



**COMUNE DI OSTRA**

*(Provincia di Ancona)*

**3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

# CONCORSO DI PROGETTAZIONE

*(Parte II - Titolo VI - Capo IV del D.Lgs n. 50/2016)*

**“RIQUALIFICAZIONE DELLA CINTA MURARIA E DEGLI ACCESSI  
AL NUCLEO STORICO DI OSTRA ”**

## DOCUMENTO PROGRAMMATICO

*(c. 14 art. 23 D.Lgs n. 50/2016)*

GENNAIO 2023



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

**3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

### INDICE

#### 1. PREMESSE

- A. Area al Concorso di Progettazione
- B. Zone Specifiche di Intervento
- C. Popolazione del Comune di Ostra e del Centro Storico
- D. Finanziamento
- E. Progettazione preliminare
- F. Ricorso al concorso di progettazione
- G. Tipologia di concorso e requisiti di partecipazione
- H. Coordinatore del concorso e segreteria tecnica
- I. Norme da rispettare (*elenco non esaustivo*)

#### 2. OBIETTIVI

- A. Obiettivi generali
  - . *Riqualificazione della cinta muraria e degli accessi al Nucleo Storico di Ostra*
- B. Obiettivi specifici
  - 1. *Recupero della Cinta Muraria*
  - 2. *Area di risulta tra la Cinta Muraria e la viabilità esistente*
  - 3. *Largo XXVI Luglio*
  - 4. *Area ex Campo di Calcio*
- C. Dati economici
  - 1. *Importo complessivo delle opere in progetto*
  - 2. *Premi del concorso di progettazione*

ALLEGATO: Planimetria dell'area con indicazione sintetica delle funzioni da prevedere.



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### 3° SETTORE - SERVIZI TECNICI

## 1. PREMESSE

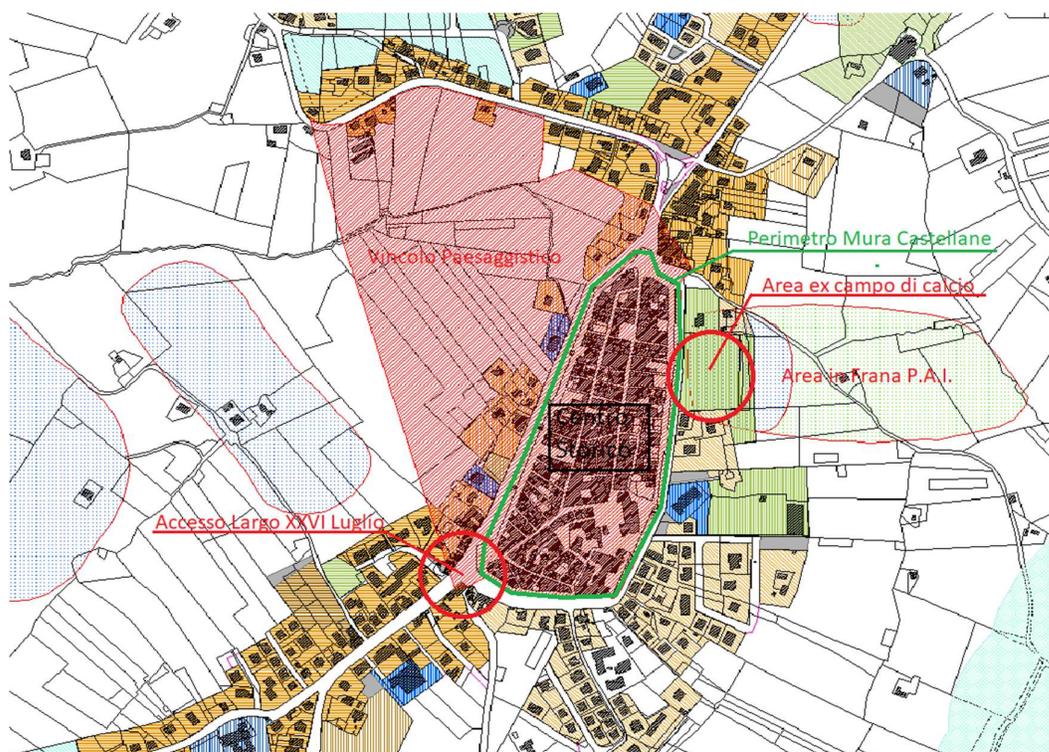
### A. Area del Concorso di Progettazione

