



Città di Gallipoli

PROVINCIA DI LECCE

OGGETTO:

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE del Parco di via Firenze

PROGETTAZIONE :

Arch. Paolo CARRIERO
Vic. Madonna del Carmine, s.n.
73014 - Gallipoli (LE)

Dott. Geol. Marcello DE DONATIS
Piazza della Libertà, 11
73049 - Ruffano (LE)

Dott. Agr. Francesco TARANTINO
Via Diaz, 23
73024 - Maglie (LE)

COMMITTENZA :

COMUNE DI GALLIPOLI

ELABORATO :

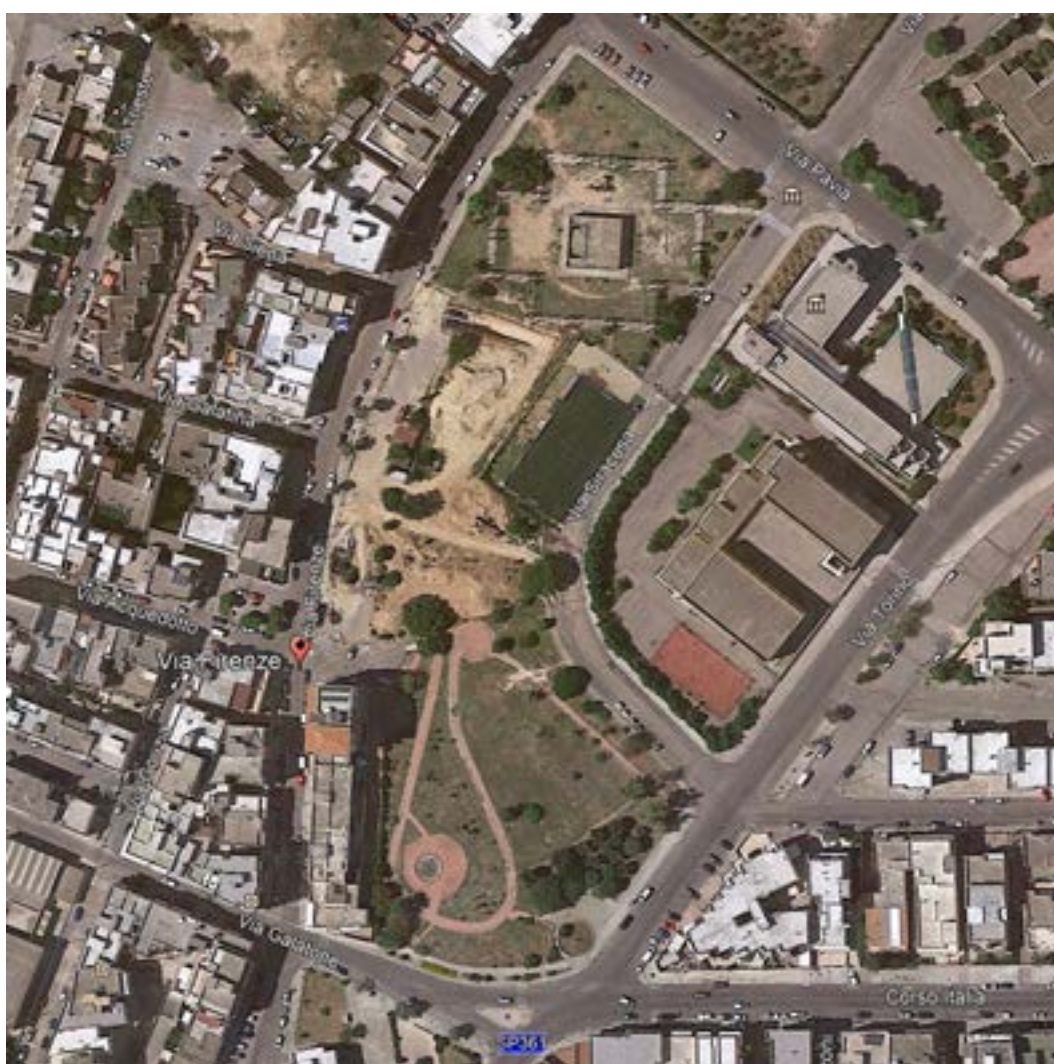
PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA

RELAZIONE GENERALE TECNICO-DESCRITTIVA

INTRODUZIONE

Il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica riguarda la riqualificazione del Parco di via Firenze, promossa dall'Amministrazione Comunale di Gallipoli.

