

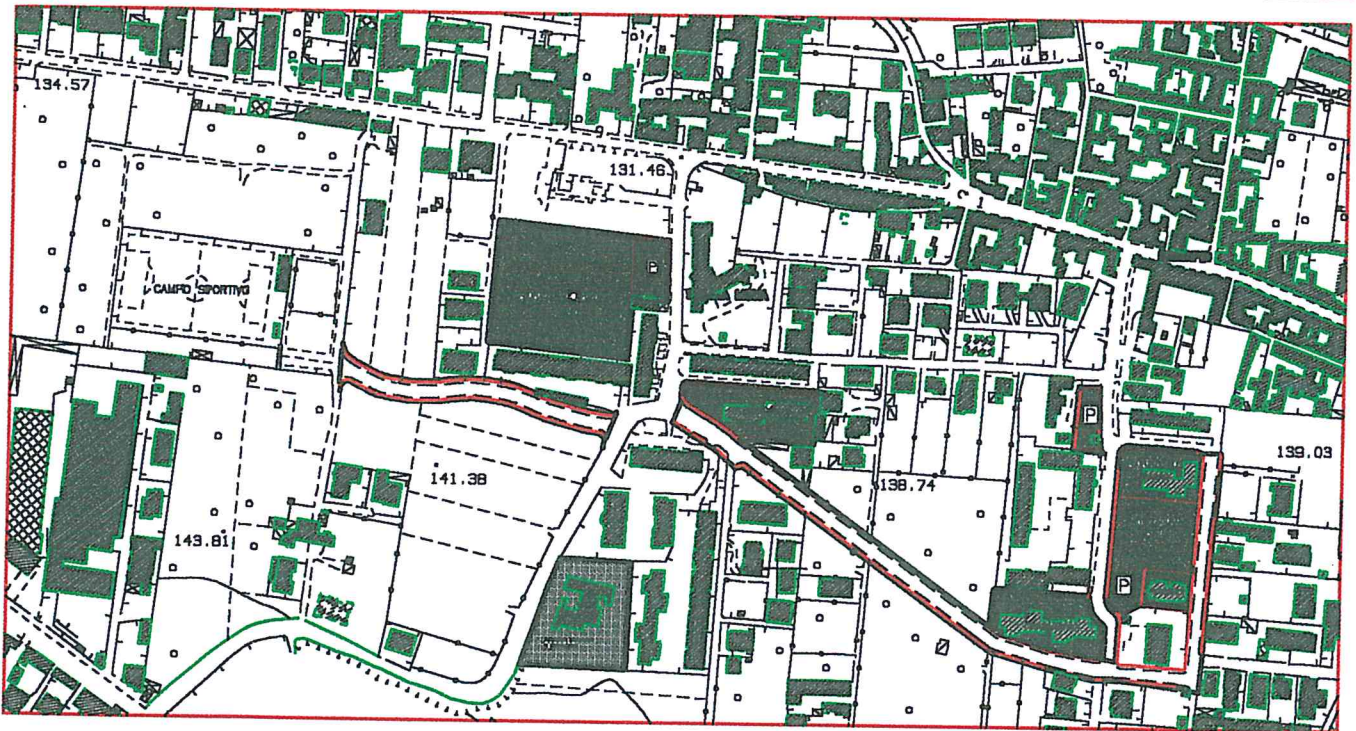
cc 43/2000

COMUNE DI CALVIZZANO

Provincia di Napoli

PROGRAMMA PRELIMINARE PER IL RECUPERO URBANO

(Legge 493/93 e D.G. Regione Campania n°73/97)



ELABORATO N°1

RELAZIONE E QUADRO FINANZIARIO

DATA

Il Progettista
Prof. Ing. Renato Cristiano



Premessa

Con riferimento alle provvidenze scaturenti dall'attribuzione dei fondi per gli interventi di recupero urbano alla Regione Campania, ed alla Delibera di G.R. n. 73/97, con la quale si definivano le modalità e procedure per l'assegnazione degli stessi ai Comuni, l'Amministrazione di Calvizzano, con propria comunicazione del 26.3.'98 n. 2709, inviata alla Regione Campania, esprimeva la volontà di ricorrere alla formazione di un P.R.U.

