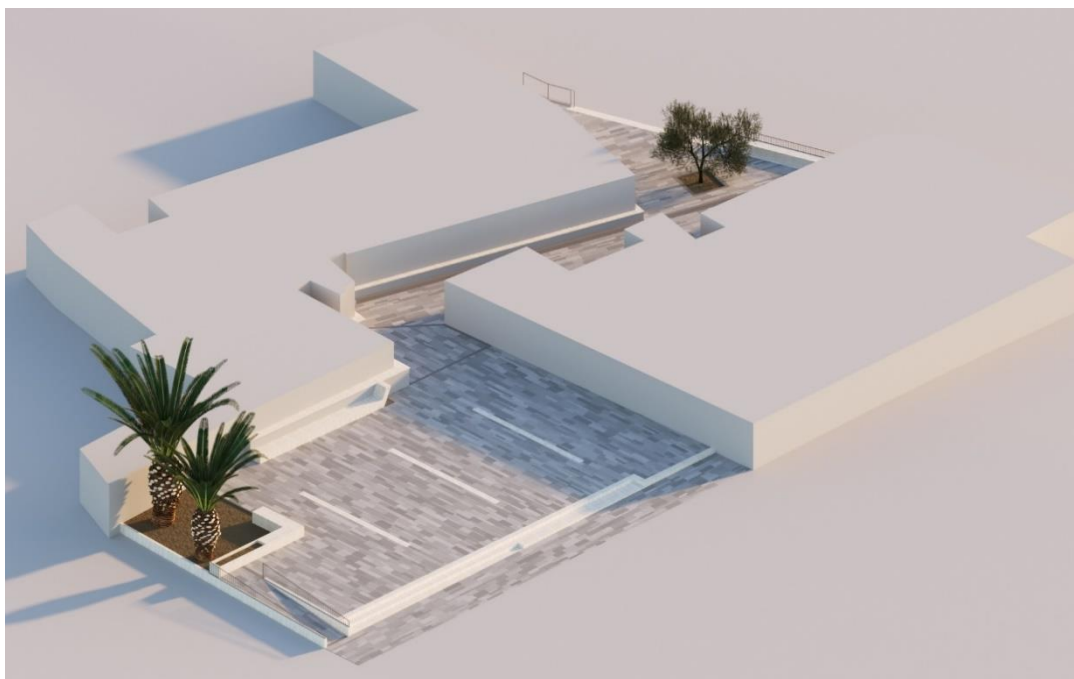


COMUNE DI PABILLONIS
PROVINCIA SUD SARDEGNA



**RIQUALIFICAZIONE DELLA PIAZZA RETROSTANTE LA CHIESA
DELLA BEATA VERGINE DELLA NEVE**

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA
CUP J22H22000690004-cat.OG2

| | |
|---------------|---------------------------------------|
| Elaborato A.1 | RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA |
|---------------|---------------------------------------|

| | | |
|--|---|--|
| COMMITTENTE Comune di Pabillonis | IL R.U.P Ing. Stefano Cadeddu | PROGETTISTA Arch. Tiziana Pusceddu |
|--|---|--|

RELAZIONE

A corredo del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica per l'intervento di "Riqualificazione della Piazza retrostante la Chiesa della Beata Vergine della Neve", nel Comune di Pabillonis, nell'area posta tra le vie San Giovanni e via Santa Maria.

Committente

Amministrazione Comunale di Pabillonis

Progettista dell'opera

Arch. Tiziana Pusceddu, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al n.42, con studio in Oristano, viale San Martino n. 3.

Costi e fonti di finanziamento

Ai fini della realizzazione dell'opera il Comune ha destinato le risorse economiche quantificate in € 200.000,00 con imputazione al capitolo n. 21105.19 del bilancio 2022 .

L'importo stanziato sarà così ripartito:

| | | |
|---|---|--------------|
| A | Per Lavori e Oneri della Sicurezza | € 162.000,00 |
| B | Per Somme a disposizione dell'Amministrazione | € 20.870,72 |
| C | Per I.V.A e altre imposte | € 17.129,28 |

Dati catastali

L'immobile in oggetto trova attualmente la propria rappresentazione al NCT, Comune di Pabillonis:

- Foglio di mappa n.23 particelle varie.

Proprietà

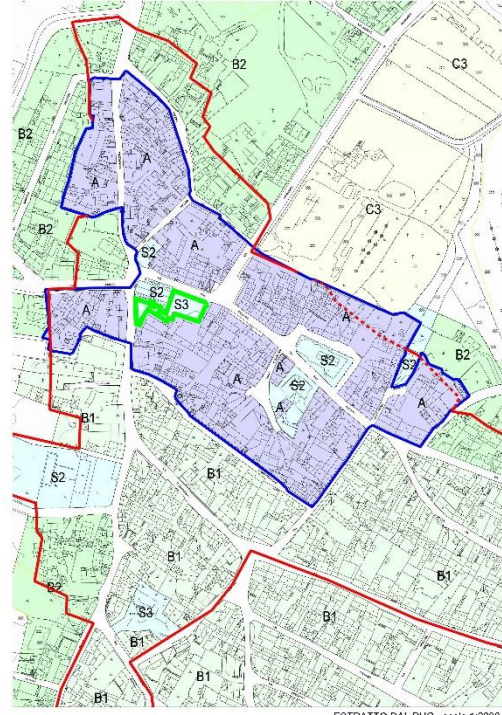
Proprietà Ecclesiastica..

