Studio di fattibilità per la sostituzione edilizia e la riqualificazione del quartiere Savorito a Castellammare di Stabia

Relazione

Comune di Castellammare di Stabia (NA)

on. Salvatore Vozza
sindaco

arch. Paolo Pisciotta
ass. all'urbanistica, alla qualità urbana e al programma "Più Europa"

ing.Fulvio Calì
dirigente del settore urbanistica

A.C.E.N.
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli

Se.d.im
Servizi d'Impresa SRL

dott. Giacinto Grisolia
Coordinamento generale

archh. Bruno Discepolo e Alessandra Fasanaro
Aspetti urbanistici, ambientali ed architettonici

avv. Enrico Soprano
Aspetti normativi e procedurali

prof. Ettore Cinque
aspetti di sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento

IIndice

1. Premessa

2. Aspetti urbanistici, ambientali ed architettonici
2.1 Il Quartiere Savorito e la periferia Nord di Castellammare di Stabia
2.2 Le strategie urbanistiche dell'Amministrazione comunale
2.3 La riqualificazione urbanistica dell'area ed il "Piano Casa"
2.4 Lo Studio di Fattibilità: sostenibilità urbanistica, ambientale, edilizia.
2.5 Il nuovo impianto urbanistico ed il modello insediativo
2.6 Le residenze
2.7 Il terziario
2.8 Le aree verdi
2.9 La sostenibilità ambientale ed energetica dell'intervento.

3. Aspetti normativi e procedurali

4. Aspetti di sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento

Premessa

Il presente studio di fattibilità si origina dal Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 11.01.2008 tra l'Amministrazione Comunale di Castellammare di Stabia, rappresentata nell'occasione dal Sindaco on. Salvatore Vozza, e l'Associazione Costruttori Edili di Napoli (ACEN) in persona del suo Presidente ing. Ambrogio Prezioso.

L'iniziativa realizza una significativa e rilevante modalità di collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e il sistema della rappresentanza imprenditoriale privata in rapporto alle rispettive funzioni istituzionali e nelle finalità condivise di promuovere lo sviluppo economico e sociale della città e la valorizzazione della struttura urbana e territoriale.

Sulla base di una consolidata politica associativa - che già un passato ha trovato molteplici occasioni di collaborazione anche con altre Amministrazioni pubbliche - l'ACEN assolve al compito istituzionale di elaborare, come anche in questo caso senza alcun onere finanziario da parte dell'Ente Pubblico, ricerche, studi, proposte progettuali e/o studi di fattibilità economica, urbanistica e finanziaria, al fine di promuovere occasioni di attività imprenditoriale nell'ambito del regime pubblicistico vigente e pertanto con la piena garanzia della concorsualità e del sistema competitivo.
Siffatto ruolo istituzionale dell'ACEN viene esercitato a fronte di esigenze autonomamente individuate dall'Ente Pubblico sulla base di priorità programmatiche ai fini dello sviluppo urbano e di riqualificazione del proprio territorio. Gli studi e le proposte elaborati a cura dell'ACEN – che si avvale sul piano tecnico della propria società strumentale, la SE.D.IM. S.R.L. - allorchè posti a disposizione dell'Amministrazione, vengono da questa valutate per verificarne la rispondenza rispetto alle politiche pubbliche e per assumere, secondo criteri di interesse

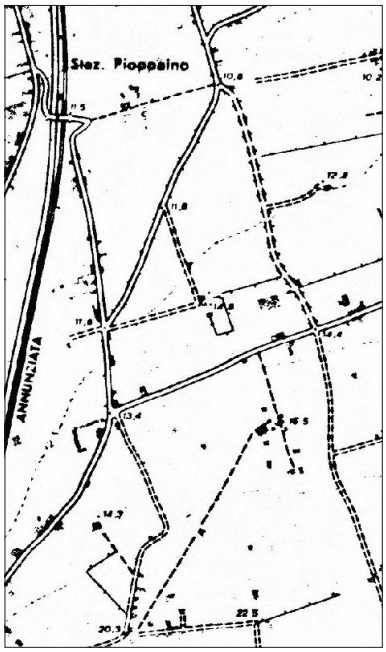
pubblico, la decisione di utilizzarli con eventuali modifiche o integrazioni che ritenesse di doversi apportare.
Sulla base di queste premesse, le quali corrispondono ai contenuti del Protocollo d'Intesa sopra richiamato, l'Amministrazione comunale di Castellammare di Stabia ha individuato nell'ambito del programma per lo sviluppo della città e la sua valorizzazione, l'esigenza di disporre di un complesso organico di elementi ai fini di un possibile avvio di iniziative preordinate alla realizzazione di un intervento di riqualificazione urbana e di rifunzionalizzazione e ammodernamento del polo di edilizia pubblica sito nell'area urbana di Castellammare di Stabia e denominato quartiere Savorito. La tipologia di strumento conoscitivo che sovviene a questa esigenza è lo studio di fattibilità che fornisce un quadro di primi ed essenziali elementi sugli aspetti urbanistici e architettonici, economico e finanziari e di natura giuridica e amministrativa per la decisione più opportuna e consapevole dell'Ente Pubblico circa l'avvio o meno dell'iniziativa posta allo studio.

Dallo studio di fattibilità elaborato emerge che è possibile, rimanendo impregiudicata ogni decisione pubblica, realizzare un intervento di ammodernamento e rifunzionalizzazione del quartiere Savorito facendo ricorso all'impiego congiunto di capitale pubblico e privato e con l'individuazione del soggetto attuatore nell'ambito della legislazione pubblicistica di settore e pertanto con la garanzia del confronto concorrenziale.

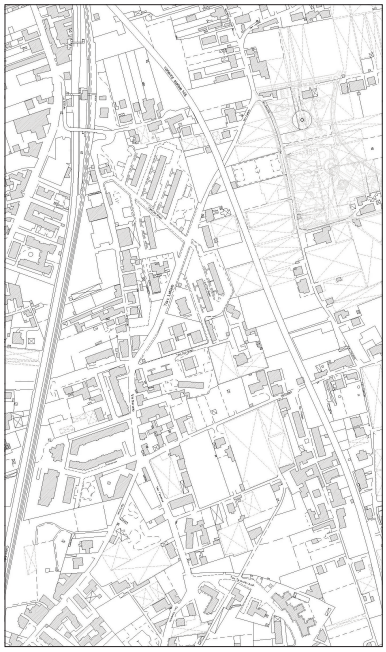
I dati di maggiore specificazione, che richiederanno comunque ulteriori approfondimenti e implementazioni a cura del Comune di Castellammare di Stabia, sono illustrati nello studio che segue con riferimento alle tre distinte aree problematiche, quella urbanistica – architettonica, quella giuridica – amministrativa e quella economico – finanziaria.

Giacinto Grisolia

2.1 Il Quartiere Savorito e la periferia nord di Castellammare di Stabia



l'area nel 1965

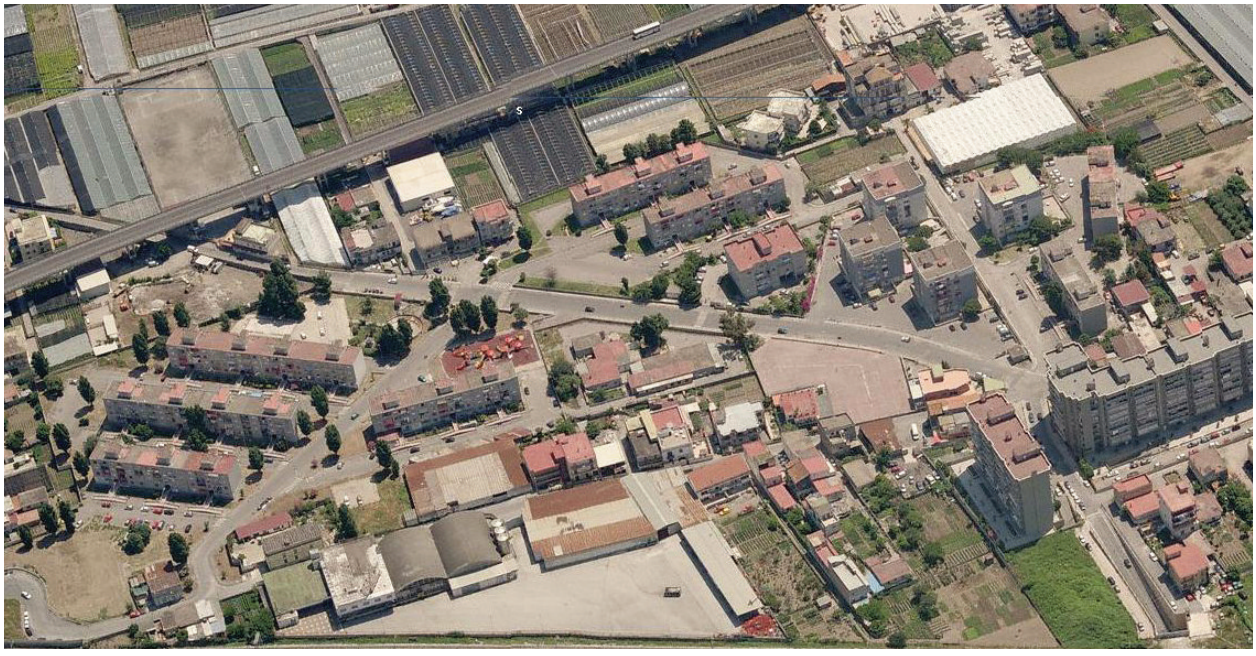

l'area oggi

Nel corso degli anni '70-'80 del secolo scorso, numerosi interventi pubblici hanno cambiato volto all'area nord di Castellammare di Stabia.
In un territorio dalla forte valenza e vocazione agricola, contrassegnata sia da segni insediativi di antichissima data (strade interpoderali, canalizzazioni, ecc.) che da presenze ancora attive e dinamiche (coltivazioni orticole, florivivaistica in serre, ecc) hanno preso forma una serie di interventi in grado in pochi anni di sconvolgere equilibri consolidati, restituendo una realtà urbanistica, ambientale, sociale complessa ma anche compromessa. Sicuramente la realtà che più ha contribuito a stravolgere caratteri ed identità di questa parte del territorio è stata quella di concentrare una quantità di vani residenziali, principalmente di edilizia pubblica (fondi l. 219/81, IACP, ma anche cooperative ai sensi della l. 865/71). Se è vero che la scelta di insediare nell'area nord della città i nuovi quartieri residenziali è stata conforme alla previsione urbanistica di piano (che classificava come zona di espansione C3 la gran parte delle aree oggetto di urbanizzazione), ciò non toglie che la modalità in cui ciò è avvenuto (quartieri dormitorio, privi di infrastrutture, attrezzature ed anche presidi elementari, ghettizzazione sociale, ecc.) ha favorito il rapido insorgere di fenomeni quali il degrado, l'incuria, l'obsolescenza del patrimonio edilizio cresciuto di pari passo con l'aumento di episodi, anche consistenti, di abusivismo edilizio. Il tutto, infine, caratterizzato da una marcata propensione verso episodi di violenza, con problemi di sicurezza sicuramente maggiori rispetto ad altri ambiti urbani. In questo contesto, che in pochi anni ha visto completamente trasformati modelli insediativi, ed equilibri sociali, il Quartiere Savorito ha finito con l'assurgere a paradigma di una periferia irrisolta, parte di un tessuto urbano interrotto, non in grado di ricucire, a mò di cerniera, le aree compatte e consolidate della città con

la campagna ancora non urbanizzata, ma ponendosi al contrario come l'inizio di quella dispersione incontrollata della città nel territorio, del cosiddetto "sprawl" che tende a riempire gli interstizi tra i nuclei urbani storici, conformando di sé il paesaggio in un'inedita (almeno fino ad oggi) forma ibrida di nuova struttura del territorio. A tutto ciò si aggiungono i problemi specifici, propri della nascita del Quartiere all'indomani degli eventi sismici del 1980, con la realizzazione di "prefabbricati pesanti" come soluzione, tempestiva ma anche con i caratteri della provvisorietà, alle esigenze scaturite nel dopo – terremoto.
È questo lo scenario dentro il quale prende forma la proposta di sostituzione edilizia e riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia relativa al Quartiere Savorito nell'ambito della periferia nord di Castellammare di Stabia.

2.2 La strategia urbanistica del Comune di Castellammare di Stabia

L'Amministrazione comunale di Castellammare di Stabia ha delineato già da tempo, con documenti di indirizzo, atti amministrativi, progettazioni e attuazione di interventi, una strategia di recupero e riqualificazione – oltre che



di promozione dello sviluppo – rivolta all'intero territorio comunale, ma in particolare finalizzata a valorizzare la fascia costiera, con relativo water-front, e la retrostante area interna, costituente appunto i quartieri orientale e settentrionale della città.

Numerosi sono i passaggi attraverso i quali si consolidano i termini della strategia urbanistica, anche a volersi riferire ai più recenti, a partire cioè dalla primavera del 2005 .

Tra i principali si segnalano gli accordi intercorsi tra l'Amministrazione comunale e i diversi soggetti istituzionali tra i quali la Regione Campania (Protocollo di Intesa del 05/12/05), l'Autorità Portuale di Napoli (Protocollo d'Intesa del 07/02/06), l'IACP della Provincia di Napoli (Protocollo d'Intesa del 26/04/06), la Tess Costa del Vesuvio SpA (convenzione del 17/01/07), l'ACEN (Protocollo d'Intesa del 25/10/07).



A conclusione di questo intenso lavoro preparatorio, l'Accordo di Programma Quadro "Studi di Fattibilità" tra Ministero dello Sviluppo Economico e la Regione Campania, nell'ambito dell'Intesa Istituzionale di Programma tra il Governo della Repubblica e la Regione Campania, ha previsto il finanziamento e la realizzazione di studi di fattibilità relativi al rifacimento del water-front e della riqualificazione della periferia nord – Quartiere Savorito.

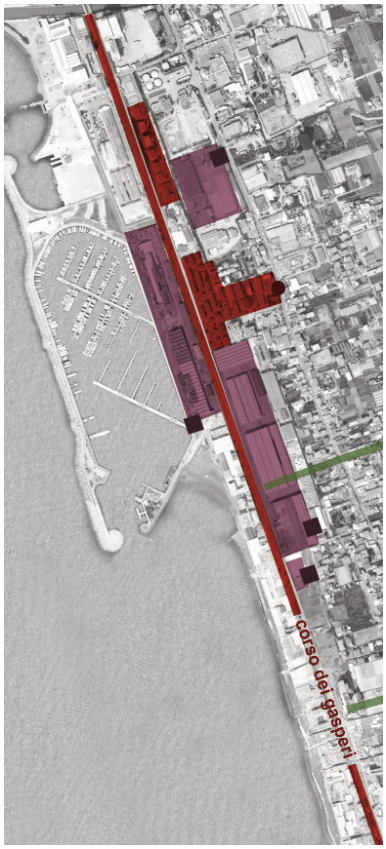


Peraltro, l'Amministrazione Comunale, ha ribadito la centralità del tema, fortemente interconnesso, della riqualificazione della fascia costiera e delle aree interne, costituenti i quartieri della periferia nord-orientale, sia in occasione della definizione dei criteri ed obiettivi propri della pianificazione e programmazione strategica (in particolare atto di G.M. n. 211 del 20/12/2007) che, soprattutto, in occasione della predisposizione del Programma Integrato Urbano – P.I.U'. Europa.

Per l'elaborazione e l'attuazione del Programma è stato sottoscritto, in data 25/02/08, il Protocollo d'Intesa tra la Regione Campania e il Comune di Castellammare di Stabia, con allegato il Documento di Sintesi; si è inoltre

dato avvio alla fase della “manifestazione d’intesa per la raccolta di proposte progettuali” ed è in corso di redazione il Documento di Orientamento Strategico (D.O.S.).
Parallelamente alla procedura del PIU’ Europa l’Amministrazione comunale ha risposto all’avviso emanato dalla Regione Campania (BURC n. 28 del 14/07/08) per una manifestazione di interesse per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi. La manifestazione è finalizzata ad un “Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani – ambito di intervento Periferia nord della città – Quartiere Savorito”.

2.3 La riqualificazione urbanistica dell’area ed il “Piano Casa”



Coerentemente con gli intenti dichiarati, e le decisioni assunte, l’Amministrazione comunale di Castellammare di Stabia ha avviato un vasto programma di interventi volti al recupero, rifunzionalizzazione e riqualificazione di un’area vasta del territorio comunale, ritenuta a ragione strategica. Da un lato, quindi, la previsione di ridisegnare completamente la fascia costiera, integrando le iniziative già attuate (il porto turistico di Marina di Stabia) ed in corso di realizzazione (opere a terra – progetto Fuksas), con un complesso di azioni volte a ridefinire e rigenerare questa parte della città come, contemporaneamente, la nuova porta d’ingresso della città e il nuovo asse di sviluppo, legato al turismo, al mare, alla valorizzazione del patrimonio culturale. In quest’ottica vanno inseriti i progetti che riguardano la bretella di collegamento con l’A3, le iniziative promosse da Marina di Stabia e quelle che ineriscono la riqualificazione del corso De Gasperi e del water-front più in generale, gli interventi programmati sulle aree del depuratore, il recupero delle aree attualmente utilizzate dalle FS nonché la riorganizzazione dei collegamenti su ferro, dentro il

perimetro cittadino, e fuori di esso. Su di un altro piano, ma complementare ed integrato al precedente, si sviluppa il tema della riqualificazione dei quartieri periferici. Dove necessariamente devono procedere di pari passo il recupero (ovvero, dove previsto, la sostituzione) del patrimonio abitativo, all'insegna di nuovi standard prestazionali qualitativi, con il ridisegno dell'impianto urbano, con l'"iniezione" nei quartieri di funzioni complesse, di "attrattori" in grado di rivitalizzare e rigenerare il territorio, trasformando dei veri e propri ghetti – dove non a caso si sono alimentati nel tempo fenomeni di esclusione sociale e di criminalità – in parti di città, superando il rischio della monofunzionalità, a vantaggio dell'articolazione ed integrazione di funzioni, attività, ceti sociali, forme e paesaggi urbani.

