



# COMUNE DI LAS PLASSAS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PIAZZA TRA LE  
VIE CAGLIARI E MANZONI

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

### **Relazione tecnica e illustrativa**

2006-2020/06/26  
PROG. REV. 01

codice  
elaborato

**A**

redatto	controllato	verificato	descrizione	data	rev.
					04
					03
SF	RPC	GM	Rev. 02 Inserimento elaborati variante PUC modifica espropri	05/06/2020	02
			EMISSIONE	apr. 2020	01

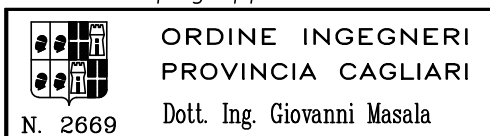
scala	---	nome file	W:\2006-Las Plassas\0-disegni\2006-Cartiglio.dwg	commessa	20	06
-------	-----	-----------	--	----------	----	----

R.T.P. - Ing. G. Masala Ing. R. P. Calandrino Ing. P. Lixi- Via dei Colombi, 31 - 09126 Cagliari - Tel. 0703481288-- e-mail:ing.masala@tiscali.it - PEC giovanni.masala@ingpec.eu

Dott. Ing. Giovanni Masala  
Capogruppo R.T.P.

Il Responsabile del procedimento

Geom. Sandro Zedda



Dott. Ing. Roberto Paolo Calandrino  
Dott. Ing. Paolo Lixi

---

# COMUNE DI LAS PLASSAS: RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PIAZZA TRA LE VIE CAGLIARI E MANZONI

---

## 1. SOMMARIO

---

<b>COMUNE DI LAS PLASSAS: RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLA PIAZZA TRA LE VIE CAGLIARI E MANZONI</b>	<b>1</b>
<b>1. SOMMARIO</b>	<b>1</b>
<b>2. PREMESSA</b>	<b>1</b>
2.1 Inquadramento territoriale e urbanistico	1
<b>3. SITUAZIONE CATASTALE</b>	<b>5</b>
<b>4. STATO ATTUALE</b>	<b>6</b>
<b>5. OBIETTIVI FUNZIONALI DELL'INTERVENTO PREVISTO</b>	<b>9</b>
<b>6. CRITERI PRINCIPALI DI GOVERNO DEL PROGETTO</b>	<b>10</b>
6.1 Generale:	10
6.2 Barriere architettoniche	10
6.3 Igiene e Sicurezza:	11
6.4 Altre norme di riferimento:	11
6.5 Espropriazioni	11
6.6 Pubblico spettacolo	11
<b>7. FINANZIAMENTO</b>	<b>12</b>
<b>8. CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ</b>	<b>12</b>
<b>9. ELABORATI</b>	<b>13</b>
<b>10. QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO</b>	<b>14</b>

## 2. PREMESSA

---

La presente relazione riguarda il progetto di riqualificazione ed ampliamento della piazza fra le vie Cagliari e Manzoni.

### 2.1 Inquadramento territoriale e urbanistico

---

La piazza nella quale si interviene è in buone condizioni di manutenzione ma presenta alcune criticità che verranno in parte risolte con il presente intervento.

È inoltre previsto l'ampliamento per la realizzazione di un parcheggio in un'area adiacente per la quale verrà attivata la procedura espropriativa ai sensi del DPR 327/2001.

Come si evince dalla tavola B6 del vigente PUC "zonizzazione del territorio urbano" l'area in questione è classificata come S3, "Aree destinate a verde, gioco e sport", mentre l'area su cui

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	1

deve sorgere il parcheggio, oggetto di esproprio, è classificata B "Completamento residenziale di completamento del centro abitato.

Le norme di attuazione prescrivono, allo stato attuale, quanto segue:

## **TITOLO SECONDO: ZONE OMOGENEE**

### **Art. 6 - ZONA B. Completamento residenziale**

#### **6.1 CARATTERI DISTINTIVI DI ZONA**

Sono da ritenersi incluse nella presente zona omogenea le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, nelle quali l'assetto urbanistico sia già univocamente individuato per l'esistenza della maglia viaria principale e delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili.

