

COMUNE DI PALAZZOLO ACREIDE



CONCORSO DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL QUARTIERE LENZA - OROLOGIO FINALIZZATO AL PROGRAMMA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE

Allegato 1.6 - DOCUMENTO DI INDIRIZZO PROGETTUALE

1. Introduzione

Per quanto previsto dall'art. 60 comma 3 del D.P.R. 554/99 che rimanda all'art. 15, comma 5, dello stesso D.P.R. con il presente documento si riportano i contenuti dello stato di fatto, degli obiettivi, le esigenze ed i fabbisogni da soddisfare richieste dall'ente banditore.

L'esigenza principale che motiva il concorso di progettazione è quella di dotare l'ente banditore di un progetto che nell'attuare in ogni sua parte il decreto 11 Luglio 2008 Regione Siciliana che approva il Bando pubblico per la realizzazione di un programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" pubblicato nella GURS n. 58 del 19 dicembre 2008, abbia una visione unitaria di una area urbana nodale con l'obiettivo generale costituito dalla riqualificazione urbana intesa come riorganizzazione della struttura fisica dello spazio fisico, ma anche del sistema delle relazioni sociali, economiche produttive e culturali.

Interessa cioè armonizzare tutte le funzioni presenti, in primo luogo legando quelle della residenza a quelle di mobilità e di relazione e caratterizzando maggiormente quelle ricreative e quelle collegate alla vocazione turistica della cittadina, ma sempre in una visione di sistema unitario baricentrico con tutto il centro storico e l'intera cittadina di Palazzolo Acreide.

Infatti il progetto ha tra i suoi obiettivi primari la riorganizzazione degli spazi della zona e, con il corretto recupero degli immobili nel contesto ambientale esistente, la tutela e la valorizzazione dell'identità dei luoghi attraverso la riqualificazione del comparto e l'integrazione con il restante tessuto urbanistico.

2. L'area di intervento

Per lo svolgimento del concorso di progettazione di che trattasi l'amministrazione comunale ha individuato un ambito urbano costituito da un'ampia area all'interno del centro storico che comprende il quartiere Lenza - Orologio, dal nome di due delle vie che lo compongono, di cui conserva le caratteristiche morfologiche e ambientali.

L'ambito urbano del quartiere Lenza - Orologio è caratterizzato da un denso tessuto edilizio permeato da un insieme di strette vie, scalinate, ronchi, articolato senza un ordine preciso e si presenta ancora oggi come una sorta di isola nella città, dove al degrado sociale, rappresentato da nuclei d'utenza in gravi condizioni di disagio economico e occupazionale, si è sommato il degrado edilizio, con un decadimento fisico delle strutture abitative e degli spazi esterni pubblici, che conferiscono a tutta l'area una valenza di negatività e marginalità.

Il quartiere viene percepito dal resto della cittadina come un luogo di degrado ambientale e sociale, tanto da giustificare il continuo trasferimento degli abitanti verso altre aree della città, dove migliori risultano le condizioni di vita.

Il quartiere si estende per un'area di circa 24000 metri quadri ed è delimitato a nord da via Grotte, a sud da via Carlo Alberto, ad est e a ovest rispettivamente da via Orologio e da Piazza San Michele.

Gli alloggi abitati rappresentano circa il 50% di quelli complessivi e sul totale delle abitazioni presenti nell'area più della metà versa in una condizione di degrado. Sulla base dello stato conservativo e della presenza di ruderi o di abitazioni in evidenti condizioni di inagibilità è stato possibile evidenziare che circa un terzo delle abitazioni degradate appare in pessimo stato e in alcuni casi le costruzioni si sono trasformate in veri e propri ruderi.

Nell'edificato sono ancora oggi leggibili le "case terranee", costituite da uno o due locali, con soffitto voltato o a tetto, costruite direttamente sulla roccia con pietra bianca anche non squadrate. Altre case terranee sono state invece accorpate o sopraelevate, per rispondere a mutate esigenze d'uso in relazione alla funzionalità abitativa, mentre le sopraelevazioni hanno spesso comportato modifiche sostanziali all'aspetto delle abitazioni.

Questo induce a prendere in considerazione due aspetti:

- le case terranee, le abitazioni più modeste, rappresentano, con i monumenti e gli edifici di rilevante interesse storico e architettonico, una singolarità che contribuisce a denotare fortemente il centro storico di Palazzolo Acreide;
- è avvertita l'esigenza di recupero delle costruzioni in funzione delle mutate esigenze abitative e, valutato il riconoscimento di sito W.H.L. UNESCO, nell'ottica di una valorizzazione dello stile che connota lo spazio storico.

