

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSE

Il presente progetto preliminare interessa la realizzazione di un sistema integrato di interventi nell'ambito del Programma innovativo urbano "COMPLETAMENTO CONTRATTI DI QUARTIERE II" "Proposta denominata BORGO SAN NICOLA.

Tale sistema riguarda differenti tipologie d'intervento che concorrono, complessivamente, alla riqualificazione ambientale, urbanistica ed edilizia del Borgo San Nicola.

Gli interventi del progetto sono:

1. **Parco delle cave di San Nicola;**
2. **Edificio a destinazione mista residenze e servizi in via Calore (ristrutturazione urbanistica ex art. 31 lett. e) L. 457/78);**
3. **Zona 30 in via San Nicola e potenziamento dei servizi a rete;**

2. INTERVENTI

2.1 Intervento n.1 – Parco delle cave di San Nicola

2.1.1 Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste detto progetto è urbanisticamente definita dal vigente Piano Regolatore Generale zona F 34 "Parco delle cave di San Nicola". Pertanto il progetto non prevede una diversa utilizzazione del territorio rispetto alle previsioni di Piano Regolatore Generale.

2.1.2 Descrizione dell'intervento

L'intervento si estende per una superficie totale di mq. 59.000 , su un area privata soggetta in parte a cessione bonaria ed in parte a procedura espropriativa.

Detta area è per circa il 50% interessata da vecchie cave di pietra leccese profonde da 10 a 30 metri circa, da tempo dimesse ed ora in completo stato di abbandono. Mentre la restante parte è interessata da terreni incolti ai margini delle aree di cava.

Il progetto ha come obiettivo fondamentale la riqualificazione ambientale complessiva dell'area attraverso una bonifica radicale delle cave dimesse e la creazione di un grande parco urbano onde migliorare gli standard qualitativi e ambientali del quartiere.

Il progetto del parco si articola in diversi sotto interventi:

- La bonifica complessiva dell'intera area e la messa in sicurezza delle aree di cava dimesse attraverso l'allontanamento dei rifiuti ed un riconfigurazione generale del fondo;
- La sistemazione dell'area d'ingresso del parco, si attesta sulla struttura sportiva già prevista dall'amministrazione ed attualmente in fase di appalto, ubicata nella zona sud del parco, sul prolungamento di via Calore. All'interno di tale area è presente una antica torre colombaia di cui, con il presente progetto, si prevede il restauro e la sua sistemazione esterna collegata al piazzale principale del parco;
- Il parco delle cave vero e proprio è organizzato attraverso diverse zone a tema che comprendono sia le parti interrante delle cave dimesse che quelle in superficie. In particolare, le parti sottoposte saranno destinate a percorsi di trekking, mountain bike, palestra all'aperto per esercitazioni di arrampicata libera, e come museo all'aperto dell'archeologia industriale del lavoro delle cave di pietra leccese. In quest'area gli interventi principali riguardano soprattutto la configurazione del terreno e la sua sistemazione a terrazzamenti senza tuttavia interferire con la vegetazione spontanea a macchia mediterranea. Si prevede la realizzazione di sentieri tra la vegetazione spontanea e la comunicazione tra le due cave, attualmente separate, attraverso piccoli varchi in galleria nella parete di roccia su cui poggia il ponte di via Calore. Sarà realizzata anche un'ideale illuminazione delle pareti di pietra per effetti scenografici per chi si affaccia dalle aree superficiali. La zona superficiale del parco sarà attrezzata con diverse zone tematiche quali, ad esempio gli orti urbani, le attrezzature per i giochi dei bambini, le

aree per spettacoli all'aperto, ecc. Tutte le aree del parco saranno sistemate a verde attraverso la piantumazione di alberi d'alto fusto e cespugli utilizzando essenze corrispondenti alle caratteristiche podologiche della zona, saranno illuminate, dotate di panchine in pietra leccese, cestini portarifiuti e vari elementi di arredo. Inoltre le varie parti del parco saranno collegate da piccoli spiazzi, viali pedonali e ciclabili caratterizzati da filari di alberi d'alto fusto e da siepi e da illuminazione idonea. La delimitazione tra le aree in piano del parco e le zone profonde delle cave sarà realizzata con muretti di pietra a secco. Tutto il parco sarà recintato con rete metallica ricoperta in PVC, alta 2mt., con affiancata una folta siepe interna.