#### **6.3 INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO**

Per le nuove costruzioni ovvero per le nuove costruzioni a seguito di demolizioni, l'indice di fabbricabilità fondiario non può essere superiore a 3 metri cubi a metro quadrato; le sopraelevazioni o ampliamenti di edifici esistenti sono consentiti fino alla realizzazione di un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 metri cubi a metro quadrato.

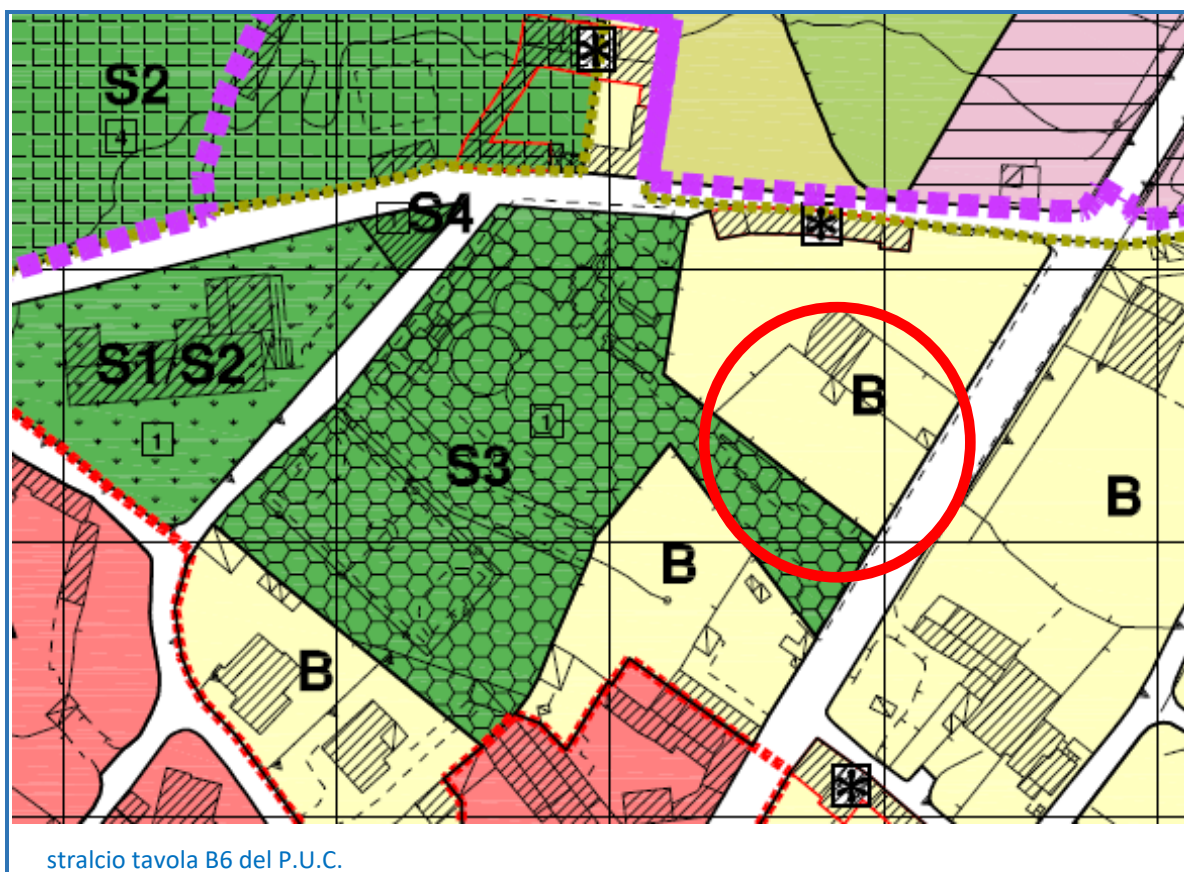
L'indice di copertura viene stabilito nel 60% della superficie del lotto fondiario.

