

HOUSING SOCIALE



Housing sociale

L'Housing Sociale è un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti ai nuclei familiari che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo e che al contempo non possiedono i requisiti per accedere ad un alloggio pubblico (ERP) e che dunque appartengono alla cosiddetta "fascia grigia".

IL SISTEMA DI SPAZI E SERVIZI COMPLEMENTARI ALL'ABITARE



Gli interventi di Housing Sociale devono sempre prevedere lo sviluppo di un sistema di spazi aperti e coperti ad uso collettivo che devono essere progettati e gestiti per rendere possibile e favorire la relazione tra i diversi abitanti.

LA GESTIONE INTEGRATA: COSA È?



Nell'ambito degli interventi di Housing Sociale, un ruolo rilevante è attribuito alla gestione integrata. Si tratta di un innovativo modello di gestione finalizzato a coordinare le dimensioni economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica e ambientale all'interno di un disegno complessivo e, dunque, a mettere a sistema le diverse componenti dell'intervento: gli spazi privati degli alloggi, gli spazi complementari (SIA e SLU), i servizi di carattere commerciale o artigianale, gli spazi pubblici, i servizi erogati e - ovviamente - la comunità insediata e le forme di interazione tra questa e il contesto in cui l'intervento si inserisce.

FATTIBILITÀ E COERENZA DELLA PROPOSTA

La proposta progettuale è coerente con gli indirizzi degli strumenti di Piano e con i contenuti delle principali progettualità in essere:

PUC PIANO URBANISTICO COMUNALE

La proposta è coerente con gli indirizzi del PUC adottato nel 2014 che prevede di istituire una "Agenzia per il Centro Storico" avente come finalità l'attuazione di un "Piano programma" per la rigenerazione urbana del quartiere e la riconquista della sua centralità.

PPCS PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO

La proposta è inoltre coerente con il quadro di indirizzi e vincoli del PPCS adottato nel 2018 e cui peraltro il "Piano integrato di rigenerazione urbana del Centro Storico della città di Sassari" fa puntualmente riferimento per la definizione degli interventi ammessi sugli immobili.

PIANO INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI

La proposta è stata elaborata a partire dai contenuti del Piano integrato di rigenerazione urbana del Centro Storico della città di Sassari del 2018 che ha permesso di identificare, mappare e descrivere all'interno di una piattaforma GIS open source tutti gli immobili non occupati e in stato di degrado presenti e definire un quadro di possibili soluzioni per il recupero e la rifunzionalizzazione di tali immobili con finalità abitative.

ITI SS STORICA INVESTIMENTI TERRITORIALI INTEGRATI

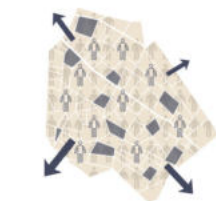
Il quartiere è attualmente interessato dal programma ITI Sassari Storica che si compone di un insieme di azioni per la promozione di processi di riqualificazione urbana e inclusione sociale ed economica. Sono previsti interventi (attualmente in fase di progettazione esecutiva o di realizzazione) per il recupero di alcuni immobili dismessi del Centro Storico (ex Mercato Civico, ex Scuola di S. Apollinare, ex Castello Deledda, ex Palazzo della Frumentaria) che ospiteranno funzioni a scala urbana. Il programma ITI non comprende azioni che si occupano del tema dell'abitare: la presente proposta intende colmare questa lacuna e al contempo contribuire alla costruzione di condizioni favorevoli anche alla buona riuscita del programma ITI, con il quale, dunque, intende operare in sinergia.

IL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI: UNA PERIFERIA "CENTRALE"



«[...] vi è a Sassari una "periferia centrale", che corrisponde grossomodo all'intera area del centro storico all'interno del cerchio delle antiche mura, in cui il progressivo degrado del patrimonio edilizio si è inevitabilmente accompagnato alla perdita di funzioni e di diversità sociale.» Cecchini, 2007

SPOLPAMENTO E ABBANDONO DEGLI IMMOBILI E DEGLI SPAZI PUBBLICI



A partire dal secondo dopoguerra, con una accelerazione nel corso degli anni Sessanta, il Centro Storico della città di Sassari è interessato dal fenomeno dello spopolamento, con tutte le conseguenze negative che vi si accompagnano, soprattutto in termini di abbandono degli immobili e degli spazi pubblici, e che a loro volta tendono a favorire il protrarsi dello spopolamento, dando origine a un circuito vizioso difficile da interrompere.

IL PIANO PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI NON OCCUPATI E IN STATO DI DEGRADO



La proposta progettuale è stata formulata dall'amministrazione attraverso un percorso di co-progettazione con il partner di progetto Tamalacà Srl, a partire dai contenuti del "Piano integrato di rigenerazione urbana del Centro Storico della città di Sassari" del 2018 che ha permesso di mappare tutti gli immobili non occupati e in stato di degrado e definire un quadro di possibili soluzioni per il recupero e la rifunzionalizzazione di tali immobili con finalità abitative.

SCENARI E PROSPETTIVE DI SVILUPPO



La presente proposta progettuale consentirà di sperimentare soluzioni innovative che potranno essere successivamente scalate, andando a coinvolgere gli immobili non occupati di proprietà privata presenti all'interno del Centro Storico, e replicate in altri quartieri della città.

INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE PER ATTRARRE NUOVI ABITANTI



L'idea progettuale è elaborata a partire dalla convinzione che la condizione di marginalità socio-spaziale che caratterizza il Centro Storico della città di Sassari possa essere affrontata efficacemente e risolta in modo durevole solo attraverso l'attivazione di politiche e progetti abitativi innovativi, tali da favorire e accompagnare forme di abitare di tipo condiviso, collaborativo e inclusivo. Il modello di riferimento è quello dell'Housing Sociale opportunamente adattato alle specificità dell'ambito della proposta.

LA PROPOSTA PROGETTUALE



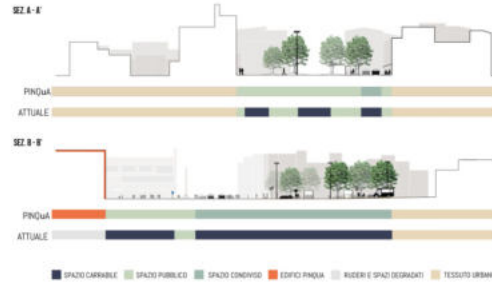
Nell'ambito del PINQuA si prevede di realizzare un intervento di Housing Sociale diffuso, a partire dal recupero di un insieme di immobili pubblici attualmente in disuso e in stato di degrado e di un sistema di spazi pubblici interconnessi. La proposta si configura, dunque, come l'elemento attivatore del "Piano integrato di rigenerazione urbana del Centro Storico della città di Sassari".



GLI SPAZI PUBBLICI RIQUALIFICATI



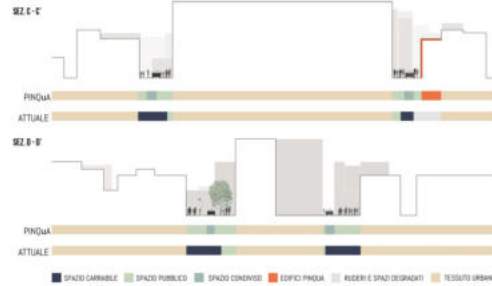
1. PIAZZA SANT'ANTONIO - SEZIONE FUNZIONALE



1. PIAZZA SANT'ANTONIO



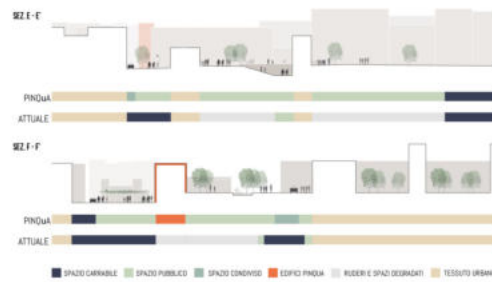
2. SCUOLA IC SAN DONATO - SEZIONE FUNZIONALE



2. SCUOLA IC SAN DONATO



3. LARGO MONACHE CAPPUCINE - SEZIONE FUNZIONALE



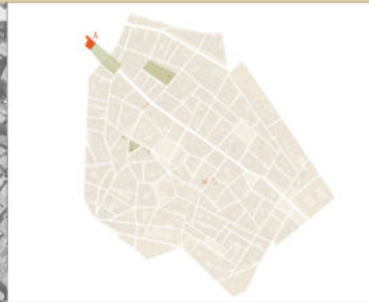
3. LARGO MONACHE CAPPUCINE



GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA RECUPERATI: ALLOGGI, SIA E SLU

<p><b>A. EX HOTEL TURRITANA, PIAZZA S. ANTONIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(7) Piano terra: Biblioteca di quartiere, Piccola ristorazione sociale</li> <li>(8) Piano rialzato: Spazio conferenze e riunioni, Ufficio officina per la casa e sede associaz.</li> <li>(1) Piano primo: Spazio palestra e gioco bambini, Alloggi</li> <li>(2) Piano: Biblioteca e spazio studio, Alloggi</li> <li>(3) Piano terzo: Cucina condivisa, Alloggi</li> <li>Lastrico solare: Terrazza condivisa</li> </ul>	<p><b>B. VIA CANGIULO N.9</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(7) Piano terra: Spazio comune biciclette e lavanderia, Spazio comune lavanderia</li> <li>(1) Piano primo: Alloggi</li> <li>(2) Piano secondo: Cucina condivisa, Alloggi</li> <li>Lastrico solare: Terrazza condivisa</li> </ul>	<p><b>C. VIA CANGIULO N.14</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Piano primo: Alloggi</li> <li>(2) Piano secondo: Alloggi</li> <li>(3) Piano terzo: Alloggi</li> </ul>	<p><b>D. CORSO VITTORIO EMANUELE II N.136</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) Piano terra: Spazio comune biciclette e lavanderia, Spazio gioco e studio</li> <li>(1) Piano primo: Alloggi</li> <li>(2) Piano secondo: Alloggi</li> <li>(3) Piano terzo: Alloggi</li> </ul>	<p><b>E. VICOLO DEL CAMPANARO N.1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(5)</li> <li>(7) Piano terra: Spazio comune biciclette, Spazio comune lavanderia, Biblioteca e spazio studio, Spazio gioco</li> <li>(1) Piano primo: Alloggi</li> <li>(2) Piano secondo: Alloggi</li> </ul>	<p><b>F. VIA FONTANA N.14</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(7) Piano terra: Spazio sociale per la scuola (ex. associazioni genitori, ex-alumni)</li> <li>(1) Piano primo: Spazio sociale per la scuola (ex. associazioni genitori, ex-alumni), Spazio gioco</li> </ul>	<p><b>G. VIA ESPERSON N.5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(7) Piano terra: Alloggi</li> <li>(1) Piano primo: Alloggi</li> </ul>	<p><b>H. VIA DELLE MURAGLIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(7) Piano terra: Spazio culturale per la città (ex. sede Sisma)</li> <li>(1) Piano primo: Spazio culturale per la città (ex. sede)</li> <li>(2) Piano secondo: Spazio culturale per la città (ex. sede)</li> </ul>
--	---	---	---	--	--	--	---

