



COMUNE DI
CASCIANA TERME LARI
PROVINCIA DI PISA

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE URBANA PIAZZA XX SETTEMBRE MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI NUOVI MARCIAPIEDI ED AREE PERDONALI, LA SOSTITUZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE ESISTENTE, IL RECUPERO DI UN LOCALE POSTO ALL'INTERNO DELLA SECONDA CERCHIA MURARIA E LA REALIZZAZIONE DI NUOVA ILLUMINAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DEI PARAMENTI MURARI

DOCUMENTO INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

Casciana Terme Lari, lì 15 Settembre 2023

Il Responsabile Unico del Progetto:

Dott. Arch. Nicola Barsotti

1. PREMESSA

Il Documento di indirizzo alla progettazione (DIP) è redatto dal Responsabile del Progetto prima dell'affidamento della redazione del progetto, sia in caso di progettazione interna che di progettazione esterna all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'Art. 41 Comma 3 del D.Lgs n. 36 del 31/03/2023.

L'Amministrazione Comunale intende addivenire con risorse proprie alla realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana di piazza XX Settembre in località Lari, mediante la creazione di nuovi percorsi ed aree pedonali, la rivisitazione della pavimentazione della piazza con una pavimentazione più consona al contesto, il recupero del locale posto all'interno della seconda cerchia muraria, sotto al ponte di accesso alla parte storica del paese, ad oggi utilizzato come autorimessa da soggetto privato, e la realizzazione di nuova illuminazione ad implementazione di quella esistente, al fine di valorizzare i paramenti murari che insistono sulla piazze e le nuove aree pedonali da realizzare.