L'area interessata al Concorso e la cinta muraria che circonda il nucleo storico di Ostra composta, oltre che dalle paratie murarie, anche da elementi puntuali quali ex torrioni, rampe di ingresso e uscita, elementi panoramici e soprattutto un'area di risulta posta tra la cinta stessa e la viabilità esistente attualmente utilizzata in modo precario per parcheggi e verde. Inoltre, l'intervento si focalizza su due punti particolari dell'intorno che sono l'accesso al centro storico denominato Largo XXVI Luglio e l'area dell'ex campo di calcio adiacente la strada provinciale che circonda il nucleo stesso.

L'area è quasi totalmente appartenente al demanio comunale escludendo la strada provinciale con le sue pertinenze di proprietà dello stesso Ente.

Tutto il centro Storico di Ostra è la parte di territorio a Nord-Ovest e interessata da un vincolo paesaggistico di cui all'Art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. individuato con specifico Decreto Ministeriale. L'area dell'ex campo di calcio è interessata da un vincolo idrogeologico imposto dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Marche

## ESTRATTO P.R.G. VIGENTE E VINCOLI





## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### 3° SETTORE - SERVIZI TECNICI

#### B. Zone specifiche di intervento

L'area interessata dalla progettazione riguarda:

- le mura castellane con le varie articolazioni e collegamenti tra la viabilità esterna e il nucleo storico;
- la zona di risulta tra le mura e la viabilità esterna attualmente utilizzata in maniera sommaria come parcheggi e verde;
- Largo XXVI Luglio che , oltre le zone di cui sopra comprende anche l'intero incrocio veicolare e pedonale che interseca Via Aldo Moro, Via dei Partigiani, Viale Matteotti e Via Massa;
- la zona dell'ex campo di calcio di Via Leopardi oggetto di un cedimento della mura di contenimento a valle da destinare a funzioni collettive e da connettere in maniera continua con i centro storico.

Attualmente le zone di cui sopra si presentano sistemate solo per quanto riguarda la viabilità veicolare con posizione dominante su tutte le altre funzioni pubbliche che con la presente progettazione dovranno essere valorizzate





## COMUNE DI OSTRÀ

(Provincia di Ancona)

### 3° SETTORE - SERVIZI TECNICI

#### C. Popolazione del Comune di Ostra e del Centro Storico

Dall'analisi dei dati anagrafici presenti negli archivi comunali sono emersi i seguenti dati relativi alla popolazione con l'andamento rispetto ai censimenti:

	CENSIMENTO ANNO 2001	CENSIMENTO ANNO 2011	CENSIMENTO ANNO 2021
POPOLAZIONE TOTALE	6018	6881	6440
POPOLAZIONE CENTRO STORICO	527	427	382

Dall'esame dei dati riportati si evidenzia un calo continuo dei residenti nel Centro Storico anche in presenza di aumento della popolazione totale del Comune. Pertanto appare evidente ed anche urgente metter in campo azioni come il recupero di tutta l'area della cinta muraria oltre che di punti strategici per stimolare il ripopolamento e il riutilizzo delle abitazioni del centro storico.

#### D. Finanziamento.

Il finanziamento del presente concorso di progettazione è stato individuato a favore del Comune di Ostra con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 17 Dicembre 2021 per un importo complessivo di € 50.678,33.

L'importo dei premi per i primi tre progetti che verranno premiati saranno così suddivisi:

1° Classificato ..... € 25.000,00 + IVA

2° Classificato ..... € 6.000,00 + IVA

3° Classificato ..... € 3.000,00 + IVA



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

#### F. Ricorso al Concorso di Progettazione.

Si ritiene che la progettazione la riqualificazione della mura castellane e degli accessi al nucleo storico sia un'opera "di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, ambientale, paesaggistico" e pertanto, ai sensi del c.2 dell'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016, la progettazione deve essere eseguita o internamente alla stazione appaltante, o mediante la procedura del concorso di progettazione. All'interno dell'Ente non sono presenti tutte le professionalità necessarie alla redazione di un progetto di particolare complessità, per cui risulta necessario esternare il servizio attivando una procedura concorsuale.

