



Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano



Schede delle Aree Speciali (AS)

Sindaco | Guido **Tendas**
 Assessore all'Urbanistica | Filippo **Uras**
 Dirigente - RUP | Giuseppe **Pinna**

Progettisti del Piano

Massimo **Carta**
 Enrica **Campus**
 Alberto **Loche**
 Giuseppe **Loche**
 Stefania **Rizzotti** (LDP Studio)
 Emanuele **Tendas**

Consulenti

sistema informativo
 Luca **Gentili** (LDP Studio)
assetto storico-culturale
 Silvia **Oppo**
partecipazione
 Anna **Pittorru**
assetto economico
 Paola **Perseu**

Collaboratori

Grazia **Busio**
 Giorgio **Marongiu**
 Claudia **Meli**
 Claudia **Pintor**

Giugno 2015	<i>Approvazione</i> Del. C.C. n. 27 del 22/03/2017	<i>Revisione</i> post-osservazioni maggio 2017
-------------	---	---

INDICE

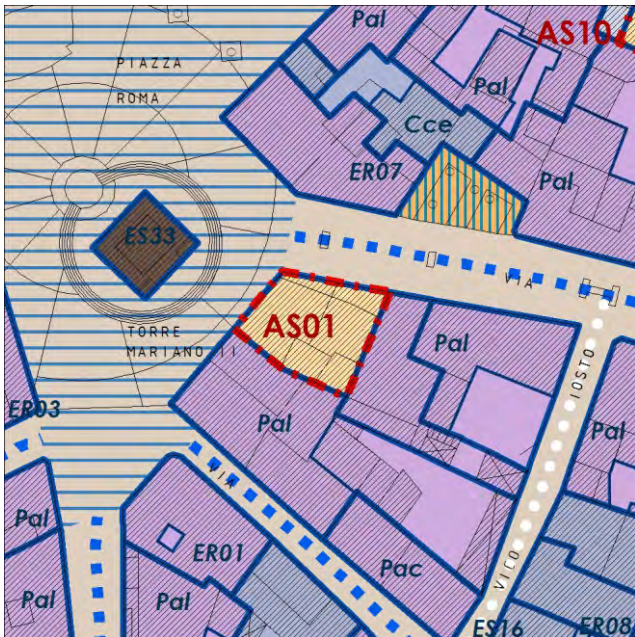
AS01 - Edificio Piazza Roma / via Garibaldi	_____	pag.	5
AS02 - Rudere vico La Marmora	_____	pag.	8
AS03 - Distributore Carburanti via Solferino	_____	pag.	11
AS04 - Edificio nello slargo via Azuni - via Goito	_____	pag.	14
AS05 - Rudere via la Pace	_____	pag.	17
AS06 - Rudere via Onroco	_____	pag.	20
AS07 - Edificio Enel Piazza Giovanni Paolo II	_____	pag.	23
AS08 - Ruderer via Diego Contini	_____	pag.	26
AS09 - Fabbricato via Diego Contini	_____	pag.	29
AS10 - Edificio via Mazzini	_____	pag.	32
AS11 - Edificio via Mazzini	_____	pag.	35
AS12 - Edificio via Garibaldi	_____	pag.	38
AS13 - Edificio via Garibaldi	_____	pag.	41
AS14 - Edificio con torrino di guardia via Mazzini	_____	pag.	44
AS15 - Rudere ex scuderie Portixedda	_____	pag.	47
AS16 - Edificio via Garibaldi	_____	pag.	50
AS17 - Edificio demolito via Garibaldi / via Santa Chiara	_____	pag.	53
AS18 - Edificio Via Solferino	_____	pag.	56
AS19 - Piazza Mannu / ex Casa Circondariale	_____	pag.	59
AS20 - Stazione ARST	_____	pag.	62
AS21 - Area Curia Arcivescovile / Seminario	_____	pag.	65
AS22 - Autofficina via Cagliari	_____	pag.	68
AS23 - Area Hospitali Sancti Antoni / ex Distretto Militare	_____	pag.	71
AS24 - Edificio Telecom piazza Eleonora	_____	pag.	74
AS25 - Edificio e pertinenze in via De Castro	_____	pag.	77

PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 01

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)	ISO02UE03
Superficie complessiva dell'Area Speciale	mq 206,62
Superficie fondiaria	mq 206,62
Superficie spazio pubblico	mq 0,00
Totale superficie coperta esistente	mq 206,62
Totale volume esistente	mc 1.652,52

Si tratta di un edificio d'angolo fra Piazza Roma e la via Garibaldi, che in seguito alla demolizione degli edifici addossati alla torre ed al conseguente riallineamento di via Garibaldi non è stato mai formalmente risolto. E' localizzato in un'area particolarmente delicata, per il rapporto con la torre di Mariano e coi fronti storici di piazza Roma e via Garibaldi. L'edificio attuale satura completamente il lotto e il suo volume non raccorda adeguatamente gli edifici contermini.

L'area è gravata dai seguenti Vincoli:

Vincolo: (vincolo radice) 4513 (Torre San Cristoforo):

Perimetro a tutela condizionata, disciplina: Forme di tutela misti perché sono presenti elementi privi di particolari qualità o di qualità (vedi "secondo perimetro, tipologia di tutela 1-2") e elementi degradati in cui sono previsti gli interventi visti nella "tipologia di tutela n° 3).

Vincolo: (vincolo radice) 6643 (San Sebastiano Martire):

È quello in cui le trasformazioni hanno creato un contesto privo di particolari qualità; si prevedono forme di tutela indiretta con controlli dell'integrità prospettica nei punti di vista privilegiati (art.45 D.Lgs. n. 42/04): subordinare l'intervento sull'intorno alla richiesta di autorizzazione paesaggistica per valutare l'impatto di opere esterne sul contesto del bene oggetto di tutela, in particolare se si prevedono cambiamenti di: altezze, volumi, profili, tipologie, composizioni e ritmi di facciate, cromatismi, aggiunta cartellonistica ecc.(art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

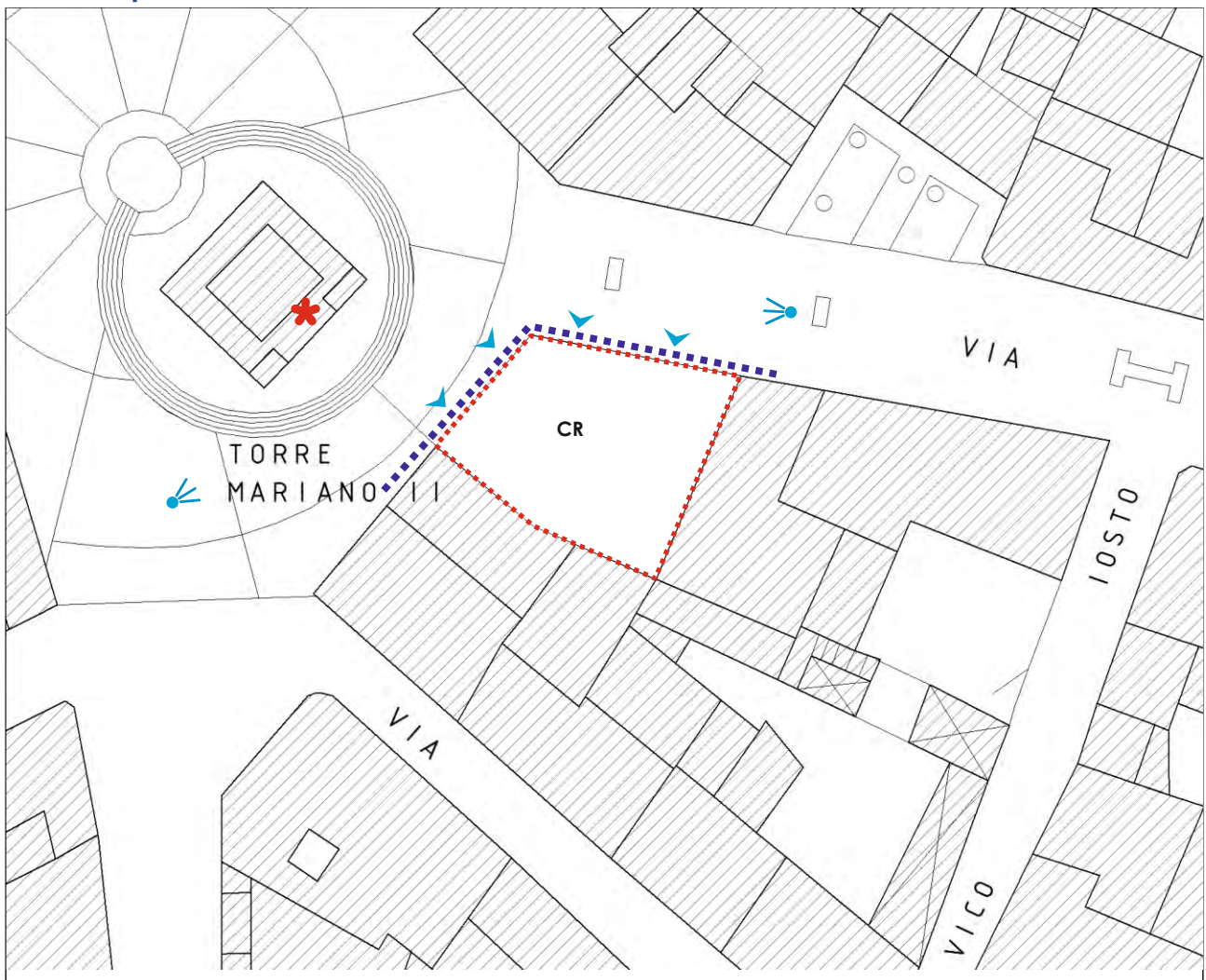
Obiettivi del progetto

Confermare con l'intervento gli allineamenti presenti attualmente sullo spazio pubblico, e risoluzione progettuale della articolazione del volume edilizio in quanto raccordo d'angolo tra due edifici di differente altezza.

L'angolo dovrà essere risolto da muri raccordati che si svilupperanno da terra a tetto.

In particolare, la collocazione degli accessi a piano terra sullo spazio pubblico dovrà evidenziare il ruolo urbano svolto dalla soluzione d'angolo tra Piazza Roma e via Garibaldi.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☀️ Visuali
- ★ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ☉ Spazio pubblico
- ▒ Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ▤ Aree di concentrazione volumetrica
- ■ ■ Nuovi allineamenti

- ➡️ Accessi pedonali
- ➡️ Accessi carrabili

- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

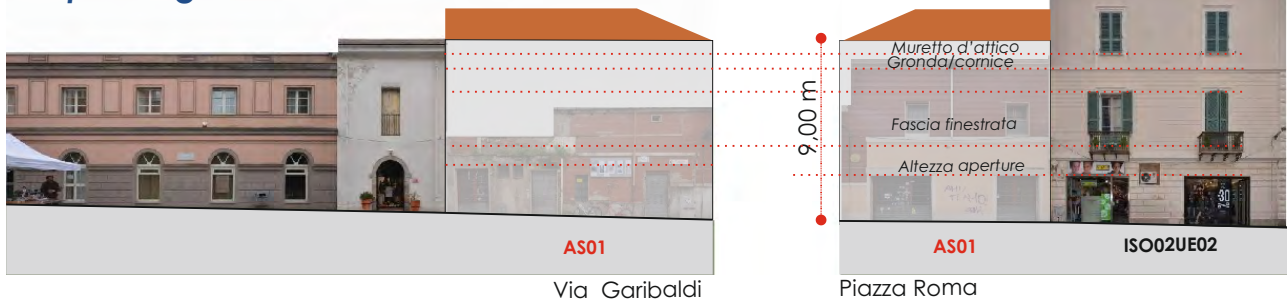
Superficie fondiaria	mq 206,62
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 1.860,00
Altezza massima	m 9,00
Superficie coperta max	mq 206,62
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Servizi > 50% s.c.
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale

Prescrizioni Specifiche

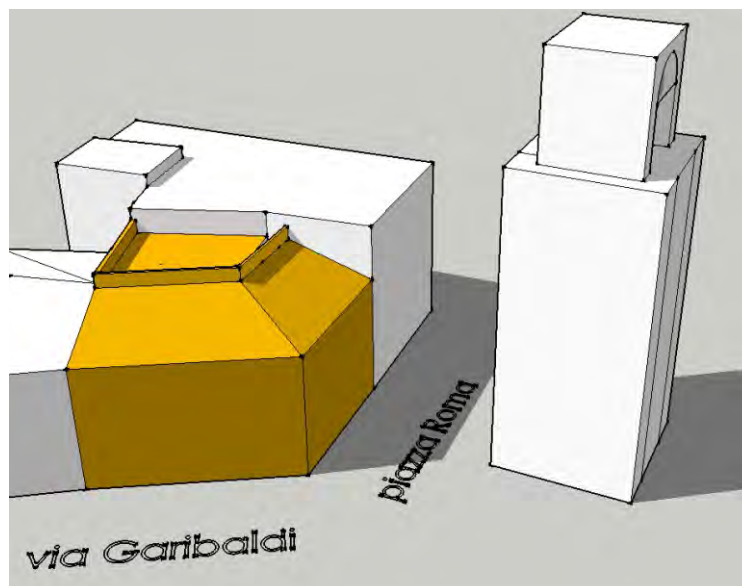
L'intervento deve essere condotto nel rispetto della normativa relativa ai tessuti TP con le seguenti precisazioni:

- Devono essere rispettati gli allineamenti indicati nei prospetti regolatori.
- La copertura dovrà essere a doppia falda, come indicato nei prospetti regolatori.
- Le aperture ed i rapporti pieni/vuoti devono mantenere sostanzialmente inalterate le proporzioni leggibili in ISO02UE02.
- Devono essere richiamati ove possibile, gli allineamenti verticali, fra le aperture al piano terra e primo piano. Al fine di garantire il corretto orientamento delle falde di copertura ed evitare il deflusso delle acque meteoriche sulle proprietà confinanti è ammessa la realizzazione di una parte di copertura piana accessibile.
- Sono permessi, rispetto al piano della facciata, aggetti calpestabili sul prospetto di Piazza Roma, mentre non sono permessi sul prospetto affacciante su via Garibaldi. I prospetti dovranno essere risolti secondo gli indirizzi del "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro".
- Andranno mantenute eventuali permanenze di valore architettonico e/o testimoniale, quali archi di scarico e volte, riscontrabili all'interno dell'edificio.

Prospetti regolatori



Schema assometrico della trasformazione

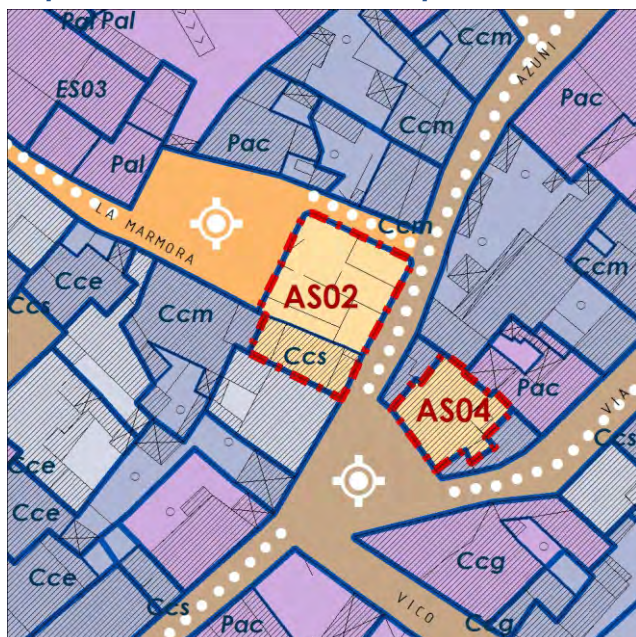


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 02

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO11UE07, ISO11UE08

Superficie complessiva dell'Area Speciale

301,17 mq

Superficie fondiaria

301,17 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

87,20 mq

Totale volume esistente

372,77 mc

L'area è costituita da un fabbricato residenziale e da un terreno libero con dei resti di vecchie murature. La parte libera, nelle previsioni del vigente Piano Particolareggiato era destinata alla espropriazione per la realizzazione di spazi verdi, tale previsione non ha mai trovato attuazione.

Nell'edificio residenziale ISO11UE08 sono state realizzate delle aperture sul presunto spazio pubblico.

La zona è in posizione piuttosto isolata, la presenza di un'area abbandonata ha contribuito al degrado.

Il catasto storico riporta la presenza di un edificio che chiudeva la piazzetta su vico la Marmora, di questo sono riconoscibili pochissimi reperti.

Lo spazio pubblico migliorerebbe la sua qualità urbana attraverso la ricostituzione del volume mancante che offrirebbe un fronte alla piazzetta su vico la Marmora e la presenza di abitanti.

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

L'area speciale mira alla ricostituzione di un volume storicamente documentato ed alla risoluzione del rapporto fra gli edifici coinvolti nell'area speciale.
La trasformazione ha anche l'obiettivo di ridefinire lo spazio pubblico attraverso cessioni di piccole porzioni di lotto che miglioreranno la fruibilità dello stesso.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- Spazio aperto di pertinenza con permeabilità superiore al 50%
- Edificio da riqualificare
- ■ ■ Aree di concentrazione volumetrica
- ■ ■ Nuovi allineamenti
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 310,50
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 37,15
Volume edificabile	ISO11UE07 mc 460,00 ISO11UE08 mc 372,77
Altezza massima	m 4,00
Superficie coperta max	ISO11UE07 mq 115 ISO11UE08 mq 87,20
Destinazione d'uso piano terra UMI 11.06	Residenziale / Commerciale
Destinazione d'uso piano terra UMI 11.07	Residenziale

Prescrizioni Specifiche

L'edificio in ISO11UE08 deve essere riqualificato secondo le prescrizioni normative del tessuto TP e della Tipologia edilizia Ccs con le seguenti precisazioni:

L'accesso all'edificio deve essere spostato sulla via Azuni o sulla chiostrina prospettante vico la Marmora,

Per quanto riguarda l'edificio identificato in sceda con ISO11UE07 questo deve conformarsi alla normativa dei tessuti TI con le seguenti precisazioni.

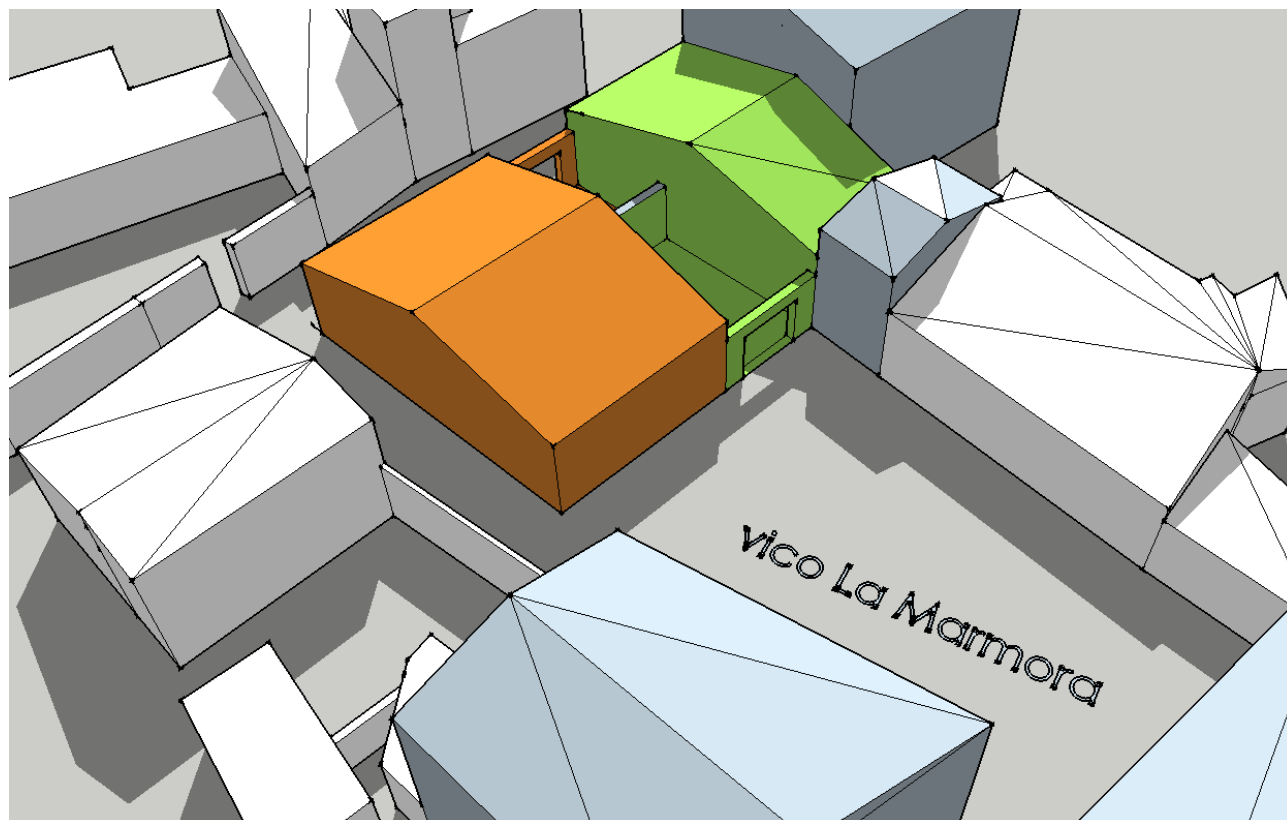
La copertura deve essere realizzata a due falde orientate ortogonalmente allo spazio pubblico della piazzetta.

Nel caso in cui venisse realizzata una attività commerciale al piano terra, le relative superfici a parcheggio possono essere monetizzate.

La realizzazione della trasformazione è soggetta alla sottoscrizione di una convenzione tra i proprietari e l'Amministrazione per la definizione delle cessioni e della suddivisione delle unità immobiliari.

La superficie a standard urbanistici sottratta all'area è reindividuata nelle cessioni in AS08

Schema assometrico della trasformazione

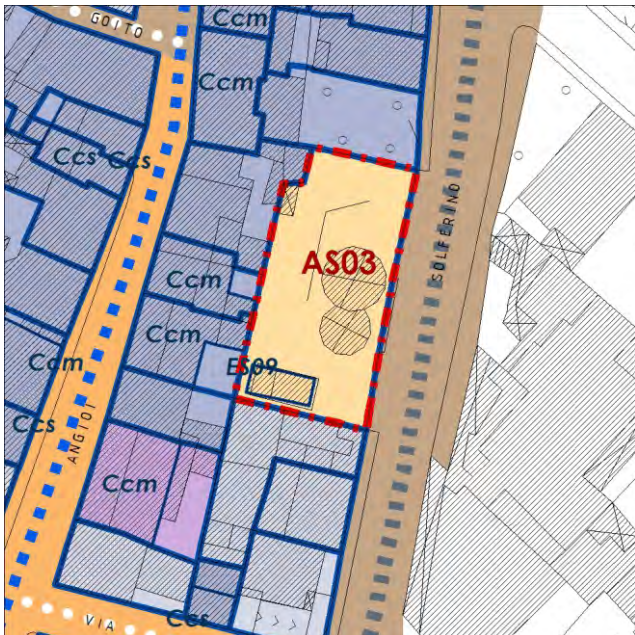


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 03

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)	ISO21UE26
Superficie complessiva dell'Area Speciale	578,64 mq
Superficie fondiaria	578,64 mq
Superficie spazio pubblico	0,00 mq
Totale superficie coperta esistente	31,16 mq
Totale volume esistente	115,92 mc

Nell'area attualmente occupata dal distributore di carburanti è prevista una trasformazione conseguentemente alla cessazione di questa attività.

Si tratta di un'area adiacente al tracciato delle mura giudicali, prospiciente agli assi perimetrali, soggetta al vincolo archeologico e confinante con altre aree profondamente modificate rispetto alla loro conformazione storica.



B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione prevede la realizzazione di edificio in una precisa posizione del lotto. La riconversione dell'area è finalizzata alla bonifica dei suoli, al recupero di superfici permeabili, ed alla creazione di una quinta urbana nel fronte di via Solferino, che migliori la percezione visiva sui retri verso i quali è aperta l'area. La presenza di eventuali testimonianze e reperti afferenti alle mura di epoca giudiciale deve essere sottolineata e gli eventuali ruderi, devono essere restaurati e resi visibili.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- Aree di concentrazione volumetrica
- Aree libere di pertinenza con indice di permeabilità superiore al 50%
- ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenza al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 578,64
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 1.050,00
Altezza massima	m 7,00
Superficie coperta max	mq 150,00
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale / Commerciale
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Commerciale / Servizi

Prescrizioni Specifiche

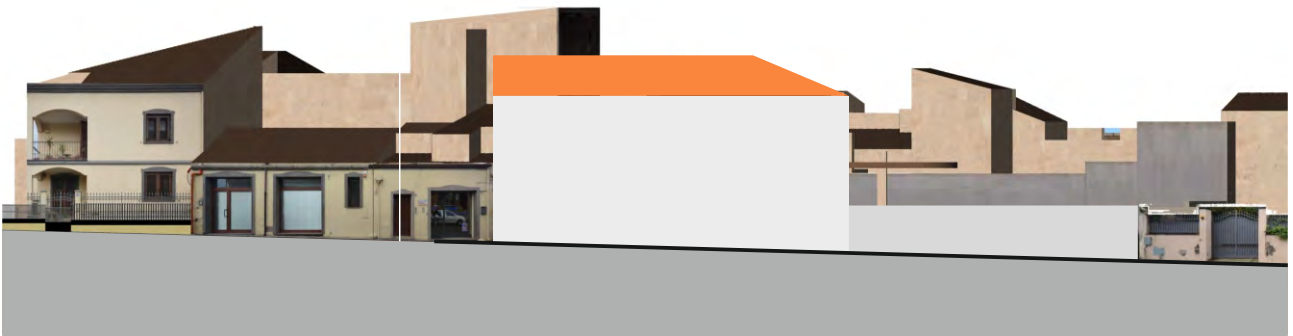
L'intervento deve essere ricostruito secondo le prescrizioni per i tessuti TI con le seguenti precisazioni:
Deve essere effettuata prima di ogni intervento la demolizione delle attrezzature tecniche e dei volumi esistenti e la bonifica del lotto da eventuali inquinanti al suolo;

L'intervento deve ricostituire la permeabilità del suolo per almeno il 50% della superficie della pertinenza;

Il nuovo edificio ed il muro di recinzione deve rispettare l'allineamento sull'asse stradale indicato nella planimetria della trasformazione.