Il Parco, esteso su una superficie di circa 15.200 mq, è ubicato in un'area semicentrale del tessuto urbano, delimitata a Nord da via Pavia, ad Est da via Siracusa e via Torino, a Sud da via Galatone e ad Ovest da via Firenze.



Via Siracusa separa il Parco da una sede dell'IIS Liceo "Quinto Ennio" e dalla sede degli Uffici Comunali. Nelle immediate vicinanze vi sono inoltre altri due plessi scolastici. All'interno del Parco stesso, invece, è presente un fabbricato attualmente allo stato di rustico, dove è prevista la realizzazione di un centro sociale diurno polivalente per anziani, nonché una rampa di accesso alle cave presenti nel sottosuolo, con previsione di prossimo completamento per il conseguente svolgimento di visite aperte al pubblico.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI ESISTENTI

L'area è distinta in Catasto al foglio 10, particelle 1018 e 1086, ed è tipizzata dal PRG vigente quale zona *F 1.4 - Verde attrezzato* (porzione Sud) e zona *F 2.8 - Attrezzature per fiere e mercati settimanali* (porzione centrale e Nord).

Ad oggi, pertanto, non può assumersi una diretta compatibilità dell'intervento con le previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente, sebbene la destinazione a parco urbano con verde attrezzato è quella già di fatto esistente, e che interessa integralmente l'area di cui trattasi.

L'adozione ed approvazione del progetto di riqualificazione del Parco in Consiglio Comunale dovrebbe pertanto andare a costituire una Variante urbanistica al P.R.G., ai sensi dell'art.14, della L.R. 13/2001 e s.m.i.

Ai sensi del vigente P.P.T.R., una porzione dell'area in oggetto, coincidente con la particella 1018, risulta perimetrata come *Bene Paesaggistico "Zone gravate da usi civici"*, definite ai sensi dell'art 75 delle relative N.T.A. come <<...terre civiche appartenenti alle comunità dei residenti o alle università agrarie, ovvero terre private gravate da uso civico, individuate nella tavola 6.3.1 o come diversamente accertate

nella ricognizione effettuata dal competente ufficio regionale. Nelle more di detta ricognizione, l'esatta localizzazione delle terre civiche è comunque da verificare nella loro reale consistenza ed estensione in sede pianificatoria o progettuale>>.

Per tali zone, all'articolo 77 comma c. delle suddette N.T.A., sono indicati gli "indirizzi per le componenti culturali e insediative", che prevedono di << *salvaguardare le zone di proprietà collettiva di uso civico al fine preminente di rispettarne l'integrità, la destinazione primaria e conservarne le attività silvo-pastorali*>>.

Nella fattispecie, la destinazione a parco urbano, peraltro pregressa rispetto all'approvazione del Piano Paesaggistico, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, risulta perfettamente in linea con i suddetti indirizzi, garantendo la salvaguardia e l'integrità dell'uso civico collettivo, valorizzandone al più l'effettivo utilizzo in termini di servizio alla collettività.

Su di una piccola estremità a Sud dell'area, vige inoltre l'*ulteriore contesto paesaggistico "Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative"*, definite ai sensi dell'art 76 delle N.T.A. del P.P.T.R. come fasce di salvaguardia del perimetro esterno dei << *siti interessati dalla presenza e/o stratificazione di beni storico-culturali di particolare valore paesaggistico in quanto espressione dei caratteri identitari del territorio regionale* >>. Nel caso specifico si tratta dell'area di rispetto dell'ex Convento dei Cappuccini, intitolato a S. Maria delle Grazie, la cui costruzione risale alla fine del XVI secolo. La riqualificazione del Parco non avrà, come ovvio, alcuna incidenza sul suddetto immobile, riconosciuto di valore storico-architettonico, ma oggi sfortunatamente compromesso e soffocato dalla presenza di numerose costruzioni a destinazione residenziale, realizzate nel corso del tempo in adiacenza allo stesso e nell'immediato intorno.

Per quanto riguarda gli altri vincoli presenti sull'area, va evidenziato che tutta la superficie è perimetrata da parte dell'Autorità di Bacino della Puglia (oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale - AdBDAM), nel Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.), quale area a "Pericolosità Geomorfológica Elevata di tipo P.G.2.", con una piccola appendice lungo via Firenze di tipo P.G.3.

Si precisa tuttavia che il lembo Ovest dell'area, ricadente in zona P.G.3., non sarà interessato da alcun intervento.

