



BANDO "RIGENERAZIONE URBANA" FSC 2014-2020 ASSE TEMATICO E, LEGGE 23/12/2014 N. 190 ART. 1 C. 703, DELIBERA CIPE 10/08/2016 N. 25, DELIBERA CIPE 1/12/2016 N. 54 CASSA DEPOSITI E PRESTITI

**COMUNE DI LONGIANO**  
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

## STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

**PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA  
DEL BORGO FAUSTO NEL CENTRO STORICO DI LONGIANO**



## PREMESSA

Alla base delle strategie di rigenerazione urbana promosse dall'Amministrazione del Comune di Longiano vi è l'intento di rilanciare nel suo insieme il Centro Storico, attraverso il rafforzamento della socialità, il miglioramento delle relazioni e la condivisione comunitaria degli spazi urbani. Le azioni progettuali sono rivolte alla riqualificazione e al recupero dei luoghi collettivi, alla ricomposizione degli spazi marginali e delle aree verdi, all'accessibilità degli spazi della comunità, ad incentivare la qualità progettuale e tecnologica degli interventi futuri.

L'intervento di valorizzazione da realizzare, non è solo lo strumento per la salvaguardia e la riqualificazione di un importante ambito urbano, ma sarà anche l'occasione per consolidare soprattutto l'identità della città e per configurare un nuovo spazio più attrattivo e vivibile.

Sarà avviato un sistema integrato di operazioni progettuali che coinvolgerà i cittadini a partecipare al processo di trasformazione della città e a perseguire l'incremento della qualità urbana ed ambientale.

Le azioni saranno volte ad affrontare diversi aspetti della rigenerazione urbana, a cominciare dal miglioramento della vivibilità degli spazi collettivi, al riuso e alla valorizzazione del patrimonio ambientale, architettonico e sociale esistente.

La gestione degli interventi condivisa con i cittadini potrà garantire un processo autonomo di sviluppo, di radicamento più profondo, di maggiore stabilità e durata nel tempo.

Il progetto di valorizzazione vuole dare risposta alle esigenze espresse dai cittadini negli ultimi anni, rivolte principalmente al riassetto funzionale della viabilità, alla fruibilità delle aree pubbliche e alla messa in sicurezza dei percorsi pedonali, all'integrazione delle attrezzature e dei servizi.

La riqualificazione del Borgo Fausto e delle principali vie di accesso al Centro Storico investe contemporaneamente temi di diverso carattere:

- **infrastrutturale**, come la mobilità sostenibile e l'accessibilità;
- **economico e sociale**, attraverso la valorizzazione delle attività e del commercio e la qualità dell'ambiente urbano;
- **turistico e culturale** per la promozione del patrimonio territoriale.

Le opere inerenti al Recupero e alla Valorizzazione del Borgo Fausto sono da considerare parte integrante delle strategie di rigenerazione urbana promosse dall'Amministrazione Comunale attraverso l'iniziale *Studio di Fattibilità*, che è stato approvato con deliberazione di G. C. n. 9 in data 22.01.2015; del *"Progetto Preliminare per il Recupero per la Valorizzazione del Borgo Fausto nel Comune di Longiano"*, che è stato approvato con deliberazione di G.C. n.5 in data 09.02.2017, per un importo complessivo di €. 1.750.000,00 da finanziare con le risorse proprie e accesso a contributi regionali.

Il progetto di Recupero e Valorizzazione del Borgo Fausto è connesso con altri interventi previsti per la riqualificazione del Centro Storico:

- Riqualificazione del Centro Storico di Longiano capoluogo. Progetto esecutivo 1° stralcio approvato con Determina n.130 del 06.07.2018, per un importo di €. 480.000,00 e finanziato con somme proprie dell'Amministrazione Comunale (in corso di esecuzione le opere inerenti al restauro delle mura del castello, il recupero del Giardino Giannini e dell'area adiacente Via Porta del Ponte).

L'impegno assunto dall'Amministrazione trova un più ampio riscontro anche verso una strategia programmatica e operativa di risparmio energetico sul territorio comunale:

- Riqualificazione illuminazione pubblica, finalizzato alla diminuzione dell'inquinamento luminoso ed energetico su tutto il territorio comunale con particolare attenzione al Centro Storico. Progetto Esecutivo approvato con Delibera di G.C. n. 74 del 20.06.2018, per un importo dei lavori di € 1674.840,00, finanziato con risorse proprie dell'Amministrazione Comunale.

Saranno inoltre presi in considerazione accorgimenti tecnici ed interventi per il risparmio energetico e la riduzione dell'inquinamento luminoso, ai sensi della Legge Regionale n.19/2003, al fine di migliorare il confort e la percezione visiva del borgo. Il tema della pubblica illuminazione del Centro Storico, affrontato nel programma di arredo urbano, sarà integrato al piano di riqualificazione impianti di Hera Luce, che riguarda l'efficientamento energetico e la messa a norma dei punti luce fra cui quelli compresi nell'area del presente progetto.

## STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

### §1. ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

Il *"Progetto di Recupero per la Valorizzazione del Borgo Fausto"* riguarda l'area del Comune di Longiano che nei secoli si è sviluppata accanto all'asse stradale formato dalle vie Borgo Fausto e IV Novembre e rappresenta la direttrice principale per raggiungere il borgo più antico situato alla sommità del colle.

Lungo le Vie Borgo Fausto e IV Novembre è attualmente consentito, oltre al traffico locale, il transito a doppio senso di marcia con automezzi pesanti e la sosta dei veicoli su uno dei lati delle strade. L'area riveste un ruolo importante per lo smistamento dei flussi veicolari che provengono dalle strade di principale accesso alla città, in particolare da Via Papa Giovanni XXIII e da Via IV Novembre, che si collegano a valle con la Strada Statale n. 9 Via Emilia, rispettivamente nelle direzioni di Cesena e Rimini, e con la Via Decio Raggi che segna l'ingresso ad est in città intercettando i movimenti provenienti da Savignano sul Rubicone e da Roncofreddo. La Via Circonvallazione, infine, si riconnette alla viabilità del nucleo urbano formando un anello intorno alla città atto a ricevere il traffico prevalentemente collinare.

La proposta progettuale contempla la sistemazione della viabilità, dell'arredo urbano e il ripristino della rete dei sottoservizi di Via Borgo Fausto, di Via IV Novembre, nonché il riordino delle aree pubbliche prospicienti la Piazza Tre Martiri e adiacenti al Teatro Comunale Petrella, compreso il tratto iniziale di via Papa Giovanni XXIII.

- La Piazza Tre Martiri, sulla quale si affacciano anche gli uffici municipali, connota il centro amministrativo della città e l'area dove si svolgono il mercato settimanale e le principali manifestazioni cittadine.
- La Via IV Novembre e la Via Borgo Fausto, che separa la Piazza Tre Martiri dal Giardino Pubblico antistante, formano le direttrici turistico-commerciali della città, ripartiscono il traffico veicolare in entrata ed in uscita dal Centro Storico e definiscono l'asse di accesso ai percorsi medioevali del borgo antico situato nella parte alta del colle. Lungo questo rettilineo, inoltre, si organizzano durante l'anno iniziative legate all'economia locale ed alla tradizione.
- Gli edifici articolati intorno alla Piazza San Girolamo e a fronte di un'ampia area verde, formano un isolato urbano con importanti funzioni didattico-culturali, sociali e ricreative. In questo ambito il panorama culturale trova espressione nella Biblioteca Storica "Lelio Pasolini", nella Sala San Girolamo e soprattutto nel Teatro Petrella, che da alcuni decenni accoglie qualificate rappresentazioni musicali e altri tipi di spettacoli d'avanguardia.