L'aderenza della costruzione al confine è vincolante

Prospetto regolatore



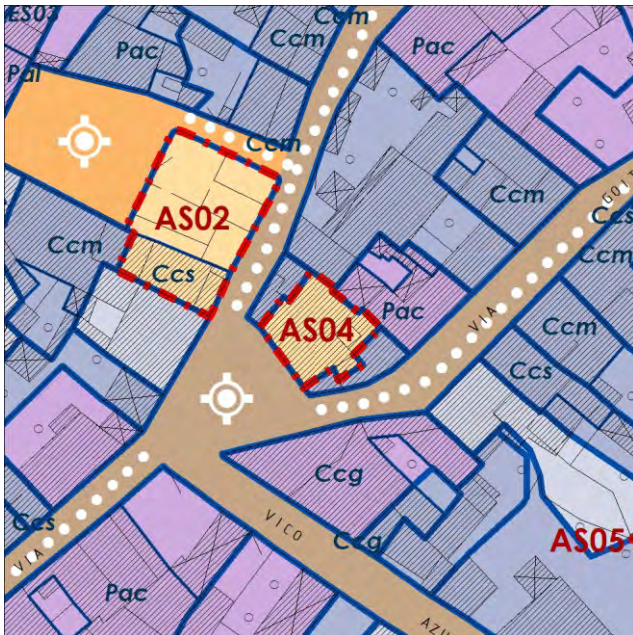
Schema della trasformazione sul fronte urbano scala 1:500

PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 04

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO23UE09

Superficie complessiva dell'Area Speciale

132,40 mq

Superficie fondiaria

132,40 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

118,00 mq

Totale volume esistente

394,00 mc

Si tratta di in edificio di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato. Si tratta di un caso in cui la trasformazione riequilibra il fronte dell'isolato e migliora la percezione della scena urbana.

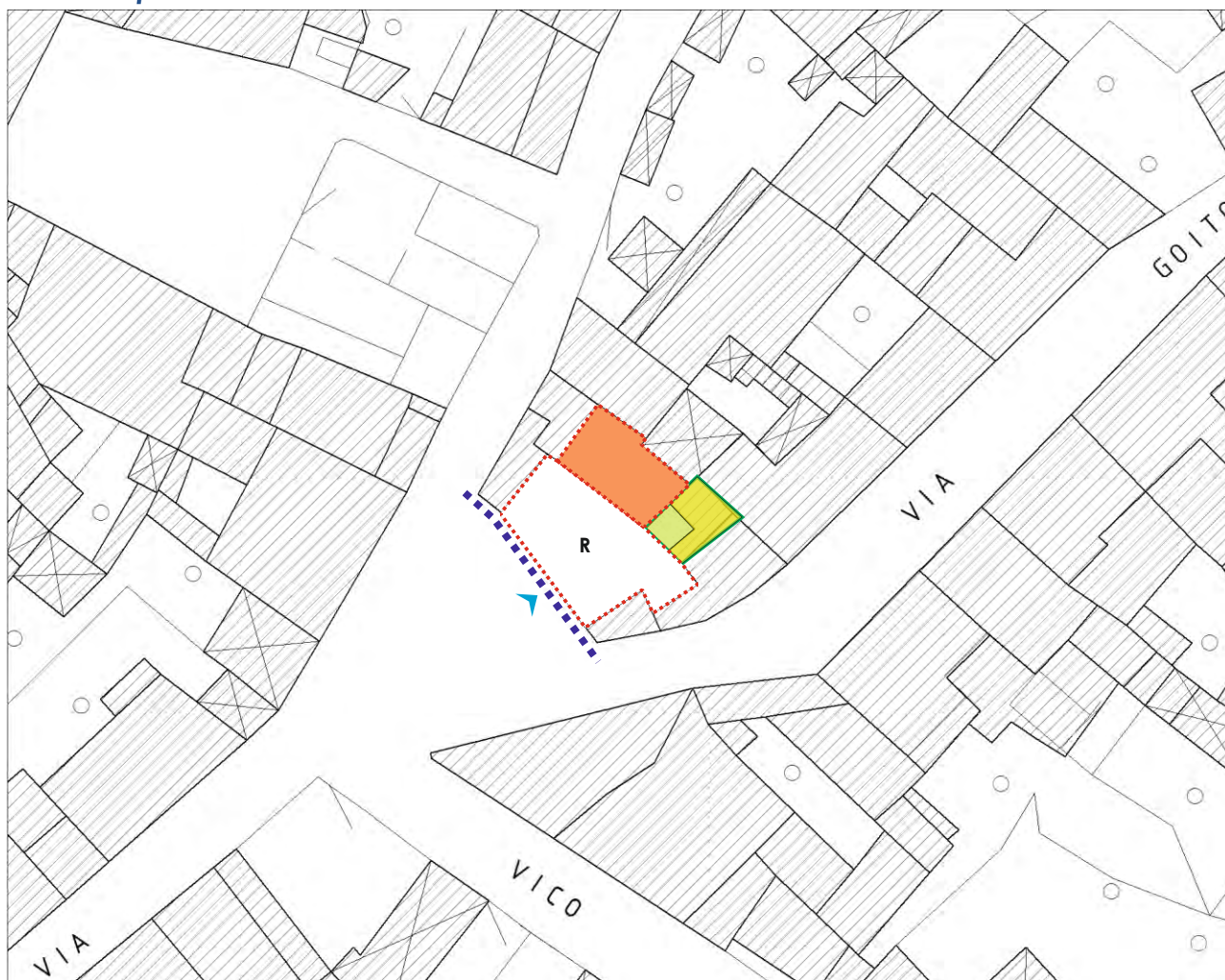


B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la sopraelevazione dell'edificio, in questo modo si vuole ricreare la continuità della cortina edificata e migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- Spazi aperti di pertinenza
- Volumi da demolire
- ⋯ Area di insistenza della sopraelevazione
- Tetto piano / Terrazza
- Accessi pedonali
- Accessi carrabili
- R Uso Residenziale
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 132,40
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile (vol esistente mc 394,00 + sopraelev. mc 245,00)	mc 639,00
Altezza massima	m 6,30
Superficie coperta max	mq 107,00
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale

Prescrizioni Specifiche

Il progetto di trasformazione è disciplinato dalle prescrizioni relative ai tessuti TP, con le seguenti precisazioni:

E' consentita la sopraelevazione per una superficie in pianta di 83 mq secondo lo schema planimetrico al fine di creare allineamenti nei prospetti con gli edifici adiacenti.

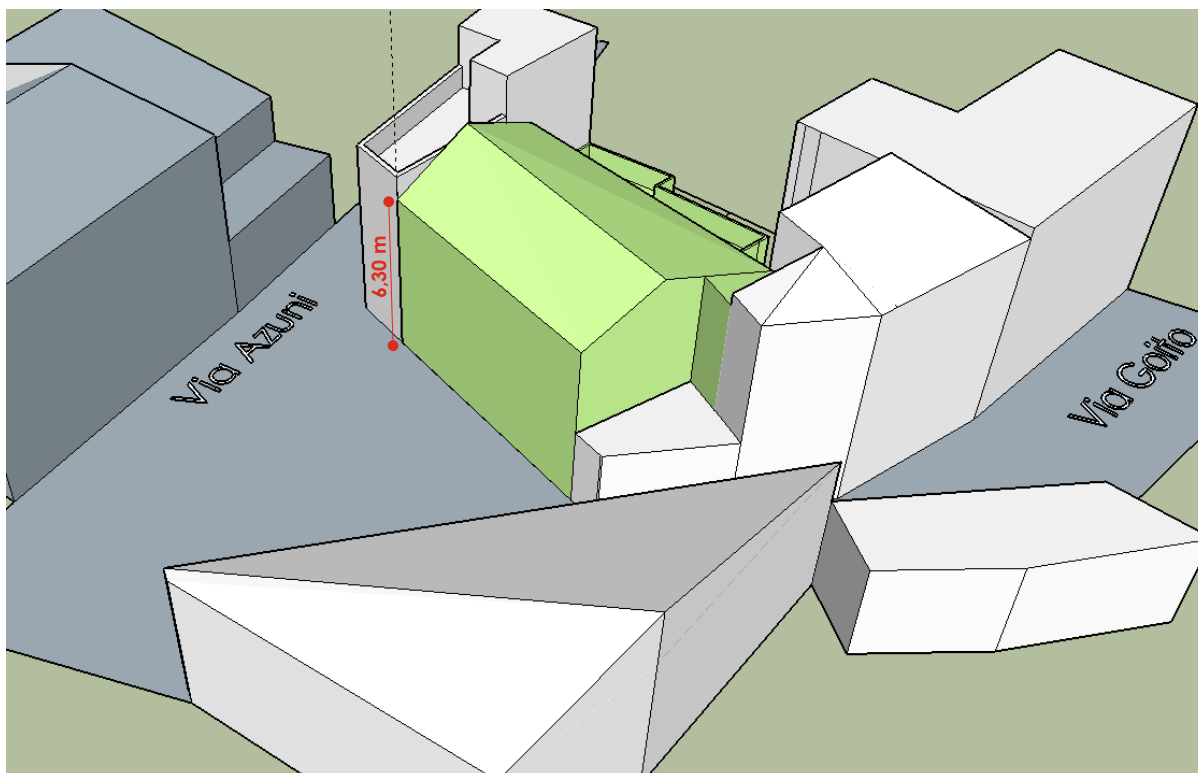
In quel caso la copertura della sopraelevazione dovrà essere realizzata a doppia falda, mentre l'altra parte dell'edificio potrà avere una copertura piana o potrà essere realizzata una terrazza.

Al fine di diminuire la saturazione del lotto deve essere demolita la tettoia nel cortile.

La trasformazione deve seguire lo schema evolutivo della tipologia Cce

Le dotazioni di standard urbanistici possono essere monetizzate.

Schema assometrico della trasformazione

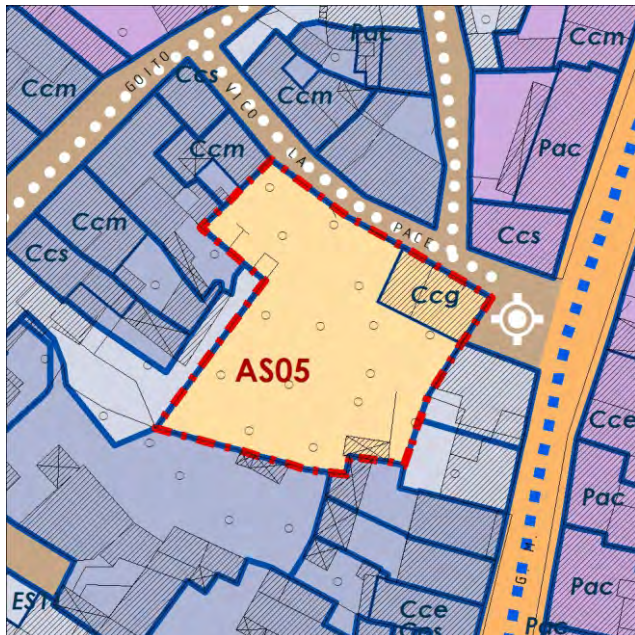


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 05

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO25UE16

Superficie complessiva dell'Area Speciale

mq 1.004,94

Superficie fondiaria

mq 1.004,94

Superficie spazio pubblico

mq 0,00

Totale superficie coperta esistente

mq 0,00

Totale volume esistente

mc 0,00

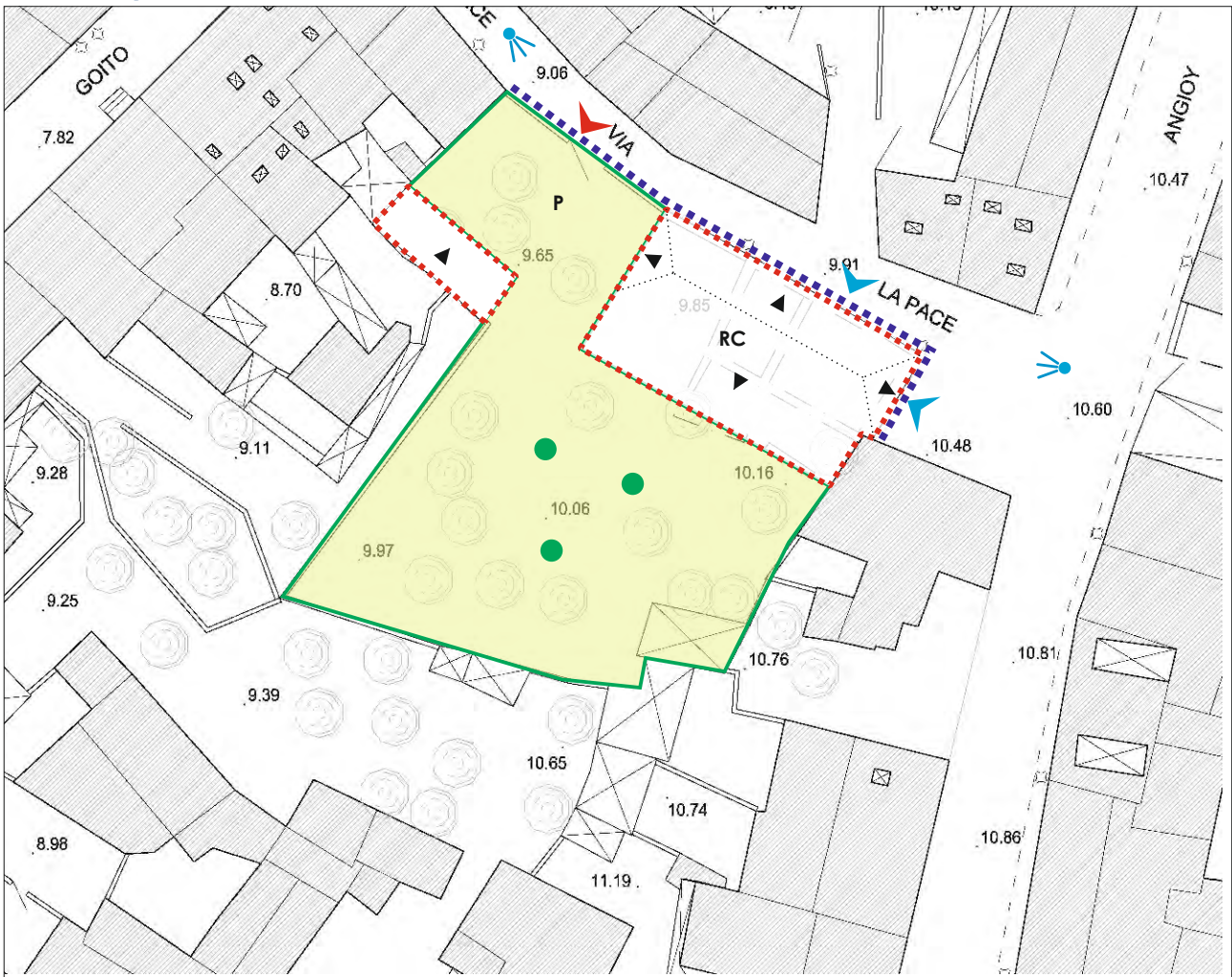
L'area speciale include le permanenze di un edificio afferente alla tipologia "casa a corte grande", oramai diroccato, e le mura perimetrali che limitano il lotto a filo strada sullo spazio pubblico nella via La Pace. Sono presenti le murature del fronte principale dell'edificio perfettamente conservate nelle partizioni verticali e orizzontali ed alcuni setti murari interni, i solai e le coperture sono crollati. Il perimetro dell'AS include lo spazio aperto di pertinenza dell'antica unità edilizia, da preservare secondo le prescrizioni. Si riconosce come valore il suolo non impermeabilizzato della pertinenza storica e la presenza di vegetazione, palme di grandi dimensioni e agrumeto, che qualifica la corte interna.

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

L'area speciale mira alla ricostituzione del volume storico ed alla risoluzione del rapporto con lo spazio pubblico in cui è collocato l'edificio.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base cartografica Compucart scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ▭ Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza da mantenere piantumato
- Colmi
- ▼ Orientamento falde di copertura

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

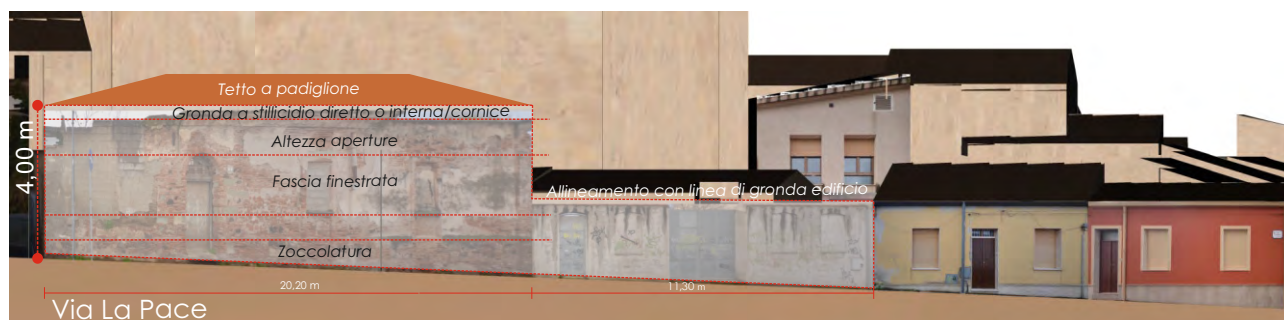
Superficie fondiaria	mq 1.094,04
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 988,00
Altezza massima	m 4,00 (m 2,70 pertinenze)
Superficie coperta max corpo principale	mq 220,00
Superficie coperta max pertinenze	mq 40,00
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale / Commerciale-Servizi

Prescrizioni Specifiche

La trasformazione dell'organismo edilizio è disciplinata dalle norme relative al tessuto TP per edifici con tipologia Ccg e con le seguenti precisazioni:

- La ricostruzione volumetrica deve essere realizzata sulle tracce/permanenze rilevate in situ dell'edificazione preesistente e deve essere mantenuto il rapporto tra volumi preesistenti e spazi liberi entro il lotto.
- Deve essere riqualificata l'area cortilizia e mantenuta l'unitarietà dello spazio aperto, non è pertanto consentito il frazionamento dell'area di pertinenza;
- Sui fronti stradali non è consentita la realizzazione di portici, logge o altri elementi di articolazione volumetrica che contraddicano la compattezza del volume.
- Andranno mantenuti l'allineamento sullo spazio pubblico, la tipologia edilizia riconoscibile e le permanenze di valore architettonico e/o testimoniale, la tessitura compositiva del fronte principale, archi di scarico, volte, cornici e paraste e altri elementi riscontrabili all'interno dell'edificio.
- Potrà essere recuperato il volume della pertinenza di cui si riscontrano porzioni murarie dalle immagini aeree.

Prospetto regolatore



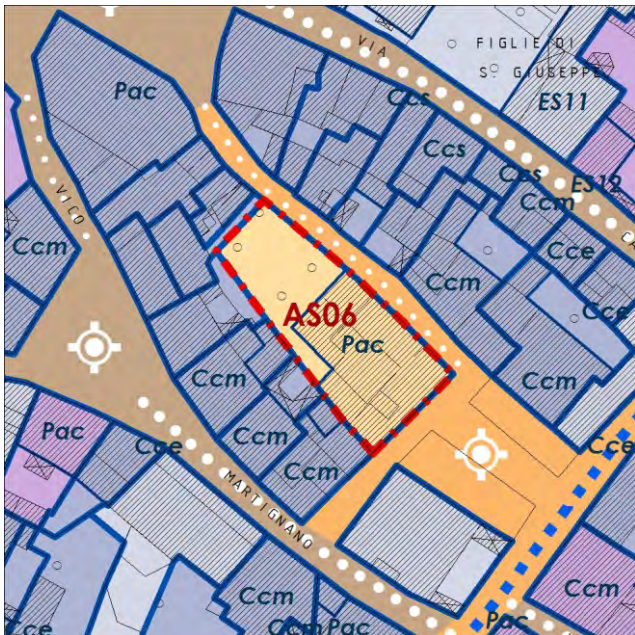
Schema assometrico della trasformazione

PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 06

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO28UE05

Superficie complessiva dell'Area Speciale

mq 426,18

Superficie fondiaria

mq 426,18

Superficie spazio pubblico

mq 0,00

Totale superficie coperta esistente

mq 0,00

Totale volume esistente

mc 0,00

La porzione di isolato include le permanenze di un edificio afferente alla tipologia "a palazzetto" oramai diroccato e le mura perimetrali che limitano il lotto a filo strada e sullo spazio pubblico dello slargo di via Angioi.

Il perimetro dell'AS include lo spazio aperto di pertinenza dell'antica unità edilizia, da preservare secondo le prescrizioni. Si riconosce come valore il suolo non impermeabilizzato della pertinenza storica e la presenza di vegetazione che qualifica la corte interna localizzata su via Ornoco.

Si riconosce dai resti dell'edificio il ruolo che rivestiva il prospetto principale affacciante sullo slargo di via Angioi.

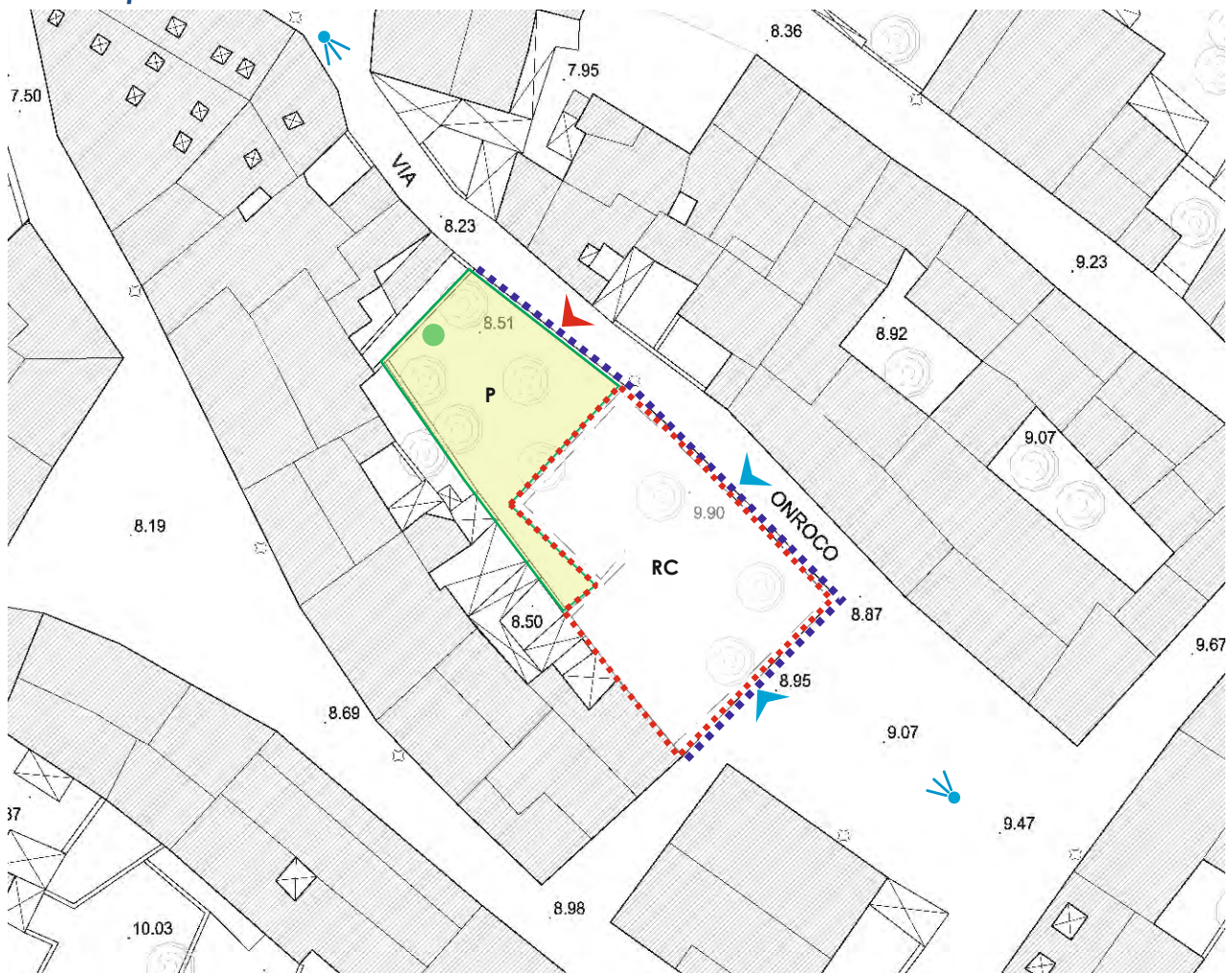
B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo dell'intervento è il ripristino della completezza dell'isolato e la ricostituzione del fronte prospettante lo slargo lungo via Angioi, elemento dello spazio pubblico urbano da valorizzare anche attraverso una adeguata qualificazione degli edifici circostanti.