Infatti il concorso di progettazione persegue l'obiettivo di individuare la migliore soluzione progettuale attraverso la valutazione, da parte di una qualificata commissione giudicatrice, di una pluralità di soluzioni nel rispetto dei principi di diritto comunitario di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, garantendo ai giovani progettisti pari opportunità e reale occasione di confronto e di valorizzazione professionale.

Inoltre il concorso di progettazione è la procedura più idonea in quanto rispetto al concorso di idee esso produce l'incarico professionale configurandosi come una vera e propria modalità per l'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva ed esecutiva, sia essa completa, parziale o per stralci successivi e meglio si presta nel caso in cui l'assegnazione definitiva del contributo preveda la tempestiva attuazione dell'intervento.

#### G. Tipologia di Concorso e requisiti di partecipazione.

Il Concorso sarà "di progettazione" ai sensi dell'art. 152 e segg. del D.Lgs. n. 50/2016, organizzato in due gradi.

Il primo grado sarà anonimo ed aperto a tutti. Saranno richieste elaborazioni di impegno limitato, che dovranno illustrare il piano di riorganizzazione funzionale dell'intera area oggetto di progettazione, nonché la proposta architettonica di massima degli interventi.

Al secondo grado potranno accedere i 5 (cinque) migliori progetti selezionati da competente giuria all'uopo nominata.

Il secondo grado riguarderà specificamente la progettazione di tutti gli interventi richiesti nelle varie zone individuate al precedente punto B).



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

Al vincitore, una volta ottenuto il finanziamento delle opere, saranno affidate le successive fasi di progettazione (progettazione definitiva, esecutiva e la direzione lavori, oltre alle competenze complementari e connesse), purché in possesso dei requisiti di idoneità professionale e speciali di capacità economico-finanziari e tecnico-professionali, anche per stralci funzionali di intervento.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di assegnare la progettazione definitiva, esecutiva e direzione lavori per stralci funzionali anche in dipendenza dell'ottenimento dei finanziamenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di non procedere all'affidamento degli incarichi di progettazione definitiva, esecutiva e direzione lavori qualora per qualsiasi imprevisto ed imprevedibile motivo non sia possibile disporre del finanziamento assegnato o per l'impossibilità di disporre della copertura economica della quota di cofinanziamento a carico del bilancio comunale.

Possono partecipare al Concorso i soggetti di cui all'art.46, comma 1 del D.Lgs. 50/2016.

Il vincitore del concorso, entro 30 giorni dalla proclamazione, dovrà presentare il progetto di fattibilità tecnica ed economica, completo di tutti gli elaborati necessari alla sua approvazione.

#### H. Coordinatore del Concorso e Segreteria Tecnica.

Al fine di svolgere la procedura concorsuale nel modo più efficiente e professionale, l'Amministrazione comunale, con D.G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha fornito atto di indirizzo di affidarsi all'ASMEL, la quale opera per Statuto secondo il principio della massima trasparenza, nell'interesse generale e nell'utilità sociale, anche in sinergia con gli Enti Pubblici aventi analoghi interessi ed utilità, e che tali scopi possono essere perseguiti anche attraverso la promozione, la diffusione e l'attuazione di concorsi di idee e di progettazione nell'ambito di lavori pubblici.

Con Determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Responsabile del 3° Settore Servizi Tecnici del Comune di Ostra ha formalmente affidato il servizio di organizzazione del concorso di progettazione della la riqualificazione della mura castellane e degli accessi al nucleo storico all'ASMEL ..... che si occuperà di:

predisporre il bando di concorso offrendo la propria collaborazione per una chiara definizione degli obiettivi, esplicitandone scopi, finalità e caratteristiche in modo chiaro ed univoco al fine di non vedere vanificate le aspettative dell'Ente ed ottenere conseguentemente soluzioni progettuali adeguate e coerenti con il tema del concorso,



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

- pubblicare e divulgare il bando di concorso anche attraverso la gestione di sito internet dedicato,
- selezionare i componenti la commissione giudicatrice, in accordo con l'Amministrazione, tra esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del concorso,
- svolgere le attività di segreteria del concorso curando la tenuta dei relativi verbali e garantire l'informazione tempestiva ai concorrenti e ai mezzi d'informazione in merito ai risultati,
- coordinare le operazioni durante tutto l'iter concorsuale e quant'altro occorra per la buona riuscita del concorso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di integrare, in accordo con ASMEL, il bando con specifiche esigenze e particolari obiettivi che si intendono perseguire da parte del Comune.