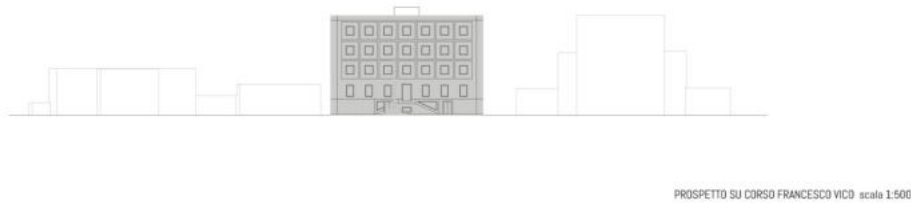
■ Stato di fatto   
 ■ Abitazioni Housing Sociale   
 ■ SIA - Servizi Integrativi per l'Abitare   
 ■ SLU - Servizi Locali e Urbani



Tipologia intervento	Restauro Conservativo
Costo parametrico al mq	1500,00
Mq di superficie	2500
Totale intervento per edificio	<b>€ 3.750.000,00</b>

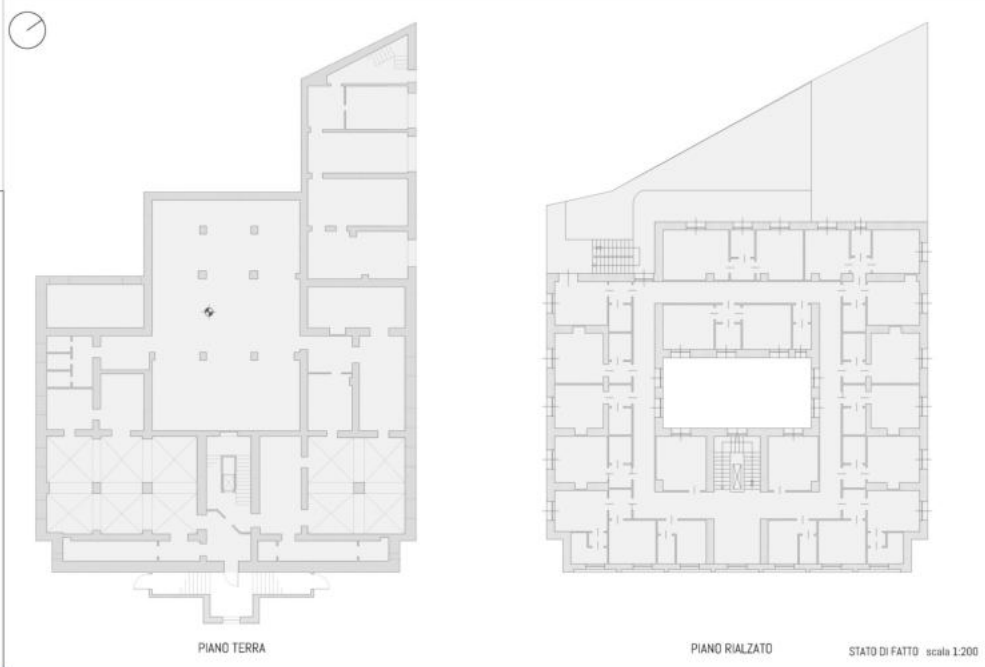
  

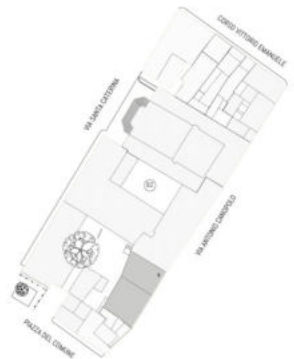
<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
VESPAI E MASSETTI	€ 90.000,00
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 2.013.750,00
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 423.750,00
INFISSI	€ 341.250,00
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 67.500,00
OPERE IN PIETRA	€ 78.750,00
OPERE DA PITTURE	€ 176.250,00
IMPIANTI	€ 558.750,00



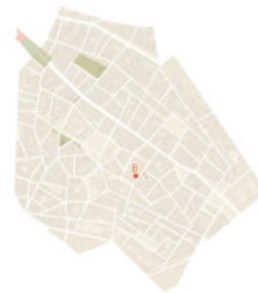
- LEGENDA**
- Edificio esistente
  - Edificio da demolire
  - Edificio da realizzare
  - Edificio da ristrutturare
  - Edificio da demolire e ricostruire
  - Edificio da demolire e ricostruire con ampliamento
  - Edificio da demolire e ricostruire con ampliamento e cambio destinazione
- 
- Edificio da ristrutturare
  - Edificio da demolire e ricostruire
  - Edificio da demolire e ricostruire con ampliamento
  - Edificio da demolire e ricostruire con ampliamento e cambio destinazione

