

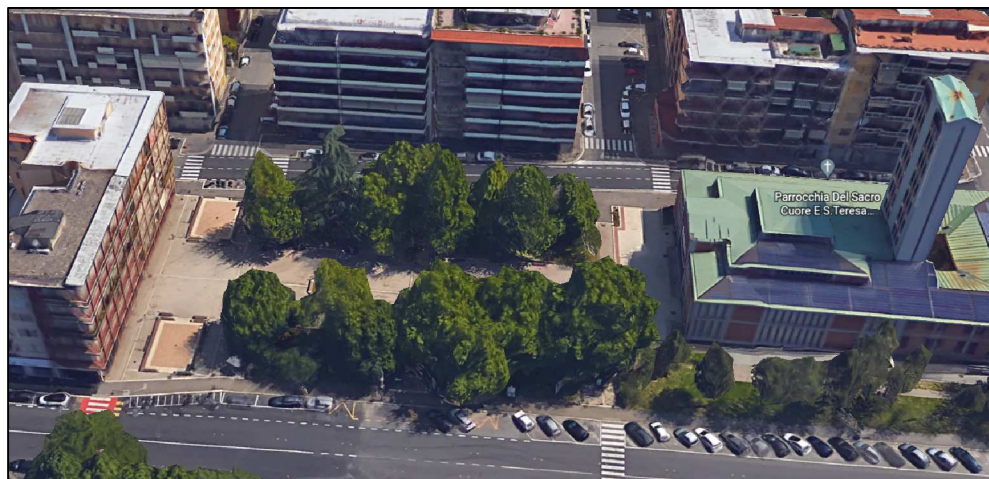
Servizio Opere Pubbliche e Manutenzione Ufficio Opere Pubbliche



PNRR M5.C2 Investimento 2.1

*Finanziato dall'Unione Europea
Next Generation Eu*

RISTRUTTURAZIONE PIAZZA GIOTTO



STUDIO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA (ai sensi dell'art.48 c.7 D.L.77/2021 convertito in L.108/2021)

Relazione Generale

Documento:

D.01a

Progettisti:

Geom. Marco Moretti

Geom. Maurizio Piergiovanni

Geom. Andrea Guidelli

Ufficio Opere Pubbliche - Comune di Arezzo

Cordinatore per la Sicurezza in Fase di Progettazione:

P.E. Daniele Fasulo

Studio tecnico via Maltese 13, Castello del Maltese (CE)

Data: **Marzo 2023**

Prot.: **37495/L.02.01/2022**

Responsabile Unico del Procedimento:

Geom. Luca Marchi

CUP: **B19J21002400001**



**COMUNE
DI
AREZZO**

RISTRUTTURAZIONE PIAZZA GIOTTO AD AREZZO

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

(Art.48 c.7 D.L.77/2021 convertito in L.108/2021)

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA:

L'Amministrazione Comunale nell'ambito della riqualificazione e valorizzazione delle aree della città, ha programmato una serie di interventi fra i quali è stato inserito anche il progetto per la **“ristrutturazione di Piazza Giotto”**.

L'area è stata oggetto di un recente intervento di riqualificazione alla fine degli anni 90.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 992 del 08/07/1998 fu infatti approvato un progetto esecutivo di **“riqualificazione e ristrutturazione di Piazza Giotto”** redatto dall'Area Servizi per la Collettività ed il Territorio, Servizio Progettazione del Comune di Arezzo.

La Piazza Giotto rappresenta da sempre una delle zone più importanti e frequentate della città di Arezzo per diversi fattori fra i quali la presenza della Chiesa “del Sacro Cuore e Santa Teresa Margherita Redi” con il relativo sacro, la vicinanza del Parco Pertini, il mercato cittadino settimanale che si svolge lungo la via omonima Giotto nella porzione compresa tra via Luca Signorelli e la rotatoria con via Benedetto da Maiano/via Raffaello Sanzio, la vicinanza dello Stadio Comunale e di numerose strutture ed uffici di pubblico servizio per il cittadino quali la sede provinciale INPS, della Casa della Salute di via Antonio Guadagnoli, delle Poste Italiane di via Pietro Lorenzetti.

Per quanto sopra la piazza, già ristrutturata alla fine degli anni 90, ha subito un precoce deterioramento tale da indurre l'Amministrazione Comunale a programmare un ulteriore intervento di riqualificazione.



Veduta aerea delle aree di intervento

La piazza è fisicamente inserita tra via Pietro Lorenzetti, via Giotto, la Chiesa del Sacro Cuore ed un edificio condominiale con ampio porticato a piano terra sede di varie attività commerciali tra le quali un bar.

La Chiesa del Sacro Cuore e di Santa Margherita Redi risale ad epoca recente. Il Vescovo Giovanni Telesforo Cioli con proprio decreto del 9/12/1965 istituì la nuova parrocchia per la popolazione del moderno quartiere residenziale che andava velocemente crescendo.

Il territorio parrocchiale venne smembrato da quello della parrocchia di Santa Croce.

Il progetto della nuova chiesa parrocchiale venne steso dall'architetto Mario Mercantini nel 1962.

La chiesa è un edificio con struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e vista alternati a paramenti vetriati ritmicamente scanditi da leggere nervature sempre in cemento.

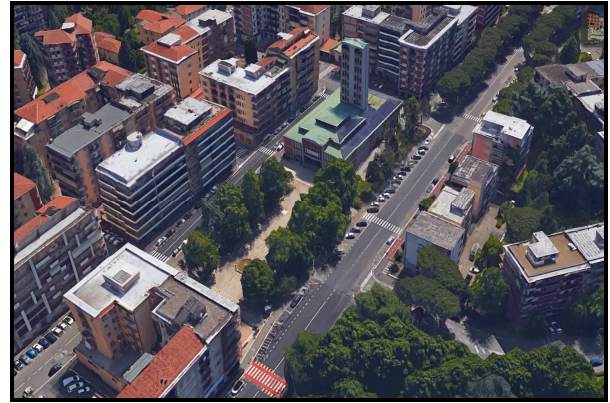
Il campanile è alto trentasette metri ed ha una struttura originale con molteplici aperture e diviso in sette piani.



*Veduta Chiesa del Chiesa del Sacro Cuore e di Santa Margherita Redi
prospetto anteriore ed interni*



Veduta edificio condominiale con porticato e via Giotto



Veduta via Pietro Lorenzetti ed aerea della piazza

Fu ardito il pensiero dell'architetto progettista di porre ad ogni piano due stazioni della Via Crucis. Dario Tenti e Ennio Lisi hanno realizzato i bassorilievi in cemento che ornano l'ingresso della Chiesa.

L'interno della Chiesa è un'alternanza di pieni e vuoti con strutture pensili in cemento armato nella copertura sovrastante il cuore della chiesa.

Il Crocifisso, una scultura lignea alta tre metri, è opera di Flaviano Laghi cappuccino di Montecasale, venne inaugurato nel 1968.

Assai suggestiva è la grande vetrata istoriata absidale in vetro e resina.

Il tema illustrato è Santa Teresa Margherita Redi, titolare della chiesa che indirizza e conduce l'umanità verso il Risorto e la Sua gloria.