Confermare con l'intervento gli allineamenti verticali presenti attualmente sullo spazio pubblico, con specifica attenzione alle modalità di articolazione del volume edilizio previsto sullo slargo di via Angioi. In particolare, la collocazione degli accessi al piano terra sullo spazio pubblico dovrà evidenziare il ruolo urbano dello slargo su via Angioi della via Onroco.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base cartografica Compucart scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ▭ Aree di concentrazione volumetrica
- ▭ Spazi aperti di pertinenza con permeabilità superiore al 50%
- ■ Nuovi allineamenti

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 426,18
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 1.776,00
Altezza massima	m 7,00
Superficie coperta max	mq 253,73
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale / Commerciale
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Commerciale

Prescrizioni Specifiche

La trasformazione dell'organismo edilizio è disciplinata dalle norme relative al tessuto TP per edifici con tipologia Pac e con le seguenti precisazioni:

- La ricostruzione volumetrica deve essere realizzata sulle tracce/permanenze rilevate in situ dell'edificazione preesistente e deve essere mantenuto il rapporto tra volumi preesistenti e spazi liberi entro il lotto.
- Andranno mantenuti l'allineamento sullo spazio pubblico, la tipologia edilizia e le permanenze di valore architettonico e/o testimoniale, la tessitura compositiva del fronte principale, archi di scarico, volte, cornici e paraste e altri elementi riscontrabili all'interno dell'edificio.
- Deve essere riqualificata l'area cortilizia e mantenuta l'unitarietà dello spazio aperto, non è pertanto consentito il frazionamento dell'area di pertinenza;
- Sui fronti stradali non è consentita la realizzazione di portici, logge o altri elementi di articolazione volumetrica che contraddicano la compattezza del volume.

Sono permessi, rispetto al piano della facciata, aggetti calpestabili sul prospetto principale, mentre non sono permessi sul prospetto laterale su via Onroco.

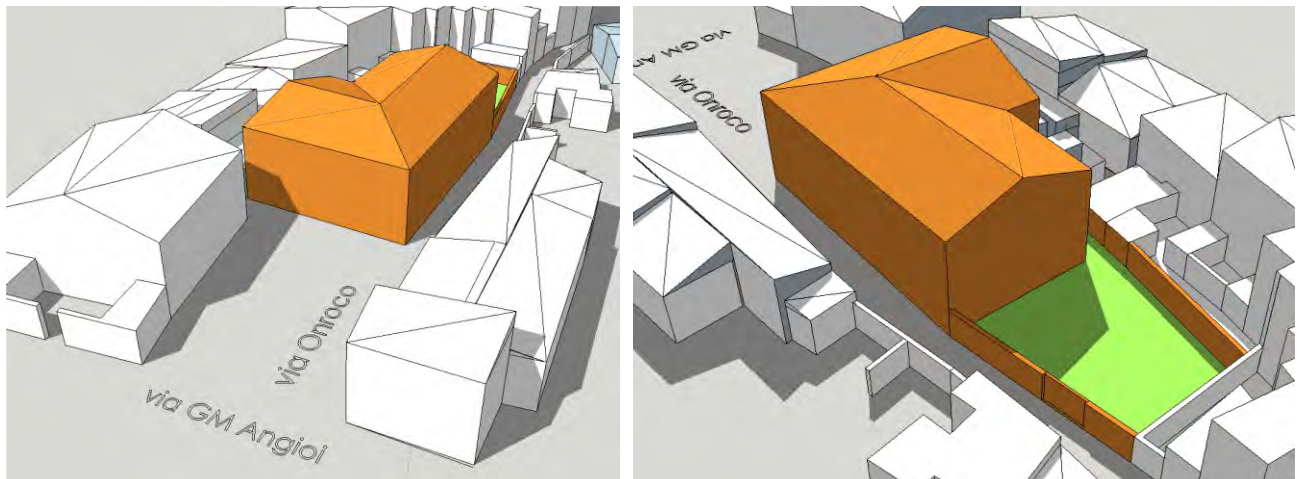
I prospetti dovranno essere risolti secondo gli indirizzi del "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro".

Le dotazioni di standard urbanistici possono essere monetizzate

Prospetti regolatori



Schema assonometrico della trasformazione

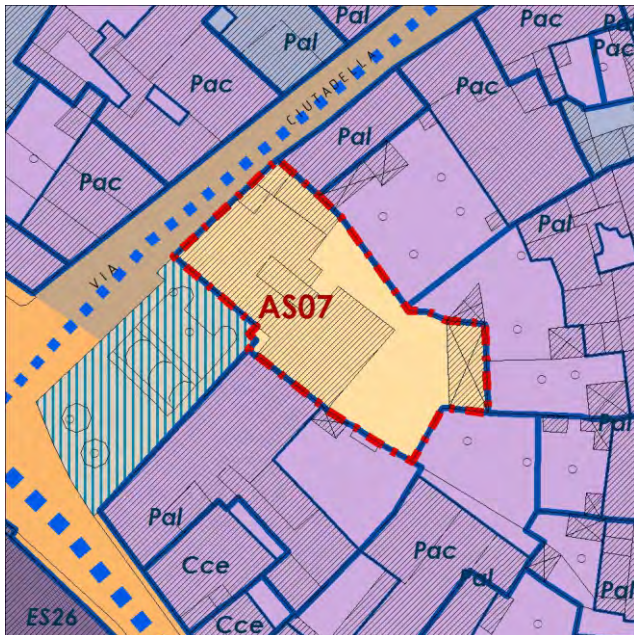


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 07

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO37UE15

Superficie complessiva dell'Area Speciale

755,92 mq

Superficie fondiaria

755,92 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

427,36 mq

Totale volume esistente

5.960,32 mc

Edificio per uffici che non possiede caratteristiche di valore storico testimoniale; ha una notevole volumetria con elevate possibilità di trasformazione. Il PPCS ne riconosce il valore strategico: l'edificio è situato nella piazza/slargo prospiciente alla sede dell'Arcivescovado/episcopio, e la sua originaria funzione di edificio per uffici ENEL è ormai dismessa da tempo; l'edificio è sul mercato.



B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione proposta ha l'obiettivo del miglior riutilizzo e riqualificazione di questo contenitore dismesso collocato in prossimità di importanti edifici monumentali del centro cittadino: la sede dell'arcovescovado e le architetture storiche di Piazza Giovanni XXIII e via Ciutadella de Minorca. Data la posizione di prestigio e strategica nel contesto cittadino, al fine di stimolarne una positiva trasformazione il PPCS vuole promuovere la riconversione residenziale dei piani alti dello stabile e mantenere la destinazione commerciale e/o a servizi al solo piano terra. È prevista la realizzazione di un tetto verde, anche in connessione visuale con la piazza-giardino prospiciente.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✳ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ⊙ Spazio pubblico
- Autorimessa o volume tecnico al PT
- Tetto verde
- ⋯ Sopraelevazioni L.R. 8/2015
- Spazi aperti di pertinenza

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R Sopraelevazione ad uso residenziale
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 755,92
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 6.500,00
Altezza massima (misurata solo sulla sopraelevazione)	m 16.50 m
Superficie coperta max	mq 427,36
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale /Servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Servizi

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni dovranno essere condotte conformemente alla normativa relativa ai Tessuti Incongrui (TI), con le seguenti specificazioni:

E' consentita la riconversione residenziale dei piani primo, secondo, terzo ed eventuale sopraelevazione ex L.R. 8/2015.

Al piano terra sono ammesse destinazioni d'uso commerciali, per servizi, con accesso da via Ciutadella de Minorca e Piazza Giovanni Paolo II, e autorimesse con accesso da via Ciutadella de Minorca.

In caso di sopraelevazione dell'edificio, si dovrà realizzare una copertura verde per almeno il 50% della s.c.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà essere realizzata all'interno del lotto come da schema planimetrico e non potranno essere variate le altezze sui fronti di Piazza Giovanni XXIII e via Ciutadella de Minorca se non per le esigenze statico funzionali legate alla realizzazione della copertura verde.

Le dotazioni di standard urbanistici possono essere monetizzate

Gli alloggi devono essere dotati di ventilazione trasversale e prospettare quindi su almeno due fronti dello stabile.

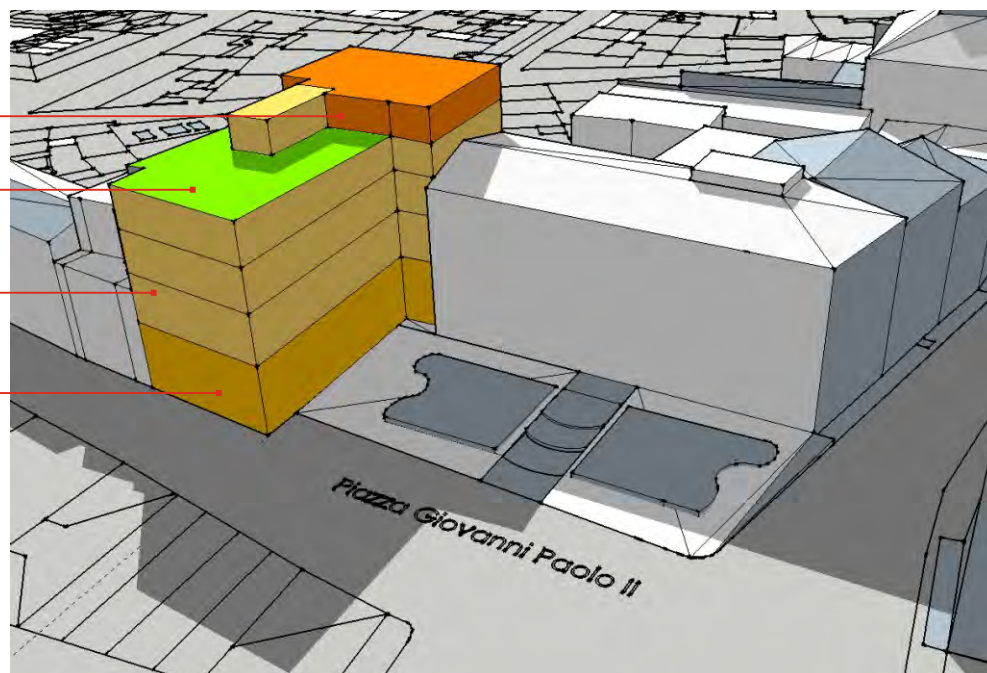
Schema assonometrico della trasformazione

Localizzazione delle sopraelevazioni ad uso residenziale ex L.R. 8/2015

Tetto giardino ad uso dei condomini

Riconversione residenziale dei piani superiori

Piano terra a destinazione d'uso commerciale/servizi

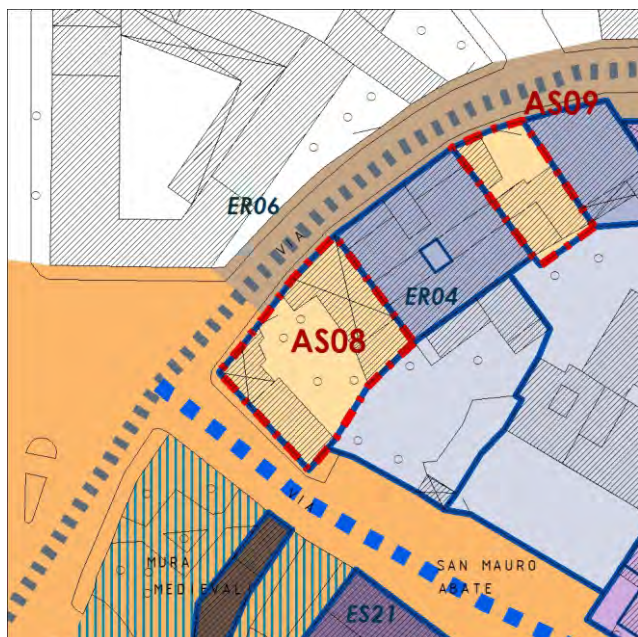


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 08

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO39UE01

Superficie complessiva dell'Area Speciale

387,06 mq

Superficie fondiaria

387,06 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

33,57 mq

Totale volume esistente

128,24 mc

Il lotto d'angolo fra Via Diego Contini e Via Sant'Antonio è attualmente occupato da vecchie tettoie e fabbricati fatiscenti, sede di attività artigianali e rivendita di vernici nel passato recente ma ora dismessi.

L'area corrisponde ad un antico accesso all'interno della cinta muraria giudicale (con l'antica porta Sant'Antonio), della quale è ancora possibile leggere i resti.

La particolarità di quest'area è dunque legata alla presenza di ruderi medievali, al ruolo di accesso al centro ed al suo affaccio sul percorso della Sartiglia.

L'AS08 è gravata dai seguenti vincoli :

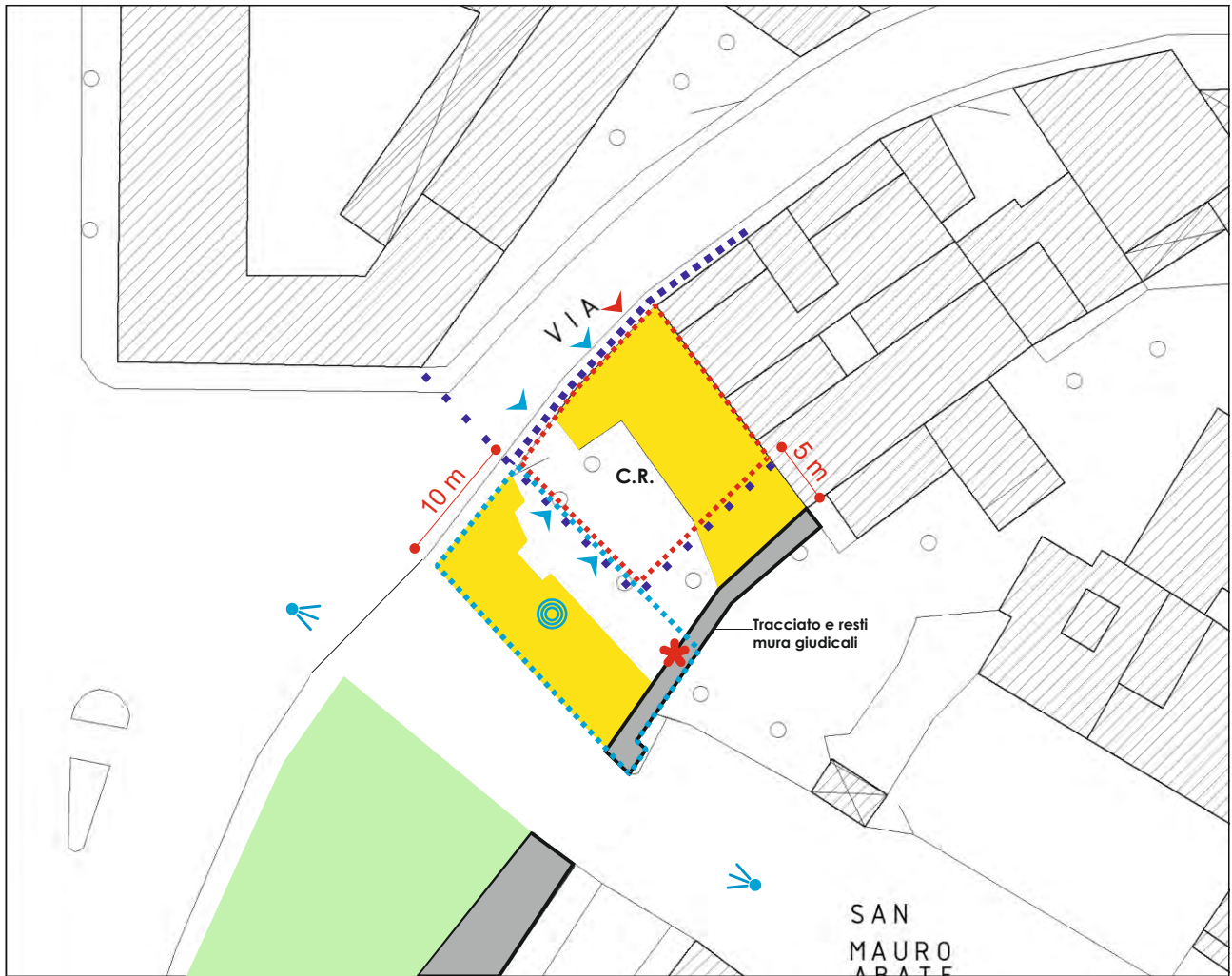
- Gran parte dell'area è inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata per la vicinanza di un Tratto di mura giudicali di via Cagliari (bene archeologico tutelato attraverso Notifica L. 20/06/1909 N.364 e s.n. 11/06/1926).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi del progetto

il progetto mira alla redistribuzione dei volumi all'interno del lotto con la finalità di:
liberare un'area vicina al sedime dell'antica porta sant'Antonio,
Edificare un edificio allineato col tessuto consolidato di via diego contini
Dare significato e occasioni di fruizione pubblica all'area a contatto coi resti delle antiche mura anche attraverso la funzione del piano terra del nuovo edificio.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- ▤ Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ▤ Aree di concentrazione volumetrica
- ■ ■ Nuovi allineamenti

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 218,00
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 171,00
Volume edificabile	mc 1400,00
Altezza massima	m 9,00
Superficie coperta max	mq 155,00
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Servizi > 50% s.c.
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale

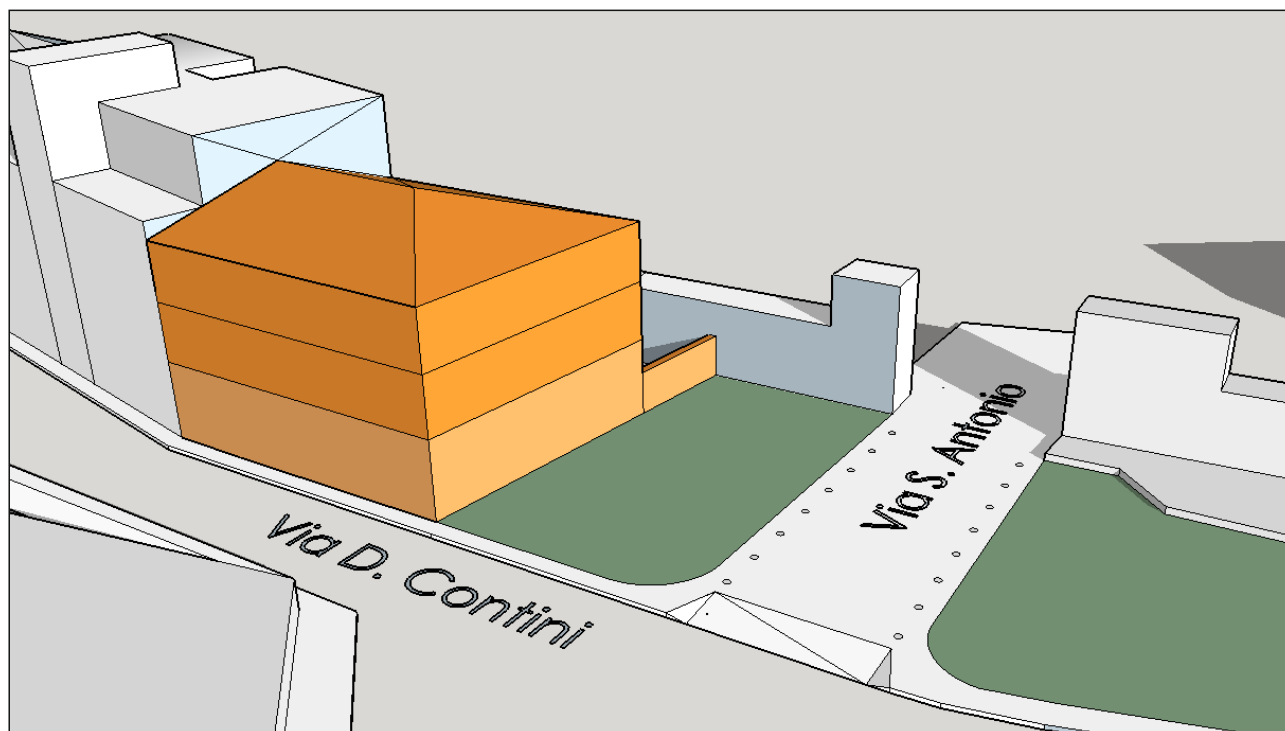
Prescrizioni Specifiche

Il progetto deve essere conforme agli obiettivi di forma dell'edificato descritti nella scheda e deve rispondere alle prescrizioni relative ai tessuti TI, con le seguenti precisazioni:

La realizzazione dell'intervento è condizionata alla cessione al Comune dell'area destinata a spazio pubblico e del tracciato e dei resti delle mura giudicali, al fine della loro valorizzazione.

Le aree a parcheggio che non possono essere ricavate all'interno del lotto possono essere monetizzate.

Schema assometrico della trasformazione

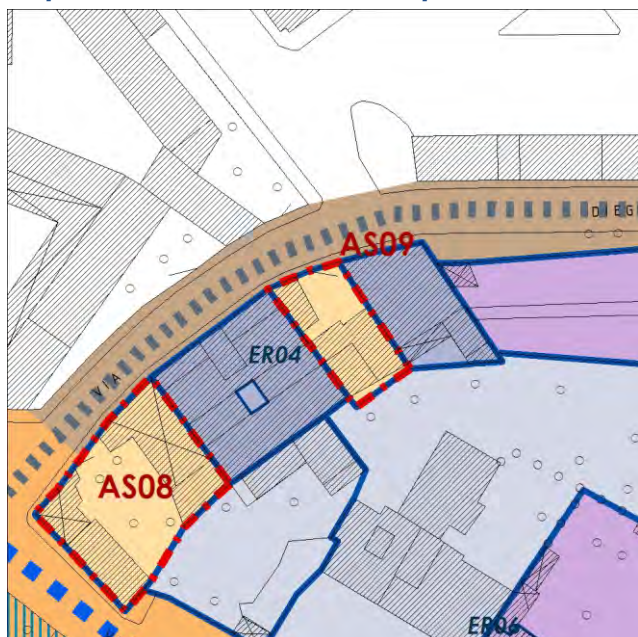


PPCS - ORISTANO

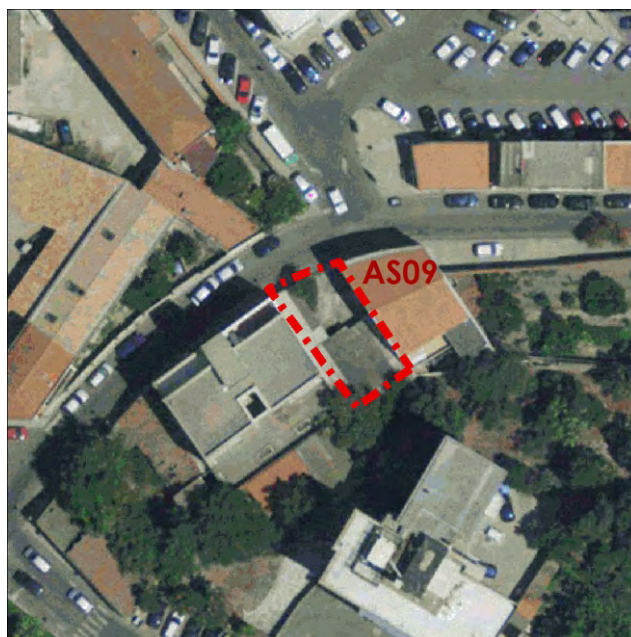
SCHEDA DI PROGETTO AREA SPECIALE N. 09

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO39UE03

Superficie complessiva dell'Area Speciale

mq 168,34

Superficie fondiaria

mq 168,34

Superficie spazio pubblico

mq 00,00

Totale superficie coperta esistente

mq 115,57

Totale volume esistente

mc 346,71

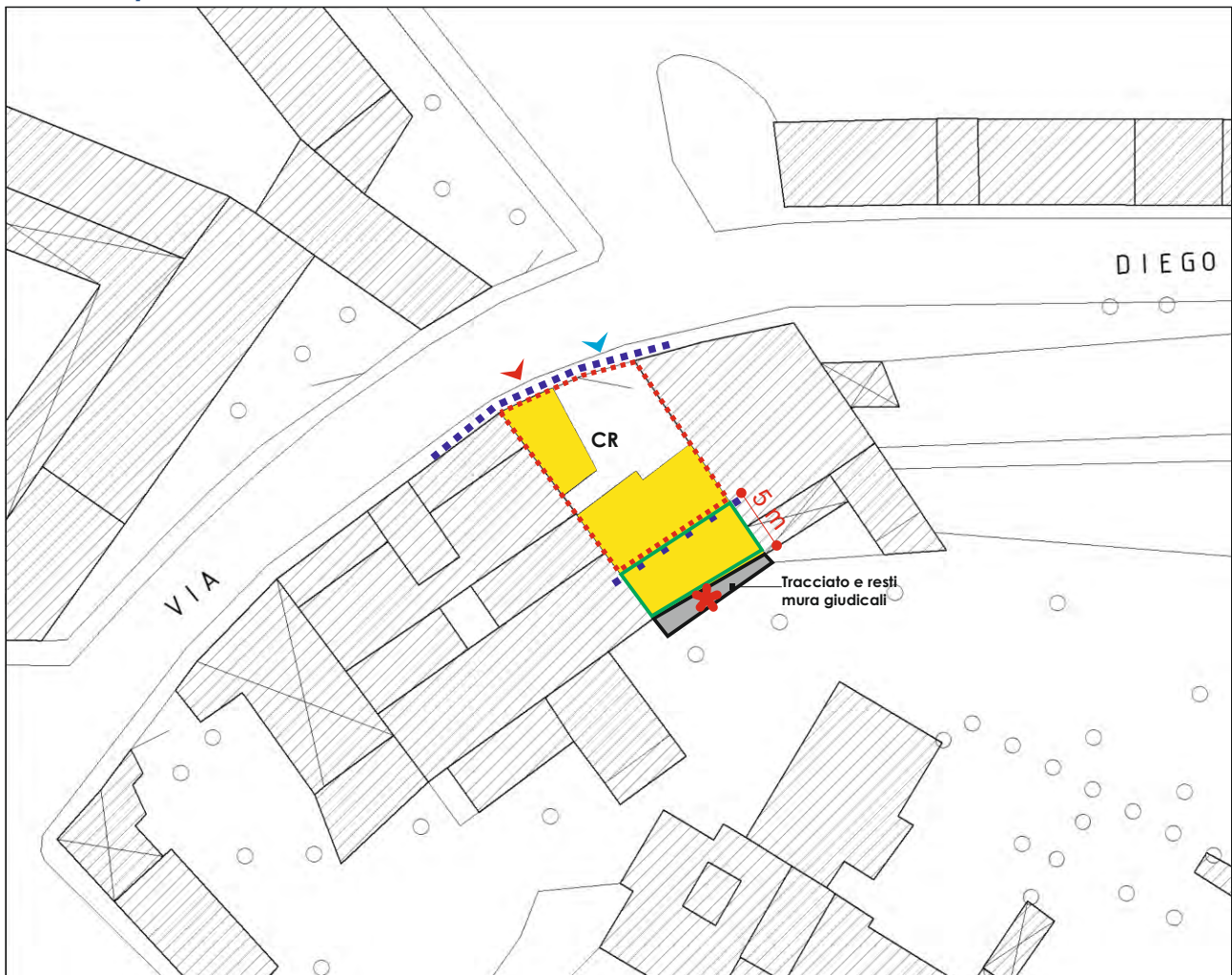
Si tratta di un edificio arretrato rispetto al fronte stradale e di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato. Si tratta di un caso in cui la trasformazione riequilibra il fronte dell'isolato e migliora la percezione della scena urbana.