- EX HOTEL TURRITANIA, PIAZZA S. ANTONIO**
- Terrazza
  - 3
  - 2
  - 1
  - R
  - T
- ALLOGGI N. 19
  - ALLOGGI 1352 mq
  - ALLOGGI 6 balconi 6 tramezzi 6 quadri locali
  - ALLOGGI N. 54
- SIA - Servizi Integrativi per l'Abitare
  - SLU - Servizi Locali e Urbani
- Biblioteca di quartiere
  - Piccola riattivazione sociale
  - Spazio conferenze e riunioni
  - Ufficio ufficio per la casa e sede associaz.
  - Spazio palestra e gioco bambini
  - Abitazione HS
  - Biblioteca e spazio studio
  - Abitazione HS
  - Cucina conviviale
  - Abitazione HS
  - Terrazzo condominiale





ISOLATO B2



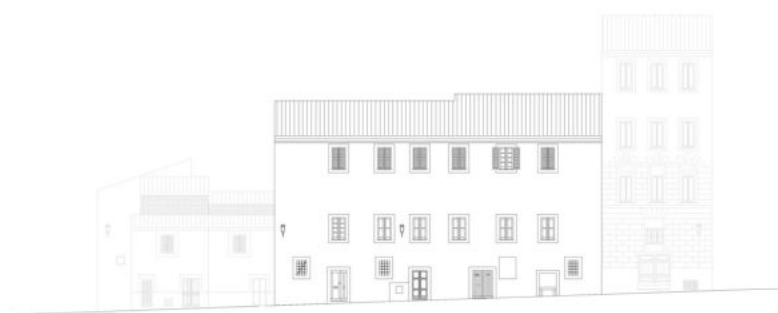
Tipologia intervento	Restaura Conservativo
Costo parametrico al mq	1600
Mq di superficie	634.18
Totale intervento per edificio	<b>€ 1.014.688,00</b>

Principali voci di costo parametrico	
VESPA E MASSETTI	€ 50.734,40
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 545.902,14
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 114.659,74
INFISSI	€ 92.336,61
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 18.264,38
OPERE IN PIETRA	€ 21.308,45
OPERE DA PITTORE	€ 47.690,34
IMPIANTI	€ 123.791,94



VIA ANTONIO CANOPOLO

PROSPETTO SU VIA ANTONIO CANOPOLO scala 1:1000

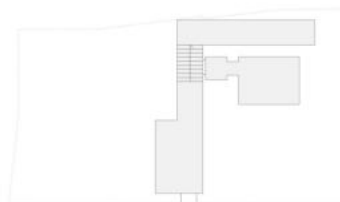


PROSPETTO SU VIA ANTONIO CANOPOLO scala 1:500

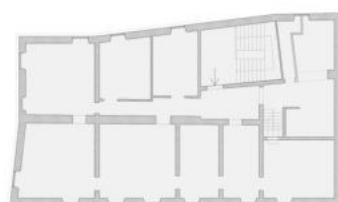
LEGENDA

- Restaura conservativa
- Ristrutturazione conservativa
- Numero isolati
- Quartiere abitativo

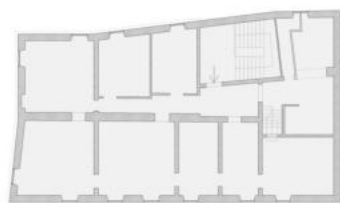
- Zona Omnia
- Servizi
- Camere
- SIA



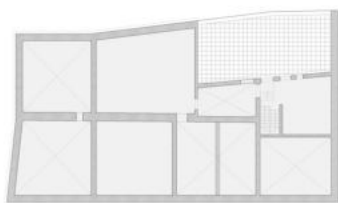
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