Conseguentemente, dovendo elaborare e trasmettere nei termini definiti dalla citata Delibera G.R. n. 73/97 il programma preliminare per il recupero urbano della zona P.E.E.P. ricadente nel proprio territorio ai sensi della legge 493/93, l'Amministrazione Comunale di Calvizzano con Delibera di G. M. n. 125 del 28.5.'98 ha affidato al sottoscritto Prof. Ing. Renato Cristiano l'incarico di provvedere alla progettazione del detto programma preliminare.

Il sottoscritto, raccolta la documentazione tecnica necessaria presso gli Uffici Comunali, e verificate con l'Amministrazione le opportunità, potenzialità, disponibilità e necessità di intervento, tanto sul versante delle opere pubbliche che su quello delle iniziative dei privati, ha elaborato il programma preliminare che si illustra nel seguito.

Descrizione della zona di intervento

Il Comune di Calvizzano dispone di un P.R.G. vigente dal 1982.

Tale Piano individua nella zona omogenea CB l'area di espansione residenziale affidata all'edilizia economica e popolare.

La zona si articola, sotto l'aspetto della collocazione geografica, in due nuclei distinti, ma prossimi tra loro, allo scopo, evidentemente, di assicurare comunque una unitaria fruizione delle opere infrastrutturali e delle attrezzature poste a servizio degli stessi.

In attuazione del P.R.G., è stato elaborato un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, reso vigente nel 1987

Allo stato il P.d.Z. è in condizione di avanzata attuazione, e pressochè completo sotto l'aspetto della capacità residenziale. Infatti i lotti fondiari destinati a residenza non impegnati da edifici risultano soltanto in n. di 3; tutti i restanti sono stati utilizzati secondo una tipologie insediative intensive, ed ospitano fabbricati mediamente sui sette livelli abitabili.

La realizzazione relativamente recente, omogenea per qualità e manutenzione, in rapporto anche al livello dell'utenza, fa registrare condizioni edilizie di discreto livello e certo non caratterizzate da degrado, o da necessità di recupero e riqualificazione.

Tale positiva valutazione deve, invece, sostanzialmente modificarsi se si consideri l'aspetto non edilizio, ma urbanistico della zona.

Il complesso dell'edificato attualmente esistente nell'area del P.d.Z. ospita una popolazione residente di oltre cinquemila abitanti, ma a tale notevole consistenza non corrisponde in alcun modo una struttura adeguata sotto l'aspetto delle dotazioni infrastrutturali, delle attrezzature e dei servizi sia pubblici che privati.

In tal senso è senz'altro lecito, anzi necessario, affermare una condizione di grave degrado urbanistico della zona, condizione alla quale è indispensabile far corrispondere una determinata iniziativa di riqualificazione e recupero, per assicurare alla popolazione ivi residente una condizione di adeguata e moderna vivibilità urbana.

Le opere di urbanizzazione primaria localmente disponibili risultano strettamente limitate a quelle infrastrutturali indispensabili (viabilità, acquedotto, fognature e sottoservizi in genere), mentre totalmente assenti si presentano quelle delle attrezzature del verde pubblico e dei parcheggi.

Assenti, per altro, anche le opere di urbanizzazione secondaria e molto rare le attrezzature private commerciali e di servizio, altrettanto necessarie, quanto quelle pubbliche, per determinare un tessuto urbano vitale ed efficiente.

Ricorrendo ad una formula tradizionale ed abusata, può comunque affermarsi che in realtà la zona si presenta allo stato quale "quartiere dormitorio", e ciò anche in rapporto alla caratterizzazione sociale dei residenti, che sono prevalentemente di provenienza esterna al territorio comunale.

Tale situazione determina una sorta di "estraneità", subita reciprocamente sia dai residenti tradizionali che da quelli di nuovo insediamento, alla quale è indispensabile porre rimedio mediante la creazione di occasioni comuni di integrazione e partecipazione intorno a centri di servizi, anche banali, ma che fungano da poli di riferimento ed aggregazione.

C'è da segnalare in tal senso la positiva circostanza della permanenza sostanzialmente intatta, ancorchè non ancora posta a frutto, degli spazi destinati dal P.d.Z. a standards urbanistici, che costituiscono una concreta potenzialità nei confronti degli interventi di riqualificazione e recupero della zona.