In questo senso l'azione rivolta, nello specifico, al recupero del Quartiere Savorito (mediante demolizione e ricostruzione degli alloggi) va vista anche come momento interno ad un più generale programma di intervento sul tema della residenza, che coinvolge lo stesso Contratto di Quartiere, ma più in generale l'obiettivo di riqualificare, e potenziare, la dotazione di edilizia residenziale pubblica, a partire dal patrimonio dell'IACP, sia quello localizzato nelle stesse aree del Savorito, che quelle più vicine alla linea di costa, quali il C.M.I..

È dunque perseguibile l'obiettivo di inserire, come parte fondante della strategia di sviluppo e di riassetto e riqualificazione del territorio, un capitolo specifico, che a partire dall'intervento previsto nell'area del Quartiere Savorito, assurga a vero e proprio "Piano Casa" del Comune di Castellammare di Stabia coinvolgendo altre aree della periferia nord-orientale, ovvero in prossimità del water-front, nonché edifici ed insediamenti pubblici, anche nell'ottica di un diffuso programma di housing sociale in grado di sostituire (ed incrementare nel numero) vecchi, degradati ed inabitabili alloggi con moderni edifici progettati all'insegna dell'integrazione sociale, dando qualità e civiltà dell'abitare, della sostenibilità ambientale ed energetica.



il Contratto di Quartiere



i quartieri IACP



il quartiere Savorito

2.4 Lo Studio di Fattibilità: sostenibilità urbanistica, ambientale, edilizia



Il presente Studio di Fattibilità, finalizzato alla definizione di un Programma di sostituzione edilizia del quartiere Savorito nell'ambito di una riqualificazione della periferia nord della città di Castellammare di Stabia, individua un'area di intervento diretto pari a circa 86.000 mq di superficie territoriale. In tale perimetro sono ricomprese le aree di sedime dei prefabbricati pesanti, da demolire, le relative aree di pertinenza, comprese quelle degli edifici di proprietà IACP per i quali non è previsto la demolizione ma interventi di recupero e manutenzione, quelle destinate ad accogliere alcune funzioni terziarie connesse al nuovo insediamento, quelle per le attrezzature da standard, del sistema infrastrutturale viario (nuovo o di riqualificazione) e delle aree a verde, compresi circa 23.000 mq di parco previsto dallo strumento urbanistico vigente. Il tutto costituente un intervento sistematico di riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia con l'obiettivo di ricucire brani e parti di città, in una logica integrata di rigenerazione urbana, che dall'intervento del Contratto di Quartiere, in corso di realizzazione, passando per il parco ed il nuovo Quartiere Savorito si proietta sin verso la costa, riconnettendosi agli altri interventi previsti nell'ambito della rifunzionalizzazione del water-front.

Sotto il profilo puramente quantitativo l'intervento prevede la demolizione di 189 alloggi di ERP dei prefabbricati pesanti e la realizzazione di:

- n. 128 nuovi alloggi ERP ricompresi in n. 7 edifici;
- n. 154 nuovi alloggi di housing sociale (90) e privati (64), in n. 11 edifici per un complesso di 7 diverse tipologie. Gli incrementi insediativi volumetrici sono in linea con quanto previsto dall'art. 11(Piano Casa) della L. 133/08 nonché dalla delibera regionale di approvazione di G.R. n. 231 del 06/02/08 (Programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi).

L'intervento inoltre prevede:

– circa 5.300 mq di superfici terziarie (negozi di vicinato, centro commerciale, uffici, ecc.);

– circa 2.800 mq di superficie destinata a Residenza Sanitaria Assistenziale;

– circa 600 mq di superficie coperta (e poco meno di 1.000 mq scoperta) destinata a Polo per l'infanzia;

– circa 11.000 mq di superfici destinate a parcheggi interrati pertinenziali e mq 1.700 per il terziario;

– circa 5.400 mq di parcheggi a raso e 7.500 mq di parco lineare come dotazione di standard (a fronte dei 9.300 richiesti);

– circa 23.000 mq di superficie destinata a parco attrezzato, con la localizzazione di circa 5.000 mq destinate ad attrezzature sportive;

– circa 8.500 mq di strade esistenti da riqualificare e poco oltre gli 8.000 mq di nuove strade carrabili e 3.000 pedonabili e ciclabili da realizzare.



2.5 Il nuovo impianto ed il modello insediativo

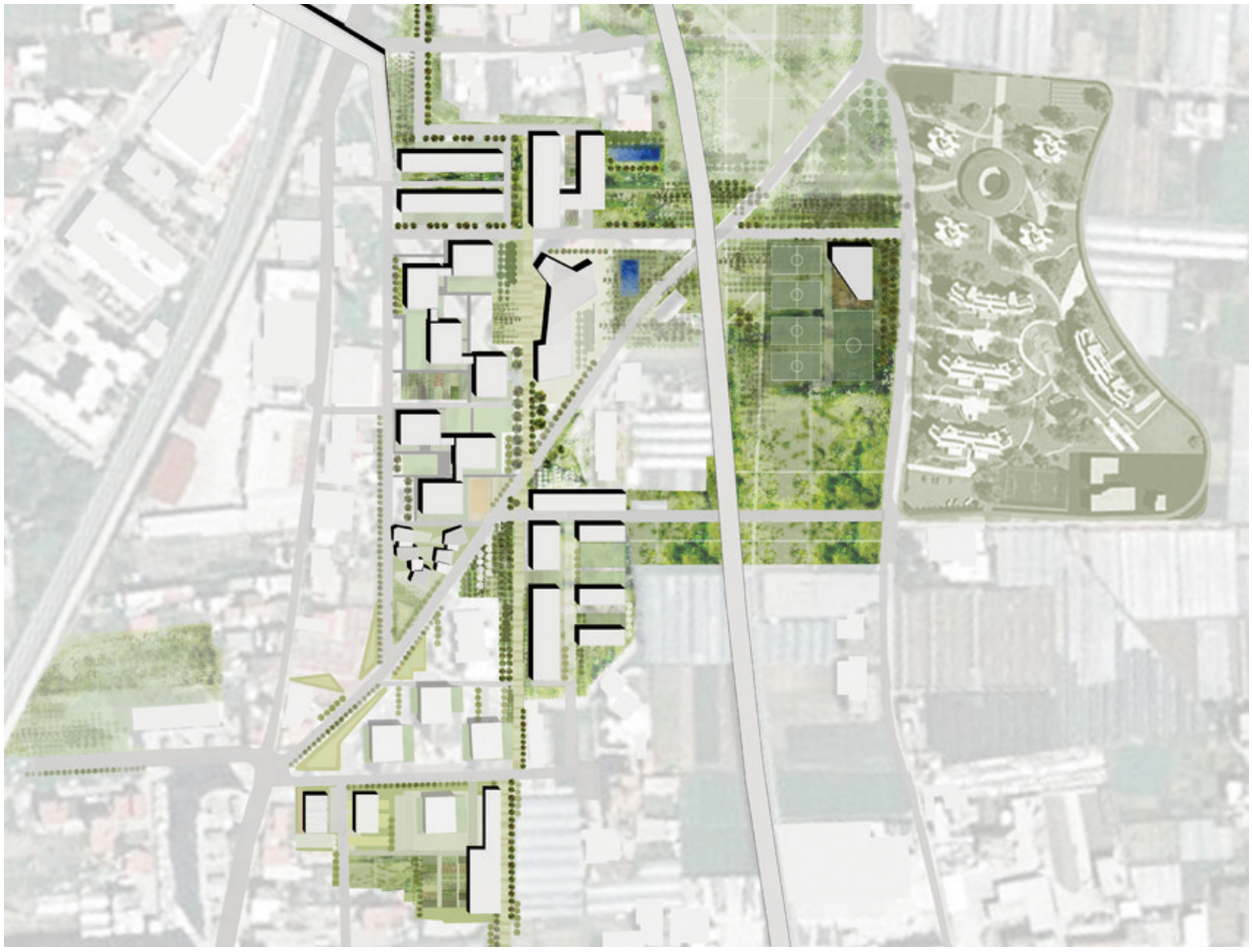
L'area oggetto dello SdF – come detto dall'estensione di circa 86.000 mq – è caratterizzata, nel suo impianto urbanistico, da una molteplicità di segni, stratificatisi nel tempo, riconducibili alle diverse fasi di urbanizzazione dell'area, in particolare in coincidenza con la realizzazione degli interventi di ERP. L'insieme si presenta oggi come un'area priva di un chiaro assetto urbanistico, morfologicamente discontinua e disomogenea, perdipiù segnata fortemente dalle due cesure costituite dalla strada statale 145 - corso italia, con il parallelo fascio di binari della linea ferroviaria circumvesuviana, più a valle, e dal viadotto costituente la variante della SS 145 più a monte.

L'area presenta dunque evidenti problemi di identità formale ma anche dal punto di vista della struttura urbana, con implicazioni relative all'accessibilità, alla mobilità interna, alle connessioni con altre parti di tessuto urbano, oltre le richiamate carenze in termini di infra-



strutture e attrezzature. Lo SdF si è dunque posto il problema di superare i problemi sin qui evidenziati, pur nei limiti delle aree a disposizione, e delle presumibili risorse attivabili. Per questa ragione è sembrato naturale conservare l'attuale asse di collegamento costituito dalla traversa Lattaro, in grado di connettere l'area almeno nei confronti dei comuni a nord di Castellammare, seppure in un'ottica di riqualificazione della strada, di ripensamento del suo ruolo e della sua organizzazione spaziale e formale.

A partire dunque da una ridefinizione del sistema viario, e quindi di mobilità interna al quartiere, si è previsto un nuovo impianto urbanistico che recuperando le tracce e le geometrie ancora presenti nell'area – costituenti una vera e propria trama ordinatrice riconducibile, non solo idealmente, alla struttura della centuria romana – si snoda lungo un nuovo asse, orientato sostanzialmente in direzione nord-sud, costituito da una sorta di parco lineare. Lungo questo nuovo asse, pedonale e ciclabile



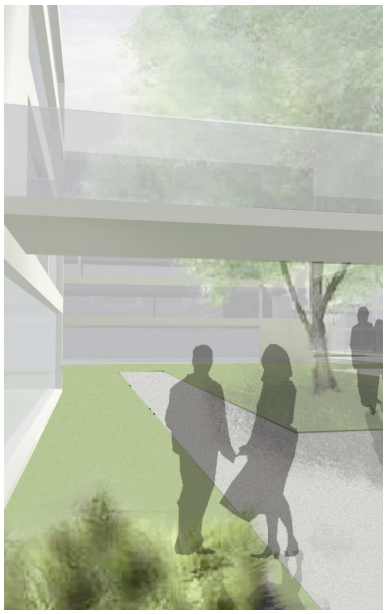
anche, di volta in volta parco attrezzato con giochi per bambini, aree di sosta per anziani, slarghi, piazze, asse commerciale, ecc., si dispongono i nuovi insediamenti residenziali e terziari.
La lunga prospettiva, creata dal nuovo percorso ordinatore dell'insediamento, si prevede che termini a nord in corrispondenza della rinnovata stazione ferroviaria di Pioppaino mentre a sud sarà possibile, nel caso, estendere l'asse recuperando nuove aree alla riqualificazione del quartiere.
Ad est si è prevista la localizzazione del polo commerciale (centro commerciale e mercato rionale), ancora a nord in prossimità della stazione ferroviaria, l'insediamento R.S.A., mentre nel quadrante di sud-ovest, non lontano da dove era posizionato l'edificio scolastico, troverà posto il Polo dell'infanzia.



2.6 Le residenze

L'ipotesi per le residenze nasce innanzitutto dalla convinzione che proprio questa funzione possa condizionare la struttura dei luoghi urbani, costruendone senso e identità, infatti, completata ed integrata da strutture collettive di servizio alla casa e al quartiere può svolgere un ruolo significativo nella generazione e potenziamento delle relazioni sociali all'interno dello spazio urbano.
Un secondo obiettivo prioritario dello Studio di Fattibilità per il nuovo quartiere Savorito è stato quello di prevedere un sistema residenziale che integrasse il più possibile i vari ambiti di intervento e che simulasse la complessità spaziale della città storica, quindi un tessuto certamente denso (anche a causa della limitata dimensione delle aree a disposizione) e basso (non è stata mai raggiunta in alcun edificio l'altezza massima di17,00 metri prevista dalle normative vigenti) in cui vengono individuate diverse tipologie di alloggi.
La scelta di utilizzare differenti tipologie abitative non ha riguardato solo le differenti destinazioni dei vari edifici

residenziali (edilizia pubblica, housing sociale/privati) che risultano, invece, come vedremo più avanti, spesso combinate insieme per aumentare la “mixitè” dell’intero intervento, ma piuttosto si è intervenuti in tal senso sia per realizzare residenze quanto più possibile personalizzate sia per favorire lo sviluppo di una vera e propria identità urbana in un’area, come quella del Savorito, che ad oggi ne è completamente priva.
In definitiva, invece di ripetere infinite volte una tipologia, per quanto convincente, riproponendola in ogni punto dell’intervento e individuando una cellula tipo, anche se efficace sia dal punto di vista dell’esposizione ed orientamento, sia della dimensione, che infine dell’organizzazione planimetrica, si è preferito sviluppare le varie aree a disposizione in modo specifico così da avere edifici identificabili, diversi tra di loro anche se concepiti in modo coerente e secondo uno schema unitario dettato, principalmente, dalla rete dei percorsi che costituisce il concetto unificante di tutto l’intervento e che si coniuga con la diversità dei vari edifici: alcuni continui, altri più leggeri e discontinui, altri ancora più piccoli e bassi.



Per l’area, in sintesi, e come è chiaramente riportato nelle schede specifiche, come esemplificazione preprogettuale, sono previsti:

- Otto edifici a blocco, di cui sette destinati all’insediamento ERP, di 4 o 5 piani ciascuno, collegati tra di loro attraverso dei varchi, generati dall’accostamento dei blocchi stessi, che si aprono su di uno spazio pubblico ma a carattere “domestico”; si tratta dello spazio semiaperto delle corti giardino interne dove, al sistema distributivo che dà accesso ai vari edifici, si alternano spazi di verde pubblico e privato, infatti tutti gli appartamenti al piano terra sono dotati di spazio esterno autonomo.
Gli alloggi modulari, quattro per piano delle dimensioni di 65 e 85 mq, sono tutti dotati di balconi che, per alcuni, in corrispondenza dei punti di collegamento tra i vari edifici, diventano ampi terrazzi.



- Due edifici di case a schiera che si configurano come dei veri e propri villini, con tipologia duplex, ognuno con ingresso indipendente e verde privato sia sul fronte anteriore che su quello posteriore. L'organizzazione planimetrica di questi due blocchi, con la sua strada interna pedonale potrà assumere un ruolo particolare nel contesto, configurandosi come una sorta di "square" , termine nato per designare i giardini condominiali dei blocchi residenziali di fine ottocento a Londra , ma che altrove, nella periferia parigina in particolare, ha rappresentato piuttosto gli insediamenti edilizi caratterizzati dal succedersi, lungo un piccolo viale pubblico, di ville e villette con spazi verdi privati, dei piccoli brani di città dall'edilizia bassa e con particolare attenzione agli elementi vegetali. Nel nostro caso si tratterà, inoltre, di un insediamento le cui caratteristiche sperimentali dal punto di vista della ecosostenibilità, costituiranno un requisito fondamentale.



- Quattro edifici a stecca, orientati secondo l'asse nord-sud, per alloggi di housing sociale e privati, di cui tre più piccoli, con due appartamenti per piano, ed uno più lungo che ne prevede,invece, quattro per piano. Per i due edifici che prospettano sull'asse, in parte carrabile ed in parte pedonale, è prevista al piano terra una fascia commerciale, per i due più interni anche al piano terra si trovano residenze con piccoli giardini privati.

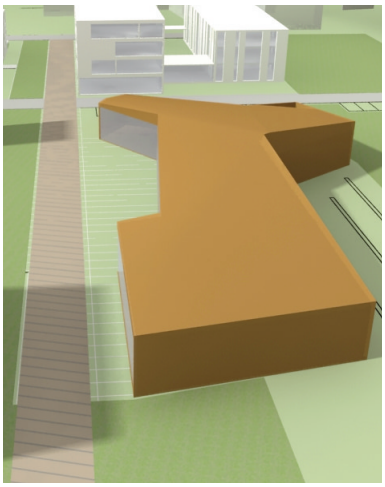


- Tre edifici, destinati ad alloggi di housing sociale e privati, previsti lungo l'asse pedonale-parco lineare che costituisce l'asse portante dell'intervento, ed orientati quindi a est-ovest. In questi blocchi, alti 4 piani ognuno, scelta dettata dalla volontà di alleggerire il più possibile l'impatto in altezza lungo il percorso verde, tutti i piani terra saranno destinati ad attività commerciali mentre ai livelli superiori gli alloggi saranno, rispettivamente, tre o sei per piano.

