



Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano



Relazione Paesaggistica

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

Approvazione
Del. C.C. n. 27 del 22/03/2017

Revisione

Relazione Paesaggistica del PPCS

Il presente documento è redatto ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005, "individuazione della documentazione necessaria per la verifica della compatibilità paesaggistica" degli interventi proposti e ai sensi dell'art. 146, comma 3 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, a corredo dell'istanza di parere paesaggistico sui piani attuativi ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 28/98.

Sommario

1. INQUADRAMENTO	3
1.1. Dati individuativi.....	3
1.1.1. Comune richiedente	3
1.1.2. Tipologia dell'intervento.....	3
1.1.3. Caratteristiche dell'intervento	3
2. CONTESTO PAESAGGISTICO – SINTESI DELLE CRITICITÀ	3
2.1.1. Criticità diffuse	3
2.1.1. Criticità localizzate	4
3. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO DI ORISTANO	4
3.1. Pianificazione sovraordinata	4
3.1.1. Convenzione Europea del Paesaggio.....	4
3.1.2. Codice dei beni culturali e paesaggistici D.lgs. n. 42 del 22/01/2004 (ex T.U. in materia di beni culturali L. n. 490/99).....	5
3.1.3. Piano Paesaggistico Regionale	5
3.1.4. Piano Urbanistico Provinciale	6
3.1.5. Piano Urbanistico Comunale.....	6
3.2. Beni paesaggistici catalogati.....	7
4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO	8
4.1. Principi, finalità e obiettivi del PPCS.....	8
4.2. Le discipline	9
4.2.1. Struttura della normativa.....	9
4.2.2. Rapporti con Piano Urbanistico Comunale e Regolamento Edilizio.....	10
4.2.3. Aree Speciali (AS).....	10
4.2.4. Linee guida per gli interventi	11
5. VALUTAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO	13
5.1. Valutazione degli effetti delle trasformazioni diffuse	13
5.1.1. Centro matrice nel suo complesso.....	13
5.1.2. Tessuti edilizi di valore storico testimoniale	14
5.1.3. Tessuti edilizi incongrui.....	15
5.1.4. Spazio pubblico	18
5.2. Valutazione degli effetti delle trasformazioni puntuali rilevanti: le Aree Speciali	21
5.2.1. Effetti di sistema delle Aree Speciali.....	21
5.2.2. Effetti localizzati delle Aree Speciali	27

1. INQUADRAMENTO

1.1. Dati individuativi

1.1.1. Comune richiedente

Comune di Oristano (OR).

1.1.2. Tipologia dell'intervento

Pianificazione attuativa, Piano Particolareggiato del Centro storico. Il PPCS è redatto, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.P.R. n. 82 del 07/09/2006, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45 del 23/12/1989 e secondo i contenuti previsti dalla legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche e integrazioni.

1.1.3. Caratteristiche dell'intervento

Il PPCS disciplina l'intera Zona Territoriale Omogenea "A" – Centro Storico come classificata dal Piano Urbanistico Comunale (PUC), costituisce adeguamento alle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e sostituisce, abrogandolo, il precedente Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/03/1999 e in vigore dal 27/04/1999.

2. CONTESTO PAESAGGISTICO – SINTESI DELLE CRITICITÀ

2.1.1. Criticità diffuse

Dal Quadro conoscitivo del PPCS si possono desumere alcune evidenti criticità paesaggistiche diffuse e in atto nell'insediamento storico:

- **dinamiche di diminuzione dell'occupazione del Centro storico** da parte della residenza e di alcune attività non residenziali (piccole attività commerciali e artigianali, studi professionali): questa dinamica comporta una maggiore esposizione dell'assetto paesaggistico del CS alle dinamiche di cattiva manutenzione, abbandono e generale incuria dei tessuti edificati e minore controllo sociale di qualità e stato degli spazi pubblici aperti o degli spazi ad uso pubblico;
- **dinamiche di diffusione di elementi incongrui non strutturali** conseguenti a trasformazioni edilizie di manutenzione straordinaria e/o di dotazione e adeguamento funzionale per quanto riguarda impianti tecnologici, accessibilità, risparmio energetico, sicurezza: la perdita progressiva delle modalità costruttive e delle caratteristiche edilizie tradizionali (una su tutte, la dismissione delle modalità costruttive in terra cruda) si accompagna ad un diffuso utilizzo di soluzioni progettuali per interventi diffusi (intonaci, colorazioni, materiali, infissi, dotazioni tecnologiche quali antenne e condizionatori ecc.) che progressivamente impoverisce la conformazione tradizionale del Centro storico e la sua pregevole uniformità che evidenzia al meglio i frequenti episodi di edilizia specialistica/monumentale;

- **abbandono progressivo delle tecniche costruttive e delle tipologie edilizie tradizionali**, che ha comportato nel recente passato l'introduzione di elementi edilizi e di modalità compositive/distributive non congrue con il mantenimento dell'assetto paesaggistico tradizionale, sia per gli edifici che per i manufatti secondari, quali ad esempio le recinzioni;
- **disomogeneità dell'assetto paesaggistico dello spazio pubblico**: gli interventi che si sono succeduti sullo spazio pubblico (pavimentazioni, arredi, segnaletica, occupazione per attività di pubblico esercizio, spazi di parcheggio, verde pubblico, attrezzature varie...), in assenza di un disegno di insieme, hanno determinato la realizzazione (pur spesso di pregevole fattura) solo "per parti" dello spazio pubblico, determinando problemi di scarsa integrazione e disomogeneità per materiali, colori, soluzioni progettuali; le diverse aree pubbliche interessate da interventi di riqualificazione o trasformazione soffrono dunque della diversa configurazione e di scarsa integrazione;
- **necessità di trasformazione dello spazio pubblico**: buona parte delle criticità dello spazio pubblico sono dovute all'effettivo scarso stato manutentivo o addirittura all'abbandono; il PPCS agisce quindi prioritariamente su queste aree, individuate nell'Atlante e disciplinate anche attraverso il ricorso al Quaderno per il progetto degli spazi pubblici.

2.1.1. Criticità localizzate

Il PPCS, oltre alle criticità sopra schematizzate e affrontate attraverso la disciplina della gestione "ordinaria", individua criticità rilevanti e localizzate, che interessano gli assetti insediativi e paesaggistici del Centro Storico:

- **tessuti incongrui**: sommano gran parte delle criticità rilevate nella sezione precedente, riscontrabili entro quelli che il PPCS individua appunto come "tessuti incongrui", indicati nelle carte di piano con la sigla TI. Non sono riconducibili a tipologie edilizie di valore (sia storico che recente) e non sono coerenti o sono in contrasto con la caratterizzazione formale ed ambientale del Centro Storico, per principi insediativi, morfologia e caratteri architettonici;
- **aree speciali (AS)**: le criticità evidenziate alla sezione precedente, oltre alla presenza di ruderi non recuperabili, sono state il puntuale criterio individuativo delle 25 aree speciali, specificamente trattate nelle successive parti della presente Relazione Paesaggistica.

3. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DEL CENTRO STORICO DI ORISTANO

3.1. Pianificazione sovraordinata

3.1.1. Convenzione Europea del Paesaggio

Predisposta dal Consiglio d'Europa e firmata dai 45 stati membri nel 2000 a Firenze (ratificata dall'Italia il 9 gennaio 2006 con la legge n. 14), si prefigge lo scopo di promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi e di organizzare la cooperazione europea in questo campo.

I principi della Convenzione Europea esigono una gestione che, in una prospettiva dinamica, assuma come obiettivi prioritari l'orientamento e l'armonizzazione delle trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso forme capaci di produrre nuovi valori, nuove qualità, nuove opportunità. I territori dovranno allora essere interpretati correttamente per poi intervenire con azioni compatibili con i caratteri e le qualità riconosciute. Nel contempo, gli interventi dovranno far risaltare la storia, il significato,

l'immagine e i caratteri del territorio, ispirandosi ad essi e ponendo le trasformazioni contemporanee in sintonia con la specificità del contesto paesaggistico affinché le opere realizzate diventino esse stesse parti integranti di quel paesaggio che hanno contribuito a mutare.

3.1.2. Codice dei beni culturali e paesaggistici D.lgs. n. 42 del 22/01/2004 (ex T.U. in materia di beni culturali L. n. 490/99)

Le parti del Codice più direttamente riferibili al PPCS sono:

all'Articolo 10 (Beni culturali)

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

...

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

l) le tipologie di architettura rurale aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

all'Articolo 12 (Verifica dell'interesse culturale)

1. Le cose immobili e mobili indicate all'articolo 10, comma 1, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono sottoposte alle disposizioni del presente Titolo fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.

Articolo 134 Beni paesaggistici

1. Sono beni paesaggistici:

...

c) gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156. (Rinvio alla disciplina del PPR)

3.1.3. Piano Paesaggistico Regionale

Con deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006 la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale relativo al primo ambito omogeneo – Area Costiera.

Nella cartografia generale del Piano sono delimitati i centri di antica e prima formazione anche degli ambiti non costieri che sono riferibili al nostro caso.

La disciplina transitoria per queste aree è espressa nelle norme di attuazione del P.P.R. agli Art. 66 (Centri di antica e prima formazione. Rinvio), Art. 51 (Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione), Art. 52 (Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni), 53 (Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi).

Con particolare riferimento al PPCS si riporta:

Art. 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

1. Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti

a. omissis

b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.

2. omissis

3. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria

b) restauro e risanamento conservativo,

c) ristrutturazione edilizia interna.

4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

5. omissis

6. omissis

7. omissis

8. omissis

9. omissis.

10. omissis

11. omissis

12. Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:

a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;

b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;

c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;

d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;

e) la continuità dei volumi con i recinti;

f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

13. omissis

14. omissis

15. omissis

3.1.4. Piano Urbanistico Provinciale

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) è redatto con riferimento alle disposizioni della Legge Regionale 22/12/1989, n. 45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio, e sue modifiche e integrazioni. Il PUP, in applicazione dell'art. 16 della L.R. 45/89, così come modificato dall'art. 72 della Legge Regionale 15/02/1996, n. 9, ha valenza di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 15 della L. 08/06/1990, n. 142.

Il Piano Urbanistico Provinciale di Oristano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 17 del 18/03/2005, pubblicato ed inviato ai Comuni; si trova ad oggi in corso di verifica ed aggiornamento.

Tale strumento dispiega effetti di indirizzo per gli strumenti comunali.

3.1.5. Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico comunale vigente dal maggio 2010 delimita l'ambito territoriale della zona A del nucleo urbano di Oristano.

La zona territoriale omogenea A relativa alla città è attualmente disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/03/1999 ed in vigore dal 27/04/1999 e conforme agli artt. 51, 52 e 53 delle N.T.A. del P.P.R. con Determinazione n. 3053/DG del 17/12/2008 dell'Ass. Reg. EE.LL. - Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale, mediante l'individuazione delle destinazioni d'uso edilizie e delle trasformazioni edilizie e/o urbanistiche ammesse per ciascuna unità minima di intervento.