I. Norme da rispettare.

Comunali ( tutti gli elaborati sono disponibili sul sito istituzionale del Comune di Ostra).

- Piano Regolatore Generale e Particolareggiato del Centro Storico vigente del Comune di Ostra;

Statali e Regionali.

- D.M. 13/09/1977 - Modificazioni alle norme tecniche relative alla costruzione degli edifici scolastici;  Linee guida Ministero dell'Istruzione dell'11.04.2013 - Conferenza Unificata;
- D.P.R. n. 81 del 20.03.2009;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia
- D.M. 17/01/2018 - Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»;
- L. 13/1989 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati - D.M. 236/89 - DPR n. 503/96 - DGR n. 1428 del 06/09/2011;
- D.M. 26/08/1992 - Norme di prevenzione incendi -
- D.M. 37/2008 - Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno di edifici;
- D.Lgs. 192/2005 - Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia,



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

integrato con il D.Lgs. 311/2006 - Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 192/05;  D.Lgs. 152/2006 - Norme in materia ambientale;

- Legge Regionale N.10 del 24.07.2002 (contenimento dell'inquinamento luminoso);
- Legge N. 28/2001. (legge quadro sull'inquinamento acustico);
- Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE
- D.Lgs n. 81/2008 e s.m.i. (sicurezza sui luoghi di lavoro);
- L.R. N. 34/92 e s.m.i. Legge Urbanistica Regionale.
- Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017 - Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici;  D.Lgs n. 50/2016 - D.P.R. n. 207/2010 - L.R. n. 27/2003;

## **1. OBIETTIVI**

A. Obiettivi generali.

1. Proposta di riqualificazione della mura castellane e degli accessi al nucleo storico.

L'obiettivo generale dell'Amministrazione è quello di dotarsi di un progetto di riqualificazione generale dell'intorno del centro storico costituito dalle mura castellane, dalle aree di risulta rispetto alla viabilità esterna e da due punti ritenuti determinanti e strategici per la rivitalizzazione del centro quali l'accesso denominato Largo XXVI Luglio e la zona dell'ex campo di calcio.

L'orizzonte temporale per la completa attuazione del programma è di 5/10 anni da realizzare in un unico intervento o per stralci funzionali.

Necessita pertanto che la proposta progettuale:

- definisca uno schema progettuale di massima che serva da linea guida per l'utilizzo in generale delle aree secondo le funzioni da ospitare che individui le principali tipologie di opere e la loro dimensione anche in relazione alla loro valorizzazione economica;
- indichi i tempi e le fasi di intervento ipotizzabili per la realizzazione dell'intero intervento, e degli stralci funzionali, con un cronoprogramma;



## COMUNE DI OSTRÀ

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

□ definisca ragionevolmente la stima complessiva del costo degli interventi in modo da identificare anche i canali di finanziamento percorribili, il tutto per meglio indirizzare l'Amministrazione comunale in riferimento alle scelte per la definizione degli interventi e gli enti preposti alla tutela dei vincoli di legge in ordine alle valutazioni di prefattibilità;

L'obiettivo sopra indicato è quello che dovrà perseguire il primo grado del concorso di progettazione, per il quale sarà richiesto un piano d'intervento, con individuazione dei vari step realizzativi e le proposte architettoniche di massima.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella stima dei costi in quanto il piano dovrà essere economicamente sostenibile per il Comune di Ostra.

### B. OBIETTIVI SPECIFICI

L'area soggetta a concorso dovrà avere una destinazione d'uso pubblica, anche con la presenza di ulteriori funzioni con essa compatibili.

In sintesi le funzioni minime che dovranno essere presenti nell'area, nella configurazione finale a seguito attuazione per stralci dell'intero intervento di riqualificazione, sono le seguenti:

#### 1. Le mura castellane con le varie articolazioni e collegamenti tra la viabilità esterna e il nucleo storico

Il progetto dovrà prevedere, a seguito dell'analisi dell'esistente, gli interventi principali di risanamento da effettuare sulle murature con eliminazione dell'umidità, la ricucitura di eventuali lesioni, la stuccatura con eliminazione delle erbe infestanti e proposte di modifica degli accessi al centro storico;

#### 2. La zona di risulta tra le mura e la viabilità esterna attualmente utilizzata in maniera sommaria come parcheggi e verde

La progettazione dovrà prevedere la sistemazione della zona di risulta posta tra le mura e la viabilità esistente; trattasi di aree nel quale si dovranno prevedere principalmente funzioni pubbliche quali percorsi ciclabili e pedonali, vere e parcheggi.