Per fare ciò si renderà necessario addivenire all'espropriazione per pubblica utilità dell'immobile adibito ad autorimessa, posto sotto al ponte di accesso alla parte storica del paese, e del suo resede esclusivo.

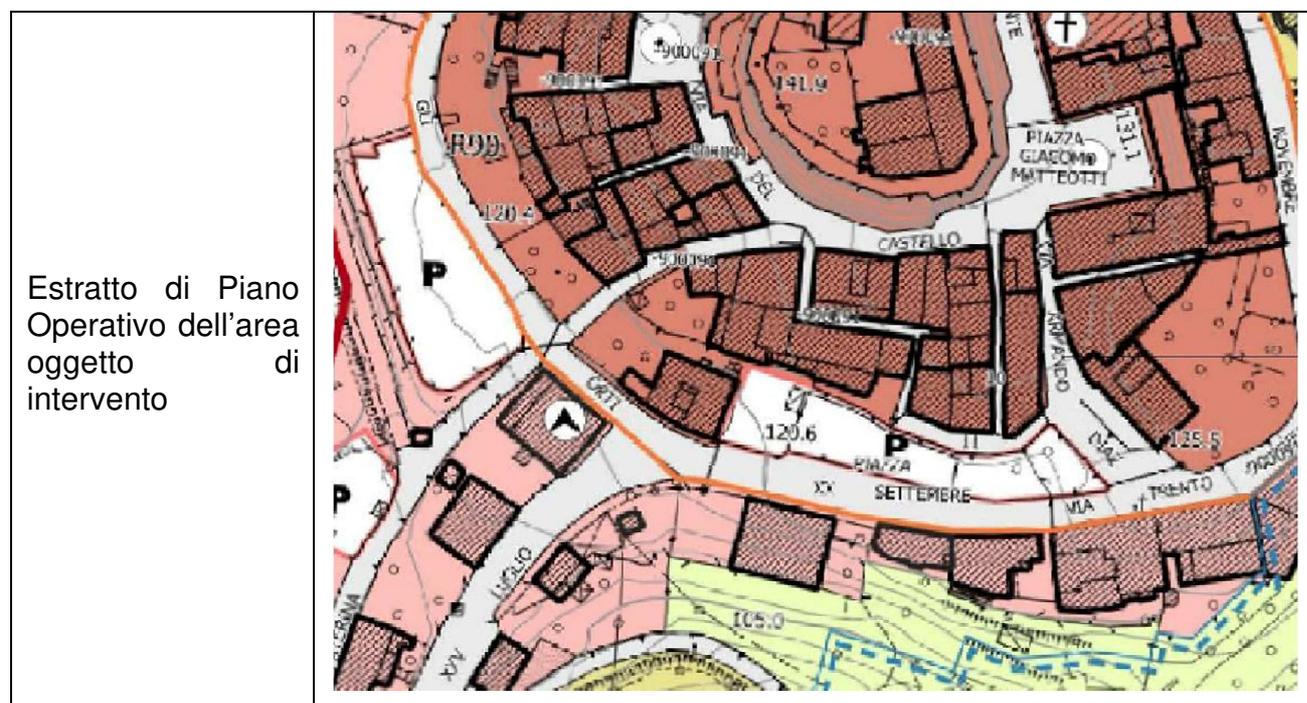
Questo progetto mira a proseguire il percorso intrapreso dall'Amministrazione Comunale di Lari nel recupero e nella valorizzazione dell'antico borgo di Lari, avviato con l'intervento di **"Restauro del cortile del Castello dei Vicari, sugli stemmi, sulle facciate e sulla copertura della cancelleria e sulla copertura ed intonaci della cappella"**, iniziato nel 2004 e conclusosi nel 2005, seguito dall'intervento di **"Restauro architettonico, parziale ristrutturazione e ampliamento per adeguamento Legge 13/89 sull'intero complesso monumentale del Castello dei Vicari"**, iniziato nel 2006 e conclusosi nel 2007, seguito poi dal recupero del sistema fortificato con il progetto di **"Restauro della prima cerchia muraria e della cappella del Castello dei Vicari di Lari"**, iniziato nell'anno 2008 e conclusosi nel 2010, ed infine con un altro intervento sul sistema fortificato con il progetto di **"Restauro della seconda cerchia muraria e delle sue porte e miglioramento sismico del palazzo comunale"**, intervento iniziato nell'anno 2016 e conclusosi nell'anno 2017.

