



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Planimetria di progetto

Introduzione | Il progetto per la riqualificazione delle aree centrali di Fratta Terme, Piazza Colitto e Via Loreta, nasce come risposta alla richiesta del bando di ideare una nuova configurazione di spazi collettivi che rispondano alle esigenze della città contemporanea nel rispetto dell'identità del luogo e dei segni preesistenti, valorizzando il territorio nelle diverse componenti paesaggistiche, ambientali, commerciali e socio-culturali che si sono delineate e sovrapposte negli anni.

Alla base del progetto, l'idea che il cittadino abbia la possibilità di vivere gli spazi pubblici in diversi momenti e forme; l'intervento mira, dunque, alla rigenerazione estetica e funzionale dello spazio e intende, in questo modo, creare un fulcro per attività culturali e momenti di socializzazione.

Pertanto, l'intervento ha l'obiettivo di creare un sistema unitario che accolga spazi pubblici flessibili e dinamici e che permetta di superare la frammentarietà che l'area di progetto presenta al momento attuale; questi spazi rappresentano per la città una grande risorsa e il loro recupero permetterebbe di riconnettere tra loro gli edifici e gli ambienti urbani più rappresentativi del paese, collegando con un percorso urbano pedonale l'area termale, Piazza Colitto, l'area verde e gli edifici con valenza pubblica situati in Via Loreta, con l'intento di rendere nuovamente accessibili alla città e ai suoi abitanti spazi attualmente poco valorizzati.

Temi ed obiettivi del progetto | Gli obiettivi principali del progetto nascono in relazione ai temi progettuali indicati dal bando e come risposta ad una riflessione su quale possa essere, oggi, il ruolo di Piazza Colitto e di Via Loreta all'interno del centro urbano di Fratta Terme.

Il progetto prende forma a partire da un'attenta analisi del contesto storico, architettonico, economico, culturale e sociale del paese e individua, come punto di partenza fondamentale, la creazione di un **sistema di spazi pubblici** capace di riconnettere e ricucire i rapporti tra le diverse aree del tessuto urbano.

La mancanza di un sistema continuo ed unitario di percorsi in grado di mettere in relazione spazi edificati con spazi aperti rappresenta infatti il principale ostacolo alla valorizzazione, anche in ottica turistico-ricettiva, del paese.

In particolare:

- a. Piazza Colitto risulta destinata quasi completamente a parcheggio ed è quindi incapace di svolgere la sua funzione di centro della vita sociale e culturale del paese
- b. Via Loreta presenta lungo il suo percorso edifici di grande valore per la comunità ma che risultano penalizzati, oltre che dall'elevato traffico automobilistico, anche dalla mancanza di spazi pubblici esterni di adeguate dimensioni e tra loro scarsamente collegati
- c. L'area a verde nella parte ovest rimane quasi completamente separata dal paese
- d. L'accessibilità da parte delle utenze più deboli risulta insufficiente in assenza di percorsi ben definiti

L'intervento quindi, attraverso una rigenerazione estetica e funzionale dell'area, dà vita ad un sistema di percorsi, fulcro di momenti di socializzazione e di attività, che consente al cittadino di vivere gli spazi pubblici in ogni momento e in diverse forme.

Restituendo parte delle aree dedicate alla mobilità veicolare al cittadino viene definito un sistema di spazi **unitario, flessibile e dinamico**.



Piazza Colitto | La Piazza, nuovo fulcro del paese, è definita a partire da due obiettivi: la riorganizzazione delle aree di sosta veicolare e la valorizzazione della vocazione naturale della località Fratta Terme come centro termale – ricettivo.

La sua posizione infatti, oltre ad essere fondamentale per riconnettere la maglia dei percorsi pedonali, ben si adatta a valorizzare il ruolo dell'edificio del Grand Hotel Terme della Fratta, emergenza architettonica simbolo del paese.

La piazza, pavimentata in porfido in analogia al centro termale, occupa una superficie di 2600 mq circa ed è delimitata a nord dall'asse pedonale alberato che collega via Loreta con l'ampia zona a verde ad ovest. La superficie pavimentata risulta in parte pedonale e in parte occupata dalla carreggiata di via Grazia Deledda; questa soluzione nasce dalla volontà di definire uno spazio che, seppur attraversabile dalle auto (zona 30), mantenga come vocazione primaria quella di spazio pubblico pedonale.