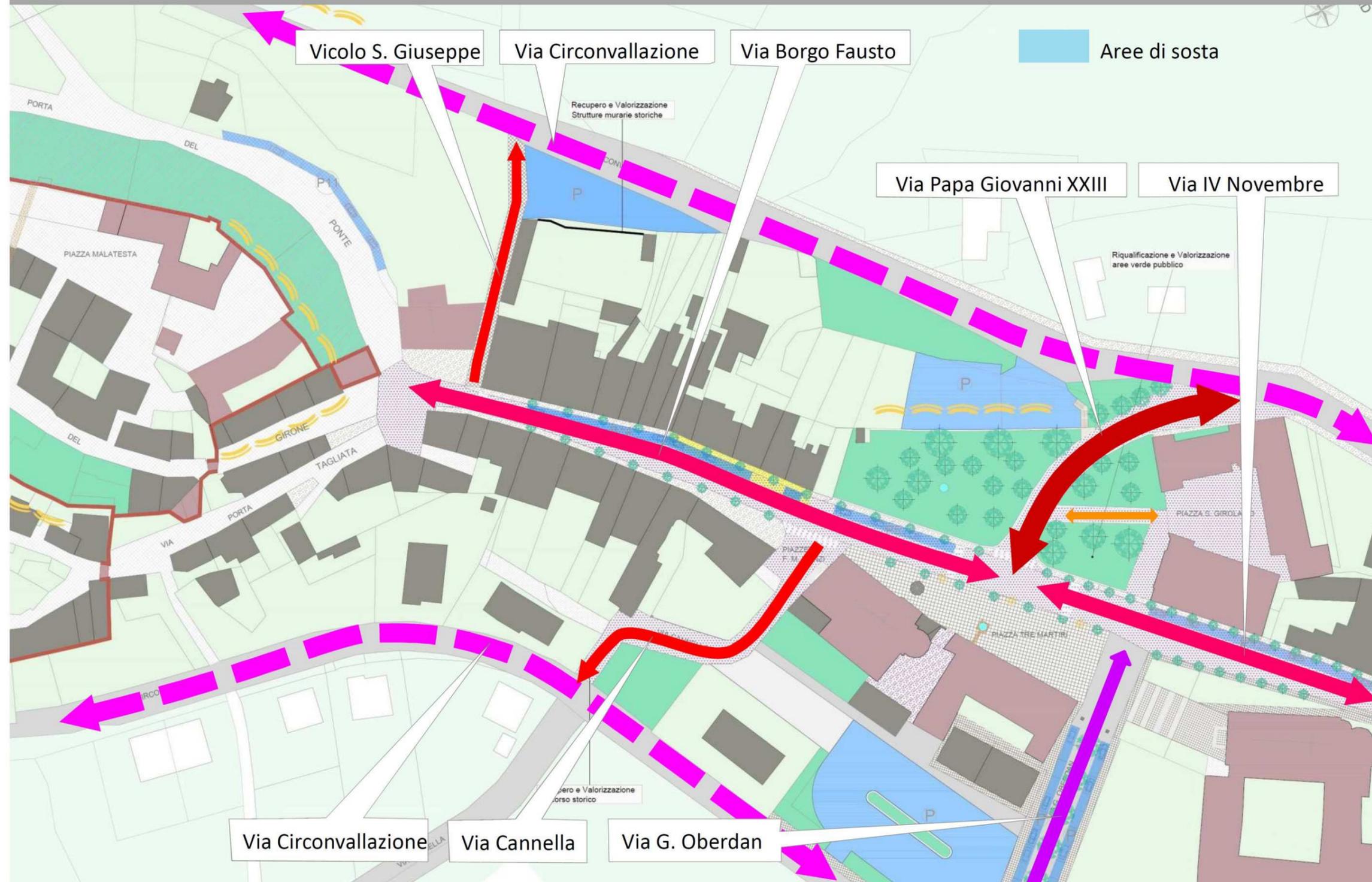
# ANALISI DELLE EMERGENZE URBANE E ARCHITETTONICHE



4. 01) Teatro Petrella, 02) Municipio, 03) Chiesa di S. Cristoforo, 04) Chiesa SS. Crocifisso, 05) Oratorio di San Giuseppe-Museo d'Arte Sacra, 06) Giardino Pubblico, 07) Via Borgo Fausto.



## VIABILITA' ATTUALE - AREE DI SOSTA



L'intervento è finalizzato alla **Riquilificazione urbana** e comprenderà il miglioramento e alla messa in sicurezza dei tratti stradali di Via Borgo Fausto, Via IV Novembre e Via Papa Giovanni XXIII, attraverso il rinnovamento e il rifacimento della pavimentazione della sede stradale, delle aree di sosta e degli spazi pedonali.

5. Stato attuale della viabilità, con le aree di sosta e i sensi di marcia in vigore.



## RIQUALIFICAZIONE DELLA VIABILITÀ E DELLE AREE PUBBLICHE



Analizzando le problematiche relative al **sistema della viabilità**, ai **percorsi pedonali** e alle **aree pubbliche** si propongono in sintesi i seguenti interventi:

- Regolarizzazione della sede viaria e dei percorsi pedonali** di Via Borgo Fausto, Via IV Novembre e Via Papa Giovanni XXIII, ricreando corsie a larghezza costante ed ampliando i marciapiedi. In particolare il rifacimento dei **manti stradali** sarà realizzato con **materiali bituminosi** costituiti da **inerti pregiati** dal cromatismo modificato e **adeguati al contesto**.
- Rifacimento della pavimentazione di piazze, slarghi e marciapiedi** con l'impiego di **materiali lapidei** provenienti da ambiti locali e conformi a quelli usati nelle vie dell'antico borgo malatestiano.
- Riqualificazione ed organizzazione delle aree a verde urbano**, ricercando **unitarietà degli spazi** e dei **percorsi pedonali**.

L'intervento di riqualificazione del borgo consentirà anche il **ripristino della rete dei sottoservizi** (acquedotto, acque reflue, gas, illuminazione pubblica, ecc.) compreso lo spostamento dal Giardino Pubblico della cabina ENEL e l'interramento, dove possibile, delle linee aeree elettriche e telefoniche che attraversano le strade e interferiscono con gli edifici.

6. Proposta d'intervento per la riqualificazione della viabilità e delle aree pubbliche.

## VIABILITÀ - COLLEGAMENTI PEDONALI - AREE DI SOSTA



L'ampia dotazione di **parcheggi** afferenti al Centro Storico, creati negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale, può consentire verosimilmente la **riduzione degli spazi di sosta in Via Borgo Fausto e in Via IV Novembre** (localizzati su un lato della carreggiata di percorrenza) **per incrementare le superfici pedonali ai margini delle strade e favorire l'utilizzazione delle aree destinate alle attività ricreative e commerciali**.

7. Proposta d'intervento per la riqualificazione della viabilità e dei principali collegamenti pedonali alle aree di sosta.

## §2. PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

L'intervento mira al conseguimento degli obiettivi preposti dall'Amministrazione Comunale volti a riqualificare l'ambito urbano e a permettere la piena fruizione degli spazi collettivi; saranno diretti alla risoluzione delle criticità inerenti la sicurezza stradale, al miglioramento della viabilità, disposti a risolvere le problematiche legate al sistema della mobilità e alla regolamentazione della sosta.

Attraverso una progettazione inclusiva si attueranno interventi adeguati al superamento delle barriere architettoniche e azioni opportune per definire una visione unitaria e omogenea dell'area.

Il progetto intende ricucire le relazioni tra i manufatti e le funzioni, stabilendo adeguate connessioni, sia fisiche che percettive, tra i diversi elementi presenti nel contesto urbano, rafforzando l'utilizzazione delle piazze e degli spazi pedonali annessi alle attività.

L'area verde del Giardino Pubblico sarà riorganizzata in rapporto a quelle antistanti al Teatro Petrella e alla Piazza San Girolamo. Nuovi ambiti tematici, inoltre, contribuiranno ad implementare e a connotare questo luogo pubblico di relazione, capace di diventare un forte attrattore per i cittadini.

Il Progetto prevede anche la riorganizzazione delle superfici riservate agli eventi locali, alle sagre, alle feste popolari e quelle strettamente legate alle attività mercatali, che si svolgono periodicamente nella Piazza Tre Martiri e lungo le vie IV Novembre e Borgo Fausto.

Sarà migliorata l'efficienza delle fognature e dei sottoservizi, integrando e preservando la funzionalità delle condutture esistenti pubbliche e gli allacci alle private, offrendo in questo modo un significativo miglioramento delle prestazioni e la possibilità di valutare l'efficacia delle scelte effettuate in sede di programmazione.

Con il Progetto di Recupero e Valorizzazione del Borgo Fausto si ritiene di poter ristabilire un processo di trasformazione urbana di qualità, con la consapevolezza di offrire, in maniera durevole e continuativa, una soluzione ottimale e adeguata alla promozione del patrimonio pubblico e privato del Centro Storico.

Il progetto vuole dare riscontro ai fenomeni di parziale degrado urbano e ambientale, prospettando la riorganizzazione spaziale di aree impropriamente utilizzate, che nel tempo hanno favorito anche la dismissione di alcune attività.

Attivando un programma di interventi che coinvolga la collettività locale, si prevedono ritorni socio-economici nel medio periodo tali da produrre effetti positivi a livello urbano e il rafforzamento del capitale sociale di tutto il territorio.

I costi previsti per attuare il progetto, che l'Amministrazione Comunale si propone di affrontare, rientrano tra le risorse comprese nel mandato programmatico della Giunta per il rilancio del Centro Storico e del Borgo Fausto.

Le modalità e i tempi di realizzazione saranno compatibili con la programmazione economica e con la pianificazione del territorio, indicando le priorità d'intervento. Si adotteranno strumenti di identificazione e di condivisione dei fabbisogni tra istituzioni e cittadinanza, monitorando lo stato di soddisfazione dei medesimi, in particolare quelli che possono costituire elementi di coesione economico-sociale e quelli relativi alla tutela dell'ambiente e delle fonti non rinnovabili.

In considerazione della complessità dell'opera, delle risorse disponibili e valutando i tempi necessari per il completamento dei lavori, si prevede di suddividere il Progetto di Valorizzazione del Borgo Fausto in **tre Stralci funzionali**.

Il **1° Stralcio**, delineando la parte centrale del Progetto di Valorizzazione del Borgo Fausto, consentirà di migliorare la viabilità di Via Papa Giovanni XXIII, che rappresenta l'ingresso principale alla città; contemporaneamente saranno riorganizzati gli spazi ricreativi annessi alla Piazza San Girolamo e alle aree pubbliche antistanti al Teatro Petrella e alla Biblioteca Storica "Lelio Pasolini" ospitata nei locali dell'Ex Convento di San Girolamo; saranno previsti lavori di riqualificazione del Giardino Pubblico e della Piazza Tre Martiri. In quest'ultima si prevede sia la razionalizzazione dello spazio destinato alle attività mercatali e alle manifestazioni, sia il miglioramento di servizi pubblici con la dotazione di nuovi allacci alle reti elettrica ed idrica.

Con il **2° e 3° Stralcio** proseguiranno le opere di riqualificazione dello spazio urbano lungo le attigue Vie Borgo Fausto e IV Novembre, incentrate sulla riorganizzazione e il collegamento di percorsi pedonali e piazze, rafforzando in tal modo le relazioni fisico-spaziali e funzionali con l'intervento iniziale.