Inquadramento territoriale e urbanistico

Situata in zona A del centro storico del Comune di Pabillonis.



VISTA AEREA - scala 1:500



ESTRATTO DAL PUC - scala 1:2000

La piazza è individuata nella scheda di rilevamento delle unità edilizie del P.P. come “comparto 1, isolato 6, unità edilizia B”

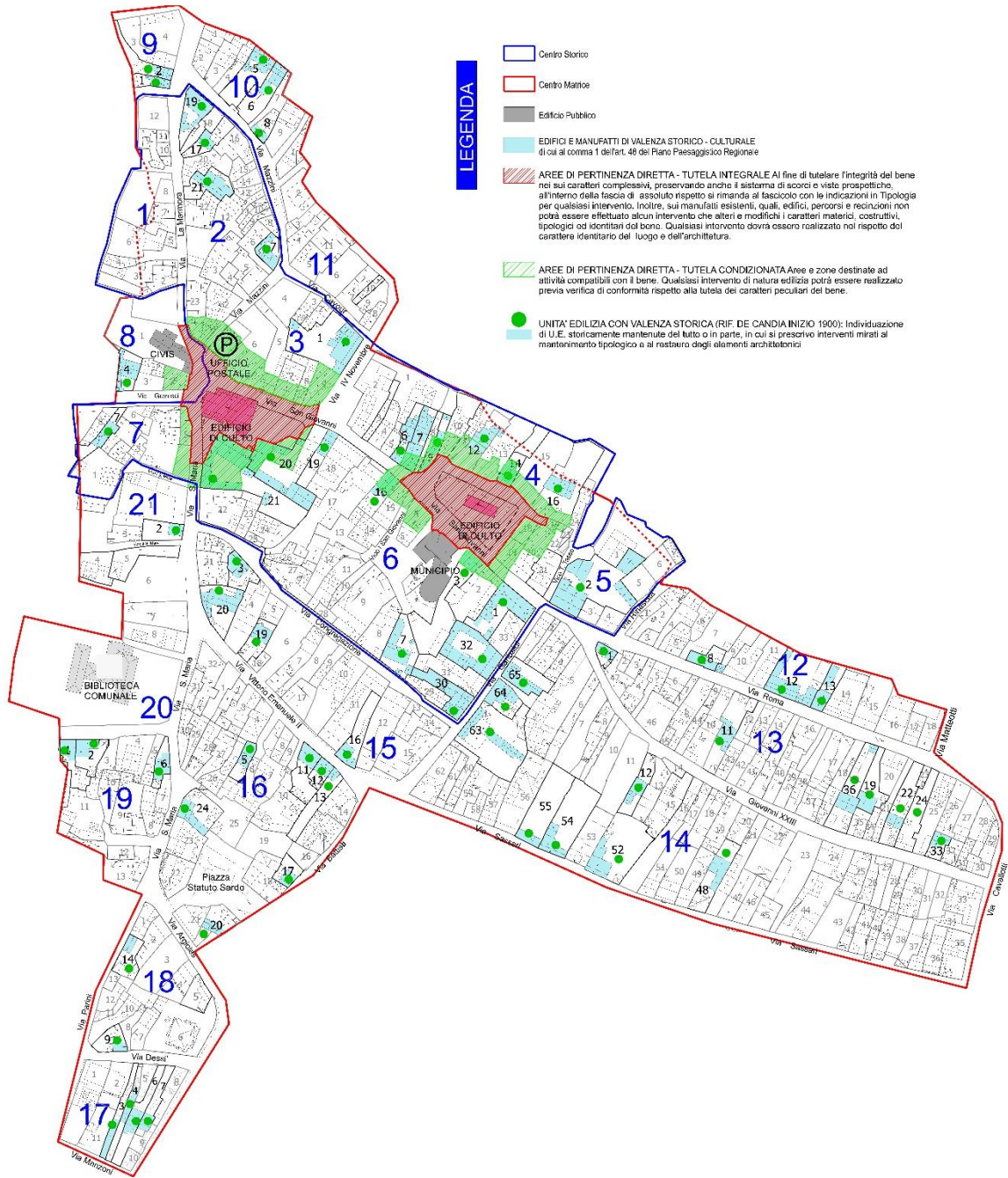
| COMUNE DI PABILLONIS | | | COMPARTO |
|---|--|--|----------------|
| PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO | | | 1 |
| | | | ISOLATO |
| | | | 6 |
| | | | UNITÀ EDILIZIA |
| | | | B |
| SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITÀ EDILIZIE | | | |
| A. LOCALIZZAZIONE | | C. RIFERIMENTI CATASTALI | |
| Via Santa Maria - Via San Giovanni | | Foglio 23 (ex) VARIF Catasto/colica | |
| B. RIFERIMENTI GEOGRAFICI | | D. RIFERIMENTI CATASTALI | |
| COTR. 547010 39°35'44.53"N 8°43'7.40"E | | FOSSI (RT) RAPPALF 2. PROPRIETÀ 3. EPOCA DI IMPIANTO | |
| | | | |
| PLANIMETRIA DI RILEVO E VOLUMI ELEMENTARI | | PLANIMETRIA CATASTALE | |
| | | | |
| FOTO 1 | | FOTO 2 | |
| | | | |
| FOTO 3 | | FOTO 4 | |
| | | | |
| FOTO 5 | | FOTO 6 | |
| | | | |
| FOTO 7 | | FOTO 8 | |
| | | | |