Infatti, in linea con le richieste del bando che prevede la possibilità di pedonalizzare in occasioni temporanee via G. Deledda, l'area è intesa nella sua totalità come parte del sistema degli spazi pedonali, in cui "l'intruso" non è il cittadino bensì l'automobile.

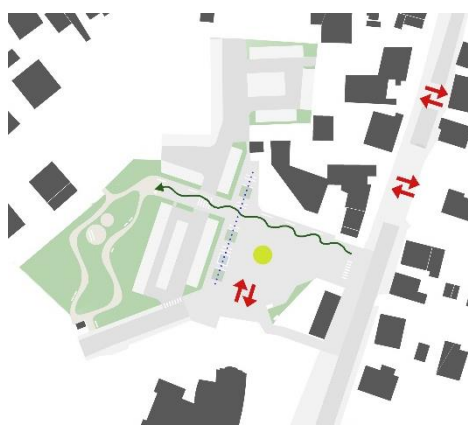
Per garantire un uso differenziato degli spazi e favorire la socializzazione, una parte pavimentata della piazza è lasciata libera per poter accogliere mercati ed eventi, mentre una porzione disposta ad ovest e attrezzata con sedute, alberature e una vasca d'acqua, viene a delineare un'area di sosta. L'asse pedonale che delimita la piazza a nord diventa un collegamento privilegiato per l'accesso al parco.

Via Loreta | Sul tratto viario di via Loreta oggetto del concorso vengono realizzati vari interventi migliorativi.

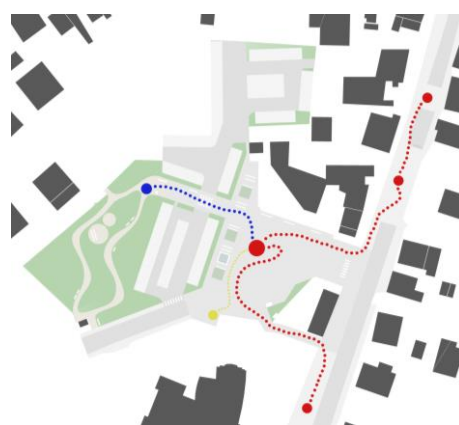
La sede stradale, in corrispondenza delle emergenze architettoniche quali l'ex Casa del Fascio, la Chiesa e il teatro, viene innalzata alla quota dei marciapiedi; tale intervento contribuisce a valorizzare i punti di interesse e a creare per i pedoni un'area più sicura, in cui i veicoli saranno naturalmente portati a ridurre la velocità di marcia.

Anche l'installazione di un nuovo arredo urbano contribuirà a valorizzare il tratto stradale.

Parco | L'area a verde a ovest dell'area di progetto viene valorizzata e riconnessa alla rete dei percorsi pedonali grazie al collegamento privilegiato che viene realizzato con via Loreta, e che proseguirà anche all'interno del parco con aree attrezzate per la sosta. Verranno inoltre piantate nuove alberature per migliorare l'ombreggiamento e la vivibilità dell'area.



Schema connessioni e centralità



Schema collegamenti

Accessibilità | La valorizzazione dei percorsi e delle aree pedonali è al centro del progetto, attraverso la creazione di percorsi sicuri in cui è garantita la completa accessibilità.

Il progetto pone particolare attenzione all'abbattimento delle barriere architettoniche tramite l'eliminazione dei dislivelli e la realizzazione di pavimentazioni e aree verdi alla stessa quota.

Pavimentazioni e verde | La scelta dei materiali rispecchia la volontà del progetto di valorizzare il contesto architettonico-paesaggistico in cui l'opera si colloca e l'obiettivo di legare il nuovo intervento con la trama urbana esistente.

In quest'ottica, la nuova configurazione di Piazza Colitto si basa sulla realizzazione di una superficie pavimentata in binderi di porfido che sostituirà la parte centrale della piazza, attualmente asfaltata, e la prima parte di Via G. Deledda. L'orditura della pavimentazione disposta a correre ed organizzata in maniera ortogonale rispetto all'andamento di via Loreta è scandita da fasce parallele, sempre in porfido, che ritmano e suddividono l'area.

