

# Riqualificazione urbanistica della Piazza Manno

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Art. 23 D.Lgs 50 del 18 aprile 2016

COMMITTENTE:

**Comune di Oristano, Piazza E. d'Arborea n. 44 - Oristano (OR)**

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (R.U.P.):

**Ing. Giuseppe Pinna**

SUPPORTO AL R.U.P. (Coordinatore Operativo del Concorso):

**Ing. Anna Luigia Fodda**

PROGETTISTA:

**Arch. Piera Bongiorno**

via Pisana 492, 50143 Firenze (FI)

+39 340 3774524

pierabongiorno@gmail.com

p.bongiorno@pec.architettifirenze.it

COLLABORATORI:

**Arch. Andrea Borghi**

via Antonio Pacinotti 8, 50025 Montespertoli (FI)

+39 333 7271273

ab.andreaborghi@gmail.com

a.borghi@pec.architettifirenze.it

**Arch. Alberto Becherini**

via Antonio Pacinotti 10, 50131 Firenze (FI)

+39 329 1816613

ab.albertobecherini@gmail.com

a.becherini@pec.architettifirenze.it

**Archeologo Alessandro Neri**

via Pietro Annigoni 4, 50025 Montespertoli (FI)

+ 39 393 6320589

alessandroneri83@gmail.com



DATA: 31 | 12 | 2020

## PREMESSA GENERALE

**Intervento:** Progetto di "Riqualificazione urbanistica della Piazza Manno"

**Committente:** Comune di Oristano, Provincia di Oristano, Piazza E. d'Arborea, 44 - Oristano (OR)

**Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.):** Ing. Giuseppe Pinna

**Supporto al R.U.P. (Coordinatore Operativo del Concorso):** Ing. Anna Luigia Fodda

Lo *Studio di Prefattibilità Ambientale* ha lo scopo di ricercare le condizioni che consentano la salvaguardia nonché un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale in relazione alla tipologia, categoria e entità dell'intervento in oggetto.

## 1. FINALITA' DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

Così come definito dall'Art. 20 del D.P.R. 207/2010, lo studio di Prefattibilità Ambientale si pone i seguenti obiettivi:

- verificare, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi, di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali e urbanistici sia a carattere generale che settoriale;
- approfondire gli eventuali effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini;
- illustrare, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, le ragioni della soluzione progettuale prescelta;
- se pertinente, determinare le misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi;
- indicare le norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento e gli eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti, nonché l'indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto.

## 2. LO STATO DI FATTO



Figura 1. Inquadramento a volo di uccello - Area di intervento Piazza Manno – Oristano (OR)



Figura 2. Ortofoto - Area di intervento Piazza Manno – Oristano (OR) – Google 2020

L'area oggetto di intervento è Piazza Manno; ha una estensione di circa 3114 mq ed è sita all'interno del centro storico di Oristano, tra piazza Indipendenza, vico Episcopo, via Vittorio Emanuele, via Crispi e via Angioi.

La piazza è delimitata a sud dalle emergenze archeologiche delle mura medievali con la Port'a Mari e la torre San Filippo, ad ovest dal Convento di San Giovanni Evangelista con relativa Chiesa (trasformato in Liceo Ginnasio De Castro ed oggi sede della Scuola Media Statale N.1 Eleonora D'Arborea) e da un edificio che eredita – probabilmente – la *Loggia di Oristano* come sede del Consiglio Cittadino. Infine, ad est, la piazza è delimitata dal complesso del Castello e del Palazzo Giudiciale (ad oggi ex Carceri Circondariali).

Piazza Manno (nel medioevo "Platea maior" o "Plaza de sa Majora" o ancora "Piazza di Città") risulta essere l'unica piazza medievale superstite della città, di forma trapezoidale costituita dalla progettazione di un centro cittadino riformato ex novo da Mariano II, di educazione pisana, Giudice d'Arborea e autore della cinta muraria con 28 torrette, due torri principali omologhe, San Filippo – di ingresso al castello – e San Cristoforo con la Porta Manno o Porta Ponti.