Il 18 ottobre 1970 ricorreva il secondo centenario della morte di Santa Teresa Margherita Redi aretina e in occasione di questo evento venne consacrata la Chiesa.

Anche in fase di progettazione del precedente intervento di riqualificazione attuato alla fine degli anni novanta, sono emersi da subito limiti e vincoli importanti presenti nell'area, il più evidente il disassamento di via Pietro Lorenzetti.

Tale aspetto ha inciso fortemente da sempre sulla simmetria della piazza rispetto agli edifici contigui, principalmente rispetto alla Chiesa.

Con l'ultimo intervento realizzato i progettisti dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno ridotto il numero delle alberature divenute eccessivamente grandi e piantate in maniera disordinata ed in epoche diverse, mantenendo comunque due aree verdi rialzare dalla quota di calpestio della piazza pressoché parallele rispettivamente a via Giotto e via Pietro Lorenzetti.

Altri elementi dell'attuale sistemazione sono la presenza di una fontana centrale alla piazza, due aree delimitate da muretti bassi a servizio delle attività commerciali presenti nella zona del porticato condominiale, cabine telefoniche pubbliche, strutture per noleggio "Bike Sharing" della Società Atam spa di Arezzo, bacheche per affissione, armadietti per infrastrutture telefoniche ed elettriche e pensilina attesa bus.

Si allega di seguito una foto aerea dallo stato attuale dalla quale è possibile evidenziare la problematica inerente la mancata simmetria della piazza rispetto alla viabilità ed agli edifici esistenti.

Le pavimentazioni attuali sono costituite principalmente da conglomerato di inerti e materiale legante semitrasparente sintetico tipo “Sacatrasparent”, molto in uso in quegli anni, ed in minima parte in conglomerato bituminoso.

Tali pavimentazioni risultano molto usurate ed in alcuni punti decisamente ammalorate tali da portare alla luce il sottofondo in materiale inerte.

Il “Sagrato” antistante alla Chiesa, rialzato di un gradino rispetto alla quota della piazza, e le due aree rettangolari prospicienti il porticato condominiale, sono pavimentate in piastrelle di gres per esterni disposte in file diagonali con rifiniture in cordoli di travertino bianco.

Le aiuole delle aree verdi alberate ed i muretti internamente alla piazza sono stati realizzati in “lecablocchi” facciavista con finiture anch’essi in liste e blocchi di travertino bianco.

I muretti di altezza 60 cm., hanno anche la funzione di seduta.

Per una migliore individuazione dello stato attuale si allega di seguito uno schema grafico:



Schema grafico dello stato attuale

Dall'esame dello stato attuale dei luoghi e da una attenta valutazione delle problematiche tecniche, strutturali e di gestione emerse negli anni, si è pensato di eseguire ulteriori e nuovi interventi di riassetto che riteniamo essere in grado di migliorare ulteriormente l'infrastruttura pubblica.

Tali opere, che elencheremo, sono come detto migliorative ma non risolutive circa la ricerca della simmetria assoluta tra la viabilità e gli edifici prospicienti la piazza.

SINTETICAMENTE I LAVORI DA REALIZZARE SONO:

- abbattimento di n. 4 alberature di alto fusto nella piazza e di n. 17 alberature poste nell'area a lato della Chiesa e lungo via Giotto.

Il taglio degli alberi nella piazza è necessario per cercare di ricreare la necessaria simmetria almeno nell'area antistante alla Chiesa che avrà così un proprio "sacrato" con aree verdi disposte in maniera speculare ed ortogonale alla Chiesa stessa.

Gli alberi a lato della chiesa collocati in epoche diverse, in maniera disordinata e di essenze disomogenee, verranno eliminati anche in funzione del precario stato vegetativo legato ai continui attacchi parassitari.

L'operazione permetterà di riordinare e ripulire l'area permettendo la costruzione di una serie di percorsi pedonali con la stessa tipologia dei marciapiedi esistenti lungo via Giotto.

- demolizione di muretti delle aiuole esistenti e della fontana;
- scarifica delle pavimentazioni in conglomerato bituminoso e conglomerato tipo "Sacatrasparent" esistenti;
- demolizioni delle pavimentazioni in piastrelle di gres compreso i relativi massetti;
- adeguamento dei sottoservizi compreso il sistema di smaltimento delle acque meteoriche e delle reti di infrastrutture esistenti.
- rifacimento dei sottofondi in materiale calcareo stabilizzato di cava;
- realizzazione di nuove solette in calcestruzzo armato di rete elettrosaldata a maglia quadrata di adeguato spessore;
- fornitura e posa in opera di nuovi cordonati e di liste in travertino;
- rifacimento impianto pubblica di illuminazione in continuità tipologica con quello esistente lungo la via Giotto;
- realizzazione di aiuole con piantumazione di nuove alberature ed arbusti;
- realizzazione di nuove pavimentazioni in lastre di gres per esterni antigelivo ed antiscivolo certificate spessore cm. 5 ed in conglomerato bituminoso;
- rifacimento pavimentazioni in conglomerato bituminoso nelle viabilità interessate dai lavori e della segnaletica stradale verticale ed orizzontale;
- posa in opera di nuovo arredo urbano.

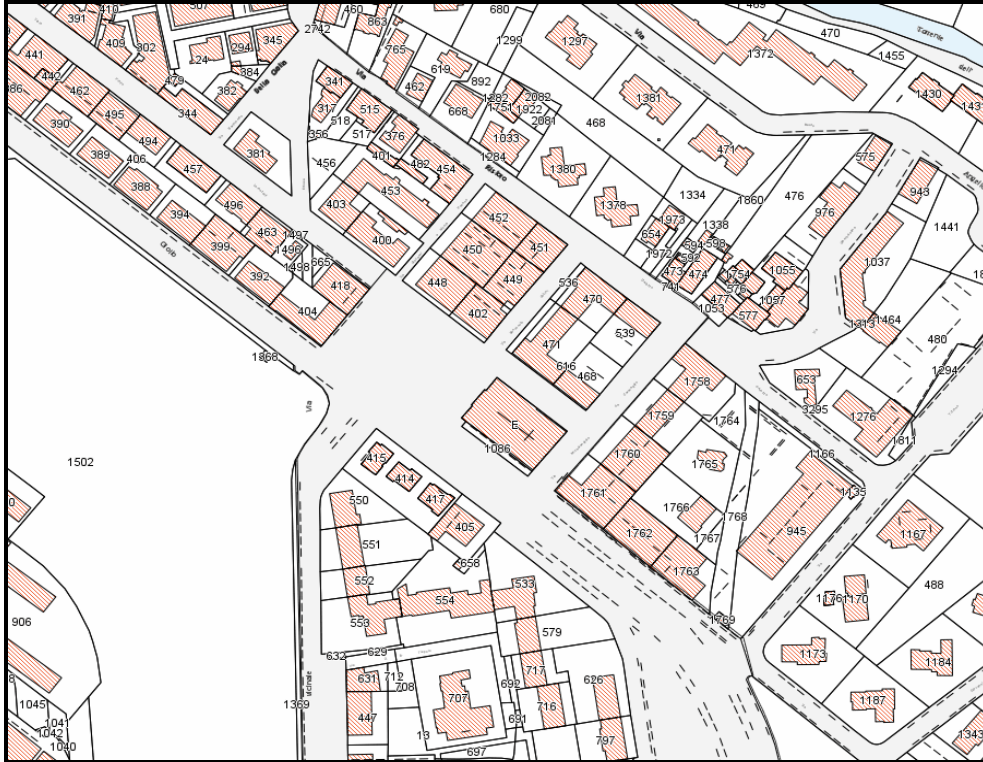
Le opere di cui sopra porteranno alla creazione di una piazza articolata come di seguito illustrato:



Schema grafico dello stato modificato

DATI CATASTALI:

Gli interventi di progetto sono stati programmati su aree di proprietà comunale classificate come “strade” ricomprese nella Sezione Arezzo Valdarno, del Foglio catastale n. 127.