| COMUNE DI PABILLONIS | | | COMPARTO |
|---|--|---|----------------|
| PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL CENTRO STORICO | | | 1 |
| | | | ISOLATO |
| | | | 6 |
| | | | UNITÀ EDILIZIA |
| | | | B |
| SCHEDE DI RILEVAMENTO DELLE UNITÀ EDILIZIE | | | |
| D. LIVELLO DI PIANO | | E. DESTINAZIONE D'USO | |
| VOLIMF. SOTTOTERR. SEM INTERRATO PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SECONDO PIANO TERZO MANSARDA SOTTOTETTO | | ABITAZIONE ARTIGIANATO COMMERIO DEPOSITO UFFICI/STUDI CULTO SCUOLE | |
| F. PROPRIETÀ | | G. UTILIZZO | |
| COMUNALE PUBBLICA PRIVATA ECCLSIASTICA | | ABITATO ABITATO SALTUARIAM. DISABITATO | |
| SEZIONE TECNICA STATO DI FATTO | | | |
| A. PARAMETRI URBANISTICI D'INDAGINE | | B. ALTEZZE VANI | |
| VOLIMF. SOTTOTERR. ADEGUATA NOV ADEGUATA | | VOLIMF. SOTTOTERR. ADEGUATA NOV ADEGUATA | |
| C. ILLUMINAZIONE E AERAZIONE | | | |
| DUCINA SUFFICIENTE SCASSA NESSUNA | | | |
| D. CARATTERI STRUTTURALI - chiusure verticali | | E. CARATTERI EPIDERMICI - chiusure verticali | |
| VOLUME CLOACALE LADRI PIETRA LATERIZI MURICCHI DI C.C.S. MISTA | | VOLUME CLOACALE INTONACO A VISTA RIVESTIMENTO NON FINITO | |
| F. CARATTERI STRUTTURALI - coperture | | G. CARATTERI EPIDERMICI - coperture | |
| VOLIMF. SOTTOTERR. MONTA-ALLA EDICOLA-VALDA PAVIGLIONE PI LIRI FALDA PIANA DIFINITA PIANA DA DIFINIRE | | VOLIMF. SOTTOTERR. COPPI MANSARDE COPERTO AMANTO PORTOGHIFSI DI S LAMIERA GRECCATA FALSO COPPO INDEFINITO | |
| H. INFISSI | | I. CARATTERI ARCHITETTONICI ESTERNI | |
| VOLUME CLOACALE LEGNO METALLO MATERIALI PLASTICI | | CORNICI/MODANATURE ARCOBARCHITRAVE PORTALE PERSIANE AVVOLGIBILI | |
| | | SCURINI GRATE ZOCOLATURA | |
| | | | |
| FOTO 8 | | FOTO 9 | |

Lo strumento di piano comunale identifica il bene nella “tav. 12 –Beni Identitari”, come Area di Pertinenza Diretta a Tutela integrale.

Estratto dalla tav.12 del Piano Particolareggiato: Beni identitari e tipologie storiche