2.7 Il terziario

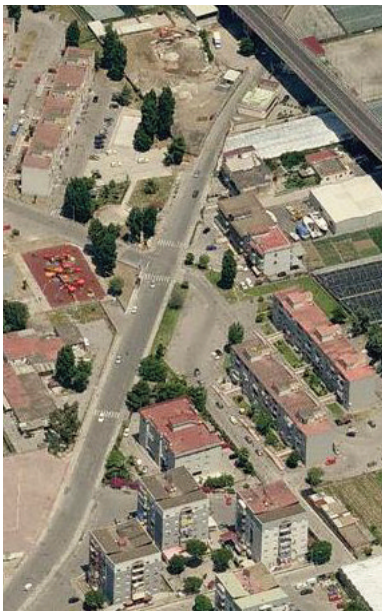


Lo studio di fattibilità per il nuovo quartiere Savorito, ha come strategia di base quella di studiare la possibilità di trasformare l'attuale situazione dell'area da vero e proprio quartiere dormitorio, privo di infrastrutture, attrezzature, spazi pubblici, servizi, spazi commerciali, insomma di tutte quelle offerte e proposte che permettono di arricchire l'identità di un'area, in uno spazio vivibile, attivo per molte ore del giorno, in cui i residenti possano identificarsi e trovare motivo di scambio sociale e culturale.
Sono state quindi inserite nell'area una serie di funzioni a scala di quartiere che consentano di aumentare la varietà e diversità non solo dell'immagine complessiva ma anche dell'offerta di servizi e quindi della modalità di utilizzo dei luoghi.
In particolare sono previsti, innanzitutto, alcuni spazi commerciali che occupano i piani terra degli immobili che prospettano lungo l'asse pedonale longitudinale, il parco lineare. Questi locali potranno ospitare quelle che sono le attrezzature fondamentali di quartiere, quali un ufficio postale, una banca, la farmacia, il tabaccaio ecc., oltre a locali di ristoro quali bar, caffetterie ecc. che potranno utilizzare anche i protetti spazi all'aperto che si susseguono lungo il parco lineare e le strade pedonali circostanti. Naturalmente, gli spazi a disposizione potranno anche ospitare altri operatori commerciali attirati dalla alta densità abitativa dell'area.
A questo sistema diffuso di spazi commerciali si affianca un edificio autonomo, posto in posizione baricentrica, che si configura come un piccolo centro commerciale coperto accanto al quale, negli ampi spazi liberi all'aperto, si può prevedere l'organizzazione di un mercatino alimentare e non.



Altri spazi per attrezzature e servizi previsti nel quartiere saranno un edificio ad un piano, chiamato Polo per l'infanzia, per ospitare servizi e strutture dedicate ai bambini, e un fabbricato autonomo, ma strettamente collegato con le residenze, per RSA - residenza assistenziale

per anziani. La scelta di non isolare questo tipo di funzione, come spesso avviene realizzando luoghi dove gli ospiti restano immancabilmente separati ed esclusi dalla vita circostante, ma piuttosto di inserirla in modo organico nel quartiere, pur rispettandone l'autonomia, collegandola in qualche modo ai servizi del quartiere stesso, risponde, a nostro parere, meglio alla condizione di integrazione di cui questo tipo di strutture ha bisogno, consentendo agli ospiti di poter usufruire non solo di attrezzature ad essi specificamente dedicate ma più in generale a quelle dell'area in modo da sentirsi , essi stessi, parte integrante della vita del quartiere, nell'ottica di un luogo in cui la convivenza tra le varie componenti della cittadinanza, ed in particolare tra bambini, ragazzi, adulti ed anziani, crea ricchezza e varietà.



2.8 Le aree verdi

Come già richiamato precedentemente, le tracce della campagna sottostante, cancellate quasi completamente dall'espandersi di un'edilizia improvvisata e senza regole quale quella degli ultimi 30 anni, diventano l'origine di un nuovo tracciato che genera sia i percorsi che, più in generale, il sistema insediativo dell'area. In tal senso si vuole stabilire un rapporto "contemporaneo" con la tradizione e con la peculiarità del paesaggio circostante.



L'asse portante del sistema è un percorso che attraversa e collega, da nord a sud, tutta l'area; si tratta di un vero e proprio parco lineare riservato esclusivamente alla percorrenza pedonale e ciclabile, sul quale si potranno innestare numerosi episodi, da piccole piazze, ad aree verdi attrezzate per la sosta, per il gioco, per lo sport, a spazi più ombrosi, a passeggiate pergolate ecc. Inoltre, lungo l'asse, si aprono i passaggi di accesso alle varie aree residenziali, si sviluppano le fasce commerciali, si distribuiscono le diverse aree destinate alle attività specifiche quali il polo per l'infanzia, il centro commerciale, il mercatino scoperto.

Il sistema del parco lineare si integra, quindi, con tutto il "sistema verde" dell'intervento che comprende varie tipologie di spazi aperti urbani accessibili, caratterizzati da differenti usi e, dove necessario, da adeguati gradi di privacy. Lo spazio è ritmato, quindi, da sequenze che comprendono un doppio sistema, longitudinale e trasversale, che permettono di modulare la linearità del percorso.



Quest'arteria paesaggistica, collegata all'intorno attraverso numerose connessioni, in parte pedonali e in parte carrabili, corrisponde, d'altra parte, alla sempre maggior richiesta di "verde" da parte degli abitanti degli agglomerati urbani, che va assecondata superando la logica degli interventi puntuali ed episodici, attraverso un'azione globale e proiettata sul lungo termine, che rispetti i principi dell'ecologia e dello sviluppo sostenibile.



Gli spunti che il presente studio di fattibilità propone, a tal riguardo, sono quindi quelli, d'altra parte estremamente attuali e già sperimentati in tutta l'Europa, di un sistema del verde che da un lato si integri con tutte le altre componenti dell'insediamento abitativo, che organizzi gli spazi a disposizione, anche quelli residuali tra gli edifici, in sistemi di spazi aperti da progettare e da vivere, e dall'altro accolga le teorie del cosiddetto "giardino in movimento" teorizzate dal paesaggista francese Gilles Clement e che, sostanzialmente, propongono la realizzazione di spazi verdi a bassissima manutenzione, in cui le piante utilizzate sono quelle che colonizzano lo spazio spontaneamente, lasciando che il giardino muti continuamente.



Un ulteriore ed estremamente attuale approccio alla questione del verde negli spazi urbani è quello che riguarda la pratica collettiva di un tipo alternativo di giardinaggio; a partire da numerosi movimenti sociali, prima americani, le Green Guerillas dei quartieri più disagiati di New York, e poi francesi, si sono sviluppati molti interessanti esperimenti di giardini collettivi, presi in carico dalla popolazione residente, che possono non solo utiliz-

zarli per pratiche di giardinaggio ma anche per attività di tipo conviviale, festivo, culturale. Fino alla realizzazione di veri e propri orti urbani, assegnati ai residenti che ne fanno richiesta, coltivati per piacere ma anche per utilità, che costituiscono in molte città del centro e nord d'Italia una realtà ormai consolidata, e che nel caso dell'area in oggetto, anche un recupero della memoria storica del luogo.



All'interno di questo ragionamento, che privilegia gli aspetti ecologici ed ecosostenibili rispetto a quelli formali, del giardino, potrà inquadrarsi anche lo studio per la porzione di parco urbano prevista nell'insieme dell'intervento, che ospiterà anche un piccolo centro sportivo con le attrezzature connesse.

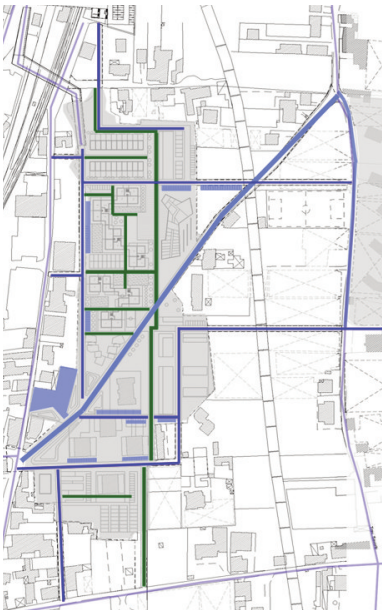
2.9 La sostenibilità ambientale ed energetica dell'intervento

Il problema della sostenibilità e l'impiego di energie alternative e rinnovabili oggi riguarda la trasformazione dell'ambiente e dei luoghi a tutte le scale d'intervento. E' pertanto estremamente importante tener presente questi aspetti anche nel presente studio di fattibilità, in modo da considerare, fin dal primo grado di previsione progettuale, tutti quegli accorgimenti che, sviluppati nelle fasi successive, permetteranno al nuovo insediamento urbano di costituire un vero e proprio esempio di un intervento basato anche sulla la sostenibilità ambientale.



In tal senso, il primo aspetto che va sottolineato è quello della possibilità, da parte dei residenti ma anche più in generale dei cittadini, di muoversi all'interno del quartiere riducendo l'utilizzo dei mezzi privati di locomozione, e quindi di conseguenza l'inquinamento ad essi dovuto, data la prevalenza di percorsi pedonali e ciclabili che attraversano tutto l'insediamento, collegandolo anche in modo immediato ai principali punti di connessione con il trasporto pubblico (ad es.la stazione della circumvesuviana) e la presenza di numerose attrezzature e servizi, non solo di prima necessità, all'in-

terno del quartiere stesso. La previsione di aree di parcheggio al contorno in corrispondenza dei percorsi carrabili che si svolgono, per l'appunto, principalmente esterni al quartiere, permetterà di lasciare le auto all'esterno del nuovo insediamento, pur garantendo il sistema di avvicinamento e quindi di approviggionamento ecc. per tutti i servizi.



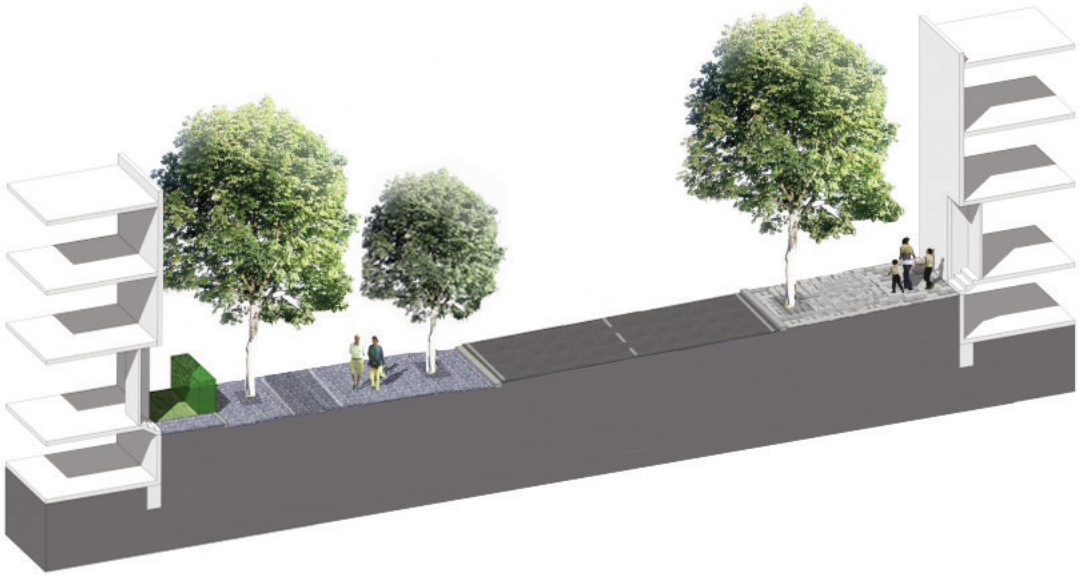
Un secondo aspetto, già accennato in questa fase, è la presenza di specchi d'acqua, integrati nel verde, per la raccolta delle acque piovane e la fito-depurazione, per ridurre il consumo di acqua potabile per tutti quegli usi che non ne necessitano l'utilizzo (ad esempio l'irrigazione).

Ulteriori aspetti, in questo caso, inevitabilmente solo suggeriti dallo Studio di Fattibilità, riguarderanno l'integrazione tra le scelte architettoniche e quelle impiantistiche, quali il controllo dei rapporti tra aperture e murature nei diversi orientamenti, l'utilizzo di sistemi energetici alternativi quali il fotovoltaico e il solare, le pareti ventilate insieme ad infissi in vetrocamera per fornire l'adeguato isolamento termico e acustico per il benessere fisico delle persone e garantire il massimo risparmio energetico.
In particolare si prevede per i due edifici a schiera con alloggi duplex un ruolo di vera e propria sperimentazione, essi potranno, realizzando un progetto pilota per l'area ma anche per la città, utilizzare materiali biocompatibili aventi ciclo produttivo poco inquinante e comprendere anche sistemi di riciclaggio delle acque nere e dei rifiuti organici domestici.
Infine, e più in generale, vanno considerate quali politiche di sostenibilità ambientale anche tutte le scelte proposte dal presente Studio di Fattibilità in merito alla valorizzazione delle risorse naturali del luogo, l'inserimento di ampie porzioni di verde per il recupero della biodiversità ed il riequilibrio bio-climatico, la riduzione delle "superfici artificiali" legate all'antropizzazione e



causa dell'innalzamento delle temperature e dell'aterazione dei livelli di umidità, a favore di ampie superfici permeabili, ed infine l'uso razionale del paesaggio, fino a quello delle risorse agricole, attraverso l'utilizzo, nelle piantumazioni, di essenze a bassa manutenzione e scarsa necessità di irrigazione, con l'impianto soprattutto di essenze arboree autoctone, anche lungo le strade ed in particolare quest'aspetto riguarderà anche la Traversa Lattaro, riqualificata trasformandola in un viale alberato a doppio filare.





superficie teritoriale dell'intervento:	**mq 86421**	superficie da espropriare - zona f7(7)	mq 22722
St sommando il contratto di quartiere	mq 111421	superficie da espropriare - altre zone	mq 4988
superficie fondiaria privata	**mq 17932**	TOTALE	mq 27710
edifici residenziali - pubblico e privato		superficie teritoriale contratto di quart:	mq 25000

		n° edifici	piani	sedime MQ	commercio MQ	MC	alloggi	mq alloggi		
edificio tipo	A1*	1	4+1	440	440	6820	16	**1320**		
	A1	1	4+1	220	220	3410	8	**660**		
	A2	2	5	220	0	3410	10	1100	2	**3960**
			tipo A mq	1100	660	17050	44	PRIVATI		
edificio tipo	B	2	3+1	724	724	9050	18	2172	1	**2172**
			tipo B mq	1448	1448	18100	36	housing sociale		
edificio tipo	C	1	3+1	632	632	4525	10	**1896**		
			tipo C mq	632	632	9050	10	housing sociale		
edificio tipo	C*	1	4+1	850	850	9856	24	**3400**		
			tipo C mq	850	850	9856	24	housing sociale		
edificio tipo	D1	4	5	368	0	5704	20	1840	4	**7360**
	D2	3	4	368	0	4600	16	1472	3	**4416**
			tipo D mq	2576	0	36616	128	ERP		
edificio tipo	D1*	1	5	368	0	5704	20	1840	2	**3680**
			tipo D mq	368	0	11408	20	housing sociale		
edificio tipo	E	2	2	556	0	3614	10	1112	2	**2224**
			tipo E mq	1112	0	7228	20	PRIVATI		

	n° edifici	sedime MQ	commercio MQ	MC	alloggi totali		MQ alloggi	
TOTALE EDIFICI RESIDENZIALI	18	8086	2740	**109308**	**282**		**29108**	MQ
EDIFICI ERP	7	2576	0	**36616**	**128**		**11776**	MQ
EDIFICI PRIVATI	6	2212	660	**24278**	**64**		**6184**	MQ
EDIFICI housing sociale	5	3298	2930	**48414**	**90**		**7748**	MQ

edifici terziario - privato

		n° edifici	piani	sedime MQ	MQ totali	MC
centro commerciale	F	1	1	1200	1200	**6000**
edificio terziario	G	1	2	250	500	**2000**
edificio RSA	H	1	3	954	2862	**9063**
edificio SPA/sport	K	1	2	475	950	**2400**

attrezzatura pubblica

		n° edifici	piani	sedime MQ	commercio MQ	MC
polo infanzia	J	1	1	600	0	**2400**

quadro riepilogativo

espropri	mq	42789
demolizione edifici	mc	65100 (mq 4650 x h 14 mt)
residenze ERP	mq	11776
residenze housing sociale	mq	9920
residenze private	mq	6184
terziario - piano terra privato	mq	660
terziario - piano terra housing	mq	2930
terziario - centro commerciale	mq	1200
parcheggio interrati ERP	mq	3662
parcheggio int. privati	mq	2428
parcheggio int. housing s.	mq	4841
parcheggio int. terziario e RSA	mq	1700
attrez. sportiva - volumetrie**	mc	2400
polo infanzia	mq	600
edifico RSA	mc	9063

parcheggi a raso	mq	5430
parco lineare	mq	7500
aree urbane per lo sport	mq	1000
nuove strade	mq	8100
percorsi pedonali e ciclabili	mq	3000
strade da riqualificare	mq	8411
parco urbano	mq	18638
attrezzatura sportiva - SPA	mq	5000
sistemazioni esterne private	mq	9735
sistemazioni esterne pubbliche	mq	7549

* per sistemazioni esterne si intendono piazze, slarghi, corti, giardini privati, orti urbani, etc

** in zona F7(7) consentito indice 0,095, h max 10,5

3. Aspetti normativi e procedurali



1. Le caratteristiche del programma di interventi in questione determina che lo strumento negoziale tipico che meglio si attaglia per l'esecuzione delle opere in esso previste è il project financing che rappresenta il meccanismo procedurale e contrattuale disciplinato dagli articoli 153 e ss. del D.lgs. 163 del 12.04.2006 (c.d. Codice dei contratti pubblici) finalizzato a consentire la partecipazione al finanziamento dei lavori di un soggetto estraneo all'amministrazione appaltante e, quindi, di soddisfare la necessità delle pubbliche amministrazioni di accelerare la spesa per gli investimenti in opere pubbliche attraverso risorse finanziarie che non gravino sui bilanci pubblici.
In tali casi, infatti, il corrispettivo dell'esecuzione dell'-opera è dato in tutto o in parte dai proventi che il concessionario (esecutore) trae dalla gestione della stessa, la cui fruizione è soggetta al pagamento di una somma di denaro da parte degli utenti dell'opera pubblica.
Sul piano sostanziale, nella concessione di costruzione e gestione dell'opera, l'amministrazione concedente affida ad un soggetto estraneo alla sua organizzazione la costruzione di un'opera nonché la gestione di un pubblico servizio ad essa connesso.
La remunerazione adeguata del capitale investito è quindi la pre-condizione per la finanziabilità da parte del soggetto privato (promotore).
Due sono infatti le direttrici fondamentali del project financing: profitto e rischio dell'imprenditore.
Solo infatti la previsione di un flusso di cassa cospicuo in grado di garantire il recupero dell'investimento iniziale spingerà l'imprenditore a finanziare gli interventi previsti.
Tale procedura di valutazione consente di costruire e verificare la fattibilità economico finanziaria dei diversi investimenti previsti dal programma di intervento calcolandone la redditività, e dunque la convenienza per l'imprenditore o gli imprenditori finanziatori con conseguente successo del progetto di finanza come stru-

mento finanziario prescelto. Alla luce di tali premesse, nel caso di specie il corrispettivo della esecuzione delle opere previste nel programma, a seconda delle esigenze finanziarie occorrenti per la realizzazione delle stesse, potrebbe essere rappresentato oltre che dal contributo regionale e, come è di norma, dalla gestione economica e funzionale delle opere realizzate capaci di produrre reddito, anche dal trasferimento al soggetto aggiudicatario dei diritti ad edificare su una parte delle aree individuate dal programma.