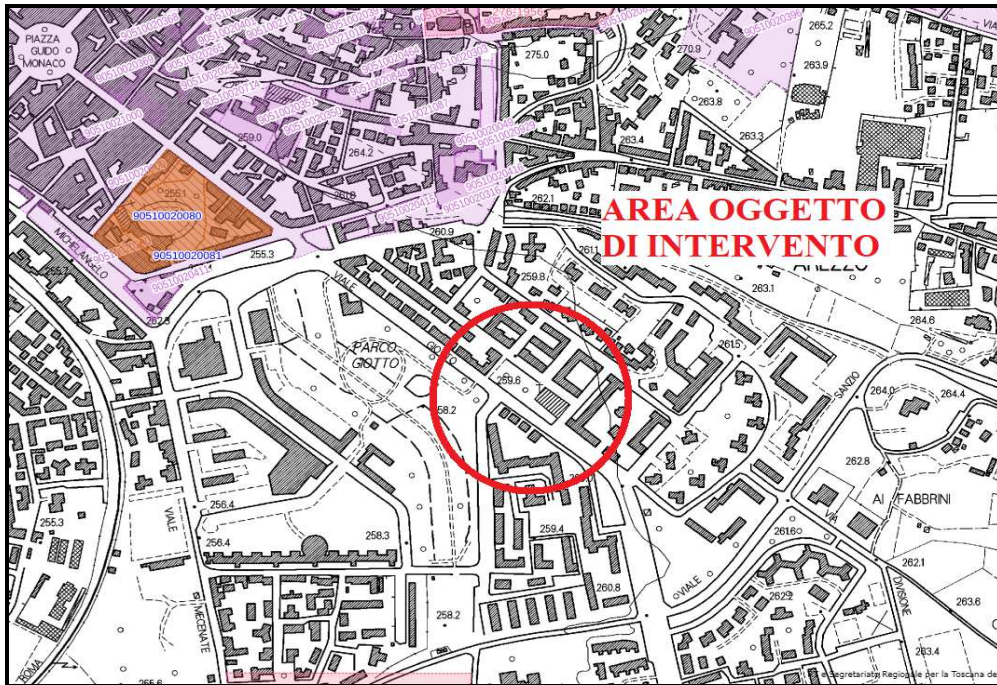
Planimetria catastale Foglio 127, Sezione Arezzo Valdarno, strade, area pubblica



*Planimetria catastale Foglio 127, Sezione Arezzo Valdarno
Proprietà del Sacro Cuore e Santa Teresa Margherita Redi*

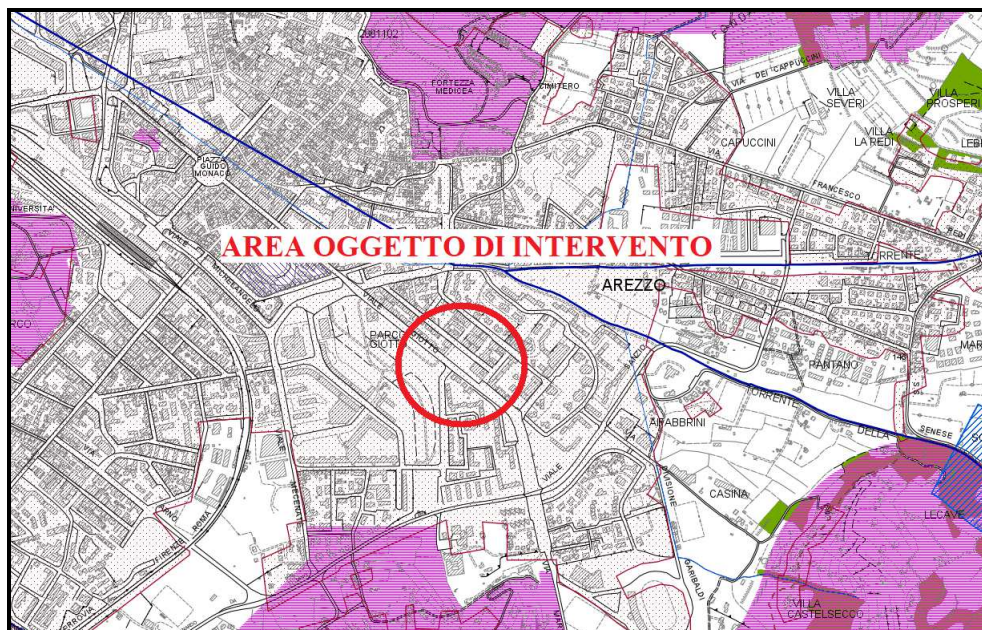
ASPETTI RIGUARDANTI L'INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHEOLOGICO E VINCOLI:

Dall'esame della cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico di cui al D.Leg. n. 42/2004, è possibile verificare l'assenza di vincoli inerenti il citato Piano Paesistico.



Cartografia PIT Regione Toscana, Piano Paesaggistico, D.Leg. 42/2004

Relativamente ad altri vincoli si riportano le cartografie del Piano Strutturale vigente dalle quali si evidenzia l'assenza di vincoli paesaggistici ed ambientali ma la presenza di un vincolo storico culturale;



Piano Strutturale vigente - vincoli paesaggistici - planimetria

- C5.1 Carta dei vincoli paesaggistici
 - Per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua presenti negli elenchi delle acque pubbliche (integrazioni di fonte comunale)
 - Vincoli totali ricadenti sull'area
 - Art.142, co.1, lett. f, del Codice - Aree di tutela
 - Art.142, co.1, lett.b, del Codice - Aree di tutela
 - Art.142, co.1, lett. m, del Codice - Aree di tutela
 - Centri abitati al 1984 (L. 865/1971)
 - Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica
 - Art.142, co.1,lett. c, del Codice - Aree di tutela
 - Territori contermini ai laghi (Art.142, co.1, lett.b, del Codice)
 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs 42/2004, Art. 136
 - Art. 142, co.1, lett. h del Codice - Aree di tutela
 - Art.142, co.1, lett. g, del Codice - Aree di tutela