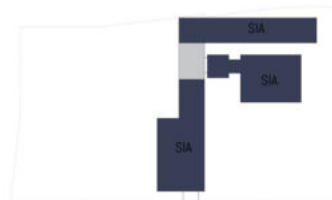


PIANO SECONDO



SOTTOTERRITO

STATO DI FATTO scala 1:200



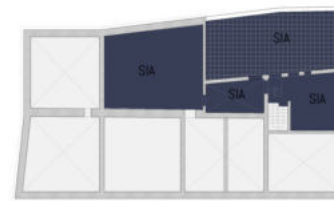
PIANO TERRA  
62,44 mq



PIANO PRIMO  
253,15 mq



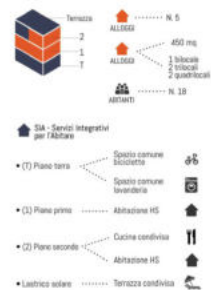
PIANO SECONDO  
253,15 mq



SOTTOTERRITO  
138,98 mq

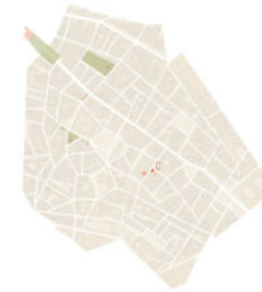
STATO DI PROGETTO scala 1:200

VIA CANOPOLO N. 9



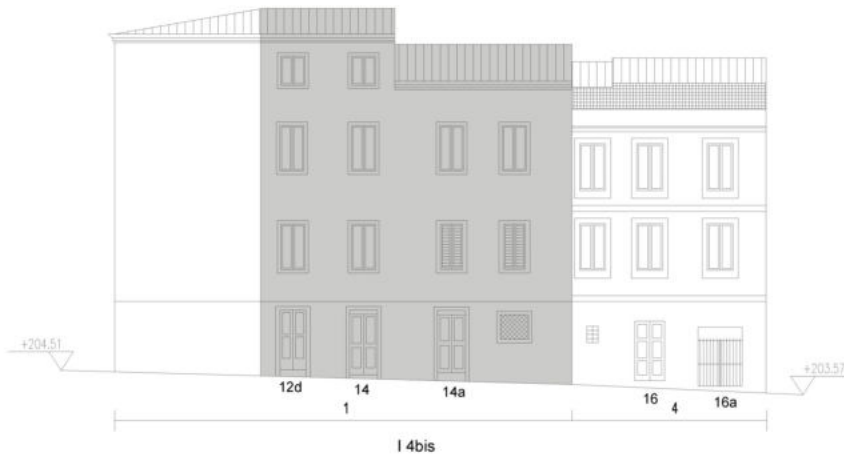


ISOLATO 1

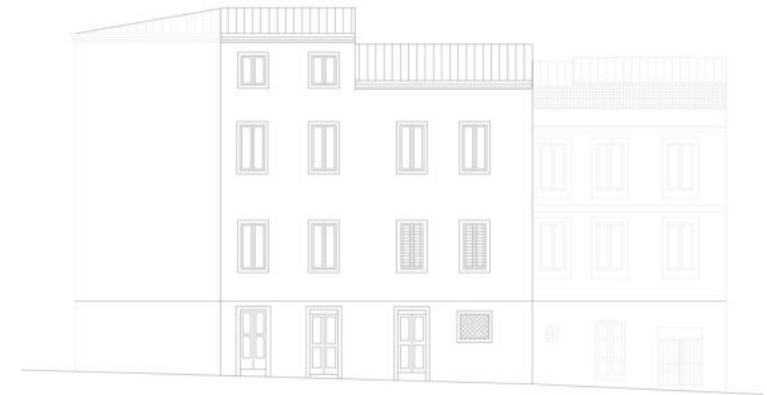


Tipologia intervento	Restauro Conservativo
Costo parametrico al mq	850,00
Mq di superficie	521,83
Totale intervento per edificio	<b>€ 443.555,50</b>

<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
VESPAI E MASSETTI	€ 22.177,78
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 238.632,86
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 50.121,77
INFISSI	€ 40.363,55
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 7.984,00
OPERE IN PIETRA	€ 9.314,67
OPERE DA PITTORE	€ 20.847,11
IMPIANTI	€ 54.113,77



PROSPETTO SU VIA ANTONIO CANOPOLO scala 1:100



PROSPETTO SU VIA ANTONIO CANOPOLO scala 1:100

LEGENDA

- Ristrutturazione conservativa
- Numero isolati (D.M. 14/06/94 (L. 28/02/94) e L. 448/01 (Decreto) - Opere)
- Quote altimetriche
- Zona Storica
- Servizi
- Carrozze

VIA CANOPOLO N. 14



- (1) Piano primo ..... Abitazione HS
- (2) Piano secondo ..... Abitazione HS
- (3) Piano terzo ..... Abitazione HS



STATO DI FATTO scala 1:200

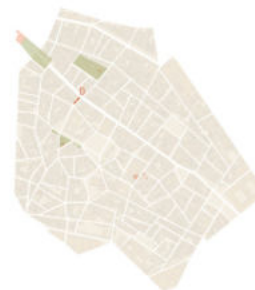


STATO DI PROGETTO scala 1:200





ISOLATO 63



Tipologia intervento	Restauro Conservativo
Costo parametrico al mq	1400
Mq di superficie	387,25
Totale intervento per edificio	<b>€ 542.150,00</b>

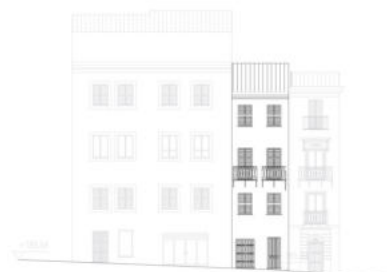
<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
VESPAI E MASSETTI	€ 27.107,50
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 291.676,70
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 61.262,95
INFISSI	€ 49.335,65
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 9.758,70
OPERE IN PIETRA	€ 11.385,15
OPERE DA PITTORE	€ 25.481,05
IMPIANTI	€ 66.142,30



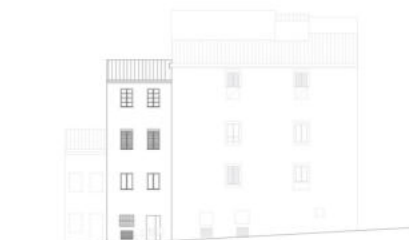
PROSPETTO SU CORSO VITTORIO EMANUELE scala 1:500