Tale ultima forma di corrispettivo, certamente remunerativa del capitale privato investito nel programma, nel diminuire il fattore di rischio connesso ad ogni iniziativa imprenditoriale, costituisce infatti un evidente incentivo alla presentazione di proposte da parte di soggetti privati per la riqualificazione ed il recupero di zone del territorio urbano caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

2. Nel delineato contesto normativo può pertanto prefigurarsi il seguente iter procedurale:

a) Stipula di un accordo di programma tra Regione, Provincia e Comune preordinato:

- all'approvazione della variante urbanistica necessaria per rendere gli interventi a realizzarsi conformi al P.U.T. dell'Area Sorrentino-Amalfitana ed alla normativa urbanistica comunale;
- all'approvazione dello studio di fattibilità del programma di interventi;
- all'allocazione delle risorse finanziarie a carico dell'amministrazione appaltante da attribuire all'aggiudicatario quale contributo pubblico per la realizzazione delle opere di cui al suddetto programma;
- all'individuazione delle procedure da porre in essere per l'attuazione del programma medesimo.

La modifica urbanistica deve consentire l'allocazione, nell'area in questione, degli interventi edilizi programmati.

Le modalità procedurali per giungere alla stipula di un accordo di programma preordinato a conseguire una



variante urbanistica sono definite dall'art. 34 del D.lgs 267/2000 (T.U.E.L.) e dall'art. 12 della Legge Regionale della Campania n. 16 del 22.12.2004.

La competenza dell'iniziativa spetta al Sindaco che "in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'-opera o sugli interventi o programmi di intervento" promuove la conclusione dell'accordo mediante la convocazione di una conferenza di servizi alla quale partecipano tutti i soggetti pubblici e privati interessati all'attuazione degli interventi oggetto dell'accordo di programma, nonché i soggetti portatori di interessi diffusi.

La documentazione necessaria per la stipulazione dell'accordo è recapitata alle amministrazioni convocate almeno venti giorni prima della data della convocazione della conferenza di servizi e deve contenere oltre ad uno studio di impatto ambientale degli interventi oggetto dell'accordo anche una relazione economico-finanziaria da cui emerga la sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento in termini di riqualificazione territoriale, ricaduta occupazionale, indotto, ecc..

Ai sensi dell'art. 12, commi 5, 6 e 7 della L.R. 16/04, giacchè le opere sono in variante alla strumentazione urbanistica vigente nell'area di intervento, il progetto delle stesse:

- deve essere corredato degli elaborati grafici e normativi previsti dalla normativa ed idonei ad individuare il contenuto e la portata della variazione urbanistica prevista;
- l'avviso di convocazione della conferenza di servizi deve essere affisso all'albo pretorio del comune o dei comuni interessati dalle opere, dagli interventi o dai programmi di intervento ed è pubblicato su due quotidiani a diffusione regionale e sul sito internet della regione, nonché deve essere trasmesso per conoscenza ai proprietari interessati dall'intervento se in numero inferiore a cinquanta;
- unitamente ai detti elaborati tecnici, oltre ad essere recapitato alle amministrazioni nel termine sopra indicato, deve essere depositato presso la segreteria del



comune per dieci giorni decorrenti dalla data di pubblicazione o di comunicazione della convocazione della conferenza di servizi al fine di consentire ai soggetti interessati la presentazione di osservazioni in ordine alle quali la conferenza di servizi deve esprimersi motivatamente.

Conseguita nella conferenza di servizi l'approvazione dell'intervento le parti intervenute dovranno procedere all'approvazione di uno schema di accordo di programma contenente, per l'appunto, l'approvazione della proposta nonché ogni altra previsione deliberata in sede di conferenza.

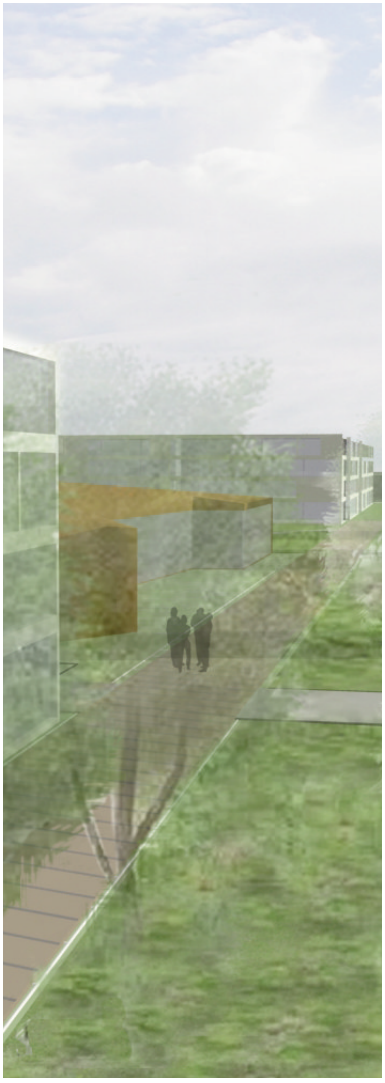
Seguono le deliberazioni di approvazione del suddetto accordo da parte dei soggetti titolari delle competenze all'interno di ciascuna amministrazione che sottoscrive l'accordo in via ordinaria; quindi per il Comune e la Provincia rispettivamente il Consiglio Comunale e la Giunta Provinciale e per la Regione, comportando una variante del P.U.T., il Consiglio Regionale.

Conclusi i lavori della conferenza di servizi, si procederà, dunque, alla sottoscrizione dell'accordo di programma da parte dei rappresentanti, o loro delegati, di comune, provincia, regione ed enti pubblici, a cui segue l'approvazione, con decreto, da parte del Presidente della Regione, pubblicato sul BURC.

L'effetto che nel caso di specie discende dall'approvazione con decreto dell'accordo di programma è la variazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e pesistica-territoriale che, a pena di decadenza, deve essere ratificata entro trenta giorni dagli organi competenti all'approvazione delle stesse.

b) pubblicazione di un bando ai sensi dell'art. 153, commi da 2 a 14, del D.lgs. 163/06, come recentemente modificato dal D.lgs. 152/08, ponendo a base di gara lo studio di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice.

Alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti previsti dal regolamento per il concessionario (art. 98 del D.P.R. 554/99) anche associando o



consorziando altri soggetti, fermi restando i requisiti di cui all'art. 38 del medesimo D.lgs. 163/06.
Le offerte devono contenere un progetto preliminare, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da una banca nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione.
L'amministrazione aggiudicatrice prende in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando, redige una graduatoria e nomina promotore il soggetto che ha presentato la migliore offerta; la nomina del promotore può aver luogo anche in presenza di una sola offerta.
Successivamente approva il progetto preliminare presentato dal promotore come eventualmente modificato dal promotore a seguito delle indicazioni fornite dall'amministrazione, che è altresì onerato di porre in essere tutti gli adempimenti di legge anche ai fini della valutazione di impatto ambientale, senza che ciò comporti alcun compenso aggiuntivo, né incremento delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte indicate nel piano finanziario.
L'amministrazione appaltante qualora il promotore non accetti di modificare il progetto, ha facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche al progetto presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.
c) aggiudicazione e stipula del contratto di concessione.
La stipulazione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura di approvazione del progetto preliminare e della accettazione delle modifiche progettuali da parte del promotore, ovvero del diverso concorrente aggiudicatario.
d) adempimento della prestazione da parte del concessionario, concretantesi nella:
- redazione del progetto definitivo ed esecutivo delle opere;



- esecuzione delle opere;
- gestione, per la durata indicata nel contratto di concessione, delle opere capaci di generare ricavi e sfruttamento dei diritti edificatori su parte delle aree interessate dal programma in questione.

4. Aspetti di sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento.

Espropri	**superficie**	**costo parametrico**	**totale costo**
	(mq)	(€/mq)	(€)
Aree da espropriare	22.722	€ 120,00	**€ 2.726.640,00**
		Totale espropri	**€ 2.726.640,00**

Demolizioni	**volume**	**costo parametrico**	**totale costo**
	(mc)	(€/mc)	(€)
Edifici da demolire	65.100	€ 15,00	**€ 976.500,00**
		Totale demolizioni	**€ 976.500,00**

(continua)

Viabilità da riqualificare	**superficie**	**costo parametrico**	**totale costo**
	(mq)	(€/mq)	(€)
Viabilità da riqualificare	8.411	€ 100,00	**€ 841.100,00**
	Totale viabilità da riqualificare		**€ 841.100,00**

Viabilità di progetto	**superficie**	**costo parametrico**	**totale costo**
	(mq)	(€/mq)	(€)
Viabilità carrabile, pedonale e ciclabile	11.100	€ 150,00	**€ 1.665.000,00**
	Totale viabilità di progetto		**€ 1.665.000,00**

(continua)

ERP	**superficie** (mq)	**costo parametrico** (€/mq)	**totale costo** (€)
Edifici	11.776	€ 900,00	**€ 10.598.400,00**
Parcheggi interrati	3.662	€ 550,00	**€ 2.014.100,00**
		Totale ERP	**€ 12.612.500,00**

Polo per l'infanzia	**superficie** (mq)	**costo parametrico** (€/mq)	**totale costo** (€)
Edificio	600	€ 1.000,00	**€ 600.000,00**
		Totale polo per l'infanzia	**€ 600.000,00**

(continua)

Parcheggi		**superficie** (mq)	**costo parametrico** (€/mq)	**totale costo** (€)
Parcheggi a raso		5.430	€ 100,00	**€ 543.000,00**
			Totale parcheggi	**€ 543.000,00**

Verde e sport all'aperto	**superficie** (%)	**superficie** (mq)	**costo parametrico** (€/mq)	**totale costo** (€)
Superficie complessiva		27.138		
di cui: parco lineare	28%	7.500	€ 80,00	**€ 600.000,00**
di cui: aree urbane per lo sport	4%	1.000	€ 80,00	**€ 80.000,00**
di cui: parco urbano	69%	18.638	€ 50,00	**€ 931.900,00**
			Totale verde e sport all'aperto	**€ 1.611.900,00**

Sistemazioni esterne		**superficie** (mq)	**costo parametrico** (€/mq)	**totale costo** (€)
Superfici esterne da sistemare		7.549	€ 80,00	**€ 603.920,00**
			Totale sistemazioni esterne	**€ 603.920,00**

Riepilogo delle opere pubbliche

Riepilogo costo opere pubbliche			**totale costo (€)**
Totale demolizioni (A)			**€ 976.500,00**
Urbanizzazioni primarie:			
Viabilità da riqualificare			**€ 841.100,00**
Viabilità di progetto			**€ 1.665.000,00**
Totale urbanizzazioni primarie (B)			**€ 2.506.100,00**
Urbanizzazioni secondarie:			
ERP			**€ 12.612.500,00**
Polo per l'infanzia			**€ 600.000,00**
Parcheggi a raso			**€ 543.000,00**
Verde e sport all'aperto			**€ 1.611.900,00**
Sistemazioni esterne			**€ 603.920,00**
Totale urbanizzazioni secondarie (C)			**€ 15.971.320,00**
Totale costo opere pubbliche (D) = [(A)+(B)+(C)]			**€ 19.453.920,00**
di cui: Oneri per l'attuazione dei piani sicurezza (non soggetti a ribasso)		4%	**€ 778.156,80**
Importo dei lavori in appalto a base di gara			**€ 18.675.763,20**
Spese per la progettazione (E) (non a ribasso)		5%	**€ 972.696,00**
Importo complessivo al netto dell'IVA (F) = [(D)+(E)]			**€ 20.426.616,00**
IVA sul costo delle opere pubbliche (G)	*10%*		**€ 1.945.392,00**
IVA sulle spese di progettazione (H)	*20%*		**€ 194.539,20**
Importo complessivo al lordo dell'IVA (I) = [(F)+(G)+(H)]			**€ 22.566.547,20**
Somme a disposizione dell'Amministrazione:			
Epropri			**€ 2.726.640,00**
Oneri per Prog. preliminare, D.L., Collaudo, Coord. sicurezza		7%	**€ 1.361.774,40**
Oneri per spese generali ed imprevisti		3%	**€ 583.617,60**
IVA su oneri per Progettazione, D.L., Collaudi, etc.	*20%*		**€ 389.078,40**
Totale somme a disposizione dell'Amministrazione (L)			**€ 5.061.110,40**
Totale quadro economico generale delle opere pubbliche (M) = (I)+(L)			**€ 27.627.657,60**

I ricavi delle opere private

OPERE PRIVATE - Dati di progetto:

St	**86.421**	**mq**
V max	**89.755**	**mc**
Sf	**17.932**	**mq**

	Funzioni		**V max**	**H**	**Slp**	**Scv / N**	**Valore unitario**	**Ricavi**
		(%)	(mc)	(mt)	(mq)	(mq / unità)	(€/mq/unità)	(€)
residenziale		69,0%	61.922	3	20.641	18.577		**€ 46.802.865,00**
di cui:								
36,0%	*edifici tipo A (libero mkt)*	*24,3%*	*15.070*	*3*	*5.023*	*4.521*	*€ 3.100,00*	*€ 14.015.100,00*
	edifici tipo E (villini)	*11,7%*	*7.228*	*3*	*2.409*	*2.168*	*€ 3.500,00*	*€ 7.589.400,00*
64,0%	*housing sociale (vendita) (B+C+1/2 D1*)*	*43,0%*	*26.614*	*3*	*8.871*	*7.984*	*€ 2.325,00*	*€ 18.563.265,00*
	housing sociale (locazione) (C+1/2 D1*)*	*21,0%*	*13.010*	*3*	*4.337*	*3.903*	*€ 1.700,00*	*€ 6.635.100,00*
terziario (uffici strutturati)		2,2%	2.000	3	667	600	€ 2.800,00	**€ 1.680.000,00**
commerciale di vicinato		12,0%	10.770	3,3	3.264	3.264	€ 2.900,00	**€ 9.464.545,45**
commerciale (media distribuzione)		6,7%	6.000	5,0	1.200	1.200	€ 2.700,00	**€ 3.240.000,00**
terziario (RSA) (compresi parcheggi pertinenz.)		10,1%	9.063	3,0	3.021	2.719	€ 2.600,00	**€ 7.069.140,00**
parcheggi interrati pertinenziali (libero mkt)					3.628	130	€ 30.000,00	**€ 3.887.142,86**
parcheggi interrati pertinenziali (housing)					4.841	173	€ 22.500,00	**€ 3.890.089,29**
	Totali	**100%**	**89.755**		**37.261**			**€ 76.033.782,60**

I costi delle opere private

Costi di realizzazione opere private	Parametro (€/mq)		Superfici (mq)	Base di calcolo (€)	Costi (€)
Costo di costruzione del residenziale	€ 1.000,00		20.641		€ 20.640.666,67
Costo di costruzione del terziario uffici	€ 1.000,00		667		€ 666.666,67
Costo di costruzione del commerciale	€ 1.000,00		4.464		€ 4.463.636,36
Costo di costruzione del terziario RSA	€ 1.000,00		3.021		€ 3.021.000,00
Costo di costruz. parch.interrati pertinenz.	€ 550,00		8.969		€ 4.932.950,00
Contributo costo di costruzione	10%	del costo (70%)		€ 23.607.443,79	€ 2.360.744,38
Spese tecniche su opere private	7%	del costo		€ 33.724.919,70	€ 2.360.744,38
Imposte indirette su trasferimento area	5%	del valore area		€ 13.898.292,24	€ 694.914,61
Spese di commercializzazione	2%	sui ricavi totali		€ 76.033.782,60	€ 1.520.675,65
Sistemazioni esterne ed allacciamenti	€ 80,00		9.735		€ 778.800,00
Imprevisti	5%	del costo		€ 33.724.919,70	€ 1.686.245,98
Margine al lordo di oneri finanziari e imposte	25%	sui ricavi totali		€ 76.033.782,60	€ 19.008.445,65
Totali					**€ 62.135.490,35**

Il valore delle aree da cedere in permuta ai privati

Valore dell'area	**Valore** (€)
Valore di mercato dell'edificato	**€ 76.033.782,60**
Costi di costruzione	**€ 33.724.919,70**
Altri oneri	**€ 28.410.570,66**
Valore di mercato - Costo di trasformazione	**€ 13.898.292,24**
Tasso annuo di attualizzazione	**6%**
Numero di anni di attualizzazione	**0**
Valore area	**€ 13.898.292,24**
Incidenza d'area implicita	18,3%
Valore area / Sf (€/mq)	€ 775,06
Valore area / St (€/mq)	€ 160,82
Valore area / V max (€/mc)	€ 154,85

Riepilogo generale opere pubbliche e private			
	OO.PP.	Opere private	**Totale opere**
TOTALI	€ 20.426.616,00	€ 36.864.464,08	**€ 57.291.080,08**

Percentuali di incidenza		
Incidenza delle OO.PP. sul totale	Incidenza delle opere private sul totale	**Totale**
35,7%	**64,3%**	**100%**