Ed, ancora, significative, in termini di innesco e di sostegno agli interventi in tale direzione, sono alcune iniziative già intraprese dall'Amministrazione, nel settore delle infrastrutture viarie.

Ci si riferisce in particolare alla realizzazione in atto della strada di collegamento tra la provinciale S. Maria a Cubito e l'asse viario centrale dell'insediamento di Calvizzano, collegamento che attraversa uno dei due settori del P.d.Z..

Ulteriore elemento da richiamare è la circostanza di un finanziamento disponibile, ottenuto dall'Amministrazione per la realizzazione di alloggi comunali, nella misura di L. 500 milioni ed allo stato non ancora utilizzato.

In conclusione si possono trarre le seguenti considerazioni.

L'ambito del Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, articolata in due distinti comparti, fisicamente separati, ma costituenti unico intervento urbanistico attuativo, si dispone sul versante sud dell'asse viario principale di supporto dell'insediamento tradizionale del comune.

Rispetto alla sostanziale e prevalente linearità del tessuto urbano, realizza, così, due poli "forti" di insediamento, esterni ed alternativi all'unica direttrice di sviluppo urbano del vecchio centro (si veda l'elaborato grafico n. 2)..

Le attrezzature pubbliche a servizio dell'intero territorio comunale, che sono comunque estremamente carenti per dotazione, fanno registrare all'intorno dei due nuclei del Piano di zona, la presenza di alcune principali aree di servizio sul versante scolastico (scuola media) e del verde pubblico sportivo (campo di calcio), configurando in tal modo l'implicita predisposizione di un nuovo asse, alternativo e ad integrazione di quello tradizionale, che possa costituire riferimento e polarizzazione non solo del nucleo di edilizia economica, ma dell'intera cittadinanza.

Il vigente P.R.G. (come mostra lo schema planimetrico dell'elaborato grafico n. 3), pur in un disegno generale che non appare chiaramente finalizzato, sembra confermare questo potenziale indirizzo dell'assetto urbanistico locale, richiamando, in prossimità delle zone dei Piani 167/62, alcune aree di attrezzatura pubblica, e potenziando

il sistema infrastrutturale stradale sia longitudinale (parallelo alla strada assiale del centro), che trasversale (tra Via S. Maria a Cubito ed il detto asse centrale).

Il Piano di zona vigente, poi, disegna la distribuzione interna dei lotti edificatori residenziali e di quelli destinati ad attrezzature pubbliche, che, in ragione del notevole carico insediativo, risultano piuttosto ampi (si veda lo schema planimetrico dell'elaborato grafico n. 4).

Dall'esame del piano particellare grafico di esproprio del Piano di zona (si veda l'elaborato grafico n. 5), emerge che la realizzazione delle infrastrutture viarie di collegamento esterno dei due complessi insediativi della 167/62, risultava compresa nelle previsioni attuative del Piano stesso.

Lo stato attuale dei luoghi, come illustra anche il rilievo di documentazione fotografica eseguito (secondo i punti e le angolazioni di ripresa riportati nell'elaborato grafico n. 6), e come in precedenza riferito, mente fa registrare una quasi totale saturazione delle aree fondiarie residenziali, presenta una totale assenza delle previste attrezzature pubbliche, nonché di gran parte delle infrastrutture stradali di collegamento dei due nuclei tra loro e con il resto del tessuto urbano.

La conseguente condizione di degrado urbanistico locale, accanto all'interesse più generale di creare un polo di servizi di estesa funzionalità, tale da investire l'intero centro, ha quindi richiesto l'assunzione dell'iniziativa di recupero urbano, ponendo a frutto le disposizioni normative emanate in tal senso dalla Regione Campania.

Gli interventi del programma di recupero urbano

L'articolazione del programma di recupero che si intende attuare nella zona, giusto quanto richiesto dalle relative disposizioni normative, vede la partecipazione dell'iniziativa privata quale elemento essenziale, in un'equilibrata ripartizione degli oneri e dei benefici.

