



**COMUNE di ORISTANO**

COMUNI de ARISTANIS

C.F. n° 00052090958

## **DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI PIAZZA MARIANO**

### **PREMESSA**

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione è funzionale all'avvio delle attività di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, riguarda l'intervento di Riqualificazione di Piazza Mariano dell'importo complessivo di € 500.000,00.

#### **- PRECISAZIONI DI NATURA PROCEDURALE**

##### **a) Tipologia di contratto per la realizzazione dell'opera**

La realizzazione dell'opera è articolata in due fasi procedurali. La prima si riferisce all'espletamento delle prestazioni relative alla progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, ai sensi dell'art. 24, del D.Lgs. n. 50/2016.

La seconda, oggetto di successivo affidamento, si riferisce allo svolgimento della gara per l'esecuzione dei lavori che sarà effettuata sulla base del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 59, comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016. I documenti di gara di entrambe le fasi procedurali sono predisposti in conformità ai criteri ambientali di cui al D.M. 24/12/2015, al D.M. 24 maggio 2016 e all'art. 34 del D.Lgs. n. 50/2016.

##### **b) Procedura di appalto**

La procedura scelta per l'affidamento del presente servizio di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione sarà ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett.b), mediante affidamento diretto previo valutazione di tre preventivi.

### **DESCRIZIONE**

L'ambito di riqualificazione e valorizzazione si trova ai margini del centro storico medievale di Oristano cerniera di collegamento con lo storico quartiere denominato "Su Brugu, crocevia tra la via Mazzini, via Solferino, via Vittorio Veneto, via Lepanto, via Ricovero e la via Mariano IV. In prossimità dell'area si trovano uno dei due parchi urbani più estesi della città e la torretta di fortificazione Portixedda, emergenza architettonica sull'area di sedime della cinta muraria medievali di cui rimangono poche tracce, di pregevole valore storico, con una pianta a U ed una luce interna di m 4,45, tipologia riscontrabile anche nelle torri di San Cristoforo e di San Filippo.

La piazza è caratterizzata dalla presenza centrale del monumento ai caduti che si erge su uno stilobate gradonato un arco quadrifronte in travertino, impostato su colonne corinzie e coronato da un fastigio dentellato. Due ampie aiuole delimitano il monumento, il resto dell'area è pavimentato e coronato da alberature ad alto fusto. La sistemazione attuale della piazza venne realizzata nel 1927, ad opera dell'ingegnere Davide Cova.

L'area è circondata sui lati opposti alle strade che la delimitano da attività commerciali. Per la sua posizione isolata e baricentrica rispetto all'assetto viario, non è mai stata pienamente interpretata nel suo ruolo di piazza. Delimitata su tre lati da parcheggi, non si presta ad essere frequentata per le sue esigue dimensioni e perché circondata da una elevato traffico veicolare.



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

L'intervento in programmazione è finalizzato a:

1. Ridefinire urbanisticamente lo spazio urbano di Piazza Mariano, situato alle porte del Centro Città e cerniera di collegamento con lo storico quartiere denominato "Su Brugu" (il borgo).
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;
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 vicinanza di emergenze architettoniche di interesse storico-culturali.



Portixedda: torretta di fortificazione medievale



immagini storiche della piazza

## **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 con l'obiettivo di valorizzare la qualità complessiva dei luoghi e secondo gli indirizzi della Amministrazione Comunale di seguito indicati:

- 1) riqualificazione generale della piazza come spazio pubblico, compreso lo spazio ora occupato dall'edicola e da un'area a parcheggio. La progettazione deve puntare ad una maggior pedonalizzazione della piazza valutando la possibilità di ampliare lo spazio pedonale sul lato all'incrocio tra le vie Solferino e via Mazzini;
- 2) la ritrovata e rinnovata funzione urbana della Piazza Mariano deve tener conto delle relazioni con le realtà al contorno e con il vicino Centro Storico, valutando e approfondendo contestualmente l'esigenza di garantire aree di sosta a tempo destinati al parcheggio ed al carico/scarico a servizio delle attività esistenti;
- 3) valorizzazione della piazza con allestimento del necessario arredo urbano;
- 4) individuazione di soluzioni progettuali che contemperino lo svolgimento della manifestazione della Sartiglia, di cui la piazza è punto di arrivo delle Pariglie;
- 5) individuazione di appositi spazi per occupazioni di suolo pubblico sia permanenti sia temporanee a favore di attività commerciali (bar, ristoranti);
- 6) mantenimento/sostituzione e valorizzazione delle alberature esistenti;
- 7) totale revisione ed eventuale rifacimento degli impianti esistenti (reti idrica, acque bianche e nere, illuminazione pubblica);
- 8) individuazione di uno spazio nuovo dove ubicare il chiosco edicola;

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

L'area d'intervento ricade:

- 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.)
- delimitata da isolati ricadenti nelle seguenti zone omogenee B di completamento: BR -borghi di antica formazione (Su Brugu), così come venutisi a creare nel tempo all'intorno della chiesa di Sant'Efisio; B1 -al contorno del centro urbano di più antica formazione; B2-vecchia periferia, per cui la proposta deve essere conforme alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione C.C. n. 45 del 13.05.2010 e pubblicato sul BURAS N. 34 p.III del 18.11.2010

L'area, include il monumento ai caduti, quale bene culturale pubblico, di cui alla Parte II capo I del D.Lgs. 42/2004. L'esecuzione delle opere e dei lavori è subordinata ad autorizzazione del Soprintendente ai sensi dell'art. 21 del medesimo Decreto.

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 ricade all'interno di fasce di pericolosità idraulica, geologica e geotecnica Hi1.

## **LIMITI FINANZIARI DA RISPETTARE**

L'importo dell'intervento è fissato in complessivi € 500.000,00, ripartiti secondo la previsione riportata nel quadro economico successivo.

**QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO**

<b>PIAZZA MARIANO</b>	
<b>A) IMPORTO PER ESECUZIONE LAVORI</b>	
Importo lavori a base d'asta	€ 354 000,00
Oneri sicurezza	€ 7 000,00
<b>A) Totale lavori</b>	<b>€ 361 000,00</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
IVA sui lavori (22%)	€ 79 420,00
Spese progettazione esecutiva, DL e coord sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	€ 31 966,30
oneri previdenziali e spese tecniche	€ 1 278,65
IVA spese tecniche	€ 7 313,89
fondo accordi bonari	€ 3 000,00
Incentivo per funzioni tecniche 2% (art. 113 D.Lgs 50/2016)	€ 7 220,00
spese per autorità e vigilanza	€ 225,00
Imprevisti	€ 8 576,16
<b>B) Somme a disposizione</b>	<b>€ 139 000,00</b>
<b>Totale A+B (finanziamento PNRR)</b>	<b>€ 500 000,00</b>
<b>Spese PFTE+DEF (finanziamento Comune)</b>	<b>€ 24 333,57</b>

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 8 aprile 2022

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