- La realizzazione di una strada carrabile ciclabile sul perimetro ovest del parco che riprende ed amplia un sentiero rurale esistente. Tale strada consentirà il collegamento tra il prolungamento di via Calore e le strade a nord del parco che si collegano con Via San Nicola. La strada sarà illuminata e provvista di marciapiedi, segnalazioni orizzontali e verticali.

Le opere che formano oggetto dell'appalto, possono riassumersi come appresso, salvo più precise indicazioni che, all'atto pratico, potranno essere impartite dalla Direzione dei Lavori:

- Esecuzione di rilevato stradale;
- Esecuzione di muri di contenimento in corrispondenza delle proprietà private;
- configurazione dell'intera area d'intervento;
- fornitura e posa in opera di misto stabilizzato per gli spazi pavimentati;
- fornitura e posa in opera di cordoli retti o curvi in calcestruzzo vibrocompresso;
- fornitura e posa in opera di cordoli retti o curvi in pietra calcarea;
- fornitura e posa in opera di massetti in calcestruzzo cementizio dosato a q.li 2 di cemento tipo 325 per mc.;
- fornitura e posa in opera di pavimentazione realizzata con tavelloni in cemento (25x50);
- fornitura e posa in opera di pietrini di cemento;
- fornitura e posa in opera di pavimenti in pietra calcarea e pietra leccese;
- fornitura e posa in opera di muretti in pietrame a secco;
- fornitura e posa in opera di panchine in pietra leccese;
- fornitura in opera di tubazione corrugata del tipo a doppia parete per la protezione delle linee elettriche e di terra;
- realizzazione di blocchi di sostegno per pali di P.I. in cls. cementizio;
- realizzazione di linee elettriche di alimentazione dei pali e delle relative linee di terra;
- fornitura in opera di pali in acciaio h. 4,00 mt.,
- fornitura in opera di armature cablate e rifasate in classe 2 (doppio isolamento);
- fornitura e posa in opera di lampade ad alogenuri metallici da 100 W;
- fornitura a piè d'opera di terra da coltivo;
- fornitura e posa in opera di arbusti e cespugli;
- fornitura e messa a dimora di alberi;
- fornitura e messa in opera di panchine ;
- fornitura e posa in opera di cestini;
- fornitura e posa in opera di segnaletica stradale orizzontale e verticale.
- Area gioco in erba sintetica con fornitura e posa in opera di giochi per bambini.

Sperimentazione edilizia

L'intervento comprende lavorazioni straordinarie i cui contenuti generali sono riportati nell'apposita relazione sulla Sperimentazione edilizia.

3.1 Intervento n.2 – Edificio a destinazione mista residenze e servizi – ristrutturazione urbanistica ex art. 31 lett. e) L. 457/78;

3.1.1 Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste detto progetto è urbanisticamente definita dal vigente Piano Regolatore Generale parte zona B11, parte area a parcheggio e una minima parte in area a parco F34. Il progetto prevedendo una lieve diversa destinazione urbanistica dell'intero lotto interessato dall'intervento rispetto alle previsioni di Piano Regolatore Generale necessiterà dell'approvazione dell'intervento di variante al PRG ai sensi della legge regionale n° 13 dell'11/05/2001, tipizzando l'area come zona B11. La variante non induce modifiche sostanziali al P.R.G., in quanto lo stesso valuta la quantità di aree necessarie al soddisfacimento dei bisogni pregressi che di quelli derivanti dagli abitanti insediabili nel periodo di validità dello stesso piano in termini quantitativi per servizi e attrezzature superiori alle misure fissate dal D.M. 144/68 e quindi l'utilizzazione di tale area per la realizzazione di servizi, ancorché diversi da quelli specifici previsti, non altera il dimensionamento generale degli standard.