3.2. Beni paesaggistici catalogati

Come rappresentato cartograficamente anche nell'elaborato B.6 del PPCS, all'interno del perimetro della zona A è presente un elevato numero di beni vincolati e di beni di interesse storico culturale.

Per la realizzazione di interventi su questi immobili dunque, oltre al rispetto della disciplina del PPCS, è necessaria anche l'autorizzazione ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004.

Nell'ambito della Zona A si rileva anche una significativa presenza di siti di interesse archeologico (identificati come areali nella tavola B.6), che implica l'assoggettamento a vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.

Beni vincolati	
5	Seminario Tridentino
8	Torre di Mariano II (o di San Cristoforo)
31	Portixedda
40	Torre di Guardia via Mazzini
48	Mura Giudicali - tratto via Solferino
51	Carceri Giudiziarie - ex Regia Giudicale*
55	Mura Giudicali - tratto via D. Contini
59	Chiesa di San Saturnino
63	Chiesa di San Domenico*
65	Asilo Boy*
66	Edificio confinante con Portixedda*
71	Giudicali - tratto via Mazzini
72	Mura Giudicali - tratto via Cagliari
<i>ai margini del Centro Storico</i>	
19	Chiesa San Sebastiano Martire
41	Palazzo Tola
42	Palazzina Pili
47	Mutuo Soccorso
58	Chiesa e convento dei Cappuccini
70	Scuola elementare via Solferino
Altri beni di interesse storico-culturale* Beni notificati	
A	Statua di Eleonora d' Arborea
1	Cattedrale di Santa Maria Assunta
2	Palazzo dell' Arcivescovado
3	Ex-Canonica (Hotel Duomo)*
4	Palazzo Tolu*
5	Hospitali Sancti Antoni
6	Chiesa di San Mauro
7	Chiesa di San Francesco e Convento*
8	Cappella di Santo Spirito
9	Palazzo De Castro*
10	Casa Loddo*
11	Palazzo Arcais*

12	Palazzo Falchi
13	Palazzo degli Scolopi
14	Palazzo Carta-Corrias*
15	Palazzo Campus-Colonna
16	Chiesa della Santissima Trinità
17	Palazzo Mameli
18	Casa della Ciudad*
19	Teatro San Martino*
20	Palazzo Dessy-Paderi*
21	Convento del Carmine
22	Chiesa del Carmine
23	Palazzo Parpaglia
24	Palazzo Sanbiagio*
25	Teatro Garau
26	Casa Eleonora D'Arborea*
27	Chiesa di Santa Chiara
28	Casa Peppetto Pau*
29	Palazzo Loffredo*
30	Chiesa di Santa Lucia
31	Chiesa e Convento Suore Cappuccine*
32	Caserma dei Vigili Urbani*

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

4.1. Principi, finalità e obiettivi del PPCS

Il PPCS interviene sulla città esistente, senza prevedere consumo di ulteriore suolo, perseguendo i seguenti obiettivi generali:

- a) valorizzazione, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio del Centro Storico, sia per quanto riguarda le parti di rilevante pregio storico-architettonico sia per quanto riguarda i tessuti formati da edilizia minore;
- b) conservazione dei beni culturali e dei luoghi di particolare valore storico, architettonico e artistico;
- c) riqualificazione degli spazi aperti pubblici e privati esistenti;
- d) riduzione del consumo di suolo, attraverso la limitazione all'incremento delle superfici coperte e delle superfici impermeabilizzate;
- e) adeguamento del patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e di sicurezza, anche attraverso la migliore integrazione con il Piano Energetico (PAES);

- f) promozione dell'uso di tecnologie, saperi e materiali della tradizione costruttiva locale;
- g) riuso e riappropriazione da parte della cittadinanza di spazi ed edifici pubblici;
- h) rioccupazione dei tessuti edilizi e degli spazi del Centro Storico ora abbandonati o sottoutilizzati;
- i) valorizzazione, mantenimento e insediamento di attività artigiane, turistico/ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche, per i servizi alla persona;
- j) ricostituzione e cura dell'immagine del Centro Storico come insieme unico e di valore;
- k) individuazione all'interno del Centro Storico e in connessione territoriale di percorsi turistici culturali e museali del Centro Storico;
- l) sviluppo di una accessibilità allargata e miglioramento della mobilità all'interno del Centro, in particolare per persone diversamente abili.

4.2. Le discipline

4.2.1. Struttura della normativa

Il progetto del PPCS si esplicita attraverso le diverse discipline articolate in indirizzi, criteri di intervento e prescrizioni, relativamente agli interventi sull'edificato e sulle pertinenze (Titolo II e Titolo III delle NTA), sullo spazio pubblico (Titolo IV delle NTA) e sulle Aree Speciali (Titolo V delle NTA) e attraverso gli strumenti di guida agli interventi - "linee guida" - costituiti dal "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro" e dal "Quaderno per il progetto degli spazi pubblici".

Il PPCS fa riferimento in particolare al "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro" con la "Tavolozza dei colori" per quanto attiene alle regole per il corretto uso del colore nel Centro Storico.

I livelli attraverso i quali il PPCS, alla luce della lettura e interpretazione del quadro conoscitivo, stabilisce specifiche discipline a chiunque operi nel Centro Storico sono:

- **i tessuti edilizi**, individuati nelle tavole di Quadro Conoscitivo e singolarmente disciplinati dalle NTA;

- **la classificazione degli edifici**, per le quali le NTA contengono specifiche discipline e rimandano al "Quaderno per gli interventi di recupero e restauro" per ulteriori indirizzi, schemi grafici, abachi e buone pratiche di riferimento per gli interventi;

- **le tipologie dello spazio pubblico**, per le quali il PPCS articola obiettivi specifici e criteri di intervento e rimanda al "Quaderno per il progetto degli spazi pubblici" per ulteriori indirizzi, schemi grafici, abachi e buone pratiche di riferimento per gli interventi;

- **le classi di intervento sullo spazio pubblico**, per le quali le NTA definiscono gli indirizzi per gli interventi in coerenza con il ruolo che ciascuna tipologia di spazio pubblico riveste e del rapporto con i tessuti edilizi;

- **le Aree Speciali**, riferite ad una o più Unità Minime di Intervento e/o a parti dello spazio pubblico, per le quali si rimanda alle "Schede delle Aree Speciali" allegate alle NTA.

Il riconoscimento dei tessuti e delle tipologie è svolto sulla base della documentazione di Quadro Conoscitivo che è organizzata, per quanto riguarda l'edificato, in schede riferite ad Unità Edilizie. A partire da queste ultime il progetto di piano riarticola il patrimonio edilizio in Unità Minime di Intervento.

Per **edificato e pertinenze** il PPCS inoltre individua gli **elementi maggiormente qualificanti il Centro Storico**, per i quali detta specifiche discipline, articolate per elementi costitutivi e di finitura ed altri elementi caratterizzanti i fronti sullo spazio pubblico, integrate dal “Quaderno per gli interventi di recupero e restauro”.

Per lo **spazio pubblico** infine le NTA forniscono specifiche discipline riferite agli **elementi specifici caratterizzanti**, per i quali si deve altresì fare riferimento ai contenuti del “Quaderno per il progetto degli spazi pubblici”.

L’individuazione cartografica di questi elementi è contenuta nella tavola “Il Progetto del PPCS: la disciplina per gli interventi nel Centro Storico” in scala 1:1.000, alla quale si rimanda per una esatta individuazione e della quale si riporta a seguire la legenda.

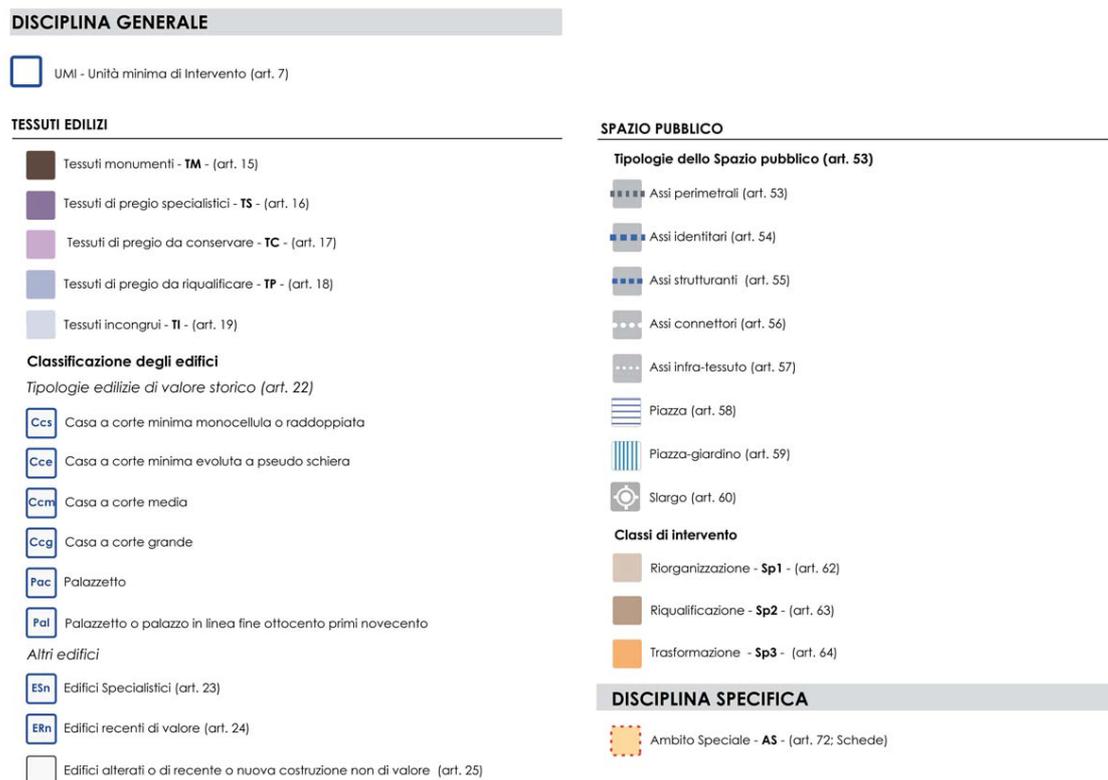


Figura 1 Legenda dell'Elaborato D.2, il progetto del PPCS

4.2.2. Rapporti con Piano Urbanistico Comunale e Regolamento Edilizio

Le NTA del PPCS integrano quelle del PUC per quanto riguarda la zona A del territorio comunale.

Il Regolamento Edilizio del Comune di Oristano e le NTA del PPCS costituiscono un testo normativo unico e inscindibile. In caso di contrasto tra le prescrizioni del RE e quelle delle NTA del PPCS, prevalgono queste ultime. Per quanto non espressamente previsto nelle NTA del PPCS e dal RE, si rimanda alle prescrizioni di Legge Statali, Regionali ed ai Regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

4.2.3. Aree Speciali (AS)

Il PPCS individua le Aree Speciali in considerazione delle caratteristiche storiche, insediative ed ambientali, della rilevanza strategica del recupero e dell’entità e/o complessità degli interventi ivi previsti.