#### 3. Largo XXVI Luglio che , oltre le zone di cui sopra comprende anche l'intero incrocio veicolare e pedonale che interseca Via Aldo Moro, Via dei Partigiani, Viale Matteotti e Via Massa

L'obiettivo principale è quello di trovare una soluzione viabilistica all'incrocio di varie strade che comunque accedono al centro storico e che pertanto potrà interessare nel punto specifico anche le aree di cui ai precedenti punti 1. e 2.



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

#### 4. La zona dell'ex campo di calcio di Via Leopardi oggetto di un cedimento della mura di contenimento a valle da destinare a funzioni collettive e da connettere in maniera continua con il centro storico.

Il progetto dovrà prevedere il recupero dell'area con funzioni sportive e sociali e la sua connessione con il centro storico. L'obiettivo è quello di creare servizi per il capoluogo e soprattutto per il centro storico dove per ovvi motivi non ce la possibilità di individuare tali spazi.

Dovrà essere rispettato integralmente quanto previsto dal Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici" e s.m.i., con particolare riferimento a quanto previsto ai punti 2.2.3. "riduzione del consumo di suolo e mantenimento della permeabilità dei suoli", 2.2.6. "riduzione dell'impatto sul microclima e dell'inquinamento atmosferico", 2.2.8. "infrastrutturazione primaria", 2.3.2. "prestazione energetica", 2.3.3 "approvvigionamento energetico", 2.3.4. "risparmio idrico", 2.3.5. "qualità ambientale interna", 2.3.7. "fine vita", 2.4.1. "criteri comuni a tutti i componenti edilizi", 2.4.2. "criteri specifici per i componenti edilizi".

## C. DATI ECONOMICI

### 1. Importo complessivo delle opere in progetto

Allo stato attuale l'unico riferimento è la partecipazione ad un recente bando per fondi PNRR da parte del Comune di Ostra in aggregazione con i Comuni di Trecastelli e Montecarotto nel quale si prevedeva un importo complessivo di € 1.850.000,00; il progetto si riferiva solamente a 4 punti strategici del centro storico e del suo interno.

Per l'intero progetto si ipotizza una spesa complessiva a quadro economico di €5.000.000,00 in un unico intervento o per stralci funzionali.

Sulla base delle previsioni progettuali l'importo delle opere potrà variare in più o in meno rispetto alla suddetta previsione cercando di restare nei limiti della fattibilità e della congruenza della spesa nei confronti della realtà comunale di Ostra.

### 2. Premi per il Concorso di Progettazione.



## COMUNE DI OSTRA

(Provincia di Ancona)

### **3° SETTORE - SERVIZI TECNICI**

Considerato che il presente concorso di progettazione porta alla redazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica e che con l'applicazione del DM 17/06/2016 per tale prestazione professionale è stato stabilito un importo di € 20.000,00 suddiviso tra i progetti selezionati nella prima fase con i seguenti importi:

1° Classificato ..... € 25.000,00 + IVA

2° Classificato ..... € 6.000,00 + IVA

3° Classificato ..... € 3.000,00 + IVA

L'importo del primo classificato verrà corrisposto per il 50% alla proclamazione ed il restante 50% dopo la consegna del progetto di fattibilità tecnica ed economica, alla sua verifica ed approvazione. In particolare per il primo classificato il pagamento del premio sconta il pagamento della prestazione professionale per il livello di fattibilità tecnica ed economica del progetto.

Gli importi indicati sono al netto di I.V.A. e saranno liquidati entro 60 gg. a decorrere dalla data di esecutività del provvedimento amministrativo di approvazione della graduatoria.

Ai sensi dell'art. 152 - commi 1 e 2 - del D.Lgs 50/2016, il valore dell'appalto, con riferimento all'art. 35 del medesimo decreto, ammonta al valore dei premi di € 41.480,00.

Allegato: planimetria dell'area oggetto di intervento.

Il Responsabile del Servizio

Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Arch. Armando Natalini