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi del progetto

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la Ricollocazione e l'incremento di altezza del volume sul fronte urbano consolidato con l'obiettivo di ricreare la continuità della cortina edificata, migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui, liberare l'area a contatto del sedime della antica cinta muraria della città.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ⊙ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ■ ■ Aree di concentrazione volumetrica
- ■ ■ Spazi aperti di pertinenza
- ■ ■ Nuovi allineamenti
- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 168,34
Volume edificabile	mc 805,00
Altezza massima	m 7,00
Superficie coperta max	mq 115,00
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Servizi > 50% s.c.
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale

Prescrizioni Specifiche

Il progetto deve essere conforme agli obiettivi di forma dell'edificato descritti nella scheda e deve rispondere alle prescrizioni relative ai tessuti TI di cui all'art 19 delle NTA, con le seguenti precisazioni: Le aree a parcheggio di pertinenza della porzione residenziale e commerciale, qualora non possano essere ricavate all'interno del lotto, possono essere monetizzati.

Situazione attuale e schema assonometrico della trasformazione

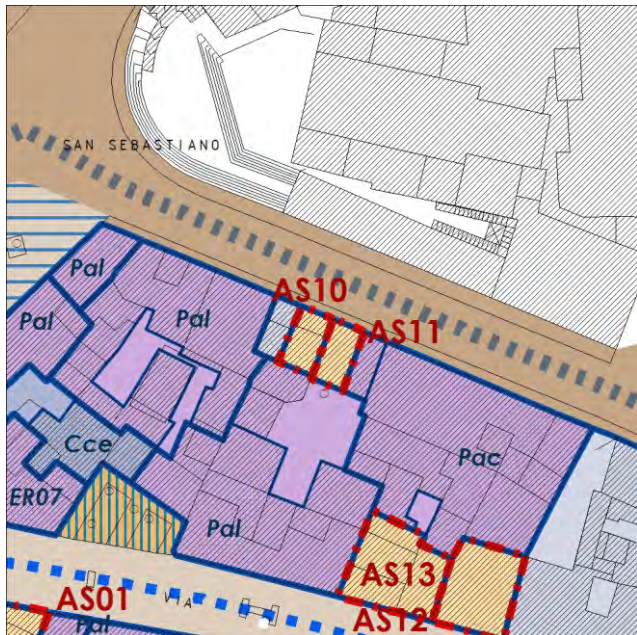


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 10

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)	ISO40UE07
Superficie complessiva dell'Area Speciale	41,82 mq
Superficie fondiaria	41,82 mq
Superficie spazio pubblico	0,00 mq
Totale superficie coperta esistente	41,82 mq
Totale volume esistente	249,77 mc

Si tratta di un edificio di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato.

L'AS10 è gravata dai seguenti vincoli:

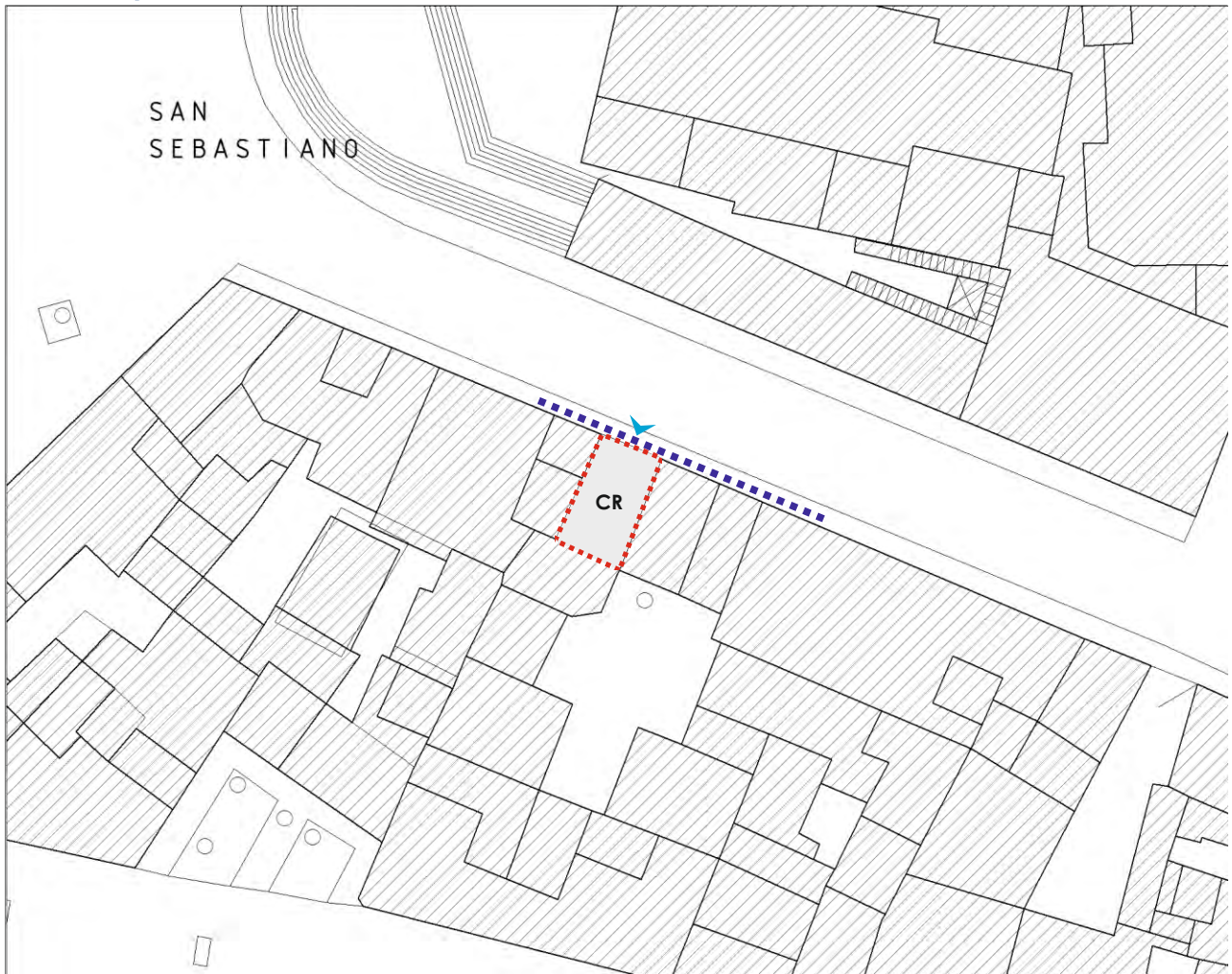
- L'intera area è inserita all'interno del perimetro a tutela condizionata per la vicinanza della Torre di San Cristoforo (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo atti di copianificazione del 12.03.2010) e della Chiesa di San Sebastiano Martire (bene architettonico soggetto a tutela integrale).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la sopraelevazione dell'edificio, in questo modo si vuole ricreare la continuità della cortina edificata e migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- ▭ Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ▭ Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza
- ■ ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 41,82
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 315,00
Altezza massima	m 7,50
Superficie coperta max	mq 41,82
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale /Servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Commerciale / Servizi

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni dovranno essere condotte conformemente alla normativa relativa ai Tessuti Incongrui (TI), con le seguenti specificazioni:

Le dotazioni di standards urbanistici possono essere monetizzate.

Prospetto regolatore

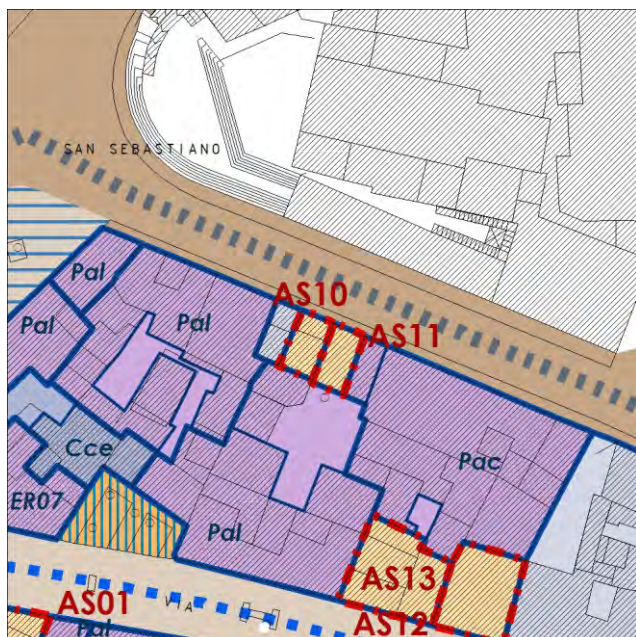


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 11

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO40UE08

Superficie complessiva dell'Area Speciale

36,59 mq

Superficie fondiaria

36,59 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

31,27 mq

Totale volume esistente

129,15 mc

Si tratta di un edificio di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato.

L'AS11 è gravata dai seguenti vincoli:

- L'intera area è inserita all'interno del perimetro a tutela condizionata per la vicinanza della Torre di San Cristoforo (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo atti di copianificazione del 12.03.2010) e della Chiesa di San Sebastiano Martire (bene architettonico soggetto a tutela integrale).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la sopraelevazione dell'edificio, in questo modo si vuole ricreare la continuità della cortina edificata e migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- ▭ Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ▭ Aree di concentrazione volumetrica
- ■ ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 36,59
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 275,00
Altezza massima	m 7,50
Superficie coperta max	mq 36,59
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale /Servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Commerciale / Servizi

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni dovranno essere condotte conformemente alla normativa relativa ai Tessuti Incongrui (TI), con le seguenti specificazioni:

Le dotazioni di standards urbanistici possono essere monetizzate.

Prospetto regolatore

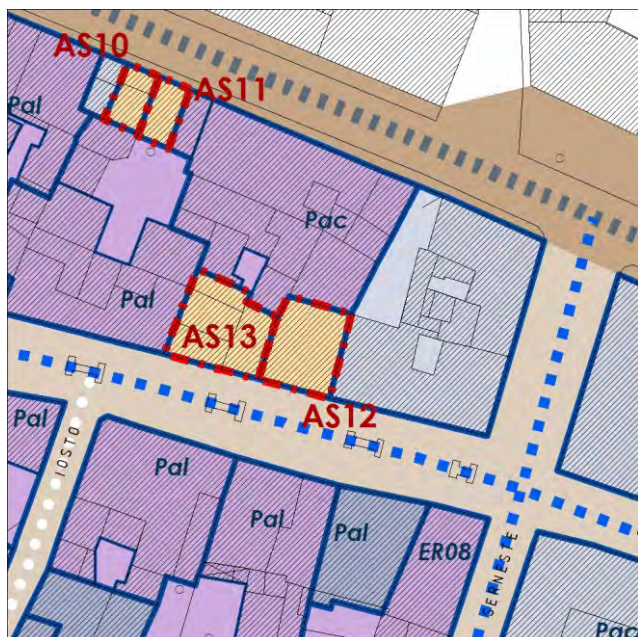


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 12

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO40UE11

Superficie complessiva dell'Area Speciale

107,86 mq

Superficie fondiaria

107,86 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

103,48 mq

Totale volume esistente

444,96 mc

Si tratta di in edificio di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato.

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la sopraelevazione dell'edificio, in questo modo si vuole ricreare la continuità della cortina edificata e migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ⊙ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ■ ■ Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza
- ■ ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 107,86
Volume edificabile (vol esistente mc 445 + sopraelev. mc 480)	mc 925,00
Altezza massima	m 12,00
Superficie coperta max	mq 103,48
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Servizi > 50% s.c.
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale/commerciale

Prescrizioni Specifiche

Il progetto deve essere conforme agli obiettivi di forma dell'edificato descritti nella scheda e deve rispondere alle prescrizioni relative ai tessuti TI, con le seguenti precisazioni:

Non può essere superato il limite di tre piani fuori terra oltre sottotetti,

L'ingombro della sopraelevazione deve distaccarsi di almeno m 5 dal confine del lotto.

Le aree a parcheggio di pertinenza della parte residenziale ed parcheggi commerciali possono essere monetizzati.

Prospetto regolatore

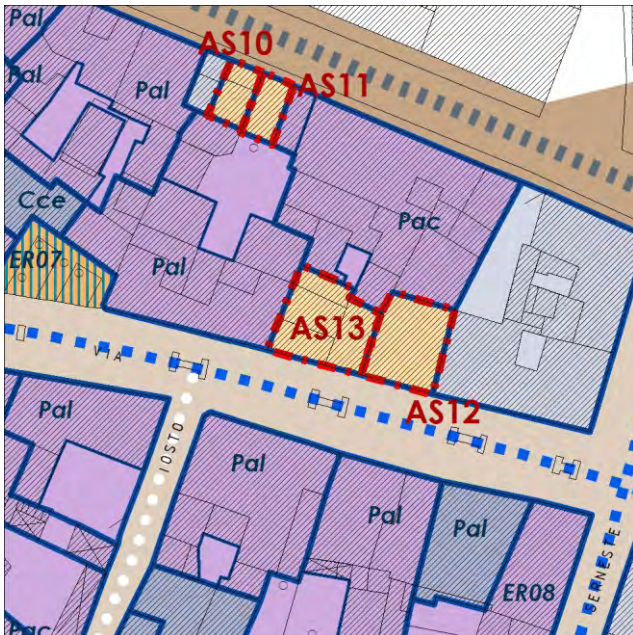


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 13

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO40UE12

Superficie complessiva dell'Area Speciale

130,05 mq

Superficie fondiaria

130,05 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

125,65 mq

Totale volume esistente

546,74 mc

Si tratta di in edificio di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato.

L'AS13 è gravata dai seguenti vincoli:

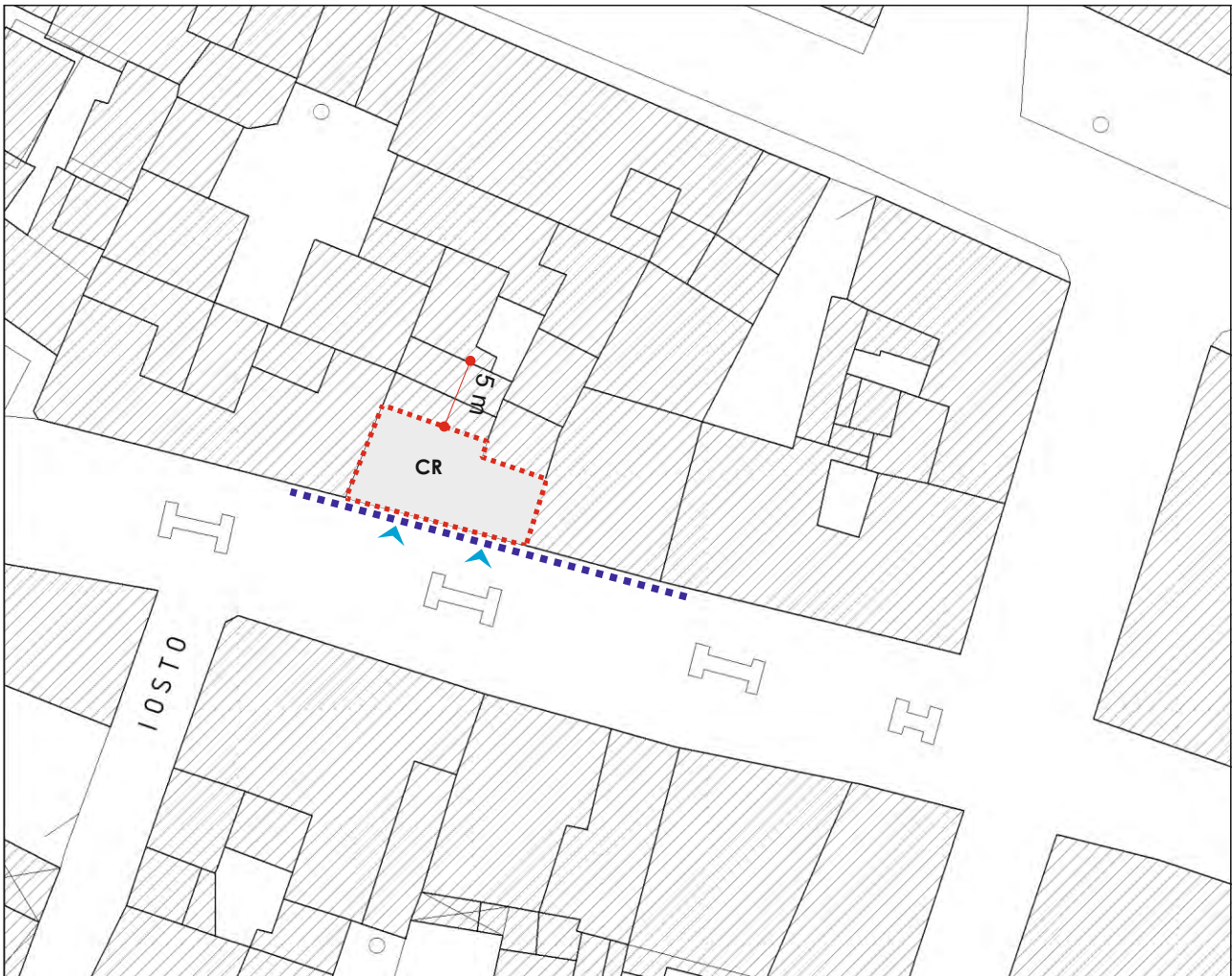
- L'intera area è inserita all'interno del perimetro a tutela condizionata per la vicinanza della Torre di San Cristoforo (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo atti di copianificazione del 12.03.2010) e della Chiesa di San Sebastiano Martire (bene architettonico soggetto a tutela integrale).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la sopraelevazione dell'edificio, in questo modo si vuole ricreare la continuità della cortina edificata e migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ⊙ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ■ ■ Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza
- ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili
- ▶ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 130,05
Volume edificabile (vol esistente mc 550 + sopraelev. mc 640)	mc 1190,00
Altezza massima	m 12,00
Superficie coperta max	mq 125,65
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Servizi > 50% s.c.
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale/commerciale

Prescrizioni Specifiche

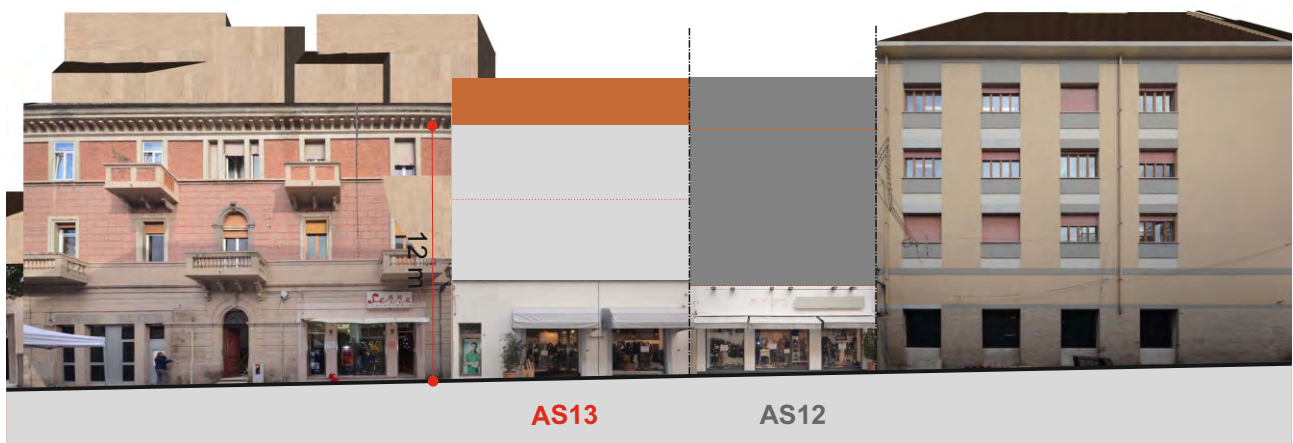
Il progetto deve essere conforme agli obiettivi di forma dell'edificato descritti nella scheda e deve rispondere alle prescrizioni relative ai tessuti TI, con le seguenti precisazioni:

Non può essere superato il limite di tre piani fuori terra oltre sottotetti,

L'ingombro della sopraelevazione deve distaccarsi di almeno m 5 dal confine del lotto.

Le aree a parcheggio di pertinenza della parte residenziale ed parcheggi commerciali possono essere monetizzati.

Prospetto regolatore

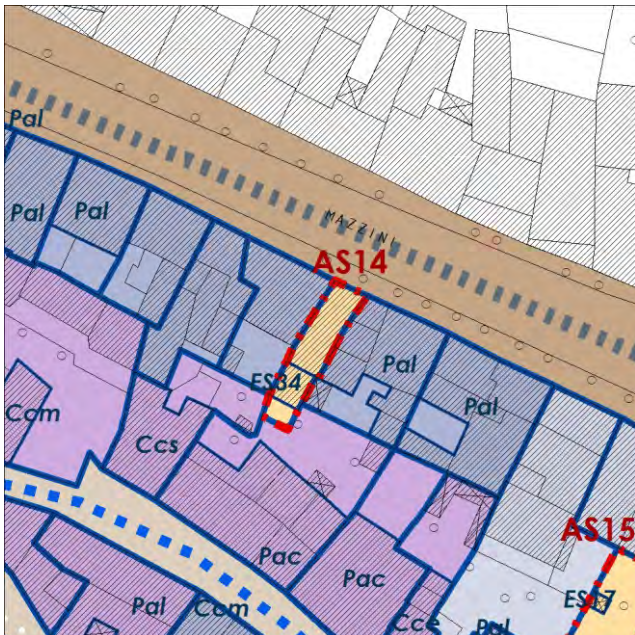


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 14

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)	ISO43UE14
Superficie complessiva dell'Area Speciale	91,15 mq
Superficie fondiaria	79,50 mq
Superficie spazio pubblico	0,00 mq
Totale superficie coperta esistente	79,50 mq
Totale volume esistente	253,09 mc

L'edificio contiene, arretrato rispetto alla facciata, un torrino, unico superstite fra quelli della cinta muraria medievale della città

L'AS14 è gravata dai seguenti vincoli :

- L'area speciale è inserita all'interno del perimetro a tutela condizionata poichè ospita al suo interno la Torre di Guardia Via Mazzini (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo notificazione L.364/1909 e provvedimento di vincolo s.n. 14/04/1919).



