



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

PIAZZA REGINA MARGHERITA CONCORSI DI PROGETTAZIONE E DI IDEE

(art 152 nuovo codice dei contratti di cui al d.lgs.18 aprile 2016, n. 50)

La Piazza Regina Margherita, in Civitavecchia, è un luogo il cui valore storico e sociale supera di gran lunga le sue qualità spaziali e materiali; scopo di questo Concorso, in estrema sintesi, è riallineare i due aspetti, dando alla Piazza un assetto all'altezza delle aspettative dei cittadini che in essa si ritrovano e si riconoscono.



Per tutti gli aspetti relativi alla genesi del quartiere ed alla sua movimentata storia sociale e politica, si rimanda alla copiosa documentazione disponibile in materia, di cui un estratto è stato inserito anche nella documentazione di corredo al Concorso.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali



LA PIAZZA

La Piazza in oggetto è il cuore del quartiere, punto di riferimento commerciale e sociale, sede del mercato giornaliero, punto di collegamento con l'intera Città, specialmente tra Corso Centocelle ed il Centro Storico.

A queste importanti, e riconosciute funzioni, si contrappone un assetto spaziale e funzionale inadeguato; la piazza è gravata dal traffico e dalla sosta veicolare e manca di organizzazione degli spazi ciclopeditoni, il mercato non ha un assetto ben definito, mancano spazi verdi adeguatamente fruibili, specie da bambini e anziani.

GLI OBIETTIVI

Alla nuova Piazza si chiede, sostanzialmente, di mantenere e sviluppare le attuali funzioni, migliorandone la qualità e il coordinamento.

La Piazza continuerà quindi ad ospitare il mercato cittadino, che anzi si vorrebbe potenziare e migliorare specie nella infrastruttura di copertura, che dovrà contenere spazi di ritrovo e aggregazione, anche utilizzando la medesima infrastruttura; spazi a verde e per il gioco dei bambini; percorsi pedonali e ciclabili; aree di sosta e zone riservate alla circolazione veicolare, riducendone e/o mitigandone l'impatto oggi eccessivo.

La Piazza inoltre dovrà essere un luogo aperto e relazionato con il suo intorno, in particolare con

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia
Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884
PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582
L'Ufficio riceve previo appuntamento.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

gli assi principali che la attraversano e la collegano con il Centro Storico, Corso Centocelle ed il Parco del Pincio (Piazzale Guglielmotti).

La nuova Piazza dovrà anche essere un luogo progettato secondo criteri di sostenibilità ambientale, di facile manutenibilità, con soluzioni realistiche in rapporto al budget e cantierabili senza creare eccessivi disagi e interruzioni dell'intera attività della piazza.

Per fornire una traccia sintetica a tutti i concorrenti, le richieste sono state sintetizzate e raggruppate nei seguenti punti:

1) riorganizzare e implementare gli spazi necessari a vivere la piazza

- Ampliare la superficie pedonale della piazza comprendendo anche le sedi stradali attuali, e creare una continuità di fruizione con Via/Piazza XXIV Maggio e le aree verdi attrezzate, con Corso Centocelle che ospita il commercio di vicinato; eliminare le barriere architettoniche;
- Creare continuità funzionale fra commercio e cultura, riprogettando il chiosco bar esistente con eventuali altri spazi pubblici ludici o di cultura come, per esempio, bookoffice/caffetteria, caffè artistici, ecc.;
- Razionalizzare lo spazio dedicato alla sosta ed alla circolazione veicolare nella piazza; il nuovo assetto dell'accessibilità, della circolazione e della sosta minimizzerà i posti auto in una zona a traffico limitato con parcheggi a pagamento;
- Valorizzare e rendere fruibili ed accessibili le aree verdi, con una maggiore integrazione con gli spazi verdi vicini (Parco del Pincio);

TOTALE CRITERIO 1

30



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

2) creare nuove forme di mobilità sostenibile a servizio della piazza e del tessuto circostante

