



COMUNE di ORISTANO

COMUNI de ARISTANIS

C.F. n° 00052090958

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI PIAZZA MANNO

PREMESSA

Il presente documento viene redatto al fine di una valutazione, da parte dell'Amministrazione, dell'inserimento delle opere in oggetto nel processo di programmazione delle opere pubbliche.

DESCRIZIONE

L'Amministrazione Comunale intende provvedere alla riqualificazione e valorizzazione della piazza Manno.

L'ambito di riqualificazione e valorizzazione è all'interno del centro storico di Oristano, tra piazza Indipendenza, vico Episcopio, via Vittorio Emanuele, via Crispi e via Angioi, ed è caratterizzato dalla presenza delle emergenze archeologiche delle mura medievali (Port'a Mari) e della torre di San Filippo e delle emergenze architettoniche di valenza monumentale dell'ex carcere circondariale, oltre all'edificio dell'ex Liceo Ginnasio.

La piazza, anticamente sede di una delle porte della città (Porta Mari), è stata la sede del castello giudicale e di un grande complesso architettonico addossato alla parte meridionale della cinta muraria medievale. L'area, in seguito alla demolizione della Porta Mari e della cinta muraria giudicale, non è mai stata pienamente interpretata nel suo nuovo ruolo di piazza - accesso al centro e apertura verso la città moderna.

Attualmente l'area, pur possedendo un immutato ruolo urbano di accesso al centro della città, si presenta profondamente trasformata rispetto al suo assetto medievale; restano parti di strutture murarie del passato, da scavare. Le vestigia del castello furono trasformate oltre un secolo fa in sede dell'istituto penitenziario di Oristano, ora trasferito in altra sede.



FINALITA' DELL'OPERA /OBIETTIVI DA RAGGIUNGERE

L'intervento in programmazione è finalizzato a:

1. riportare alla luce e valorizzare dal punto di vista storico e turistico i resti delle mura con la Port'a Mari e la Torre di San Filippo che le ricerche archeologiche agli inizi degli anni 2000 hanno evidenziato esistere sotto l'attuale pavimentazione di piazza Manno;
2. riqualificare gli spazi pubblici con l'obiettivo di restituire un ruolo rinnovato alla piazza, di ideale accesso al Centro storico e apertura del Centro stesso alla città moderna tenendo conto delle nuove funzioni urbane che l'Ex Carcere potrebbe rivestire;
3. garantire la migliore fruibilità pedonale della piazza nonché lo svolgimento delle attività in essa presenti, nell'ottica della valorizzazione complessiva anche dal punto di vista turistico in quanto caratterizzata dalla presenza di edifici di interesse storico-culturali.



TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

La proposta progettuale dovrà individuare soluzioni architettoniche per la riqualificazione urbana e ambientale degli spazi, con particolare riferimento alla scelta delle pavimentazioni, alla valorizzazione ed implementazione del verde pubblico e al progetto dell'arredo urbano. Tutte le scelte dovranno essere operate in coerenza con il quadro di riferimento e con l'obiettivo di valorizzare la qualità complessiva dei luoghi e secondo gli indirizzi della Amministrazione Comunale di seguito indicati:

1. valorizzazione dei resti dell'antica città giudicale presenti sotto l'attuale pavimentazione stradale con scavi archeologici adeguati;
2. riqualificazione generale della piazza come spazio pubblico. La progettazione deve puntare ad una maggior pedonalizzazione della piazza valutando la possibilità limitare l'accesso carrabile ad alcune categorie di veicoli; si dovrà sviluppare una soluzione progettuale che preveda la possibilità per l'Amministrazione Comunale di chiudere del tutto, in un secondo momento, la piazza al traffico e alla sosta veicolare privata;
3. la ritrovata e rinnovata funzione urbana della Piazza Manno deve tener conto delle relazioni con gli elementi al contorno e con il resto del Centro Storico. In particolare, vanno approfondite, valutate e interpretate le possibili interazioni con lo spazio che attualmente ospita la stazione dei bus, con l'edificio scolastico, con la accessibilità del Centro Storico;

4. valorizzazione delle vedute degli edifici di interesse storico-culturale prospicienti la piazza con allestimento del necessario arredo urbano;
5. individuazione di soluzioni progettuali che contemperino lo svolgimento della manifestazione della Sartiglia e la possibilità di manifestazioni civili e religiose e quindi la possibilità di chiudere la piazza al traffico veicolare;
6. individuazione di aree di sosta a tempo destinati al parcheggio ed al carico/scarico a servizio delle attività esistenti;
7. individuazione di appositi spazi per occupazioni di suolo pubblico sia permanenti sia temporanee a favore di attività commerciali (bar, ristoranti);
8. mantenimento e valorizzazione del filare di alberature esistenti;
9. totale revisione ed eventuale rifacimento degli impianti esistenti (reti idrica, acque bianche e nere, illuminazione pubblica);
10. rimozione del chiosco ubicato su suolo pubblico a seguito di assegnazione temporanea;
11. spostamento del sistema trattamento acque del vecchio distributore di carburanti;
12. valutare la possibilità dello spostamento dello stemma in ceramica dalla rotonda alla piazza.