PROSPETTO SU VIA SAN CARLO/ LARGO MONACHE CAPPUCINE scala 1:500



PROSPETTO SU CORSO VITTORIO EMANUELE scala 1:200

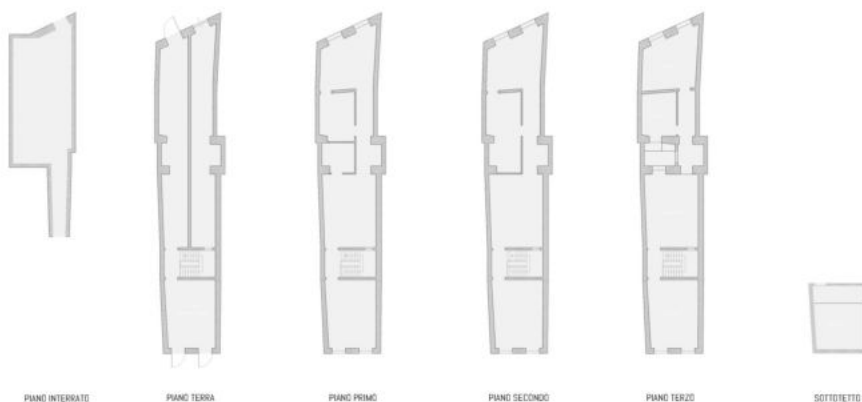
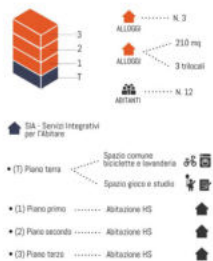


PROSPETTO SU LARGO MONACHE CAPPUCINE scala 1:200

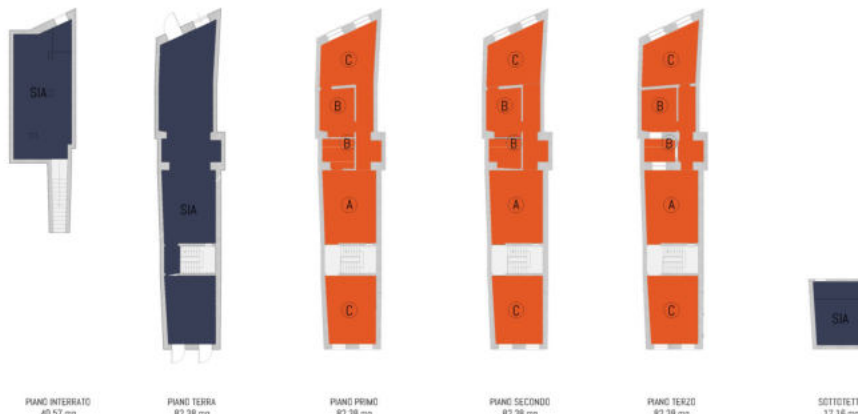
LEGENDA

- Ricostruzione
- Ricostruzione conservativa
- Demolizione e Ricostruzione
- Numero alloggi  
(M. Area del 02/09/2015 e SA. 04/17/2016) - Opq. 01
- Quote altimetriche
- Zona Dama
- Servizi
- Carera
- SIA

CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 136



STATO DI FATTO scala 1:200

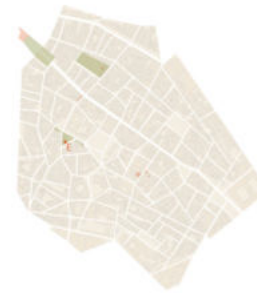


STATO DI PROGETTO scala 1:200



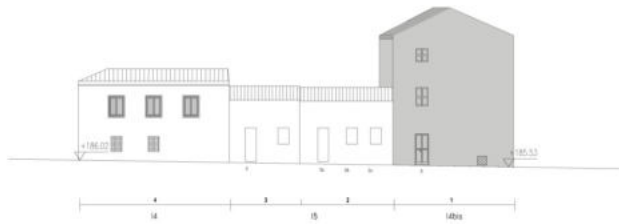


ISOLATO 31



Tipologia intervento	Restauro Conservativo
Costo parametrico al mq	900
Mq di superficie	110,84
Totale intervento per edificio	<b>€ 99.576,00</b>

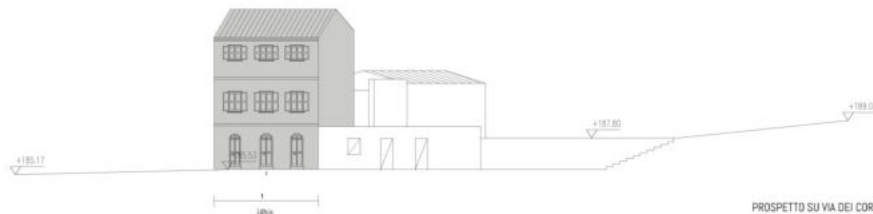
<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
YESPAI E MASSETTI	€ 4.978,80
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 53.571,89
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 11.252,09
INFISSI	€ 9.061,42
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 1.792,37
OPERE IN PIETRA	€ 2.091,10
OPERE DA PIPTORE	€ 4.680,07
IMPIANTI	€ 12.148,27