• **Elenco delle regole e norme tecniche da rispettare, vincoli di legge relativi al contesto.**

- Conformità allo Strumento urbanistico vigente (P.R.G. 2000 Variante Parziale art. 15 comma 4lett. a) L.R. n. 47/78);
- Rispetto delle prescrizioni espresse dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio in riferimento al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio);
- Abbattimento barriere architettoniche;
- Risparmio Energetico e riduzione inquinamento;
- Norme Igienico-sanitarie e antinfortunistiche;
- Pareri degli Enti Gestori delle utenze e sottoservizi;
- Normative Impianti Tecnologici.

• **Requisiti tecnici da rispettare**

Saranno utilizzati i materiali conformi e comunque impiegati nel rispetto delle normative vigenti e di eventuali prescrizioni di altri enti, istituzioni interessati.

• **Possibilità di adottare tecniche di ingegneria naturalistica**

Non è prevista tale possibilità, nonostante il particolare interesse paesaggistico e ambientale del territorio comunale, perché le opere considerate in questo ambito non comportano interventi correlati a tecniche di ingegneria naturalistica.

• **Individuazione degli elementi di speciale complessità**

Non sono previsti elementi del genere se non quelli della moderna ingegneria civile, strutturale ed impiantistica. Un aspetto di relativa problematicità è riconducibile allo spostamento della cabina ENEL nel parcheggio di Via Circonvallazione, che implicherà una prevedibile temporanea sospensione della fornitura elettrica durante l'intervento, senza però costituire un limite all'avanzamento dei lavori principali. Inoltre sarà opportuno attuare un processo di riqualificazione condiviso dalla collettività, considerando con i residenti e gli esercenti commerciali situati nell'area la tempistica dei lavori, al fine di attenuare il più possibile ogni inconveniente. Altro punto di criticità è riconducibile alla organizzazione e gestione della potatura di alberi ad alto fusto presenti nel Giardino Pubblico e nell'ambito di Piazza San Girolamo, lavori necessari per ragioni di sicurezza, per evitare situazioni conflittuali con edifici e ridurre al minimo l'impatto ambientale.

• **Variazioni consentite degli ecosistemi in seguito all'intervento**

In considerazione dell'entità tecnica ed economica dell'opera non saranno apportate rilevanti variazioni all'ecosistema e gli interventi risultano ininfluenti sulla qualità ambientale e paesaggistica del contesto urbano.

• **Decisione sulla redazione del piano di manutenzione**

Un opportuno piano di manutenzione sarà redatto in sede di stesura del Progetto Esecutivo.



8. Progetto per la riqualificazione urbana: Stralci funzionali di intervento.

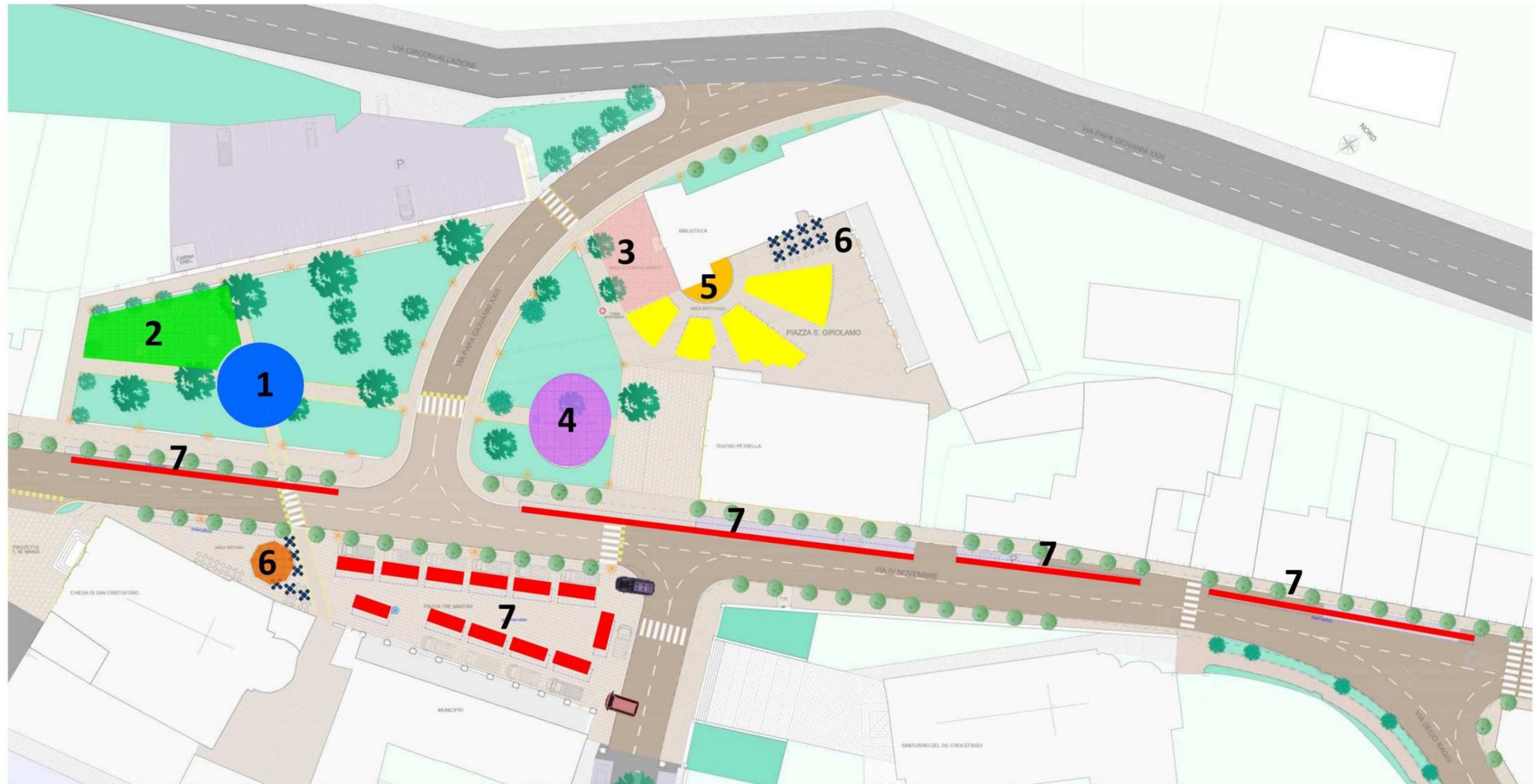


Riqualificazione ed organizzazione delle zone a verde e degli spazi urbani e dei percorsi pedonali, con l'obiettivo di migliorare le **relazioni** e i **collegamenti** tra i luoghi contraddistinti da **funzioni specifiche**.

9. Progetto per la riqualificazione urbana: 1° Stralcio - relazioni tra gli ambiti funzionali.



# AMBITI TEMATICI: SPAZI RICREATIVI E AREE MERCATALI



1) luogo di ristoro legato all'acqua; 2) area ludica per infanzia; 3) spazio per la lettura all'aperto con punto informativo; 4) zona ricreativa dedicata all'arte; 5) palco per spettacoli all'aperto; 6) area con attività di ristoro; 7) area per attività mercatali.

10. Progetto per la riqualificazione urbana con indicazione degli ambiti tematici.



### §3. INTERVENTI ED AZIONI

Le **azioni progettuali**, finalizzate al superamento delle maggiori criticità e al raggiungimento degli obiettivi prefissati, si possono suddividere in due categorie principali necessariamente relazionate tra loro.

Da una parte sono rivolte al miglioramento del **sistema infrastrutturale**, che riguarda l'agevolazione della mobilità, della sosta, dell'accessibilità veicolare e pedonale, e al riordino dei sottoservizi. Dall'altra parte agiscono, relazionandosi con il contesto circostante, sulla **configurazione** e sulla **fruizione dello spazio urbano** formato dalle piazze, dagli spazi commerciali e mercatali e dalle aree di verde pubblico.

Un aspetto problematico di questa area urbana è inerente la mobilità viaria, costituita dal traffico proveniente dalle vie Papa Giovanni XXIII, IV Novembre e Circonvallazione, che rappresentano le strade di maggior smistamento dei flussi di ingresso e di uscita dal Centro Storico di Longiano. Dalle analisi è emersa la necessità di intervenire sui punti d'intersezione stradale e lungo i tratti di Via Papa Giovanni XXIII e di Via IV Novembre, al fine di migliorare il sistema di sicurezza della circolazione, adottando accorgimenti per ottimizzare l'ampiezza delle carreggiate e dei percorsi pedonali. Un elemento positivo da tenere presente è costituito dall'apprezzabile quantità di parcheggi presenti nel Centro Storico, che potrà consentire una significativa riduzione degli spazi di sosta lungo la Via Borgo Fausto e la completa pedonalizzazione di Piazza San Girolamo, permettendo così l'incremento delle aree pedonali.

#### Analisi delle alternative progettuali

Da una serie di considerazioni ed iniziali approfondimenti, valutando le istanze sociali e le problematiche emerse nel corso degli anni, sono state sviluppate alcune soluzioni progettuali che si differenziano tra loro per alcuni accorgimenti legati al sistema viario, alla predisposizione dei percorsi pedonali, alla valorizzazione degli spazi pubblici. Ogni proposta è maturata, tenendo conto delle esigenze dell'Amministrazione Comunale, attraverso un confronto dialettico tra le preesistenze ambientali, le funzioni e i materiali utilizzati; esaminando il rapporto/confitto tra le emergenze architettoniche ed altri manufatti, come per esempio la struttura incongrua della cabina elettrica dell'ENEL, che si è ritenuto opportuno delocalizzare nel parcheggio sottostante, benché situata in una posizione marginale del Giardino Pubblico.