#### **6.4 ALTEZZA MASSIMA**

Nella zona omogenea "B", gli edifici non potranno superare l'altezza massima di metri 7,50 lineari, con un massimo di due piani fuori terra e non superiore a una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano. Tale altezza non è incrementabile con l'arretramento del fabbricato.

Nella zona gli edifici devono sorgere sul confine con la strada, con continuità del fronte.

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006		
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20		
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica	Pagina	2



mentre la destinazione che verrà a determinarsi con la variante è:

### TITOLO TERZO: AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

#### Art. 12 - Classificazione

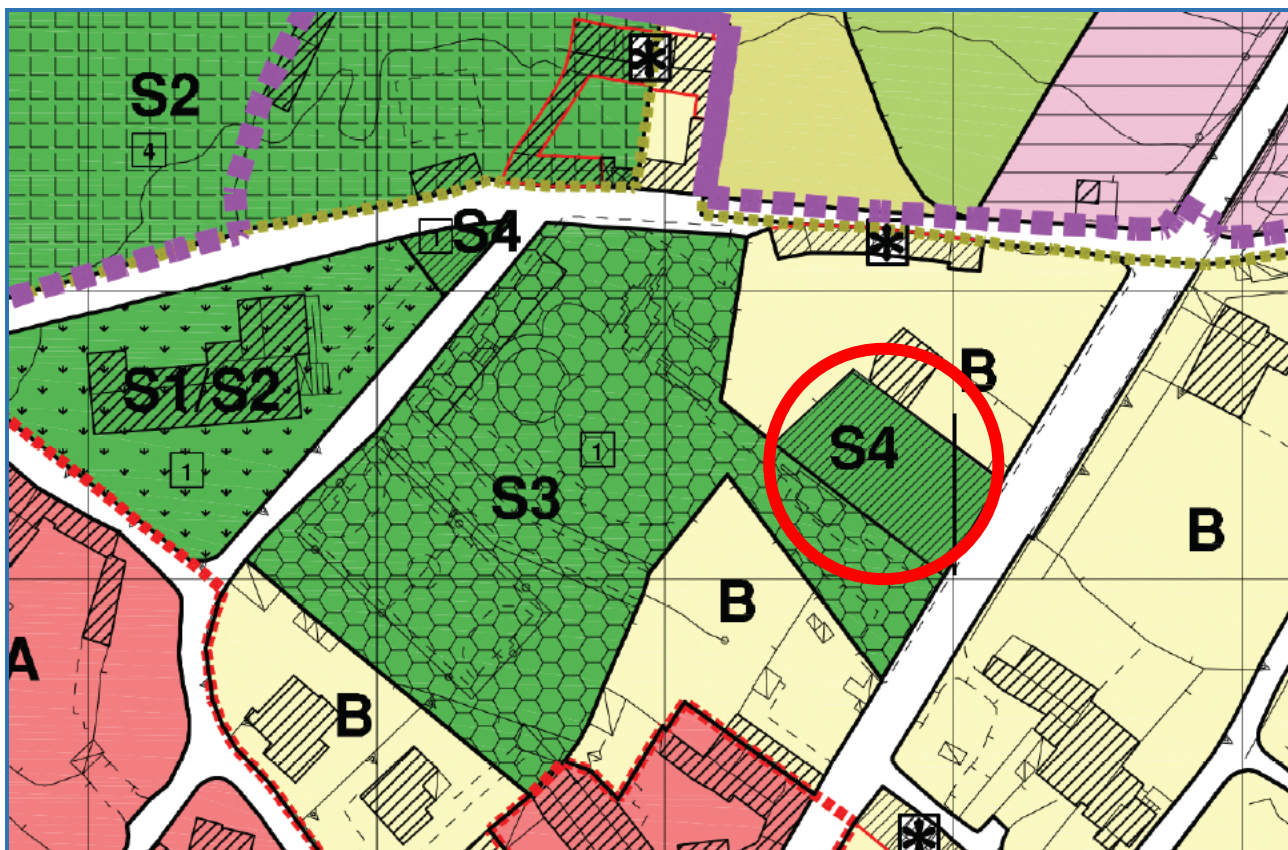
Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- aree per l'istruzione (S1);
- aree per attrezzature d'interesse comune (S2);
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3);
- aree per i parcheggi pubblici (S4).