Esse possono comprendere una o più Unità Minime di Intervento e possono interessare anche lo spazio pubblico. I progetti previsti per le Aree Speciali sono finalizzati a migliorare la qualità urbana dei manufatti ivi compresi e del loro intorno urbano di riferimento, favoriscono l'attuazione di azioni di recupero coordinate fra più soggetti attuatori e possono prevedere incentivi che ne stimolino la realizzazione.

Esse sono soggette a normativa specifica secondo le disposizioni delle Schede progettuali allegatale alle NTA, comunque in coerenza con la disciplina generale del PPCS. Nel caso di aumento del carico urbanistico, per le AS è obbligatoria la verifica degli standard urbanistici. Qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire spazi adeguati all'interno del perimetro dell'Area Speciale, l'Amministrazione può procedere alla monetizzazione del valore delle aree destinate agli standard, ovvero disporre che gli standard siano reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

Entro il perimetro delle Aree Speciali fino all'attuazione degli interventi previsti dalle Schede sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Al capitolo 5 viene riportata una scheda di valutazione di ciascuna Area Speciale con esplicitata l'entità della trasformazione prevista e la conformità agli obiettivi del Piano Particolareggiato e delle norme sovraordinate.

4.2.4. Linee guida per gli interventi

Le discipline del PPCS, riportate nelle NTA e nelle schede delle Aree Speciali, sono integrate da due elaborati che si configurano come delle "linee guida" per l'intervento entro il perimetro del Centro Storico.

Sono redatte per consentire sia a chi propone interventi sugli elementi edificati (elaborato D.4, Quaderno per gli interventi di recupero e di restauro) di meglio conoscerne il valore e gli elementi costitutivi, elementi che connotano i tessuti edilizi del Centro Storico, inclusi i colori, sia a chi interviene sullo spazio pubblico (elaborato D.5, Quaderno per il progetto degli spazi pubblici) di accordare i singoli interventi nella direzione della massima riconoscibilità e integrazione con gli elementi edificati. Questo elaborato ha uno dei referenti principali proprio nella stessa Pubblica Amministrazione ed indica una linea di condotta futura per una maggiore uniformazione degli interventi sugli spazi pubblici del Centro Storico.

4.2.4.1. Quaderno per gli interventi di recupero e di restauro

Il Quaderno in oggetto è in linea con gli indirizzi della Regione Autonoma della Sardegna (cfr. ad esempio la Guida agli interventi Recupero, riqualificazione e riuso dell'edificato storico dei centri storici e degli insediamenti storici minori della Sardegna, Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29). Esso ha lo scopo di specificare le prescrizioni normative, i criteri e gli indirizzi per gli interventi entro il Centro storico della Città di Oristano.

Come si è visto in precedenza, gli elementi attraverso i quali il PPCS, alla luce della lettura e interpretazione del quadro conoscitivo, detta specifiche discipline a chiunque operi nel perimetro del Centro storico sono, per quanto riguarda il patrimonio edilizio, essenzialmente le seguenti:

- i tessuti edilizi, nei quali si articola il Centro Storico;
- la classificazione degli edifici: il PPCS contiene prescrizioni specifiche per gli edifici di valore storico testimoniale anche recenti, gli edifici specialistici, gli edifici alterati o di recente/nuova costruzione non di valore.

Per gli elementi sopra elencati le Norme Tecniche di Attuazione del PPCS rimandano al Quaderno, per la specificazione degli indirizzi anche attraverso schemi grafici per la migliore comprensione e attuazione delle disposizioni sulle singole classi degli edifici (simile operazione il PPCS compie per lo spazio pubblico, cfr. sotto).

Il Quaderno contiene delle indicazioni, cioè delle regole in forma di "buone pratiche", su come intervenire su quegli edifici e manufatti ai quali il PPCS assegna un determinato valore storico testimoniale. Il Quaderno contiene delle indicazioni per riconoscere tipologie e principali configurazioni spaziali, esplicita gli elementi di valore, fornisce una rassegna di

buone pratiche, che sono riferimento per la buona progettazione e che, nelle intenzioni dell'Amministrazione, potranno essere arricchite attraverso gli interventi recenti che eleveranno la qualità del Centro Storico. La Tavolozza dei colori, da utilizzare per tutti gli interventi in Centro storico, consente di "accordare" ciascun singolo intervento con tutti gli altri. Infine, una selezionata bibliografia suggerisce alcuni materiali ai quali rivolgersi per avere specificazioni ulteriori sulla corretta progettazione degli interventi.

Il Quaderno si rivolge a tutti gli operatori che a vario titolo intervengono nella configurazione fisica degli elementi componenti i tessuti urbani del Centro Storico di Oristano. Attraverso le NTA, la compilazione del Fascicolo per la richiesta di intervento e gli indirizzi del Quaderno, il PPCS fornisce indirizzi e prescrizioni, ma anche esplicita e condivide una interpretazione che tiene insieme spazio pubblico e spazio privato, volumi edilizi e loro pertinenze.

4.2.4.2. L'uso del colore nel Centro Storico di Oristano

Il colore degli intonaci di finitura degli edifici è in grado di determinare un'omogeneità percettiva del Centro Storico, pertanto all'interno del Quaderno sono state individuate le varianti dei sistemi di colore che si possono utilizzare per gli edifici del Centro Storico del Comune di Oristano. I colori possono riguardare sia gli intonaci che gli altri elementi che concorrono alla composizione dei prospetti come i serramenti e le ringhiere, ed elementi decorativi che caratterizzano l'edilizia.

Principali regole per accordare i colori: la Tavolozza del PPCS

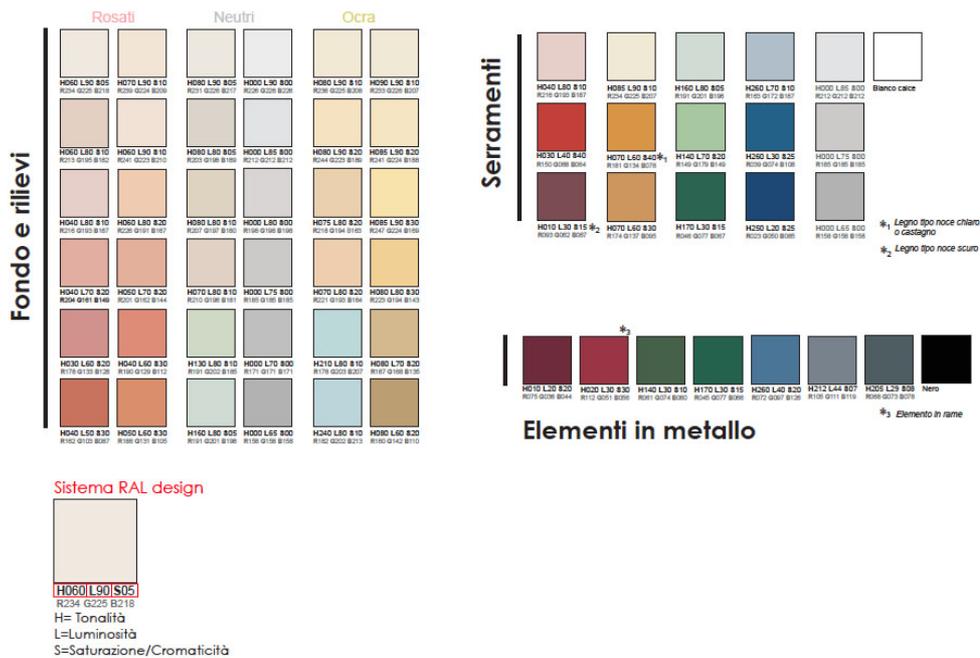
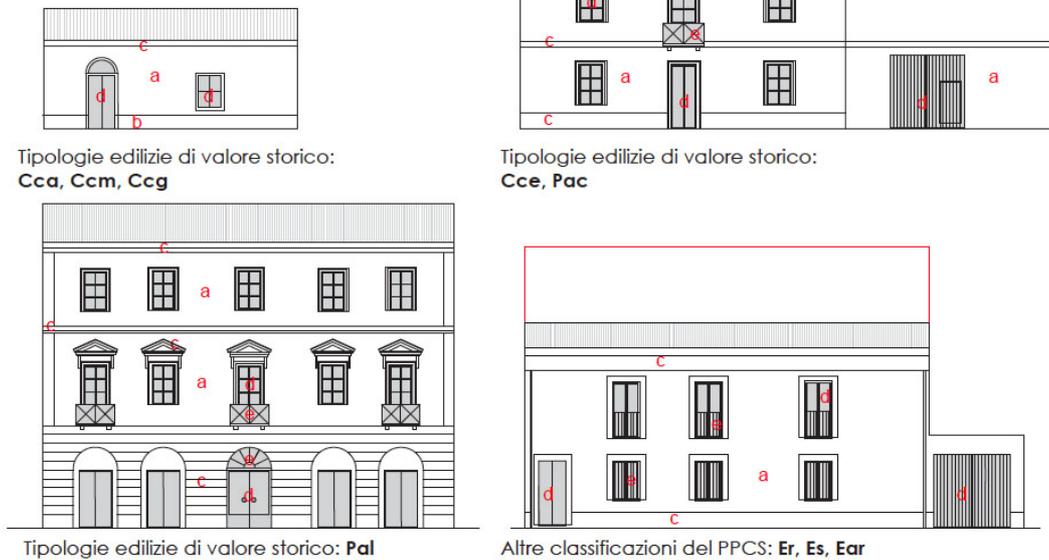


Figura 2: La tavolozza dei colori del PPCS (Estratto dal Quaderno per il recupero e restauro)

Schema per la scelta dei colori riferiti alle classificazioni edilizie del PPCS



aFondo - bBasamento/Zoccolatura - cCornice/Modanatura/Elemento decorativo - dFinestra/Porta/Portone - eElemento in metallo

Figura 3: Individuazione degli elementi sui quali applicare le colorazioni indicate dal PPCS, per ciascuna classificazione edilizia (Estratto dal Quaderno per gli interventi di recupero e restauro)

4.2.4.3. Quaderno per il progetto degli spazi pubblici

Il Quaderno, in stretta coerenza con l'apparato conoscitivo, e in particolare con l'Atlante dello Spazio Pubblico (Elaborato B.11), indica i comportamenti progettuali da tenere per gli interventi su parti del Centro Storico afferenti alla dimensione pubblica.

La struttura dello spazio pubblico è suddivisa in elementi di diversa natura ed estensione (lineari, areali e nodali); il trattamento progettuale di tali elementi spaziali viene indirizzato nel Quaderno per immagini, schemi, abachi.

5. VALUTAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

5.1. Valutazione degli effetti delle trasformazioni diffuse

5.1.1. Centro matrice nel suo complesso

Le previsioni di trasformazione del Centro Storico di Oristano riguardano:

- **Le trasformazioni diffuse**, ovvero relative a quegli interventi di diversa natura ed entità che non comportano modificazioni sostanziali dell'assetto paesaggistico del CS. Si tratta, per i tessuti edilizi, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, che non prevedono il cambiamento di indici volumetrici, di altezze massime o di allineamenti dei corpi di fabbrica, ma orientano la trasformazione nella direzione della massima uniformazione del patrimonio edilizio di valore storico e per come impostati tendono a condurre verso un elevamento della qualità complessiva e una mitigazione delle criticità rilevate. È una dimensione estremamente importante e qualificante per l'attuazione del PPCS e si esplicita

attraverso la buona progettazione e realizzazione degli elementi disciplinati al Titolo III delle NTA (*Elementi dell'edificato e delle pertinenze maggiormente qualificanti il Centro storico*).

In termini analoghi è intesa anche la gestione delle trasformazioni **sullo spazio pubblico**: gli elaborati del PPCS individuano le specifiche componenti della totalità dello spazio pubblico entro il perimetro del CS - siano essi di natura areale, lineare o elementi di raccordo e snodo -, ne rilevano la consistenza attuale e le relative criticità (nell'Atlante dello spazio pubblico) e dettano comportamenti progettuali da rispettare nelle trasformazioni. Il quadro di unione di tali trasformazioni è contenuto nell'elaborato cartografico D.2, *Il progetto del PPCS*, l'esplicitazione di criteri e indirizzi di trasformazione nell'elaborato D.5, *Il Quaderno per il progetto degli spazi pubblici*).

In integrazione dunque tra edifici (e loro pertinenze) e spazio pubblico, le trasformazioni paesaggistiche sono riferite ad un quadro di insieme coordinato, che colloca il singolo intervento in modo che esso contribuisca ad elevare il livello generale di qualità paesaggistica del CS. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (senza rilevante aumento volumetrico), che sono concentrati in prevalenza ma nei tessuti riconosciuti come "incongrui" (meglio descritti nel seguito), le NTA del PPCS prevedono una serie di vincoli e di indirizzi orientati al migliore inserimento paesaggistico dell'intervento stesso.

- **Le trasformazioni localizzate attraverso l'individuazione delle AS** (Aree speciali). Le conseguenze paesaggistiche delle previsioni del PPCS sono valutate attraverso specifiche tabelle dove l'incidenza paesaggistica della trasformazione è rilevante, ovvero in quelle porzioni di CS dove il PPCS prevede aumenti volumetrici o distribuzioni volumetriche differenti dallo stato di fatto, sopraelevazioni o arretramenti rispetto agli allineamenti sullo spazio pubblico. Per questi limitati casi si rimanda alla descrizione e valutazione delle trasformazioni nel successivo capitolo 5.2.1.

5.1.2. Tessuti edilizi di valore storico testimoniale

Il PPCS articola il patrimonio edilizio esistente nel Centro Storico in differenti "tessuti edilizi", per garantirne la tutela e la valorizzazione come insieme degli edifici e delle loro pertinenze e assicurarne la trasmissione al futuro del valore memoriale.

I tessuti edilizi sono individuati in base allo stato di conservazione dell'impianto originario e/o grado di valore storico riconosciuto e al grado di unitarietà e coerenza morfologica d'insieme, seppure nella possibile variazione delle tipologie edilizie componenti. Si tiene inoltre conto della presenza o meno di tipi edilizi originari riconoscibili, anche se in parte trasformati, e di episodi di edilizia moderna o contemporanea di valore testimoniale. Queste analisi ed interpretazioni derivano dal lavoro svolto *attraverso la considerazione e lo studio dell'evoluzione dei tessuti edilizi*, **riportata nella Relazione storica**, e alla individuazione delle diverse conformazioni tipologiche degli edifici, sistematizzate nella classificazione degli edifici, con particolare attenzione alle *tipologie edilizie di valore storico*, **illustrate nel Quaderno per gli interventi di recupero e di restauro**.

Di conseguenza gli interventi previsti per ciascun tessuto edilizio tengono conto dei caratteri di valore storico e/o architettonico presenti e prevalenti nelle diverse parti del Centro Storico e consentono trasformazioni solo in coerenza con l'assetto storico consolidato del Centro Storico.

In particolare per i tessuti non classificati come "incongrui" (cfr. oltre) questa individuazione garantisce in particolare:

- a) la verifica della permanenza dei caratteri consolidati e identitari degli edifici, delle loro pertinenze e degli spazi aperti interclusi, pur nel rispetto delle esigenze di trasformabilità d'uso;
- b) il pieno rispetto degli elementi tipologici riconosciuti e coerenti con le caratteristiche generali delle tipologie edilizie rilevate;
- c) la conservazione materica degli edifici, degli elementi tipologici e edilizi significativi sotto il profilo del valore storico e architettonico;
- d) l'eliminazione delle incongruenze rilevate su edifici e loro pertinenze per effetto di interventi non pertinenti.

5.1.3. Tessuti edilizi incongrui

Il PPCS è stato redatto in conformità al Piano Paesistico Regionale della Regione Sardegna. Per la conformità in particolare all'art. 52, nello specifico al comma 5, il PPCS pone particolare attenzione a quelle parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi che sono stati "profondamente alterati e risultino non riconoscibili"; il PPCS, dunque, prevede "misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e di vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenza".

A questo specifico riguardo, il PPCS individua i "tessuti incongrui", indicati nelle carte di piano con la sigla TI: essi sono costituiti in prevalenza da edifici e dalle loro pertinenze non riconducibili a tipologie edilizie storiche, tradizionali o recenti di valore, e non coerenti o in contrasto con la caratterizzazione formale ed ambientale del Centro Storico per principio insediativo, morfologia e caratteri architettonici.

I tessuti incongrui sono insediamenti d'impianto urbanistico recente *intra moenia*, realizzati in aree tradizionalmente libere o in aree rese libere dalla demolizione integrale dell'edificato preesistente con la totale cancellazione del disegno di suolo originario e/o consolidato.

Per l'assenza di elementi che possano in qualsiasi modo ricondurre questi tessuti a tipologie di valore storico-tradizionale e per la loro distribuzione entro il Centro Storico, il PPCS prevede che gli interventi sugli edifici e loro pertinenze appartenenti ad essi:

- debbano essere finalizzati al superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto del Centro Storico, in generale, e con il loro stretto intorno di afferenza;
- debbano orientarsi alla complessiva riqualificazione architettonica degli organismi edilizi.

Le categorie d'intervento ammissibili per i tessuti incongrui sono quelle della manutenzione ordinaria, straordinaria e della ristrutturazione edilizia, e sono inoltre ammessi gli interventi per il miglioramento del patrimonio esistente di cui agli artt. 30, 32 e 33 del Capo I e all'art. 39 del Capo II del Titolo II della L.R. n. 8/2015.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria devono comunque essere proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero organismo edilizio originariamente assentito e la sua eventuale pertinenza. Per questo scopo, il PPCS prevede anche la compilazione di un "Fascicolo per la richiesta di intervento nel Centro Storico", che consente di misurare il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto del Centro Storico ed indirizza ad una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio.

5.1.3.1. Trasformazioni consentite per i Tessuti incongrui

Per gli edifici e le pertinenze ricadenti in queste aree del PPCS sono consentite solo quelle operazioni che tendono agli obiettivi di qualità sopra specificati.

La tabella seguente specifica le operazioni previste dal PPCS.

La colonna "Valutazione" sintetizza i criteri da utilizzare per orientare il progetto per la migliore trasformazione dei tessuti incongrui (TI), caratterizzati da una estrema disomogeneità e da una radicale distanza da qualsiasi tipologia edilizia di valore storico.

Questo fattore sconsiglia di ricorrere a indicazioni progettuali tese alla riproduzione di caratteri tipologici tradizionali (perseguibile unicamente attraverso demolizione e ricostruzione, operazione difficile da ipotizzare per un patrimonio edilizio spesso recente e in buono se non ottimo stato di conservazione e di efficienza funzionale); piuttosto propone la mitigazione delle criticità più evidenti e diffuse, afferenti in buona parte ad elementi riconducibili al Titolo III delle NTA (*Elementi dell'edificato e delle pertinenze maggiormente qualificanti il Centro Storico*). Tuttavia, il PPCS, individuando dei parametri specifici per le trasformazioni sostanziali entro i tessuti incongrui (TI), vi incardina la valutazione delle trasformazioni riferite alla categoria di intervento della Ristrutturazione edilizia.

TESSUTI EDILIZI INCONGRUI (TI) - Valutazione Paesaggistica Sintetica

PARAMETRO	CARATTERIZZAZIONE DEL CONTESTO	CARATTERIZZAZIONE DEL MODELLO NORMATIVO	VALUTAZIONE
<i>Individuano i fattori oggetto di valutazione</i>	<i>Descrive le criticità rilevate nel tessuto TI</i>	<i>Descrive il risultato atteso dalla applicazione della norma</i>	<i>Valuta la conseguenza paesaggistica della prescrizione</i>
Riferimenti tipologici	L'edilizia realizzata nei tessuti in oggetto, per conformazione volumetrica e tipologica, tecniche costruttive, materiali e colori, rapporto con il suolo e con l'immediato intorno, si discosta radicalmente dall'edilizia consolidata, tipica e di valore. Il PPCS ne rileva l'incongruenza e inadeguatezza rispetto alle esigenze di consolidamento del valore identitario del Centro Matrice.	Nella definizione di volumi e prospetti (rapporti pieni/vuoti, proporzioni e impaginazione delle aperture...) le NTA indicano riferimento e reinterpretazione delle tipologie edilizie di valore storico e le soluzioni dell'edilizia tradizionale evitando in ogni caso proposte vernacolari e l'eccessivo ricorso a elementi decorativi, promuovendo invece il ricorso a criteri di sobrietà formale, anche attraverso linguaggi e tecniche costruttive contemporanei.	La valutazione degli interventi, per i diversi livelli di trasformazione, si attua attraverso la misura della loro rispondenza ai criteri di massima esaltazione dei valori storici presenti/residui nelle tipologie edilizie di valore storico prossime e comunque proprie del CS di Oristano (per come descritte nel Quaderno per gli interventi di recupero e di restauro); gli interventi debbono dunque tendere alla maggiore uniformazione dei linguaggi, dei materiali e dei colori, al fine di eliminare gli elementi di incongruità e consentire la giusta valorizzazione dei valori storico identitari.
Altezza/profilo	I profili altimetrici, la conformazione delle coperture, l'articolazione degli aggetti e delle rientranze, le soluzioni progettuali per le diverse destinazioni funzionali hanno modificato questi parametri rispetto alla coerenza ed omogeneità della tradizione costruttiva locale.	Le modifiche all'aspetto esteriore degli edifici tendono alla loro armonizzazione con il contesto e a rendere coerenti ad esso gli elementi tipologici, formali e materici. Pertanto realizzare nuovi orizzontamenti o soppalchi, demolire e ricostruire totalmente un edificio, anche con parziale o sostanziale modifica della sagoma, è permesso purché non si aumenti la superficie coperta esistente e con il mantenimento obbligatorio dell'eventuale allineamento preesistente sullo spazio pubblico.	Il profilo dello skyline determinato dalla trasformazione viene valutato in relazione alle altezze medie dell'intorno prossimo, all'effetto che esso ha sull'assetto complessivo dell'intorno prossimo, alle relazioni di reciproco rapporto visivo percettivo che si instaurano tra volumi adiacenti o prospicienti.
Rapporto con il terreno	Il rapporto con il terreno, "l'attacco a terra" degli edifici ha introdotto modelli tipologici non congrui con i caratteri storici tradizionali del CS.	Il PPCS non consente di realizzare nuove aperture al piano terra coincidenti con gli angoli degli edifici sui fronti prospettanti lo spazio pubblico; logge, portici, rientranze non sono ammessi al piano terra prospiciente lo spazio pubblico.	L'attacco a terra degli edifici deve rispondere alle caratteristiche richieste di ricostituzione degli allineamenti sul filo strada e comunque sullo spazio pubblico, continui e adeguatamente strutturati per proporzioni, materiali, aperture, colori.