PROSPETTO SU VICOLO DEL CAMPANARO scala 1:200



PROSPETTO SU VICOLO DEL CAMPANARO scala 1:200



PROSPETTO SU VIA DEI CORSI scala 1:200



PROSPETTO SU VIA DEI CORSI scala 1:200

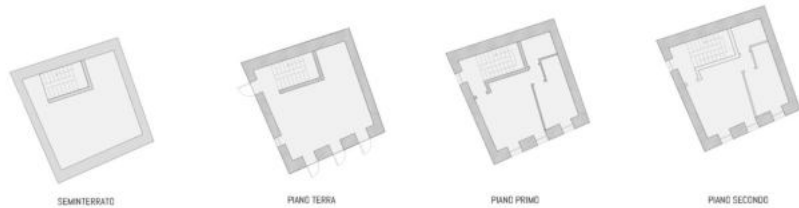
LEGENDA

- Microstruttura
- Interventazione conservativa
- Demolizione e Ricostruzione
- Numero isolato
- Quota altimetrica

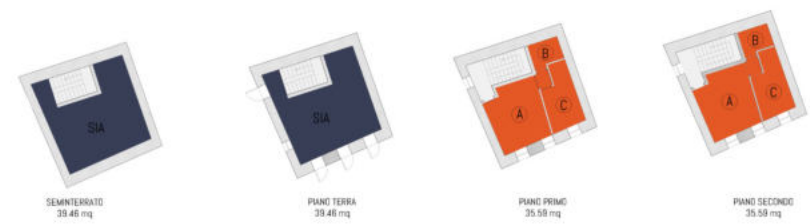
- Zona Umana
- Servizi
- Canone
- SIA

VICOLO DEL CAMPANARO N.1

- SIA - Servizi Integrativi per l'abitare
- Spazio comune biciclette
- Spazio comune lavanderia
- Biblioteca e spazio studio
- Spazio gioco
- Abitazione HS
- Abitazione HS



STATO DI FATTO scala 1:200

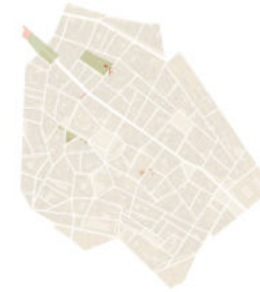


STATO DI PROGETTO scala 1:200





ISOLATO 1



Tipologia intervento	Demolizione e nuova costruzione edificio
Costo parametrico al mq	2000
Mq di superficie	57,81
Totale intervento per edificio	<b>€ 115.620,00</b>

<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
VESPAI E MASSETTI	€ 5.781,00
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 62.203,56
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 13.065,06
INFISSI	€ 10.521,42
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 2.081,16
OPERE IN PIETRA	€ 2.428,02
OPERE DA PITTORE	€ 5.434,14
IMPIANTI	€ 14.105,64



PROSPETTO SU VIA PAOLO SECHI scala 1:200



PROSPETTO SU VIA PAOLO SECHI scala 1:200



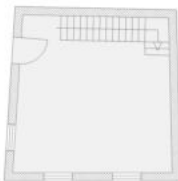
PROSPETTO SU VIA ALESSIO FONTANA scala 1:200



PROSPETTO SU VIA ALESSIO FONTANA scala 1:200

LEGENDA

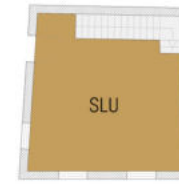
- Ristrutturazione
  - Ristrutturazione conservativa
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Soprelevazione
- ③ Numero tacchi  
 (M) Mura in pietra a vista (M) Mura in pietra a vista  
 (Q) Quote altimetriche



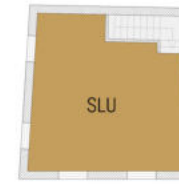
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO TERRA  
28,53 mq



PIANO PRIMO  
29,28 mq

STATO DI FATTO scala 1:100

STATO DI PROGETTO scala 1:100

VIA FONTANA N. 14

- SLU - Servizi Locali e Urbani

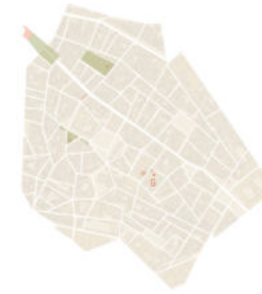
- (T) Piano terra ..... Spazio sociale per la scuola (es. associaz. genitori, ex-alunni)
- (1) Piano primo ..... Spazio sociale per la scuola (es. associaz. genitori, ex-alunni)





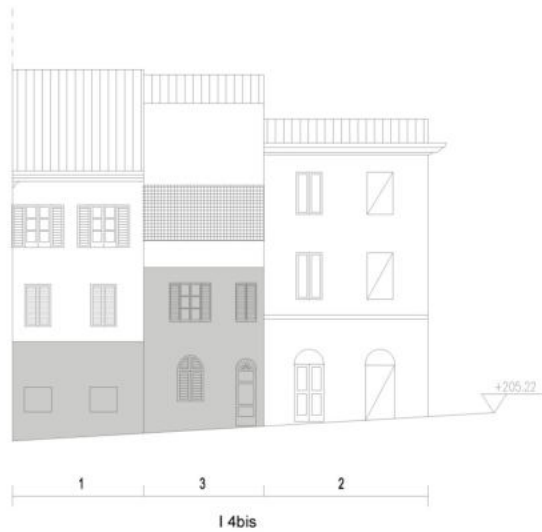


ISOLATO 1



Tipologia intervento	Restauro Conservativo
Costo parametrico al mq	900
Mq di superficie	61,43
Totale intervento per edificio	<b>€ 55.287,00</b>

