PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE DEL QUARTIERE DEL LATTE DOLCE, NEL COMUNE DI SASSARI

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA – Il quartiere di Latte Dolce è caratterizzato da una scarsa coesione sociale e dal marcato disagio abitativo, strettamente correlati con la sua connotazione urbanistica ed edilizia. Gli obiettivi prioritari dell'Idea Progettuale sono:

- eliminare gli elementi di separazione fisica presenti quali dislivelli, muri e barriere architettoniche, al fine di ripristinare le prospettive visive fra l'ambiente esterno e gli spazi residenziali in un'ottica di organicità;
- ricreare un linguaggio urbano che esprima l'edificato e il contesto circostante, determinando un senso di appartenenza da parte dei cittadini.

ANALISI DEGLI INTERVENTI – La riqualificazione del quartiere avviene attraverso un'azione integrata che comprende:

- la valorizzazione di corti e piazze;
- la rivisitazione del sistema di circolazione viario;
- il potenziamento del sistema di trasporto ciclo-pedonale integrato con la metropolitana di superficie e la linea di Autobus elettrici;
- la riqualificazione dell'edificio di Via Bottego.

L'intervento proposto permetterà di riconnettere il tessuto urbano e di attribuirgli una serie di funzioni specifiche: percorsi pedonali e aree di sosta, area giochi per bambini, greenway con specie arboree autoctone, bike sharing, mercatino di quartiere, ecc.

Inoltre sarà presente presso l'edificio comunale il *Community Hub* con laboratori di quartiere a scopo educativo e sociale.

Il progetto prevede infine un ridimensionamento del verde di quartiere, con potature, spostamenti e riconfigurazione degli elementi arborei, al fine di ristabilire il rapporto relazionale fra edificato e spazi pubblici, oggi fortemente penalizzato dalla presenza disordinata degli elementi vegetali.

RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO COMUNALE - L'edificio di Via Bottego è caratterizzato da un avanzato stato di degrado che negli anni ha portato all'abbandono parziale dell'immobile.

Lo stabile è stato concepito originariamente come un grande contenitore di funzioni di quartiere e risulta fuori scala rispetto al contesto urbano in cui si inserisce.

L'esubero di volumetria che lo contraddistingue ha determinato nel corso dei decenni l'impossibilità di una corretta gestione, con la conseguente perdita di significato del progetto originale.

Da un punto di vista urbanistico l'edificio si pone come elemento di divisione, in quanto il suo notevole ingombro "*taglia in due*" il quartiere, lungo l'asse principale attorno al quale si sviluppa l'edificato residenziale.

Il Progetto è volto a riallacciare il mutuo rapporto fra l'edificio comunale ed il resto del quartiere, inteso sia come rapporto fra spazi interni ed esterni, sia come aspetti funzionali, attraverso i seguenti interventi:

- Riduzione della volumetria mediante demolizioni puntuali e controllate;
- Utilizzo della luce naturale per mezzo di grandi vetrate e del lucernaio;
- Ridistribuzione degli ambienti e funzionalizzazione degli spazi;
- Riqualficazione del tetto mediante la creazione di una terrazza praticabile.

La funzionalizzazione dell'edificio segue i dettami dello Studio di Fattibilità dell'Amministrazione Comunale di Sassari, ricalibrando gli ambienti a seconda delle attività segnalate.

Il fulcro dell'edificio è rappresentato dal Piano Rialzato che ospita il *Community Hub*. Esso è stato studiato come uno spazio aperto a tutta altezza con delle scalinate polifunzionali, che può esser facilmente frazionato attraverso delle pannellature mobili in tre sottospazi: sala studio e lettura; ala coworking e postazioni *start-up*; spazio per la Compagnia Teatrale di quartiere.

Nel piano seminterrato si trovano due ampi laboratori legati ai corsi del *Community Hub*, il Circolo degli Anziani e il deposito della Compagnia Teatrale.

Al piano primo si trovano invece gli uffici assegnati alle varie Associazioni già presenti ed ai vari servizi facenti parte del sistema di Coworking, quali sala riunioni ed aula didattica. La copertura diviene una sorta di *piazza sopraelevata* parte integrante del sistema degli spazi verdi pubblici circostanti.

STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO

Spazi esterni

a. Pavimentazioni, verde, arredo urbano	€ 1.950.000,00
b. Impianti, illuminazione pubblica	€ 450.000,00

Edificio Comunale

c. Ponteggi, demolizioni, ricostruzioni	€ 290.000,00
d. Intonaci, tinteggiature, impermeabilizzazioni, controsoffitti, pavimenti	€ 830.000,00
e. Facciata continua, infissi, carpenteria metallica	€ 765.000,00
f. Impianti	€ 400.000,00
g. Arredi	€ 190.000,00

TOTALE LAVORI **€ 4.875.000,00**

Oneri sicurezza € 121.875,00

TOTALE APPALTO **€ 4.996.875,00**

Spese tecniche, collaudi, cassa 4% € 944.409,38

I.V.A. € 1.307.082,56

Autobus elettrici € 240.000,00

Fondo 3% accordi bonari € 149.906,25

Imprevisti € 99.937,50

Spese Amministrative € 80.000,00

TOTALE FINANZIAMENTO **€ 7.818.210,69**