Data la rilevanza economica dell'intervento complessivo, si dispone che la fase progettuale sia articolata in due lotti funzionali che, sebbene inevitabilmente legati uno all'altro per quanto riguarda l'aspetto realizzativo, possono comunque risultare singolarmente funzionali, anche se realizzati con tempistiche diverse.

Il primo lotto d'intervento e oggetto di progettazione, dovrà riguardare la riqualificazione urbana della piazza tramite l'acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente del locale presente sotto al ponte di via Diaz e del suo resede di pertinenza, al fine di permettere la realizzazione di nuovi percorsi ed aree pedonali ad oggi non presenti, valorizzando il sistema fortificato della seconda cerchia prospiciente la piazza, tramite l'inserimento di elementi luminosi.

Il secondo lotto d'intervento, che sarà realizzato in una fase successiva, riguarderà il recupero dell'autorimessa posta sotto al ponte di via Diaz, al fine di creare un ufficio informazioni turistiche, immediatamente all'ingresso della parte storica del paese, in un punto strategico per il turismo del borgo.

Si riportano di seguito la stralcio del Piano Operativo, la Foto Aerea, l'Estratto di Mappa Catastale e l'estratto del CTR con l'individuazione in giallo delle aree oggetto di intervento:



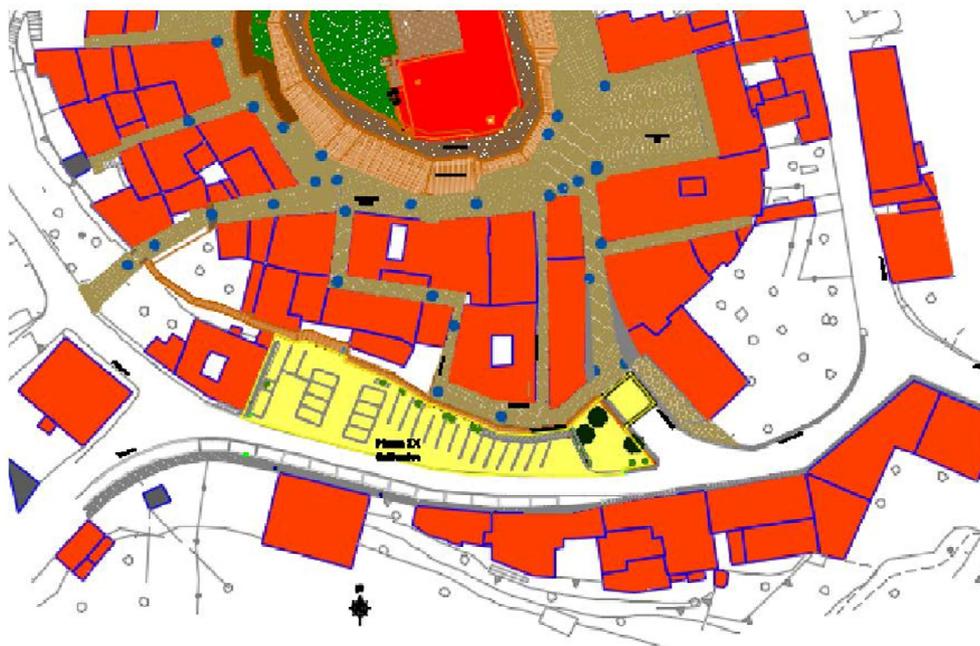
Estratto di Mappa
Catastale dell'area
oggetto di intervento



Fotografia aerea
area oggetto di
intervento



Estratto di CTR con evidenziata in giallo area oggetto dell'intervento nel suo complesso



2. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Piazza XX Settembre riguarda una porzione del tessuto storico del borgo di Lari, incentrata attorno al Castello dei Vicari e racchiusa dalla seconda fortificazione muraria, con una forte connotazione sociale ed identitaria per gli abitanti del borgo, che utilizzano questi spazi per feste paesane ed iniziative sociali; ad oggi la piazza viene utilizzata a livello urbanistico come parcheggio pubblico.

A margine della piazza, sul lato Est della stessa, in adiacenza al ponte di via Diaz, è presente un'area adibita a giardino di proprietà privata, con funzione di resede esclusivo dell'autorimessa ricavata in un locale posto sotto al ponte di via Diaz, la quale dovrà essere acquisita al patrimonio immobiliare dell'Ente tramite il procedimento espropriativo.

All'autorimessa si accede tramite un portone in legno, particolarmente ammalorato, posizionato sul fianco Est del ponte che si affaccia sul suddetto resede esclusivo. All'interno l'attuale autorimessa, posizionata entro terra sotto la viabilità di accesso al centro storico, non presenta alcun elemento di pregio, se non quello relativo alla propria struttura e ubicazione.

Il borgo per le sue caratteristiche storiche e morfologiche mantiene le caratteristiche di uno spazio in cui sono attive le relazioni interpersonali tra i residenti attraverso spazi di aggregazione tipici dei borghi antichi. La presenza di panchine e la cura delle fioriere all'interno della seconda cerchia fortificata, testimonia l'interesse per una vita sociale, identitaria e di relazione tra i residenti del borgo.

Foto del borgo all'interno della seconda cerchia fortificata:

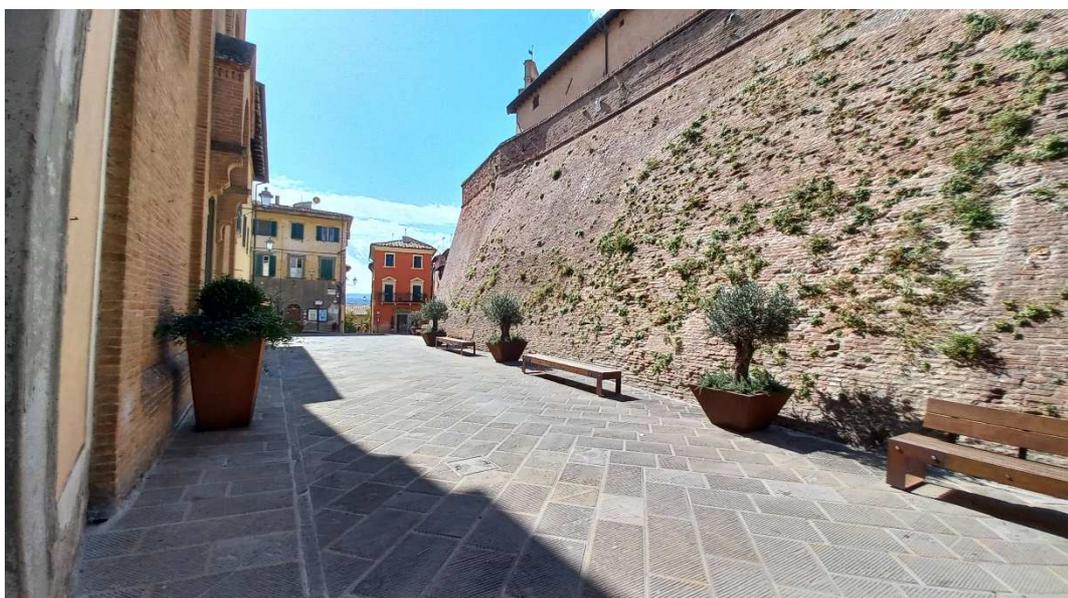


Foto area oggetto di intervento:





Come evidenziano le fotografie attualmente la piazza presenta una pavimentazione prevalentemente asfaltata. Sono presenti tratti di marciapiedi evidentemente realizzati in maniera disorganica sia per forma che per tipo di materiale. Si rilevano elementi storici di pregio quali la seconda fortificazione muraria al margine della piazza e caditoie e cordoni in pietra, che meritano una attenzione per la loro valorizzazione e/o il loro recupero.

All'interno dell'autorimessa non è presente una vera e propria pavimentazione e gli elementi strutturali e di finitura risultano molto ammalorati.

Per quanto riguarda i servizi a rete non di competenza dell'Amministrazione Comunale presenti, ad eccezione dell'impianto fognario e della rete acquedotto, non vi sono ad oggi nella disponibilità dell'Ente rilievi esatti di quanto presente; per tale motivo sarà necessario realizzare un rilievo di dettaglio che evidenzi le probabili linee di passaggio degli stessi, anche eventualmente coadiuvandosi con i tecnici dei gestori dei servizi a rete.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, di competenza dell'Amministrazione Comunale, questa è garantita da un sistema di lanterne in parte a mensola ancorate ad edifici privati, ed in parte poste su pali in fusioni artistiche; tutti questi elementi sono posizionati sul lato opposto della strada comunale che fiancheggia la piazza, risultando così la piazza illuminata solamente in parte..

3. OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

La proposta progettuale mira alla riqualificazione urbana dell'area immediatamente prospiciente la porzione della seconda cerchia muraria denominata Piazza XX Settembre, con contestuale recupero di un locale ad oggi utilizzato da soggetto privato come autorimessa, ricavato all'interno

delle mura, sotto al ponte di via Diaz, accesso principale alla parte storica del paese, per la creazione di un ufficio informazioni turistiche.

Come già detto in precedenza, a fronte di un importo lavori che si prospetta di importo complessivo rilevante, l'intervento dovrà essere suddiviso, già dalla progettazione di fattibilità tecnica ed economica in almeno due lotti funzionali, in maniera tale, da permettere, negli anni, un intervento sostenibile per le casse dell'Amministrazione Comunale.

Il primo lotto oggetto di progettazione sarà quello inerente la riqualificazione urbana della piazza tramite l'acquisizione al patrimonio dell'immobile presente sotto al ponte di via Diaz e del suo resede di pertinenza, al fine di permettere la realizzazione di nuovi percorsi ed aree pedonali ad oggi non presenti, valorizzando il sistema fortificato della seconda cerchia prospiciente la piazza, tramite l'inserimento di elementi luminosi posti sia a pavimento che su più tradizionali lampioni stradali.

Il secondo, che sarà realizzato in una fase successiva, riguarderà il recupero dell'autorimessa posta sotto al ponte di via Diaz, al fine di creare un ufficio informazioni turistiche, immediatamente all'ingresso della parte storica del paese, in un punto strategico per il turismo del borgo.