- Nel riordino e integrazione della **rete dei sottoservizi** non si evidenziano apprezzabili differenze tra le diverse ipotesi che sono state studiate e che confermano: da una parte il sedime originale delle condutture fognarie e, dall'altra, soluzioni atte a garantire maggiore efficienza e agevolazione nelle operazioni manutentive dei nuovi tracciati.
- Alcune ipotesi progettuali presumevano la realizzazione di una **rotatoria** tra Via Papa Giovanni XXIII e Via Circonvallazione, funzionale soprattutto al deflusso del traffico e alla diminuzione della velocità dei veicoli. Tali ipotesi sono state abbandonate perché avrebbero implicato non solo l'acquisizione di una porzione di area privata, ma anche difficoltà di esecuzione delle opere nell'affrontare problematiche ambientali inerenti alle caratteristiche fisiche e morfologiche del terreno. Alla fine si è preferita una soluzione complessivamente meno onerosa, che non comporterà modifiche sostanziali all'assetto viario. Ottemperando agli obblighi previsti per la sicurezza stradale, consistenti nell'attuazione di **rallentatori di velocità** di segnalazione ad effetto ottico, acustico-vibrotorio conformi al **nuovo codice della strada**, si realizzeranno, a salvaguardia della incolumità dei passanti, anche ampi percorsi pedonali su entrambi i lati della strada.
- Per quanto inerente la valorizzazione della **Piazzetta F. M. Manzi** e della Chiesa di S. Cristoforo sono state studiate soluzioni atte a impedire la sosta delle auto nella piccola area antistante al sagrato e accorgimenti di arredo urbano per proteggere i pedoni. È stata preferita l'opzione che permetterà di convogliare i veicoli provenienti da Via Borgo Fausto e diretti in via Canella verso la posizione più centrale della carreggiata e di ridurre la velocità durante l'attraversamento della piazzetta. Si prevede in generale di inibire il traffico, limitando l'accesso ai soli residenti ed ai mezzi pubblici di servizio.
- Il parcheggio esistente di Piazza XI Ottobre 1944, che ospita anche uno spazio sotterraneo ed offre un efficiente servizio di sosta nella zona centrale della città, permetterà di diminuire il numero di parcheggi lungo la vicina Via Borgo Fausto. Le automobili concentrate nelle strutture di parcheggio lasceranno così libere maggiori superfici per completare il processo di riqualificazione urbana.
- La vicinanza del parcheggio di Via Circonvallazione, sottostante la muraglia di contenimento del Giardino Pubblico, ha suggerito l'eliminazione dei posteggi situati attualmente in **Piazza San Girolamo** che pregiudicano purtroppo una idonea utilizzazione dell'ampia superficie. Questa scelta, di conseguenza, permetterà il superamento dello stato di frammentazione dell'area verde antistante al Teatro Petrella ed alla Biblioteca Storica "Lelio Pasolini", generato soprattutto con il taglio inflitto dal viale carrabile di accesso alla Piazza San Girolamo. Una più libera configurazione dell'area consentirà di riqualificare lo spazio pubblico circostante, favorendo sia la stessa specializzazione dell'area, sia

l'integrazione tra funzioni diverse articolate all'interno del complesso architettonico. Nella proposta selezionata è stata colta l'opportunità di realizzare a ridosso dell'Ex-Convento di San Girolamo anche un palco da usare per spettacoli all'aperto o di ausilio all'attività teatrale del Petrella. La soluzione prospettata, che implica l'abolizione del tratto carrabile, favorirà una percezione visiva più ampia ed una fruizione unitaria di tutto il comparto. La modellazione delle zone verdi e di quelle pavimentate riguarderà anche la dilatazione dell'angusto piazzale antistante l'ingresso teatrale, che sarà connesso direttamente alla Piazza San Girolamo e alla biblioteca. L'accesso all'area di San Girolamo, limitato ai mezzi di servizio e a quelli autorizzati allo svolgimento delle attività lì presenti, sarà comunque assicurato da Via IV Novembre, consentendo il transito regolamentato nella piazzetta ricreata di fronte al teatro. Nel nuovo sistema di mobilità pedonale saranno definite le gerarchie dei percorsi, riordinati per rendere più sicuri gli spostamenti sia all'interno dei comparti, sia quelli di attraversamento delle strade. Si evidenzieranno le connessioni tra i luoghi contraddistinti da funzioni specifiche tramite assi prospettici (Teatro Petrella - Giardino Pubblico - Piazza Tre Martiri) e percorsi che confluiranno ai parcheggi.

- Il **Giardino Pubblico**, collocato a baricentro della zona di intervento, organizzato in rapporto agli spazi antistanti al Teatro Petrella e alla Piazza San Girolamo, offrirà agli abitanti uno spazio collettivo di ricreazione e di polarizzatore della vita urbana. Per non incrementare i costi dell'intervento si era inizialmente ipotizzato di conservare la cabina elettrica dell'ENEL situata in un angolo del giardino. La collocazione, benché marginale, avrebbe comunque condizionato la piena utilizzazione dell'area, comportando l'anacronistica presenza di questo manufatto in un contesto riqualificato anche dal punto di vista visivo. Si è preferita, infine, una soluzione più radicale e meno restrittiva sotto il profilo progettuale, che prevede di delocalizzare nel parcheggio sottostante l'involucro murario con gli impianti elettrici. È prevista, inoltre, la sostituzione dell'attuale fontana, la cui composizione architettonica non è mai stata molto apprezzata dalla cittadinanza, proponendo il ripristino dell'antico bacile circolare dalla forma più semplice e funzionale al luogo ricreativo. Altra soluzione ipotizzata per valorizzare il giardino è stata quella di inserire un terrazzo panoramico in posizione intermedia della balaustra che delimita ad ovest questa zona verde e che si apre sul panorama collinare. Questa opera non è stata considerata del tutto essenziale per la riqualificazione del luogo, privilegiando il completo restauro e messa in sicurezza della struttura più antica del parapetto.
- Saranno rimossi tutti gli ostacoli costituiti dai muretti che delimitano i vialetti e le piazzole, gli scalini e gli elementi d'arredo urbano interferenti con l'accessibilità e la piena fruizione dell'area. Le geometrie dei nuovi percorsi, che avranno come fulcro il circolo della antica vasca recuperata, marcheranno le direttrici verso i luoghi circostanti, evidenziando la ripartizione delle aree e la definizione delle funzioni rivolte, oltre allo svago, anche alle attività ludiche dell'infanzia.
- L'architettura porticata degli uffici municipali, unitamente alla fiancata della Chiesa di S. Cristoforo, configura una sorta di quinta scenica sulla **Piazza Tre Martiri**, che dirimpetto ha come contraltare il Giardino Pubblico e vede defilarsi sullo fondo il borgo antico. L'ampio piazzale triangolare, che accoglie il centro delle funzioni amministrative e sociali della città, verrà scomposto dalla diagonale di un percorso pedonale in due porzioni complementari e distinte per funzione: una area ristoro con chiosco-bar e una parte più vasta dedicata al mercato settimanale, alle fiere e agli spettacoli. La fascia pedonale di attraversamento, oltre a rimarcare la distinzione dei ruoli conferiti alle due zone derivate, enfatizzerà il collegamento tra il giardino antistante e il parcheggio di Piazza XI Ottobre 1944 retrostante al Municipio.
- La riqualificazione e la razionalizzazione degli spazi della Via Borgo Fausto consentirà un uso migliore di tutte le superfici calpestabili e, in particolar modo, l'allargamento delle aree esterne pertinenti alle attività commerciali. La preclusione alle vetture di parcheggiare davanti alle vetrine dei negozi andrà a beneficio sia delle attività che dei residenti, rendendo disponibili aree pedonali più ampie e più sicure e dotate anche degli allacci elettrici a servizio di fiere e mercatini stagionali.



11. Ipotesi Progettuale: Soluzione A (riorganizzazione Giardino Pubblico con mantenimento cabina ENEL; ripristino P.zza S. Girolamo con eliminazione del parcheggio; riqualificazione viabilità e aree di sosta nelle vie Borgo Fausto e IV Novembre).





12. Ipotesi Progettuale: Soluzione B (Creazione di rotonda tra Via Papa Giovanni XXIII e Via Circonvallazione; riorganizzazione Giardino Pubblico con spostamento cabina ENEL; specializzazione di P.zza S. Girolamo; Valorizzazione e messa in sicurezza di P.zza Manzini; realizzazione di terrazza panoramica nel Giardino Pubblico).



13. Ipotesi Progettuale: Soluzione C (Creazione di rotonda tra Via Papa Giovanni XXIII e Via Circonvallazione; spostamento cabina ENEL dal Giardino Pubblico; specializzazione aree esterne del comparto S. Girolamo e Teatro Petrella; Valorizzazione e limitazione traffico veicolare in P.zza Manzini).

### Gli interventi progettuali

Complessivamente l'intervento, che comprenderà opere di manutenzione straordinaria e sarà costituito anche da lavori di arredo urbano e di riqualificazione delle aree verdi, considererà una serie di azioni correlate, necessarie al miglioramento dei tratti stradali di Via Borgo Fausto, di Via IV Novembre, del tratto iniziale di Via G. Oberdan, a lato della Piazza Tre Martiri, e alla messa in sicurezza del tracciato curvilineo di Via Papa Giovanni XXIII dove si nota una rilevante pericolosità dovuta alla limitata visibilità in alcuni punti della strada.