<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
VESPASI E MASSETTI	€ 2.764,35
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 29.744,41
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 6.247,43
INFISSI	€ 5.031,12
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 995,17
OPERE IN PIETRA	€ 1.161,03
OPERE DA PITTORE	€ 2.598,49
IMPIANTI	€ 6.745,01

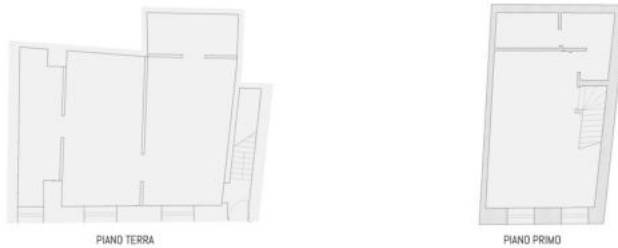


PROSPETTO SU VIA ESPERSON scala 1:100

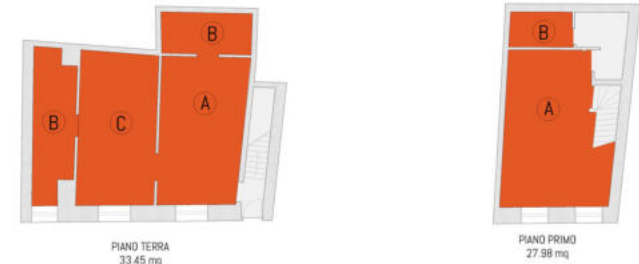


PROSPETTO SU VIA ESPERSON scala 1:100

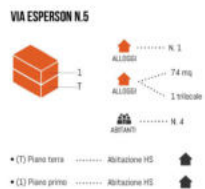
- LEGENDA**
- Ristrutturazione conservativa
  - ① Numero isolati
  - ② Zona Diano
  - ③ Servizi
  - ④ Camere

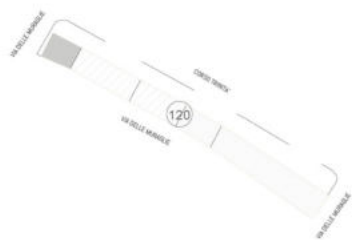


STATO DI FATTO scala 1:100



STATO DI PROGETTO scala 1:100



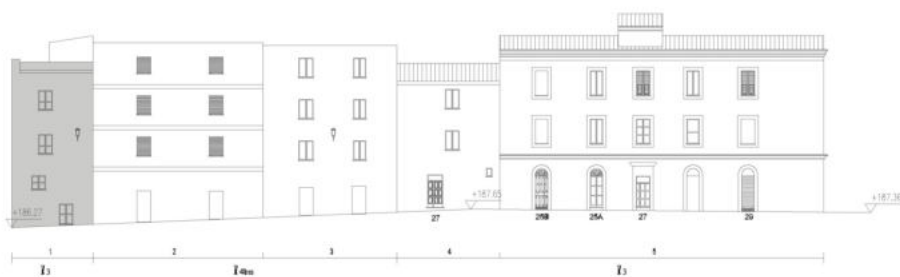


ISOLATO 120



Tipologia intervento	Restauro conservativo
Costo parametrico al mq	1700
Mq di superficie	120
Totale intervento per edificio	<b>€ 204.000,00</b>

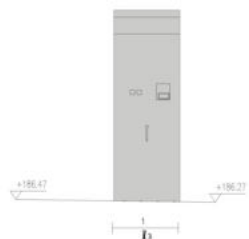
<b>Principali voci di costo parametrico</b>	
VESPAI E MASSETTI	€ 10.200,00
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	€ 109.752,00
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 23.052,00
INFISSI	€ 18.564,00
LAVORI IN MATERIALI METALLICI	€ 3.672,00
OPERE IN PIETRA	€ 4.284,00
OPERE DA PITTORI	€ 9.588,00
IMPIANTI	€ 24.888,00



PROSPETTO SU VIA DELLE MURAGLIE scala 1:200



PROSPETTO SU VIA DELLE MURAGLIE scala 1:200

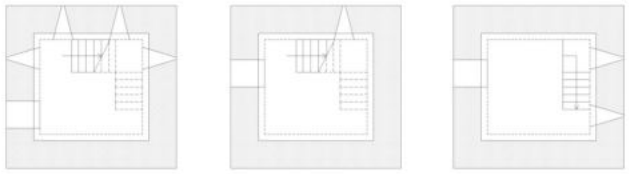
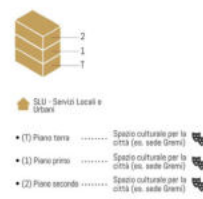


**LEGENDA**

- Restauri conservativi
- Restaurazione conservativa
- Numero isolati
- Quota sifonistica

SLU

**VIA DELLE MURAGLIE**



PIANO TERRA 26.07 mq      PIANO PRIMO 26.07 mq      PIANO SECONDO 26.07 mq

STATO DI FATTO scala 1:100



PIANO TERRA 26.07 mq      PIANO PRIMO 26.07 mq      PIANO SECONDO 26.07 mq

STATO DI PROGETTO scala 1:100