Tale partecipazione privata, per motivi di realismo e di concretezza, non è stata astrattamente solo ipotizzata e rinviata alla successiva fase di formalizzazione del programma, ma concretamente verificata e riscontrata localmente, attraverso proposte ed iniziative di imprenditori ed operatori che hanno fin d'ora offerto la loro attiva partecipazione ed impegno mediante la presentazione di preliminari di adesione al P.R.U. all'Amministrazione.

Naturalmente, accanto a tali momenti di preventiva configurazione dei detti centrali interventi attuativi, il preliminare di programma delinea alcune ulteriori possibili iniziative che si ritiene e si intende riservare alla realizzazione e/o gestione dei privati, iniziative per le quali si potrà far ricorso ad appositi bandi pubblici di affidamento.

Gli interventi privati, che con il loro coefficiente moltiplicativo, in un certo senso delimitano i margini operativi delle realizzazioni pubbliche affidate ai finanziamenti della legge 493/93 secondo le disposizioni della D.G.R. Campania 73/97, possono indicarsi come segue:

- 1) creazione di un complesso polifunzionale a prevalente contenuto commerciale, nel quale far confluire accanto alle attività di distribuzione anche pubblici esercizi;
- 2) creazione di due aree attrezzate di verde pubblico sportivo, a gestione convenzionata privata;
- 3) utilizzo di due lotti residenziali (per i quali è decaduta la precedente assegnazione) assicurando all'Amministrazione apposita convenzione d'uso;
- 4) creazione di un complesso scolastico integrato, realizzato e gestito in concessione da privati per un periodo da calcolare in modo tale da consentire ai privati ammortizzo dei capitali e la convenienza all'investimento.

Gli interventi pubblici, invece, si rivolgono:

- 5) al completamento ed alla razionalizzazione del sistema di infrastrutture stradali;
- 6) alla creazione di parcheggi pubblici;
- 7) alla realizzazione dell'edificio per residenze di proprietà comunali, recuperando una quota di finanziamento già disponibile.

L'articolazione funzionale e spaziale degli interventi previsti è illustrata e riportata nell'elaborato grafico n. 7.

Il polifunzionale privato, preventivato di una consistenza in termini volumetrici di circa 5.000 mc, su un lotto di 2.135 mq, ospiterà un piccolo supermercato, alcune unità commerciali autonome ed un locale di bar e ristoro.

In contiguità ad esso, secondo il disegno del P.d.Z. originario, inteso a costituire un polo centrale di servizi, si colloca una prima area per attività sportiva, con piccoli servizi complementari annessi, ospitante campi da tennis, calcetto, basket all'aperto.

L'altra area di verde pubblico sportivo si colloca nel distinto nucleo della zona P.E.E.P. in prossimità della esistente scuola media; è prevista, sempre sul versante delle iniziative di carattere integrato pubblico-privato, la gestione di detta area di verde attrezzato pubblico, quale nucleo di servizio del quartiere per il gioco e l'incontro e lo sport da parte di privati, che si accolleranno parte degli oneri di realizzazione degli impianti.

L'intervento privato, a fronte della gestione del complesso, inciderà quindi in termini di investimento su una quota delle sole opere di attrezzatura dell'area.

La presenza di due lotti residenziali inoccupati, dei quali è ufficialmente decaduta l'assegnazione ai precedenti potenziali utilizzatori, offre poi l'opportunità di un intervento imprenditoriale convenzionato, dal quale, attraverso la valutazione del relativo utile, sarà possibile far scaturire la disponibilità per l'Amministrazione di una percentuale di unità immobiliari da gestire direttamente per un prefissato periodo di tempo, al fine della disponibilità di alloggi "parcheggio".

Il complesso scolastico, previsto per tutta la successione dei livelli da asilo a medie, deve intendersi quale privato solo in termini di realizzazione e gestione, in quanto alla scadenza della concessione stessa, l'area entrerà nel pieno possesso dell'Amministrazione.

Naturalmente l'intervento risulterà conforme al P.d.Z. per consistenza e configurazione tipologica degli edifici.

La tavola grafica di individuazione degli interventi illustra la collocazione di tali realizzazioni, evidenziando la prossimità di esse, e di conseguenza la loro elevata fruibilità, sia da parte della zona di edilizia economica e popolare, che rispetto al centro dell'insediamento tradizionale urbano.