Le aree e i percorsi saranno riorganizzati e adeguati alla normativa vigente per abbattere le barriere architettoniche, garantendo l'accessibilità agli spazi comuni. Gli interventi di riqualificazione previsti per i percorsi viari, per le superfici pavimentate pubbliche e per le aree verdi, consentiranno anche di verificare lo stato conservativo della rete dei sottoservizi urbani presenti in quell'ambito. Saranno pertanto proposte soluzioni adeguate per eventuali ripristini o integrazioni delle condotte inerenti l'approvvigionamento idrico, elettrico, del gas, lo smaltimento delle acque meteoriche o di rifiuto, il riordino delle reti dell'illuminazione pubblica e della telefonia. Si predisporranno le condutture per l'interramento delle linee aeree elettriche e telefoniche che attualmente attraversano le strade e interferiscono con gli edifici.

Inoltre si prevede lo spostamento dal Giardino Pubblico dell'inadeguato manufatto della cabina ENEL, collocandola in posizione d'angolo del sottostante parcheggio accessibile dalla Via Circonvallazione.

Per quanto concernente i materiali da utilizzare nelle aree e nei percorsi pedonali verrà data priorità a quelli lapidei di uso locale, come selci, o di natura arenacea. Gli arredi saranno sobri, costituiti da materiali consoni con l'utilizzo preposto, con elevate caratteristiche tecniche e durabilità, che necessitino di una manutenzione minima.

Per quanto riguarda le essenze vegetali saranno inserite nel contesto delle vie e delle aree da riqualificare piante ed arbusti autoctoni ad integrazione di quelli già esistenti.

Gli interventi saranno diretti al rinnovamento dell'assetto viario e degli spazi pedonali e finalizzati principalmente alla risoluzione delle criticità inerenti la sicurezza stradale e la sosta; al superamento delle barriere architettoniche; alla riorganizzazione dei marciapiedi e delle aree funzionali alle attività commerciali e mercatali; alla regimazione delle acque piovane negli spazi collettivi; al ripristino della rete pubblica dei sottoservizi, compresi gli allacci delle utenze private:

- La riqualificazione della **viabilità urbana** di Via Borgo Fausto, di Via IV Novembre, del tratto iniziale di Via G. Oberdan e di Via Papa Giovanni XXIII da attuare attraverso il rinnovamento e il rifacimento della pavimentazione della sede stradale, delle aree di sosta e degli spazi pedonali.
- La sistemazione della **Piazzetta F. M. Manzini**, che si configura come slargo stradale situato all'inizio della Via Borgo Fausto, in angolo con Via Cannella, andrà ridefinita proteggendo dal traffico veicolare il sagrato della Collegiata di San Cristoforo. Si suggerisce con questo intervento un utilizzo dell'area più consono e diverso dall'attuale. La piazzetta è spesso attraversata dai veicoli e usata per la sosta, si auspica pertanto che in futuro possa riacquisire la funzione di luogo di incontro collegato agli spazi pedonali limitrofi. L'assetto planimetrico antistante all'edificio religioso potrà essere meglio valorizzato con una nuova pavimentazione in materiale lapideo e con accorgimenti idonei alla tutela dei pedoni.
- Per meglio salvaguardare l'uso degli spazi urbani limitrofi e prospicienti la Piazza Tre Martiri si ritiene opportuno conferire alle **aree verdi** e soprattutto al **Giardino Pubblico** un ruolo prioritario, da connettere alla zona antistante il Teatro Petrella. L'operazione volgerà particolare attenzione al riassetto dei percorsi pedonali di accesso alle aree verdi, al teatro e alla Piazza San Girolamo, attraverso l'eliminazione delle barriere architettoniche e la creazione di tre ambiti tematici:
  - un **luogo di ristoro legato all'acqua**, ricostituito attorno al bacile della fonte antica, il cui materiale, smantellato nel 1995, periodo di costruzione dell'esistente fontana, sarà recuperato. Ci si potrà così riposare sulla viera di graniglie di marmo posta al centro del Giardino Pubblico e godere del benessere conseguito dal raffrescamento dell'aria;
  - uno **spazio per la lettura all'aperto** con punto informativo prospiciente alla Biblioteca;
  - una **zona ricreativa, dedicata all'arte**, con una raccolta di sculture disposte a emiciclo di fronte al Teatro Petrella raffiguranti maschere e personaggi della commedia dell'arte.



14. Progetto per la riqualificazione urbana: 1\* Stralcio - zona ricreativa dedicata all'arte.





15. Progetto per la riqualificazione urbana del Borgo Fausto: Stato Futuro



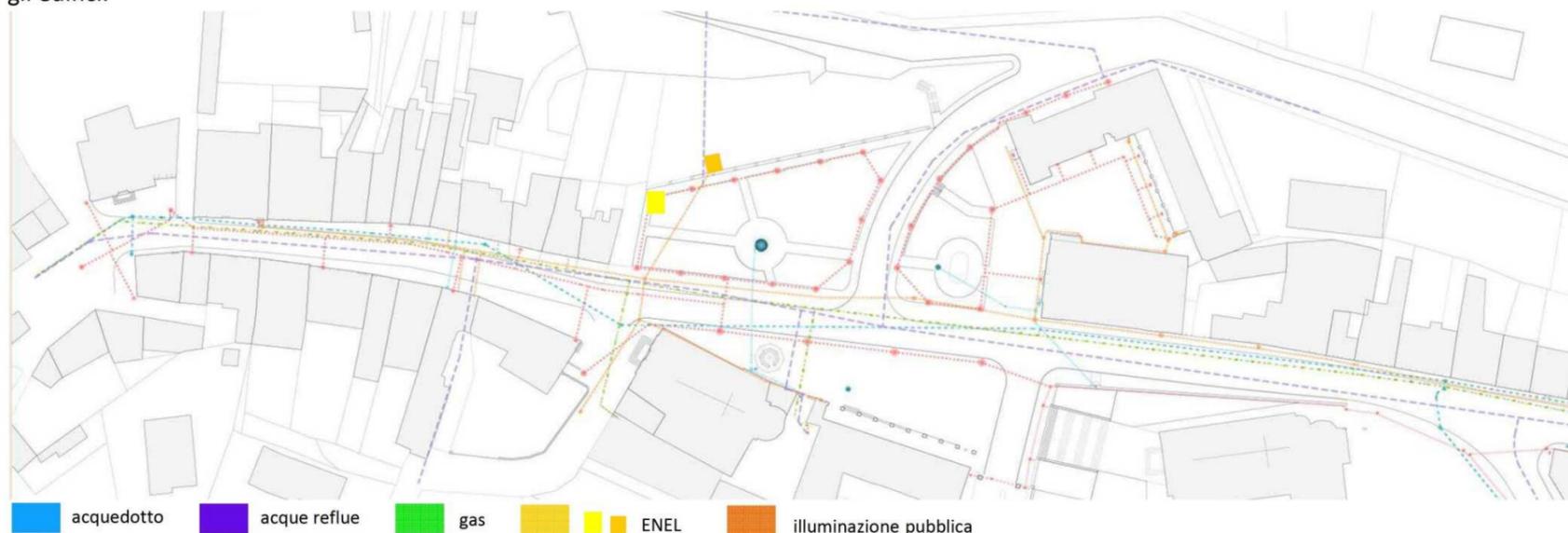


16. Progetto per la riqualificazione urbana: 1° Stralcio funzionale.



## RETE SOTTOSERVIZI

L'intervento di **ripristino** della **rete dei sottoservizi** coinvolgerà tutte le **linee e condotte interrate** (acquedotto, acque reflue, gas, illuminazione pubblica, ecc.) compreso l'**interramento**, dove possibile, delle **linee aeree** elettriche e telefoniche che attraversano le strade e interferiscono con gli edifici.



Per quanto inerente alle **reti dei sottoservizi** sarà preservata la funzionalità delle condutture pubbliche e private esistenti stimando, in accordo con gli Enti Gestori dei Servizi, anche l'eventuale ripristino, integrazione e riallaccio delle linee coinvolte, al fine di ottimizzare la rete tecnologica, migliorando così il servizio erogato e riducendo gli sprechi e i costi di manutenzione.

17. Progetto per la riqualificazione urbana: Planimetria con la rete dei sottoservizi.

## SISTEMA DELL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Occorrerà **aggiornare e integrare il sistema di illuminazione pubblica** esistente con un progetto finalizzato al rispetto e all'applicazione della Normativa Regionale in materia di **riduzione dell'inquinamento luminoso** e del **risparmio energetico**, non solo limitato all'aspetto funzionale, per **contenere i consumi e migliorare l'efficienza**, ma studiato per **attuare una compiuta scenografia urbana**, che pur mettendo in risalto i dettagli architettonici permetta un migliore **confort visivo**.