- Garantire la continuità dell'asse P.R.M. Piazza Vittorio Emanuele – Trincea ferroviaria;
- Unire l'asse pedociclabile Viale Guido Baccelli – Piazza Regina Margherita – Corso Centocelle;

TOTALE CRITERIO 2

10

3) mantenere e potenziare la funzione mercatale

- Individuare nuove soluzioni per ospitare il mercato, proponendo una nuova copertura che ne migliori la funzionalità, eventualmente anche ampliandone l'utilizzo oltre l'orario del mercato. Gli elementi di copertura, anche innovativi nelle forme e materiali, dovranno essere di facile installazione e manutenzione;
- Favorire una relazione organica del mercato con il commercio di vicinato (lato dei due fronti stradali);
- Individuare soluzioni per la logistica del mercato (aree di sosta dei camion, spazi per la raccolta dei rifiuti);
- Riprogettare spazi e soluzioni architettoniche organiche all'esterno del Mercato ittico al fine di ospitare mercatali anche in aderenza alla struttura;

TOTALE CRITERIO 3

20

4) qualificare i luoghi per l'aggregazione e la socialità

- Inserire arredi ed attrezzature per rendere più vivibile la piazza (sedute, servizi igienici, fontanelle, torrette servizi elettrici, ecc.);
- Inserire aree di sosta attrezzate per le biciclette;
- Incrementare gli spazi per le attività commerciali di vicinato (lato dei due fronti stradali), prevedendo anche l'inserimento di elementi aggiuntivi quali dehors o similari;
- Proporre nuove forme di collegamento tra la piazza ed i principali nodi del trasporto pubblico (fermata Piazza Vittorio Emanuele - Cattedrale), ricorrendo a soluzioni di basso impatto;



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di **Roma Capitale**

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

TOTALE CRITERIO 4

20



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

5) garantire la fattibilità tecnico-economica e attuativa dell'intervento

- Verificare la fattibilità tecnica ed operativa della soluzione progettuale proposta, in relazione all'importo lavori previsto (600.000 €)
- Studiare una suddivisione in lotti tali da garantire la continuità della funzione mercatale, pur spostandola nell'ambito della piazza, a scelta del concorrente;
- Progettare soluzioni ed elementi di facile ed economica manutenibilità nel tempo, tenendo presente anche i consumi energetici e di risorse nel ciclo di vita della piazza

TOTALE CRITERIO 5

10

6) Proporre soluzioni improntate alla sostenibilità ambientale

- Proporre soluzioni e materiali improntate alla sostenibilità ambientale ed energetica, prevedendo l'uso di fonti rinnovabili, facilitando la riduzione dei rifiuti, favorendo scelte di razionalizzazione dell'energia
- Porre attenzione all'equilibrio idrogeologico garantendo la massima permeabilità dei suoli, il corretto uso dell'acqua ed il suo recupero per le funzioni mercatali
- Evitare l'effetto isola di calore studiando il microclima della piazza nelle varie stagioni e prevedendo attraverso la vegetazione o elementi di arredo le opportune misure di regolazione climatica