Piano Strutturale vigente, vincoli paesaggistici, legenda

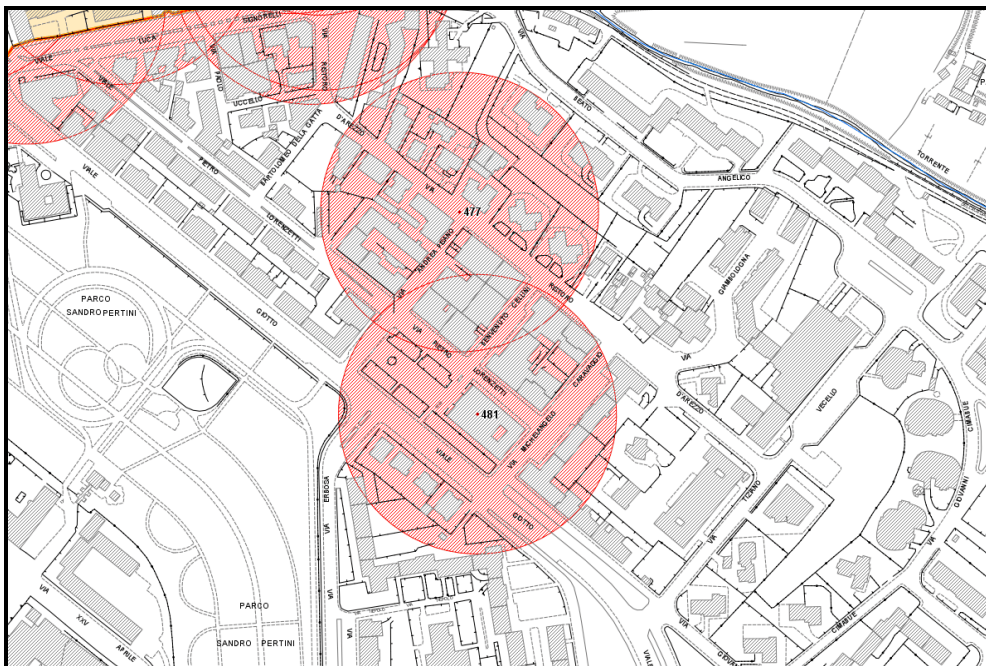


Piano Strutturale vigente, Vincoli ambientali, planimetria


- C5.3 Carta dei vincoli ambientali
- Geositi puntuali
- Vincoli totali ricadenti sull'area
- Zone Speciali di Conservazione ZSC e Zone di Protezione Speciale ZPS
- Zone Speciali di Conservazione "ZSC" (ex SIC)
- Area di interesse
- Vincolo Idrogeologico
- Area Naturale Protetta di Interesse Locale
- Acque pubbliche
- Geositi
- Aree Naturali Protette L.R. 49/1995
- Riserva naturale Ponte Buriano e Penna
- Confine Area Contigua della Riserva naturale Ponte Buriano e Penna
- Contesti fluviali
- Perimetrazione meramente ricognitiva delle aree boscate

Piano Strutturale vigente, vincoli ambientali, legenda

Per quanto attiene ai vincoli storico culturali, come sopradetto, **si evidenzia che l'area risulta una zona di potenziale interesse e tutela archeologica, segnalazioni n. 481 e n. 477.**

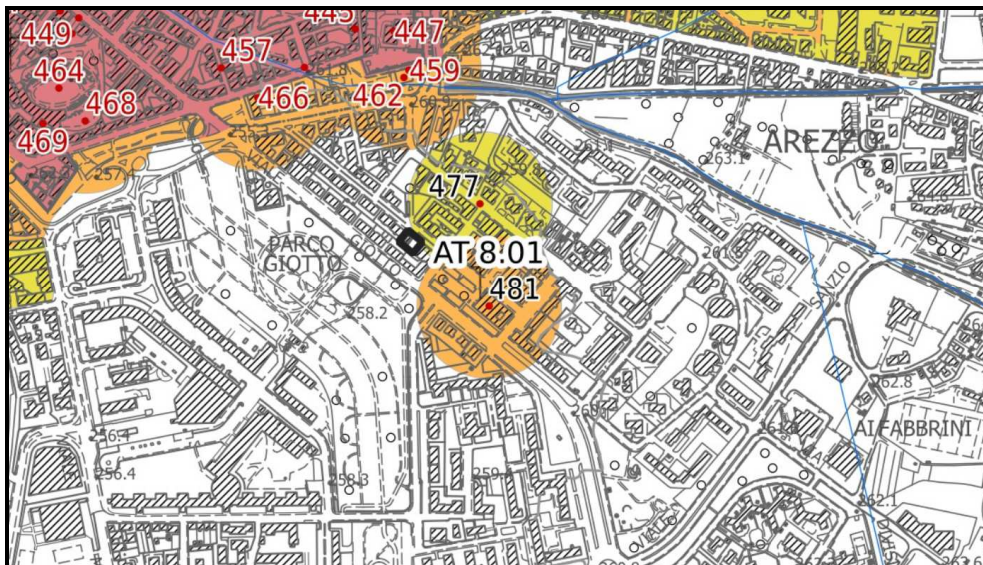


Piano Strutturale vigente, Vincoli storico culturali segnalazioni n. 481 e 477, planimetria

- C5.2 Carta dei vincoli storico culturali
 - Codice e localizzazione
 - Via Veneto - Via Romana (Via Cassia)
 - Vincoli totali ricadenti sull'area
 - Via Veneto - Via Romana (Via Cassia). Area di potenziale interesse e tutela archeologica
 - Segnalazione archeologica. Area di potenziale interesse e tutela 
 - Evidenza archeologica
 - Art.142. co.1, lett. m, del D.Lgs. 42/2004 - Aree di tutela
 - Beni architettonici tutelati
 - Archeologico
 - Architettonico
- Beni tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
 - Aree di rispetto

Piano Strutturale vigente, Vincoli storico culturali, legenda

Per tale aspetto si è effettuato una ulteriore verifica ed è emerso che in relazione alla tavola grafica allegata al Piano Operativo Vigente n. E.3.3.a, quadrante 1, inerente i gradi di tutela archeologica, l'area oggetto di intervento è inquadrata al grado 3 (n. 477) e grado 4 (481) di gradi 5.



Piano Operativo vigente, Estratto tavola E.3.3.a, gradi di tutela archeologica segnalazione n. 477 e n. 481, planimetria

Evidenze e segnalazioni archeologiche

- Codice e localizzazione

— Via Veneto - Via Romana (Via Cassia)

Grado di tutela archeologica (art. 19 NTA del PO)

□ Grado di tutela 1

■ Grado di tutela 2

■ Grado di tutela 3

■ Grado di tutela 4

■ Grado di tutela 5

□ Ambito ad alta trasformabilità (artt. 35, 111 NTA del PO)

— Reticolo idrografico regionale
(aggiornato al DGR 904/2020)

---- Limite comunale

*Piano Operativo vigente, Estratto tavola E.3.3.a, gradi di tutela archeologica
Segnalazioni n. 477 (grado 3) e n. 481 (grado 4), legenda*

Ai sensi dell'art. 19 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Vigente che cita;

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare il rinvenimento alla Soprintendenza competente e fare denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella ***tavola E.3.3 Carta del grado di tutela archeologica***, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: omissis.....