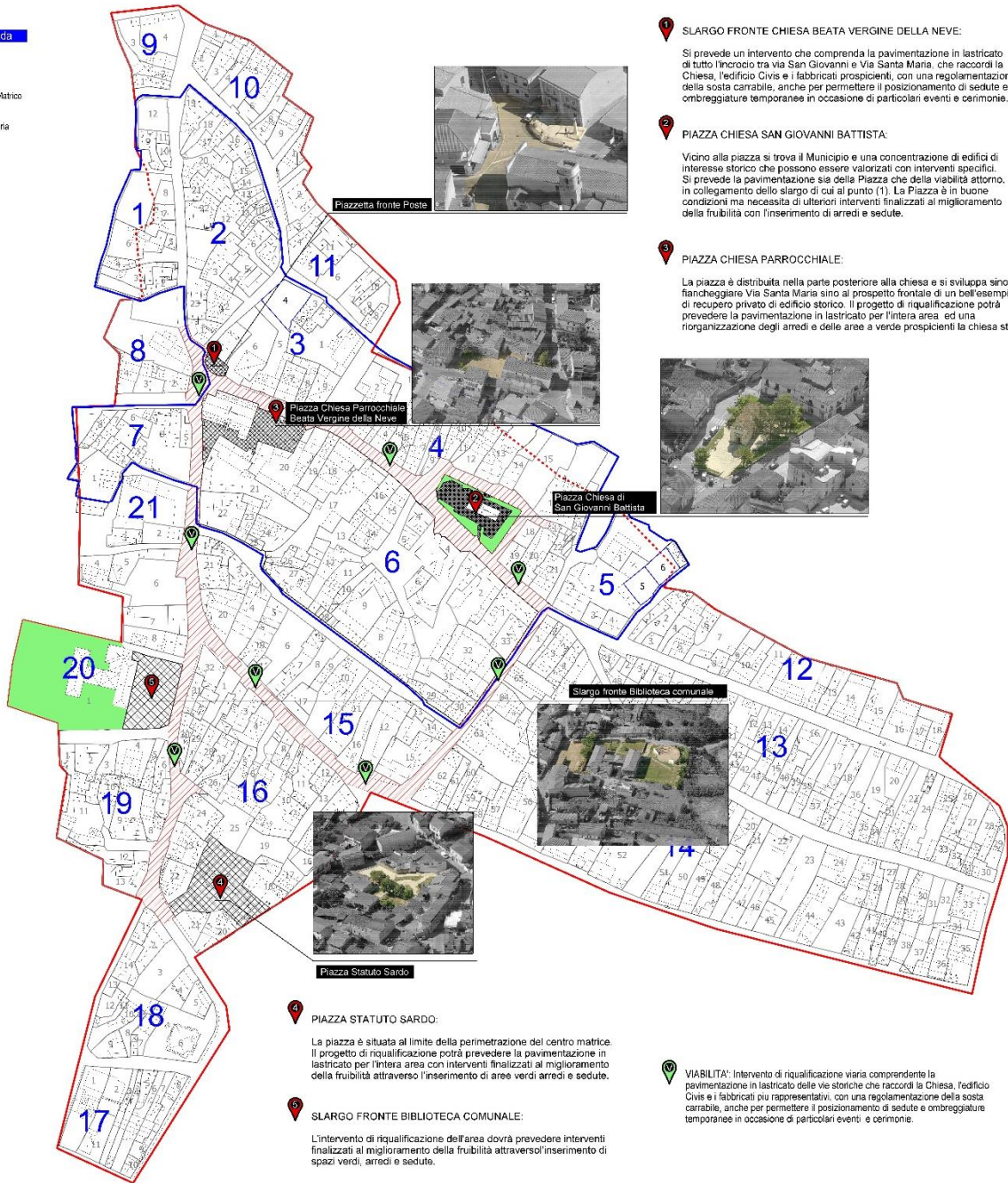
PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1 : 1000



Estratto dalla tav.11 del Piano Particolareggiato: Spazi aperti pubblici e viabilità di collegamento

- Legenda**
- Zona A
 - Contro Matrico
 - V Rete Viaria

PLANIMETRIA GENERALE
SCALA 1: 1000



1 SLARGO FRONTE CHIESA BEATA VERGINE DELLA NEVE:
Si prevede un intervento che comprenda la pavimentazione in lastrico di tutto l'incrocio tra via San Giovanni e Via Santa Maria, che raccordi la Chiesa, l'edificio Civis e i fabbricati prospicienti, con una regolamentazione della sosta carrabile, anche per permettere il posizionamento di sedute e ombreggiature temporanee in occasione di particolari eventi e cerimonie.

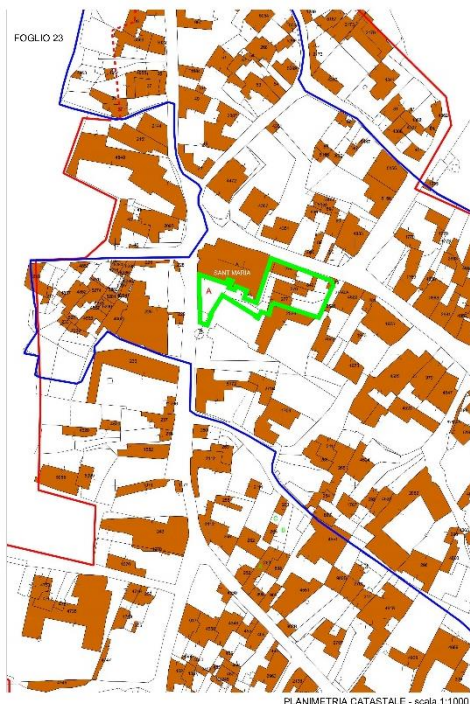
2 PIAZZA CHIESA SAN GIOVANNI BATTISTA:
Vicino alla piazza si trova il Municipio e una concentrazione di edifici di interesse storico che possono essere valorizzati con interventi specifici. Si prevede la pavimentazione sia della Piazza che della viabilità attorno, in collegamento dello slargo di cui al punto (1). La Piazza è in buone condizioni ma necessita di ulteriori interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità con l'inserimento di arredi e sedute.