3.1.2 Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella ristrutturazione urbanistica ex art. 31 lett. e) della legge 457/78 dell'area ove attualmente insiste un fabbricato di edilizia popolare di proprietà comunale comprendente n. 28 alloggi di circa 80mq. Di superficie utile. Detto fabbricato versa in un pessimo stato di manutenzione è alquanto degradato e carente sotto il profilo impiantistico e tecnologico. Tale situazione impedisce un suo recupero o ristrutturazione urbanistica e pertanto, con il presente progetto, se ne prevede la sua demolizione, previa costruzione di un edificio a destinazione mista residenze e servizi. Detto nuovo edificio, oltre ad ospitare una volta realizzato gli attuali residenti, prevede la realizzazione di servizi commerciali e o artigianali, nonché uffici pubblici a servizio del quartiere. L'intervento si estende su una superficie totale di mq. 3600 circa, su un'area in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà privata attestata su via Calore.

Il progetto prevede, quindi, la realizzazione di un edificio con tipologia in linea, una superficie coperta di circa mq. 650, un'altezza di ml. 18,00, una cubatura complessiva di circa 12.000 mc. e n. 5 piani oltre il piano terra destinato a servizi e porticato. Nello scantinato sono ubicati i locali tecnologici. I parcheggi sono ricavati nel piazzale esterno.

La parte residenziale consta di n. 28 alloggi di mq. 80 circa (stesso numero e superficie degli alloggi esistenti da demolire), ubicati dal 1° al 5° piano e serviti da tre corpi scala di collegamento verticale.

I servizi commerciali e/o artigianali e gli uffici sono ubicati al piano terra e, in parte al 1° piano dell'edificio.

Gli alloggi sono articolati in ingresso, corridoio, cucinino, soggiorno, n. 2 stanze da letto ed un bagno. La composizione degli alloggi, al loro interno, prevede una notevole flessibilità distributiva a fronte delle stesse prestazioni e superfici.

Per la realizzazione dell'intervento saranno utilizzati i massimali di costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) vigenti al momento nella Regione Puglia.

Le opere che formano oggetto dell'appalto, possono riassumersi come appresso, salvo più precise indicazioni che, all'atto pratico, potranno essere impartite dalla Direzione dei Lavori:

- Struttura in C.A;
- Murature di tamponamento spessore cm 35 in blocco di laterizio termico alveolato;
- Tramezzi interni in tufo spess. Cm. 10;
- Intonaci interni ed esterni;
- Rivestimenti esterni con intonaci biocompatibili;
- Pavimenti e Piastrelle in ceramica;
- Infissi interni in legno;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato a taglio termico e retrocamera;
- Impianto idrico in rame e fognate in polietilene pesante;

- Impianto elettrico a norma;
- Impianto di riscaldamento a gas, con caldaia singola;

Sperimentazione edilizia

L'intervento comprende lavorazioni straordinarie i cui contenuti generali sono riportati nell'apposita relazione sulla Sperimentazione edilizia.

4.1 Intervento n. 3 – Zona 30 in Via San Nicola – Ampliamento servizi a rete;

4.1.1 Inquadramento urbanistico

L'area su cui insiste detto progetto è urbanisticamente definita dal vigente Piano Regolatore Generale come viabilità e parcheggi.

4.1.2 Descrizione dell'intervento

L'intervento consiste nella riqualificazione e nel potenziamento dei servizi di borgo S. Nicola, attraverso il recupero di una zona caratteristica del territorio, tipico della residenza rurale ed artigiana.

