

INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

GIARDINO PEPE-BORSIERI

SINTESI



PREMESSA

Il progetto di sponsorizzazione tecnica si inserisce in un contesto per cui l'Amministrazione comunale intende delimitare ad area pedonale via Pepe nel tratto fra via Borsieri e via Camagnola e l'area di sosta compresa tra via Pepe e via Borsieri.

La riqualificazione interessa un'area di 540 mq circa e comprende le sopraccitate aree in fase di delimitazione ad aree pedonali. Dato che, in estate, per la sua posizione, quest'area si trasforma in una rilevante isola di calore, si prevede di migliorare la qualità ambientale in virtù di un generale ripristino del suolo naturale e di un aumento della porzione del verde.

DESCRIZIONE AREE DI INTERVENTO

Il progetto inquadra due distinte aree d'intervento. La prima (1) si riferisce alla delimitazione ad area pedonale di via Guglielmo Pepe, dall'intersezione con via Borsieri fino alla intersezione con via Camagnola. La seconda (2) area invece riguarda l'attuale area di sosta presente all'angolo tra via Pepe e via Borsieri.



Per quanto riguarda la prima area (1), si prevede un intervento di urbanistica tattica, con il posizionamento di alcuni alberi in vaso, oltre a quattro panchine e un tavolo da ping pong.

La seconda area d'intervento è di maggiore impatto e prevede la ripartizione della zona in tre distinte porzioni ben definite e destinate al gioco, al passaggio e al verde.

Nell'ambito dell'area gioco verrà realizzata un'arena multisport in cui si inseriscono un mezzo campo da basket regolamentare e un'area da calcetto. La predetta area sarà recintata per ragioni di sicurezza, da una struttura con rete metallica.

Per l'area di passaggio sono previste una struttura frangisole per una parziale ombreggiatura, una serie di sedute e delle attrezzature da palestra outdoor.

L'area verde comprende un ampio spazio con alberi e arbusti appositamente selezionati per attirare insetti impollinatori. Il disegno del giardino tiene in considerazione i flussi di attraversamento delle persone.

Per la realizzazione di questi interventi è stata proposta una significativa depavimentazione nel rispetto delle linee d'intervento del Comune in tale ambito, optando, ove possibile, per l'uso di pavimentazioni drenanti.

In aggiunta ai lavori sopraccitati, la proposta di sponsorizzazione tecnica prevede anche la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area riqualificata per tutti gli anni di durata della sponsorizzazione.

PRINCIPI GUIDA DELL'INTERVENTO

Nello sviluppo del progetto per l'intervento di riqualificazione del parcheggio con sua trasformazione in giardino pubblico si sono tenuti in considerazione alcuni principi chiave della progettazione sostenibile:

- **Depavimentazione e uso del suolo consapevole:** si libera la maggior superficie possibile di suolo naturale, e si opta dove possibile per pavimentazioni drenanti.
- **Biodiversità:** per lottare contro l'impoverimento della biodiversità urbana, nella porzione di progetto restituita alla natura, si piantano arbusti e di bulbi che nelle opportune stagioni fioriranno, attirando insetti.
- **Consumo consapevole dell'energia.** Tutti gli apparecchi sono a basso consumo.
- **Materiali:** nella scelta di finiture e arredi, per ridurre l'impatto ambientale si considerano i materiali di cui sono costituiti.
- **Inclusività:** non esistono gradini o grossi dislivelli, non esistono barriere (l'area sarà sempre accessibile), gli arredi ipotizzati sono adatti per persone con disabilità motorie, le attrezzature sportive sono pensate per essere utilizzate da utenti di tutte le età e con diverse capacità fisiche o di allenamento, la segnaletica interna è pensata anche per aiutare persone con difficoltà cognitive.

PROGETTO DEL VERDE

Il progetto della vegetazione rispetta la volontà architettonica di suddividere gli spazi del lotto seguendo una maglia geometrica.

Al centro degli spazi ottenuti, si vanno a collocare le alberature principali di progetto. I dieci esemplari di meli da fiore (*Malus floribunda*) saranno distribuiti in maniera tale da costituire un filare ordinato che accompagni il fruitore per l'intera lunghezza del lotto. La scelta di tale specie è ricaduta per la sua versatilità e robustezza: il melo da fiore è adatto a sopravvivere in territori fortemente urbanizzati.

L'intero percorso verrà accompagnato dalla messa a dimora di una siepe mista composta da piante di *Osamrea*, *Sarcococca* e *Liriope* tutte specie molto rustiche, capaci di vivere in simbiosi. Elemento principale di questa scelta è dato dalla facilità di gestione di questi arbusti e dalla presenza di piccoli fiori molto profumati che andranno a caratterizzare il percorso in due stagioni differenti.

L'intera superficie permeabile verrà poi tappezzata da una prateria di *Pennisetum* e *Rudbekia*, due specie anch'esse molto tenaci, capaci di contenere il futuro sviluppo di erbe infestanti grazie alla loro densità e dimensione.

Il progetto è attento alle necessità di una gestione del verde ottimizzata e dal limitato consumo idrico, nel quale biodiversità ed aspetto estetico trovano una propria armonia.