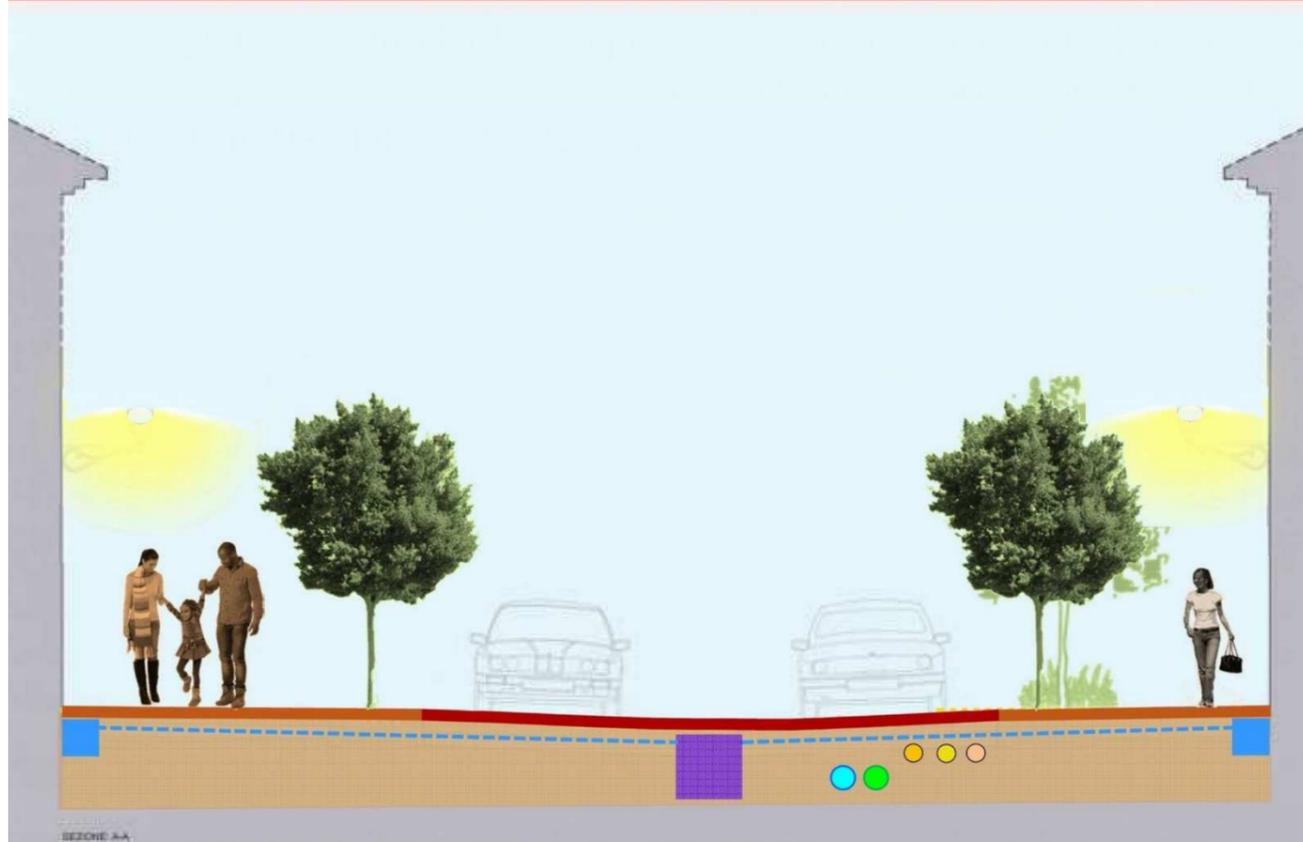


Si prevede una riorganizzazione generale della pubblica illuminazione attraverso il **rinnovamento tipologico delle sorgenti luminose** e l'**adeguamento dei corpi illuminanti esistenti**.

18. Progetto per la riqualificazione urbana: Planimetria con la illuminazione pubblica.



## NUOVO PROFILO STRADALE (SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE)



L'intervento tenderà a **salvaguardare** la completa fruizione degli **spazi urbani**, rivolgendo particolare attenzione al problema delle barriere architettoniche. Le modifiche del profilo stradale implicheranno l'ampliamento dei marciapiedi con l'eliminazione dello scalino che li separa dalla carreggiata, seguendo linee di sezione continue, convergenti nell'impluvio centrale della strada e segnalando i mutamenti di quota o altri elementi interferenti con il percorso.

19. Progetto per la riqualificazione urbana: Nuovo profilo stradale di Via Borgo Fausto.

L'ampia dotazione di **parcheggi** afferenti al Centro Storico, creati negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale, può consentire verosimilmente il decremento degli spazi di sosta in Via Borgo Fausto, in Via IV Novembre (localizzati solo su un lato della carreggiata di percorrenza) e la completa eliminazione di quelli di Piazza San Girolamo. Le aree di sosta previste in Via Borgo Fausto, essendo complanari e pavimentate con i medesimi materiali del marciapiede, potranno essere facilmente riconvertite a zone pedonali. In tal senso si potranno incrementare le superfici dei marciapiedi e, in occasione di particolari ricorrenze o festività, la strada stessa potrà essere completamente pedonalizzata, favorendo così l'utilizzazione delle aree destinate alle attività ricreative e commerciali.

Il Progetto di Valorizzazione del Borgo Fausto tenderà a salvaguardare la completa fruizione degli spazi urbani, rivolgendo particolare attenzione al problema delle **barriere architettoniche**. Sarà modificato in questo modo l'attuale profilo stradale che seguirà linee di sezione continue, convergenti nell'impluvio centrale della strada. L'ampliamento dei marciapiedi comporterà l'eliminazione dello scalino attuale che li separa dalla carreggiata e la segnalazione dei mutamenti di quota o di altri elementi interferenti col percorso al fine di aumentare la sicurezza dei pedoni.

Analizzando le problematiche attinenti al **sistema della viabilità**, ai **percorsi pedonali** ed alle **aree pubbliche** si propongono in sintesi i seguenti interventi:

- Ripristino e/o integrazione delle pavimentazioni di piazze e slarghi, con l'impiego o riutilizzazione di materiali lapidei provenienti da ambiti locali e conformi a quelli usati nelle vie dell'antico borgo malatestiano;

- Riqualificazione ed organizzazione delle zone a verde urbano attrezzato, ristabilendo per quanto possibile l'unitarietà degli spazi e dei percorsi pedonali;
- Regolarizzazione della sede viaria e dei percorsi pedonali di Via Borgo Fausto, Via IV Novembre e Via Papa Giovanni XXIII, ricreando corsie a larghezza costante ed ampliando i marciapiedi;
- Adeguamento e diminuzione delle aree di sosta localizzate lungo la Via Borgo Fausto e Via IV Novembre;
- Pavimentazione delle strade con manti bituminosi formati da inerti pregiati e dal cromatismo modificato e adattato al contesto.

Il progetto di **revisione delle carreggiate** comprenderà le seguenti opere:

- Asportazione del manto bituminoso e del sottofondo stradale;
- Ricarica con sabbia di riempimento e nuova sagomatura per conferire, tramite lo strato di fondazione in misto cementato, l'opportuna pendenza rivolta al centro della strada;
- Completamento della pavimentazione con materiale lapideo simile a quello usato per la sistemazione delle vie dell'antico borgo medioevale o compatibile dal punto di vista materico e cromatico;
- Messa in quota di pozzetti e chiusini nuovi o di quelli esistenti riutilizzabili.

Per quanto concerne la **riqualificazione dei marciapiedi** si prevedono le seguenti opere:

- Asportazione della pavimentazione e del sottofondo nei marciapiedi;
- Ricarica con materiale granulare tipo stabilizzato;
- Sagomatura e formazione di nuova soletta armata in conglomerato cementizio, seguendo una linea di sezione costante con la carreggiata;
- Realizzazione della pavimentazione con materiale lapideo;
- Messa in quota di pozzetti e chiusini nuovi o esistenti riutilizzabili.

Le **acque piovane** saranno regimate sagomando l'asse viario con adeguate pendenze confluenti nella mezzera stradale e convogliate attraverso le caditoie allo scolo della fognatura mista esistente, previo eventuale ripristino delle condutture usurate e pulizia delle tubazioni medesime.

Il progetto prende in considerazione anche la possibilità di rinvenire **reperti archeologici** o strutture antropiche nel sottosuolo, quali fosse da grano, grotte o altre cavità, utilizzate per la conservazione delle derrate e assai comuni lungo le strade o in prossimità degli edifici nei borghi antichi. Qualora venga confermata la presenza di tali manufatti, si valuterà per ogni singolo caso l'opportunità di tutela, stabilendo tempi e modalità di intervento con la redazione di un progetto specifico di recupero.

Si prevede di riordinare e diminuire la gamma degli **elementi d'arredo urbano** e della **segnaletica** distribuiti nell'area d'intervento. Occorrerà inoltre aggiornare l'abaco degli arredi, con definizione di nuovi componenti (panchine, insegne, pannelli esplicativi per i rinvenimenti archeologici, ecc.) da inserire armoniosamente nel contesto urbano, riservando particolare attenzione ai materiali utilizzati e alle metodologie costruttive rispettose della tradizione.

Per ottenere un'immagine coordinata del Centro Storico bisognerà estendere in futuro il progetto d'arredo urbano, prescrivendo norme e indicazioni per serramenti, vetrine, tende, ecc., ora diffusi in modo indifferenziato sulle facciate degli edifici, soprattutto in quelli utilizzati per attività commerciali.

Si tenderà a formare un sistema di **protezione degli spazi pedonali** e la separazione di questi dalla strada attraverso la collocazione di manufatti lineari lungo i marciapiedi di via Borgo Fausto e nella Piazzetta F. M. Manzi, che potranno essere utilizzati come sedute nei momenti di ricreazione e di sosta.

Una maggiore attenzione rivolta al verde concorrerà alla valorizzare del Centro Storico, mediante la **riqualificazione delle aree verdi**, con la piantumazione di essenze arboree funzionali agli spazi ricreativi, atte a delimitare e ombreggiare gli assi stradali, le piazze, i percorsi inerenti alla residenza e alle attività commerciali.