VINCOLI DI LEGGE RELATIVI AL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO È PREVISTO

L'area d'intervento ricade:

1. in zona urbanistica "S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT" del PUC vigente (art. 88 delle N.T.A.);
2. all'interno del Centro Storico del comune di Oristano per cui la proposta deve essere conforme alle previsioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con deliberazione C.C. n. 27 del 22/03/2017 e pubblicato sul BURAS N. 27 p.III del 08/06/2017 (scheda Area Speciale n. 19 della Tav. D.3.1 del P.P.C.S.).

All'interno dell'area è presente un BC44, Bene culturale - Carceri Piazza Manno.

Ai fini degli scavi archeologici l'area è soggetta alle disposizioni della Parte II del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'area, inoltre, è soggetta a vincolo Paesaggistico di cui alla Parte III capo II del D.Lgs. 42/2004 e pertanto soggetta all'acquisizione della compatibilità paesaggistica. Il progetto definitivo dovrà, quindi, contenere gli elaborati previsti dal D.M. 12/12/2005 (Individuazione documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. n 42/2004).

Sia nel PAI che nel Piano Stralcio Fasce Fluviali che nello Studio di Compatibilità Idraulica approvato con Delibera n.2 del 03/07/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI relativo al territorio comunale, l'area oggetto di intervento non ricade all'interno di fasce di pericolosità idraulica, geologica e geotecnica.

LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE

L'importo dell'intervento è fissato in complessivi € 1.572.000,00, ripartiti secondo la previsione riportata nel quadro economico successivo.

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

A) Importo per l'esecuzione dei lavori		
a) Importo lavori a corpo soggetti a ribasso d'asta	€	1.080.000,00
b) Oneri sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€	20.000,00
Totale importo lavori	€	1.100.000,00

B) Somme a disposizione della stazione appaltante		
IVA sui lavori (10%)	€	110.000,00
Premi e spese concorso di progettazione	€	72.000,00
Spese tecniche progettazione definitiva/esecutiva, D.L. e coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (compresi IVA e oneri)	€	225.215,02
Rilievi, accertamenti, indagini sottoservizi	€	10.000,00
Fondo accordi bonari	€	27.000,00
Incentivo per funzioni tecniche 2% (art. 113 D.Lgs 50/2016)	€	22.000,00
Spese per pubblicità e Autorità di Vigilanza	€	3.000,00
IMPREVISTI	€	2.784,98
Totale somme a disposizione	€	472.000,00
		Totale A+B € 1.572.000,00

REGOLE E NORME TECNICHE DA RISPETTARE

Ai fini della completezza tecnico-amministrativa necessaria all'acquisizione di tutte le autorizzazioni ed i pareri preventivi previsti dalla normativa vigente nonché all'appaltabilità delle fasi esecutive dell'opera, il progetto dovrà essere redatto secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e dal D.P.R. n. 207/2010 (negli articoli ancora vigenti).

Finalità principale dell'intervento è quella di realizzare un'opera di elevata qualità architettonica e paesaggistica, tecnicamente valida, nel rispetto del miglior rapporto fra i benefici e i costi globali di costruzione, manutenzione e gestione.

La realizzazione dell'opera è mirata, tra l'altro, al rispetto dei principi di minimizzazione dell'impegno di risorse materiali non rinnovabili e di massimo utilizzo di quelle rinnovabili; dovrà essere valutato il criterio della massima manutenibilità, durabilità dei materiali e dei componenti, sostituibilità degli elementi, compatibilità dei materiali ed agevole controllabilità delle prestazioni dell'intervento nel tempo.

Nella predisposizione dell'elenco prezzi e nella stesura del computo metrico estimativo di progetto dovrà farsi obbligatorio riferimento al prezzario dei lavori pubblici della Regione Sardegna attualmente vigente; qualora alcune delle lavorazioni previste in progetto non trovino riscontro tra le voci del prezzario o non possano essere tramite queste adeguatamente rappresentate e quantificate, si dovranno sviluppare specifiche analisi, costruite sullo schema di quelle inserite nel prezzario regionale, a partire dai prezzi correnti di manodopera, materiali e mezzi praticati sul contesto territoriale di riferimento.

Oristano, li 3 giugno 2020

**IL DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
ING. GIUSEPPE PINNA**