#### 12.4 S4 - AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Le aree destinate parcheggi pubblici comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli. Dette aree sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità.

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	3



stralcio tavola B6 del P.U.C.

 **S4 - aree per parcheggi pubblici**

M-13	1	Area per parcheggi	120
M-17/18	2	Area per parcheggi	70
G-22	3	Area per parcheggi	1830
C-21	4	Area per parcheggi	1234
N/O-14	5	Area per parcheggi	626
			3880

Tabella riepilogativa delle aree S4 da P.U.C. in variante

Il presente progetto di fattibilità tecnico economica include pertanto anche gli elaborati necessari per la redazione della variante urbanistica il cui iter, considerato che si tratta di una variante non sostanziale, è quello previsto dalla L.R. 45 del 22/12/1989, art. 28.

L'analisi di dettaglio della procedura è riportata nell'allegato H.

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	4



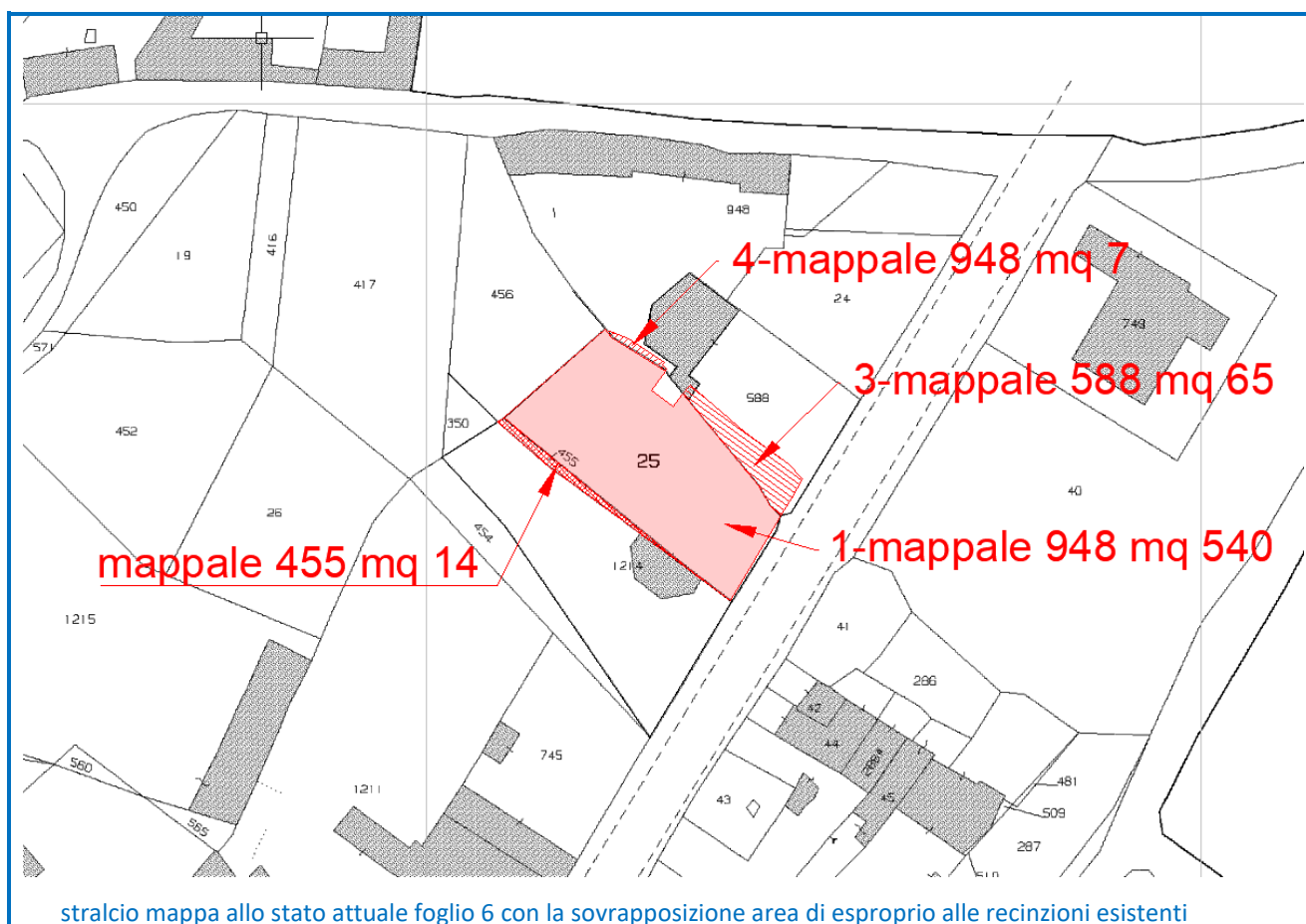
### 3. SITUAZIONE CATASTALE

L'area da espropriare, nella quale è prevista la realizzazione del parcheggio, è individuata al Catasto terreni al foglio 6, come segue:

N.	fg	mp	destinazione urbanistica	qu	cl	mq	esproprio	intestazione
1	6	25	area edificabile B	Seminativo	1	550	540	PEIRANO Patricia nata in ARGENTINA il 09/08/1967
2	6	455	area edificabile B	Area rurale		14	14	PORCU Ofelia nata a CAGLIARI il 12/10/1923
3	6	588	area edificabile B	Ente urbano		415	65	DI MALTA Antonio nato a LAMPEDUSA E LINOSA il 22/03/1952
4	6	948	area edificabile B	Ente urbano		948	7	MEDDA Lucia nata a SAN GAVINO MONREALE il 08/02/1984

**626 Totale esproprio**

Si allega lo stralcio della mappa attuale:



Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	5

## 4. STATO ATTUALE

Si riporta di seguito la descrizione dello stato attuale e dei singoli interventi previsti.

Si tratta di una piazza sita al centro della cittadina, caratterizzata da rivestimenti lapidei. Si presenta, in generale, in buone condizioni di manutenzione ma presenta alcune criticità, come evidenziato nella documentazione fotografica che segue.



Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	6





vasca della fontana da dismettere e restituire come piazza