Ai fini della unitaria fruizione di detto "polo di aggregazione" da parte dell'altro distinto nucleo costituente il complessivo P.d.Z., si ritiene essenziale la realizzazione della strada di collegamento prevista dal Piano stesso.

Tale infrastruttura è, poi, prolungata fino alla retrostante area del "Campo sportivo", con evidenti benefici del complessivo sistema viario locale.

Ulteriori interventi sulla rete viaria riguardano creazione e sistemazioni di marciapiedi, adeguamento della trama a situazioni contingenti reali (preesistenza di tracciati non conformi a quelli del P.E.E.P.), nonché la creazione delle aree di parcheggio pubblico connesse alla viabilità ed alla collocazione delle attrezzature pubbliche e private.

Infine, come detto in precedenza, l'Amministrazione ha beneficiato del finanziamento di 500 milioni per la realizzazione di parte di un edificio residenziale comunale: l'intervento previsto nel presente preliminare di P.R.U. è quello del utilizzo di tale importo, mediante apposita integrazione, ai fini di un unitaria e completa attuazione dell'opera.

Il lotto, e la sagoma planivolumetrica dell'edificio, rispettano le indicazioni quantitative del vigente Piano di Zona.

Concludendo, il Programma di recupero urbano si sviluppa nelle sue previsioni sempre all'interno dell'area individuata dal vigente Piano di zona 167/62, ripercorrendone le principali indicazioni sia infrastrutturali stradali, che di attrezzature pubbliche e di edilizia residenziale.

Il disegno del Piano di zona, tuttavia, è stato aggiornato ed adeguato ai nuovi criteri e metodi di attuazione consentiti e sollecitati dalla normativa nazionale e regionale, ricorrendo ad un programma attuativo capace di rendere sinergiche e di integrare operativamente le iniziative e le realizzazioni pubbliche e quelle private.

Da ciò è conseguita la necessità delle puntuali modifiche e degli adeguamenti introdotti nell'articolazione planovolumetrica del Piano di zona,

E' opportuno, più in generale, rilevare che le modifiche introdotte nel disegno del Piano di zona sono soltanto di carattere distributivo, come espressamente consentito, senza formalità, dalla legislazione in materia, e non incidono sulle quantità di verde pubblico attrezzato e delle altre attrezzature standards (a meno della qualificazione in termini di gestione privata dell'attrezzatura di interesse comune, costituita dal polifunzionale commerciale, del verde sportivo e del complesso scolastico), né sulle quantità di edificazione residenziale di Piano.

Il Programma di recupero urbano, pertanto, interessa il complesso delle singole aree oggetto degli interventi attuativi pubblici e privati, ricadenti all'interno del Piano di zona, che risulta specificamente individuato ed appositamente perimetrato nell'elaborato grafico n. 7.

Quadro finanziario

Il quadro finanziario che si illustra nel seguito è stato elaborato, sotto l'aspetto dell'entità economica di intervento, con ricorso all'ultima Circolare C.E.R. relativa ai costi di costruzione residenziali, che conducono ad un costo unitario vuoto per pieno di L. 350.000/mc.

Per quanto riguarda, invece, i restanti interventi non edilizi, le stime dei costi sono state operate parametricamente, con riferimento a costi unitari correnti per opere simili.

Tali valori unitari si indicano come segue:

- viabilità (inclusi i sottoservizi necessari) L. 160.000/mq
- parcheggi (inclusi i sottoservizi necessari) L. 120.000/mq
- verde sportivo (incluse attrezzature) L. 100.000/mq

Pertanto, preliminarmente, si è proceduto alla determinazione del costo di ciascuna singola realizzazione, sia privata che pubblica, per passare successivamente alle conseguenti stime finanziarie attinenti agli oneri ed ai rapporti giustificativi la validità delle previsioni.

Premesso che ai fini dell'acquisizione delle aree necessarie si fa ricorso ad una valutazione unitaria di L. 80.000/mq, il costo degli interventi può stimarsi ed elencarsi come segue.