TOTALE CRITERIO 6

10



Comune di Civitavecchia

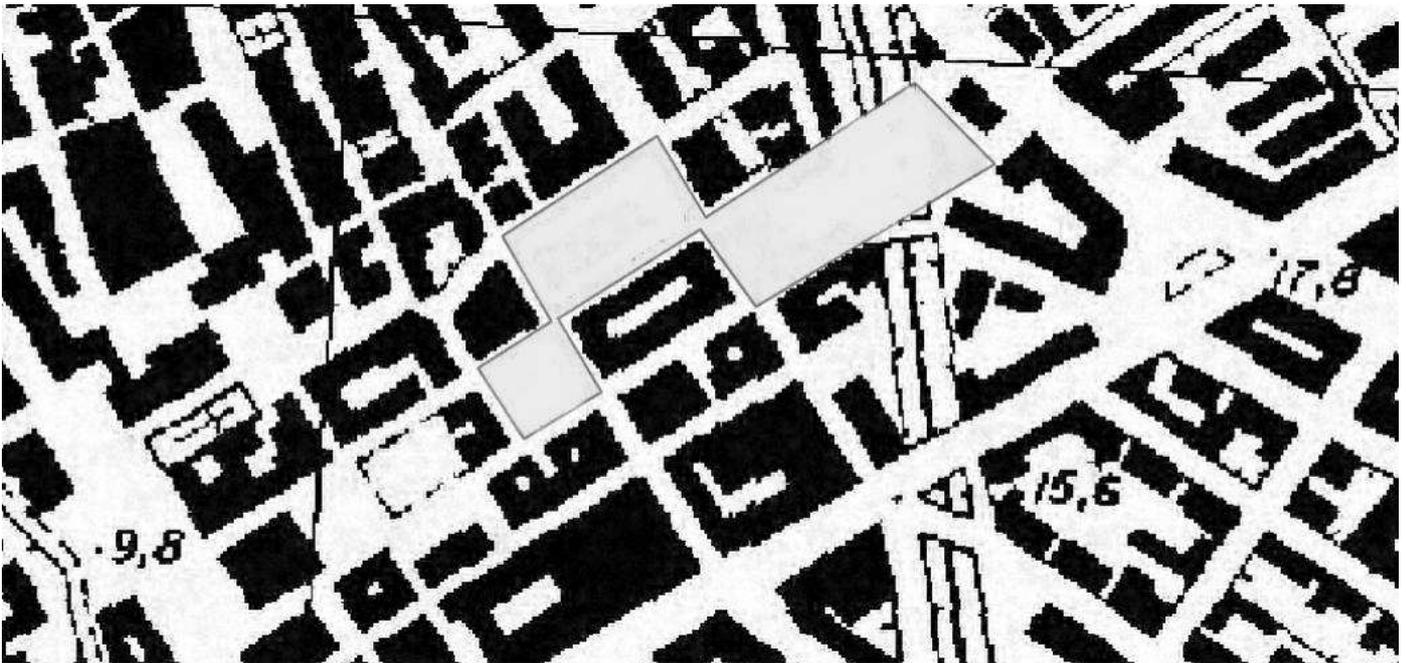
città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

AMBITO DI PROGETTAZIONE

L'ambito di progettazione è limitato alla Piazza Regina Margherita-Mercato Ittico-Via/Piazza XXIV Maggio-Trincea ferroviaria, ovvero lo spazio qui sotto evidenziato in giallo; naturalmente è consentito ed opportuno prefigurare anche soluzioni che si estendano alle connessioni con le viabilità e con gli spazi pedonali adiacenti, ma l'attuazione di tali porzioni può essere suggerita e rimessa ad un eventuale successivo stralcio progettuale.

L'area interessata dal progetto deve comprendere la Trincea ferroviaria quale parcheggio, Via/Piazza XXIV Maggio quale area rinnovata nei materiali e soluzioni da adottare per ospitare il mercato settimanale del mercoledì in continuità spaziale sia riguardo gli arredi che i materiali, le pareti perimetrali esterne del mercato ittico per la definizione progettuale delle "ex-superfetazioni" definendo strutture di profondità max pari alla larghezza dei marciapiedi esistenti. Le strade limitrofe possono essere prese in considerazione per eventuali successivi stralci progettuali al fine di realizzare una connettività complessiva fra Piazza Regina Margherita con San. Giovanni e Leandra oltre che con Piazza del Conservatorio.





Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

COSTO DI REALIZZAZIONE

Il quadro economico complessivo del progetto, comprensivo di lavori e di somme a disposizione, non deve superare l'importo complessivo di € 600.000 (seicentomila euro) quale contributo della Amministrazione comunale. E' possibile prevedere forme di partenariato pubblico privato nelle forme consentite dal D.Lgs. 50/2016.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il quadro urbanistico cui fare riferimento è indicato nelle vigenti N.T.A. e precisamente: *Zone di completamento (zone urbanizzate U)*

Vengono così definite alcune zone del vecchio nucleo che pur non presentando un interesse storico-monumentale hanno una struttura viaria e volumetrica caratterizzata dalle norme del piano di Ricostruzione. In esse sono consentiti edifici atti a completare l'attuale struttura secondo le seguenti norme dedotte dal Piano di Ricostruzione che appresso si trascrivono e gli allineamenti indicati nel P.R.G.:

"Nelle zone destinate nel Piano di Ricostruzione ad edilizia interna nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e di completamenti di quelli esistenti, gli edifici debbono sorgere sul filo stradale non debbono superare in altezza la larghezza della strada aumentata della metà, né avere fuori terra un numero di piani superiori a quattro compreso il terreno, né superare in altezza m 15,50.

Qualunque sia la larghezza della strada è sempre consentita la costruzione di due piani fuori terra (compreso il terreno) fino ad una altezza di m 8.

I fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti opposti dovranno distare dal confine interno comune posteriore rispettivamente non meno di m 7. Almeno ad uguale distanza dovranno portarsi i fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti angolari, dai rispettivi confini opposti.

Nel caso esistesse una fabbrica a distanza minore di m 7 da detto confine, il filo interno del nuovo fabbricato marginale dovrà porsi ad una distanza di m. 14 dal filo interno opposto della fabbrica esistente.

Eventuali corpi di fabbrica a pettine interni, normali a quelli perimetrali, debbono distare fra loro almeno di una distanza doppia alla loro sporgenza, con un minimo di 8 m.

Potrà tuttavia essere consentita la costruzione, nell'interno del lotto di eventuale salone su uno o due piani per uso speciale, banche, cinema, autorimessa, ristoranti e simili. In tal caso detta costruzione interna dovrà presentare un distacco dalle finestre dei locali di abitazioni pari all'altezza di detta costruzione e in nessun caso minore a m 4.

E' vietato formare comunque cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti. Tuttavia, quando per la presenza di costruzioni preesistenti ai confini del lotto la nuova costruzione venga forzatamente a formare cortile chiuso, la superficie minima di quest'ultima dovrà essere pari ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano. La normale media

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia

Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884

PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582

L'Ufficio riceve previo appuntamento.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di **Roma Capitale**

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

condotta tra i muri opposti non potrà essere inferiore i 4/5 dell'altezza massima dei copri di fabbrica e mai inferiore a m 12. Dovrà verificarsi altresì che la normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambiente di abitazione abbia una dimensione libera minima di m 10."

Valgono nella zona le prescrizioni introdotte dalla Variante n. 7 approvata con deliberazione della Giunta Regionale 31.1.1978, n. 190; nelle aree delimitate come "centro storico", il Comune dovrà provvedere alla redazione di un piano particolareggiato che accerti la consistenza edilizia dei fabbricati, dal punto di vista storico-artistico, definisca le modalità di intervento e stabilisca i criteri per la riqualificazione ambientale del centro storico e del porto monumentale.

Nelle aree suddette fino alla approvazione di tale piano da parte dell'Amministrazione comunale, saranno consentite esclusivamente interventi di consolidamento e restauro.

In ogni caso nella pianificazione comunale la Piazza mantiene la sua funzione di spazio pubblico, con le destinazioni accessorie che le sono proprie, quali la presenza di spazi di sosta, aree a verde, la presenza di un mercato rionale.

VINCOLI

L'area della Piazza è compresa in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 2004

L'intero ambito è interessato da:

- vincolo dichiarativo: lettera d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- vincolo ricognitivo di legge: a) costa del mare
- vincolo ricognitivo di piano: 2) insediamenti urbani storici e territori contermini, compresi in una fascia della profondità di 150 metri

Con il termine "ambito" si intende piazza Regina Margherita, mercato Ittico e box S. Lorenzo. I vincoli paesaggistici sopra indicati coinvolgono in maniera differente i 3 immobili.