Il suddetto vincolo deriva dalla presenza nella zona di cavità e cave esistenti nel sottosuolo che, in base ai rilievi effettuati, interessano Via Firenze e l'abitato a valle di questa, ma non il Parco.



L'elevata pericolosità riconosciuta nel Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30 novembre 2005, ha peraltro avuto una triste conferma in occasione del noto sprofondamento del terreno, fortunatamente senza vittime, verificatosi in corrispondenza di Via Firenze e delle aree limitrofe, densamente abitate, in data 29 marzo 2007.

L'evento ha evidenziato la necessità e l'urgenza di procedere ad attenti studi sugli sprofondamenti connessi alle cavità antropiche: l'analisi congiunta dei dati geologico-strutturali, della distribuzione dei crolli già avvenuti, dei caratteri dei vari ambienti sotterranei, e della elaborazione dei dati ha consentito di giungere ad una valutazione della suscettibilità da crolli, evidenziando all'interno del sistema ipogeo le aree dove è più probabile che possano avvenire ulteriori distacchi.

Nel dettaglio, le N.T.A. del P.A.I., all'art. 14 comma 1, lett. A, indicano, tra gli interventi consentiti nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2), << gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geologico e geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area >>.

Pertanto, in base alla normativa vigente, il progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione del Parco di Via Firenze, non prevedendo alcuna modifica a superficie e volumetria, è un intervento consentito nelle aree a pericolosità geomorfologica purché corredato da un adeguato studio geologico e geotecnico da

cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area
(vedasi relazione preliminare geologica ed idrogeologica).

Ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 19 Luglio 2013 n. 19 recante "Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi", per l'intervento di cui trattasi, ricadente, come detto, tra quelli di comma 1, lettera a), dell'articolo 14, l'espressione del parere tecnico previsto ai commi 4 e 5 dell'art. 4 e ai commi 4 e 5 dell'art. 11 delle N.T.A. del P.A.I., è delegata alla competenza degli uffici comunali.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le opere da realizzare dovranno essere conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche previste dalla legge 13/89, dalla legge 104/92 e dal Decreto Ministero L.L.P.P. 236/89; in particolare, per consentire l'accesso al Parco, verranno previsti e/o mantenuti numerosi accessi a quota del piano stradale, tali da consentire un comodo ingresso alle persone diversamente abili.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il Parco di via Firenze è stato oggetto negli anni di vari interventi disorganici, che lo hanno progressivamente modificato per porzioni discontinue, arrivando a creare l'attuale aspetto eterogeneo e privo di unitarietà.

Attualmente il Parco, pur essendo l'unica area verde attrezzata della città, si presenta in stato di abbandono e degrado, con percorsi fatiscenti, completa mancanza di illuminazione e carenza di attrezzature ludico-ricreative. L'area è

pertanto nettamente sottoutilizzata ed ha completamente perso la sua originaria funzione di luogo ricreativo e di relax.

La superficie complessiva interessata dall'intervento è pari a circa 15.200 mq ed è attualmente così costituita:

- un'area a Nord (circa 5.400 mq), su cui insiste un fabbricato allo stato rustico, da destinarsi a centro diurno per anziani, ed un percorso pedonale pavimentato in calcestruzzo, parzialmente sconnesso, facente parte di un precedente intervento, caratterizzato dalla presenza di un pergolato in travetti di castagno su colonne in cemento armato, rivestite in conci di tufo. Questa parte del parco è attrezzata per il gioco dei bambini con tre dondoli a molla e una giostra con scivoli;



- una porzione centrale (circa 3.100 mq) occupata da un'area dismessa, costituita da terreno brullo e privo di vegetazione, recentemente interessata dai lavori di messa in sicurezza delle cave sottostanti, cui si accede da una rampa posta all'estremità Nord della porzione;



- un'area posta a Sud (circa 6.700 mq) caratterizzata da un percorso pedonale con andamento sinuoso e da una piccola piazza di forma circolare, con quello che resta di una fontana incompiuta nel centro, pavimentati con un getto di cemento industriale di colore rosa intenso e delimitati da cordoli in calcestruzzo.



ANALISI DELLE POSSIBILI INTERFERENZE CON ALTRE ATTIVITA'

Nel Parco di Via Firenze prenderanno avvio due altre attività, di prossima realizzazione:

- una struttura da destinarsi a centro diurno per anziani;
- una rampa di accesso alle cave presenti nel sottosuolo, con previsione di visite aperte al pubblico.