3 PIAZZA CHIESA PARROCCHIALE:
La piazza è distribuita nella parte posteriore alla chiesa e si sviluppa sino a fiancheggiare Via Santa Maria sino al prospetto frontale di un bell'esempio di recupero privato di edificio storico. Il progetto di riqualificazione potrà prevedere la pavimentazione in lastrico per l'intera area, ed una riorganizzazione degli arredi e delle aree a verde prospicienti la chiesa stessa.

4 PIAZZA STATUTO SARDO:
La piazza è situata al limite della perimetrazione del centro matrice. Il progetto di riqualificazione potrà prevedere la pavimentazione in lastrico per l'intera area con interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità attraverso l'inserimento di aree verdi arredi e sedute.

6 SLARGO FRONTE BIBLIOTECA COMUNALE:
L'intervento di riqualificazione dell'area dovrà prevedere interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità attraverso l'inserimento di spazi verdi, arredi e sedute.

VIABILITA': Intervento di riqualificazione viaria comprendente la pavimentazione in lastrico delle vie storiche che raccordi la Chiesa, l'edificio Civis e i fabbricati più rappresentativi, con una regolamentazione della sosta carrabile, anche per permettere il posizionamento di sedute e ombreggiature temporanee in occasione di particolari eventi e cerimonie.



Stato attuale

Fino al 1981 in quest'area sorgevano delle piccole abitazioni di privati cittadini, adiacenti tra loro (F.23 mapp. 274,275,276, 277, 242) e al cortile posteriore della chiesa. Le case, realizzate in terra cruda e in condizioni fatiscenti, vennero donate alla chiesa con l'intento di demolirle e realizzare uno spazio da destinare a sagrato della chiesa, che all'epoca ne era priva.

Nel 1981, demolite le abitazioni presenti, venne redatto il progetto per la realizzazione della piazza, conferendole l'attuale aspetto. La pavimentazione è realizzata in mattoni di laterizio e ciottoli di fiume annegati in un getto di cls, disposti a formare una maglia di quadrati regolari. Lo spazio del sagrato si trova a quota superiore di circa 25 cm rispetto allo spazio retrostante la chiesa, il dislivello è superato con uno scalino e una rampa non a norma. Nel corso degli anni, non essendoci stati interventi di manutenzione, la superficie materica ha subito i normali fenomeni di degrado, distacchi e rotture, contribuendo a

rendere lo spazio poco fruibile e soprattutto pericoloso (si sono verificati diversi incidenti/cadute a causa della pavimentazione sconnessa e delle scale sulla via S.Maria posizionate nella zona ad alto pericolo di investimento).



Vista e accesso alla Piazza "retrostante" dalla via San Giovanni



Dislivello tra la zona "sagrato" e la zona "retrostante" la chiesa



Accesso al Sagrato dalla via Santa Maria



Particolari della pavimentazione esistente

La struttura spaziale è strettamente collegata alla presenza dell'edificio religioso e agli assi viari principali. La piazza, di forma irregolare, è distribuita nella parte posteriore della chiesa e si sviluppa lateralmente all'edificio religioso, sino a fiancheggiare Via Santa Maria. La superficie totale risulta essere di mq.670. Topograficamente ha un andamento planimetrico regolare, sopraelevata rispetto alle sedi stradali confinanti e con quota più elevata nella zona sagrato rispetto alla zona retrostante la chiesa.

L'Amministrazione Comunale, il parroco e i cittadini utilizzatori dello spazio in oggetto, hanno manifestato, l'esigenza di soddisfare la richiesta di dotazione di un'area urbana funzionale e fruibile; l'esigenza è particolarmente sentita in occasione delle feste patronali, di manifestazioni culturali o delle cerimonie religiose. In particolare la necessità è quella di dotare la chiesa di uno spazio/sagrato con una pavimentazione sicura dal punto di vista dell'accessibilità, da cui accedere comodamente e in sicurezza alla piazza e all'edificio (l'ingresso principale della chiesa è posto su un trafficatissimo e molto pericoloso incrocio, direttamente sulla sede stradale e senza marciapiede), e che nel contempo sia uno spazio flessibile, che si possa utilizzare per altre funzioni, e che possa essere valorizzata e riorganizzata negli arredi.