<p>Allineamenti e rapporto con lo spazio pubblico</p>	<p>L'arretramento frequente dei fronti, l'insufficiente cura nella realizzazione di muri di cinta e recinzioni, la collocazione di accessi carrabili indeboliscono il rapporto funzionale con lo spazio pubblico e ne abbattano la qualità.</p>	<p>Le NTA obbligano a verificare accuratamente i rapporti planimetrici e altimetrici con il contesto e nello specifico con lo spazio pubblico: allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, colori. Per la ricostituzione della qualità dello spazio pubblico, il PPCS privilegia l'allineamento dei fronti e/o dei muri di cinta sullo spazio pubblico.</p>	<p>La ricostituzione o costruzione di quinte urbane determinata dai nuovi interventi dovrà rispettare criteri di continuità e semplicità e dovrà rispondere per i materiali, l'allineamento degli elementi costitutivi e i colori ai criteri di massima sobrietà e uniformità ai caratteri costitutivi del CS.</p>
<p>Articolazione volumetrica</p>	<p>La frammentazione volumetrica non consente in questi tessuti la ricomposizione di volumi congrui con l'intorno di riferimento prossimo.</p>	<p>Non è consentito distribuire le volumetrie prima afferenti ad un unico corpo di fabbrica su più corpi di fabbrica.</p>	<p>La ricomposizione volumetrica consente un migliore recepimento degli indirizzi per la qualità edilizia.</p>
<p>Prospetti e articolazione pieni-vuoti</p>	<p>Come in precedenza, l'arretramento rilevato dei fronti, l'insufficiente cura nella realizzazione di recinzioni, la collocazione di accessi carrabili, i differenti ed eterogenei profili altimetrici, la conformazione delle coperture, l'articolazione degli aggetti e delle rientranze, le soluzioni progettuali per le diverse destinazioni funzionali hanno modificato questi parametri rispetto alla coerenza ed omogeneità della tradizione costruttiva locale.</p>	<p>L'eventuale incremento del volume nelle unità immobiliari entro i limiti fissati risponde al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto; ciò potrà essere ottenuto anche tramite chiusura di logge e/o porticati oppure, purché con riferimento a interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche, tramite chiusura di spazi a pilotis privati non di uso pubblico; anche la realizzazione/modifica di balconi e terrazze, se su fronti prospettanti lo spazio pubblico, intende uniformarsi alle caratteristiche di quelli afferenti alle tipologie edilizie di valore storico, così come la realizzazione di verande su balconi esistenti, con esclusione comunque dei fronti prospettanti lo spazio pubblico.</p>	<p>La riconfigurazione dei prospetti, che riguarda anche il piano terra degli edifici eventualmente oggetto di trasformazione e la migliore articolazione di aggetti, rientranze, soluzioni di continuità delle superfici di facciata, consente, anche attraverso un congruo utilizzo di colori e materiali, il migliore inserimento paesaggistico dell'edificio nel contesto prossimo.</p>
<p>Coperture e sottotetti</p>	<p>Pendenze e conformazione dei tetti incongrui determinano un decadimento della qualità generale del Centro Storico.</p>	<p>Il PPCS, anche al fine di incoraggiare il reinsediamento di residenti entro il perimetro del CS, consente il riutilizzo abitativo dei sottotetti, anche in conformità con la L.R. n. 8/2015. La modifica della conformazione delle coperture, nel caso di tetto a falde, deve tenere conto dell'orientamento delle stesse e delle pendenze massime ammesse. L'eventuale realizzazione di tetti-giardino, deve rispettare i caratteri visivo percettivi dell'intorno prossimo, non introdurre cambiamenti o elementi di incongruità nel contesto di riferimento.</p>	<p>La valutazione si basa sulla uniformazione dei criteri di copertura degli edifici, per tecniche, materiali, conformazioni e colori: gli allineamenti lungo strada e l'orientamento delle falde, la configurazione delle linee di gronda e l'eventuale realizzazione di logge o tetti giardino deve comunque tendere all'elevamento della qualità generale.</p>

5.1.4. Spazio pubblico

Il PPCS, in linea con le indicazioni della Regione Sardegna, tratta lo spazio pubblico come parte strutturante il Centro Storico, da tutelare e valorizzare al fine di elevarne riconoscibilità e decoro, integrandone il trattamento con le altre dimensioni del Centro Storico.

Lo spazio pubblico è costituito dagli spazi aperti di proprietà pubblica e di proprietà privata a uso pubblico e comprende le aree pubbliche che costituiscono il limite del Centro Storico.

Il rispetto dei **criteri di intervento** sullo spazio pubblico, esplicitati sia nelle NTA che nel *Quaderno per il progetto degli spazi pubblici*, garantisce che l'intervento sul singolo spazio pubblico o su di una sua componente concorra all'elevamento coordinato e complessivo della qualità paesaggistica del Centro Storico, al fine del raggiungimento degli obiettivi generali del PPCS e degli obiettivi specifici dello spazio pubblico.

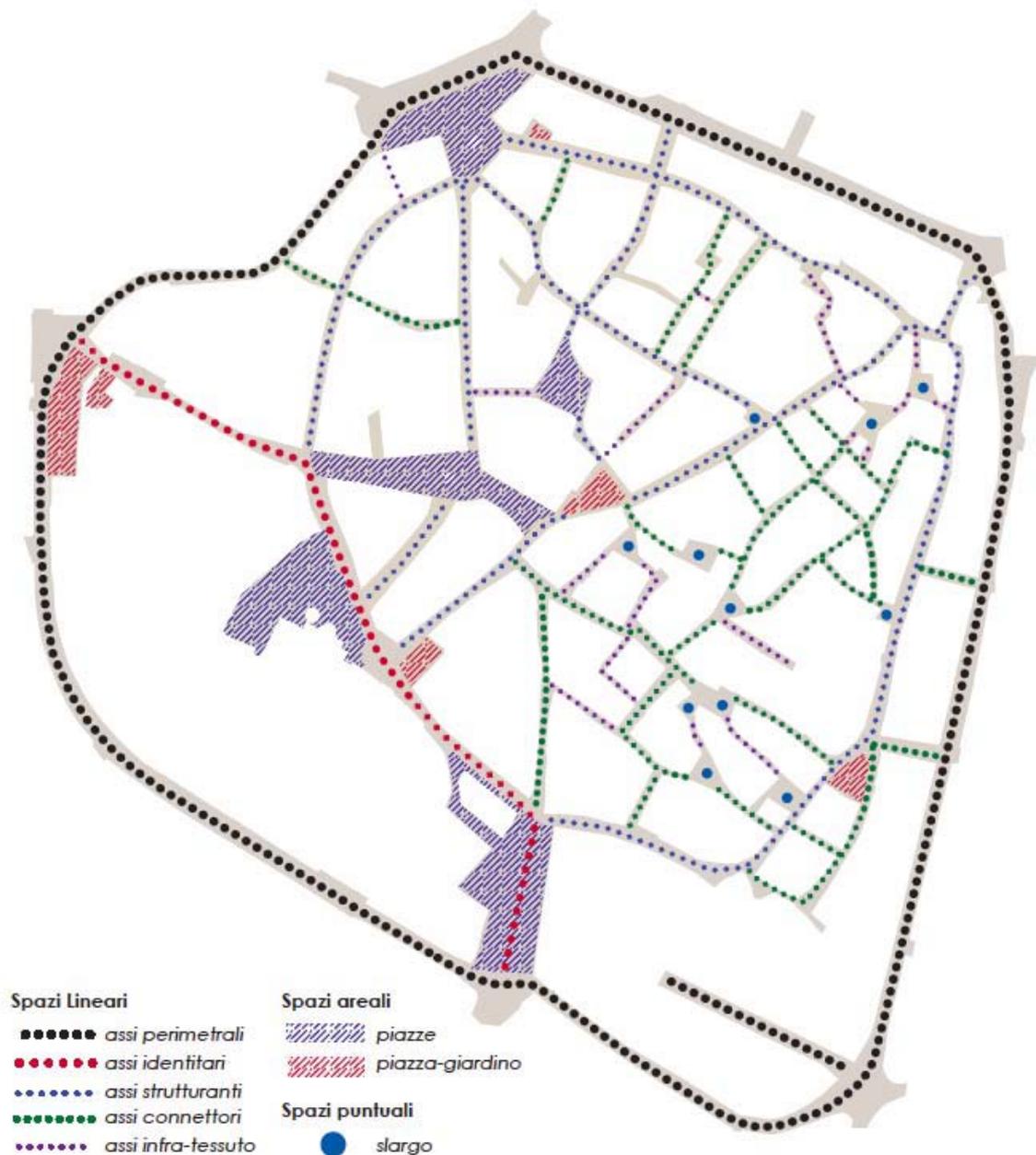


Figura 4, Articolazione dello spazio pubblico del PPCS, con specificazione delle differenti tipologie sulle quali applicare i criteri di intervento

L'individuazione delle differenti "tipologie" nelle quali si articola lo spazio pubblico e la definizione per ciascuna di esse della vocazione funzionale e dei criteri di intervento consentono di prefigurare un elevamento della qualità paesaggistica d'insieme, tenendo conto che sono disciplinati dal PPCS anche gli elementi specifici caratterizzanti lo spazio pubblico (pavimentazioni, arredi, segnaletica, ecc.).