vista dal punto in cui si deve realizzare la gradonata del punto in cui sarà il palco



zona in cui andrà realizzata la gradonata: tutte le vasche andranno demolite in quanto, ormai inutilizzate, costituiscono ostacolo per la manifestazioni



il sistema di raccolta delle acque bianche, costituito da numerose griglie e pozzetti, risulta perfettamente funzionante



arredo urbano nella zona verso la via Cagliari



arredo urbano nella zona verso la via Cagliari

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	7





Gli interventi previsti sono i seguenti:

1. L'area adiacente, oggetto di esproprio, consente la realizzazione di un parcheggio per circa 20 veicoli, consentendo di prevedere una migliore fruizione della piazza, anche al fine di eventuali

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	8

manifestazioni. L'area sarà dotata di impianto di illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche.

2. Realizzazione delle nuove recinzioni di delimitazione dell'area destinata a parcheggio previa demolizione di quelle esistenti, in parte crollate e/o fatiscenti.
3. La presenza di una fontana con vasca nella parte verso la via Cagliari che non è più in grado di svolgere la propria funzione a seguito dell'impossibilità di utilizzare la risorsa idrica, determina la necessità di eliminarla recuperando la superficie ad uso della piazza stessa.
4. L'area a destra, ove sono ubicate diverse vasche, sarà colmata e pavimentata come l'attuale, creando una rampa di raccordo che consentirà di ottenere un piano per una gradonata da circa 75 posti.
5. Nella stessa zona sarà realizzato un palco di circa 80 mq, che consentirà l'utilizzo per feste e manifestazioni di vario genere. Sarà ovviamente dotato di un collegamento elettrico regolare stabile.
6. Si prevede la realizzazione di camminamenti nel pieno rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, comprese in particolare quelle senso-percettive (Art. 32 comma 20 della Legge 41/1986 e Art. 1.7 del DPR 503/1996) con apposizione di segnaletica LVE LOGES-VET-EVOLUTION (LVE).
7. Fornitura e posa in opera di alcuni arredi urbani quali cestini e panchine in sostituzione di alcuni di quelli presenti in avanzato stato di degrado.