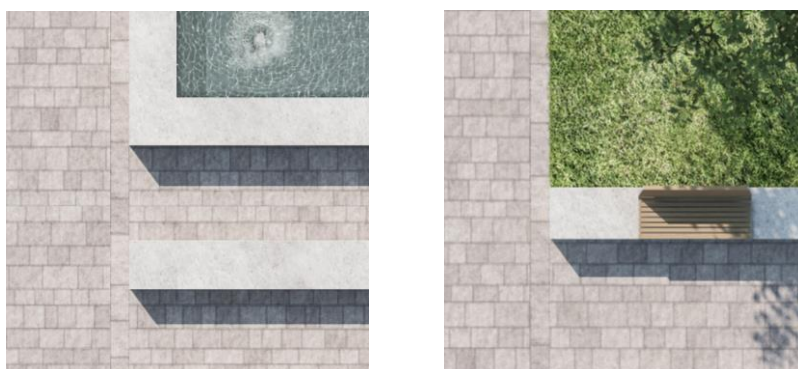
Nella piazza, lungo l'asse attrezzato collocato nella zona ovest in prossimità dell'area di parcheggio, saranno inserite delle aiuole verdi a raso, una vasca d'acqua e delle panchine in calcestruzzo alleggerito. I punti di contatto tra la pavimentazione e il manto erboso verranno protetti con cordoli in ferro, capaci di rispondere alle esigenze funzionali ed al tempo stesso garantire una continuità di quota tra l'area pavimentata e la vegetazione.

Nella parte alta della piazza si realizzerà un viale alberato; le piante saranno inserite in un'aiuole opportunamente dimensionate e protette da grigliati.

Su Via Loreta, l'innalzamento della sede stradale viene realizzato con la sostituzione dell'asfalto con una pavimentazione simile a quella degli attuali marciapiedi.

La parte a verde ad ovest, dedicata a parco, sarà arricchita da alberature, aree gioco e un percorso in ghiaia stabilizzata; quest'ultima consentirà di non alterare la permeabilità dell'area verde, dando al tempo stesso un'organizzazione allo spazio.

Infine, è prevista la riorganizzazione dell'area dei parcheggi, nella quale si mantiene una pavimentazione in asfalto.



Dettagli pavimentazione e arredo

Arredo | Nella soluzione spaziale proposta, si considera l'inserimento di un arredo urbano che comporti un miglioramento delle qualità d'uso dello spazio.

Le sedute sono collocate lungo l'asse attrezzato della piazza, in corrispondenza del nuovo viale pedonale che conduce al parco e lungo via Loreta in corrispondenza dei muretti in mattoni esistenti. Le nuove sedute presentano una struttura parallelepipedica in calcestruzzo alleggerito realizzabile in diverse lunghezze. Per migliorare il comfort, con particolare attenzione alle persone più anziane, su alcuni blocchi sono collocate sedute in legno con schienale. Questa scelta unisce l'idea di monoliticità a quella di comodità e si può adattare anche alle necessità delle persone con ridotta capacità motoria. Il numero elevato di questi elementi in calcestruzzo mira a creare un'area ombreggiata dove sostare, capace di promuovere la socializzazione tra gli abitanti.

In sede di progettazione non è stata prevista l'illuminazione della piazza, questa dovrà essere integrata al progetto Hera luce che prevede, in particolare per Fratta Terme, lungo la via Loreta la sostituzione di nuovi pali di arredo.

La semplicità e l'adattabilità dell'arredo proposto consentirà all'amministrazione di poter riproporre tale soluzione in altre aree pubbliche comunali.



Rappresentazione assonometrica arredo

Gestione e manutenzione | Il progetto non richiede una particolare gestione e manutenzione e va incontro all'economicità del progetto visto che sono necessari pochi e piccoli interventi di manutenzione per poter mantenere in ottimo stato la piazza.