Esso comporta:

- 1) Riqualificazione della zona 30;
- 2) Ampliamento della rete fognante.
- 3) Potenziamento dell'impianto di pubblica illuminazione;

RIQUALIFICAZIONE DELLA ZONA 30

Nello specifico si tratta di ridurre e limitare i flussi di traffico di attraversamento del borgo per mezzo dell'introduzione di una "Zona 30" coincidente con il nucleo storico. La limitazione della velocità prevista dalla zona 30 si attua tramite interventi puntuali di valorizzare della via principale del borgo ossia Via S. Nicola, compreso il ponte che ad essa si collega su via Calore, con la sistemazione della pavimentazione stradale, la sostituzione dei pali di pubblica illuminazione e la fornitura di elementi d'arredo urbani e vegetali, in modo tale da caratterizzare la zona e riqualificarla alla misura di tipico borgo.

Inoltre l'intervento interesserà la gestione dei flussi di traffico e di attraversamento provenienti dai centri commerciali limitrofi all'area del Contratto, avvalendosi di un adeguato studio dei sensi di marcia e di interventi strutturali mirati.

AMPLIAMENTO DELLA RETE FOGNANTE

L'intervento riguarderà la zona più a nord delle cave, carente sotto l'aspetto dei servizi, tra via Reno e via D'Azeglio.

Il troncone principale della rete, attualmente attraversa già via S. Nicola, pertanto risulta necessario realizzare il nuovo impianto per una lunghezza di circa 800,00 ml all'interno delle suddette vie e successivamente ci si collegherà al troncone principale esistente.

POTENZIAMENTO DELL'IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Anche il potenziamento dell'impianto di pubblica illuminazione è tra gli interventi necessari alla sistemazione della zona e al miglioramento della sicurezza dei residenti.

Saranno previsti dei pali di illuminazione alti 10,00 ml, i quali saranno installati ad una distanza di 37,00 ml.

Le opere che formano oggetto dell'appalto, possono riassumersi come appresso, salvo più precise indicazioni che, all'atto pratico, potranno essere impartite dall DD.LL:

- Esecuzione di rilevato stradale;
- fornitura e posa in opera di misto stabilizzato per gli spazi pavimentati;
- fornitura e posa in opera di cordoli retti o curvi in calcestruzzo vibrocompreso;
- fornitura e posa in opera di cordoli retti o curvi in pietra calcarea;
- fornitura e posa in opera di massetti in calcestruzzo cementizio dosato a q.li 2 di cemento tipo 325 per mc.;

- fornitura e posa in opera di pavimentazione realizzata con tavelloni in cemento (25x50);
- fornitura e posa in opera di pietrini di cemento;
- fornitura in opera di tubazione corrugata del tipo a doppia parete per la protezione delle linee elettriche e di terra;
- realizzazione di blocchi di sostegno per pali di P.I. in cls. cementizio;
- realizzazione di linee elettriche di alimentazione dei pali e delle relative linee di terra;
- fornitura in opera di pali in acciaio h. 4,00 mt.,
- fornitura in opera di armature cablate e rifasate in classe 2 (doppio isolamento);
- fornitura e posa in opera di lampade ad alogenuri metallici da 100 W;
- fornitura e messa a dimora di alberi;
- fornitura e messa in opera di panchine ;
- fornitura e posa in opera di cestini;
- fornitura e posa in opera di segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Sperimentazione edilizia

L'intervento comprende lavorazioni straordinarie i cui contenuti generali sono riportati nell'apposita relazione sulla Sperimentazione edilizia.

CRONOPROGRAMMA GENERALE

interventi	fasi				1 anno (fraz. 2 mesi)						2 anni						3 anni						4 anni					
	FA	FB	FC	FD	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48
interventi pubblici con i finanziamenti del CdQ																												

FA = fase progettazione
 FB = fase proced. tecnicoamministrative
 FC = fase appalto
 FD = fase esecuzione