Per la redazione della progettazione è stato effettuato un accurato rilievo topografico che ha consentito la redazione di un piano quotato necessario al fine della valutazione di dettaglio sia delle superfici che dei movimenti di terra necessari per la realizzazione del parcheggio, oltre che per la valutazione delle varie superfici dei singoli interventi individuati. Di tali risultanze si è tenuto conto all'interno del presente progetto ma le elaborazioni saranno esplicitate in dettaglio nelle fasi successive.

## 5. OBIETTIVI FUNZIONALI DELL'INTERVENTO PREVISTO

---

Il progetto sarà sviluppato in modo da perseguire gli obiettivi di riqualificazione della piazza.

Gli interventi dovranno prevedere il minor dispendio di risorse possibile, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio.

Il progetto indica misure per limitare l'impatto ambientale indotto dalla realizzazione dell'intervento, sia per quanto riguarda la scelta dei materiali impiegati, che sarà orientata, ove

Committente:	<i>Comune di Las Plassas (SU)</i>	commessa:	<i>2006</i>		
Lavori di:	<i>Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni</i>		Revisione	2 – giu. 20	
Allegato:	<i>A-Relazione tecnica e illustrativa</i>	Progetto:	<i>di fattibilità tecnico economica</i>	Pagina	9

possibile verso materiali riciclati e riciclabili, sia per quanto riguarda l'organizzazione del cantiere, nel quale saranno adottati tutti gli accorgimenti tesi a limitare ogni fonte di inquinamento e di disturbo alla collettività ed alle attività che continueranno a svolgersi nelle strade limitrofe.

## 6. CRITERI PRINCIPALI DI GOVERNO DEL PROGETTO

La presente relazione, in ossequio alla vigente normativa, si sviluppa secondo le direttive e le linee guida contenute nella progettazione preliminare, tenendo come riferimento, per quanto possibile, gli indirizzi tecnici previsti dalle seguenti normative base:

### 6.1 Generale:

- Piano Urbanistico Comunale;
- Regolamento edilizio comunale.
- D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»;
- D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- L.R. Sardegna 13 marzo 2018, n. 8 (Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture).
- L. R. Sardegna 05/11/2018, n. 41: Modifiche alla legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 (Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture).
- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture
- Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8: Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio

### 6.2 Barriere architettoniche

- D.P.R. n. 503 del 24/07/96: Regolamento recanti norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- Legge 30 marzo 1971 n. 118: Conversione in legge del D.L. 30 gennaio 1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili;

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	10



- D.M. LL.PP. n. 236/1989: Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Legge 5 febbraio 1992, n. 104: Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate;
- Legge 12 marzo 1999, n.68: Norme per il diritto al lavoro dei disabili.

---

### 6.3 Igiene e Sicurezza:

---

- Legge 3 agosto 2007, n. 123, recante: Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia;
- Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81: Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

---

### 6.4 Altre norme di riferimento:

---

- DM 17 gennaio 2018: “Norme tecniche sulle costruzioni”;
- Circolare n. 7 del 21 gennaio 2019, Istruzioni per l’applicazione dell’aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018
- D.L.gs 30 /04/1992, n. 285 Nuovo codice della strada;
- DPR 16/12/1992 n.495: Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada.

---

### 6.5 Espropriazioni

---

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità

---

### 6.6 Pubblico spettacolo

---

- Regio Decreto 18/06/1931 n. 773 Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza
- Regio Decreto 6 maggio 1940 n. 635 Regolamento per l'esecuzione del Testo unico 18/06/1931 n. 773 delle leggi di pubblica sicurezza
- Circolare 24 dicembre 2014, n. 35: Istruzioni operative tecnico-organizzative per l’allestimento e la gestione delle opere temporanee e delle attrezzature da impiegare nella produzione e realizzazione di spettacoli musicali, cinematografici, teatrali e di manifestazioni fieristiche, alla luce del Decreto Interministeriale 22 luglio 2014.