Il sistema viario rappresenta, per l'area analizzata, un aspetto fortemente critico: la mobilità all'interno del quartiere appare problematica per la presenza di un elevato numero di corti, "ronchi", che ostacolano il transito. Una sola strada attraversa il centro del quartiere, mentre le altre si pongono ai margini del quartiere stesso.

Il degrado del tessuto urbano è accentuato dal pessimo stato di conservazione (diffusa mancanza di elementi lapidei) e dallo scarso livello di qualità dei relativi materiali impiegati in alcuni tratti della viabilità (battuti di cemento), oltre che dal forte impatto visivo creato dalle linee aeree di alimentazione delle reti di servizio e dell'illuminazione pubblica, anch'essa inadeguata in termini di illuminamento e di inserimento nel contesto.

Il progetto ha tra i suoi obiettivi quello di riorganizzare e riqualificare gli spazi pubblici e le infrastrutture nel contesto geomorfologico e ambientale esistente, valorizzare l'identità dei

luoghi ristrutturando e recuperando gli immobili del patrimonio edilizio esistente per il loro riutilizzo secondo le finalità del programma per alloggi a canone sostenibile di cui al Decreto 11 luglio 2008 dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, al fine di permettere l'integrazione dell'ambito di studio con il restante tessuto urbanistico del centro storico di Palazzolo Acreide.

3. Obiettivi generali di progetto e strategie per raggiungerli

Il concorso si prefigge lo scopo di selezionare una proposta progettuale in grado di valorizzare gli elementi caratteristici dell'area.

La proposta progettuale dovrà quindi essere capace di rafforzare il ruolo dell'area, attribuendogli qualità urbana ed ambientale e, conseguentemente, un forte carattere attrattivo mediante soluzioni che, privilegiando il miglior rapporto tra benefici e costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

4. Opere da realizzarsi

Il concorso di progettazione si occuperà di risolvere parte degli interventi compresi nella più generale proposta che il Comune di Palazzolo Acreide intende predisporre al fine di partecipare al Bando pubblico per la realizzazione nella Regione siciliana di un programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" di cui al Decreto 11 luglio 2008 dell'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici, pubblicato nella GURS n. 58 del 19 dicembre 2008.

Il progetto dovrà vertere al recupero urbano ipotizzandone la modificazione e la qualificazione del tessuto consolidato, per un verso tramite la conservazione e valorizzazione del tessuto storico con opere di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero urbano e, in altro modo, tramite la modificazione di parti di tessuto urbano fisicamente degradato con riqualificazione di percorsi e spazi urbani.

Nell'ambito complessivo della proposta sono previsti:

- interventi oggetto dell'attività del concorso di progettazione consistenti nel:

A. Recupero patrimonio edilizio residenziale esistente – ristrutturazione di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile;

B. Riqualificazione spazi pubblici urbani.

- interventi da attuarsi in partenariato con altri soggetti pubblici e/o privati e non inclusi nell'attività progettuale oggetto del presente concorso di progettazione:

1. Recupero patrimonio edilizio residenziale esistente – ristrutturazione di alloggi da destinare ad edilizia residenziale convenzionata–agevolata

2. Recupero edilizia residenziale privata finanziata con fondi pubblici L. 433/91;

3. Parcheggio pubblico con intervento in Project financing

4. Recupero e completamento quartiere Orologio - riqualificazione spazi pubblici urbani.

A. Recupero patrimonio edilizio residenziale – ristrutturazione di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile

Stato dei luoghi: Il tessuto edilizio oggetto del recupero edilizio è prevalentemente composto da case “terranee”, o disposte su due elevazioni, con tipologia a catoio, costituite da uno o due locali, composte da strutture portanti in pietra con soffitto voltato o a tetto in legno.

Il patrimonio edilizio residenziale che dovrà recuperarsi è sparso nel tessuto dell’ambito urbano di riferimento ed è indicato nella tavola allegata 1.3 – *Planimetria generale relativa allo stato di fatto dell’area in oggetto in cui sono individuati gli interventi.*

Destinazione PRG: Zona A (centro storico).