1. polifunzionale commerciale
superficie lotto $2.135 \times L. 80.000/mq = L. 170.800.000$
cubatura mc $5.000 \times L. 350.000/mc = L. 1.750.000.000$
2. attrezzature sportive n.1
superficie lotto mq $2.870 \times L. 80.000/mq = L. 229.600.000$
sistemazioni superficie mq $2.870 \times L. 100.000/mq = L. 287.000.000$
3. attrezzature sportive n.2
superficie lotto mq $7.850 \times L. 80.000/mq = L. 628.000.000$
sistemazioni superficie mq $7.850 \times L. 100.000/mq = L. 785.000.000$
4. complesso scolastico in concessione
superficie lotto mq $4770 \times L. 80.000/mq = L. 381600.000$
cubatura mc $3.420 \times L. 350.000 = L. 1.197.000.000$
5. edificio residenziale convenzionato n. 1
superficie lotto mq $2.860 \times L. 80.000/mq = L. 228.800.000$
cubatura mc $6.200 \times L. 350.000/mc = L. 2.170.000.000$
6. edificio residenziale convenzionato n. 2
superficie lotto mq $2.730 \times L. 80.000/mq = L. 218.400.000$

cubatura mc 6.200 x L. 350.000/mc = L. 2.170.000.000

7. edificio residenziale comunale
superficie lotto mq 1050 x L. 80.000/mq = L. 84.000.000
cubatura mc 2.500 x L. 350.000/mc = L. 875.000.000
8. viabilità
superficie mq 9.360 x L. 80.000/mq = L. 748.800.000
sistemazione mq 9.360 x L. 160.000/mq = L. 1.497.600.000
9. parcheggi pubblici
superficie lotti mq 2.325 x L. 80.000/mq = L. 186.000.000
sistemazione superficie mq 2.325 x L. 120.000/mq = L. 279.000.000

Finanziamenti privati:

1. polifunzionale commerciale : importo complessivo L. 1.920.800.000 (di cui L. 170.800.000 per acquisto area da trasferire in proprietà dell'Amministrazione ed utilizzare in diritto di superficie in concessione)
- 2.- 3. attrezzature sportive : importo per quota attrezzatura (valutata nella misura del 40% a fronte della concessione di gestione) L. 428.800.000
4. complesso scolastico in concessione : importo complessivo L. 1.578.600.000 (di cui L. 381.600.000 per acquisto area da trasferire in proprietà dell'Amministrazione ed utilizzare in diritto di superficie in concessione)
- 5.- 6. edifici residenziali convenzionati : importo complessivo L. 4.787.200.000 (con una percentuale di unità immobiliari da gestire direttamente dall'Amministrazione per un prefissato periodo di tempo, al fine della disponibilità di alloggi "parcheggio" valutata nella misura del 15%).

Totale finanziamenti privati L. 8.715.400.000

Finanziamenti pubblici:

- 2.- 3. b attrezzature sportive : importo per area e quota attrezzatura L. 1.482.800.000
7. edificio residenziale comunale : importo complessivo L. 959.000.000 (di cui L. 500.000.000 già a disposizione dell'Amministrazione per autonomo finanziamento)
8. viabilità : importo complessivo L. 2.246.400.000
9. parcheggi pubblici : importo complessivo L. 465.000.000

Totale finanziamenti pubblici L. 5.153.200.000 (di cui L. 500.000.000 già a disposizione dell'Amministrazione per autonomo finanziamento).

Pertanto la somma richiesta a carico delle provvidenze di cui alla legge 493/93 e D.G. Regione Campania n. 73/97, ammonta a L. 4.653.200.000.

L'importo totale degli interventi del programma di recupero urbano, in definitiva, raggiunge la cifra di L. 13.868.600.000.

Considerando la ripartizione dei su esposti costi tra interventi di iniziativa privata e quelli di iniziativa pubblica si ottiene una partecipazione dei primi nella misura del 62,84% sull'intervento totale.

Il parametro minimo del 25% a carico dell'intervento privato risulta ampiamente superato.

In effetti il coefficiente moltiplicativo dell'investimento pubblico, nel presente Programma di recupero urbano risulta di ben il 69% (ovvero ad ogni milione di investimento pubblico, corrisponde un investimento privato pari ad un milionesettecentomila).

Il progettista
(Prof. Ing. Renato Cristiano)