La copertura delle opere pubbliche

Appalto di OO.PP.								
	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	**Importo dei lavori in appalto a base di gara**	Progettazioni	**Importo complessivo (senza IVA)**	IVA	**Importo complessivo (con IVA)**	Somme a disposizione dell'Amm.zione	**Totale quadro economico**
TOTALI	€ 778.156,80	**€ 18.675.763,20**	€ 972.696,00	**€ 20.426.616,00**	€ 2.139.931,20	**€ 22.566.547,20**	€ 5.061.110,40	**€ 27.627.657,60**

Coperture finanziarie				
	Valore delle aree da cedere in permuta	**Finanziamento pubblico** delle somme a disposizione	**Finanziamento pubblico** della parte dell'appalto non coperta dalla cessione delle aree	**Totale coperture finanziarie**
TOTALI	€ 13.898.292,24	€ 5.061.110,40	€ 8.668.254,96	**€ 27.627.657,60**

Circa **13,7 Meuro** di risorse pubbliche necessarie

Grado di copertura		
Grado di copertura del quadro economico con il **valore delle aree**	Grado di copertura del quadro economico con **risorse pubbliche**	**Totale**
50,3%	**49,7%**	**100%**

Percentuale di **autofinanziamento**

Studio di fattibilità per la sostituzione edilizia e la riqualificazione del quartiere Savorito a Castellammare di Stabia



Grafici

Comune di Castellammare di Stabia (NA)

on. Salvatore Vozza
sindaco

arch. Paolo Pisciotta
ass. all'urbanistica, alla qualità urbana e al programma "Più Europa"

ing. Fulvio Calì
dirigente del settore urbanistica

A.C.E.N.
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Napoli

Se.d.im
Servizi d'Impresa SRL

dott. Giacinto Grisolia
Coordinamento generale

archh. Bruno Discepolo e Alessandra Fasanaro
Aspetti urbanistici, ambientali ed architettonici

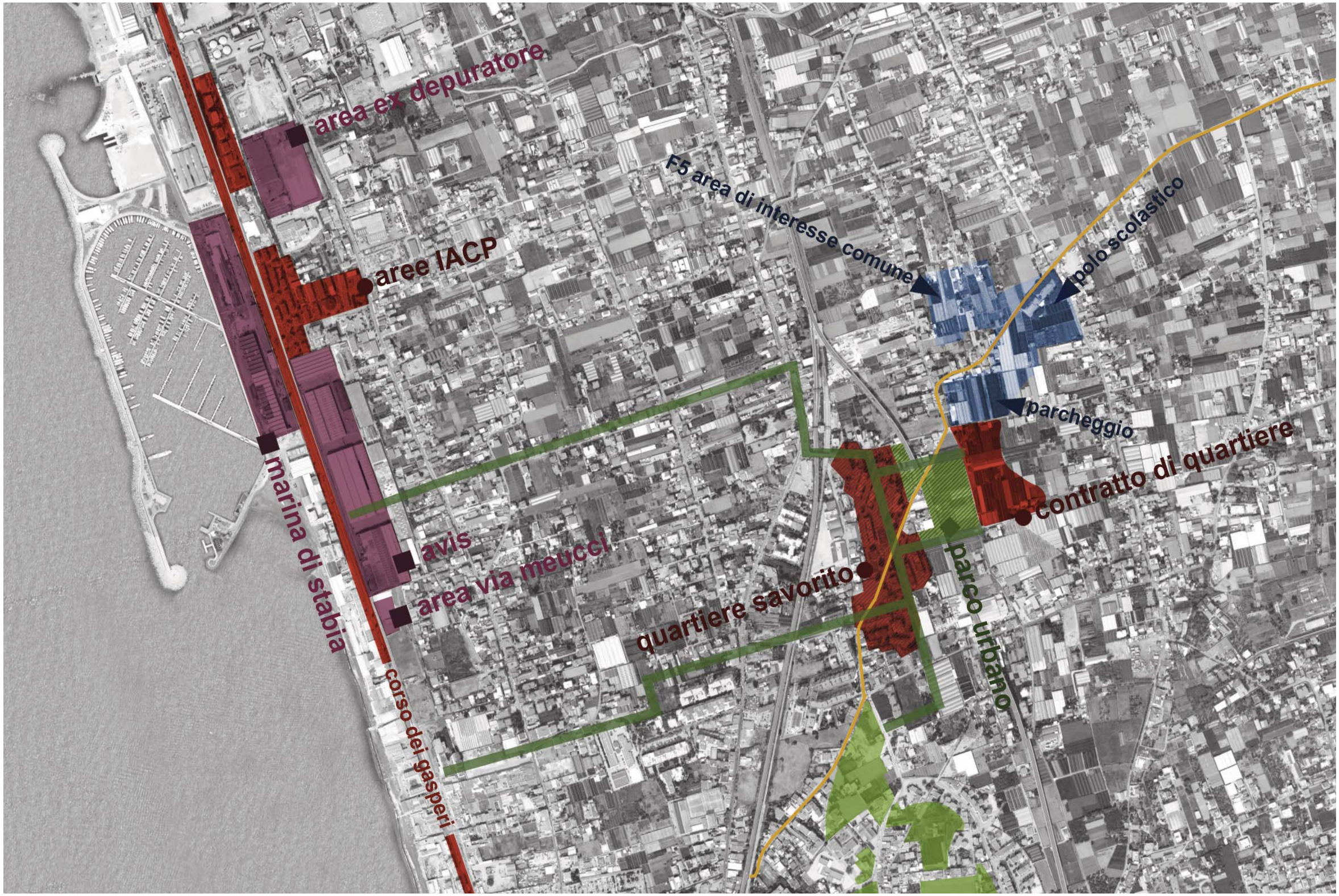
avv. Enrico Soprano
Aspetti normativi e procedurali

prof. Ettore Cinque
aspetti di sostenibilità economico - finanziaria dell'intervento

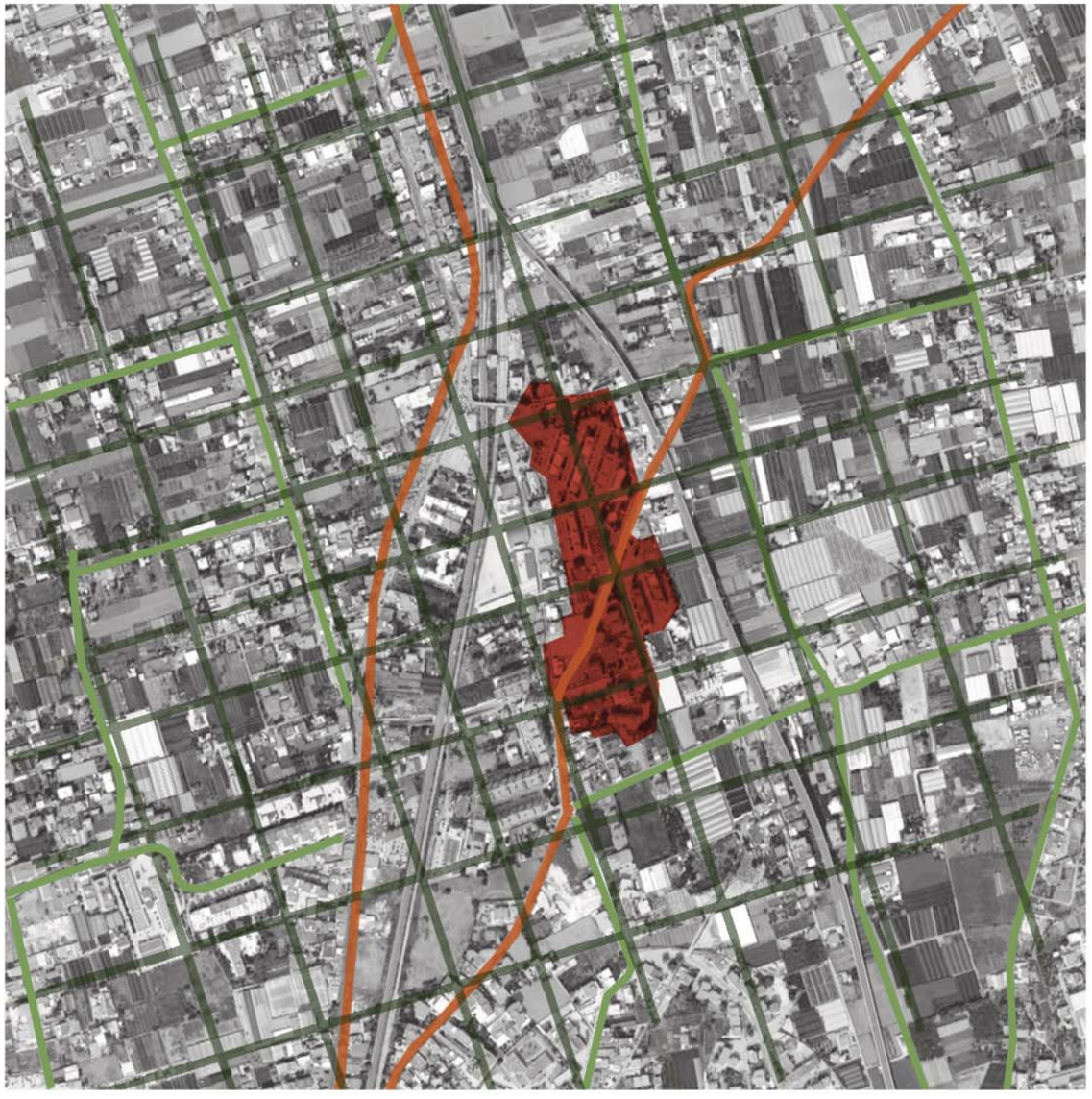
1. Indice
2. localizzazione degli interventi nell'area vasta
3. il sistema infrastrutturale del territorio e la sua struttura insediativa
5. piano territoriale di coordinamento provinciale di Napoli – PTCP
6. piano regolatore generale del comune di castellammare di stabia
7. l'area di intervento – stato di fatto 1:5000
8. la nuova struttura del quartiere Savorito – il progetto
9. sistema del verde - sistema della viabilità - il tessuto urbano
10. schema funzionale generale
11. planimetria generale di progetto
12. render – il nuovo quartiere savorito
13. render - l'edilizia residenziale pubblica ed il verde
14. render – le corti interne
15. render - il parco lineare - asse commerciale e dei servizi
16. render - l'edilizia sperimentale a basso consumo energetico
17. la riqualificazione della traversa lattaro
18. le tipologie residenziali – tipo A
19. le tipologie residenziali – tipo B e C
20. le tipologie residenziali – tipo D
21. le tipologie residenziali – tipo E
22. le tipologie per il commercio – tipo F e G
23. residenza sanitaria assistenziale
24. edificio per lo sport e il polo per l'infanzia
25. il parco lineare
26. il sistema del verde - il parco e gli orti urbani



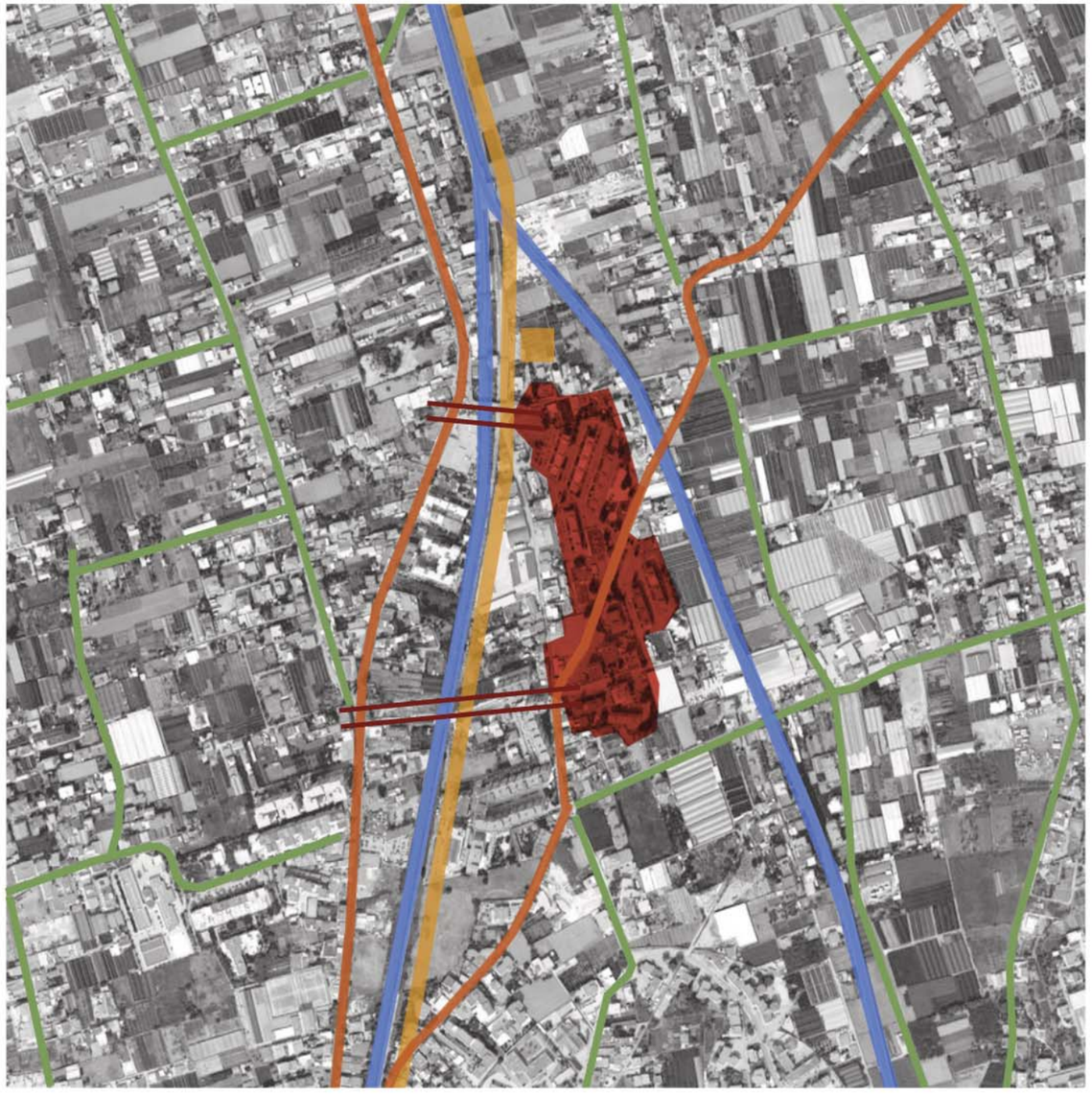
ortofoto generale



alcuni interventi di riqualificazione nell'area



tracce e trame del sistema insediativo



le principali infrastrutture del sistema di mobilità

area d'intervento
SS 145 e variante
circumvesuviana napoli-sorrento
viabilità primaria
viabilità secondaria
attraversamenti stradali
matrici geometriche/modello insediativo

PROVINCIA DI NAPOLI

PTC

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

NOVEMBRE 2007

TAV. P.07.35 DISCIPLINA DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

SCALA 1:10.000

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

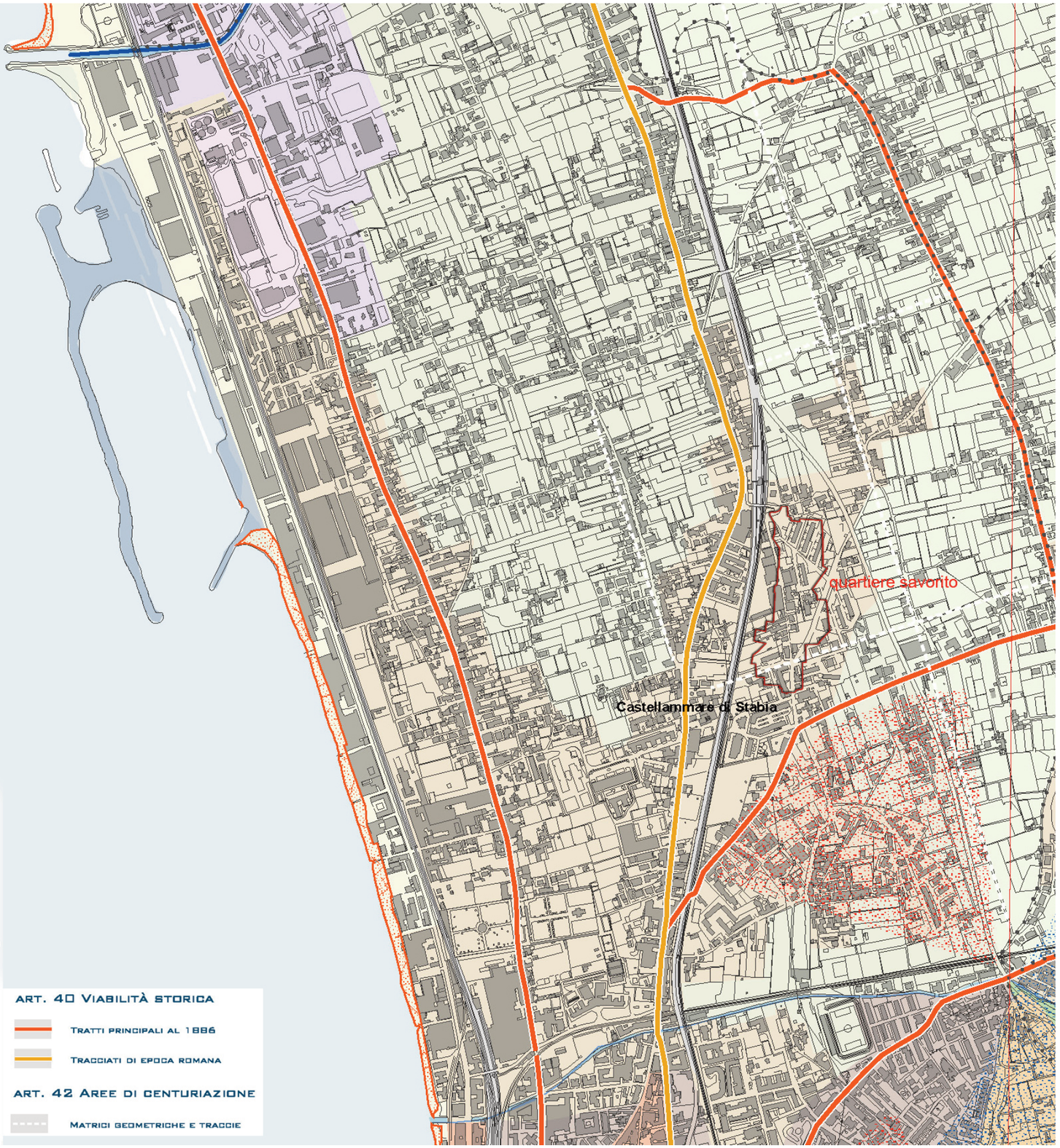
- ART. 33 AREE AD ELEVATA NATURALITÀ
- ART. 34 AREE BOSCATE
- ART. 35 LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA E RELATIVE ZONE DI TUTELA
- ART. 37 AREE ED EMERGENZE ARCHEOLOGICHE
- ART. 38 CENTRI E NUCLEI STORICI
- ART. 46 AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA AGRONOMICA
- ART. 47 AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE RILEVANZA PAESAGGISTICA
- ART. 48 AREE AGRICOLE PERIURBANE
- ART. 49 AREE AGRICOLE ORDINARIE
- ART. 51 INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI
- ART. 52 AREE DI CONSOLIDAMENTO URBANISTICO E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- ART. 53 AREE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA E DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- ART. 55 AREE E COMPLESSI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI
- ART. 56 AREE E COMPLESSI PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE SOVRACOMUNALI
- ART. 57 IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PROVINCIALE
- ART. 61 AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA
- ART. 63 AREE DELLE INFRASTRUTTURE
- ART. 63 AREE PORTUALI

ART. 40 VIABILITÀ STORICA

- TRATTI PRINCIPALI AL 1886
- TRACCIATI DI EPOCA ROMANA

ART. 42 AREE DI CENTURIAZIONE

- MATRICI GEOMETRICHE E TRACCIE



CITTA'
DI
CASTELLAMMARE DI STABIA

PROVINCIA DI NAPOLI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

VARIANTE AL P.R.G.