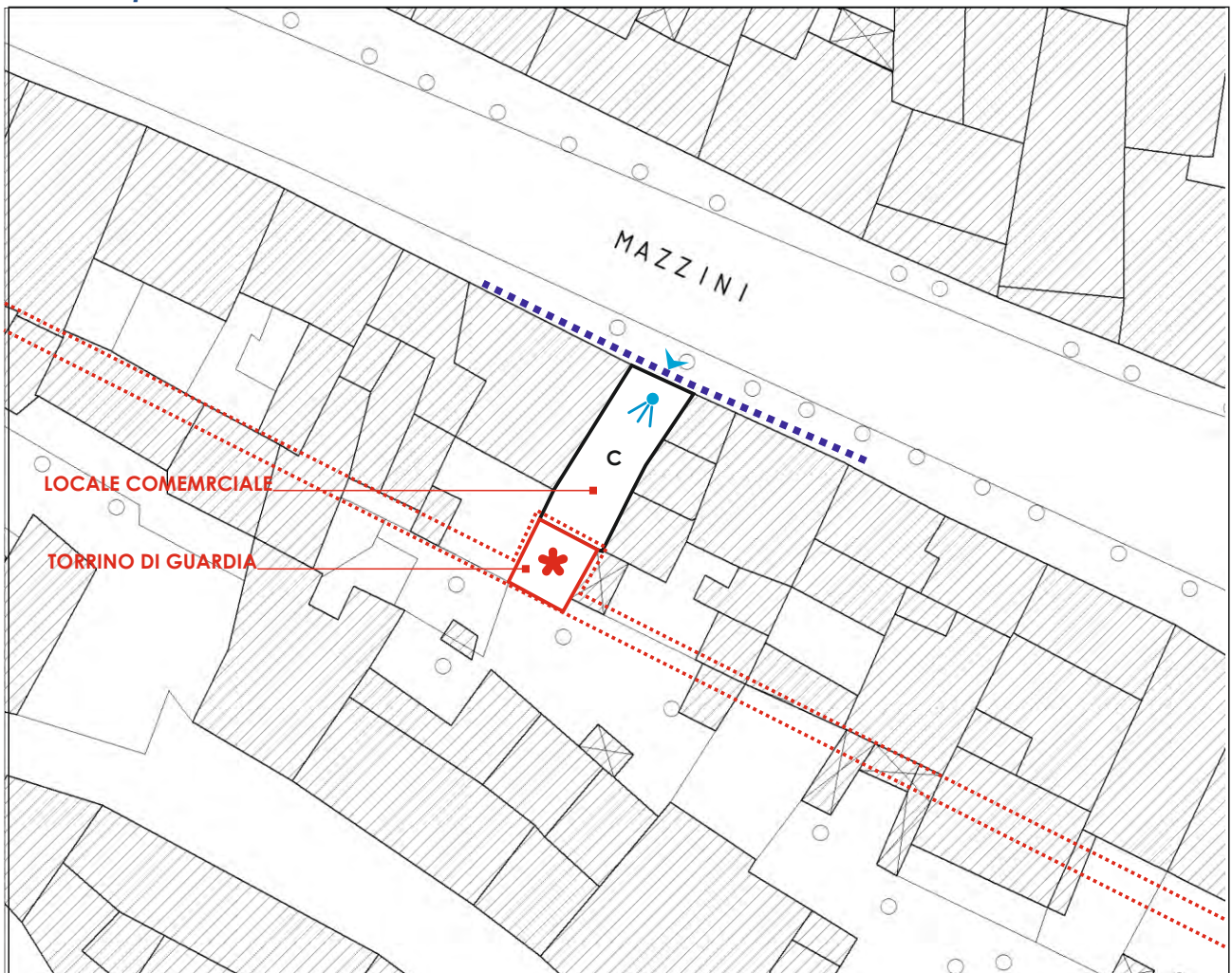
B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Sebbene il fronte di via Mazzini sia interrotto dalla presenza di una facciata di minore altezza rispetto a quelle contigue, questo edificio deve essere valorizzato per ciò che ancora conserva nell'area posteriore del lotto. Il torrino di Guardia di via Mazzini è stato nel passato un volume aggettante rispetto alla cinta muraria, oggi, al contrario è un volume arretrato rispetto al fronte stradale.

La trasformazione ha l'obiettivo di valorizzare e rendere visitabile uno dei pochi reperti ancora esistenti del sistema difensivo della città medievale attraverso l'uso della terrazza di pertinenza del locale commerciale sulla via Mazzini.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- ⋯⋯⋯ Tracciato antiche mura

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- ▭ Torrino di guardia da restaurare
- ▭ Locale commerciale
- ☐ Area speciale da sottoporre a convenzione col Comune

- ☞ Accessi pedonali

- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 79,50
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	nessun incremento
Altezza massima	nessuna incremento
Superficie coperta max	nessun incremento
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale / servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Commerciale / servizi

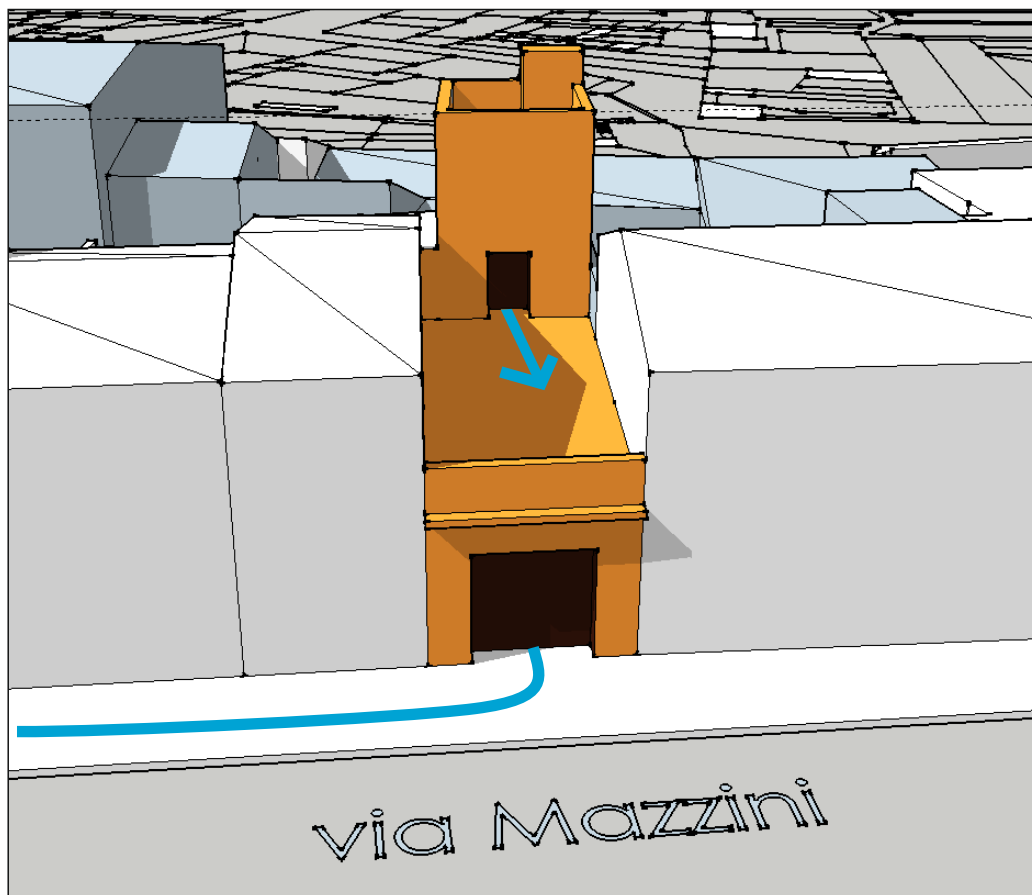
Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni della UMI ricompresa in questa Area Speciale deve rispettare la normativa :
Torino > tipologia (ES34) disciplina dei tessuti TM

Locale in via Mazzini 87 > disciplina dei tessuti TI con le seguenti precisazioni:

- Il fabbricato può essere modificato solo in ragione della valorizzazione del torrino che contiene nel suo retro, non sono quindi ammesse: sopraelevazioni, realizzazioni di coperture inclinate.
- Può essere realizzata una terrazza praticabile sulla via Mazzini.
- la destinazione d'uso del locale deve prediligere l'uso collettivo della struttura, in maniera da rendere visitabile l'interno della torre di guardia e la stessa torre dalla terrazza.
- L'intervento è soggetto ad autorizzazione della Soprintendenza BAAPSAE

Schema assometrico della trasformazione

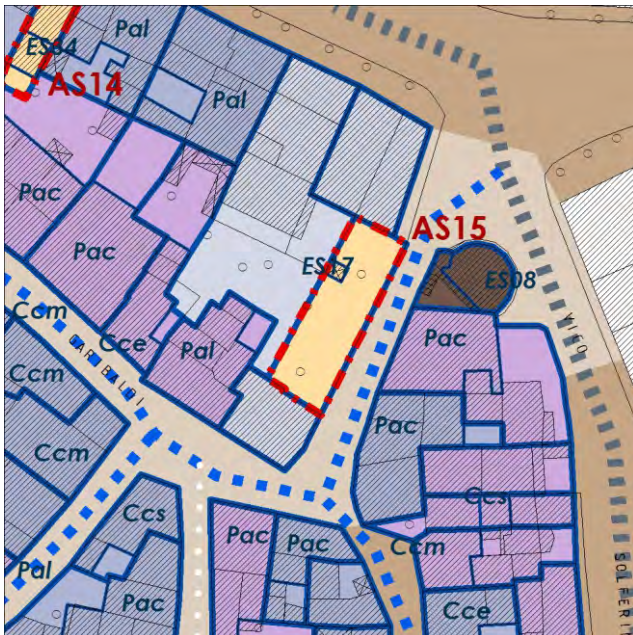


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 15

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO43UE19

Superficie complessiva dell'Area Speciale

mq 200,20

Superficie fondiaria

mq 200,20

Superficie spazio pubblico

mq 00,00

Totale superficie coperta esistente

mq 0,00

Totale volume esistente

mc 0,00

L'area è occupata dal rudere di un edificio che in epoca giudiciale era integrato nel sistema difensivo delle mura della città. In prossimità della torre di Portixedda probabilmente l'edificio è stato nel passato una scuderia Giudiciale o ha assolto qualche funzione legata alla sua prossimità alla porta orientale della città.

Attualmente è riconoscibile la sagoma e l'antica muratura con qualche fregio scultoreo su via Garibaldi, manca completamente la copertura e l'interno è piantumato.

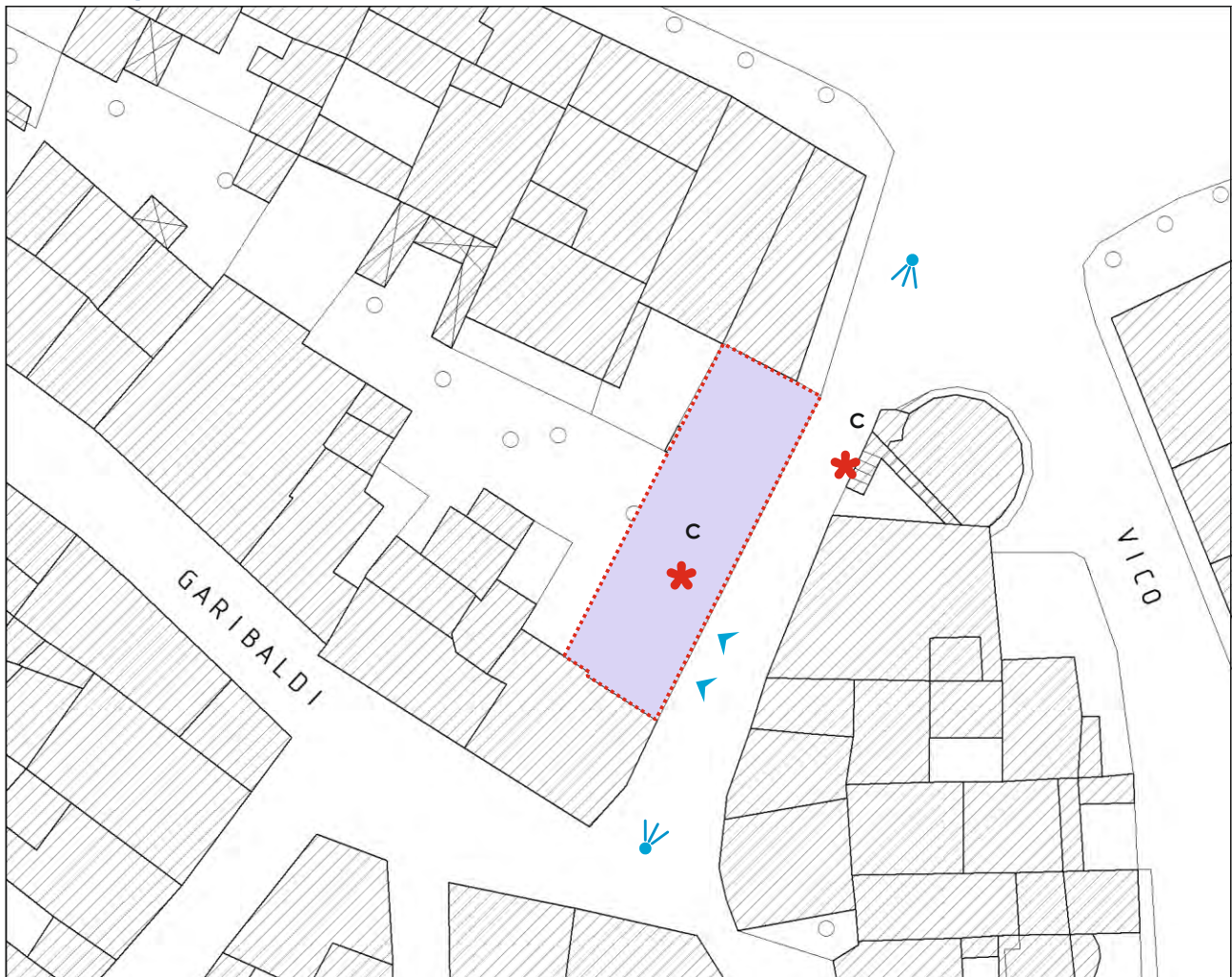


B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La finalità dell'intervento è quella di salvaguardare l'edificio storico attraverso una operazione di restauro e riutilizzo dello spazio interno. Data la valenza storica dell'edificio, il futuro uso collettivo della struttura è un indirizzo progettuale che il piano particolareggiato sostiene. Sono auspicabili interazioni fra l'edificio e lo spazio verde interno all'isolato,

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☐ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ☉ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ■ ■ Volume da ricostruire
- Spazi aperti di pertinenza
- ■ Nuovi allineamenti

☐ Accessi pedonali

☐ Accessi carrabili

R Uso Residenziale del piano terra

C Uso Commerciale / Servizi del piano terra

P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 200,20
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 880,00
Altezza massima	m 4,40 (come esistente)
Superficie coperta max	mq 200,20
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Servizi di uso collettivo
Destinazione d'uso piani superiori	-

Prescrizioni Specifiche

Il progetto di restauro deve rispettare le discipline relative al relativo al Tessuto TS con le seguenti precisazioni:

deve essere conservata la muratura medievale esistente,

Sono da prediligersi soluzioni che minimizzino la divisione degli spazi interni ed in ogni caso sono da escludersi i frazionamenti in più unità immobiliari.

Il tetto potrà essere realizzato a doppia falda con pendenza delle falde ortogonale alla via pubblica.

Le aperture sulla via pubblica devono essere collocate nelle aperture originarie ora tamponate.

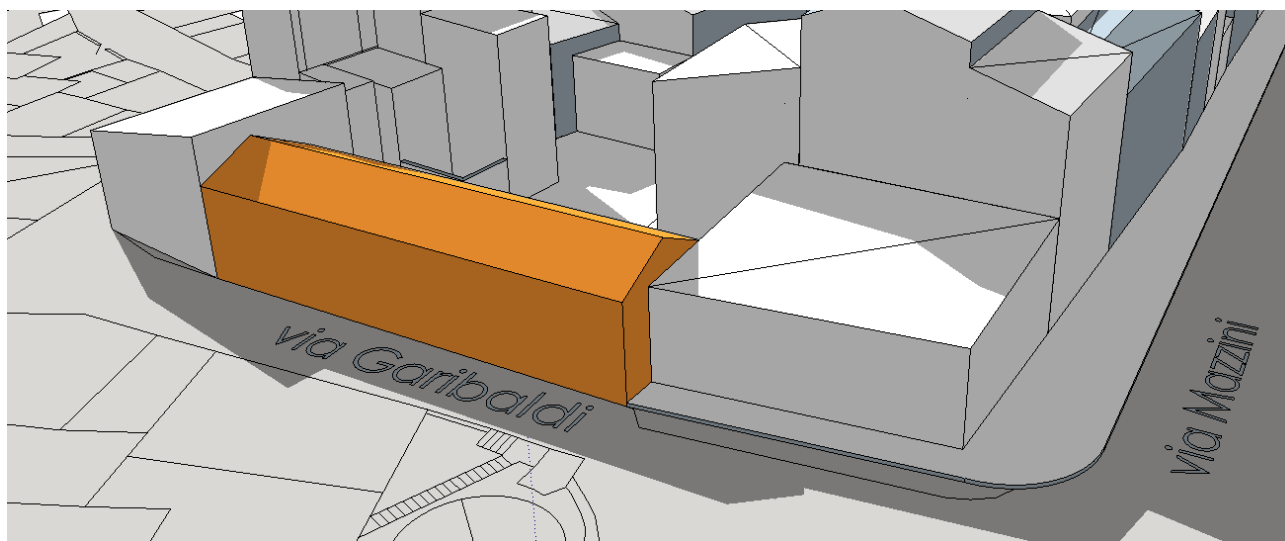
La ricostruzione deve rispettare la sagoma ancora leggibile dell'edificio.

Eventuali aperture sulla nuova muratura verso l'interno del lotto sono realizzabili conformemente all'assetto dei confini di proprietà.

Le superfici a parcheggio possono essere monetizzate.

Il ricorso a concorsi di progettazione, anche privata, per individuare la migliore trasformazione futura della struttura è consigliato.

Schema assometrico della trasformazione



Prospetto regolatore

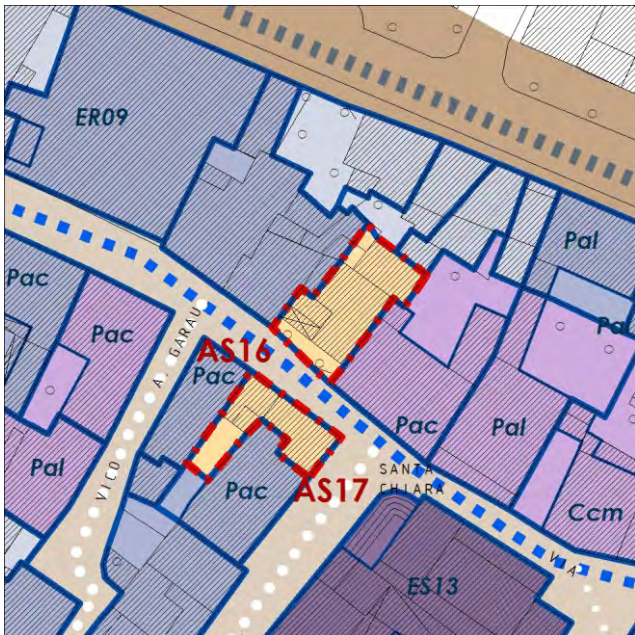


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 16

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO43UE29, ISO43UE30

Superficie complessiva dell'Area Speciale

181,17 mq

Superficie fondiaria

181,17 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

143,30 mq

Totale volume esistente

1248,00 mc

Il fronte di via Garibaldi è interrotto in questo punto da un edificio con struttura in cemento armato non completato e con facciata arretrata rispetto al fronte storico consolidato.

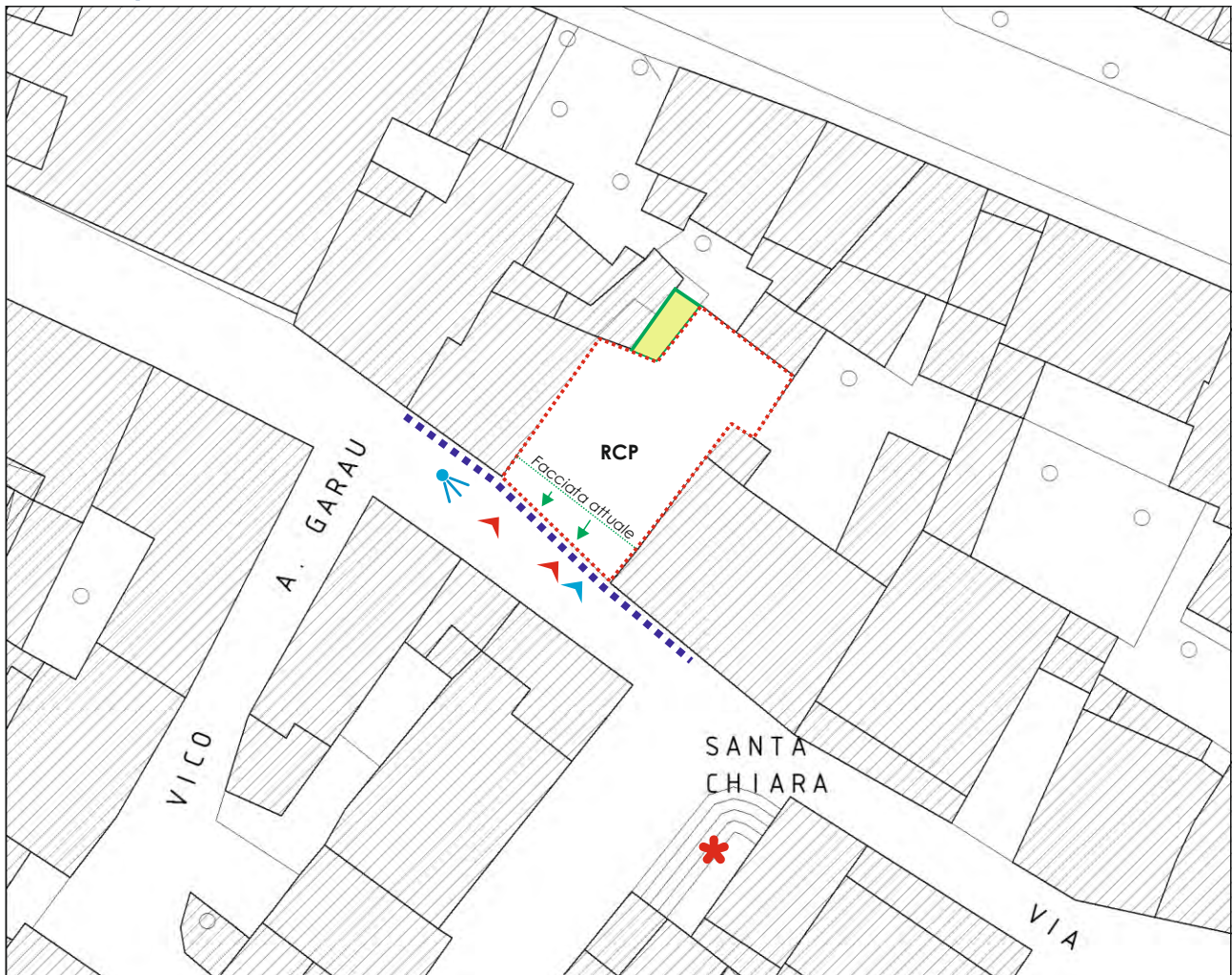
L'area è prossima alla chiesa di Santa Chiara e adiacente al tracciato della cinta muraria medievale.

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo della trasformazione è quello di ricucire il fronte storico consolidato di via Garibaldi con un edificio allineato con il limite dello spazio pubblico con aumento volumetrico rispetto alla situazione esistente.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- Allineamenti da mantenere
- Visuali
- Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Giardino in copertura
- Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza
- Nuovi allineamenti

- Accessi pedonali
- Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 181,17
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 1.344,00
Altezza massima	m 8,20
Superficie coperta max	mq 168,00
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale / Commerciale
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Commerciale

Prescrizioni Specifiche

La normativa di riferimento per la ristrutturazione di questa area speciale è quella dei Tessuti TI.
L'allineamento altimetrico e planimetrico della facciata è vincolante.

Nella risoluzione dei prospetti si deve tener conto degli allineamenti degli edifici adiacenti;
devono essere richiamati ove possibile, gli allineamenti verticali, fra le aperture al piano terra e primo piano;
parcheggi di pertinenza delle superfici residenziali e commerciali possono essere monetizzati.

Prospetto regolatore



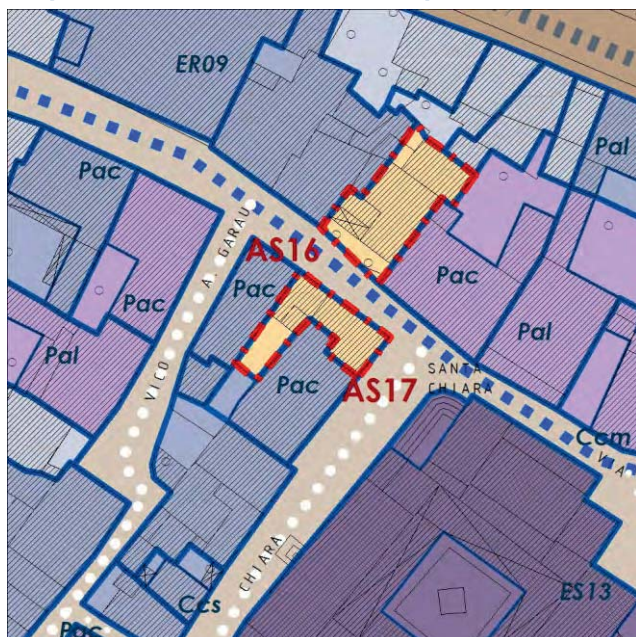
Via Garibaldi

PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 17 (*)

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)	ISO46UE05
Superficie complessiva dell'Area Speciale	mq 118,93
Superficie fondiaria	mq 118,93
Superficie spazio pubblico	mq 0,00
Totale superficie coperta esistente	mq 0,00
Totale volume esistente	mc 0,00

Attualmente è presente solo l'area di sedime dell'edificio recentemente demolito per motivi di sicurezza. L'edificio, completava l'angolo dell'isolato fra via Garibaldi e via Santa Chiara, ed offriva un fronte allo slargo della omonima chiesa. La conformazione attuale del fronte, con l'edificio mancante, evidenzia una cortina di murature cieche ed una forma dello spazio aperto ritagliata casualmente che fa percepire la mancanza del volume come elemento negativo.