Obiettivi Gli obiettivi generali da perseguire attengono al risanamento e al recupero dei manufatti in questione al fine di adibirli ad alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile. Nell’azione di recupero in particolare dovrà essere accuratamente studiata, in fase di progettazione, l’eliminazione delle aggiunte e superfetazioni, con la possibilità accorpate i volumi esistenti per il conseguimento di nuovi spazi con caratteristiche di abitabilità idonee e per un ottimale utilizzo delle unità edilizie esistenti.

La completa ristrutturazione e la messa a norma degli immobili dovranno rispondere alle normative di costruzione in zona sismica, di sicurezza ed impiantistiche, e dovranno tenere opportunamente in conto i costi d’intervento che dovranno essere opportunamente giustificati con apposite schede in riferimento ai massimali di costo regionali.

Gli alloggi ristrutturati dovranno possedere elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali. In particolare nella progettazione e realizzazione degli interventi si dovranno trovare soluzioni adeguate ed attuali in tema della “sostenibilità edilizia” e del risparmio energetico.

Il progetto dovrà sviluppare tematiche tipologiche, compositive, tecnologiche costruttive e gestionali, finalizzate a qualificare i parametri prestazionali come di seguito esemplificato:

- apporto alla caratterizzazione d’identità del luogo;
- molteplicità tipologica finalizzata a garantire le esigenze abitative sia delle specifiche categorie che hanno accesso al “canone sociale” (anziani, giovani coppie, single, studenti, lavoratori stagionali, immigrati) sia di quelle famiglie a basso reddito, con caratteristiche chiaramente individuate dalle scelte di fondo del programma straordinario, che avrebbero accesso al “canone moderato”;
- flessibilità e molteplicità funzionale, anche in rapporto alle diverse categorie dei fruitori;
- aggregabilità e ampliabilità delle unità residenziali alla scala edilizia;
- qualità formale e rappresentatività del contesto urbano;
- fruibilità, accessibilità e visitabilità degli spazi pubblici e privati;
- integrazione tipologica e sociale;
- integrazione funzionale tra spazi pubblici, di vicinato e privati;
- individuazione di spazi di servizio alla residenza primari e secondari;
- soluzioni distributive e tipologiche atte al controllo dell’apporto solare invernale ed estivo;
- integrazione di sistemi tecnologici avanzati finalizzati a garantire elevati parametri di risparmio e razionalizzazione dell’uso delle risorse energetiche primarie;
- riduzione e razionalizzazione dei costi regionali dell’intervento;
- riciclabilità e asetticità dei materiali da costruzione impiegati.

B. Riqualificazione degli spazi pubblici urbani.

Stato dei luoghi: Il sistema degli spazi urbani pubblici all'interno dell'ambito del quartiere Lenza – Orologio, rappresenta un aspetto fortemente critico per il degrado accentuato dal cattivo stato di conservazione e dalla scarsa qualità dei materiali di pavimentazione della viabilità pubblica e dell'illuminazione pubblica inadeguata in termini di illuminamento e di inserimento nel contesto, nonché l'assenza di adeguate reti di servizio e di elementi di arredo urbano, condizione non più sostenibile ed opportuna rispetto a un contesto di spazi urbani di qualità e pregio che si vorrebbe organizzare e valorizzare per onorare il riconoscimento di sito W.H.L. UNESCO dato all'intero centro storico della città di Palazzolo Acreide.

La progettazione dovrà studiare gli spazi pubblici indicati nell'allegata tavola 1.3. Nello specifico le aree interessate dall'intervento comprenderanno via Grotte, via Lenza, via Soccorso, ronco Galliano, ronco Zaccone e ronco Frapantaleo.

Destinazione PRG: Zona A (centro storico).

Obiettivi: I partecipanti dovranno intervenire nell'azione di riqualificazione urbana con i tre obiettivi seguenti:

- **eliminare il degrado estetico degli spazi e percorsi urbani esistenti**, conseguendo al tempo stesso un miglioramento delle condizioni di benessere ambientali esterne, valorizzando le relazioni tra le diverse componenti del tessuto edilizio ed eliminando i fattori di inquinamento visivo prodotto dalle infrastrutture;
- **promuovere la vocazione turistica del centro storico**, attraverso la realizzazione di un itinerario turistico, monumentale e paesaggistico, che si sviluppa attraverso i vicoli del quartiere, valorizzando i suoi legami pedonali e percettivi con i caratteri storici delle sue architetture e il panorama che è possibile ammirare da alcuni punti del quartiere;
- **favorire la connettività fra il quartiere e il resto dell'abitato**, creando delle permeabilità di usi e percorsi in grado di facilitare quegli scambi di flusso necessari a contenere l'isolamento del complesso rispetto alla città.

