

Premessa

Il Comune di Grumo Nevano in data 24/04/2009 ha partecipato al bando regionale per la selezione dei Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, candidando una proposta di intervento che riguarda due aree del territorio interessate da edilizia residenziale pubblica, caratterizzate da un diffuso degrado degli edifici e dell'ambiente urbano, carenza di servizi collettivi, scarsa coesione sociale e mercato disagio abitativo. Le aree interessate dagli interventi di riqualificazione urbana sono costituiti dal quartiere "Parco Vittoria - parco Garibaldi - prefabbricati Ordinanza Zamberletti" e dal quartiere "Zona 167- via Meucci".

La Commissione Interministeriale, istituita con Decreto del Ministero delle Infrastrutture n° 554/2009 per la valutazione delle proposte redatte dai Comuni della Regione Campania, ha valutato positivamente il Programma presentato dal Comune di Grumo Nevano ed ha incluso l'intervento nell'elenco dei sedici "Programmi ammissibili". Successivamente sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n° 70 del 23 novembre 2009 è stata pubblicata la graduatoria provvisoria dei "Programmi ammissibili" ed il Comune di Grumo Nevano risulta destinatario di un finanziamento di 9.890.000,00 su un progetto di 11.590.000,00.

La Regione Campania con Decreto del Dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa n° 1 del 05/01/2010, pubblicato sul BURC n° 12 dell'8/02/2010 ha definitivamente approvato la graduatoria ed in data 14/09/2010 il Sindaco ha sottoscritto con l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Politica del Territorio, Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma ed Edilizia Pubblica e Abitativa, in rappresentanza della Regione Campania il Protocollo di Intesa per regolamentare le procedure di svolgimento del Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile.

Con il citato Protocollo sono state definite le modalità di attuazione del Programma e sono stati definiti gli oneri e gli obblighi a carico della Regione Campania, destinataria del finanziamento statale, ed il Comune di Grumo Nevano, soggetto beneficiario.

L'Amministrazione Comunale, con delibera n° 93 del 9/11/2012, esecutiva, ha stabilito di rielaborare il Programma, riducendo il numero di alloggi da 72 a 48 (tutti a canone sostenibile, eliminando quindi gli alloggi a libero mercato) e realizzando in alternativa una attrezzatura pubblica collettiva/sociale.

la presente relazione è relativa al progetto definitivo dei 48 alloggi da realizzare sul suolo di proprietà comunale adiacente l'isola ecologica, secondo le direttive dell'ate dall'Amministrazione.

Descrizione del Programma

Come è noto, detto Programma costituisce uno strumento innovativo in ambito urbano, teso ad incrementare la dotazione di alloggi residenziali mediante il recupero e la realizzazione di nuovi alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo, allo scopo di soddisfare la contingente esigenza di disporre di alloggi da offrire a fasce sociali deboli che si trovano in condizioni di disagio abitativo, nonché alla necessità di riqualificare i quartieri residenziali degradati.

Il Programma prevede, tra l'altro, la realizzazione di quarantotto alloggi per edilizia sociale in via Galilei da destinare alle fasce sociali deboli ed in particolare agli anziani, alle giovani coppie ed ai single.

Gli alloggi saranno assegnati ai nuclei familiari che attualmente occupano gli alloggi di emergenza in via Galileo ed alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica, nonché alle categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma che si trovano comunque in condizione di disagio abitativo, alle categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007, destinando, a tal fine, una quota non inferiore al 50% del costo dell'investimento.

L'assegnazione sarà effettuata con una procedura concorsuale, secondo i criteri stabiliti con la Regione Campania ed il Ministero delle Infrastrutture Direzione Generale per le Politiche Abitative.

Gli alloggi saranno realizzati secondo i criteri dettati dalle "Linee guida per la redazione ed attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente" approvate con Deliberazione n.231 del 06/02/2008.

Gli alloggi saranno destinati prioritariamente agli occupanti gli alloggi di emergenza di via Galileo realizzati dopo il sisma del 1980, ed a seguire saranno assegnati ai nuclei familiari in possesso dei requisiti indicati al comma 2 dell'art. 4 del Bando Regionale.

Gli alloggi, dovendo perseguire finalità sociali, sono stati seguiti i più recenti principi progettuali per accogliere persone disabili, psicotabili, ecc..

Saranno realizzate inoltre attrezzature di quartiere atte a favorire la coesione sociale e l'integrazione, anche di ceti meno abbienti con un reddito familiare che non consente di affrontare attività sociali.

Gli interventi di progetto sono improntati sui criteri di sostenibilità, mediante l'utilizzo di tecniche e materiali ecocompatibili e processi innovativi di gestione dei rifiuti solidi urbani, nonché su criteri di risparmio energetico, uso di materiali bioclimatici, uso di fonti energetiche alternative integrate (fotovoltaico, solare - termico), ricorso a tecniche per il risparmio idrico, (rete idrica duale con recupero delle acque di scarico, utilizzo di rubinetti a basso consumo idrico).