Ad oggi la piazza è caratterizzata dall'attraversamento di una strada carrabile (asfaltata) a doppio senso di marcia parallela alle mura delle ex Carceri Circondariali. La parte ad est della strada (verso il carcere) è utilizzata esclusivamente come parcheggio, invece verso la scuola uno spazio non definito (in piastrelle di cemento si organizza attorno ad un'aiuola centrale che ospita una magnolia).

La piazza è caratterizzata dalla presenza di un chiosco ubicato sul suolo pubblico a seguito di una assegnazione temporanea di cui il progetto ne prevede la rimozione. Di fronte a questo, sull'altro lato della strada, è presente il sistema di trattamento acque del vecchio distributore di carburanti; a proposito di questo l'Amministrazione ha richiesto che nel progetto venga mantenuto ma che ne venga minimizzato l'impatto visivo poiché è collocato

sui resti delle vecchie mura giudicali e per questo dovrà essere mantenuto fino a quando cesserà la contaminazione della falda.

Per quanto riguarda le alberature presenti nella piazza, si evidenziano:

- una magnolia (*Magnolia Grandiflora*) situata in una vasca rialzata al centro della piazza;
- n. 5 *Ficus Retusa* ai lati della strada a nord;
- n. 11 *Ulmus Spp* lungo la strada.

Segue la documentazione fornita dall'Amministrazione in fase concorsuale che individua il posizionamento delle alberature come sopra elencate.



**COMUNE DI ORISTANO**  
**SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
CONCORSO DI PROGETTAZIONE  
Riqualificazione Urbanistica della Piazza Manno  
Planimetria Alberature Esistenti



Alberature Piazza Manno



FICUS RETUSA



MAGNOLIA GRANDIFLORA



ULMUS SPP

Figura 3. Individuazione alberature esistenti – Documentazione fase concorsuale

### 3. LO STATO DI PROGETTO

L'intervento in oggetto riguarda la riqualificazione di Piazza Manno che ad oggi presenta le seguenti criticità:

- assenza di una piena interpretazione del nuovo ruolo di piazza, accesso al centro storico e apertura verso la città moderna successiva alla demolizione di Porta Mari e della cinta muraria giudicale;
- mancata valorizzazione sia dal punto di vista storico e turistico dei resti delle mura, Port'a Mari e Torre San Filippo presenti sotto la pavimentazione di Piazza Manno (come evidenziato dalle ricerche archeologiche degli anni 2000);
- scarsa fruibilità pedonale e di attività in essa presenti;
- scarsa relazione con gli elementi al contorno e con il resto del Centro Storico anche dal punto di finiture della piazza;
- scarsa valorizzazione degli edifici di interesse storico e culturale che si affacciano sulla piazza;
- mancanza di arredo urbano adeguato all'utilizzo della piazza come tale.

Ne consegue che l'esigenza primaria sia quella di configurare un nuovo assetto per lo spazio di Piazza Manno che ne riqualifichi e ne valorizzi il ruolo urbano. L'obiettivo è dunque quello di dare vita a un luogo di aggregazione per Oristano che, compatibilmente con le caratteristiche del contesto urbano, proponga un'offerta di servizi e opportunità per il territorio, per gli abitanti ed i turisti. Il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici e nelle relazioni allegate al presente Progetto di fattibilità Tecnico ed Economica.

In termini architettonici e paesaggistici, la metodologia di intervento risponde alla volontà di inserirsi nel contesto di riferimento in maniera "silenziosa", costituendo un unicum con l'ambiente circostante, mettendo in collegamento Piazza Manno sia con gli spazi del centro storico di Oristano che con la città moderna.

Considerando quanto sopra, il progetto prevede:

- disegno di una nuova pavimentazione globale per Piazza Manno definita attraverso delle fasce di granito che scandiscono la superficie della piazza in lastre di basalto;
- individuazione delle aree corrispondenti ai resti archeologici delle mura, di Port'a Mari e della Torre San Filippo attraverso la trama in granito;
- inserimento di una area verde centrale che consente la salvaguardia della magnolia esistente e individua un elemento di connessione tra tutte le aree della piazza;
- piantumazione di un filare di alberi lungo le mura dell'Ex Carcere Circondariale per creare una quinta naturale alla piazza e garantisce maggiore ombreggiamento estivo e mantenimento delle alberature sul margine Nord Ovest dell'area di progetto;
- mantenimento iniziale del transito veicolare a doppio senso di marcia che potrà, in un secondo momento, adattarsi ad una completa pedonalizzazione dell'area vista la pavimentazione unitaria e diffusa e l'assenza di salti di quota;
- individuazione di una differenziazione funzionale che permette di ampliare l'offerta delle attività e dei momenti di socializzazione oltre che favorire la comunicazione intergenerazionale;
- scelta di materiali tipici per rafforzare il dialogo con il contesto storico di riferimento. Questi saranno utilizzati attraverso una rilettura contemporanea che ne sottolinea una apertura alla città moderna;