() Per l'attuazione dell'Area Speciale n. 17 l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di dare avvio alla procedura di acquisizione dell'area, valutando nel contempo l'opportunità di rinunciare al ripristino delle volumetrie ivi previste dal PPCS a fronte di una diversa sistemazione dell'area di sedime del fabbricato, di concerto con l'Ufficio Regionale per la Tutela del Paesaggio e il MIBACT.*

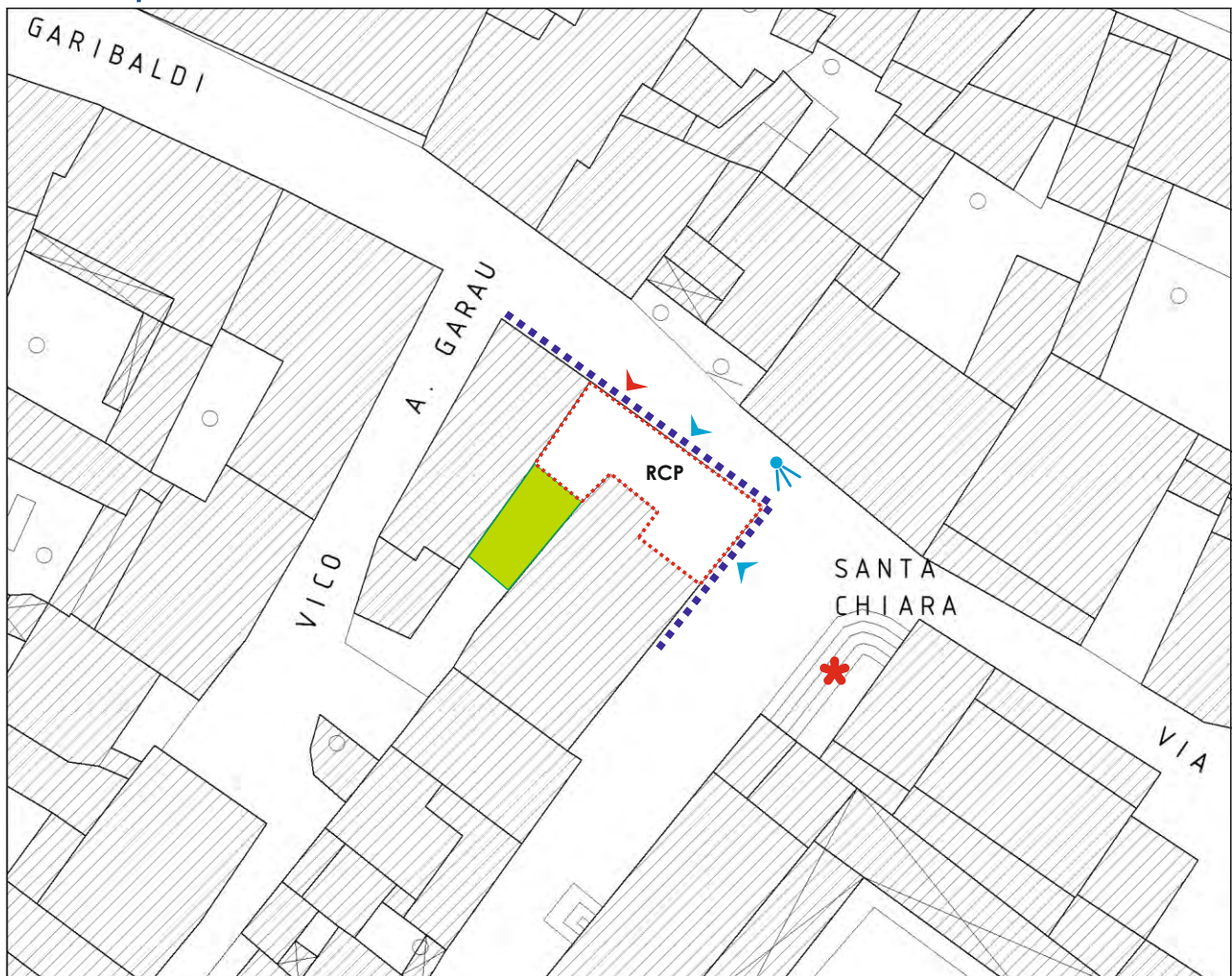
B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Obiettivo dell'intervento è la ricostruzione del volume d'angolo fra via Garibaldi e via Santa Chiara, ricomponendo il fronte interrotto dalla demolizione e ripristinando in particolare la continuità con l'edificio contiguo su via Santa Chiara col quale formava nel passato una pseudo schiera.

Ciò consentirà di ridare un fronte urbano allo slargo sul quale prospetta il sagrato della chiesa di Santa Chiara, emergenza storico-architettonica da valorizzare e tutelare anche attraverso l'adozione nell'intervento di ricostruzioni di forme, materiali e finiture coerenti a quelle dell'edilizia tradizionale del centro storico.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- Allineamenti da mantenere
- Visuali
- Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza con permeabilità superiore al 50%
- Nuovi allineamenti

- Accessi pedonali
- Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 118,93
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 616,00
Altezza massima	Come ISO46UE06 (circa 7m)
Superficie coperta max	mq 88,00
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale / Commerciale / Autorimessa
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Commerciale

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni in questa area speciale sono disciplinate secondo la normativa relativa ai tessuti TP con le seguenti precisazioni:

Devono essere rispettati gli allineamenti indicati nei prospetti regolatori;

La copertura dovrà essere a doppia falda, orientata secondo l'asse maggiore del corpo di fabbrica e raccordarsi con le coperture degli edifici adiacenti, come indicato nei prospetti regolatori;

Le aperture ed i rapporti pieni/vuoti devono mantenere sostanzialmente inalterate le proporzioni leggibili in ISO46UE06;

Devono essere richiamati ove possibile, gli allineamenti verticali, fra le aperture al piano terra e primo piano;

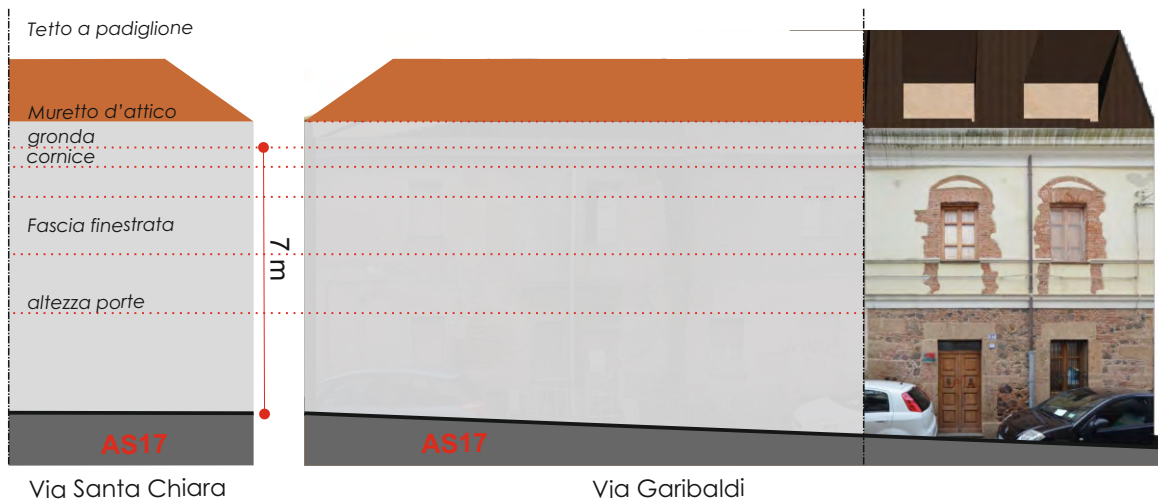
La cornice di gronda può essere reinterpretata o ricostruita in anastilosi, in ogni caso devono essere rigorosamente rispettate le dimensioni e la leggibilità della continuità;

Il muretto d'attico deve essere realizzato in continuità con ISO46UE06;

Tipologia infissi e colore delle facciate devono tener conto della continuità con la facciata di ISO46UE06.

Si privilegiano soluzioni dei prospetti in analogia con quelli di via Santa Chiara ma comunque prevedano il raccordo con quello su via Garibaldi.

Prospetti regolatori

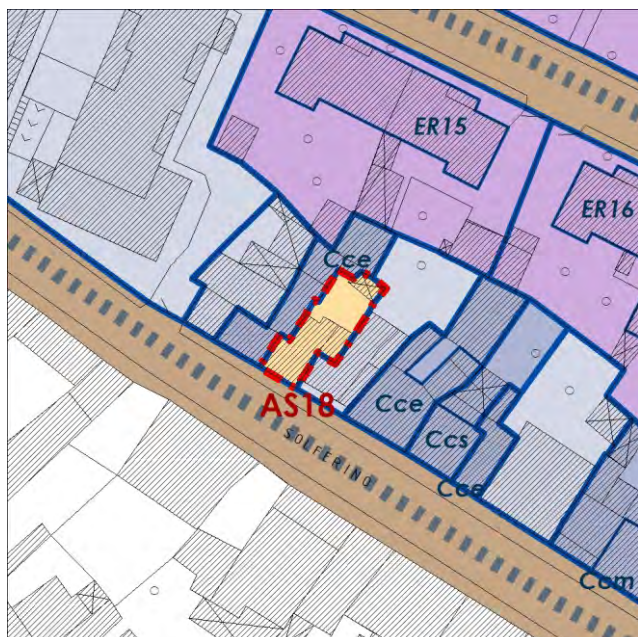


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 18

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO48UE51

Superficie complessiva dell'Area Speciale

106,19 mq

Superficie fondiaria

106,19 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

62,12 mq

Totale volume esistente

311,84 mc

Si tratta di un edificio residenziale di minore altezza fra edifici più alti, la conformazione del fronte urbano, spezzata dalla mancanza di un volume, è resa evidente dalla vista sulle facciate laterali degli edifici contermini e dei retri interni all'isolato. Si tratta di un caso in cui la trasformazione riequilibra il fronte dell'isolato e migliora la percezione della scena urbana.



B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione mira alla ricomposizione volumetrica del fronte urbano dell'isolato mediante la sopraelevazione dell'edificio, in questo modo si vuole ricreare la continuità della cortina edificata e migliorare la percezione del centro storico eliminando le visuali sui retri ed i lati ciechi degli edifici contigui.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Tettoie
- ■ ■ Area di insistenza della sopraelevazione
- ■ ■ Spazi aperti di pertinenza
- ■ ■ Nuovi allineamenti
- Accessi pedonali
- Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra e piano primo
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 106,19
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile (vol esistente mc 311,84 + sopraelev. mc 116,16)	mc 428,00
Altezza massima	m 06,89
Superficie coperta max	mq 106,19
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni dovranno essere condotte conformemente alla normativa relativa ai Tessuti pregiati riqualificazione (TP), con le seguenti specificazioni:

- E' consentita la sopraelevazione, al fine di ricondurre l'edificio alla tipologia della Casa a corte minima evoluta a pseudoschiera (Cce), questa dovrà essere realizzata secondo l'ingombro attuale dell'edificio.
- In caso di sopraelevazione, dovranno essere variate le altezze di gronda e dovranno essere modificate nei prospetti dell'edificio forme e proporzioni delle aperture al fine di creare allineamenti con gli edifici adiacenti.
- Le dotazioni di standard urbanistici possono essere monetizzate.

Prospetto regolatore



PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 19

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:2000



Estratto dalla foto aerea scala 1:2000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO48UE01; ISO48UE02; ISO48UE56;

Superficie complessiva dell'Area Speciale

9.165,50 mq

Superficie fondiaria

3.879,92 mq

Superficie spazio pubblico

5.285,58 mq

Totale superficie coperta esistente

2.310,51 mq

Totale volume esistente

25.480,29 mc

L'area speciale comprende il sistema storico di edifici e spazi pubblici che insiste sull'area di Piazza Manno / ex Casa circondariale, che configura attualmente l'accesso meridionale al Centro storico. Anticamente sede di una delle porte della città (Porta Mari), la piazza è stata con ogni probabilità la sede del castello giudiciale e di un grande complesso architettonico addossato alla parte meridionale della cinta muraria medievale. L'area, in seguito alla demolizione della Porta Mari e della cinta muraria giudiciale, non è mai stata pienamente interpretata nel suo nuovo ruolo di piazza - accesso al centro e apertura verso la città moderna.

Attualmente l'area, pur possedendo un immutato ruolo urbano di accesso al centro della città, si presenta profondamente trasformata rispetto al suo assetto medievale; restano parti di strutture murarie del passato, evidenti o da scavare. Le vestigia del castello furono trasformate circa un secolo fa in sede dell'istituto penitenziario di Oristano, ora trasferito in altra sede.

L'AS19 è gravata dai seguenti vincoli:

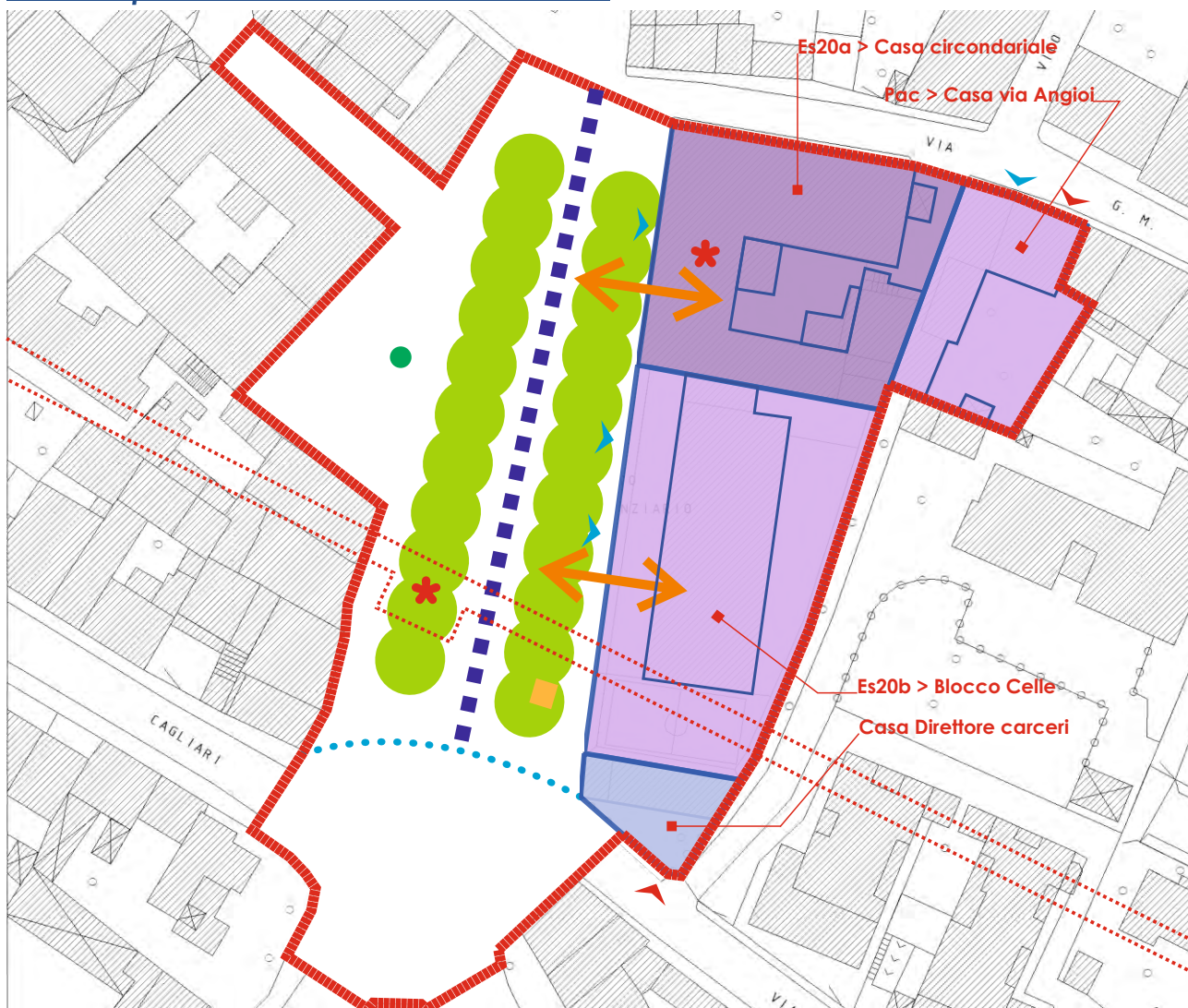
- L'intera area è inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata in quanto ospita al suo interno il Carcere Giudiziario - ex Regia Giudiciale (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo DM L.1089/1939, art. 822 Codice civile e provvedimento di vincolo Prot. N. 4360 del 29/07/1987) ed è prospiciente la Palazzina Pili (bene architettonico soggetto a tutela integrale).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Il progetto di recupero è esteso agli spazi privati e a quello pubblico ricadenti nell'Area Speciale, nelle modalità che il PPCS auspica possano essere concordate attraverso un partenariato pubblico tra i soggetti che hanno giurisdizione sull'area. Per il perimetro dell'Ex casa circondariale, si prevede comunque: a) l'adattamento a nuove funzioni che siano compatibili con gli edifici attualmente in attesa di destinazione d'uso; b) la coerenza degli interventi con la differenziazione dei livelli di tutela delle parti architettoniche in relazione alla loro epoca di costruzione, al loro ruolo e funzione storica. L'intervento sulle strutture architettoniche dell'ex casa Circondariale dovrà integrare per quanto possibile la complessiva riqualificazione della Piazza Manno, evitando potenziali conflitti di fruizione e integrando nella misura maggiore possibile i diversi usi degli spazi pubblici aperti e di quelli entro il recinto murario dell'ex carcere; l'intervento, da prevedere anche in lotti distinti ma integrati, dovrà porsi come obiettivo quello di tendere alla restituzione di un ruolo rinnovato alla piazza, di ideale accesso al Centro storico e apertura del Centro stesso alla città moderna. La reinterpretazione dello spazio della piazza, d'altro canto, dovrà tenere conto delle nuove funzioni previste per l'Ex Carcere, della migliore loro fruizione e del loro inserimento paesaggistico in accordo con le architetture e i manufatti recuperati.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:1000

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi
- ⋯ Area sedime Mura Giudicali

PROGETTO

- ▭ Area speciale soggetta convenzioni fra Enti proprietari
- strutturazione asse identitario
- Definizione di un nuovo assetto della vegetazione
- ⋯ Definizione margine di accesso al centro storico
- ↔ Rafforzamento del rapporto edifici / spazio pubblico

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- Interventi tessuto TS
- Interventi tessuto TC
- Interventi tessuto TI
- demolizione

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria (totale superfici UMI ricomprese)	mq 3.879,92
Superfici per spazi pubblici (Piazza e spazi adiacenti)	mq 5.285,00
Volume edificabile	nessun incremento
Altezza massima	nessun incremento
Superficie coperta max	nessun incremento
Destinazione d'uso piano terra	Attività culturali / Servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Attività culturali / Servizi

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni delle UMI ricomprese in questa Area Speciale devono essere condotte secondo un piano guida unitario (o progetto unitario / intesa, studio preliminare), coordinato fra le Amministrazioni pubbliche coinvolte negli interventi. Il piano guida deve essere finalizzato a stabilire:

- L'uso futuro delle strutture dell'ex carcere e degli edifici adiacenti,
- le relazioni tra gli edifici pubblici nelle loro nuove funzioni ed il disegno complessivo dello spazio pubblico,

In considerazione della grande importanza strategica di questa area speciale, è fortemente consigliato il ricorso alla procedura concorsuale per la selezione del miglior progetto; tale procedura deve preferibilmente riguardare tutto il comparto o, sui dati emersi dal piano guida, almeno la sola piazza Manno

Gli edifici compresi nell'area speciale sono in ogni caso assoggettati alla seguente disciplina:

Casa su via Angioi identificata con tipologia Pac > disciplina dei tessuti TS

Edificio della Casa Circondariale identificato con tipologia ES20a > disciplina dei tessuti TM

Blocco Celle identificato con tipologia Es20b > disciplina dei tessuti TS

Casa del direttore > disciplina dei tessuti TI

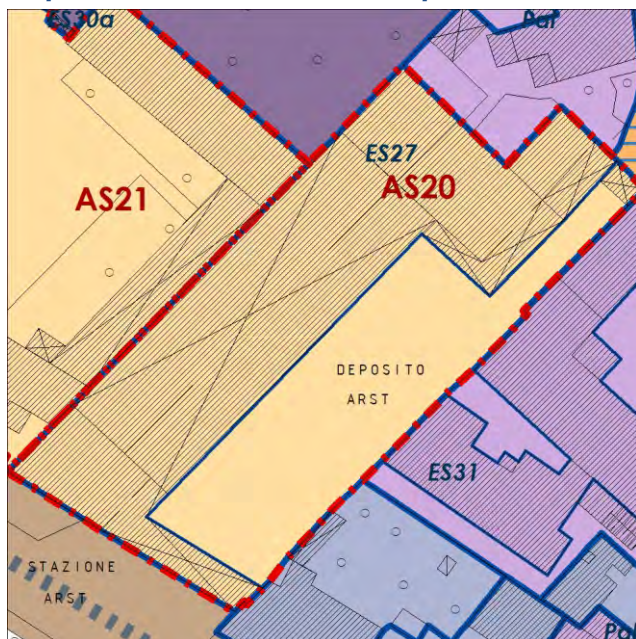
Spazio Pubblico > le trasformazioni sono disciplinate dal Titolo V delle NTA, le tipologie di spazio pubblico di riferimento sono: Assi identitari (luoghi Sartiglia), Piazze (piazza Manno, vico Episcopio), Assi perimetrali, (Piazza Indipendenza). La classe di intervento è quella della «riorganizzazione dello spazio pubblico».

PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 20

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO49UE13

Superficie complessiva dell'Area Speciale

mq 2.601,88

Superficie fondiaria

mq 2.601,88

Superficie spazio pubblico

mq 2.601,88

Totale superficie coperta esistente

mq 618,40

Totale volume esistente

mc 2.392,16

L'ambito Speciale pianifica la riconversione della stazione delle autolinee ARST in previsione del suo spostamento al nuovo centro intermodale. La posizione a margine del centro storico e l'assenza di manufatti di valore storico all'interno di essa, rendono quest'area suscettibile di trasformazioni importanti per il miglioramento della viabilità, della fruibilità, degli accessi al centro storico e per lo sviluppo economico della città.

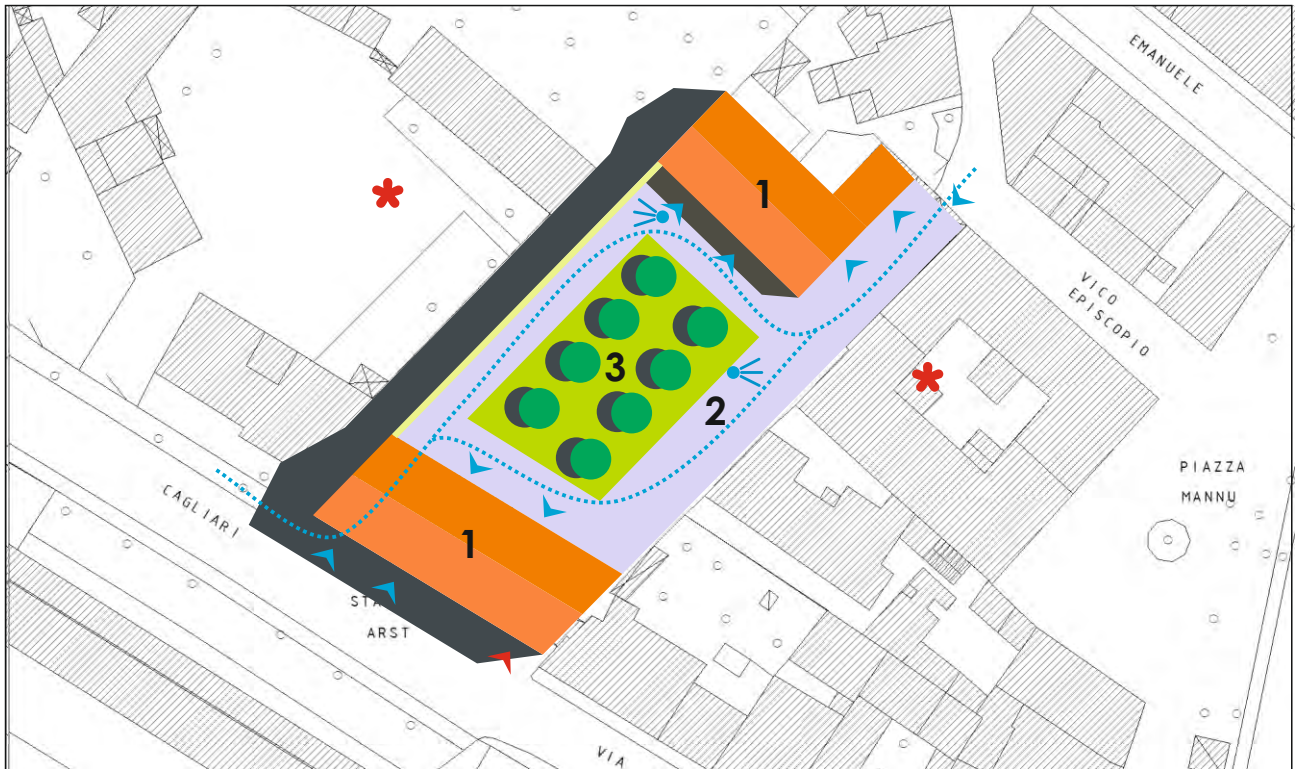
B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Si tratta di un'area vocata al miglioramento delle condizioni di viabilità e di accessibilità al centro storico. La sua trasformazione prevede la realizzazione di un parcheggio coperto leggermente al di sotto del piano attuale della stazione ARST e, alla quota di vicolo Episcopio una nuova piazza pubblica dotata di verde ed attività commerciale e/di servizio.

