



**COMUNE di ORISTANO**

COMUNI de ARISTANIS

C.F. n° 00052090958

**DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE  
RIQUALIFICAZIONE AREE RICREATIVE NELLA BORGATA  
DI TORREGRANDE (CUP: H17H21001550001)**

**PREMESSA**

Il presente il progetto mira a completare e rendere funzionali e attrattive per il visitatore/turista alcune aree di proprietà comunale site all'ingresso della borgata marina, da destinare ad Area Grandi Eventi e Centro Servizi, interoperabile con il Campeggio "sosta camper", anch'esso di proprietà comunale, posto nell'immediata adiacenza.

**DESCRIZIONE**

L'area oggetto di intervento si trova all'ingresso della Borgata Marina di Torregrande, tra la S.P. Oristano-Torregrande e la S.P. Cabras – Torregrande, e costituisce il primo biglietto da visita per chiunque si rechi nella borgata. Nell'area è già presente uno spazio concerti, che necessita di alcune opere di completamento impiantistico, e della realizzazione delle aree pertinenziali polifunzionali. È adiacente al campeggio di proprietà comunale "sosta camper". L'intera borgata, sebbene nasca come centro residenziale estivo (la spiaggia è probabilmente la più attrezzata del golfo), avendo la possibilità di sviluppare diversi prodotti sostenibili di turismo (turismo attivo e naturalistico, turismo culturale, turismo balneare e solare, turismo in campeggio...) come emerso dal rapporto finale del "WORKSHOP PROGETTUALE COLLABORATIVO PER LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA DELLO SVILUPPO TURISTICO SOSTENIBILE DEI COMUNI DEL GOLFO DI ORISTANO", presenta spazi e potenzialità per sviluppare funzioni ed elementi attrattivi sostenibili non stagionali. L'area grandi eventi nasce con questo intento, nella ricerca di una pianificazione integrata sia con le attività limitrofe (teatro tenda, tiro a volo...), sia la ricettività fornita dall'area sosta camper.





**COMUNE DI ORISTANO**  
RIQUALIFICAZIONE AREE RICREATIVE  
NELLA BORGATA DI TORREGRANDE



**COMUNE DI ORISTANO**  
RIQUALIFICAZIONE AREE RICREATIVE  
NELLA BORGATA DI TORREGRANDE



## **FINALITA' DELL'OPERA /OBIETTIVI DA RAGGIUNGERE**

L'intervento in programmazione è finalizzato a:

1. Completamento dell'impiantistica, per le parti mancanti, al servizio degli immobili dell'Area Grandi Eventi.
2. Completamento dell'impiantistica, per le parti mancanti, e realizzazione nuove opere infrastrutturali (es. recinzione) al servizio dell'Area Sosta Camper.
3. Completamento delle aree pertinenziali che attualmente sono occupate da terreni incolti privi di funzionalità, individuando prioritariamente le aree da destinare a parcheggio che saranno di supporto anche per la Borgata, soprattutto nella stagione estiva.
4. Garantire la piena agibilità e funzionalità dell'Area G.E. e dell'Area S.C.
5. Garantire una fruibilità non solo stagionale dell'Area G.E.
6. Garantire una fruibilità non solo stagionale dell'Area S.C.
7. Riquilibrare lo spazio pubblico pertinenziale con l'obiettivo di realizzare una nuova idea di accesso alla Borgata non più connessa con le aree industriali degradate.
8. Garantire la migliore fruibilità pedonale dell'intera Area G.E. e dell'ingresso della Borgata, nonché lo svolgimento delle attività in essa presenti, nell'ottica della valorizzazione complessiva anche dal punto di vista turistico, non solo stagionale.

## **TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO**

La proposta progettuale dovrà individuare soluzioni atte alla riqualificazione urbana, ambientale e funzionale degli spazi aperti finalizzati ad un uso non limitatamente stagionale, 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 dell'Amministrazione Comunale di seguito indicati:

- 1) Completamento dell'impiantistica (es. antincendio) mancante degli immobili presenti nell'Area G.E. in modo che le opere realizzate permettano l'avvio funzionale dell'area.
- 2) Riquilibrare generale dell'Area G.E. come spazio pubblico. La progettazione deve puntare ad una maggior pedonalizzazione degli spazi limitando l'accesso carrabile ai mezzi di servizio dell'Area e ai mezzi di soccorso e alle aree parcheggio.
- 3) La ritrovata e rinnovata funzione urbana dell'Area G.E. deve tener conto delle relazioni con gli elementi al contorno e con il resto della Borgata. In particolare, vanno approfondite, valutate e interpretate le possibili interazioni con lo spazio che attualmente è dedicato all'Area Sosta Camper.
- 4) Potenziare l'infrastrutturazione (es. recinzioni) e l'impiantistica (es. antincendio) dell'Area S.C.
- 5) Valorizzazione degli ingressi alla Borgata.
- 6) Individuazione di soluzioni progettuali che rispettino la permeabilità dei suoli dei parcheggi, che verranno individuati tra le due aree e a sud dell'Area S.C.
- 7) Individuazione di soluzioni progettuali che richiedano limitati interventi di manutenzione, per gli spazi pertinenziali in un'ottica di ottimizzazione delle risorse economiche.