Saranno rimosse le fioriere e gli elementi amovibili distribuiti nel contesto urbano con incoerenza e disarmonia, realizzando in sostituzione delle aiuole al margine dei marciapiedi. Queste asole verdi, più facili da accudire, ridurranno le interferenze visive e formeranno una protezione dei percorsi pedonali.

Si prevede di aggiornare e integrare il **sistema di illuminazione pubblica** esistente, con un progetto finalizzato al rispetto e all'applicazione della Normativa Regionale in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico, non solo limitato all'aspetto funzionale, per contenere i consumi e migliorare l'efficienza, ma studiato per attuare una compiuta scenografia urbana, che pur mettendo in risalto i dettagli architettonici permetta un migliore confort visivo.



Un discorso particolare merita l'illuminazione dell'ambito urbano, formata da lampioni e lanterne, in stile neoclassico ottocentesco, posizionati non del tutto razionalmente nei marciapiedi e sulle facciate degli edifici. Attualmente le lampade montate su lanterne a "testapalo" o a "braccio" emettono luce diretta e non sono dotate di frangiluce per limitare la dispersione del flusso luminoso verso l'alto. Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso risulta evidente dover porre attenzione alla scelta tipologica delle nuove sorgenti luminose, che dovranno irradiare la luce verso il basso su percorsi, o in casi particolari diretta puntualmente su manufatti. Per illuminare correttamente le aree urbane sarà necessario riordinare la disposizione di alcuni lampioni e, dove possibile, munirli di idonee parabole per la regolazione del flusso di luce.

Gli interventi proposti riguarderanno:

- Rinnovamento tipologico di alcune sorgenti luminose e adeguamento dei corpi illuminanti esistenti;
- Integrazione di nuove sorgenti luminose a Led lungo i percorsi e per valorizzare manufatti architettonici.

Per quanto inerente alle **reti dei sottoservizi** si cercherà di preservare la funzionalità delle condutture pubbliche e private esistenti stimando, in accordo con gli Enti Gestori dei Servizi, anche l'eventuale ripristino, integrazione e riallaccio delle linee coinvolte, al fine di ottimizzare la disordinata e poco funzionale rete tecnologica attuale, migliorando così il servizio erogato e riducendo gli sprechi e i costi di manutenzione.

Si propongono in sintesi i seguenti interventi:

- Ripristino delle reti interrate dei servizi formate dalle condotte idriche, dalle acque reflue, compreso l'interramento, dove possibile, delle linee aeree elettriche e telefoniche che interferiscono con gli edifici e attraversano le strade.

Nelle diverse fasi di intervento previste in progetto vengono effettuate **demolizioni e lavorazioni** che genereranno "rifiuti" o "scarti" derivanti dalla demolizione di pavimentazioni stradali in bitume, di marciapiedi in materiale lapideo, dalla realizzazione di trincee per gli impianti, ecc.

La **gestione dei materiale di scavo** e lo **smaltimento dei rifiuti**, nell'ambito dei lavori di riqualificazione dell'area, assume un ruolo di fondamentale importanza per la tutela dell'ambiente, del controllo del territorio e del rispetto delle risorse non rinnovabili. È di fondamentale importanza contrastare la produzione di rifiuti e perseguire il risparmio delle materie prime attraverso il riciclo dei rifiuti stessi. Pertanto i materiali di scavo derivanti dalle lavorazioni di scavo saranno per la maggior parte riutilizzati nel corso dell'intervento, mentre le parti in esubero verranno conferite in discariche autorizzate.

Nella gerarchia di esecuzione degli interventi, in merito a maggiori esigenze di tutela, saranno tenute in considerazione le risultanze di preventive indagini archeologiche e di ulteriori accertamenti sulla rete dei sottoservizi e utenze.

Per le fasi di sviluppo degli interventi si prevedono requisiti prestazionali e tecnologici inerenti la qualità dei materiali e dei prodotti da impiegare atti a garantire il massimo grado di sicurezza ed efficienza.

Sarà inoltre osservata la normativa rispondente ai parametri prestazionali e alla definizione dei ruoli e delle responsabilità.

## Gli interventi del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

### • Il Progetto generale di Fattibilità Tecnica ed Economica

La copertura finanziaria degli interventi di progetto per il rilancio del Centro Storico e del Borgo Fausto per gli anni 2019/2021 proviene, oltre che dal finanziamento del Bando Regionale per la Rigenerazione Urbana, da fondi che saranno messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale a valere sui bilanci 2019-2021, quale piede locale in aggiunta al suddetto finanziamento regionale.

L'ampio quadro di interventi descritti nei precedenti capitoli è relativo al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica la cui stima dei costi ammonta a €. 1.216.505,00 di lavori, di cui €.48.660,00 di oneri per la sicurezza, oltre a Somme a Disposizione, come da Quadro Economico sotto riportato, per un totale complessivo di €. 1.755.250,00.

Di seguito si riporta la stima sommaria del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica generale:

#### STIMA SOMMARIA DEI COSTI

MACROVOCI CATEGORIE LAVORI (comprehensive di fornitura e manodopera)

lavori a misura	Stralci 1,2,3
Scavi e demolizioni	63.700,00
Pavimentazioni stradali e dei percorsi pedonali	485.090,00
Opere edili e arredo urbano	436.560,00
Opere a verde	55.340,00
Smaltimento acque - sottoservizi	144.465,00
indagini archeologiche - assistenza scavi, ecc.	31.350,00
Totale Lavori	1.216.505,00
QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE	
Opere a base di gara	1.216.505,00
Oneri della sicurezza non oggetto di ribasso	48.660,00
Totale lavori da appaltare	1.265.165,00
IVA (22%)	278.336,30
Spese tecniche per progettazione architettonica e D.L. (oneri, IVA, incent. RUP, verifiche e valid. progetto (circa 10%))	121.649,00
Spese tecniche per progettazione strutturale e D.L.	9.123,00
Spese tecniche per Piano di Sicurezza.	12.165,00
Spese per gara d'appalto (AVCP, pubblicazioni, ecc.)	3.000,00
Fondi per accordi bonari	5.000,00
Imprevisti e arrotondamenti (circa 5%)	60.811,70
Totale somme a disposizione	490.085,00
Totale complessivo	1.755.250,00



• **Il 1° stralcio del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica**

Le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi di Riquilificazione urbana del Borgo Fausto ammontano complessivamente a €**1.755.250,00**, dei quali 70.000,00 euro sono destinati allo spostamento e nuova realizzazione della cabina ENEL.

Pertanto, l'importo complessivo delle risorse non consente di realizzare contemporaneamente tutti gli interventi del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica generale, e conseguentemente, si rende necessario procedere alla definizione di un primo stralcio, funzionale dotato di copertura finanziaria.

Gli interventi compresi nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica - 1° stralcio sono di seguito elencati:

**STIMA SOMMARIA DEI COSTI – 1° stralcio**

MACROVOCI CATEGORIE LAVORI (comprensive di fornitura e manodopera)

LAVORI A MISURA	1° stralcio
Scavi e demolizioni	21.225,00
Pavimentazioni stradali e dei percorsi pedonali	218.220,00
Opere edili e arredo urbano	330.332,00
Opere a verde	30.977,00
Smaltimento acque - sottoservizi	38.784,00
indagini archeologiche - assistenza scavi, ecc.	3.062,00
<b>Totale Lavori</b>	<b>642.600,00</b>
<b>QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE</b>	
Opere a base di gara	642.600,00
Oneri della sicurezza non oggetto di ribasso	25.704,00
<b>Totale lavori da appaltare</b>	<b>668.304,00</b>
IVA (22%)	147.026,88
Spese tecniche per progettazione architettonica e D.L. (oneri, IVA, incent. RUP, verifiche e valid. progetto (circa 10%))	81.530,00
Spese tecniche per progettazione strutturale e D.L.	4.819,00
Spese tecniche per Piano di Sicurezza.	6.425,00
Spese per gara d'appalto (AVCP, pubblicazioni, ecc.)	1.000,00
Fondi per accordi bonari	3.000,00
Imprevisti e arrotondamenti (circa 5%)	32.125,12
<b>Totale somme a disposizione</b>	<b>275.926,00</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>944.230,00</b>

§4. **FATTIBILITÀ E GOVERNANCE**

La strategia urbana del Comune di Longiano delinea la visione a lungo termine della città e si propone innanzitutto di condividere con i cittadini un percorso comune, capace di rendere la città un luogo più accogliente ed inclusivo.

La strategia urbana intende incentivare l'economia, le attività collegate al turismo, valorizzando il patrimonio culturale, gli aspetti di creatività organizzata e l'innovazione tecnologica delle imprese.

Una maggiore partecipazione tra cittadini e il mondo del lavoro, all'interno di un processo di innovazione e di formazione collettiva, contribuirà a qualificare il sistema produttivo e sociale esistente, offrendo nuove opportunità di occupazione e soddisfare i requisiti di sostenibilità ambientale.

La strategia urbana descritta è parte sostanziale del Piano di mandato del Sindaco 2017-2022, contraddistinto da un approccio integrato, che permetterà di correlare i problemi in una visione complessiva del contesto sociale, consentendo di controllare l'efficacia delle politiche urbane adottate, di programmare e mettere a punto gli obiettivi per un miglioramento in continuità con la strategia.

Rispetto al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica generale, nel 1° Stralcio funzionale non saranno compresi gli interventi lungo la Via IV Novembre, la Piazzetta Manzi e parte delle opere relative a Via Borgo Fausto, le quali saranno circoscritte in questa fase al solo tratto interposto tra Piazza Tre Martiri e il Giardino Pubblico.