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	11

- Decreto interministeriale 22 luglio 2014: ‘Decreto palchi e fiere’
- Linee guida INAIL per allestimento di palchi

## 7. FINANZIAMENTO

L'intervento è finanziato per un importo pari a € 300.000,00 con fondi comunali.

## 8. CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ

Di seguito si riporta lo schema delle attività con la tempistica prevista per la redazione delle diverse fasi del progetto e dell'esecuzione dei lavori:

attività	inizio	durata	termine
Affidamento incarico/inizio progettazione	03/03/20	70	12/05/20
progetto fattibilità tecnico economica	13/05/20	30	12/06/20
approvazione	13/06/20	15	28/06/20
procedura variante urbanistica in CC	29/06/20	90	27/09/20
progetto definitivo	28/09/20	30	28/10/20
approvazione	29/10/20	15	13/11/20
progetto esecutivo	14/11/20	30	14/12/20
approvazione	15/12/20	10	25/12/20
fase procedura negoziata	26/12/20	15	10/01/21
aggiudicazione provvisoria	11/01/21	15	26/01/21
stipula contratto	27/01/21	30	26/02/21
consegna lavori	27/02/21	5	04/03/21
esecuzione lavori	05/03/21	150	02/08/21
rilascio certificazioni per collaudo	03/08/21	30	02/09/21
ulteriori procedure	03/09/21	30	03/10/21

Schema grafico cronoprogramma:

Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	12





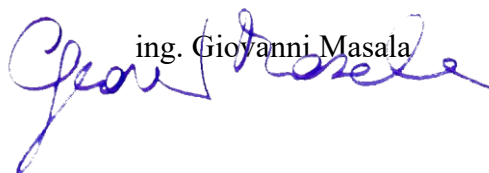
## 10. QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

Il quadro economico dei lavori è il seguente:

<b>A IMPORTO ESECUZIONE DELLE LAVORAZIONI</b>			
a1	Lavori a corpo	€	210.000,00
A	Totale lavori a base d'asta		€ 210.000,00
<b>B IMPORTO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI DI SICUREZZA</b>			
b1	Oneri della sicurezza sui lavori a corpo non soggetti a ribasso	€	5.000,00
B	Totale Oneri per la Sicurezza		€ 5.000,00
<b>Totale lavori a base d'asta</b>			<b>€ 215.000,00</b>
<b>C Somme a disposizione dell'Amministrazione</b>			
c1	IVA al 10% sull'importo a base d'asta	€	21.500,00
c2	Iva sulle forniture (22% di A2)	€	-
c3	Spese tecniche comprensive di contributi previdenziali	€	25.176,92
c4	Iva su spese tecniche 22%	€	2.879,11
c5	Rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini	€	
c6	Iva su rilievi, diagnosi iniziali, accertamenti e indagini 22%	€	
c7	Allacciamento ai pubblici servizi (Enel - Telecom - Abbanoa)	€	3.000,00
c8	Imprevisti	€	6.143,97
c9	Acquisizione aree o immobili	€	22.000,00
c10	Accantonamento accordi bonari	€	
c11	Incentivi R.U.P. di cui all'art. 113 del D.Lgs. 50/2016	€	4.300,00
c12	Spese per commissioni giudicatrici	€	
c13	Spese per pubblicità/Contributo Anac	€	
c14	Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal CSA, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	€	
<b>Totale somme a disposizione</b>			<b>€ 85.000,00</b>
<b>Totale finanziamento</b>			<b>€ 300.000,00</b>

Cagliari, 5 giugno 2020

per RTP incaricato

ing. Giovanni Masala  


Committente:	Comune di Las Plassas (SU)	commessa:	2006
Lavori di:	Riqualificazione e ampliamento della piazza tra le vie Cagliari e Manzoni	Revisione	2 – giu. 20
Allegato:	A-Relazione tecnica e illustrativa	Progetto:	di fattibilità tecnico economica
		Pagina	14