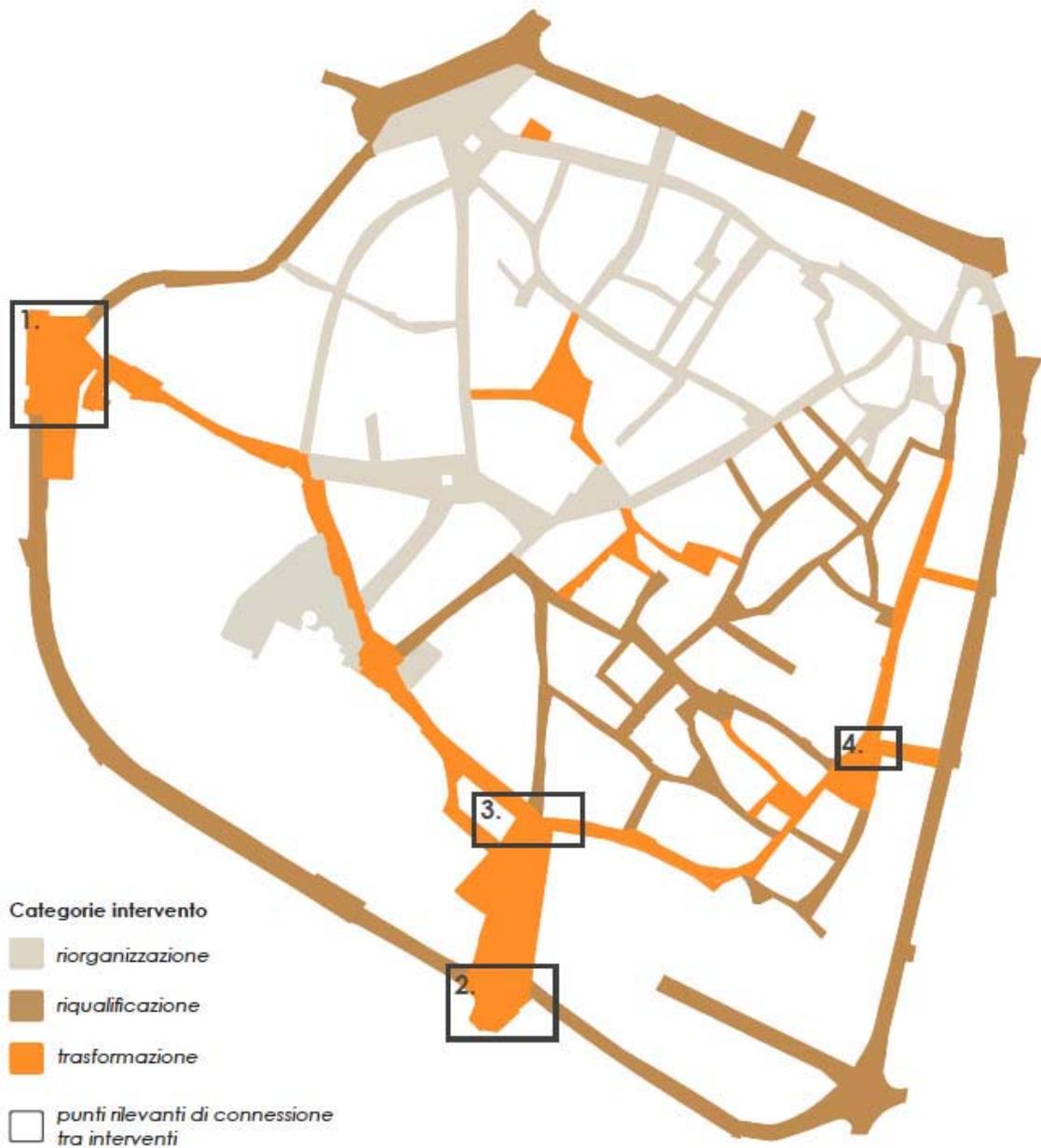


Figura 5 Categorie di intervento sullo spazio pubblico

Il progetto del PPCS è dunque definito **dall'insieme degli interventi sullo spazio pubblico**, in considerazione del rapporto con i tessuti edilizi e in coerenza con il ruolo che ciascuna tipologia riveste nell'articolazione della struttura consolidata del Centro Storico.

La disciplina dello spazio pubblico si articola nelle classi di intervento:

- a) riorganizzazione
- b) riqualificazione
- c) trasformazione.

OBIETTIVI

Riconoscibilità e salvaguardia.

L'assetto, la morfologia e la consistenza dello spazio pubblico del Centro Storico come storicamente consolidato sono riconosciuti dal PPCS come bene identitario; si richiede pertanto una qualità progettuale attenta alla salvaguardia dei valori storici e alla riqualificazione e al ripristino degli elementi di valore caratterizzanti l'ambiente urbano.

Accessibilità e continuità.

Al fine di facilitare l'accessibilità, la percorrenza ciclopedonale e la agevole fruizione a tutte le persone, e in particolare alle persone non normodotate, devono essere eliminati tutti gli elementi che costituiscono barriera e determinano interruzione nella continuità del suolo pubblico calpestabile.

Gerarchia e articolazione.

La facilità di orientamento e la riconoscibilità dei percorsi di fruizione del Centro Storico deve essere facilitata, oltre che da apposita segnaletica, dalla scelta degli arredi e dalla scelta di texture e consistenze delle pavimentazioni, anche per consentire la fruizione a persone non normodotate. Deve essere posta particolare cura nella progettazione e realizzazione del passaggio dallo spazio pubblico allo spazio privato, che sarà coordinato con sistemi unificanti nel rispetto delle peculiarità e della distinzione delle pertinenze pubbliche e private. Il progetto del suolo pubblico o a uso pubblico deve favorire la pedonabilità delle strade e degli spazi, incoraggiando percorribilità a basse velocità da parte degli eventuali mezzi meccanizzati, fatte salve le esigenze per i mezzi di emergenza e soccorso.

Sostenibilità ambientale ed ecologica

Al fine di implementare le qualità ambientali ed ecologiche del Centro Storico, tutti gli interventi sullo spazio pubblico devono tendere ad aumentare le superfici permeabili e in particolare le aree verdi e introdurre soluzioni innovative riguardo al recupero delle acque, al risparmio energetico, alla prevenzione dell'inquinamento luminoso, al controllo microclimatico, al trattamento delle isole di calore, anche in attuazione della Legge n. 10/2013.

CLASSI DI INTERVENTO

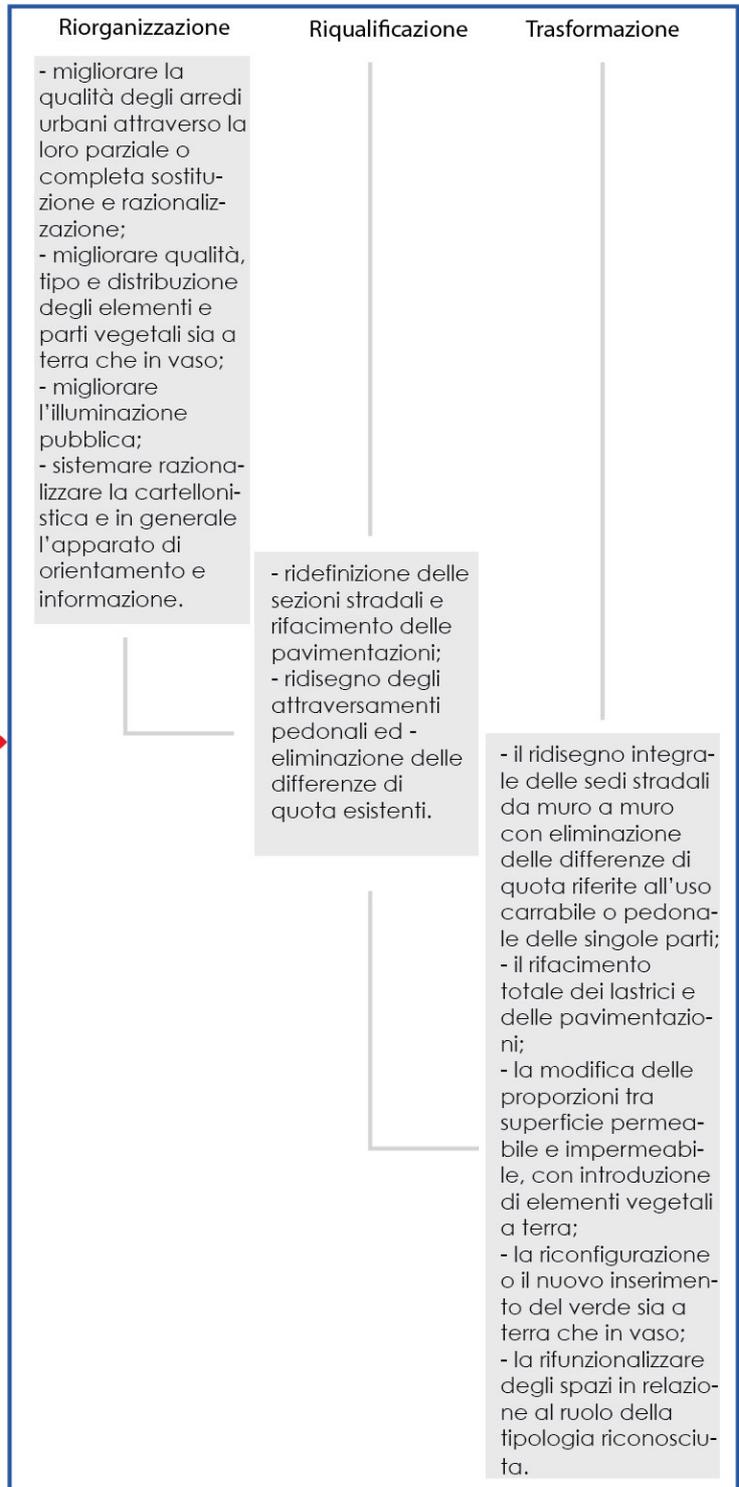


Figura 6 Corrispondenza incrementale tra obiettivi per lo spazio pubblico e classi di intervento

5.2. Valutazione degli effetti delle trasformazioni puntuali rilevanti: le Aree Speciali

5.2.1. Effetti di sistema delle Aree Speciali

Il PPCS individua e disciplina 25 aree particolarmente importanti per la ricostruzione del tessuto urbanistico edilizio e per la rifunzionalizzazione del Centro Storico o di sue parti.

Tali aree, in considerazione delle loro caratteristiche storiche, morfologiche e ambientali, per le necessità di recupero e per la ricostituzione delle qualità dei tessuti e per l'entità delle trasformazioni previste, sono soggette a normativa specifica comunque in coerenza con la disciplina generale del PPCS.

Esse sono considerate nella loro individualità, nel rapporto con i tessuti d'intorno, e per quanto possibile nelle loro mutue relazioni.

Gli elementi di valutazione che hanno condotto alla individuazione delle Aree Speciali sono valutati nelle schede caso per caso e, pur nella loro individualità, sono riassumibili nelle seguenti casistiche:

- a) ricostruzione di ruderi
- b) riutilizzo/trasformazione di edifici con valenza storica e/o strategica
- c) riallineamento delle altezze dei fronti degli isolati
- d) trasformazione di aree pubbliche e/o di interesse strategico.