PROBLEMATICHE DI DETTAGLIO

- Sistemazioni superficiali:
 - Le pavimentazioni presenti sono in gran parte degradate e necessitano di un rifacimento, dove non vi sono stati interventi manutentivi recenti;
- Sistema del verde:
 - si raccomanda la salvaguardia del filare di alberi e il riposizionamento della palma;
 - la cantierizzazione dovrà tenere conto delle alberature esistenti, e salvaguardarne sia la parte aerea che l'apparato radicale;
- Sottoservizi:

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia

Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884

PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582

L'Ufficio riceve previo appuntamento.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di Roma Capitale

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

- Attualmente non sono disponibili mappe schematiche aggiornate dei principali sottoservizi che interessano l'area della Piazza. Pur non essendo note particolari anomalie da risolvere, nella progettazione si dovrà tener conto di rivisitare in modo schematico, sulla base delle nuove progettazioni, i vari sottoservizi e le reti tecnologiche legate soprattutto allo smaltimento delle acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e della rete acquedottistica.

REQUISITI PROGETTUALI

Come previsto dalla normativa vigente, per la partecipazione al Concorso di Progettazione si richiede un progetto di livello equivalente ai progetti o piani con livello di approfondimento pari a quello di un progetto di fattibilità tecnica ed economica, come definito dall'art. 23 del D. Lgs. 50/2016:

Art. 23. (Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi)

.....

5. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Il progetto di fattibilità comprende tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali. Il progetto di fattibilità deve consentire, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa.

6. Il progetto di fattibilità è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche e geostatiche, di verifiche preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull'impatto ambientale e evidenzia, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; indica, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché i limiti di spesa dell'infrastruttura da realizzare ad un livello tale da consentire, già in sede di approvazione del progetto medesimo, salvo circostanze imprevedibili, l'individuazione della localizzazione o del tracciato dell'infrastruttura nonché delle opere compensative o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale necessarie. consentire l'avvio della procedura espropriativa.

Tali caratteristiche sono state tradotte in un minimo di elaborati da presentare, così articolato:

- 1) Relazione tecnico-illustrativa in formato A4, massimo 10 facciate esclusa copertina, contenente:
 - la descrizione del progetto, delle scelte effettuate e di ogni altro elemento utile alla comprensione della proposta;
 - Una tabella con le superfici in progetto divise per funzioni;

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia

Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884

PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582

L'Ufficio riceve previo appuntamento.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di **Roma Capitale**

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

- Un cronoprogramma di massima per l'attuazione degli interventi;
- 2) Calcolo sommario della spesa e quadro economico.
- 3) N. 3 tavole grafiche in formato A1, impaginate con il logo "Regina Margherita" come da specifiche allegate al Bando e montate su pannelli leggeri, con i seguenti contenuti minimi:
- Tavola 1 (A1 verticale): Planimetria o Planivolumetrico di progetto in scala 1:500, con orientamento Nord-Sud, più eventuali sezioni ambientali, schemi o ideogrammi che descrivano le connessioni dell'area di progetto con il quartiere, il sistema della mobilità carrabile e ciclabile, i parcheggi;
 - Tavola 2 (A1 orizzontale): viste prospettiche d'insieme della Piazza, progetto architettonico della copertura (mercato e altre attività), eventuali altre viste e/o dettagli costruttivi;
 - Tavola 3 (A1 orizzontale): layout funzionale delle varie fasi di realizzazione per garantire la continuità della funzione di mercatale; ogni altro elemento ritenuto idoneo per descrivere il progetto e le sue componenti (elementi di arredo, pavimentazioni, specie vegetali, etc.);

LAYOUT E TECNICHE DI RAPPRESENTAZIONE

Il layout degli elaborati prevede che ciascuno di essi riporti il logo "Regina Margherita", che è stato inserito tra i documenti del Concorso; la collocazione e le dimensioni del logo sono indicate nel documento "Specifiche impaginazione".