Centro diurno per anziani

Attualmente consistente in un fabbricato allo stato rustico, il futuro Centro sociale polivalente diurno per anziani sarà una struttura aperta che, attraverso la realizzazione di un programma di attività e servizi di incontro, culturali, ricreativi e

sportivi, punterà alla socializzazione e partecipazione di anziani autosufficienti nello svolgimento di attività varie.

Il progetto del Centro mira a dotare il territorio comunale di una struttura di incontro, volta a garantire attività ed interventi di tipo educativo e animativo, che permettano agli ospiti di mantenere uno stato di benessere attraverso una serie di attività occupazionali. In quest'ottica, la riqualificazione e rigenerazione dell'area urbana attraverso la rifunzionalizzazione del Parco di via Firenze non può che costituire un elemento moltiplicatore delle sinergie tra le due differenti attività, creando un circolo virtuoso di attrattività sociale.

Il Parco si rivolge a tutte le fasce di età, al fine di costituire un luogo di incontro, condivisione e crescita, con funzione di collante sociale e di integrazione intergenerazionale.

Proprio in prossimità del Centro anziani sono state dunque concentrate e/o previste alcune funzioni destinate a tale fascia di utenti, a supporto ed integrazione alle attività previste per il Centro.

Oltre alle aree di passeggio, sosta e relax, nel progetto è stata infatti perimetrata una zona (in previsione) da destinare in futuro per la realizzazione di un campo da bocce, di misura regolamentare, attestato sull'asse Est-Ovest della porzione centrale del Parco, in adiacenza alla rampa di accesso alle cave.

Rampa di accesso alle cave presenti nel sottosuolo

Nella parte centrale del Parco è presente una rampa di accesso alle cave sotterranee che interessano la zona di via Firenze e quella immediatamente in adiacenza a questa, in direzione Ovest.

Quando l'accesso sarà definitivamente completato la rampa sarà direttamente utilizzabile dal percorso pedonale principale che si snoda all'interno del parco, oggi rimosso in concomitanza dei lavori di sistemazione della suddetta rampa, in adiacenza ad un'area che verrà destinata ad attività didattiche e culturali all'aperto, con aree di sosta e sedili nel verde.

ANALISI DELLE POSSIBILI PROBLEMATICHE AMBIENTALI

L'intervento in oggetto, consistendo primariamente nella riqualificazione di un'area degradata ma di fatto già destinata all'uso che si intende mantenere, non necessita di per sé di particolari approfondimenti in termini ambientali, ovvero di valutazioni previsionali delle possibili influenze del progetto sulle componenti ambientali.

Al più appare utile approfondire gli aspetti legati alle eventuali problematiche di carattere viabilistico che potrebbero crearsi nella fase di esecuzione dei lavori e nella successiva fase di fruizione del Parco da parte dei cittadini.

Nella prima fase, di esecuzione delle opere, la movimentazione e l'approvvigionamento dei materiali edili all'interno del cantiere e lo smaltimento dei materiali di risulta verso l'esterno non sembrano poter creare particolari impedimenti o interferenze con la viabilità urbana.

Si tratterà infatti di un impatto poco rilevante, in quanto le aree d'intervento ricadono in zona urbana semicentrale, caratterizzata da un tessuto residenziale a bassa densità e da poco traffico viabilistico, dotata di ampie zone a parcheggio e di due tratti di strada interrotta (su via Siracusa), potenzialmente idonee ad essere utilizzate nelle manovre di carico e scarico, peraltro ubicate in posizione epicentrica rispetto al Parco.

Le possibili interferenze saranno costituite dal modesto e occasionale flusso dei mezzi d'opera durante le lavorazioni e, complessivamente l'incremento dei flussi di traffico dovuti agli interventi in progetto avranno una incidenza molto relativa, tale da poter essere considerata reversibile e limitata nel tempo.

Nella seconda fase, di effettivo utilizzo del Parco, sarà presumibilmente necessario un incremento nella dotazione di parcheggi, che dovranno essere ricavati nelle immediate vicinanze del Parco, ma evitando di sovraccaricare le aree classificate PG3 in prossimità di via Firenze.

L'intervento dovrà, inoltre, tener conto dei principi di salvaguardia ambientale, anche in assenza di specifici vincoli nella strumentazione comunale e sovraordinata.