Inquadramento dell'area

L'area oggetto dell'intervento si sviluppa lungo via Galileo ed è costituito da un suolo di proprietà comunale adiacente l'attuale isola ecologica della superficie complessiva di 2017,0 mq, di cui 4448,90 impegnato per la costruzione degli alloggi ed annessa area a verde e parcheggi.

L'intero complesso si trova in posizione periferica, verso il comune di Arzano, in area completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Le vie di accesso ai lotti sono costituiti dalle strade comunali di via Galileo e corso Garibaldi. In particolare via Galileo mette in diretta comunicazione il quartiere con lo svincolo dell'Asse Mediano, strada a scorrimento veloce che favorisce i collegamenti sovra comunali, mentre il corso Garibaldi costituisce la direttrice principale con il centro cittadino ed il comune di Arzano confinante.

La rete cinematica esistente rende particolarmente favorevole l'area per insediamenti residenziali e risulta adeguata anche in relazione ai futuri insediamenti previsti nel Programma.

La zona oggetto dell'intervento è già dotata delle opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, rete idrica, rete telefonica, rete fognaria, rete elettrica e di pubblica illuminazione) necessarie per il fabbisogno degli alloggi e delle infrastrutture secondarie da insediare. Per far fronte alle esigenze di posti auto che scaturiscono dall'incremento della popolazione insediata, lungo la via Galileo saranno realizzate aree di parcheggio pubblico, in aggiunta ai parcheggi pertinenziali che saranno realizzati a servizio degli alloggi di edilizia sociale.

Le opere di urbanizzazione primaria esistenti già soddisfano le esigenze conseguenti la realizzazione degli interventi previsti nel PRU. L'area infatti è dotata di una adeguata rete cinematica. In particolare la via Galileo su cui prospettano i suoli oggetto dell'intervento è dotata di tutti i sottoservizi necessari e di recente è stato potenziato il collettore fognario comunale per renderlo idoneo alle esigenze attuali e quelle future.

Obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi

Con l'adozione del Programma di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile, l'Amministrazione si è posta l'obiettivo di soddisfare il fabbisogno di alloggi da offrire a fasce sociali deboli che si trovano in condizioni di disagio abitativo, nonché di riqualificare i quartieri residenziali degradati.

Gli alloggi di edilizia sociale saranno realizzati, ad iniziativa pubblica, su aree di proprietà comunale, secondo i grafici di progetto degli interventi allegati.

Il progetto prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica in linea, ognuno servito da due scale, con copertura piana.

I fabbricati destinati ad edilizia residenziale sociale ospitano una distribuzione variegata di alloggi. I manufatti edilizi sono stati concepiti per garantire una flessibilità nella definizione delle superfici degli alloggi, in modo da far fronte, nei limiti consentiti, alle esigenze che emergeranno al momento

Il Programma di Riqualificazione Urbana si caratterizza per la flessibilità nella tipologia delle unità abitative, soprattutto per quanto attiene le superfici utili degli alloggi da realizzare, al fine di soddisfare le richieste che emergeranno in fase di assegnazione. Per tale ragione non viene preclusa la possibilità di suddivisione dei lotti edificabili in più unità, nonché una diversa distribuzione delle superfici utili delle unità immobiliari, ivi compreso il frazionamento o il loro accorpamento, in modo da permettere insediamenti di differenti dimensioni.

Strategie risolutive per eliminare le situazioni di svantaggio per i soggetti in situazioni di handicap

Nell'attuazione degli interventi previsti nel Programma, si darà particolare attenzione alle difficoltà cui vanno incontro quotidianamente i portatori di handicap.

In particolare nel progetto di ristrutturazione delle singole unità abitative, sono previste misure per poter fruire dei servizi normalmente erogati dalle strutture ricettive aperte al pubblico, rivolte a:

- conseguire l'accessibilità ai portatori di handicap motorio;
- non creare disorientamento a soggetti affetti da problemi visivi.

Gli interventi strutturali, funzionali e normativi riguardano i componenti più rilevanti e precisamente:

- accessi;
- percorsi verticali ed orizzontali;
- servizi igienici;
- impianti.

Sono previsti spazi esterni da destinare a posti auto riservati a portatori di handicap.

In alcuni alloggi da destinare a persone diversamente abili, gli elementi di collegamento verticali ed orizzontale sono concepiti per garantire il superamento delle barriere architettoniche. In particolare i connettivi verticali vengono realizzati con ascensori di dimensioni idonee per accogliere una carrozzella, ovvero con rampe con pendenza non superiore all'8% , ovvero con piattaforme elevatrici o servoscala.

In tal caso le porte ed i vani di passaggio non sono mai inferiori a 80 cm e gli spazi antistanti e retrostanti sono complanari e dimensionati adeguatamente per consentire la manovra di apertura e chiusura su sedia a rotelle.

Per favorire gli utenti a ridotta capacità visiva, si farà in modo che le scritte risaltino sul fondo mediante contrasti di colore, siano ben illuminate e privi di elementi che provocano confusione.

I comandi degli ascensori devono utilizzare scrittura braille per non vedenti.

