compositivi tradizionali. Lo stile dei volumi e dei dettagli rimanda quindi al villino di campagna piuttosto che ad un'architettura urbana, ma questa scelta non matura in seno ad un desiderio di rottura con le volumetrie moderne e contemporanee. L'intento è invece quello di continuare ad aderire ai princìpi della città giardino, interpretando il cottage con elementi locali e conservando le proporzioni tra costruzione e verde privato/pubblico.

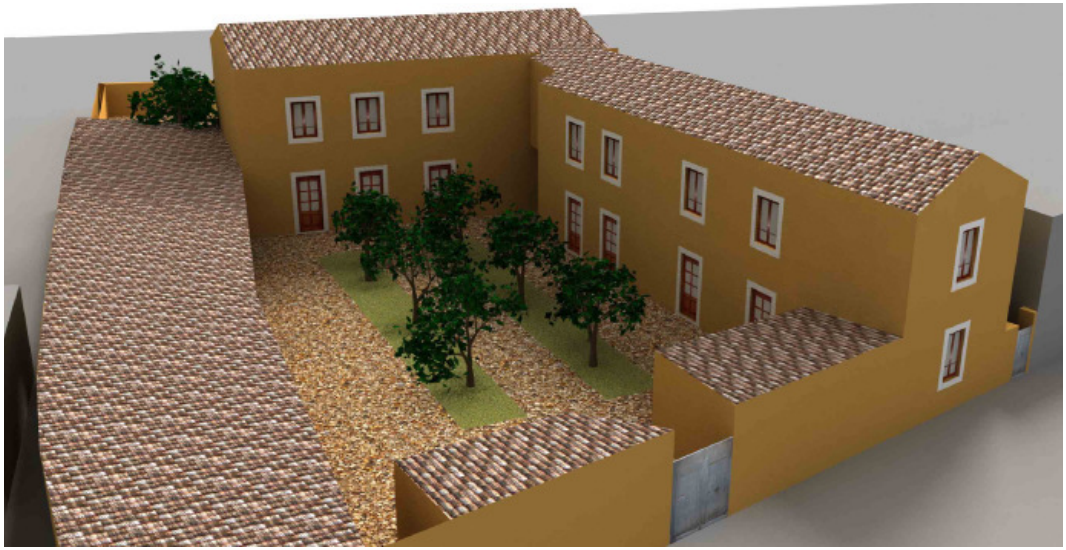


Soggetto proponente
Comune di Dolianova
Soggetto attuatore
-
Partner
-

Numero di alloggi totali
8
Numero di alloggi sociali
8

Superficie territoriale
-
Superficie commerciale
-





Dolianova
Il sociale a corte

Attraverso il progetto pilota “Il sociale a corte” il Comune di Dolianova intende avviare un sistema di residenze sociali comunali incentrato su abitazioni e strutture a servizio delle esigenze di integrazione sociale, funzionale e territoriale della comunità locale in grado di ridurre a minimo il fenomeno del disagio abitativo.
Il progetto è guidato da tre obiettivi principali: la creazione di un sistema gestionale delle strutture e degli alloggi sociali capace di integrare diverse fasce sociali e diverse funzioni; la realizzazione con criteri di edilizia sostenibile di 8 alloggi e 4 locali destinati ad attività del terziario, da rendere disponibili a canone moderato a giovani coppie e/o giovani professionisti; la realizzazione di un centro polifunzionale a servizio delle esigenze abitative, produttive e di socializzazione del centro storico di Dolianova.
Gli alloggi e le strutture realizzate sono concepiti come spazi concessi in via temporanea a persone e/o imprese per sostenerli nella fase di start up della loro esperienza familiare e/o imprenditoriale. Gli alloggi ristrutturati con l’intervento insieme a tutti gli alloggi sociali presenti nel comune di Dolianova saranno gestiti da un’agenzia del comune che verrà appositamente creata. In questo modo si vuole creare un sistema di assegnazione degli alloggi incentrato sulla rotazione e responsabilizzazione dei membri della comunità che assicuri un mix sociale equilibrato in più ampi interventi di edilizia residenziale pubblica o privata, coordinato con le politiche abitative del Comune e con la normativa regionale.
Il progetto vuole rappresentare un intervento pilota di recupero e riqualificazione degli edifici tradizionali del centro storico di Dolianova attraverso il ripristino della configurazione e dei caratteri costruttivi originari ed il raggiungimento di elevati livelli di sostenibilità energetico-ambientale.
Il progetto si articola su un organismo architettonico a corte doppia che raggiunge un grado di articolazione distributiva e di specializzazione funzionale molto elevato. L’intervento di consolidamento e di restauro conservativo che riprende e ripropone l’edificio nella sua configurazione originaria, propone degli interventi di restauro congrui e filologicamente riferibili allo stesso ambito storico-culturale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
2012