Sovente, quando le trasformazioni previste dal progetto di piano richiedono un'intesa fra più soggetti attuatori, le Aree Speciali stimolano o obbligano l'azione congiunta dei soggetti coinvolti nelle trasformazioni e determinano uno scenario non possibile prescindendo da una azione corale.

Le norme specifiche di ciascuna Area Speciale, in particolar modo per quanto riguarda la trasformazione degli edifici, hanno un rimando diretto alla normativa dei tessuti e delle tipologie edilizie cui questi edifici devono far riferimento, specificando caso per caso le necessarie deroghe o restrizioni rispetto alla disciplina del piano.

Gli aumenti di volumetria caratterizzano una buona parte delle Aree Speciali: questi sono dettati dagli obiettivi di qualità urbana descritti nelle schede e comprendono gli incrementi previsti nei casi di applicazione della legge regionale 8/2015.

Alcune Aree Speciali tuttavia non prevedono alcuna trasformazione edilizia ma programmano semplicemente nuovi percorsi di fruizione del Centro Storico e incidono su aspetti inerenti la mobilità, la fruibilità e la percezione dello spazio pubblico.

In diversi casi la realizzazione della trasformazione comporta aumenti dei carichi urbanistici, per i quali la dotazione di standard aggiuntivi richiesta viene soddisfatta con la monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, laddove queste aree non risultino reperibili (nella quasi totalità dei casi) all'interno del Centro Storico. È da rimarcare che comunque le stesse Aree Speciali sono a volte finalizzate a realizzare servizi ed a migliorare la dotazione di standard, per cui, come risulta evidente dalla tabella riepilogativa, le monetizzazioni diventano uno strumento che facilita la realizzazione di servizi che il piano individua già in questa fase.

Le schede delle 25 Aree Speciali sono così articolate:

nella parte **A (descrizione)** contengono

- l'inquadramento della AS nel perimetro del Centro Storico attraverso un estratto della cartografia di progetto e una foto aerea;

- i principali dati conoscitivi (Unità Edilizie ricomprese, superficie fondiaria ecc.);
- nella parte **B (Disciplina delle trasformazioni)** contengono
- gli obiettivi della trasformazione;
 - uno "schema planimetrico" della trasformazione, che evidenzia i valori da tutelare o valorizzare e la spazializzazione degli indirizzi di progetto;
 - in alcuni casi particolarmente complessi specificazioni con diagrammi funzionali;
 - i parametri urbanistici del progetto;
 - le Prescrizioni specifiche per la AS;
 - gli schemi assometrici delle trasformazioni e/o alcuni "prospetti regolatori".

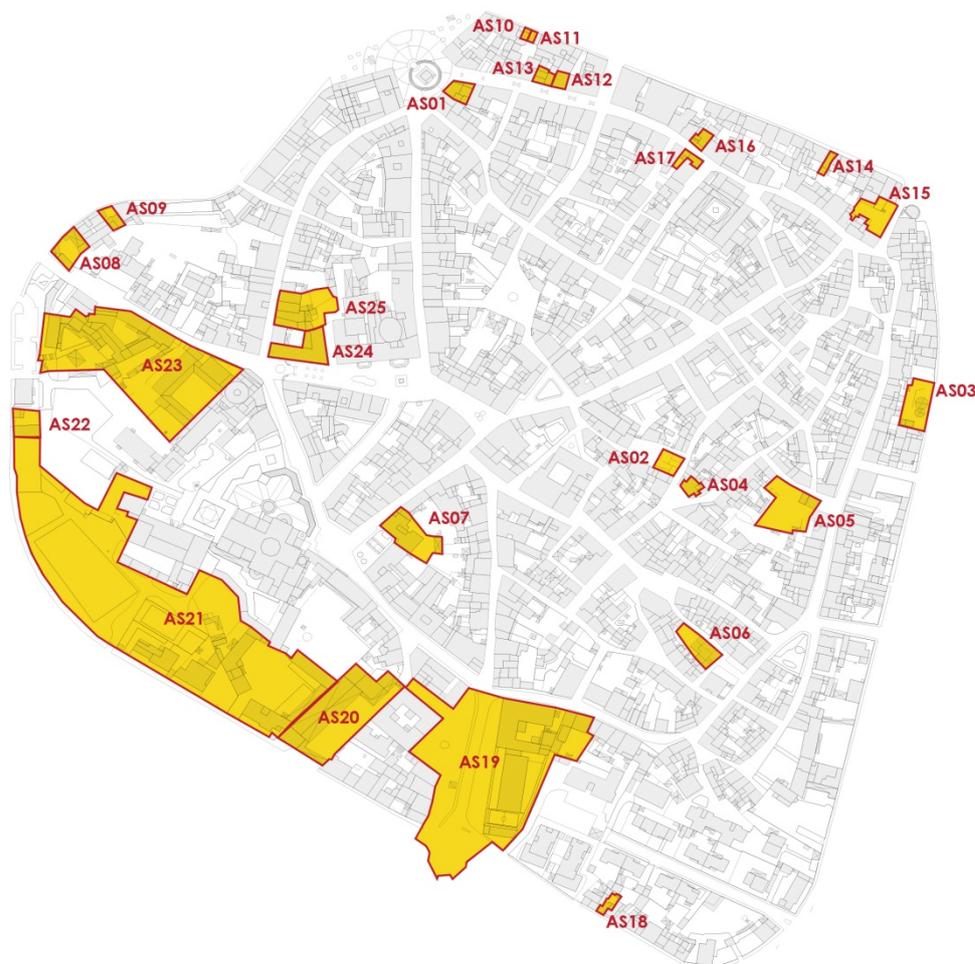


Figura 7 Distribuzione delle AS nel Centro Storico

Elenco delle Aree Speciali [cfr Elaborato D.3.1]

- AS01 - Edificio Piazza Roma / via Garibaldi
- AS02 - Rudere vico La Marmora
- AS03 - Distributore Carburanti via Solferino
- AS04 - Edificio nello slargo via Azuni - via Goito
- AS05 - Rudere via la Pace
- AS06 - Rudere via Onroco
- AS07 - Edificio Enel Piazza Giovanni Paolo II
- AS08 - Ruderer via Diego Contini
- AS09 - Fabbricato via Diego Contini
- AS10 - Edificio via Mazzini
- AS11 - Edificio via Mazzini
- AS12 - Edificio via Garibaldi

- AS13 - Edificio via Garibaldi
- AS14 - Edificio con torrino di guardia via Mazzini
- AS15 - Rudere ex scuderie Portixedda
- AS16 - Edificio via Garibaldi
- AS17 - Edificio demolito via Garibaldi / via Santa Chiara
- AS18 - Edificio Via Solferino
- AS19 - Piazza Mannu / ex Casa Circondariale
- AS20 - Stazione ARST
- AS21 - Area Curia Arcivescovile / Seminario
- AS22 - Autofficina via Cagliari
- AS23 - Area Hopitali Sancti Antoni / ex Distretto Militare
- AS24 - Edificio Telecom piazza Eleonora
- AS25 - Edificio e pertinenze in via De Castro

Le seguenti tabelle riepilogative delle trasformazioni generate dalle Aree Speciali esplicitano i principali dati quantitativi derivanti dall'attuazione dei progetti speciali. Si tratta di uno degli elementi di maggior impatto paesaggistico nell'attuazione del piano e per questo se ne analizzano gli effetti di sistema e quelli puntuali.

5.2.1.1. Tabella 1 - Dati riepilogativi delle trasformazioni volumetriche generate dagli interventi nelle Aree Speciali

La prima tabella raffronta il dato di incremento volumetrico generato dalle Aree Speciali.

Per una corretta lettura del dato complessivo di incremento medio si deve tener conto del fatto che fra le Aree Speciali vi sono manufatti di interesse storico e manufatti non storici. Gli incrementi di volume, ad eccezione delle ricostruzioni dei ruderi e di due sopraelevazioni, si concentrano su manufatti totalmente privi di valore storico.

I volumi attuali sono rilevati attraverso la lettura del database cartografico della RAS e dei rilievi aerofotogrammetrici commissionati dal Comune di Oristano.

Va comunque sottolineato che:

- molte delle volumetrie previste sono ricostruzioni di volumetrie esistite nel passato ed ora non più esistenti per lo stato di rudere degli edifici;
- alcuni degli incrementi volumetrici, come puntualmente descritto nelle schede, sono finalizzati alla ricostruzione della forma urbana così come era nel passato;
- alcuni degli incrementi volumetrici sono finalizzati a correggere squilibri tra le masse edilizie che generano percezioni distorte dei fronti storici degli isolati;
- alcuni degli incrementi volumetrici sono finalizzati a stimolare trasformazioni positive di zone degradate ed abbandonate;
- alcuni degli incrementi volumetrici sono finalizzati a stimolare trasformazioni che generano standard e servizi collettivi;
- gli incrementi volumetrici previsti nelle Aree Speciali includono quelli previsti dalla Legge Regionale 8/2015 per cui, nei casi dove si prevedono volumetrie aggiuntive rispetto alla situazione attuale, i benefici della legge non possono essere sovrapposti alle indicazioni del PPCS.

Come evidenziato la tabella, il sistema complessivo delle Aree Speciali prevede un incremento volumetrico complessivo inferiore al 20%.

Tabella 1

IDENTIFICAZIONE AREA SPECIALE	Volumetria attuale [mc]	Volumetria di progetto [mc]	Incremento volumetrico [mc]
AS01 - Edificio Piazza Roma / via Garibaldi	1.625,61	1.860,00	234,39
AS02 - Rudere vico La Marmora	372,77	832,77	460,00
AS03 - Distributore Carburanti via Solferino	115,92	1.050,00	934,08
AS04 - Edificio nello slargo via Azuni - via Goito	394,09	639,09	245,00
AS05 - Rudere via la Pace	0,00	988,00	988,00
AS06 - Rudere via Onroco	0,00	1.776,11	1.776,11
AS07 - Edificio Enel Piazza Giovanni Paolo II	5.960,32	6.500,00	539,68
AS08 - Rudereri via Diego Contini	128,24	1.400,00	1.271,76
AS09 - Fabbricato via Diego Contini	346,71	805,00	458,29
AS10 - Edificio via Mazzini	249,77	315,00	65,23
AS11 - Edificio via Mazzini	129,15	275,00	145,85
AS12 - Edificio via Garibaldi	444,96	925,00	480,04
AS13 - Edificio via Garibaldi	546,74	1.190,00	643,26
AS14 - Edificio con torrino di guardia via Mazzini	253,09	253,09	0,00
AS15 - Rudere ex scuderie Portixedda	0,00	880,00	880,00
AS16 - Edificio via Garibaldi	1.248,00	1.344,00	96,00
AS17 - Edificio demolito via Garibaldi / via Santa Chiara	0,00	616,00	616,00
AS18 - Edificio Via Solferino	311,84	428,00	116,16
AS19 - Piazza Mannu / ex Casa Circondariale	25.480,29	25.480,29	0,00
AS20 - Stazione ARST	2.392,16	4.000,00	1.607,84
AS21 - Area Curia Arcivescovile / Seminario	49.630,26	49.630,26	0,00
AS22 - Autofficina via Cagliari	682,77	1.050,00	367,23
AS23 - Area Hopitali Sancti Antoni / ex Distretto Militare	20.806,29	20.806,29	0,00
AS24 - Edificio Telecom piazza Eleonora.	8.192,70	8.500,00	307,30
AS25 - Edificio e pertinenze in via De Castro	4.532,57	4.532,57	0,00
TOTALI	123.844,23	136.076,46	12.232,23
Variazione percentuale			8,98 %

5.2.1.2. *Tabella 2 - Dati riepilogativi delle trasformazioni di superfici coperte generate dagli interventi nelle Aree Speciali*

La seconda tabella riassume la trasformazione della superficie coperta a seguito delle trasformazioni delle Aree Speciali.