PER L'ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI
DI CUI AD DECRETO N. 324 DEL 23/03/2005
DEL PRESIDENTE AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI

UFFICIO DI PIANO

GRUPPO DI LAVORO
Ing. Pietro di Napoli
Ing. Fasc Paolo Casabona
Geom. Francesco Schettino
Geom. Michele Sorrino
Geom. Salvatore Turzi

SUPPORTO TECNICO–SCIENTIFICO

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI NAPOLI
FEDERICO II – CIRAM
RESPONSABILE SCIENTIFICO
Prof. Arch. Giovanni Ceroni

COLLABORATORI
Dott. Arch. Ilaria Vitiello
Arch. Paola D'Onofrio
Arch. Donatella Marrazza
Arch. Teresa Manzo

ELABORATO:

TAVOLA DELLA ZONIZZAZIONE
ADEGUATA AGLI ESITI DELLA
CONFERENZA DEI SERVIZI
DEL 10/01/2007

SCALA:	TAV:
1 : 5.000	7/1.1(Ad) Bis

DATA:
LUGLIO 2006

AGGIORNAMENTI: GENNAIO 2007

LEGENDA PRG – 1:5000

- A1 CENTRO STORICO
- A2 INSEDIAMENTI COLLINARI
- A3 INSEDIAMENTO DI POZZANO
- B1 ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE
- B1* ZONA DI RECENTE URBANIZZAZIONE
- B2 ZONA SAN MARCO
- B3 URBANIZZAZIONE SATURA
- B4 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- C ZONA DI COMPLETAMENTO E.R.P. CONTRATTO DI QUARTIERE
- D3 ZONA FINCANTIERI
- ZONA ASI
- E1 ZONA AGRICOLA: ORTOFRUTTA, FLOREALE, ETC.
- E2 ZONA AGRICOLA: VIGNETI, ULIVETI, ETC.
- E3 ZONA AGRICOLA: BOSCHIVA, MACCHIA MEDITERRANEA
- E4 ZONA DI RISERVA CONTROLLATA PARCO MONTI LATTARI
- E5 ZONA DI RISERVA GENERALE PARCO MONTI LATTARI
- F3 ZONA CIMITERIALE
- F4 ZONA DI ATTREZZATURE SCOLASTICHE
- F5 ZONA DI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- F* ZONA DI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
- F8 ZONA DI ATTREZZATURE ANNONARIE
- F7 ZONA DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- F7 PARCO FIUME SARNO
- F7 PARCO URBANO ANTICHE TERME
- F7 PARCO URBANO ARCHEOLOGICO
- F7 PARCO URBANO MONTI LATTARI
- F8 PARCO URBANO E VIABILITA' ATTREZZATA CON TRASPORTO SU FERRO
- F9 ZONA DI ATTREZZATURE TERMALI
- F10 ZONA INEDIFICABILE DI RISPETTO
- F10* FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
- F11 ZONA PORTUALE
- F13 ZONA ARCHEOLOGICA
- F14 ZONA A PARCO PRIVATO VINCOLATO
- F15 ZONA BALNEARE
- F16 PARCHEGGIO
- F17 ZONA DI IMPIANTI TECNOLOGICI (DEPURATORI)
- H ZONA DI ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE
- H * ATTREZZATURE BALNEARI RICETTIVE COME DA APPROV. DI CUI ALLA CONFERENZA SERVIZI 30/10/1998
- H ** ATTREZZATURE PORTO TURISTICO D.P.C.M. 15/04/1998
- QUARTIERE SAVORITO









L’area di intervento - stato di fatto 1:5000

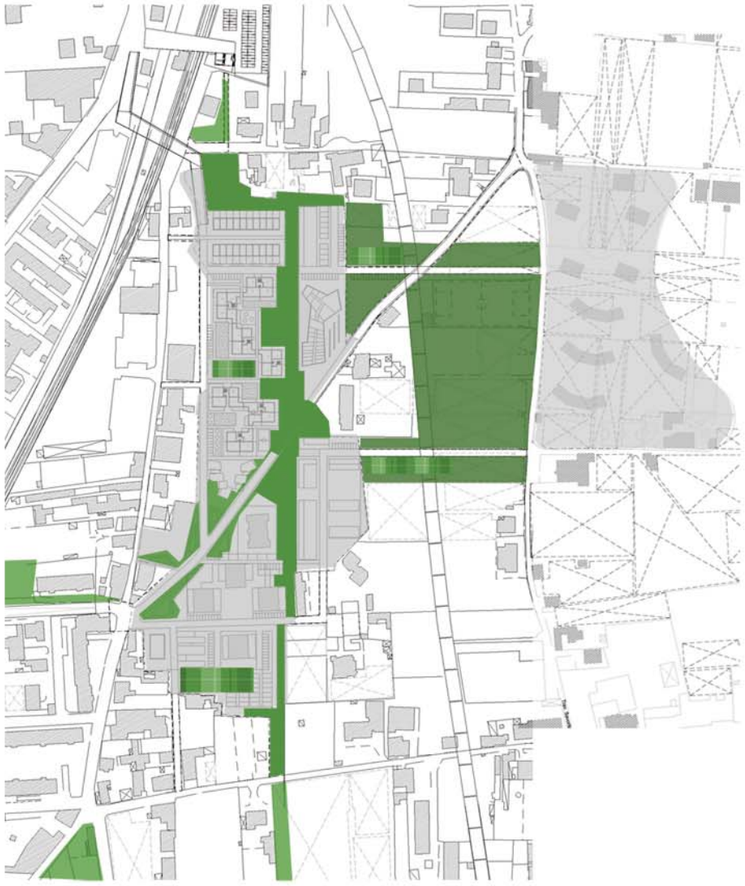


dai principi insediativi del territorio



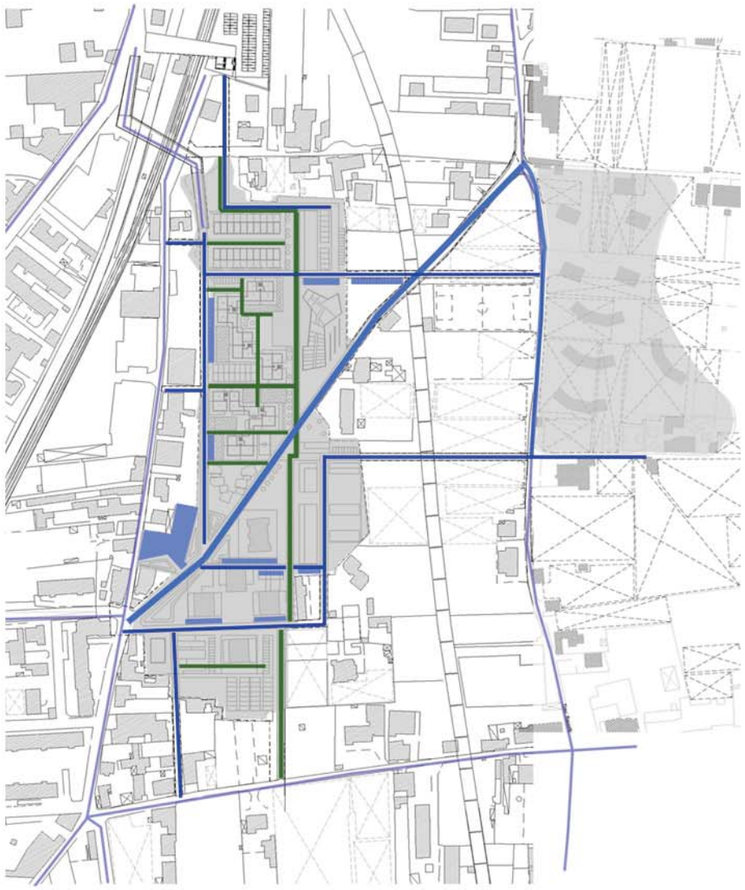
al progetto di riqualificazione

sistema del verde



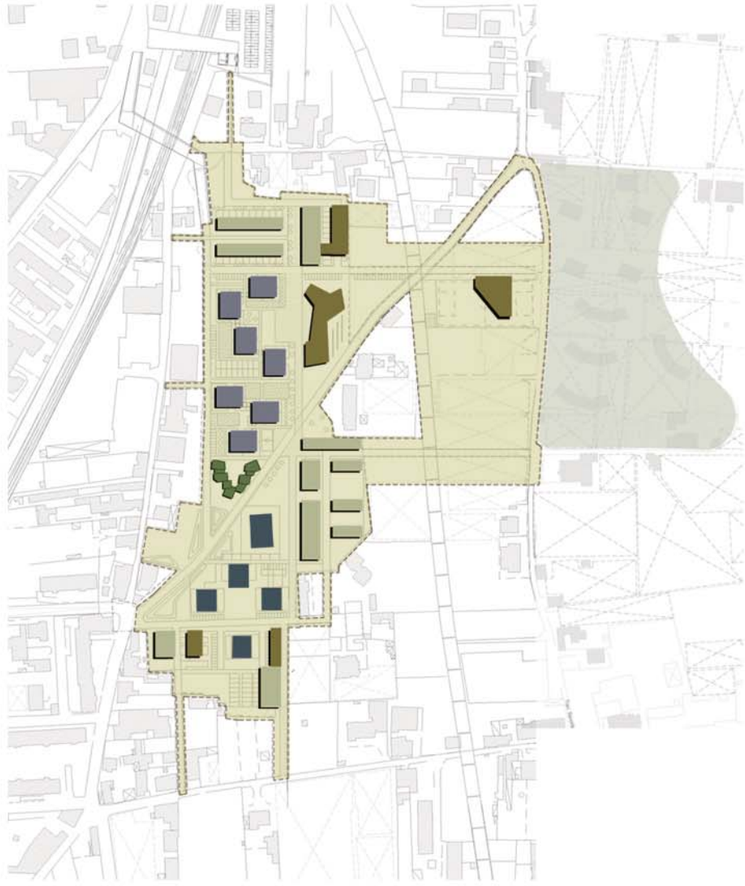
area d'intervento
parco urbano
parco lineare
orti urbani
Contratto di Quartiere

sistema della viabilità e sosta

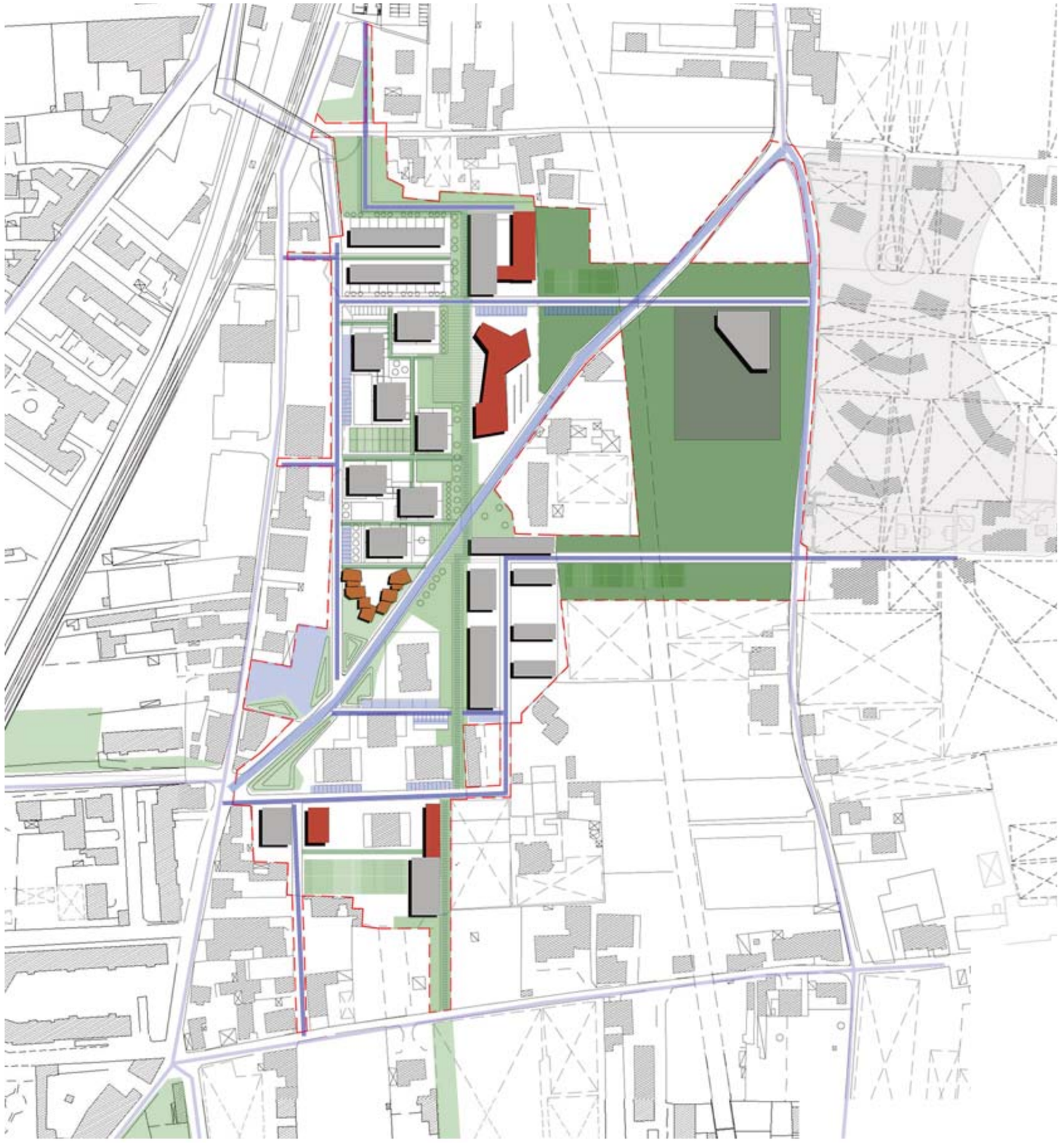


area d'intervento
viabilità da riqualificare
percorsi carrabili
percorsi pedonali
aree di sosta
viabilità di quartiere
Contratto di Quartiere