In linea generale, in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, dovranno essere adottate soluzioni atte a:

- limitare i consumi di energia, preferendo sistemi di illuminazione a basso consumo ed alto rendimento (luci led);
- ridurre il consumo di acqua potabile per l'irrigazione del verde, con l'adozione di soluzioni e sistemi impiantistici integrati che favoriscano anche il risparmio energetico;
- mantenere un alto livello di permeabilità del terreno, limitando al massimo i nuovi percorsi a favore di un più diffuso utilizzo di aree verdi.
- utilizzare di materiali a basso impatto ambientale ma soprattutto puntare per quanto possibile al riciclo e riutilizzo delle opere esistenti, con specifico riferimento ai percorsi da recuperare;

- rispondere a requisiti di massima manutenibilità, durabilità e sostituibilità dei materiali e componenti e di controllabilità nel tempo delle prestazioni, in un'ottica di ottimizzazione del costo globale dell'intervento.

FINALITÀ ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il progetto di riqualificazione del Parco di via Firenze, strategicamente posizionato nelle vicinanze di un comparto scolastico e della sede municipale, si propone come intervento di rifunzionalizzazione e rivalutazione dell'area, al fine di attrarre utenti di tutte le età.

L'area oggetto di intervento mira a diventare il fulcro di una nuova centralità urbana, un nuovo luogo di vita per i cittadini; il Parco potrà svolgere una funzione di aggregazione sociale, per favorire lo sviluppo delle relazioni e delle attività del paese: un luogo di incontro sociale, culturale e ricreativo aperto alla comunità ed al territorio.

L'obiettivo dell'intervento, oltre a creare un nuovo spazio pubblico di qualità, è quello di connettere e omogeneizzare spazi che risultano oggi separati. La nuova valorizzazione dell'area avrà effetti positivi per la città, ma soprattutto per i quartieri limitrofi, diventando un connettore urbano e sociale.

Trasformando l'area in un insieme attivo e diversificato, invitando le persone a divertirsi e a farne esperienza in molti modi ogni giorno, il Parco sarà utilizzato per la ricreazione, l'istruzione, lo sport, come luogo di incontro sociale e culturale, attirerà nuovi fruitori dal resto della città e del territorio.

Il progetto interviene nella definizione di un Parco totalmente rinnovato, prevedendo l'introduzione di nuovi servizi. Intervenendo per stabilire la continuità e

l'unitarietà dello spazio perse negli anni ed in seguito ai differenti interventi, il Parco assumerà diversi connotati: area di sosta ludico-ricreativa nella porzione Nord, area didattica nella porzione centrale con connessione alle cave, area per lo sport nella porzione Sud.

Tutte le attività saranno collegate attraverso un percorso connettivo omogeneo, laddove oggi sono presenti percorsi sconnessi, interrotti e disarticolati, fatiscenti e privi di unitarietà visiva e funzionale.

Il progetto prevede la realizzazione di un percorso pedonale, consistente in un lungo viale a larghezza variabile, che funge sia da collegamento tra le diverse aree e funzioni, sia da luogo di sosta ed incontro. Si tratta di un nuovo "spazio urbano", dove le varie utenze e fasce della popolazione possono incontrarsi e relazionarsi, al fine di condividere attività di vita quotidiana, creando forti interrelazioni.

Inoltre, la previsione dell'illuminazione notturna, da realizzarsi con apparecchi di illuminazione su palo (h= 4 m) e luci segna passo incassate a pavimento, consentirà un utilizzo del Parco anche nelle tarde ore serali, aumentandone la percezione di sicurezza, attualmente assai compromessa dall'odierno stato di fatiscenza ed abbandono.

Gli obiettivi che la riqualificazione del Parco di via Firenze si prefigge sono:

- migliorare la qualità della vita dei cittadini;
- superare l'isolamento delle diverse fasce di età, specie per gli anziani del futuro Centro diurno, favorendo incontri e relazioni intergenerazionali, al fine di produrre valore aggiunto nel tessuto sociale;
- realizzare attività ludico - ricreative, sportive e di relax/socializzazione;
- migliorare la percezione di sicurezza del luogo.

Il Parco di via Firenze renderà questa zona un punto di riferimento nel contesto del futuro riassetto del territorio, creando un impatto positivo sull'assetto economico e sociale della città e determinando effetti diretti sulla qualità della vita della popolazione, con i nuovi servizi resi disponibili a tutti i cittadini.