Obiettivi del progetto e descrizione dell'intervento

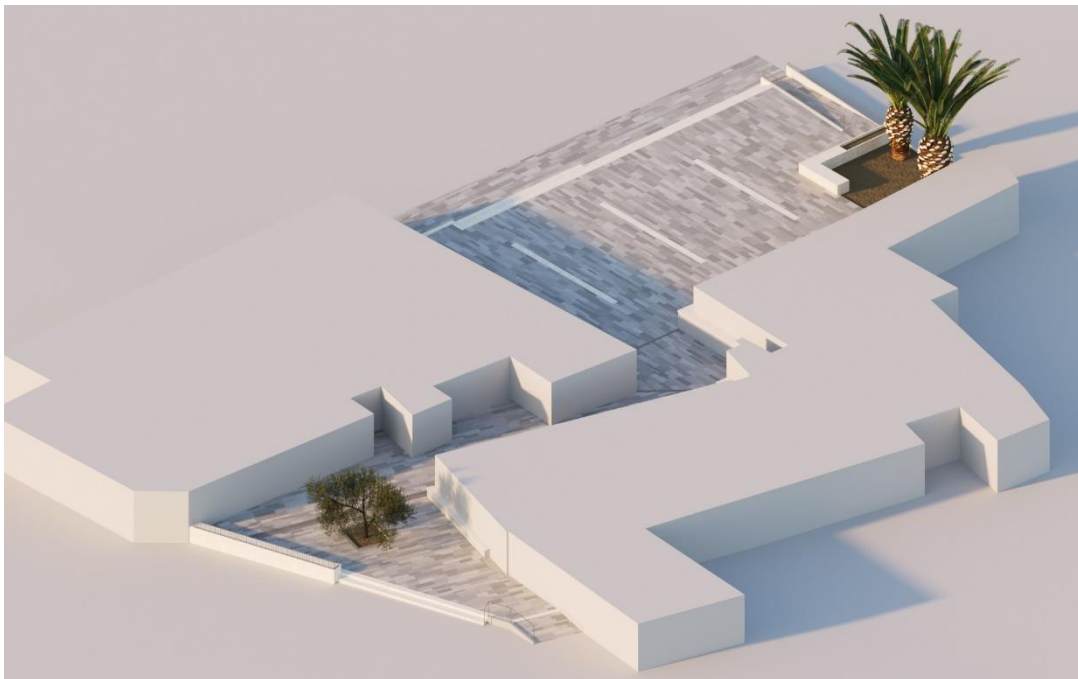
Il progetto di riqualificazione, oltre al soddisfacimento delle richieste citate, si pone come obiettivo:

- realizzazione di uno spazio di pregio, vista la posizione centrale della piazza, che potrà essere usata come spazio di ritrovo;
- creare continuità visiva e "ampiezza" tra piazza e ambiente circostante, arricchendo il sistema di scorci e viste prospettiche
- eliminazione del dislivello tra la zona sagrato e la zona retrostante la chiesa
- eliminazione dei fattori di pericolo derivanti dall'accessibilità da strada
- dividere (idealmente) le aree funzionali, differenziando gli spazi dedicati al riposo, o al gioco e attività di piazza, alle cerimonie, a una piccola zona d'ombra con alberature.

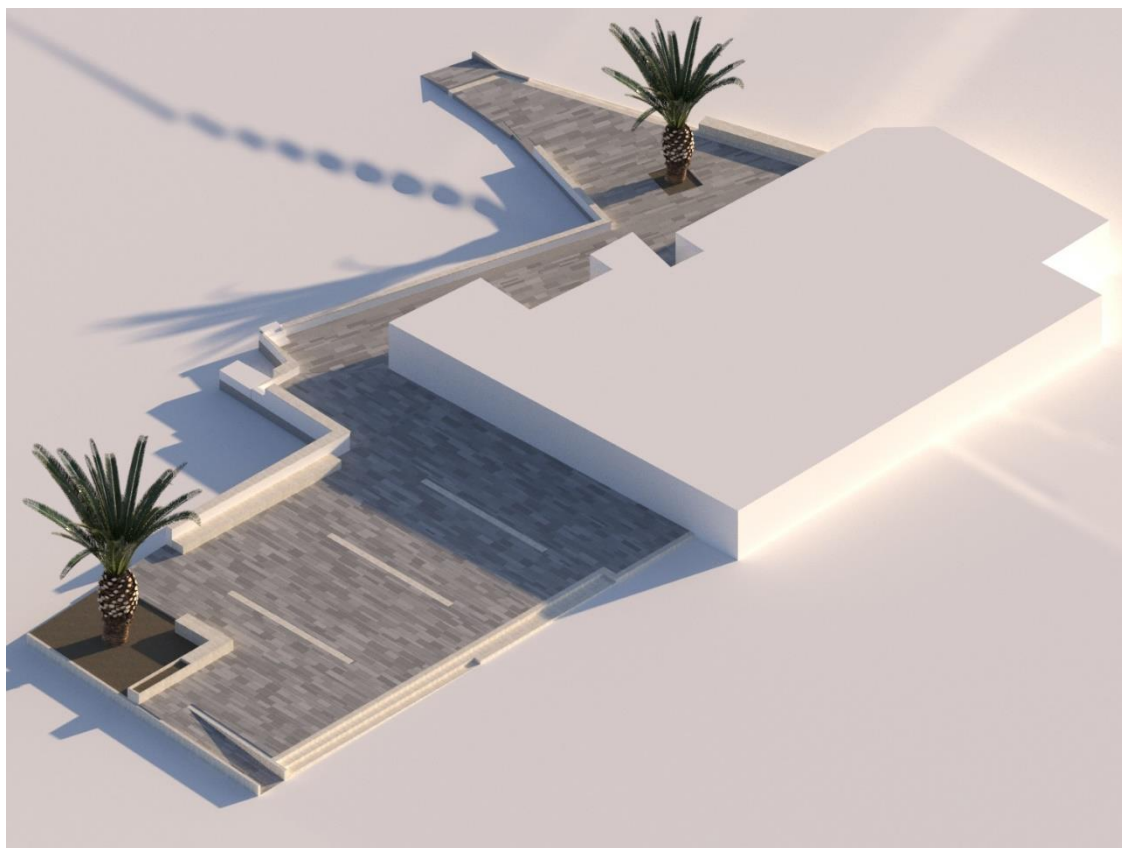
Il progetto prevede:

- la demolizione degli attuali muretti in laterizio e la creazione di un scalinata e rampa di accesso, con il duplice scopo di restituire gli scorci prospettici attualmente ostacolati dai muretti e permettere un accesso più agevole e sicuro alla piazza;
- eliminazione del dislivello tra le due zone (sagrato e piazza retro), portando la pavimentazione tutta alla stessa quota;

- sulla via Santa Maria in adiacenza alla chiesa (zona più alta rispetto alla sede stradale), parte del muretto esistente verrà ridotto in altezza, ampliato in larghezza, rivestito in lastre di biancone di Orosei e trasformato in elemento di arredo urbano divenendo una panca con una ringhiera di protezione in ferro zincato e verniciato; elemento pensato oltre che per la separazione della piazza dalla sede viaria nel punto più pericoloso, è pensato soprattutto come elemento di sosta per gli anziani o i fruitori dopo le funzioni religiose;
- le gradinate, sia sulla via Santa Maria che su via San Giovanni, costituite da pochi scalini, seguono l'andamento della sezione stradale, andando ad annullarsi nella zona più alta;
- In entrambe le zone sagrato e piazza retrostante è prevista una rampa d'accesso pedonale; quella su via Santa Maria potrà, in casi eccezionali permettere l'accesso carrabile e perciò la pavimentazione avrà uno spessore maggiore;
- Elementi di arredo urbano, realizzati su disegno, dalla geometria semplice che contribuiscono a caratterizzare lo spazio e a renderlo funzionale: panca con fontanella rivestita in biancone, adiacente alla base strutturale in cemento armato dell'abitazione prospiciente la piazza retrostante; rivestimento sempre in biancone di Orosei della base strutturale dell'edificio posto ad angolo tra le due zone; anch'esso avrà la funzione di seduta/zona di sosta;
- lo spazio verde, già esistente sulla piazza retrostante, verrà ridefinito e caratterizzato da una panca/ fioriera rivestita in biancone di Orosei;
- Tutta la pavimentazione sarà in lastre di basalto di diverse dimensioni, complanari, posate a correre. Il perimetro della piazza sarà definito da lastre di pavimentazione di colore più chiaro, in biancone di Orosei;
- Le scalinate verranno rivestite con lastre di biancone di Orosei con bocciardatura nel lato superiore e predisposizione per un futuro inserimento di illuminazione segnapasso



Progetto-vista 3d via Santa Maria



Progetto vista 3d via San Giovanni

In sostanza i principali lavori da realizzarsi saranno i seguenti:

- ✓ demolizione della muratura perimetrale in blocchi di laterizio;
- ✓ demolizione della pavimentazione e del massetto esistente nella zona sagrato;
- ✓ realizzazione di massetto con rete elettrosaldata in tutta la superficie;
- ✓ realizzazione di struttura per scale e rampe;
- ✓ posa di pavimentazione in lastre di basalto e ricorsi in biancone di Orosei;
- ✓ definizione della piccola area a verde;
- ✓ realizzazione di arredo urbano: panca-fontana, panca-fioriera e placcaggio dei muretti esistenti al fine di trasformarli in sedute;
- ✓ impianto idrico con tre punti di erogazione e smaltimento acque piovane;
- ✓ predisposizione per impianto di illuminazione segnapasso;



Planimetria di progetto

Soluzioni tecniche e materiali scelti

Tutta la superficie avrà come base un massetto cementizio di spessore 10 cm con rete elettrosaldata. Al fine di rendere lo spazio unitario, in piano e senza dislivelli è necessario demolire (con impegno delle quote non oltre quelle esistenti) l'attuale pavimentazione del sagrato e ricostruirla all'incirca con le medesime quote; sulla porzione di piazza retrostante la chiesa, verrà effettuato il getto direttamente sulla pavimentazione esistente.