La tavola 1 dovrà riportare soltanto la planimetria – o planivolumetrico – della Piazza in scala 1:500, con orientamento in orizzontale ruotato di 90° in senso orario rispetto all'asse Nord-Sud, più eventuali sezioni e/o schemi ideografici.

Le altre tavole potranno essere composte ed impaginate a scelta dei concorrenti; per facilitare il compito della Commissione Giudicatrice, si chiede di limitare la presenza di scritte e legende sui grafici, e di concentrare i testi nella Relazione di cui al precedente punto 1).

LIVELLO DI APPROFONDIMENTO

Trattandosi di un Concorso di progettazione il livello di progettazione richiesto, come già specificato in precedenza, è quello di un progetto preliminare. Tuttavia, data la natura del tema proposto, il progetto può essere qualificato mediante approfondimenti su specifici aspetti, quali ad esempio:

- tipologie ed elementi di arredo urbano comprese le pavimentazioni;
- particolari costruttivi di pavimentazioni e sistemazioni superficiali;
- elementi di particolare interesse tecnologico.

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia

Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884

PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582

L'Ufficio riceve previo appuntamento.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di **Roma Capitale**

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali

Non si richiede la risoluzione progettuale di eventuali problematiche relative ai sottoservizi, stante anche la mancanza tra i materiali forniti ai concorrenti di una specifica documentazione in merito; tuttavia è opportuno che una voce sintetica di costo sia inserita nella stima sommaria dell'intervento.

FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA DEL PROGETTO

Uno dei criteri di valutazione delle proposte è costituito dal livello di fattibilità Tecnico- Economica.

Tale aspetto si può scomporre in diversi elementi qualificanti, ed in particolare:

- coerenza della proposta progettuale con l'importo massimo delle opere (euro 600.000);
- adozione di soluzioni tecnologiche di semplice e celere attuazione, e di facile cantierabilità, in ragione anche del crono programma proposto;
- possibilità di suddividere le opere in lotti, per non precludere per l'intera durata dei lavori la funzionalità della Piazza ed in particolare del mercatale, pur prevedendo di spostarla nell'ambito della piazza, a scelta del concorrente;
- attenzione all'utilizzo di materiali, impianti e componenti tecnologici che riducano l'esigenza di interventi manutentivi nel tempo.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Un ulteriore criterio di valutazione delle proposte è costituito dal livello di attenzione alle problematiche di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, ovvero:

- proporre soluzioni e materiali improntate alla sostenibilità ambientale ed energetica, prevedendo l'uso di fonti rinnovabili, facilitando la riduzione dei rifiuti, favorendo scelte di razionalizzazione dell'energia;
- porre attenzione all'equilibrio idrogeologico garantendo la massima permeabilità dei suoli, il corretto uso dell'acqua ed il suo recupero per le funzioni presenti nella Piazza (mercato);
- favorire il risparmio energetico ed il comfort ambientale prevenendo l'effetto isola di calore, attraverso lo studio del microclima della piazza nelle varie stagioni e la previsione di misure di regolazione climatica, attraverso l'uso della vegetazione

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia

Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884

PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582

L'Ufficio riceve previo appuntamento.



Comune di Civitavecchia

città metropolitana di **Roma Capitale**

Lavori Pubblici ed Opere Infrastrutturali
o di particolari elementi di arredo.

- effettuare una accurata analisi dei materiali di pavimentazione in modo da favorire la riduzione delle le emissioni acustiche.

Civitavecchia, Maggio 2016

Il Dirigente
Ing. Pierluigi Carugno

\\nas-fiumaretta\server\servizio lavori pubblici\progetti in itinere\riqualificazione area mercatale\concorso di idee piazza regina margherita\concorso di progettazione piazza regina margherita_nuovo.doc

Via Tarquinia 30 – 00053 Civitavecchia
Tel. 0766590870– 0766590900 fax 0766590884
PEC: comune.civitavecchia@legalmail.it - Codice fiscale 02700960582
L'Ufficio riceve previo appuntamento.