Il progetto prevede la demolizione dei volumi esistenti e la edificazione di nuovi volumi per ricomporre il fronte della via Cagliari ed i fronti interni della nuova piazza.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:1000

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti

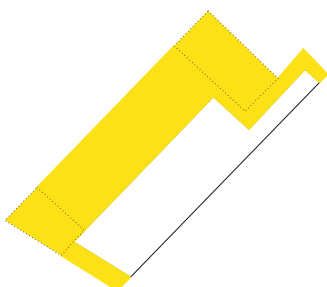
PROGETTO

- 1 - nuovi volumi commerciali /servizi
- 2 - Nuova piazza pubblica
- 3 - Area verde pubblica
- ☞ - Accessi pedonali
- ☞ - Accessi carrabili
- ☞ - Collegamenti verticali

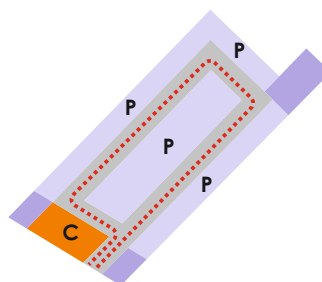
- ☞ Connessioni pedonali
- ☞ percorsi carrabili

- C Uso Commerciale / Servizi
- P Parcheggio coperto

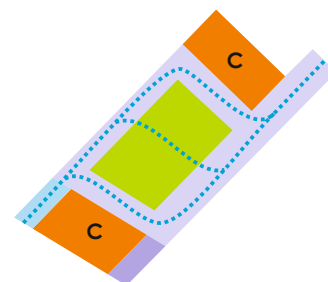
Diagrammi funzionali per livello



ATTUALE - Volumi da demolire



PROGETTO - Livello 0 (via Cagliari)



PROGETTO - Livello 1 (vicolo Episcopio)

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 2.601,88
Superfici nuove aree verdi	> 50% degli spazi aperti
Volume edificabile	mc 4.000,00
Altezza massima su via cagliari	m 10,00
Superficie coperta max	mq 2.601,88
Destinazione d'uso piano seminterrato	Parcheggio pubblico
Destinazione d'uso piani superiori	Piazza pubblica / commerciale / servizi

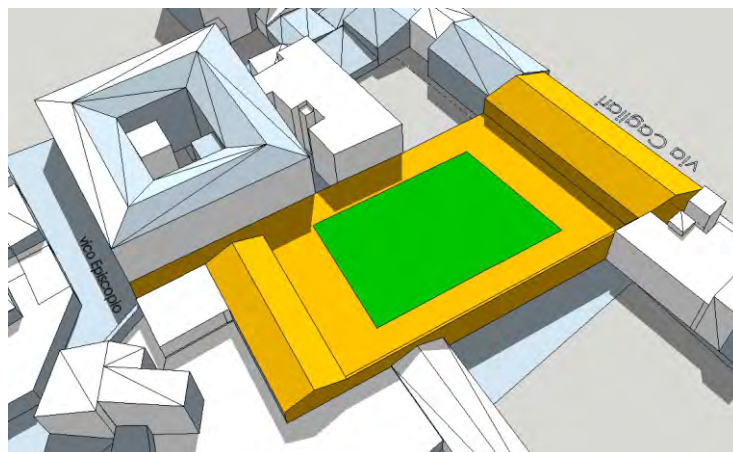
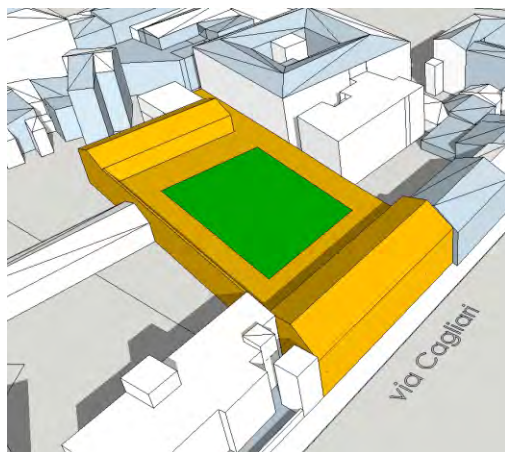
Prescrizioni Specifiche

La trasformazione deve perseguire gli obiettivi funzionali illustrati negli schemi trasformazione, il progetto da realizzare deve essere individuato attraverso una procedura concorsuale mirata a individuare un paternariato privato di investimento ed a realizzare i seguenti obiettivi progettuali:

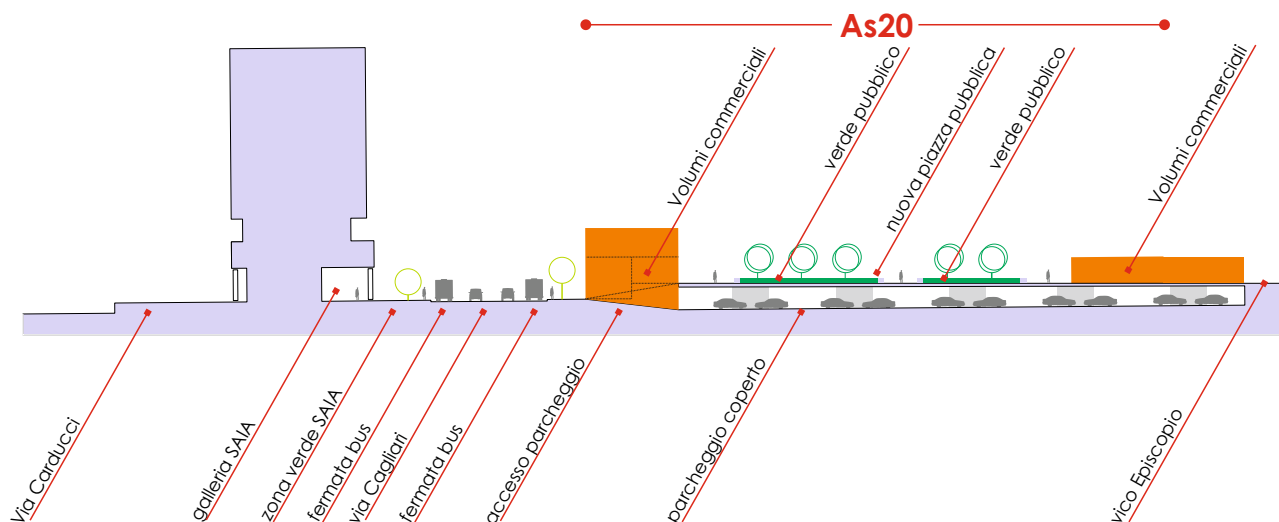
- 1) la creazione/mantenimento di un punto di accesso al centro storico dalla via Cagliari,
- 2) l'inserimento di una struttura seminterrata per la sosta,
- 3) la creazione di uno spazio pubblico pedonale sovrastante il parcheggio,
- 4) la massima accessibilità pedonale a tutti i servizi dell'area,
- 5) l'inserimento di volumi commerciali e/o di servizio,
- 6) l'inserimento di aree a verde pubblico,
- 7) il mantenimento di 2 fermate bus in entrambi i sensi di marcia sulla via Cagliari,
- 8) la relazione con gli edifici confinanti (in particolare ex scuola media, giardino episcopio)

L'articolazione volumetrica non è vincolante, la configurazione volumetrica sarà definita in sede di concorso di idee o di progettazione

Schema assometrico della trasformazione



Sezione schematica della trasformazione

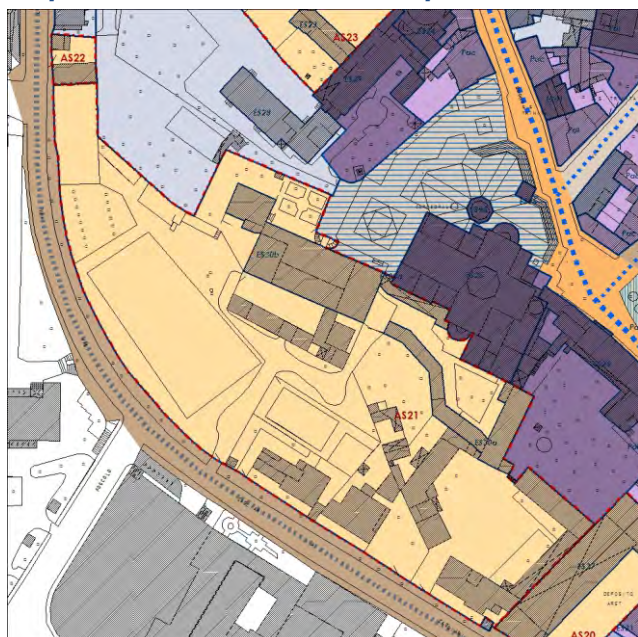


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 21

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:3000



Estratto dalla foto aerea scala 1:3000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO49UE10; ISO49UE14; ISO49UE15; ISO49UE16; ISO49UE17;

Superficie complessiva dell'Area Speciale

19.871,24 mq

Superficie fondiaria

15.347,93 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

2.129,48 mq

Totale volume esistente

17.717,48 mc

E' un'area di grande dimensione a margine del centro storico, lungo la via Cagliari. E' il luogo dove hanno sede fin dalla fondazione della città le istituzioni ecclesiastiche facenti capo alla Curia Arcivescovile di Oristano. Adiacente al sistema storico Cattedrale/Seminario Tridentino/Episcopio, l'area ospita diversi edifici non storici legati alla Amministrazione della diocesi Oristanese, abitazioni del clero, il Museo diocesano, una ampia area libera con impianti sportivi fatiscenti, aree verdi tra cui il giardino storico del Seminario e ad ovest, porzioni consistenti della antica cinta muraria della città medievale. L'area fra le antiche mura e il recente tracciato della via Cagliari è stata mantenuta libera dall'edificazione per volontà della proprietà, che nel passato la acquistò per garantire una fascia di rispetto fra le espansioni urbane e il Seminario Tridentino. Oggi rappresenta il più grande spazio aperto del centro storico ed assolve una importante funzione nel mantenimento degli equilibri ecologici della città ma, come nel passato, rappresenta un fronte chiuso alla parte occidentale del centro cittadino.

L'AS21 è gravata dai seguenti vincoli :

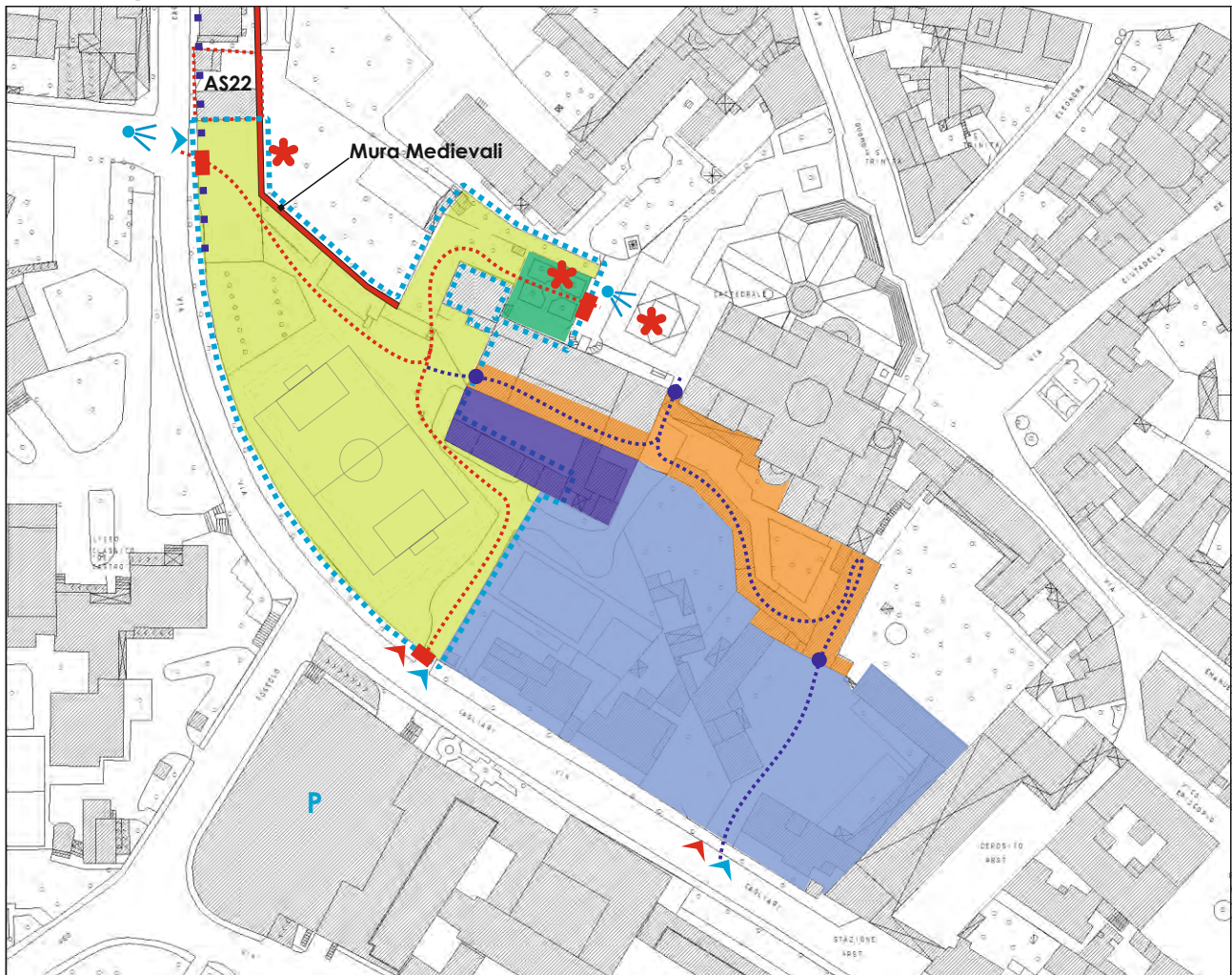
- Gran parte dell'area è inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata per la vicinanza del Seminario Tridentino Diocesano (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo atti di copianificazione del 12.03.2010).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

- Valorizzazione Mura giudiciali della città
- Creazioni di nuovi percorsi pedonali ad accessibilità regolamentata, per migliorare la fruibilità del sistema Piazza Cattedrale/Museo Diocesano/Via Cagliari.
- Creazione di uno spazio ad uso pubblico in via Cagliari dal quale è possibile accedere alla visita delle Mura Medievali, all'accesso di servizio al museo, ed ai nuovi percorsi verso il museo e la piazza Cattedrale
- Riqualificare gli edifici recenti nell'area
- Preservare il silenzio e la tranquillità
- Riqualificare l'impianto sportivo e le aree verdi del Seminario
- Creare un nuovo accesso al Museo Diocesano

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:2000

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Giardino di interesse storico
- Museo Diocesano

PROGETTO

- ☐ Aree soggette a convenzioni col Comune
- Riqualificazione con normativa Tessuti TP
- Riqualificazione con normativa Tessuti TI
- Riqualificazione area verde e sportiva
- ⋯ Nuovi percorsi pedonali ad accessibilità regolamentata

- ■ ■ Nuovi allineamenti
- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- Varchi regolamentati
- P Parcheggio pubblico
- Accessi/Uscite Museo
- ⋯ Percorsi di visita Museo

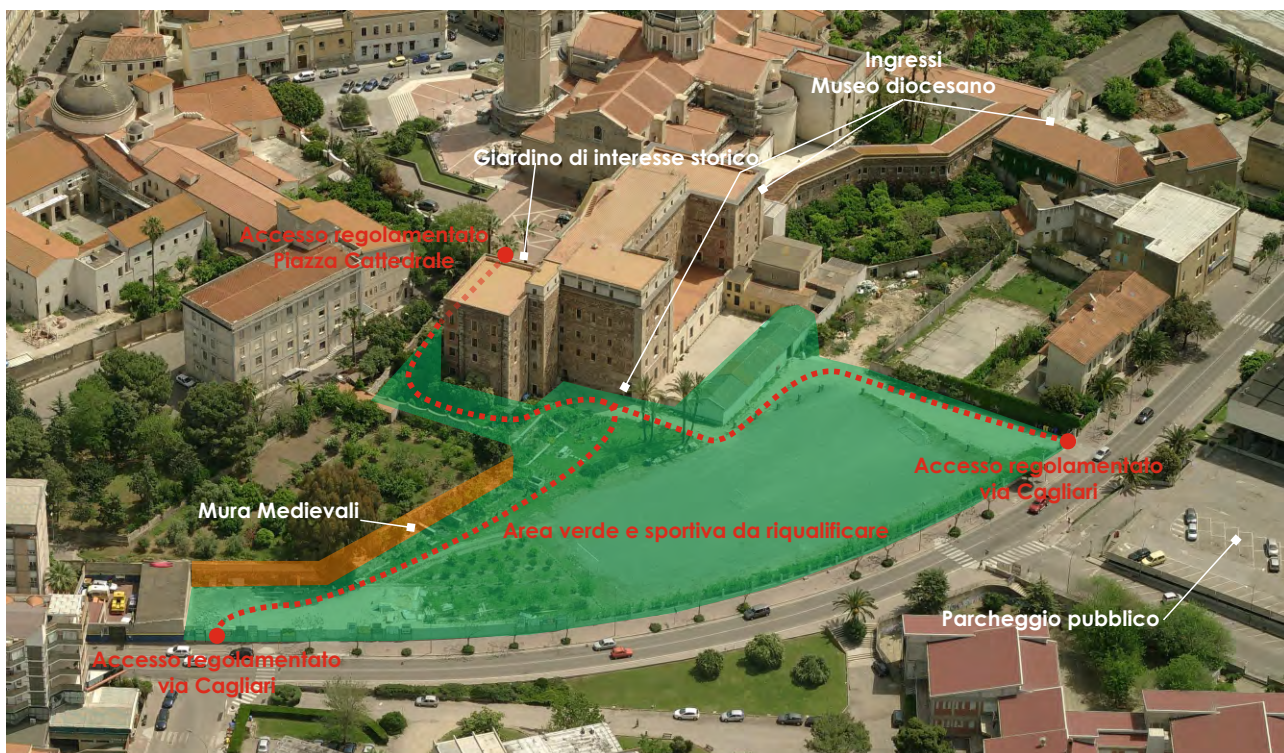
Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 15.347,93
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	Cfr Tessuti TI
Altezza massima	Cfr Tessuti TI
Superficie coperta max	Cfr Tessuti TI
Destinazione d'uso piano terra	-
Destinazione d'uso piani superiori	-

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni degli edifici compresi nell'area speciale sono disciplinate dalla normativa dei tessuti edilizi TP e TI e sono individuati coi colori blu e azzurro nello schema planimetrico della trasformazione. La realizzazione degli interventi per la creazione di nuovi spazi pubblici e attraversamenti dell'area è condizionata alla stipula di convenzione col Comune per la regolamentazione dei seguenti aspetti:

- Individuazione e regolamentazione dei percorsi pedonali dell'area da via Cagliari verso piazza Cattedrale
- Regolamentazione della fruizione collettiva dell'area
- Modalità di compartecipazione pubblica alla riqualificazione dell'area.

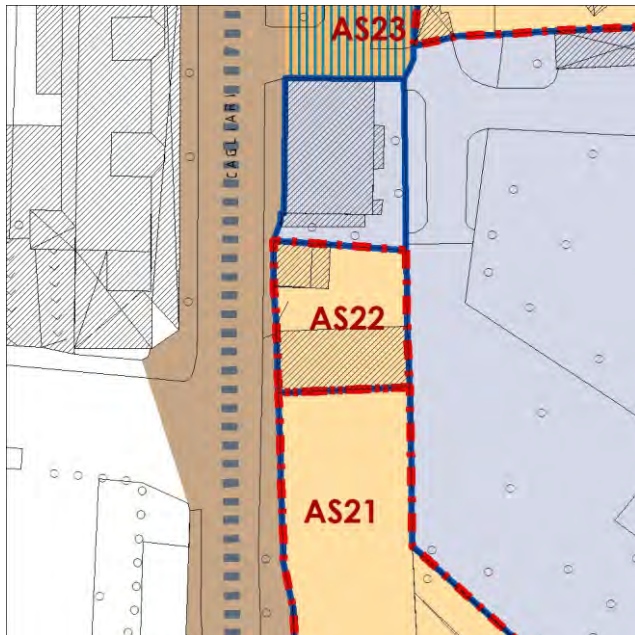


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 22

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO49UE18

Superficie complessiva dell'Area Speciale

331,48 mq

Superficie fondiaria

331,48 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

184,08 mq

Totale volume esistente

682,77 mc

L'area è sede di una delle ultime attività artigianali scarsamente compatibili col centro storico, una cuotofficina a stretto contatto con le vestigia della cinta muraria antica, la riconversione dell'area può offrire spunti per la riqualificazione dei resti delle mura giudicali. L'area necessita di bonifiche del suolo.

Si tratta di un'area adiacente al tracciato delle mura giudicali, prospiciente agli assi perimetrali, soggetta al vincolo archeologico e confinante con altre aree profondamente modificate rispetto alla loro conformazione storica.

L'AS22 è gravata dai seguenti vincoli:

- Gran parte dell'area è inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata per la vicinanza di un tratto di mura giudicali di via Cagliari (bene archeologico tutelato attraverso Notifica L. 20/06/1909 N.364 e s.n. 11/06/1926).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

Obiettivi della trasformazione Realizzazione di edificio residenziale in una porzione individuata del lotto, al fine di ricomporre la quinta urbana visibile dall'asse perimetrale verso i retri visibili dal confine dell'area speciale. La presenza di eventuali testimonianze e reperti afferenti alle mura di epoca giudiciale deve essere sottolineata e i resti resi, dove possibile, visibili e fruibili.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ⊙ Spazio pubblico
- ▨ Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ⋯ Aree di concentrazione volumetrica
- Spazi aperti di pertinenza
- ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili
- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 331,48
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	mc 1.050,00
Altezza massima	m 7,00
Superficie coperta max	mq 150,00
Destinazione d'uso piano terra	Residenziale / Commerciale
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale

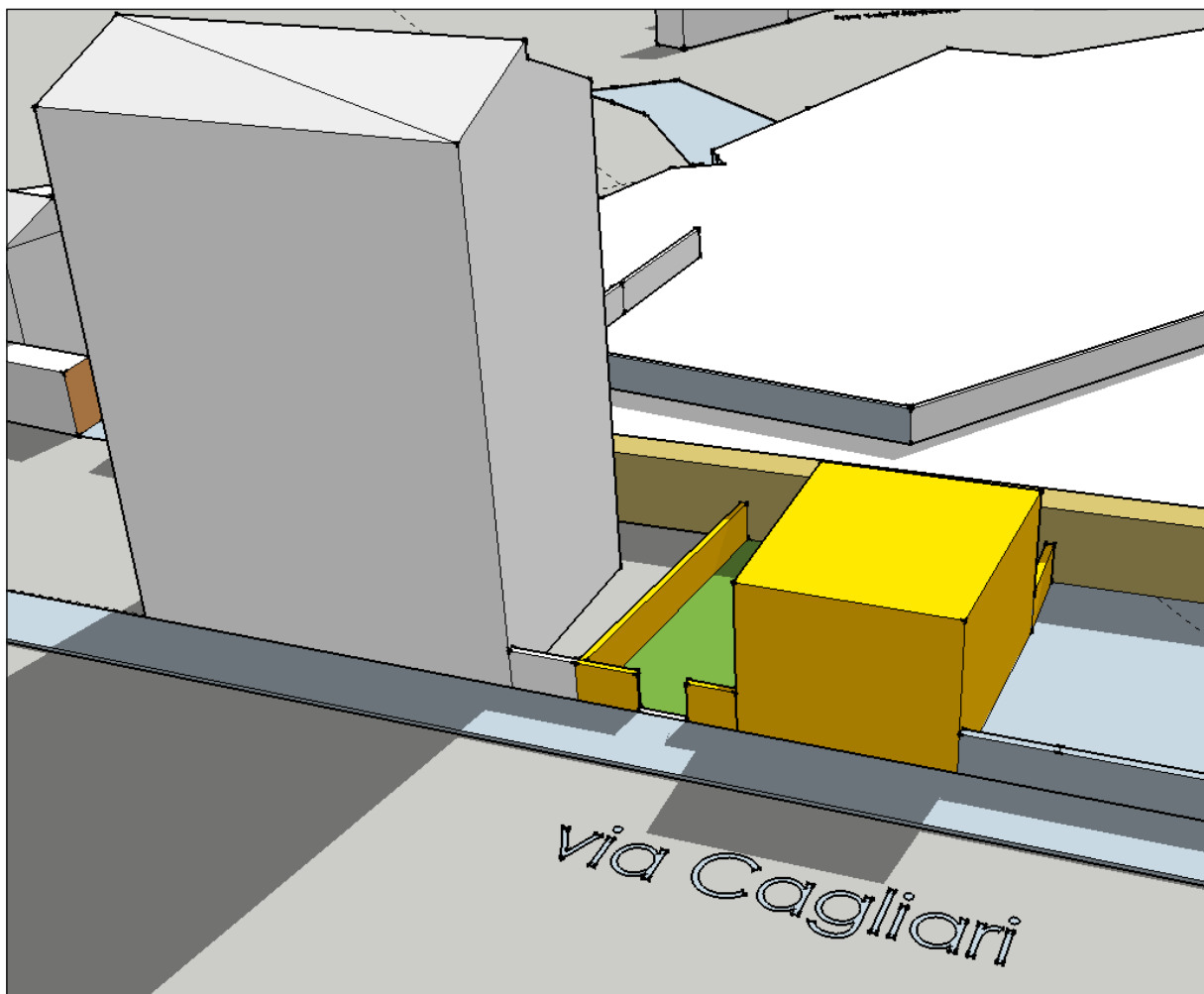
Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni dell'area speciale sono soggette alla disciplina relativa ai tessuti TI.