La motivazione di questo tipo di intervento è dettata da considerazioni tecniche: la quota dell'accesso laterale della chiesa deve essere uguale o inferiore a quello attuale, al fine di evitare possibili allagamenti dell'edificio; è necessario quindi smantellare questa porzione di pavimentazione e ricostruirla con le quote e pendenze adeguate, a partire proprio dall'ingresso della chiesa.

La pietra prevista per la pavimentazione è il basalto in lastre di varie dimensioni finitura taglio sega, con spessore cm 6 nella zona sagrato e 4 cm nella zona retrostante la chiesa, disposti a correre e come meglio individuato negli elaborati grafici.

Il perimetro della piazza verrà definito da lastre di pavimentazione di colore più chiaro, in biancone di Orosei; la stessa pietra verrà utilizzata per creare dei segni sulla pavimentazione per interrompere la monocromia data dall'utilizzo del basalto su tutta la superficie.

Gli elementi di arredo urbano previsti saranno rivestiti in biancone di Orosei, così come le scalinate realizzate con bocciardatura sul lato superiore.

Impianti

Si prevedono principalmente i seguenti impianti:

- impianto fognario per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane: lo spazio di progetto verrà realizzato con pendenza adeguata, creando una griglia di raccolta nei punti di confluenza e, attraverso la canalizzazione interrata l'acqua verrà convogliata alla condotta comunale passante nella via Santa Maria.
- rete per alimentazione dei punti idrici: fontanella e punti acqua per zona verde, collegata alla condotta comunale dell'acqua potabile con tubi in polietilene; il sistema sarà comandato da una saracinesca posta in un pozzetto in prossimità degli stessi punti idrici. Lo smaltimento dell'acqua sarà collegato alla canale principale e poi convogliata al collettore comunale delle acque bianche.
- Impianto di illuminazione: la scalinata sarà sottolineata da lampade a luce radente, incassate negli scalini (predisposizione). E' prevista la sola predisposizione, motivata da intenti scenografici per valorizzare le chiesa, ma soprattutto, quando gli elementi illuminanti saranno installati, permetterà condizioni di visibilità e sicurezza adeguata alla funzione cui lo spazio è destinato.
- Dei lampioni precedentemente rimossi saranno posizionati nella sede predisposta e meglio indicata negli elaborati grafici..
L'impianto sarà corredato di impianto di messa a terra, e quando verrà completato in tutti i suoi elementi sarà collegato all'impianto di illuminazione pubblica comunale esistente.

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

Al fine di garantire la fruizione da parte di persone con ridotte o impedita capacità motoria o sensoriale, si dichiara che nell'impostazione generale del progetto sono stati adottati accorgimenti tali da garantire l'accessibilità e la rispondenza alle finalità previste dalla L.13/89 e del D.M- del 14/06/89 n.236, nonché la Circolare del 22.06.89 n. 16691U.L.

a tale scopo sono state adottate le seguenti misure:

Rampa:

L'accesso pedonale all'area è facilmente individuabile, sottolineato da una rampa che supera il dislivello fra sede stradale e area di progetto. La rampa su via S.Giovanni ha pendenza < 8%, e larghezza 150 cm, con andamento regolare e privo di strozzature o ostacoli che ne riducano la larghezza; la rampa, pedonale, sulla via S.Maria potrà permettere in caso di necessità l'accesso meccanizzato allo spazio in progetto, la pendenza sarà < 8%. Il materiale lapideo previsto per la pavimentazione (lastre di basalto finitura taglio sega) è antisdrucciolevole. La rampa sarà definita lateralmente da un cordoli con h.10 cm.

Scale:

Una scelta di percorso, alternativa alla rampa è costituita dalle gradinate, la quale, data la pendenza della sede stradale, si riduce nella parte alta, sia sulla via S.Giovanni che sulla via S.Maria. Gli scalini hanno altezza 17 cm e larghezza 40, realizzati con lastre di biancone di Orosei con lavorazione bocciardata e trattamento antiscivolo sul lato superiore. Un corrimano con sezione adeguata alla prensibilità, sarà posto all'inizio delle scalinate, adiacente alle rampa, in modo tale da poter essere utilizzata sia che si segua un percorso oppure l'altro.

Percorsi:

Lo spazio completamente pedonale all'interno dell'area è in piano e non esistono dislivelli, anche se tutta la superficie ha una minima pendenza data dalla necessità di deflusso delle acque piovane. Tutto lo spazio è pavimentato con il materiale lapideo già descritto, gli elementi che la costituiscono avranno giunture inferiori a 5 mm. Un grigliato inserito nella pavimentazione, per la raccolta delle acque piovane, è realizzato con lo stesso materiale lapideo e i fori non saranno attraversabili da una sfera di 2 cm. Tutti i percorsi sono agevolmente fruibili da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Parcheggio:

I parcheggi ad uso pubblico a servizio dell'area urbana, sono attualmente ubicati nella via S.Giovanni. Sarà destinato almeno un posto auto per disabili, opportunamente dimensionato, in modo da consentire un accesso ed un uso più semplice possibile da parte di un minorato fisico;

Il Tecnico
Arch. Tiziana Pusceddu