I benefici indiretti riguarderanno invece l'aumento del valore patrimoniale degli immobili presenti nelle aree limitrofe all'intervento ed il miglioramento della sicurezza urbana dovuti alla maggiore frequentazione dei luoghi e alla presenza dell'illuminazione notturna.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Gli interventi previsti in progetto riguardano diverse categorie di lavori, quali opere edili, lavori impiantistici, opere a verde, arredi e forniture.

Opere edili

Sono previste sia opere edili di recupero e riutilizzo dell'esistente, al fine di minimizzare l'incidenza economica complessiva del costo dei lavori, che l'integrazione con interventi di nuova costruzione. In dettaglio il progetto prevede:

- demolizione del colonnato e delle varie colonnine presenti su tutta l'area, del pergolato in legno, delle porzioni di percorsi che non coincidono con quelli di progetto e rimozione dei cordoli presenti in corrispondenza dei camminamenti dell'area a Sud;
- recupero di parte dei camminamenti attuali come base per i nuovi percorsi pedonali;
- realizzazione di nuovi percorsi e slarghi, previa realizzazione di adeguato sottofondo;

- omogeneizzazione visiva e funzionale di tutti i percorsi (esistenti e di progetto) attraverso una finitura unica di colore chiaro, a base di resina poliuretanica tri-componente con caratteristiche antiscivolo;
- creazione di camminamenti nel verde di connessione al percorso principale, da realizzarsi in basoli di pietra calcarea bocciardata.

Opere impiantistiche

Sono previsti lavori di impiantistica elettrica, quali:

- realizzazione dell'impianto di illuminazione a led, costituito da n. 23 corpi illuminanti, su pali Ø60mm con h= 4 m, potenza 59,3W e temperatura di colore 3000K;
- installazione di n. 18 apparecchi led segnapasso, a luce radente quadridirezionale, da incasso carrabile, potenza 8W e temperatura di colore 3000K.

Opere a verde

Il patrimonio del verde pubblico riveste un ruolo di particolare importanza per la qualità della vita dei cittadini e necessita quindi di interventi che garantiscano in modo continuativo standard elevati di fruibilità, decoro e sicurezza.

Al fine di assicurare una corretta fruizione degli spazi, verrà eseguita una manutenzione straordinaria del verde con lo scopo di salvaguardare lo stato conservativo del patrimonio arboreo e garantire lo sviluppo armonioso di tutte le essenze (*vedasi relazione preliminare paesaggistica e botanico - vegetazionale*).

In dettaglio, gli interventi di manutenzione del verde esistente riguarderanno:

- sfalcio estensivo dell'erba per avere un'altezza massima di circa 20-25cm;

- asportazione delle essenze vegetali morte;
- potatura di risanamento di alberi, palmizi, siepi e arbusti da preservare;
- realizzazione di 500 mq di tappeto erboso con relativo impianto di irrigazione a pioggia;
- sistemazione di 900 mq di tappeto erboso naturale con sviluppo della cotica erbosa spontanea e senza impianto irriguo, compresa la sistemazione del terreno ed integrazione di semi.

È inoltre prevista l'integrazione delle essenze presenti con nuove alberature e specie vegetali capaci di resistere ai cambiamenti climatici ed alle interferenze delle utenze urbane, con le seguenti caratteristiche:

- resistenza alle condizioni climatiche attuali e alle fitopatie;
- limitata necessità di interventi di potatura, manutenzione e conservazione.

Arredi e forniture

Per quanto riguarda le attrezzature da installare si prevede:

- realizzazione di aree attrezzate per il gioco dei bambini, lungo il camminamento che collega trasversalmente via Siracusa con via Firenze: in dettaglio l'area gioco ospiterà le attrezzature ludiche già esistenti nel Parco, ossia tre dondoli a molla e una giostra con scivoli, da incrementare con l'installazione di una rete tridimensionale da arrampicata di h. 2,70 m, una giostra circolare rotante, un'altalena a 4 posti ed una per bambini diversamente abili;
- installazione di attrezzatura per il fitness, consistente una palestra da esterno tipo "Calisthenics", con struttura scatolare in acciaio, costituita da spalliera, sbarre per trazioni, supporto per anelli e parallele triple;

- realizzazione di aree di sosta e relax, dotate di elementi di arredo urbano quali panchine con schienale, cestini per le deiezioni dei cani, una rastrelliera per biciclette ed una cassetta distributore di libri.
- installazione di un canestro da basket in corrispondenza dello spiazzo circolare ubicato nella zona Sud del Parco.