Nell'allineamento dell'edificio sulla via Cagliari si deve arretrare per eliminare i restringimenti del marciapiede, come indicato in planimetria.

Le aree a parcheggio che non possono essere ricavate all'interno del lotto possono essere monetizzate.

Schema assometrico della trasformazione

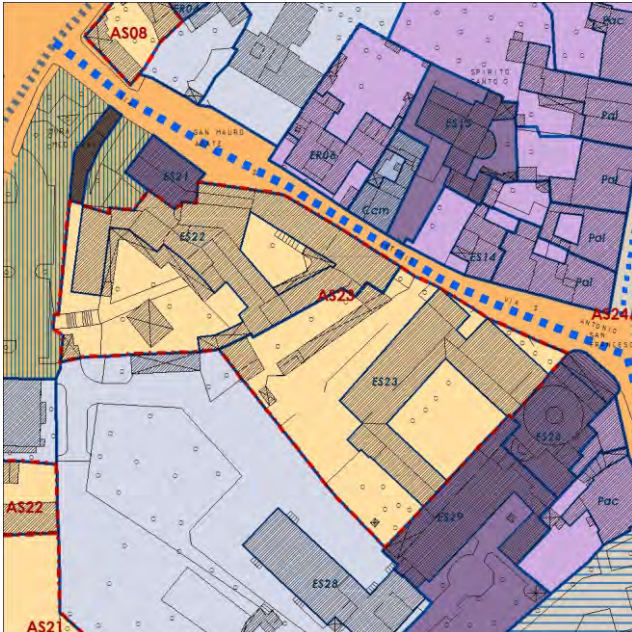


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 23

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:2000



Estratto dalla foto aerea scala 1:2000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO49UE20 - ISO49UE03 - ISO49UE04

Superficie complessiva dell'Area Speciale

6249,94 mq

Superficie fondiaria

6249,94 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

836,15 mq

Totale volume esistente

6.119,20 mc

L'area speciale comprende due complessi architettonici storici di grande pregio recentemente restaurati e riacquisiti alla fruizione pubblica. Si tratta dello Hospitalis Sancti Antoni e dell'ex distretto militare che occupava la maggior porzione del chiostro del convento di San Francesco.

L'adiacenza delle due aree e il fatto che la loro proprietà sia pubblica permettono di prevedere accessi controllati e percorsi pedonali che consentono di rendere fruibili le aree verdi e aperte di pregio ora non accessibili.

L'AS23 è gravata dai seguenti vincoli :

- L'area ospita al suo interno una parte della Chiesa di S. Francesco e il Convento dei Francescani (beni architettonici soggetti a tutela integrale secondo DM L.1089/1939, art. 822 Codice civile e provvedimento di vincolo Prot. n. 9734 del 09/07/1996, Prot. n. 7196 del 16/05/1997) che definiscono un perimetro a tutela condizionata.

Un'altra zona dell'area speciale è invece inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata per la vicinanza di un Tratto di mura giudicali di via Cagliari (bene archeologico tutelato attraverso Notifica L. 20/06/1909 N. 364 e s.n. 11/06/1926).

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo della trasformazione è quello di suggerire dei nuovi percorsi di visita al centro storico della città rendendo fruibili spazi aperti interni all'isolato, aprendo connessioni pedonali e potenziando la fruizione dei complessi architettonici di grande qualità e pregio compresi in quest'area.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:1000

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- ✿ Valorizzazione monumenti
- Elementi vegetali di pregio

PROGETTO

- ⋯ Area speciale da sottoporre a convenzione / protocollo d'intesa
- Spazi aperti interessati dalla trasformazione
- Aree verdi interessate dalla trasformazione
- Altri spazi aperti di pertinenza
- Edifici esistenti

- ⋯ Percorsi pedonali
- ☞ Accessi pedonali
- Varchi regolamentati

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	-
Superfici di cessione per spazi pubblici	-
Volume edificabile	-
Altezza massima	-
Superficie coperta max	-
Destinazione d'uso piano terra	-
Destinazione d'uso piani superiori	-

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni delle UMI ricomprese in questa Area Speciale devono rispettare la seguente normativa:

UMI 49.03 > Edificio Specialistico ES22 (Hospitalis Sancti Antoni) disciplina dei tessuti TS

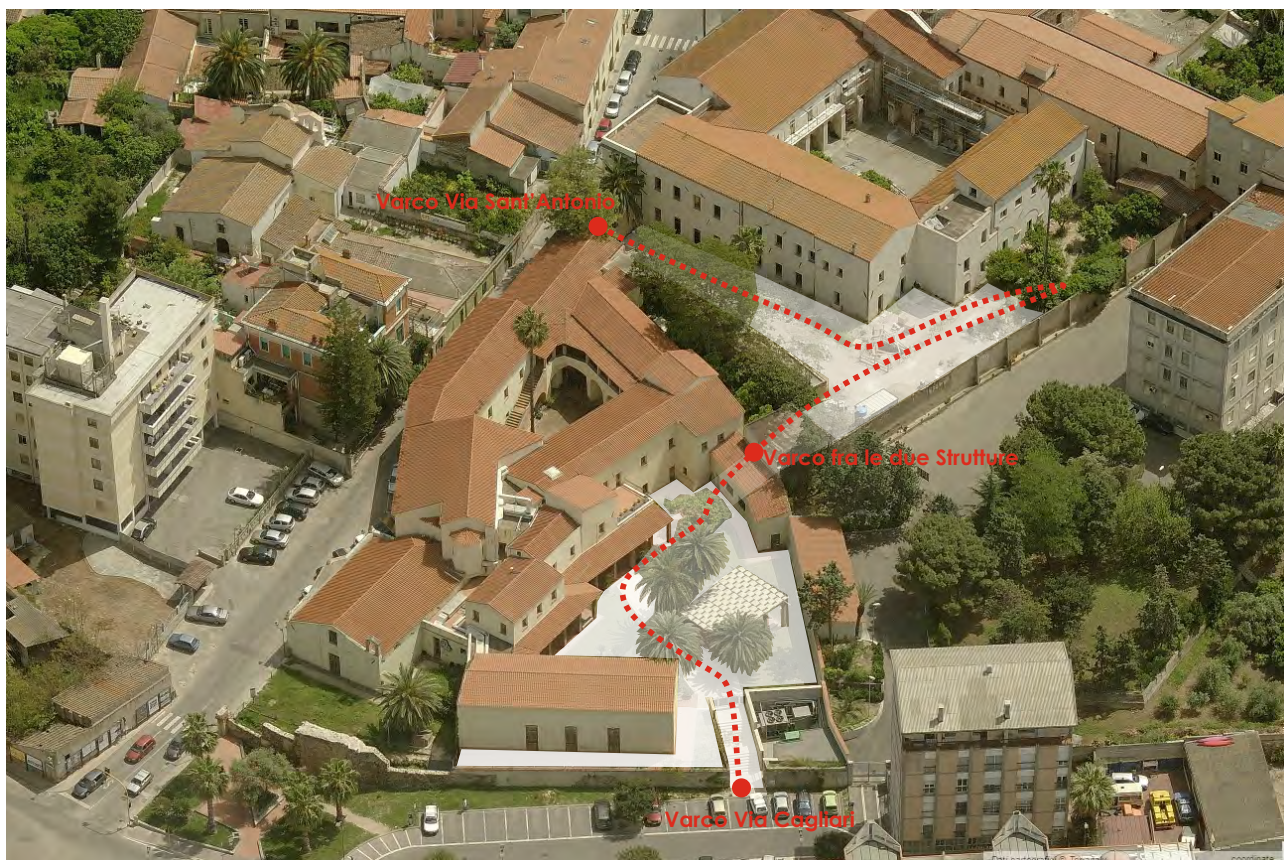
UMI 49.04 > Edificio Specialistico ES23 (Chostro San Francesco) disciplina dei tessuti TS

Il progetto del percorso dovrà essere condotto in maniera unitaria, al fine di garantirne la sua riconoscibilità ed il corretto rapporto tra gli spazi aperti di pertinenza delle UMI interessate e gli spazi pubblici su cui queste si affacciano.

La realizzazione e l'apertura dei nuovi spazi e percorsi pubblici e del collegamento delle due UMI è soggetta alla sottoscrizione di un protocollo di intesa fra le Amministrazioni proprietarie degli immobili al fine di regolare i seguenti aspetti:

Regolamentazione della fruizione pubblica dell'area

Finanziamento e gestione dei lavori per il miglioramento della fruibilità.

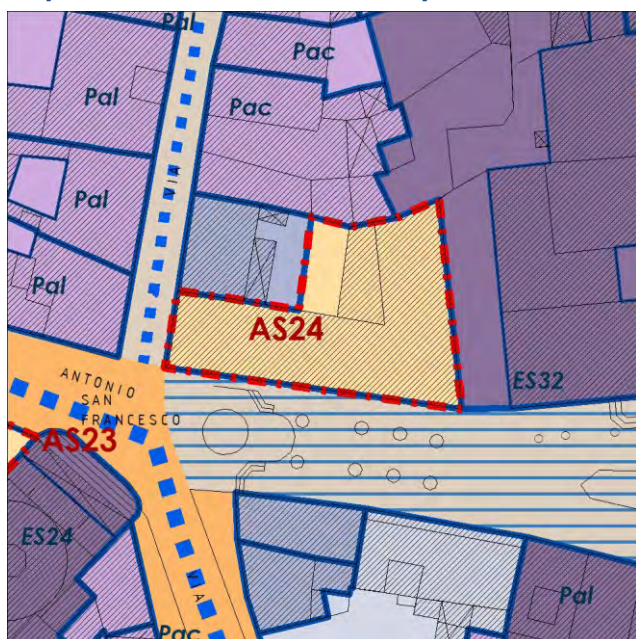


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 24

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)

ISO01BUE04

Superficie complessiva dell'Area Speciale

638,55 mq

Superficie fondiaria

638,55 mq

Superficie spazio pubblico

0,00 mq

Totale superficie coperta esistente

570,80 mq

Totale volume esistente

8.192,70 mc

Edificio parzialmente dismesso, è un grande contenitore non storico con elevate possibilità di trasformazione di cui il PPCS riconosce il valore strategico. L'edificio è situato in nella piazza Eleonora prospiciente alla chiesa di San Francesco di G.Cima. La sua storica funzione di edificio per uffici telecom ha perso importanza ed attualmente l'edificio è sottoutilizzato.



B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

La trasformazione ha l'obiettivo di riqualificare i fronti di questo edificio collocato in prossimità di importanti strutture monumentali del centro cittadino: la chiesa di san francesco e le architetture storiche di piazza Eleonora e via De Castro. Data la posizione di pregio, nel contesto cittadino, al fine di stimolarne una positiva trasformazione si vuole stimolare la riconversione residenziale dei piani altri dello stabile e mantenere la destinazione commerciale / servizi al solo piano terra. Si prevede anche la realizzazione di un tetto verde.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- ■ ■ Allineamenti da mantenere
- ☞ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ⊙ Spazio pubblico
- Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire
- ⋯ Sopraelevazioni L.R. 8/2015
- Tetto verde
- ■ Nuovi allineamenti

- ☞ Accessi pedonali
- ☞ Accessi carrabili
- R** Uso Residenziale del piano terra
- C** Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- P** Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 638,55
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile comprensivo di ampliamenti di cui alla LR. 8/2015	mc 8.500,00
Altezza massima (sulla parte interna del lotto)	m 18,50
Superficie coperta max	mq 570,80
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale /Servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale / Servizi

Prescrizioni Specifiche

Le trasformazioni dovranno essere condotte conformemente alla normativa relativa ai Tessuti Incongrui (TI), con le seguenti specificazioni:

E' consentita la riconversione residenziale dei piani primo, secondo ed eventuale sopraelevazione ex L.R. 8/2015.

Al piano terra sono ammesse destinazioni d'uso commerciali, per servizi, autorimesse, con accesso da via de Castro.

In caso di sopraelevazione dell'edificio, a compensazione della mancanza di spazi aperti al suolo dell'edificio, si dovrà realizzare una copertura verde per almeno il 50% della s.c.

In caso di sopraelevazione, questa dovrà essere realizzata all'interno del lotto come da schema planimetrico e non potranno essere variate le altezze su piazza Eleonora e via de Castro se non per le esigenze statico funzionali legate alla realizzazione della copertura verde.

Le dotazioni di standard urbanistici possono essere monetizzate

Gli alloggi devono essere dotati di ventilazione trasversale e prospettare quindi su almeno due fronti dello stabile.

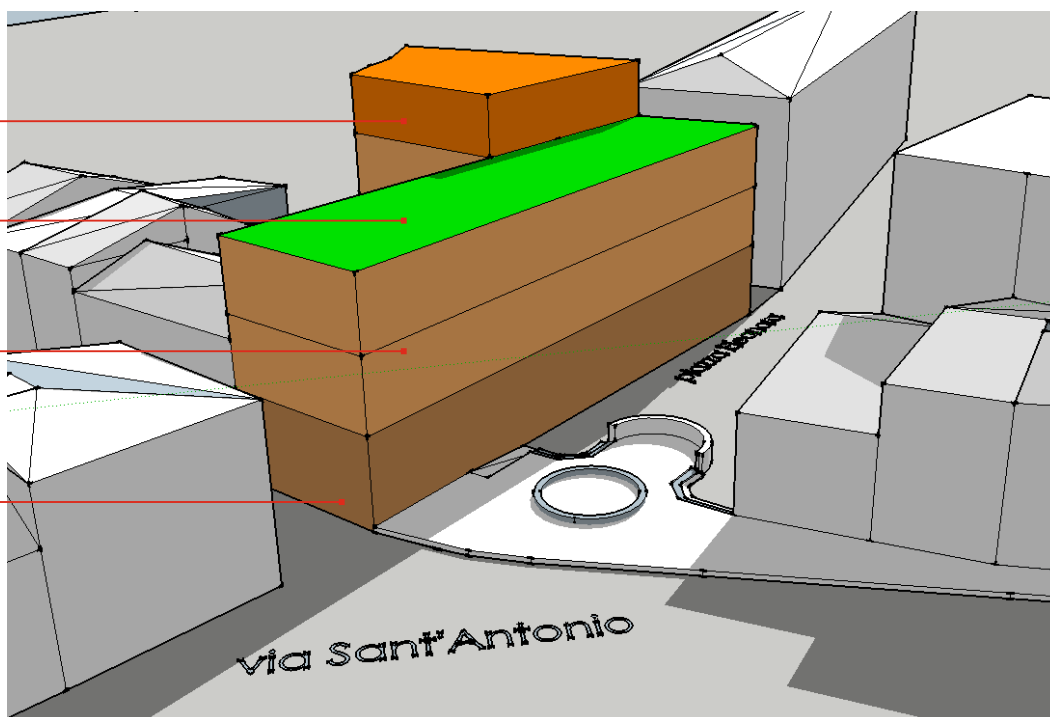
Schema assometrico della trasformazione

Localizzazione delle sopraelevazioni ad uso residenziale ex L.R. 8/2015

Tetto giardino ad uso dei condomini

Riconversione residenziale dei piani superiori

Piano terra a destinazione d'uso commerciale/servizi

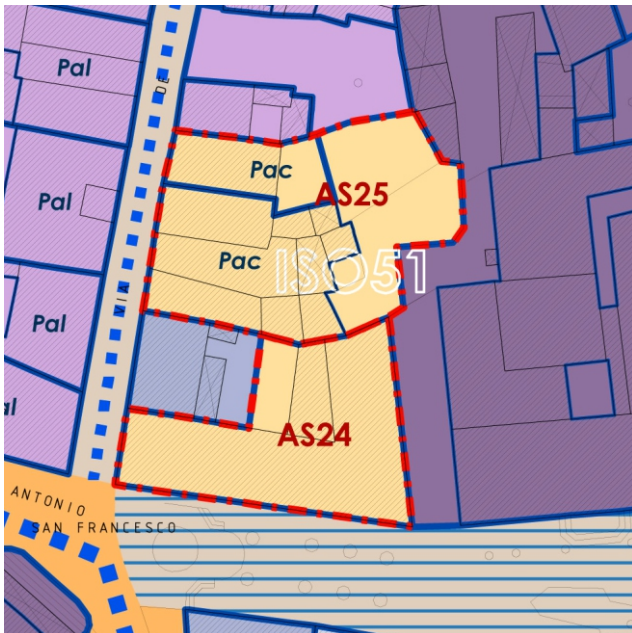


PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 25

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:1000



Estratto dalla foto aerea scala 1:1000

Principali dati conoscitivi

Unità edilizie ricomprese (rif. scheda/e conoscitiva/e)
 Superficie complessiva dell'Area Speciale
 Superficie fondiaria
 Superficie spazio pubblico
 Totale superficie coperta esistente
 Totale volume esistente

ISO1BU06 (UMI 51.06) e UMI 51.07

mq 954,97

mq 954,97

mq 0,00

mq 557,66*

mc 4532,57*

* in assenza di scheda di rilievo della UMI 51.07 si è proceduto alla rilevazione con l'ausilio di strumenti informatici

L'area speciale include le permanenze di un edificio afferente alla tipologia "palazzetto" e dell'adiacente corpo di fabbrica ad aula che ha ospitato in passato una Confraternita. I fabbricati, situati sulla via De castro, sono attualmente in disuso e si trovano in avanzato stato di degrado sia funzionale che statico. Dell'edificio ad aula sono presenti le murature perimetrali perfettamente conservate mentre le coperture sono crollate.

Per tale motivo nel rilievo strumentale del 2011 non è stata rilevata l'unità edilizia che non è quindi presente nel documento B.9 Schede delle Unità Edilizie (UE).

Il perimetro dell'AS include lo spazio aperto di pertinenza dell'antica unità edilizia, da preservare secondo le prescrizioni. Si riconosce come valore il suolo non impermeabilizzato della pertinenza storica e la presenza di vegetazione che qualifica la corte interna.

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

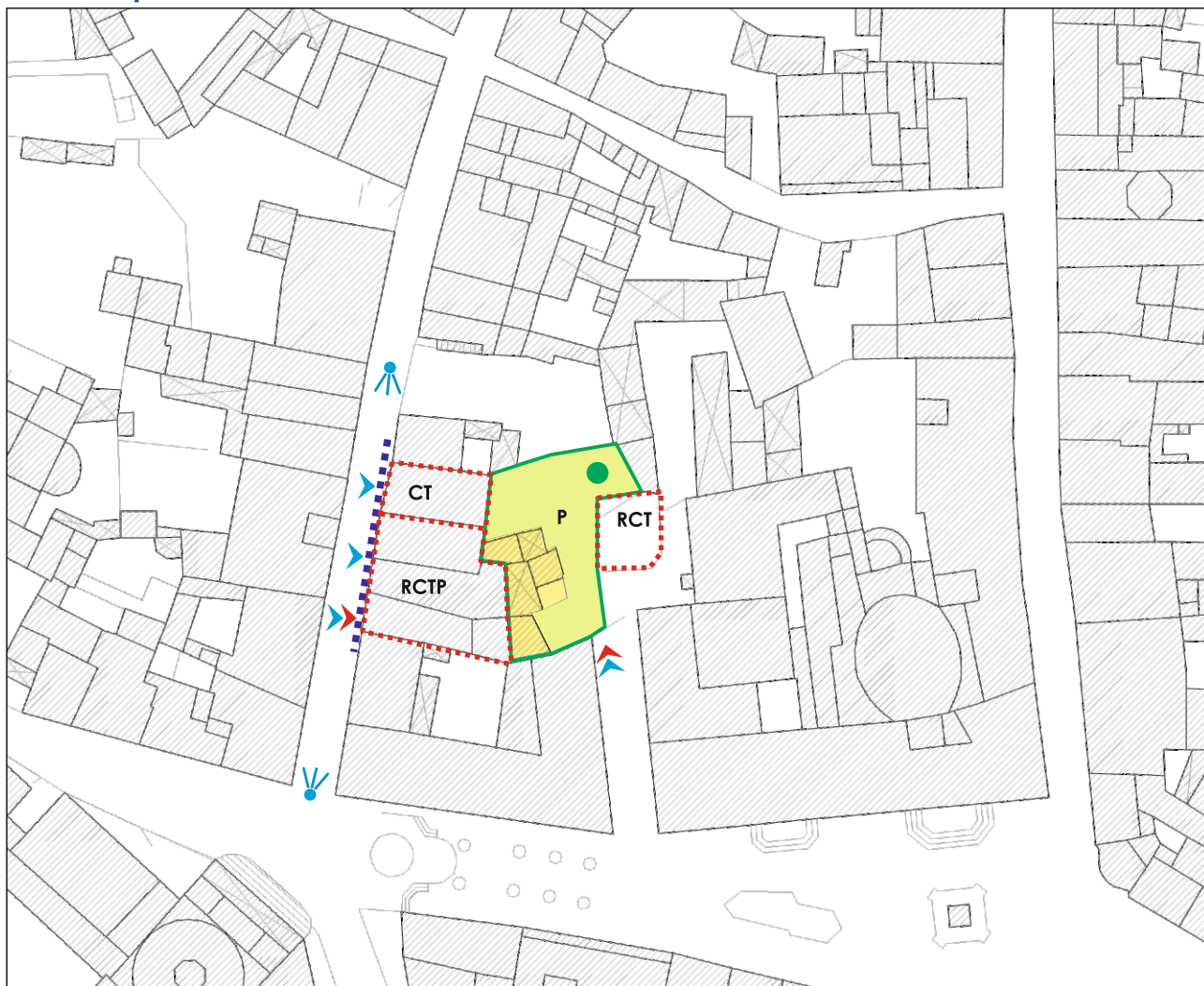
Obiettivi del progetto

Consentire il recupero dell'edificio con la rimozione di corpi di fabbrica documentabili come "incongrui" e dunque demoliti e ricostruiti entro il perimetro della proprietà, fatto salvo il principio di non aumento della volumetria e superficie coperta complessiva.

Il progetto potrà considerare la definizione di nuove funzioni di natura commerciale e/o turistico ricettiva. Dovrà essere garantito il miglioramento delle condizioni di illuminazione naturale e la realizzazione di nuovi orizzontamenti ai piani superiori, salvaguardando le permanenze di valore architettonico e testimoniale, quali archi di scarico e volte, riscontrabili al piano terreno dell'edificio.

Il passaggio esistente entro il corpo di fabbrica dovrà essere opportunamente recuperato. Passaggi pedonali e carrabili dovranno essere realizzati nel pieno rispetto della prescrizioni di tutela della tipologia riconosciuta dell'immobile, delle sue facciate e in generale del suo assetto storico riconosciuto nella struttura urbana.

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:500

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

- Allineamenti da mantenere
- ☰ Visuali
- * Valorizzazione monumenti
- Alberi

PROGETTO

- ◎ Spazio pubblico
- ▒ Aree soggette a cessioni/convenzioni col Comune
- Volumi da demolire (previa dim. incongruità)
- Spazi aperti di pertinenza con permeabilità superiore al 50%
- ▒ Aree di concentrazione volumetrica
- ■ ■ Nuovi allineamenti

- ▶ Accessi pedonali
- ▶ Accessi carrabili

- R Uso Residenziale del piano terra
- C Uso Commerciale / Servizi del piano terra
- T Uso Turistico/ricettivo del piano terra
- P Parcheggio pertinenziale al piano terra

Parametri urbanistici

Superficie fondiaria	mq 957,97
Superfici di cessione per spazi pubblici	mq 00,00
Volume edificabile	nessun incremento
Altezza massima	nessun incremento
Superficie coperta max	nessun incremento
Destinazione d'uso piano terra	Commerciale/Turistico/Servizi
Destinazione d'uso piani superiori	Residenziale/Turistico/Servizi

Prescrizioni Specifiche

L'intervento deve essere condotto nel rispetto della normativa relativa ai tessuti TC (ART. 17 Nta) con le seguenti precisazioni:

- L'unità edilizia della UMI 51.07 deve essere opportunamente documentate in tutti i parametri dimensionali e nei valori architettonici.
- Dovranno essere rispettati gli allineamenti indicati nei prospetti regolatori, con eventuale riapertura di vani porte o finestre documentati attraverso una analisi storica.
- La copertura dovrà essere a doppia falda, come indicato nei prospetti regolatori.
- Le aperture ed i rapporti pieni/vuoti devono mantenere sostanzialmente inalterate le proporzioni.
- I portoni e ingressi carrabili dovranno essere trattati nel rispetto della normativa del PPCS e secondo gli indirizzi contenuti nel documento D.4. Non sono ammessi passaggi aperti, in riproposizione del "portico" di interesse storico.
- Si potranno realizzare nuovi orizzontamenti ai piani superiori e modificare quelli esistenti, anche con incremento di superficie netta di pavimento, purché senza modifica delle facciate e della sagoma dell'edificio.
- Andranno mantenute le permanenze di valore architettonico e/o testimoniale, quali archi di scarico e volte, riscontrabili all'interno dell'edificio.
- Nell'edificio di cui alla UMI 51.07 si potrà realizzare un nuovo orizzontamento (soppalco) per un superficie complessiva non superiore a 2/3 della superficie di pavimento.
- "Dalla demolizione di volumi documentabili come "incongrui" di potrà realizzare un corpo di fabbrica nella zona di concentrazione volumetrica indicata che potrà essere anche architettonicamente e funzionalmente autonomo rispetto al corpo originario ma senza aumento della volumetria e superficie coperta complessiva." Per tale volume vale la normativa relativa ai tessuti incongrui (TI)"

Prospetti regolatori