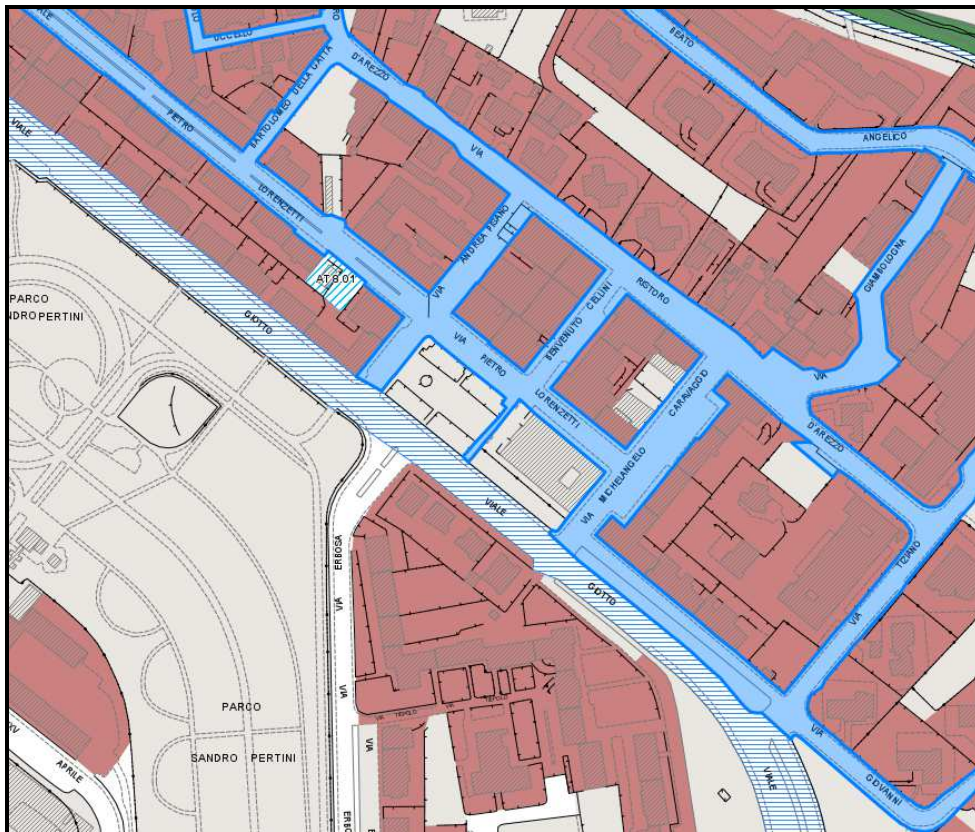
- ***grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;***

- ***grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica.***

L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
	Aree per servizi e attrezzature collettive
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Piano Operativo vigente, ambiti di trasformazione aree per servizi e attrezzature collettive, piazza Giotto, legenda



Piano Operativo vigente, ambiti di trasformazione aree per servizi e attrezzature collettive, viabilità, via Pietro Lorenzetti, planimetria

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
	Viabilità
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

Piano Operativo vigente, ambiti di trasformazione aree per servizi e attrezzature collettive, viabilità, via Pietro Lorenzetti, legenda

- E3.1 Vincoli e fasce di rispetto
- Stazioni radio base
- Depuratori in programma
- Potabilizzatori
- Rete viaria
 - A- autostrada
 - B- strada extraurbana principale
 - C- strada extraurbana secondaria
 - D- strada urbana di scorrimento
 - E- strada urbana di quartiere
- Vincoli totali ricadenti sul territorio
- centro_abitato_feb2019_perimetro
- Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno
- Aziende a rischio incidente rilevante
- Siti oggetto di procedimento di bonifica
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferrovia
- Fascia di rispetto metanodotti
- Fascia di rispetto termovalorizzatore
- Discariche
- Fascia di rispetto distributori GPL
- Aeroporto
- Vincolo aeroporto esistente
- Depuratori
- Fascia di rispetto servitù militari
- Aree percorse da fuochi
- Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992



Piano Operativo vigente, vincoli e fasce di rispetto, strada di tipo “E”, via Giotto, legenda

- Zone omogenee (D.M. 1444/68), zona F, attrezzature interesse generale;





Piano Operativo vigente, zone omogenee, attrezzature di interesse generale, planimetria

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati - S7 Spazi pavimentati
Stato	Attuato

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Altre indicazioni	Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Servizi senza consumo di suolo - S8 - Parchi e verde urbano
Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Servizi senza consumo di suolo
Stato	Attuato

Piano Operativo vigente, strutture di interesse collettivo, legende

Art. 93 Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati
<p>1. I servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati si articolano in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S6: servizi per il gioco e lo sport e attività ricreative e culturali: gli interventi consentiti sono definiti all'articolo 106 comma 6 - S7: spazi pavimentati: gli interventi consentiti sono definiti al seguente comma 2  <p>2. È ammessa la realizzazione di strutture funzionali ai servizi (quali, a titolo esemplificativo, pensiline, gazebo, piccole strutture commerciali, ecc.). L'area occupata dalle strutture deve essere contenuta nel limite del 5% della superficie destinata a servizio. Non è ammessa l'edificazione per i siti archeologici</p>

Art. 94 Servizi senza consumo di suolo
<p>1. I servizi senza consumo di suolo si articolano in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S8: parchi e verde urbano  - S9: strutture sportive all'aperto - S10: campi prova della Giostra del Saracino. <p>2. È sempre consentita, da parte dell'amministrazione comunale, la modifica della destinazione d'uso tra quelle elencate al comma 1, senza che ciò comporti variante al Piano.</p> <p>3. Per i manufatti presenti sul sottosuolo delle aree Garbasso, Magellano, Golgi e Baldaccio si applicano le disposizioni dell'art. 104.</p> <p>4. Per le nuove zone a verde fortemente idroesigenti è obbligatoria la realizzazione della rete duale al fine della riduzione consumi idrici.</p>

Piano Operativo vigente, strutture di interesse collettivo, norme zona S7 e S8

Si inserisce la tavola del *Piano Strutturale vigente, servizi esistenti*, dalla quale si evidenzia che nell'ambito della classificazione della zona TR4, si conferma la classificazione di *via Giotto come "strada storica"*.



Piano Strutturale vigente, sistemi insediativi, planimetria

- C3.3 Invariante III
- Aree di riferimento normativo
- Centro storico del capoluogo
- Edifici storici pre 1954
- Servizi esistenti
- Classificazione morfotipi
 - TPS 3.2 complessi ospedalieri e sanitari
 - TPS 3.3 impianti sportivi scoperti, parchi e giardini di rilievo
 - TPS 3.4 aeroporto
 - TPS 3.5 centri di ricerca
 - TPS 3.6 complessi cimiteriali di consistenti dimensioni
 - TPS1. tessuto a proliferazione produttiva lineare
 - TPS2. tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
 - TPS3.1 servizi scolastici di grande interesse, palasport, oratori e servizi connessi alla parrocchia
 - TPS3.7 tribunale
 - TR1. tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
 - TR10. Campagna abitata
 - TR11. Campagna urbanizzata
 - TR12. Piccoli agglomerati isolati extraurbani
 - TR2. tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
 - TR3. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
 - TR4. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
 - TR6. tessuto a tipologie miste
 - TR8. tessuto lineare
 - TR9. tessuto reticolare o diffuso
- Strade storiche**

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
Classificazione morfotipi	TR4. tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
	Servizi esistenti

Piano Strutturale vigente, sistemi insediativi, legende

Si omettono ulteriori tavole relative agli strumenti urbanistici in quanto non influenti ai fini della progettazione in oggetto.