Relativamente al primo lotto di intervento la progettazione deve prevedere:

- a) La completa ripavimentazione di tutti gli spazi pubblici interessati dall'intervento con materiali e elementi decorativi in grado di armonizzare e riqualificare la piazze e gli elementi storici di pregio presenti;
- b) La realizzazione di nuovi percorsi ed aree pedonali su tutta la piazza per il superamento delle barriere architettoniche e la rivisitazione di quelli esistenti;
- c) La rivisitazione dell'illuminazione pubblica di tutta la piazza, provvedendo ad implementare il numero dei corpi illuminanti per una illuminazione più uniforme della piazza e per addivenire alla valorizzazione degli elementi di pregio presenti;
- d) L'eventuale rivisitazione dei servizi a rete esistenti, anche tramite l'indizione di una conferenza dei servizi, per la verifica dello stato conservativo degli stessi e la valutazione sulla eventuale sostituzione degli stessi.

Relativamente al primo lotto di intervento la progettazione deve prevedere:

- a) Il completo recupero dei soffitti a volta e dei paramenti di pregio esistenti tramite la pulizia degli elementi in laterizio di cui si compongono e l'eventuale consolidamento strutturale dell'immobile tramite l'inserimento di catene o altri elementi in ferro per il contenimento delle spinte sismiche;
- b) La sostituzione della pavimentazione interna esistente, con una pavimentazione composta da materiali più consoni al contesto nel quale il vano è inserito;
- c) Alla partizione interna del locale per addivenire alla realizzazione di un ufficio informazioni turistiche, dotato di servizi igienici;
- d) Alla realizzazione ex novo di tutti gli infissi in ferro e vetro;
- e) Alla realizzazione ex novo di tutti gli impianti e servizi, al fine di dotare l'ufficio turistico di tutte le necessarie componenti impiantistiche per lo svolgimento dell'attività, senza intervenire in maniera invasiva sulle murature esistenti.

4. REQUISITI TECNICI DA SODDISFARE

Il progetto da realizzare dovrà essere conforme:

- Al D.Lgs 36/2023 "Nuovo codice dei Contratti";
- A quanto previsto dal vigente Codice della Strada;
- Alla normativa in merito al superamento delle barriere architettoniche;
- A quanto disposto dal D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del paesaggio";
- Al D.P.R. n. 327 dell'08.06.2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- Alla Legge Regionale n. 30 del 18.02.2005 "Disposizione in materia di espropriazione per pubblica utilità".

5. LIVELLI DI PROGETTAZIONE DA SVILUPPARE E TEMPI DI SVOLGIMENTO DEGLI STESSI

I livelli di progettazione da sviluppare sono 2, così come disposto dall'Art. 41 del D.Lgs 36 del 31/03/2023 "Codice dei Contratti Pubblici"

Le tempistiche per lo svolgimento della prestazione professionale sono le seguenti:

- Progetto di fattibilità tecnica ed economica:

30 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla trasmissione della lettera di incarico da parte del sottoscritto Responsabile Unico del Progetto al progettista.

- Progetto Esecutivo Lotto 1

45 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla comunicazione di avvenuta verifica del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica da parte del sottoscritto, Responsabile Unico del Progetto.

- Progetto Esecutivo Lotto 2

45 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla comunicazione da parte del sottoscritto Responsabile Unico del Progetto, la quale sarà trasmessa solo in seguito all'inserimento dell'opera pubblica all'interno del D.U.P. dell'Amministrazione Comunale, tra gli interventi da realizzare.

6. ELABORATI GRAFICI E DECRITTIVI DA REDIGERE

Gli elaborati ritenuti necessari per la redazione dei due livelli di progettazione sono tutti quelli indicati nell'Allegato I.7 del D.Lgs 36 del 31/03/2023 Codice dei Contratti Pubblici", ad eccezione, per quanto riguarda il **Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica**, dei seguenti elaborati:

- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico, in quanto l'intervento non risulta inserito all'interno di aree di interesse archeologico, salvo diversa indicazione della Soprintendenza di Pisa;

- Studio di Impatto Ambientale, in quanto l'intervento non rientra tra quelli soggetti a valutazione di impatto ambientale;

- Piano di Sicurezza e Coordinamento, il quale, data la suddivisione in lotti, dovrà invece far parte del progetto esecutivo dei singoli lotti, al fine di addivenire ad un elaborato più mirato e cogente con la normativa in essere al momento della redazione del progetto del singolo lotto;

- Modelli informativi, relazioni tecniche specialistiche e capitolato informativo, in quanto l'intervento nel suo complesso è inferiore alla soglia di cui all'Art. 43 Comma 1 del D.Lgs 36/2023;

- Piano Preliminare di monitoraggio geotecnico e strutturale, in quanto per la tipologia di intervento da realizzare non si prevede la redazione dello stesso.