L'intervento progettuale dovrà essere finalizzato al miglioramento della qualità urbana e della fruibilità di detti spazi urbani nel rispetto delle direttive nazionali e comunitarie, e in particolar modo all'uso di impianti atti a ridurre i consumi energetici, all'utilizzo dei materiali tipici della bioarchitettura (legno-pietra) ed eco-compatibili certificati, all'adeguamento alle normative in materia di sicurezza e di portatori di handicap, di impianti, con particolare riguardo al miglioramento dell'impianto d'illuminazione pubblica e all'inserimento di nuovi elementi di arredo urbano.

Si dovrà prevedere la riqualificazione di tali spazi urbani con interventi diffusi di recupero e riconversione dei percorsi, attraverso opere di pavimentazione delle sedi carrabili e pedonali tramite il ripristino dei materiali e delle tessiture che originariamente conformavano l'impiantito delle sedi stradali,

Tutte le viabilità pedonali e i raccordi di questa alla viabilità carrabile dovranno essere privi di barriere architettoniche.

Il sistema infrastrutturale dovrà integrarsi alla viabilità anche pedonale, alle reti di servizio, al trasporto pubblico, alla sistemazione degli spazi pubblici al contorno e soprattutto dovrà permettere una continuità con la viabilità già esistente e non mantenersi separata.

Il progetto dovrà curare in particolare: l'inserimento di elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di elementi di illuminazione di carattere adeguato con il contesto storico-urbanistico e la valorizzazione delle emergenze architettoniche presenti nel contesto considerato.

5. La pianificazione esistente

Lo strumento vigente allo stato attuale nell'area proposta per l'intervento è il Piano regolatore generale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 19/10/2006 in corso di approvazione definitiva da parte dell'A.R.T.A.

6. Regole e norme tecniche da rispettare

Gli elaborati dovranno essere prodotti in modo da poter essere sviluppati successivamente in una progettazione conforme alle vigenti disposizioni di legge in materia di opere pubbliche.

La progettazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Bando di Concorso ed avere le caratteristiche di Progetto Preliminare.

7. Materiale informativo

Il materiale informativo a disposizione è composto, oltre che dal presente D.I.P., da:

- Bando di gara
- Disciplinare di Incarico
- Allegati:
 - 1.1 - Modello di Layout (pdf)
 - 1.2 - Inquadramento territoriale dell'area da foto aerea (pdf)
 - 1.3 - Planimetria generale relativa allo stato di fatto dell'area in oggetto in cui sono individuati gli interventi (pdf)
 - 1.4 - Planimetria generale con indicati i vincoli alla progettazione da P.R.G. (pdf)
 - 1.5 - Sintesi stato di fatto con foto dei luoghi (pdf)
 - 1.6 - Documento di Indirizzo Progettuale "DIP" (pdf)
- Schede Bando:
 - A001 - Domanda di partecipazione e dichiarazioni (in caso di professionista singolo)
 - A002 - Domanda di partecipazione e dichiarazioni (in caso di associazioni di professionisti o raggruppamenti temporanei di professionisti)
 - A003 - Domanda di partecipazione e dichiarazioni (in caso di società di professionisti o società di ingegneria o consorzi stabili)
 - B - Iscrizione agli ordini professionali
 - C - Dichiarazione sostitutiva consulente e/o collaboratore
 - D - Dichiarazioni personali ai sensi dell'art.38 comma 1, lett. b) e c) del DLgs 163/2006

- E - Dichiarazione del possesso dei requisiti ai sensi dell'art. 66 del Dpr 554/99, oppure impegno ad integrare i propri requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi di cui sopra con quelli di altri soggetti, nelle forme di cui agli artt. 49 e 90 del DLgs 163/2006

Si precisa che gli elaborati forniti, con particolare riferimento a quelli rappresentativi dello stato di fatto e di progetto dei luoghi oggetto di intervento, sono da intendersi indicativi e devono essere verificati sul posto dai concorrenti. L'amministrazione appaltante non risponde pertanto di eventuali errori e/o inesattezze in essi contenuti.

Tale materiale utile alla partecipazione al concorso può essere scaricato dal sito internet del comune di Palazzolo Acreide.