RETI INFRASTRUTTURALI:

Particolare attenzione dovrà essere messa nella esecuzione degli scavi in quanto le aree interessate dai lavori presentano una quantità considerevole di sottoservizi.

Le informazioni assunte dai gestori dei sottoservizi interessati hanno chiarito la tipologia e la posizione di cavidotti, tubazioni, armadietti, e quanto altro presente da tenere in considerazione nelle successive fasi di Progettazione.

E' stata effettuata, infatti, una pre-conferenza dei servizi anticipatoria della Conferenza dei Servizi che come previsto dalla normativa vigente in materia di Lavori Pubblici verrà effettuata nello step progettuale successivo.

La tavola grafica estratta dal precedente Piano Strutturale comunale che riporta lo schema dei sottoservizi esistenti ed allegata al precedente step progettuale,



Piano Strutturale precedente - reti infrastrutturali

è stata integrata quindi dalle risultanze della pre-conferenza dei servizi, e rappresentata nelle tavole di progetto (Tav.2.1-2.2-2.3 stato attuale e Tav.3.1,3.2 e 3.3 stato di progetto).

Sarà comunque compito della ditta Appaltatrice, anche a seguito della successiva conferenza dei servizi, preventivamente alla esecuzione dei lavori, espletare tutte le procedure atte a segnalare la presenza dei sottoservizi esistenti tramite i gestori degli stessi.

OBIETTIVI FUNZIONALI E ARCHITETTONICI DELL'INTERVENTO

Sulla base di quanto sopra descritto, la presente relazione, illustra il percorso di sviluppo progettuale che, nel contesto del quadro esigenziale dell'Amministrazione, è andato ad analizzare gli obiettivi funzionali ed architettonici della piazza:

- **Contorno urbano:**
 - a) Individuare una nuova simmetria architettonica che legni i due edifici di testata (Chiesa Sacro Cuore e Edificio con portico commerciale);
 - b) Conferire maggior importanza ed estensione al sagrato della Chiesa del Sacro Cuore;
 - c) Legare alla piazza anche il terzo lato edificato posto lungo via Lorenzetti.
- **Funzioni dell'area:**
 - a) Dotare la piazza un'area importante, libera da manufatti e infrastrutture, da utilizzare in caso di manifestazioni di media importanza;
 - b) Individuare un'area dedicata al mercato settimanale;
 - c) Conferire maggiore dignità all'area verde lato Chiesa del Sacro Cuore.
- **Fruizione dell'area:**
 - a) Conferire maggior importanza alla mobilità pedonale lungo via Lorenzetti;
 - b) Garantire una completa fruibilità della piazza a tutte le utenze con particolare riferimento alle utenze deboli;
 - c) Implementare a livello funzionale e di sicurezza il collegamento tra la piazza ed il parco Pertini.

La piazza, che presenta peraltro come sopra detto già forti esigenze manutentive, verrà riconfigurata acquisendo la connotazione di piazza dinamica ed inclusiva che si muove nei confronti del contorno urbano e delle esigenze dell'area allargandone tra l'altro i confini a tutti i contorni edificati ed andando quindi ad inglobare il tratto di via Lorenzetti contiguo alla piazza (quale elemento di cucitura tra la piazza ed il terzo lato edificato) e la fascia di verde posta sul lato della chiesa del Sacro Cuore (quale elemento di cucitura tra la piazza e v.le Giotto).

CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



L'area oggetto è una piazza atipica, non individuata da un perimetro edificato, ma individuata, di fatto all'interno di un isolato della città che ingloba al suo interno sia la piazza vera e propria che la chiesa del Sacro Cuore. Il perimetro complessivo è infatti costituito dalla testata di un palazzo residenziale/commerciale (caratterizzato da una grande portico che si affaccia sulla piazza dedito alle attività commerciali) e dalle tre viabilità cittadine sul bordo: via Lorenzetti, via Caravaggio e V.le Giotto. All'interno di questo perimetro trovano appunto spazio la piazza interna (vera agorà), la Chiesa del Sacro Cuore (e relativo sagrato) ed una fascia di verde posta al fianco della chiesa e che costeggia v.le Giotto.

Ad oggi, la piazza, pur risultando funzionale alle esigenze degli attuali utenti, come già detto, versa in un precario stato manutentivo e, nell'attuale configurazione, risulta "slegata" dall'edificio sacro in quanto asimmetrica rispetto allo stesso e limitante rispetto alle dimensioni del sagrato a complemento dello stesso.

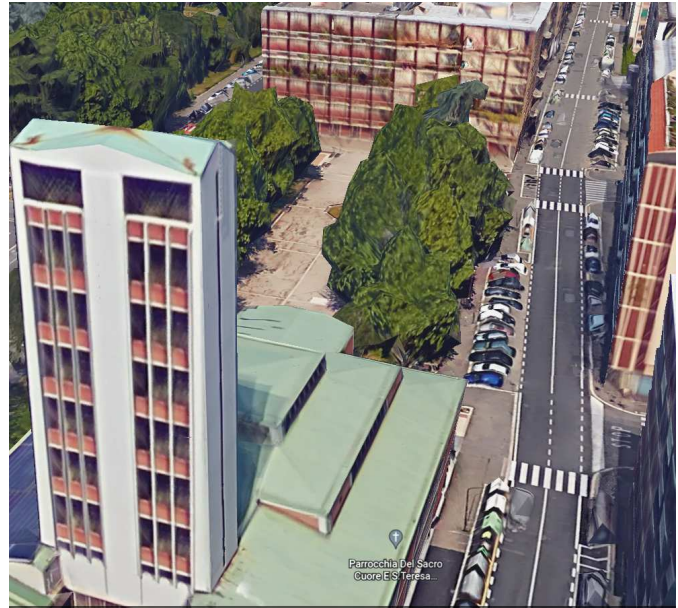
Gli elementi che caratterizzano l'attuale piazza sono riconducibili a quattro enormi "aiole vascone" entro cui il terreno contenuto da muretti con funzioni di seduta ospita un numero considerevole di piante di alto fusto (tigli, platani e abeti) che conferiscono molta ombreggiatura agli utenti della piazza nelle calde stagioni. Altri elementi che caratterizzano la piazza sono due aree individuate da muretti bassi dedicate al mercato settimanale ed un modesto sagrato al servizio della chiesa.



La fascia di verde posta tra la chiesa e v.le Giotto risulta priva di una dignità a giardino, ma è costituita da un'ampia area verde poco fruibile in quanto priva di camminamenti interni, di panchine e ospitante numerose piante (15 pini marittimi) che risultano disposte in maniera casuale ed asfittica sia dal punto di vista dell'esposizione che dagli spazi a disposizione.