Nella progettazione saranno rispettate le seguenti norme:

- Legge 09/01/1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
- Decreto Ministeriale LL PP 14/06/1989 n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici privati e

di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche”

- Legge 05/02/1992 n. 104 “Legge quadro per l’assistenza, l’integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate”

- D.P.R. 24/07/1996 N. 503 “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici”.

Descrizione degli interventi edilizi

L'intervento di edilizia residenziale sociale, come già precisato, si sviluppa su un lotto di proprietà comunale, con accesso da via Galilei.

Sul lotto sono stati posizionati due corpi di fabbrica, che si sviluppano su tre livelli, un piano rialzato e due piani in elevazione.

Le dimensioni e le superfici degli alloggi sono riportate negli elaborati grafici allegati ed in particolare nella tavola D1 – Planimetrie e planovolumetrico.

Ogni edificio è servito da due scale con tre rampanti a "C" ed ascensore interposto. Gli ascensori sono di dimensioni tali da consentire l'accesso a persone su carrozzella.

L'accesso al piano rialzato avviene tramite una scala esterna ed una rampa con pendenza non superiore all'8% atta a consentire il superamento delle barriere architettoniche.

Il lotto è recintato con una barriera metallica su muretto in c.a.. Le aree esterne sono pavimentate in conglomerato bituminoso. I marciapiedi sono delimitati da un cordolo in calcestruzzo prefabbricato.

L'illuminazione delle aree esterne è assicurata mediante pali a sbraccio troncoconici in acciaio, con armatura tipo stradale.

La raccolta delle acque meteoriche avviene tramite un sistema di caditoie e vengono incanalate con una rete separata delle acque nere, nella fognatura comunale. Le tubazioni fognarie sono in PVC serie pesante con pozzetti di ispezione e confluenza posizionati a distanza non superiore a 25 metri, onde consentire l'espurgo e la pulizia con idrogetto.

La dotazione minima di parcheggi previsti dalla legge 122/89 e successive è assicurata mediante posti auto scoperti.

Le strutture portanti degli edifici sono in cemento armato in opera, con travi e pilastri e solaio laterocementizi. Le fondazioni sono costituite da travi rovesce in cemento armato.

Le tinteggiature saranno realizzate con termolaterizi, intonacati internamente ed esternamente e tinteggiati con pitture traspiranti. Le tonalità di colore andranno sulle tinte di terra, caratteristiche dei luoghi.

Sono previste pavimentazioni in monocottura di tipo ordinario. Le bussole di tipo tamburato sono prodotte in serie.

L'impianto elettrico, di tipo tradizionale, è composto di tutti gli elementi ordinariamente previsti negli alloggi civili. In particolare è previsto un quadro di piano per il sezionamento delle singole linee interne, punti luce, prese elettriche, telefoniche e citofono secondo i disegni di progetto.

L'impianto di riscaldamento, alimentato con gas metano, è dotato di radiatori in tutti i vani, dimensionati in relazione ai volumi da riscaldare.

L'impianto idrico sanitario e di distribuzione di acqua calda, realizzato con tubazioni sotto traccia e sotto pavimento, è dotato di una centralina di distribuzione alimentata dalla montante principale.

Gli edifici ospitano unità abitative di varie dimensioni, in modo da soddisfare le variegate esigenze della popolazione. Si parte dal bilocale da 41,72 mq netti, composto da un soggiorno-pranzo, camera da letto e servizio igienico (mini alloggio), alla cellula di 65,24 mq con due camere da letto e servizi, fino all'unità di 99,96 mq netti, con tre camere da letto e doppio servizio.

La distribuzione delle unità abitative è la seguente:

Fabbricato A

12 - Alloggi tipo A sup. netta Mq 41,72
6 - Alloggi tipo B sup. netta Mq 65,24
6 - Alloggi tipo C sup. netta Mq 99,96
Totale Alloggi 24 - superficie netta alloggi Mq 1.491,84

Fabbricato B

12 - Alloggi tipo A sup. netta Mq 41,72
6 - Alloggi tipo B sup. netta Mq 65,24
6 - Alloggi tipo C sup. netta Mq 99,96
Totale Alloggi 24 - superficie netta alloggi Mq 1.491,84

Fabbricato A

Sup. Coperta

MI 12,00 x 12,25 ml = Mq 147,00
MI 12,00 x 15,80 ml = Mq 189,60
MI 12,00 x 18,45 ml = Mq 221,40
MI 6,60 x 4,20 ml x 2 = Mq 55,44
Totale Mq 613,44

Volume di Progetto

mq 613,44 x h. 10,00 = Mc 6.134,40

Fabbricato B

Sup. Coperta

MI 12,00 x 12,25 ml = Mq 147,00

MI 12,00 x 15,80 ml = Mq 189,60

MI 12,00 x 18,45 ml = Mq 221,40

MI 6,60 x 4,20 ml x 2 = Mq 55,44

Totale Mq 613,44

Volume di Progetto

mq 613,44 x h. 10,00 = Mc 6.134,40

Totale Sup. di Progetto Fabb. A + B = mq 1.226,88

Totale Volume di Progetto mc 12.268,80