Principali operazioni per la realizzazione | Sintetizzando ciò che si può approfondire meglio nella stima dei costi, le lavorazioni principali oggetto del progetto saranno: rimozione di porzione di pavimentazione in asfalto per realizzazione di nuova pavimentazione in porfido – sistemazione dell'area a verde per realizzazione di un parco attrezzato – adeguamento sottoservizi - innalzamento di porzioni di sede stradale – fornitura di arredo

Costi | Gli importi sono stati rilevati dal prezzario della Regione Toscana, prov. Firenze, anno 2018. Gli importi a corpo, non rilevabili da prezzario sono stati determinati da indagini di mercato

00_ Allestimento cantiere				
00_1 Formazione cantiere e oneri per la sicurezza				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	cad.	1	€ 9.400,00	€ 9.400,00
00_ Totale allestimento cantiere				€ 9.400,00
01_ Scavi e sbancamenti				
01_1 Scavo per percorso in ghiaia cod.01.A04.001.002				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mc	153	€ 18,85	€ 2.884,18
01_ Totale scavi e sbancamenti				€ 2.884,18
02_ Demolizioni e rimozioni				
02_1 Demolizione aiuole esistenti cod.02.A03.002.002				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mc	9,20	€ 344,78	€ 3.172,00
02_2 Scarnificazione pavimentazione stradale cod.05.A03.001.001				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mq	2620,00	€ 3,05	€ 7.978,29
02_3 Demolizione sottofondo stradale cod.05.A03.006.001				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mc	786,00	€ 64,72	€ 50.868,18
02_ Totale demolizioni e rimozioni				€ 62.018,47
03_ Costruzioni				
03_1 Sottofondo in cls cod.01.E05.013.001				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mq	2456,00	€ 13,65	€ 33.531,55
03_2 Pavimentazione in binderi di porfido cod. np02				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mq	2456,00	€ 128,00	€ 314.368,00
03_3 Ghiaia stabilizzata cod. np03				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mq	510,00	€ 42,00	€ 21.420,00
03_4 Pavimentazione autobloccanti cod. np04				
	um	qnt	pu	totale
totale voce	mq	640,00	€ 82,00	€ 52.480,00
03_ Totale costruzioni				€ 421.799,55
04_ Aree a verde				

04_1	Rigenerazione verde				cod.09.E09.001.001
		um	qnt	pu	totale
	totale voce	mq	1090,00	€ 0,69	€ 756,07
04_2	Manto erboso				cod.09.E09.007.001
		um	qnt	pu	totale
	totale voce	mq	230,00	€ 1,34	€ 308,58
04_3	Scavi per piantumazione				cod.01.A04.018.001
		um	qnt	pu	totale
	totale voce	mc	40,00	€ 8,24	€ 329,65
04_4	Piantumazione e fornitura alberature				cod. np04
		um	qnt	pu	totale
	totale voce	cad	48,00	€ 260,00	€ 12.480,00
04	Totale aree a verde				€ 13.874,30
05_Arredi					
05_1	Panchina in cls con seduta in legno				cod. np05
		um	quantità	pu	totale
	totale voce	cad.	32,00	€ 584,00	€ 18.688,00
05	Totale arredi				€ 18.688,00
06 Impianti e sottoservizi					
06_1	Impianto di irrigazione e vasca 'acqua				cod. np06
		um	qnt	pu	totale
	totale voce	cad.	1	€ 17.200,00	€ 17.200,00
06_2	Adeguamento sottoservizi				cod. np07
		um	qnt	pu	totale
	totale voce	cad.	1	€ 12.420,00	€ 12.420,00
06	Totale impianti e sottoservizi				€ 29.620,00
TOTALE IMPORTO DEI LAVORI					€ 558.284,49



Conclusioni | Parole chiave del progetto sono state dunque *equilibrio e flessibilità, attrattività e funzionalità*. Con questi obiettivi l'intervento viene pensato a partire dalla sua articolazione temporale: in un periodo breve e ciclico (il giorno o la settimana) e nella sua potenziale evoluzione in un tempo più lungo (mesi o anni). In entrambi i casi, la flessibilità del disegno configura uno spazio che riesce a rispondere all'esigenza di un uso stabile (spazio pedonale, area di sosta o di passaggio, luogo di permanenza e area per lo sport o area di gioco per bambini) e di un uso temporaneo (sede di mercati, eventi, cinema all'aperto, piccoli concerti).