Il terzo lato edificato della piazza è difatto diviso dalla stessa da via Lorenzetti che ospita un discreto traffico veicolare a doppio senso e diversi stalli di sosta lungo il perimetro della piazza. I collegamenti della piazza e le attività poste su tale lato sono attualmente legati ad attraversamenti stradali a raso (privi di illuminazione dedicata). E' volontà di questa Amministrazione studiare un piano del traffico della macro area cittadina che potrebbe comportare l'alleggerimento veicolare di viale Lorenzetti riducendola a senso unico di marcia. Nel corso delle fasi progettuali della piazza potranno essere quindi inseriti elementi di modifica alla viabilità di bordo dettati dallo studio attualmente in fase embrionale.



Il collegamento con il limitrofo parco Pertini è costituito da un attraversamento pedonale di tipo rialzato con illuminazione dedicata, ma troppo marginale rispetto alla piazza.

La fontana posta in una posizione centrale e simmetrica alla piazza è in pessimo stato manutentivo e risulta evidente la necessità di eliminarla e/o delocalizzarla individuando un richiamo all'acqua più dinamico e di facile gestione manutentiva.



PERCORSO E SVILUPPO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Il mandato dell'Amministrazione per la redazione del presente studio di fattibilità ha tutta una serie di obiettivi indicati in premessa e che, sviscerati in ordine di priorità ha individuato una serie di alternative progettuali in grado di soddisfare il quadro esigenziale complessivo.

I primi punti progettuali presi in considerazione sono stati quelli legati al contorno urbano e, quindi, l'inserimento urbano della nuova opera. Tali primi elementi, uniti ad un grado di progettazione conservativa importante (specialmente legata alle alberature presenti) hanno portato ad un'ipotesi progettuale che prevedeva, tra l'altro, la possibilità di recuperare alcuni posti auto persi sul bordo della piazza con la realizzazione nell'area della fascia di verde lato chiesa di un corsello con alcuni posti auto in linea che, a senso unico si immetteva da via Caravaggio ed usciva in v.le Giotto:



Schema 1a



Schema 1b

A fronte di tali schemi iniziali è stata scartata l'ipotesi del recupero posti auto (vedi ipotesi 1b) in quanto preferibile recuperare un'area a verde sistemata con vialetti e panchine rimandando il recupero di eventuali posti auto persi nell'ambito della ridefinizione della regimazione del traffico circolante su via Lorenzetti (senso unico di marcia?). Punti centrali in entrambe le ipotesi progettuali erano gli obiettivi legati all'inserimento urbano: 1) Simmetria architettonica della piazza sui due fronti di testata riferiti al grande portico da una parte ed alla chiesa del Sacro Cuore dall'altra; 2) allungamento del sagrato della chiesa fin dentro la piazza (a discapito di un'aiola "vascone" ed in favore di due aiole a terra poste ai lati del sagrato); 3) modifica dei due attraversamenti lungo via Lorenzetti realizzati semirialzati (che limitano la velocità delle auto), con illuminazione dedicata ed ampliati (quello centrale) divenendo un percorso a maggior vocazione pedonale legando quindi il terzo fronte edificato e le relative attività commerciali. Tali schemi mantenevano inalterate le altre tre aiole "vascone" e le aree dedicate al mercato settimanale (con lavori di mera manutenzione straordinaria) e la creazione di un percorso cromatico a terra che collegava il terzo lato edificato con la piazza e con il vicino parco Pertini.

Uno step successivo nello sviluppo delle ipotesi progettuali è venuto dalla volontà di dare una nuova veste sia alle aiole alberate che alle due aree dedicate al mercato settimanale. Ciò ha portato alle ipotesi 2 e 3 di seguito riportate:



Schema 2



Schema 3

Tali ipotesi prevedevano:

- l'abbassamento quota delle airole "vasconi" che, pur mantenendo al loro interno le alberature esistenti (il terreno ad oggi è stato riportato nell'ambito della ristrutturazione della piazza del 2000 e quindi l'impianto radicale delle piante è alla quota dell'attuale piazza), venivano riportate nella loro naturale quota di piazza;
- la creazione di due aree a specchio che indicassero, in un percorso immaginario che collegando il terzo bordo edificato al parco Pertini, accompagnavano l'utente attraverso l'area dedicata alle grandi sedute ed alla fontana a raso dinamica che fa da bordo al sagrato della chiesa e attraverso l'area del mercato settimanale. Tale aree sono individuate soltanto da una diversa pavimentazione che diversifica le funzioni della piazza;
- l'ampliamento del corridoio di attraversamento pedonale su v.le Giotto per il collegamento al parco Pertini che raddoppia di dimensioni con la realizzazione di un doppio ingresso pedonale e ciclopedonale

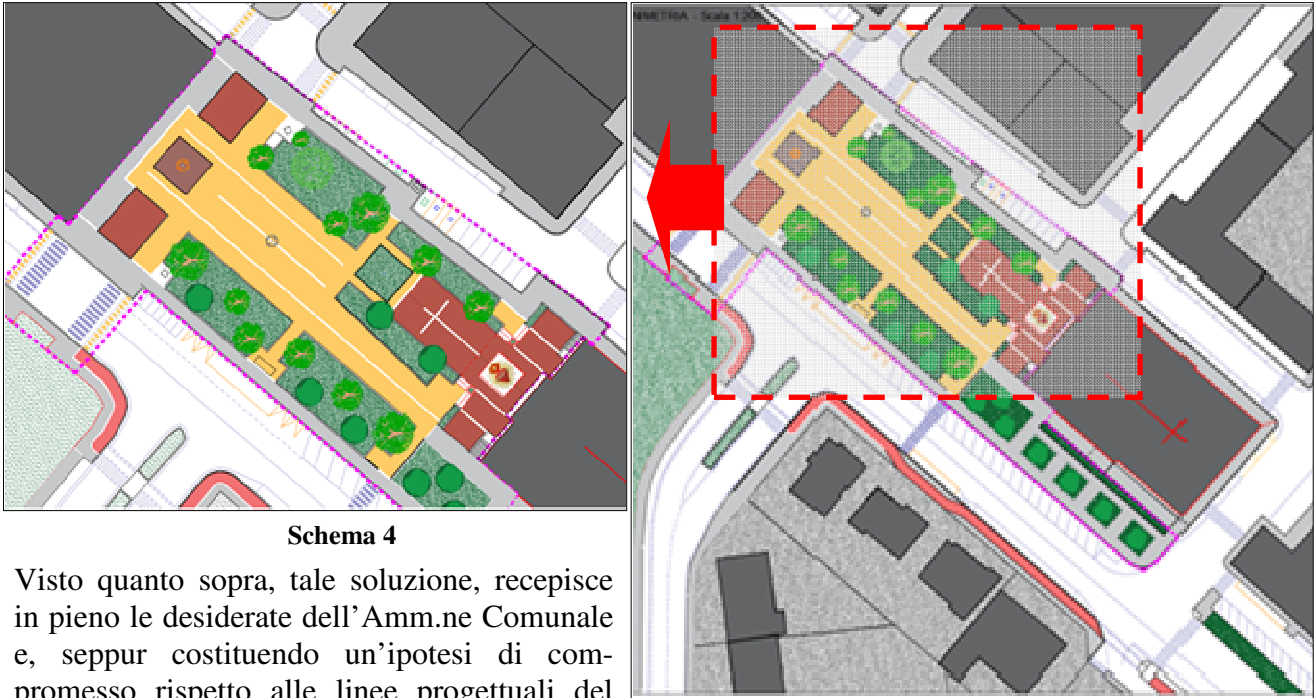
Lo schema 3 porta con sé l'individuazione di due piccole airole sulla diagonale della piazza dedicate ai servizi (pensilina bus / cabine telefoniche). Tali soluzioni comportavano la perdita lungo via Lorenzetti di circa 10 posti auto liberi mantenendo sul bordo le postazioni ecologiche, la postazione delle rent-bike, posti auto per disabili e posti auto per la ricarica elettrica delle auto.