Tutte le opere degli altri due stralci inerenti alla viabilità e ai percorsi pedonali in progetto saranno successivamente realizzati in modo tale da essere connessi al 1° Stralcio. In questo primo stadio si rinnoverà la **rete dei sottoservizi** dell'area interessata, provvedendo alla sistemazione dei collegamenti con le altre linee esistenti, le quali saranno intercettate a margine del settore d'intervento, per essere poi riprese quando si effettuerà il completamento degli altri stralci.

L'importo delle opere del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica - 1° Stralcio è quantificato in €**642.600,00** al netto della sicurezza, che ammonta a €**25.704,00**, per un totale lavori pari a €**668.304,00**, oltre Somme a Disposizione, come da Quadro Economico di cui sopra, per un totale complessivo di €**944.230,00**.

La ripartizione degli interventi che si espone consente di risolvere col primo lotto funzionale le principali criticità dell'area, prospettando effetti positivi su tutti gli ambiti del progetto. I lotti successivi completeranno il progetto generale di Valorizzazione e Riquilificazione Urbana del Borgo Fausto.

• **Rilevamento e risoluzione delle interferenze**

Gli articolati e complessi temi del progetto, derivanti dalle numerose categorie di lavoro di volta in volta presenti nel cantiere e dalla struttura operativa delle imprese operanti, obbligano fin da questo momento di accertare ogni eventuale interferenza.

Le presumibili interferenze derivanti dal cantiere andranno approfondite e risolte organicamente nelle fasi progettuali successive, attenendosi ad un criterio operativo puntuale fondato su un quadro dettagliato delle risorse e dei mezzi disponibili per realizzare in modo ottimale l'opera, sia sotto il profilo interno al cantiere, per quanto concerne la sicurezza, sia all'esterno dello stesso per garantire migliore tutela a persone e/o cose.

Trattandosi di opere e lavorazioni che coinvolgono una zona urbanizzata sono state esaminate le possibili interferenze con le reti dei sottoservizi esistenti (condotte idriche, linee elettriche, linee telefoniche, rete gas), con la viabilità carrabile e pedonale e col sistema di trasporto pubblico (ipotizzando le soluzioni alternative onde evitare e/o limitare interruzioni o sospensioni dei servizi).

Le interferenze riscontrabili durante la realizzazione delle opere possono essere suddivise in tre tipologie principali:

- **Interferenze interrante** (rete gas, fognature, rete acque bianche, linee elettriche e telefoniche, reperti archeologici);
- **Interferenze superficiali** (edifici, manufatti, percorsi viari e pedonali, passi carrabili, recinzioni, impianti semaforici, segnaletica stradale, ecc.);
- **Interferenze aeree** (illuminazione pubblica, linee elettriche e telefoniche).



Pertanto si porrà particolare attenzione agli aspetti riguardanti l'impiantistica interna ed esterna e ai manufatti oggettivamente o potenzialmente interferenti con le opere e/o presenti nel sottosuolo.

Conseguentemente saranno predisposte le indicazioni di progetto necessarie per risolvere i casi di interferenza con i tracciati della rete dei sottoservizi esistenti o per superare le problematiche inerenti la viabilità e l'accessibilità alle proprietà private e alle attività commerciali.

• **Indicazioni di massima per la sicurezza del cantiere**

- Affinché tutti i lavoratori possano operare nelle condizioni di massima sicurezza si farà particolare attenzione, nella stesura del Piano di Sicurezza e Coordinamento, alla valutazione dei rischi propri del cantiere, oltre quelli connaturati alle varie lavorazioni previste e quelli correlati all'ambiente circostante il cantiere.

• **Attuazione del processo di fattibilità tecnica e amministrativa**

L'attuazione del processo di rigenerazione urbana è garantita sia dal punto di vista della **fattibilità tecnica ed amministrativa**, in quanto le problematiche inerenti al progetto sono state affrontate sia con lo Studio di Fattibilità (2015) e poi col Progetto Preliminare per la *Valorizzazione e Riquilificazione urbana del Borgo Fausto nel centro storico di Longiano* (2017), sia dal **quadro economico-finanziario**, finalizzato alla gestione ed esecuzione delle opere.

Oltre al contributo regionale del **70%**, atteso per il compimento dell'intervento, l'Amministrazione Comunale prevede la **copertura finanziaria con fondi propri** equivalente al **30%** dell'importo complessivo dei lavori relativi al 1° Stralcio, a valere su bilancio 2019-2021.

• **Identificazione delle aree**

Il progetto è compreso nelle **Zone Culturali Ambientali-A** ed è conforme alle indicazioni del vigente **P.R.G. 2000 - Variante Parziale** art. 15 comma 4lett. a) L.R. n. 47/78 e coerente con la pianificazione territoriale, urbanistica.

I **beni** oggetto di intervento, situati all'interno della proposta strategica, sono costituiti da aree ed edifici pubblici pertanto **appartengono all'Amministrazione Comunale di Longiano**.

• **Fasi temporali della progettazione**

La realizzazione degli interventi previsti è compresa nell'**arco temporale 2019 e 2021**.

Le "**fasi temporali**" dell'intervento possono essere influenzate e suscitare rallentamenti in ragione delle seguenti motivazioni: verifiche dirette sulla rete dei sottoservizi; incognite non prevedibili, che possono emergere durante l'assistenza archeologica o nel corso degli scavi; procedure per l'affidamento di appalto delle opere; insorgenza di "disagi" derivati dall'esecuzione dei lavori e interferenze con le attività commerciali.

Le modalità di gestione previste per il **superamento degli elementi di rischio** per la realizzazione della strategia sono riconducibili ai seguenti punti: Suddivisione del progetto in moduli finalizzati al completamento di sottosistemi specifici; Riepilogo delle lavorazioni e realizzazioni previste; Definizione della struttura organizzativa per la gestione del progetto e delle forniture; Monitoraggio della sequenza e delle correlazioni tra le principali attività del progetto.

Le **risorse disponibili** per la copertura finanziaria dei lavori relativi al 1° Stralcio sono equivalenti al 30% dell'importo complessivo e provenienti dai fondi che saranno messi a disposizione dalla Giunta per il rilancio del Centro Storico e del Borgo Fausto per gli anni 2019/2021.

Si prevede di continuare il **confronto e dialogo**, intrapreso già dal 2014 in occasione delle presentazioni dello Studio di Fattibilità e del Progetto Preliminare, con la cittadinanza, i comitati di quartiere, le associazioni di categoria artigianali e commerciali.

L'attuazione dell'intervento e delle azioni previste sarà resa possibile dalla **struttura di gestione amministrativa del Comune di Longiano**, organizzata nell'ambito dell'esercizio associato delle funzioni e dei servizi tecnici di Longiano e Borghi e anche alla Centrale Unica di Committenza Unione Rubicone e mare.

L'area tecnica degli uffici comunali sarà **responsabile dei procedimenti** di competenza e seguirà tutte le fasi progettuali, mentre saranno esternalizzate le mansioni inerenti la redazione del progetto.

• **SCHEMA DI CRONOPROGRAMMA**

Si evidenzia che l'intervento complessivo è attuabile per stralci funzionali secondo il programma cronologico seguente:

- Indagini archeologiche preliminari;
- Asportazione di pavimentazioni e sottofondi stradali e dei marciapiedi;
- Assistenza archeologica durante i lavori di scavo e movimentazione terra;
- Ripristino della rete dei sottoservizi e degli impianti;
- Opere murarie: demolizioni e nuove realizzazioni (cabina ENEL, fontana, muro stradale, ecc.);
- Regolarizzazione delle sedi viarie e dei percorsi pedonali;
- Riquilificazione ed organizzazione delle zone a verde pubblico;
- Ripristino delle pavimentazioni di piazze, slarghi e rinnovamento percorsi pedonali;
- Rifacimento dei manti stradali e adeguamento delle aree di sosta localizzate;
- Realizzazione di arredi esterni (sedute, espositori, interventi aree tematiche, ecc.);
- Ripristino della segnaletica stradale.

• **Fasi successive al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica**

Le fasi successive della progettazione, previste dal Decreto Legislativo 50 del 18.04. 2016, rispetteranno le indicazioni del presente Progetto di Fattibilità, con principale riferimento agli obiettivi prefissati. La Progettazione Definitiva e Esecutiva sarà corredata da idonea Relazione Geologica, Sismica e Geotecnica, compresa la verifica delle classi di fattibilità geologica per le azioni di piano e le prescrizioni per la progettazione Definitiva-Esecutiva, nonché dalle indagini archeologiche preliminari.

Allo stato attuale si dispone della Relazione Geotecnica (allegata alla presente) inerente al progetto di ricostruzione di parte del complesso San Girolamo, eseguita nell'ambito dell'area delimitata dal muretto stradale di Via Papa Giovanni XXIII.

Il cronoprogramma di attuazione del 1° Stralcio, in relazione alla data di approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, può essere così riassunto:

- Progettazione Definitiva:	40 giorni
- Pareri degli Enti:	30 giorni
- Approvazione del Progetto Definitivo:	10 giorni
- Progettazione Esecutiva:	40 giorni
- Approvazione del Progetto Esecutivo:	10 giorni
- Gara di appalto:	60 giorni
- Affidamento:	30 giorni
- Lavori	400 giorni
- Collaudo:	180 giorni

Cesena, 03 settembre 2018

il tecnico incaricato  
Arch. Pino Montalti



REGIONE EMILIA-ROMAGNA ( r. emiro )  
Giunta ( AOO EMR )  
allegato al PG/2018/0580193 del 17/09/2018 09:21:41