MATERIALI

Il camminamento è realizzato con idonea stratigrafia che si conclude con un layer di calcestruzzo drenante.

Per l'arena sportiva avremo un manto di finitura in gomma parzialmente riciclata, posata su un massetto con opportune pendenze per lo scolo delle acque meteoriche.

Sono stati ipotizzati due tipi di cordonature, la prima in blocchi di granito da 8 cm di spessore posta in opera su un letto di malta, e la seconda in lamiera metallica zincata a raso pavimento ancorata meccanicamente.

Chiudono i perimetri delle griglie di raccolta per lo scolo delle acque e delle cunette alla francese in calcestruzzo per convogliare l'acqua verso opportune caditoie.

Per quanto riguarda gli elementi in elevazione, è presente un nuovo muro di confine tra il parcheggio e "Isola Pepe Verde" che verrà realizzato in blocchi cavi di cemento, opportunamente strutturati e intonacati.

Il secondo elemento in elevazione è la struttura metallica, realizzata in profili cavi in acciaio zincato. Dove necessario la struttura sarà tamponata con rete metallica zincata. In fase più avanzata del progetto è prevedibile l'aggiunta del colore oltre la zincatura ma per il momento questa opzione non è stata computata.

ILLUMINAZIONE DELL'AREA

Il progetto d'illuminazione dell'area d'intervento 2, ha come obiettivo una distribuzione omogenea della luce su tutte le zone calpestabili, evitando angoli troppo bui e insicuri.

Per ridurre i consumi è prevedibile l'utilizzo di un sistema di rilevamento del movimento che aumenta l'intensità luminosa degli apparecchi al passaggio di persone, sempre garantendo però un illuminamento minimo. Tutti gli apparecchi saranno comandati da un interruttore crepuscolare

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL PROGETTO E ANALISI DEI PREZZI

Per la stima preliminare di massima si è adottato in larga parte il Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Lombardia 2023 Vol 1.1 Opere Compiute.

L'utilizzo di Nuovi Prezzi ha carattere residuale e si basa su 3 (tre) preventivi da fornitori qualificati.

Dal punto di vista economico, i costi complessivi dell'intervento comprendente la rigenerazione urbana del parcheggio fra via Pepe e via Borsieri e la pedonalizzazione di via Pepe oltre la manutenzione delle stesse aree sono pari ad € 498.999,08 IVA esclusa, di cui:

- € 414.363,03 per le lavorazioni (di cui euro 399.924,60 stimato per l'area del parcheggio ed euro 14.438,43 per l'intervento temporaneo di urbanistica tattica);
- € 84.636,05 per la manutenzione durante l'intero contratto di sponsorizzazione.

VISIBILITÀ DEL BRAND

Quale controprestazione a titolo di ritorno di immagine per la società sponsor, sono previste diverse modalità di esposizione del logo:

- (i) una scritta tridimensionale sul muro perimetrale,
- (ii) alcuni pannelli segnaletici di spiegazione del progetto e di informazione sull'uso delle attrezzature sportive
- (iii) un Totem digitale interattivo.

Il Totem presenterà diversi contenuti:

- **redazionali (60%)** finalizzati a raccontare il progetto nel suo sviluppo e dare informazioni sull'uso corretto degli spazi e dare spazio alle associazioni di quartiere;
- **commerciali (20%)**: spazio commerciale dedicato allo sponsor per raccontare il suo impegno fino al 2026 sulla città di Milano.
- **istituzionali (20%)**: spazio a disposizione del Comune per segnalare eventi in città e altri contenuti di loro interesse.

I contenuti, per la parte redazionale e commerciale prodotti dallo sponsor, saranno tradotti in più lingue, così da includere le diverse comunità rappresentate a Milano.

Si prevede inoltre di integrare contenuti in LIS (Lingua dei Segni) e in CAA (Comunicazione Alternativa Aumentativa per chi ha deficit cognitivi).

Al termine del progetto il totem digitale potrà essere rimosso o sostituito con totem non digitale, su specifica indicazione del Comune di Milano, a spese dello sponsor.

Si prevede la possibile realizzazione di massimo 4 eventi di una giornata nell'arco della durata della sponsorizzazione.

I predetti eventi, costruiti con la comunità, saranno dedicati a celebrare un'area recuperata per i suoi cittadini, trasformata in uno spazio verde vibrante e sostenibile.

La produzione di tutti gli eventi è totalmente a carico dello sponsor.

Il Brand sosterrà un intervento di street art sui muri perimetrali del campo da basket.

Il progetto prevede un intervento cromatico al di sotto della parete dove attualmente si trova già il murales, al fine di definire a livello di colore il perimetro del campo di basket e pulire/sistemare la superficie del muro attualmente scrostata e sporca.

Per la realizzazione di un progetto grafico lungo la parete perimetrale di confine con Isola Pepe Verde verrà attivato un contest per la selezione di uno/a giovane street artist che prenderà in carico il disegno grafico in linea con le scelte condivise con l'ufficio arte pubblica del Comune di Milano, che sarà invitato a fare parte della giuria per la selezione dell'opera.