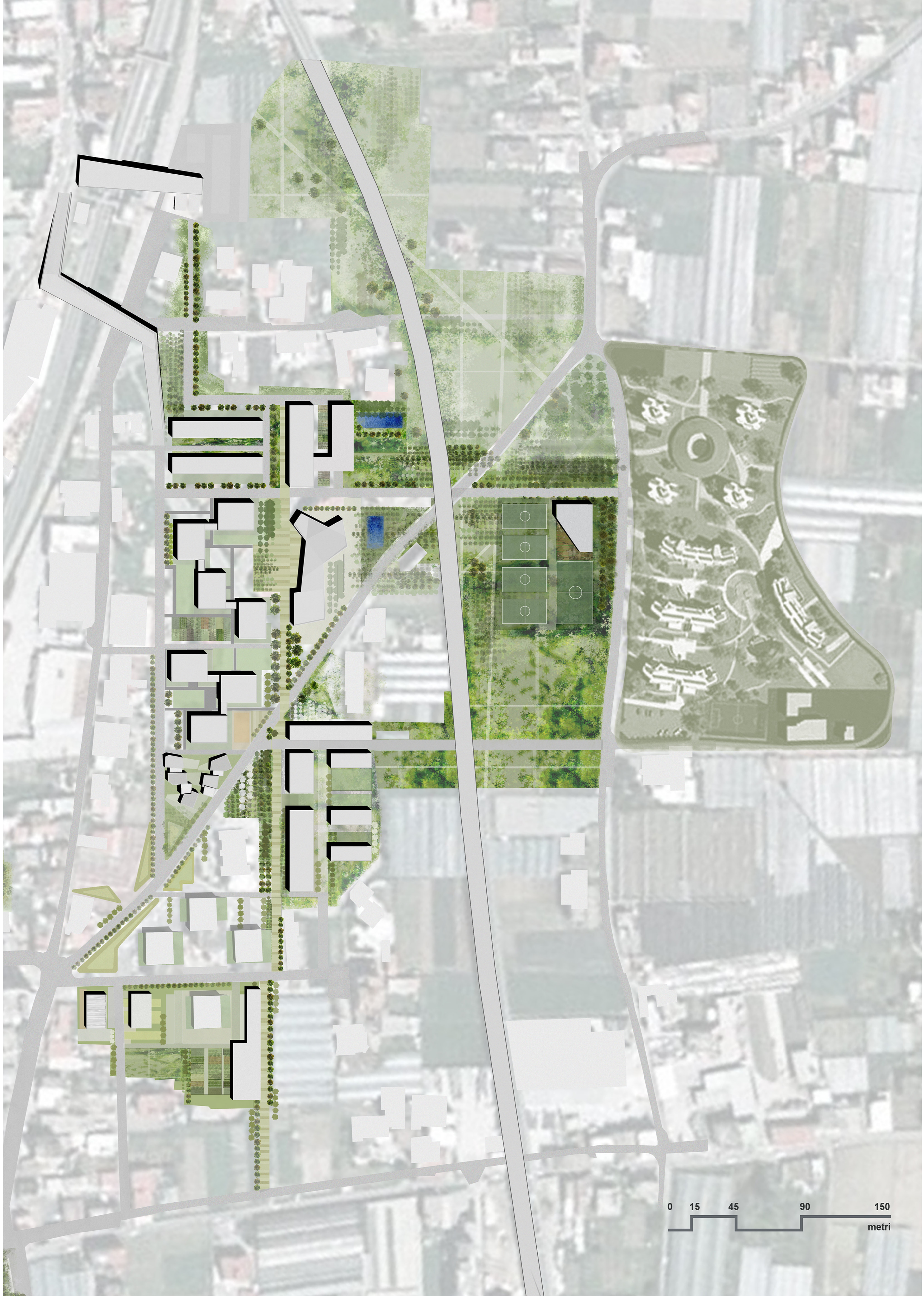
il tessuto urbano



area d'intervento
Edilizia Residenziale Pubblica
Housing sociale - Edilizia Privata
Edifici Terziario
Polo per l'infanzia
Edifici IACP
Contratto di Quartiere

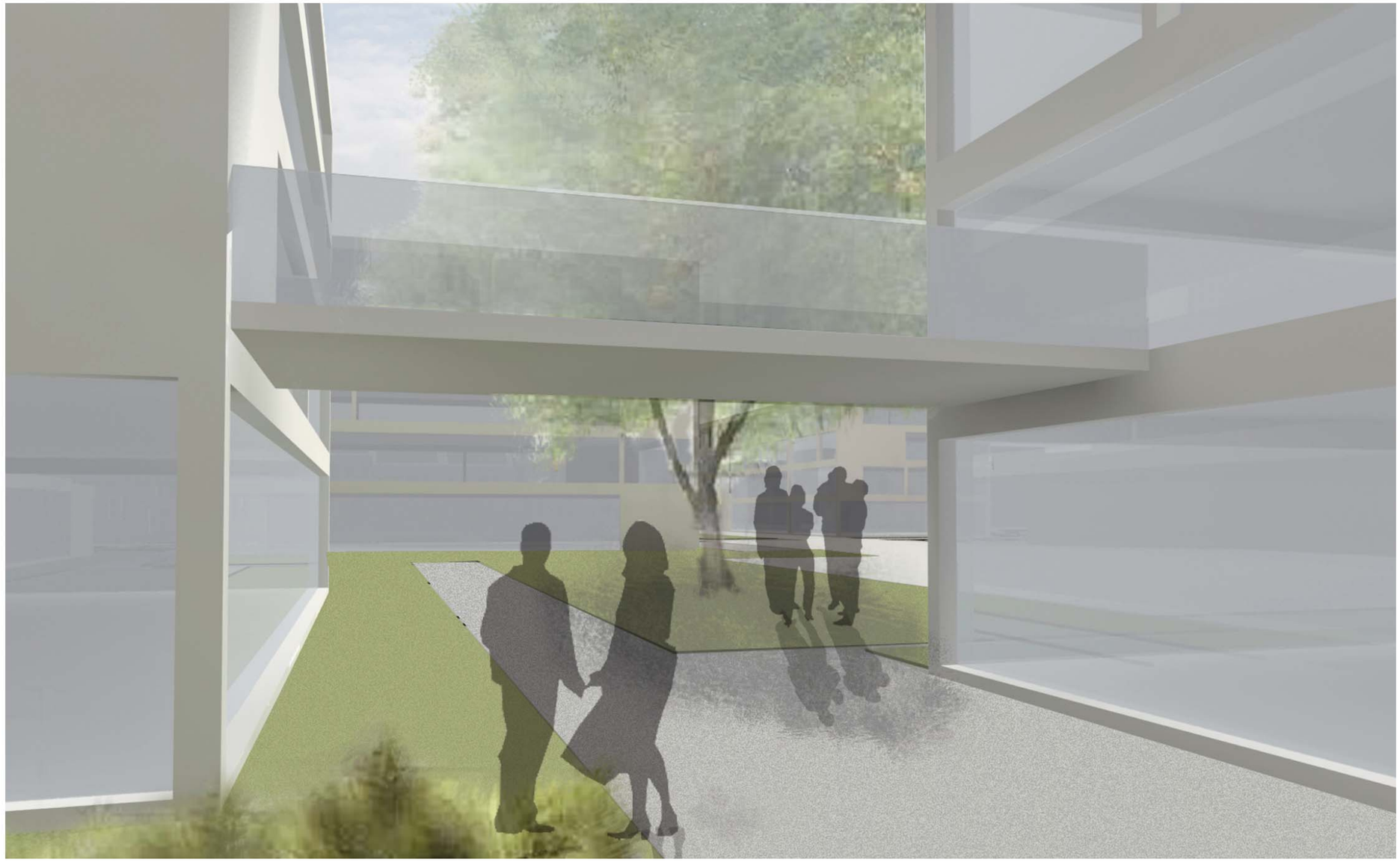


schema funzionale generale


0 15 45 90 150
metri



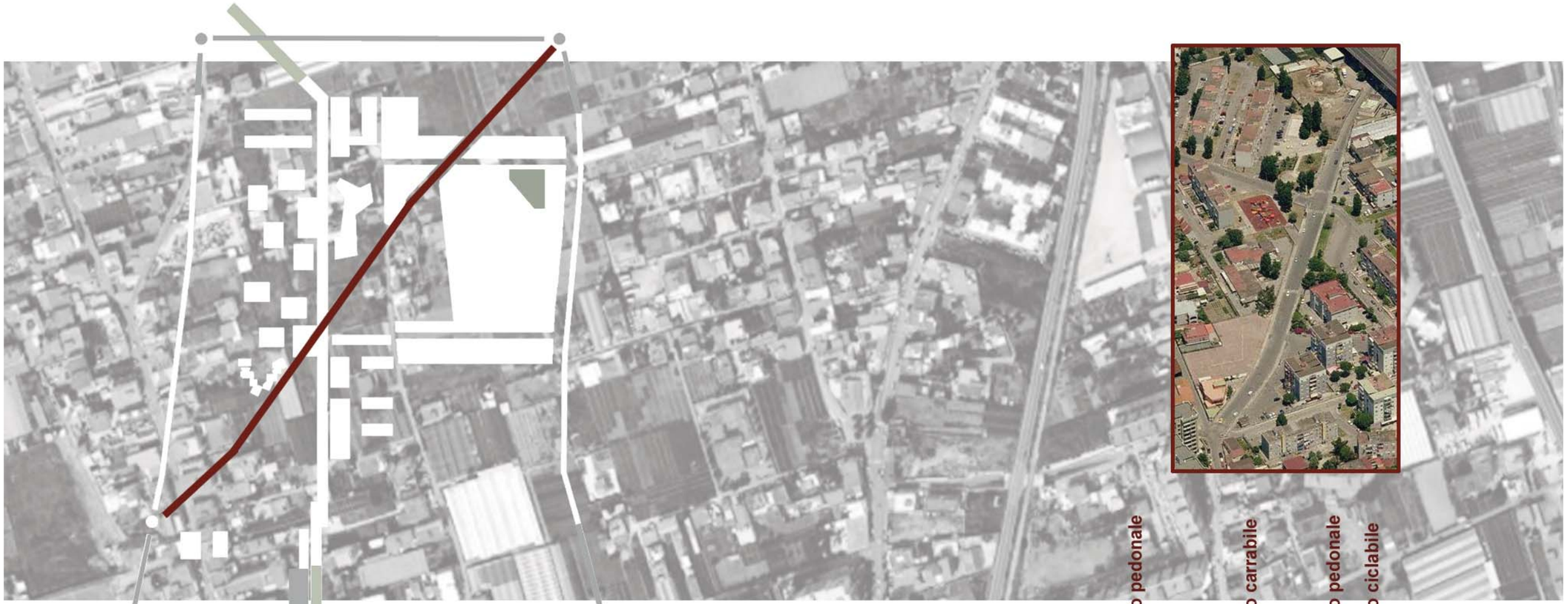




le corti interne



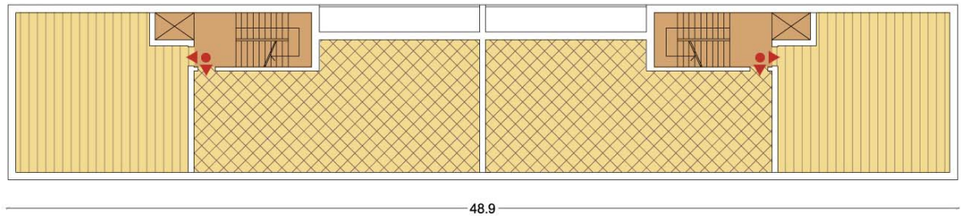




percorso pedonale
percorso carrabile
percorso pedonale
percorso ciclabile

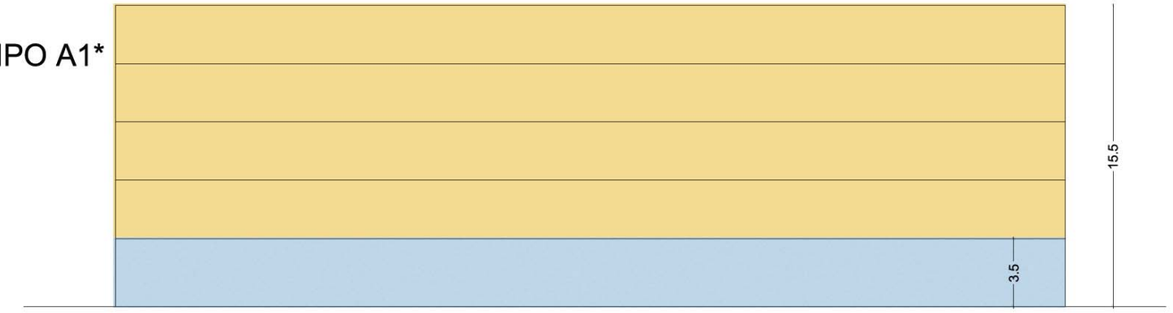


TIPO A1*



schema piano tipo

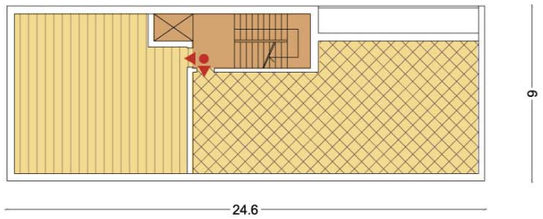
TIPO A1*



440 x 15.5 = mc 6820

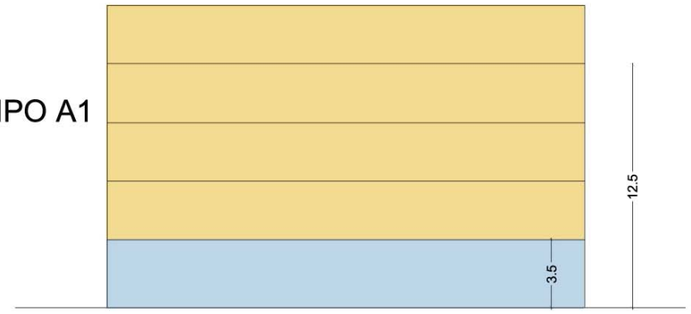
schemii sezione

TIPO A



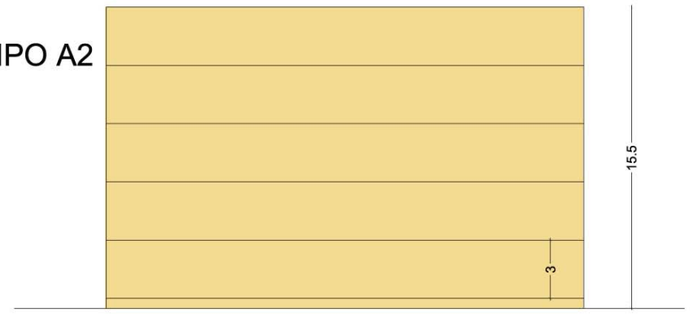
schema piano tipo

TIPO A1



220 x 12.5 = mc 2750

TIPO A2



220 x 15.5 = mc 3410

COMMERCIALE

ALLOGGI TIPO 70MQ

ALLOGGI TIPO 85MQ

EDIFICIO TIPO A
HOUSING SOCIALE - PRIVATO

tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
A1*	1	4+1	440	16
A1	1	4+1	220	8
A2	2	5	0	10
TOT	4		660	44





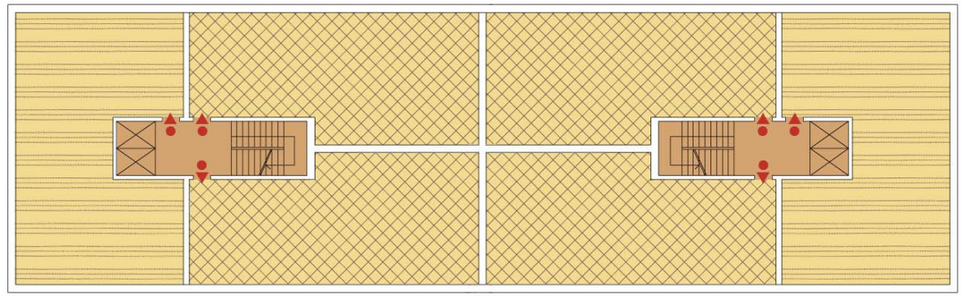
EDIFICIO TIPO B
HOUSING SOCIALE - PRIVATO

tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
B	2	3+1	724	18
TOT				36

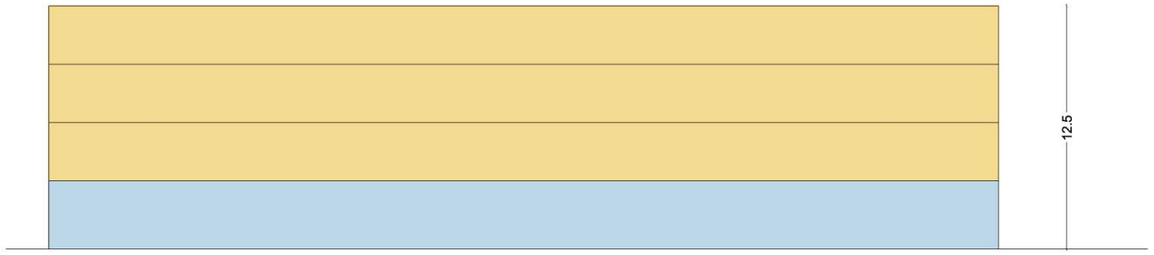
EDIFICIO TIPO C
HOUSING SOCIALE - PRIVATO

tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
C	1	3+1	632	10

TIPO B

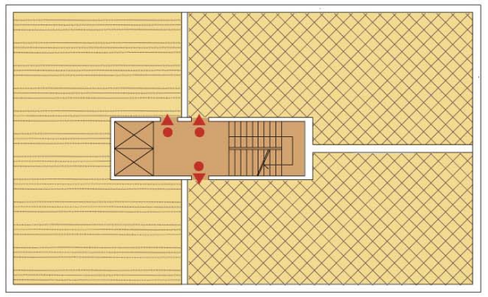


schema piano tipo

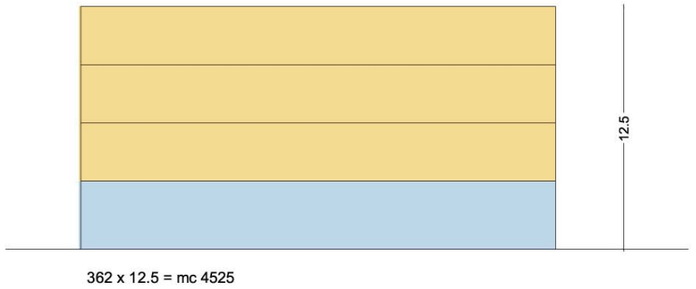


schema sezione

TIPO C



schema piano tipo



schema sezione



COMMERCIALE
ALLOGGI TIPO 85MQ
ALLOGGI TIPO100MQ



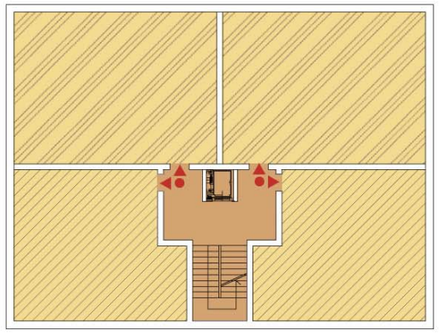
EDIFICIO TIPO D
EDILIZIA PUBBLICA - ERP

tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
D1	4	5	0	20
D2	3	4	0	16
TOT	7			128

EDIFICIO TIPO D
HOUSING SOCIALE - PRIVATO

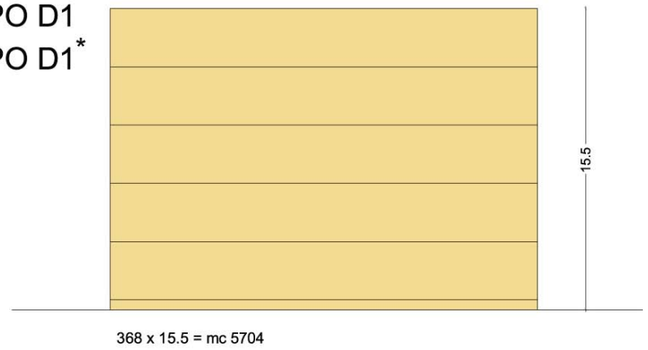
tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
D1*	1	5	0	20