- Computo metrico estimativo, il quale sarà sostituito in questa fase progettuale da una stima sommaria dei costi, prevedendo che il documento dovrà essere redatto in maniera compiuta ed esaustiva nel progetto esecutivo di ciascun lotto, al fine di addivenire ad un elaborato più mirato e cogente con i prezzi in essere al momento della realizzazione dell'opera;
- Disciplinare descrittivo e prestazionale, in quanto, data la suddivisione in lotti già dalla fase preliminare, e dato che i lotti individuati richiedono lavorazioni completamente diverse tra loro, si ritiene di redigere tale documento nella successiva fase progettuale al fine di individuare compiutamente sia le lavorazioni che i materiali necessari alla realizzazione dell'opera.

7. LIMITI ECONOMICI DA RISPETTARE ED INDICAZIONI DELLE COPERTURE FINANZIARIE

Per quanto riguarda il primo lotto di intervento, il limite economico da rispettare è quello di un importo complessivo dell'intervento non superiore ad € 300.000,00.

Per quanto riguarda il secondo lotto funzionale, ad oggi non è possibile individuare un limite economico di spesa; con la suddivisione in due lotti funzionali si prevede che la spesa possa essere sostenibile dall'Amministrazione Comunale nel corso degli anni, dato che ad oggi non ci sono fonti di finanziamento esterne e pertanto i singoli lotti dovranno essere finanziati con fondi di bilancio propri dell'Amministrazione Comunale.

8. PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E TIPOLOGIA DI CONTRATTO

Il progetto dell'opera pubblica sarà svolto dal personale interno all'Amministrazione Comunale; Il sottoscritto, tramite lettera d'incarico, provvederà ad individuare le figure professionali coinvolte nella redazione del progetto e nelle successive fasi necessarie per la realizzazione del primo dei due lotti funzionali.

9. ADOZIONE DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI

In osservanza a quanto previsto dal codice, i Criteri Ambientali Minimi dovranno costituire parte integrante del Capitolato Prestazionale.

La fonte normativa primaria che disciplina la materia dei C.A.M. per la realizzazione dell'opera è il D.M. Ambiente 11 Ottobre 2017 "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzioni di edifici pubblici".

10. INDICAZIONE DI MASSIMA DEI TEMPI NECESSARI PER LE VARIE FASI DI INTERVENTO
FASI DEL PROCEDIMENTO

FASI DEL PROCEDIMENTO	PRESTAZIONI	TEMPISTICHE
Progetto Fattibilità Tecnica ed Economica	<ul style="list-style-type: none"> - Rilievo delle caratteristiche, geometriche e architettoniche dello stato dei luoghi; - Verifica sulla presenza di sottoservizi e possibili interferenze dei servizi a rete; - Redazione del Progetto di Fattibilità tecnica Ed Economica: 	- 30 Giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla lettera di incarico del RUP
Verifica della Progettazione	- Verifica del Progetto di Fattibilità tecnica ed Economica	- 10 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla trasmissione del Progetto da parte del Progettista al soggetto verificatore
Progetto Esecutivo Lotto 1	<ul style="list-style-type: none"> - Rilascio Parere Soprintendenza; - Redazione del Progetto Esecutivo; 	- 45 Giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla lettera del RUP
Verifica della Progettazione Lotto 1 e Validazione Progetto	- Verifica del Progetto Esecutivo e Validazione da parte del sottoscritto	- 20 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla trasmissione del Progetto da parte del Progettista al soggetto verificatore
Progetto Esecutivo Lotto 1	- Redazione del Progetto Esecutivo;	- 45 Giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla lettera del RUP
Verifica della Progettazione Lotto 2 e Validazione Progetto	- Verifica del Progetto Esecutivo e Validazione da parte del sottoscritto	- 20 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla trasmissione del Progetto da parte del Progettista al soggetto verificatore

Casciana Terme Lari li 15/09/2023

Il Responsabile Unico del Progetto

Arch. Nicola Barsotti