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

L'area di intervento, dal punto di vista urbanistico, ricade:

- In parte nella Sottozona "G1\_1" - Attrezzature di servizio (art.64 NTA del PUC come modificata dalla variante ai sensi della Delibera C.C. n.72 del 02.07.2015).
- In parte nella Sottozona "G2" - parchi, strutture per lo sport e il tempo libero (art.67 NTA del PUC).
- In parte nella Sottozona "H2" – Zona di pregio paesaggistico (art.74 NTA del PUC come modificata dalla variante ai sensi della Delibera C.C. n.72 del 02.07.2015).
- In parte nella Sottozona "F4" – Nuove aree turistiche (art.62 NTA del PUC).
- In parte nella Sottozona "S2" – Aree per attrezzature di interesse comune (art.87 NTA del PUC).
- In parte nella Sottozona "S4" – Aree per parcheggi pubblici (art.89 NTA del PUC).

L'area è individuata all'interno del bene paesaggistico di insieme "Fascia Costiera" del PPR ed è interessata dal Decreto Assessoriale 6 Aprile 1990 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio di Torre Grande

ricadente nel Comune di Oristano e suo inserimento negli elenchi di cui all'art. 2 della legge 29 giugno 1939, n. 1497" (GU Serie Generale n.50 del 28-2-1991 - Suppl. Ordinario n. 18). Pertanto il progetto definitivo è soggetto all'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146, del D.Lgs. n 42/2004. Inoltre, una piccola parte dell'area è interessata dalla fascia di tutela condizionata della Chiesa Stella Maris di Torregrande.

Nel PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) l'area di intervento ricade:

- Area G.E.:
  - In parte all'interno dell'area di pericolosità idraulica elevata Hi3 e in parte all'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, 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 (Previgenti al DPGR n.35 del 27/04/2018) relativo al territorio comunale
  - All'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, nelle mappe della pericolosità da alluvione del PGRA approvate con Delibera n.1 del 11/12/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS. Sono valide le norme di cui al Titolo V delle NTA del PAI recante "Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)".
- Area Sosta Camper
  - In parte all'interno dell'area di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, nelle mappe della pericolosità da alluvione del PGRA approvate con Delibera n.1 del 11/12/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS. Sono valide le norme di cui al Titolo V delle NTA del PAI recante "Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)".

#### LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE

L'importo dell'intervento è fissato in complessivi € 1.200.000,00 (dei quali € 1.000.000,00 con codice E.17 e € 200.000,00 con codice IA.01), ripartiti secondo la previsione riportata nel quadro economico successivo.

<b>QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO PRELIMINARE (Fondi PNRR)</b>	
<b>A - IMPORTO ESECUZIONE LAVORI</b>	
A1 - Importo lavori a base d'asta	940.000,00 €
A2 - Oneri per la sicurezza	10.000,00 €
<b>SOMME DISPONIBILI LAVORI (A)</b>	<b>950.000,00 €</b>
<b>B - SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE APPALTANTE</b>	
B1 - IVA 10% su A	95.000,00 €
B2 - Spese tecniche per Progettazione Esecutiva, Sicurezza, Direzione lavori + 4% C.N.P.A.I.A. + 22% IVA	93.143,84 €
B3 - Rilievi, sondaggi, accertamenti, verifiche	3.000,00 €
B4 - Spese per dotazione personale	28.500,00 €
B5 - Incentivo 2% D.lgs 50/2016	19.000,00 €
B6 - Pubblicità	2.500,00 €
B7 - Autorità di vigilanza	600,00 €
B8 - Imprevisti	8.256,16 €
<b>SOMME DISPONIBILI AMMINISTRAZIONE (B)</b>	<b>250.000,00 €</b>
<b>TOTALE A + B DISPONIBILI (€ 1.200.000,00)</b>	<b>1.200.000,00 €</b>

Si fa presente che le spese tecniche per la Progettazione SFE e Definitiva (+ 4% C.N.P.A.I.A. + 22% IVA) verranno garantite con apposito finanziamento del Comune di Oristano per un importo di **50.734,08 €**. Pertanto le spese tecniche complessive (+ 4% C.N.P.A.I.A. + 22% IVA) ammontano a 143.877,92 €.

#### 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 ss.mm.ii. 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 29/06/2022

**IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
ING. YURI IANNUZZI**