TIPO D



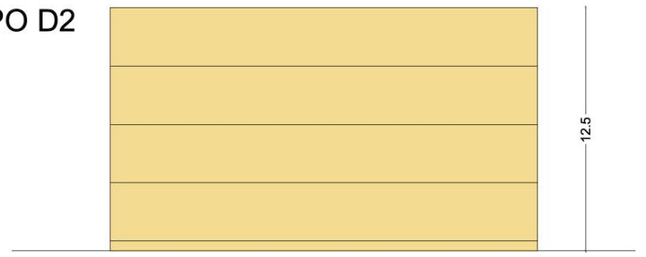
schema piano tipo

TIPO D1
TIPO D1*



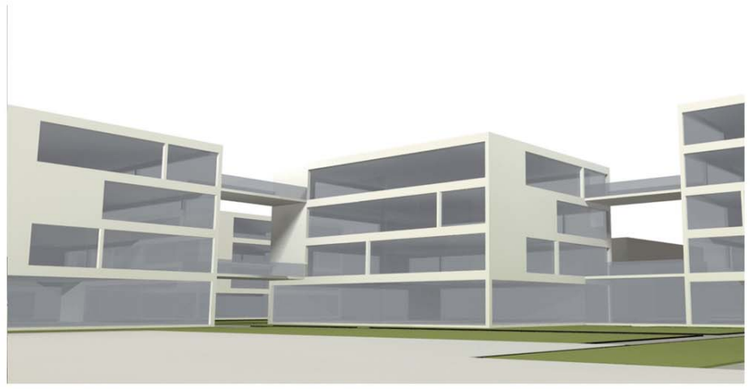
368 x 15.5 = mc 5704

TIPO D2



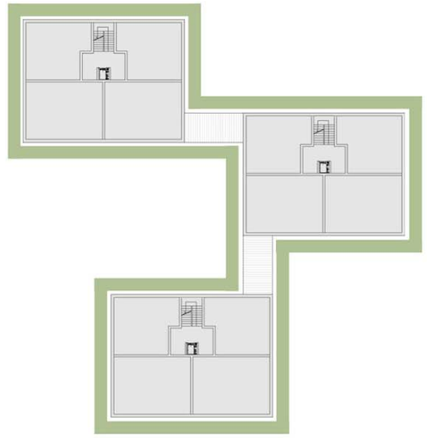
368 x 12.5 = mc 4600

schemi sezione



AGGREGAZIONE TIPO





ALLOGGI TIPO 65MQ

ALLOGGI TIPO 85MQ

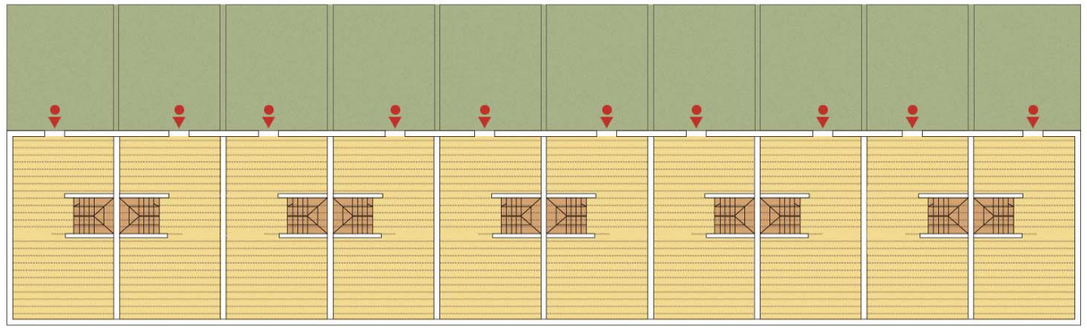




556 x 6.5 = mc 3614

schema sezione

TIPO E



schema piano tipo



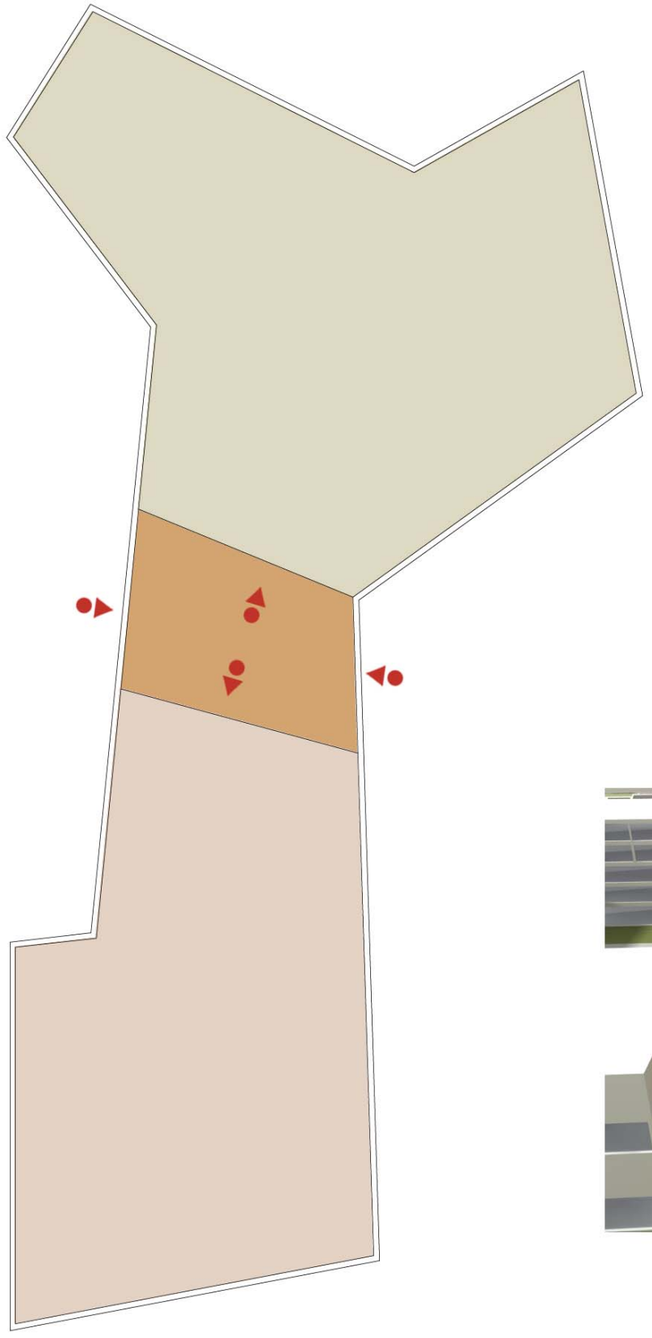
EDIFICIO TIPO E
HOUSING SOCIALE - PRIVATO
PRIVATE EDILIZIA SPERIMENTALE

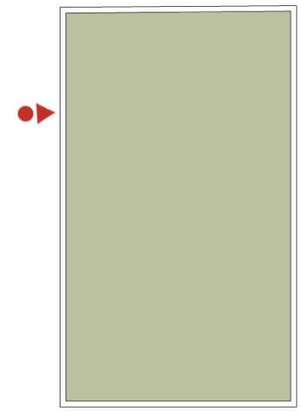
tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
E	2	2	0	10
TOT				20

VERDE PRIVATO

ALLOGGI DUPLEX 100MQ







EDIFICIO TIPO F
CENTRO COMMERCIALE

tipo	n°edifici	n°piani	mq totali
F	1	1	1200

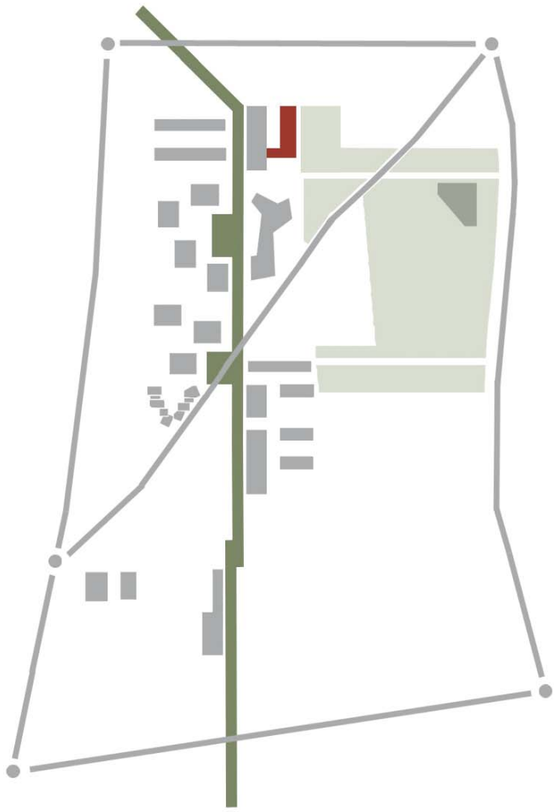
EDIFICIO TIPO G
EDIFICIO TERZIARIO

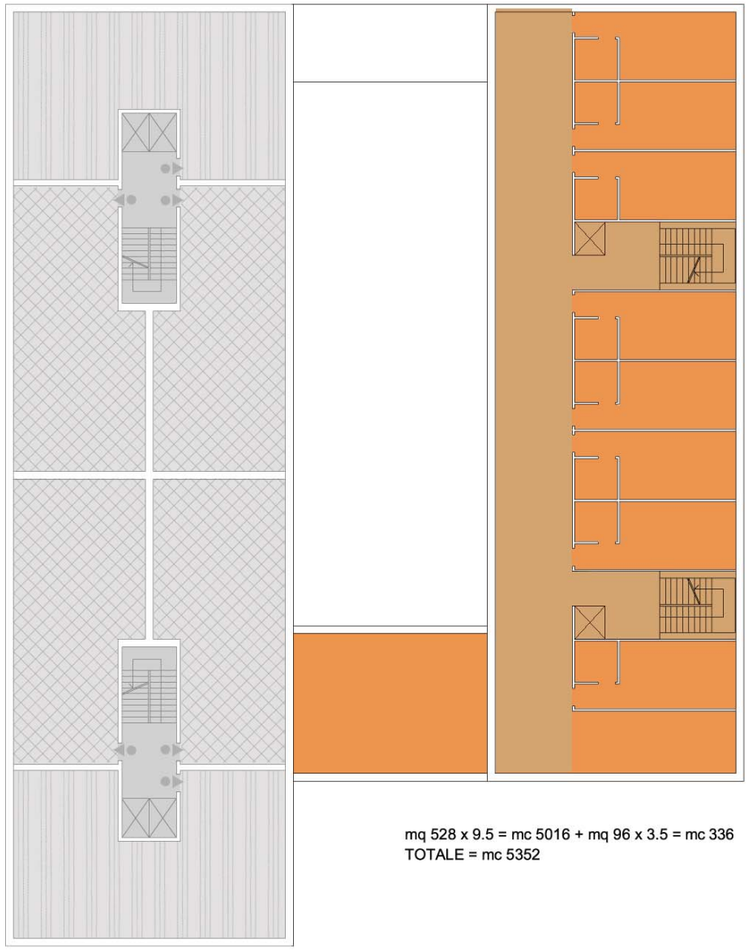
tipo	n°edifici	n°piani	mq totali
G	1	2	500

CENTRO COMMERCIALE

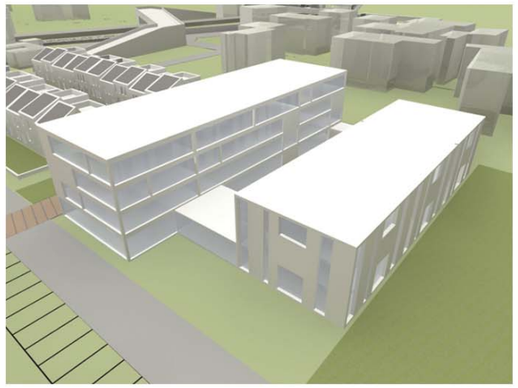
MERCATO COPERTO
BOX COMMERCIALI

EDIFICIO TERZIARIO



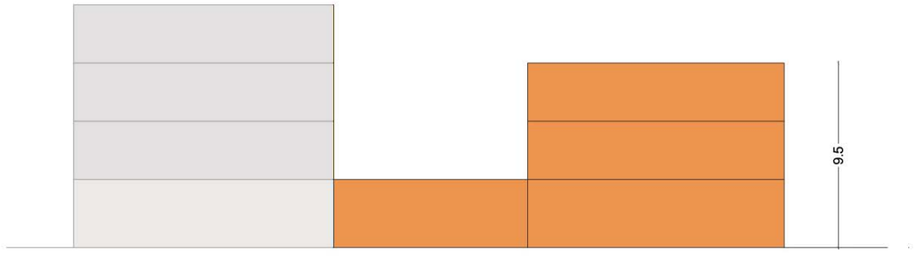


schema piano tipo



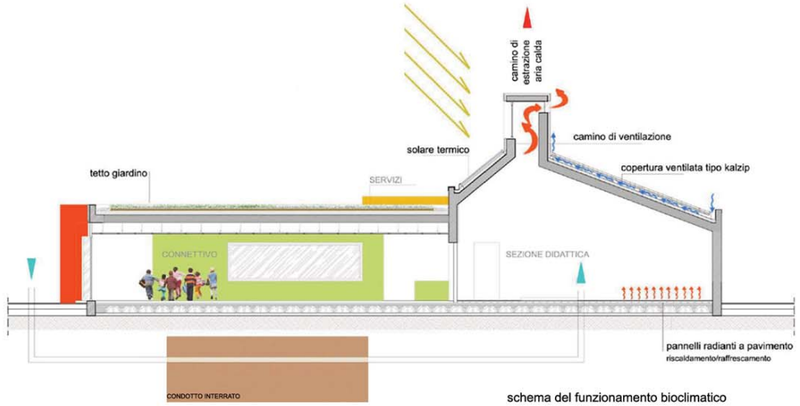
EDIFICIO TIPO H
RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE

tipo	n°edifici	n°piani	mq commercio	n°alloggi
H	1	3	0	27

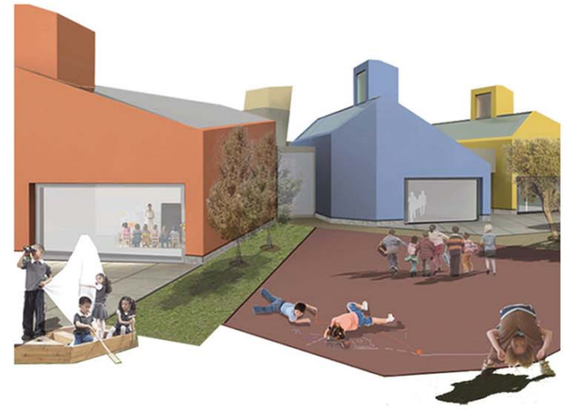


schema sezione





schema del funzionamento bioclimatico

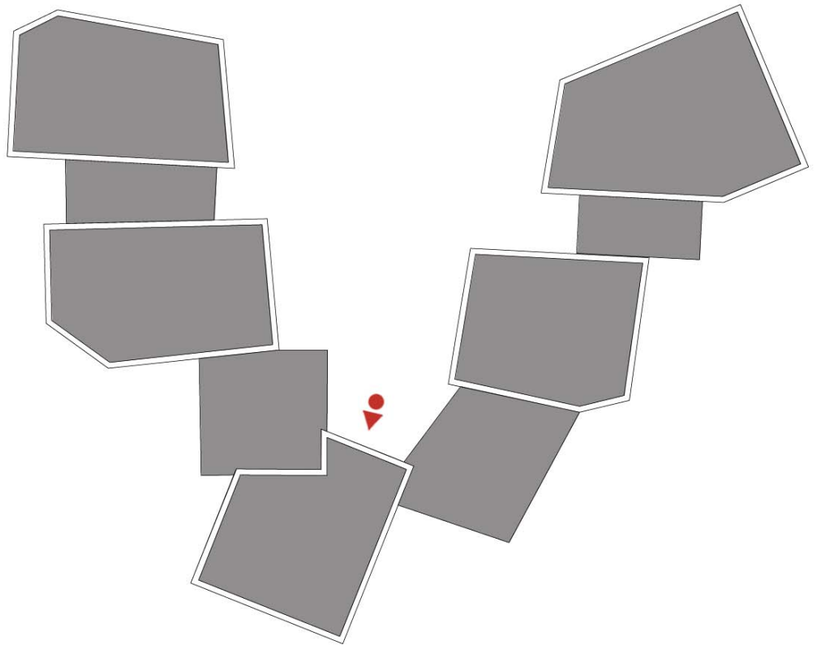


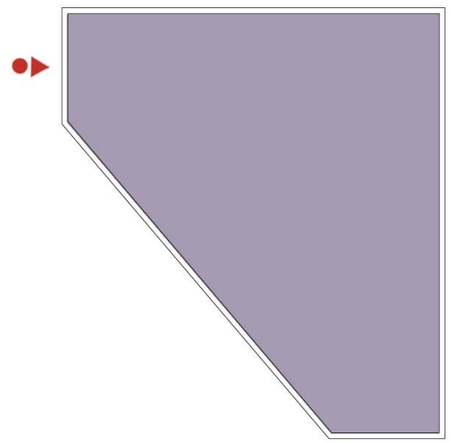
EDIFICIO TIPO K
EDIFICIO SPA/SPORT

tipo	n°edifici	n°piani	mq totali
K	1	2	1200

EDIFICIO TIPO J
POLO INFANZIA

tipo	n°edifici	n°piani	mq totali
J	1	1	500





POLO INFANZIA

SPA / SPORT
















URBANI



ORTI

URBANO




PARCO


SPORT




GIOCO