- inserimento di un arredo urbano che possa contribuire al miglioramento della qualità di uso dello spazio (illuminazione, panchine, cestino portarifiuti, fontanella dell'acqua potabile);
- scelta di soluzioni tecniche e architettoniche volte ad ottenere la massima durabilità nel tempo oltre che ridurre i costi di manutenzione e facilitare la gestione.

#### 4. VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELL'INTERVENTO CON I VINCOLI E LE PRESCRIZIONI DEI PIANI PAESAGGISTICI, TERRITORIALI ED URBANISTICI

##### 4.1 PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'area di progetto è compresa nella zona territoriale A – CENTRO STORICO DI PRIMA FORMAZIONE ed è quindi disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano (PPCS).

Ai fini degli scavi archeologici, l'area è soggetta alle disposizioni della Parte II – Beni Culturali del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., come evidenziato nel “Quadro delle analisi – Tav. 23 – Carte delle aree a rischio archeologico”.

##### 4.2 PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO ORISTANO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) è uno strumento che l'Amministrazione Pubblica di Oristano adotta per governare con strategie e regole le trasformazioni edilizie ed urbanistiche del centro storico della città. È uno strumento urbanistico attuativo, ovvero attua concretamente gli indirizzi e le norme del Piano Urbanistico Comunale (PUC) per la zona storica della città. È un Piano che interviene su una parte della città esistente, senza prevedere consumo di ulteriore suolo, ma migliorando il valore e l'uso del contesto urbano e del patrimonio edilizio storico.

Piazza Manno è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (Art. 15 delle N.T.A.). Inoltre, l'area di progetto è altresì approfondita nella “Scheda Area Speciale n. 19”.

Infine, sempre in riferimento al PPCS, l'intera area è inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata in quanto ospita al suo interno il Carcere Giudiziario – ex Regia Giudicale (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo il D.M. L. 1089/1939, Art. 822 Codice Civile e provvedimento di vincolo Prot. N. 4360 del 29/07/1987) ed è prospiciente la Palazzina Pili (bene architettonico soggetto a tutela integrale).

##### 4.3 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'area secondo quanto disposto dall'Art. 49 delle N.T.A. del *Piano Paesaggistico Regionale*, 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).

## 5. CARATTERISTICHE DELL'OPERA IN RAPPORTO ALLE COMPONENTI AMBIENTALI

Come individuato nella *"Carta degli ambiti del paesaggio – TAV. 27 A-B-C – Quadro delle Analisi"* facente parte del PUC (Piano Urbanistico Comunale), l'area di progetto, per quanto riguarda gli elementi di urbanizzazione e interconnessione, ricade in *"Insediamento compatto"* e in *"U1 – Paesaggio Urbano"*.

L'indirizzo di intervento evidenziato per la tipologia di paesaggio urbano in cui ricade Piazza Manno, dispone: *"Riconoscere e innovare la centralità della città di Oristano, nei servizi e nella localizzazione di attività di eccellenza, in modo tale da attribuirgli quella funzione di centralità territoriale che nella storia ha sempre svolto"*.

Da questo punto di vista, l'intervento previsto per Piazza Manno ha l'obiettivo di configurare un nuovo assetto dell'area per riqualificarne e valorizzarne il ruolo urbano perso con la demolizione della Porta Mari e della cinta muraria giudicale.

L'obiettivo che si intende raggiungere con il progetto per Piazza Manno è quello di inserirsi nel contesto di riferimento in maniera "silenziosa", costituendo un unicum con l'ambiente urbano circostante e dando vita a un luogo di aggregazione, attraverso un'offerta di servizi e opportunità di servizi per gli abitanti e per i turisti.