1.5 LA SOLUZIONE PROGETTUALE

L'ultimo passaggio in questo percorso progettuale ha condotto infine all'ipotesi progettuale definitiva, quella cioè preferibile nel rispetto del quadro esigenziale, delle desiderate dell'Amm.ne Comunale e del gruppo di progettazione. La necessità infatti dell'Amm.ne Comunale di mantenere la capacità di sosta lungo via Lorenzetti mantenendo di fatto inalterato il bordo della piazza in contiguità con la viabilità in oggetto ha comportato la perdita di alcuni elementi che caratterizzavano lo step precedente. In particolare:

- 1) l'obiettivo di "Limitare l'impatto del traffico veicolare lungo via Lorenzetti nei confronti di quello pedonale" ed al contempo di "Legare alla piazza anche il terzo lato edificato posto al di là di via Lorenzetti" si limiterà alla creazione di un'area di attraversamento rialzata che, in continuità con quella di viale Giotto, va a ricreare un percorso pedonale lungo il vecchio tratto di via Pisano andando a cucire il percorso tra Parco Pertini, Piazza Giotto e via Lorenzetti;
- 2) La creazione di "due aree a specchio che indicassero, in un percorso immaginario il collegamento del terzo bordo edificato con il parco Pertini", perdendo l'attraversamento centrale al terzo bordo, è stata rimodulata con la creazione altresì di tre aree comunicanti tra di loro e costituite da:

- a) Area dedicata al mercato settimanale che costituisce nel contempo il percorso di cui al punto precedente lungo il vecchio tracciato di via Pisano;
- b) Area centrale, libera da manufatti e infrastrutture, da utilizzare in caso di manifestazioni di media importanza e che costituisce il cuore della piazza;
- c) Area dedicata al Sagrato della chiesa del Sacro Cuore sul cui lato, lungo viale Giotto, corre una propaggine della piazza centrale che da inizio al viale alberato.



Schema 4

Visto quanto sopra, tale soluzione, recepisce in pieno le desiderate dell'Amm.ne Comunale e, seppur costituendo un'ipotesi di compromesso rispetto alle linee progettuali del precedente step, ne mantiene la caratteristica fondamentale costituita dall'individuazione di 3 macro-aree con funzioni diversificate e che si sviluppano nello spazio in modo da andare ad armonizzare le asimmetrie dei manufatti di testata.

Per quanto concerne infine le sistemazioni a verde, la perdita di n°4 piante ad alto fusto nella piazza, sarà mitigato dal reimpianto di n°2 piante a pronto effetto (oltre ad essenze arbustive poste nella due airole realizzate a lato del nuovo sagrato) mentre, la riqualificazione dell'area verde a fianco della chiesa, comporterà l'impianto di n°7 nuove piante ad alto fusto in sostituzione dei quindici pini marittimi (e due piante ornamentali) le cui chiome versano in precarie condizioni vegetative e che rischiano, oltre la caduta, di contribuire ad un nuovo rapido degrado delle pavimentazioni circostanti causati dal loro impianto radicale.

ASPETTI ECONOMICI E FINANZIARI DEL PROGETTO:**- Calcoli estimativi giustificativi della spesa:**

I calcoli estimativi sono riportati nel “**COMPUTO ESTIMATIVO dell’OPERA**”, parte integrante del presente Progetto di Fattibilità tecnica ed economica a cui è allegato.

- Articolazione dell’intervento in stralci funzionali e fruibili:

L’intervento non si articola in stralci funzionali.

- Sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa:

Il costo complessivo dell’intervento proposto ammonta ad € **1.523.200,00**, di cui € **919.948,14** per lavori, € **20.052,26** per oneri della sicurezza ed € **583.199,60** per somme a disposizione dell’Amministrazione, il tutto come da **QUADRO ECONOMICO DI SPESA** sotto riportato;

CALCOLO SOMMARIO DI SPESA E QUADRO ECONOMICO**CALCOLO SOMMARIO SPESA**

- OG3 – OPERE STRADALI	€.	787.458,14
- OG10 – IMPIANTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€.	132.490,00
IMPORTO LAVORI A BASE D’ASTA	€.	919.948,14

QUADRO ECONOMICO**LAVORI E SICUREZZA:**

- IMPORTO LAVORI A BASE D’ASTA	€.	919.948,14
- ONERI SICUREZZA PSC (non soggetti a ribasso d’asta)	€.	20.052,26
IMPORTO DEI LAVORI (compreso oneri per la sicurezza)	€.	940.000,04

SOMME A DISPOSIZIONE PER L’AMMINISTRAZIONE:

- LAVORI IN ECONOMIA	€	5.000,00
- RILIEVI ACCERTAMENTI E INDAGINI	€	5.000,00
- ALLACCIAMENTI A PUBBLICI SERVIZI	€	36.000,00
- AGGIORNAMENTO PREZZI	€	180.000,00
- ARREDO URBANO	€	50.000,00
- MONUMENTI E OPERE ARTISTICHE	€	30.000,00
- SEGNALETICA STRADALE VERTICALE	€	10.000,00
- IMPREVISTI, ECONOMIE E ARROTONDAMENTI	€	45.459,55
- SPESE TECNICHE	€	75.000,00
- SPESE TECNICHE progetto definitivo ed indagini	€	23.200,00
- SPESE TECNICHE fondo progettazione – esecuzione 1,6%	€	15.040,01
- SPESE PUBBLICITA’ pubblicazioni Anac	€	3.500,00
- PROVE DI LABORATORIO	€	10.000,00
- TRIBUTI PER IL DEPOSITO AD IMPIANTO DI SMALTIMENTO.	€	1.000,00
- I.V.A. 10%	€	94.000,04
Sommano	€	583.199,60

IMPORTO TOTALE INTERVENTO € **1.523.200,00**

Tale intervento sarà finanziato con fondi Ministeriali del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (P.N.R.R.).

I Tecnici Progettisti

Geom. Maurizio Piergiovanni

Geom. Marco Moretti

Geom. Andrea Guidelli

Il Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Luca Marchi