Anche in questo caso occorre tener conto che il dato della superficie coperta attuale è derivato attraverso la lettura del database cartografico della RAS e dei rilievi aerofotogrammetrici commissionati dal Comune di Oristano; questo considera le sole

superfici coperte generate dalle unità volumetriche, escludendo pertanto le tettoie (per esempio nella AS20 il dato non considera l'enorme pensilina di stazionamento dei bus).

Nella definizione degli interventi per le singole Aree Speciali si sono limitati al massimo gli incrementi della superficie coperta, avendo come obiettivo il consumo di suolo zero.

Obbligatoriamente, nei casi di ricostruzione su sedime dei ruderi, la superficie coperta passa da zero ad un valore positivo, ma si tratta evidentemente di recupero di superfici coperte già esistenti in passato.

Tabella 2

IDENTIFICAZIONE AREA SPECIALE	SC attuale [mq]	SC progetto [mq]	Variazion e [mq]
AS01 - Edificio Piazza Roma / via Garibaldi	206,62	206,62	0,00
AS02 - Rudere vico La Marmora	87,20	87,20	0,00
AS03 - Distributore Carburanti via Solferino	31,16	150,00	118,84
AS04 - Edificio nello slargo via Azuni - via Goito	117,99	107,00	-10,99
AS05 - Rudere via la Pace	0,00	260,00	260,00
AS06 - Rudere via Onroco	0,00	253,73	253,73
AS07 - Edificio Enel Piazza Giovanni Paolo II	427,36	427,36	0,00
AS08 - Ruderi via Diego Contini	33,57	155,00	121,43
AS09 - Fabbricato via Diego Contini	115,57	115,00	-0,57
AS10 - Edificio via Mazzini	41,82	41,82	0,00
AS11 - Edificio via Mazzini	31,27	36,52	5,25
AS12 - Edificio via Garibaldi	103,48	103,48	0,00
AS13 - Edificio via Garibaldi	125,65	125,65	0,00
AS14 - Edificio con torrino di guardia via Mazzini	61,28	61,28	0,00
AS15 - Rudere ex scuderie Portixedda	0,00	200,20	200,20
AS16 - Edificio via Garibaldi	143,30	168,00	24,70
AS17 - Edificio demolito via Garibaldi / via Santa Chiara	0,00	87,83	87,83
AS18 - Edificio Via Solferino	62,12	106,19	44,07
AS19 - Piazza Mannu / ex Casa Circondariale	2.310,51	2.310,51	0,00
AS20 - Stazione ARST	618,40	2.601,88	1.983,48
AS21 - Area Curia Arcivescovile / Seminario	4.594,01	4.594,01	0,00
AS22 - Autofficina via Cagliari	184,08	150	-34,08
AS23 - Area Hopitali Sancti Antoni [...]	2.603,26	2.603,26	0,00
AS24 - Edificio Telecom piazza Eleonora.	570,80	570,80	0,00
AS25 - Edificio e pertinenze in via De Castro	557,66	557,66	0,00
TOTALI	13.027,11	16.081,00	3.053,89
Variazione percentuale			18,99 %

5.2.1.3. *Tabella 3 e 4 - Dati riepilogativi delle superfici da destinare a standard urbanistici a seguito degli interventi nelle AS e delle superfici per standard individuate dal PPCS nel sistema delle AS*

Il sistema delle Aree Speciali ha anche una incidenza sulla dotazione di standard urbanistici del Centro Storico. Questi variano in funzione di aumenti di volumetria, prescrizioni sulla destinazione d'uso commerciale, rimozione di vincoli di esproprio determinati dal PP del 1998.

La tabella riepiloga la necessità di aree di cessione per realizzare standard urbanistici e facilita la quantificazione della monetizzazione complessiva.

Il dato di interesse è che si delinea un bilancio positivo sulla dotazione di parcheggi ed aree verdi che si concretizza nella realizzazione della AS20 che contiene soprattutto servizi urbani. In questo scenario la monetizzazione delle cessioni è strategicamente utilizzabile per dotare materialmente il Centro Storico di tutti i servizi necessari.

Tabella 3 - Superfici da destinare a standard urbanistici a seguito delle trasformazioni

IDENTIFICAZIONE AREA SPECIALE	per parcheggi [mq]	per verde pubblico [mq]	Cessioni Totali [mq]
AS01 - Edificio Piazza Roma / via Garibaldi	31,20	31,20	62,39
AS02 - Rudere vico La Marmora	46,00	46,00	92,00
AS03 - Distributore Carburanti via Solferino	140,00	140,00	280,00
AS04 - Edificio nello slargo via Azuni - via Goito	32,78	32,78	65,57
AS05 - Rudere via la Pace	112,00	112,00	224,00
AS06 - Rudere via Onroco	202,98	202,98	405,97
AS07 - Edificio Enel Piazza Giovanni Paolo II	71,96	71,96	143,91
AS08 - Rudereri via Diego Contini	169,57	169,57	339,14
AS09 - Fabbricato via Diego Contini	65,77	65,77	131,54
AS10 - Edificio via Mazzini	8,70	8,70	17,40
AS11 - Edificio via Mazzini	19,45	19,45	38,89
AS12 - Edificio via Garibaldi	64,00	64,00	128,01
AS13 - Edificio via Garibaldi	85,77	85,77	171,54
AS14 - Edificio con torrino di guardia via Mazzini	-	-	-
AS15 - Rudere ex scuderie Portixedda	-	-	-
AS16 - Edificio via Garibaldi	48,00	48,00	96,00
AS17 - Edificio demolito via Garibaldi / via Santa Chiara	-	-	-
AS18 - Edificio Via Solferino	15,49	15,49	30,98
AS19 - Piazza Mannu / ex Casa Circondariale	-	-	-
AS20 - Stazione ARST	214,38	214,38	428,76
AS21 - Area Curia Arcivescovile / Seminario	-	-	-
AS22 - Autofficina via Cagliari	48,96	48,96	97,93
AS23 - Area Hospital Sancti Antoni / ex Distretto Militare	-	-	-
AS24 - Edificio Telecom piazza Eleonora.	40,97	40,97	81,95

AS25 - Edificio e pertinenze in via De Castro	-	-	-
TOTALI	1.417,98	1.417,98	2.835,97

Tabella 4 - Superfici per standard urbanistici individuati dal PPCS

IDENTIFICAZIONE AREA SPECIALE	per parcheggi [mq]	per verde pubblico [mq]	Totali [mq]
AS02 - Rudere vico La Marmora	37	-223	-186
AS08 - Ruderer via Diego Contini	0	171	171
AS20 - Stazione ARST	1.500	1.500	3.000
TOTALI	1.537,00	1.448,00	2.985,00

5.2.2. Effetti localizzati delle Aree Speciali

5.2.2.1. Metodo di valutazione

Ogni intervento può essere interpretato come una perturbazione dello stato di fatto che porta ad un nuovo assetto. Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinto da una propria riconoscibile caratterizzazione paesaggistica tanto più le perturbazioni risultano avvertibili, le differenze tra il prima e il dopo evidenti.

Il metodo di valutazione dell'impatto paesaggistico delle Aree Speciali del PPCS consiste proprio nel considerare, secondo parametri raffrontabili fra loro, la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dal confronto fra le due valutazioni deriva la valutazione di impatto paesaggistico della trasformazione prevista dalla pianificazione.

Nel contesto del Centro Storico della città, gli impatti non sono mai irrilevanti e per questo è importante valutarne le caratteristiche. L'impatto paesaggistico, nel merito dell'applicazione di una serie di criteri di analisi e di chiavi di lettura del paesaggio, viene valutato caso per caso come positivo, negativo o neutro.

La valutazione di incidenza paesaggistica dei progetti che scaturiranno dalle indicazioni del piano, se questi rispettano le indicazioni di ogni livello normativo, dovranno essere coerenti con quelle date in questa sede.

Nel seguito si espone anzitutto una definizione del livello di sensibilità paesaggistica del sito in cui verranno realizzati i progetti speciali, poi caso per caso si valuterà l'impatto di ciascun progetto nel contesto del Centro Storico di Oristano.

5.2.2.2. Sensibilità paesaggistica del Centro Storico di Oristano

Sebbene la morfologia del Centro Storico dia luogo ad una moltitudine di paesaggi urbani classificabili in modo diverso in ragione della individuazione della sensibilità del contesto, per il Piano Particolareggiato ed in particolare per i progetti delle Aree Speciali, in via cautelativa, ai fini della valutazione del presente lavoro si considera che il Centro Storico abbia il livello massimo di sensibilità paesaggistica fra quelli considerati nelle varie aree di valutazione.

La valutazione della sensibilità paesaggistica del contesto gode quindi di un giudizio quantitativamente elevato valutato sulla base dei seguenti criteri:

Morfologia urbana

Questo modo di valutazione considera i seguenti valori:

- la sensibilità del sito in quanto appartenente ad un sistema urbano

- struttura l'organizzazione di quel territorio e di quel luogo, assumendo che tale condizione implichi determinate regole o cautele per gli interventi di trasformazione
- la forma urbana determinata dai tracciati viari e dagli spazi pubblici, che testimoniano più dei manufatti la forma e l'organizzazione urbana del passato
- la presenza di strutture morfologicamente rilevanti.

Valutazione della sensibilità paesaggistica in questa chiave di lettura: ALTA

Qualità architettonica

Su tutto il Centro Storico concorrono alla definizione della sensibilità del sito:

- la notevole presenza di tipologie storiche riconoscibili, la presenza di sistemi edilizi omogenei che strutturano la riconoscibilità del luogo
- la presenza ricorrente di elementi costitutivi degli edifici, quando essi siano derivati dalla storia passata o da usi locali consolidati
- la vicinanza o appartenenza a un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico e d'immagine, situazione in genere frequente sia in relazione alle architetture che anche alle piazze o altri particolari luoghi pubblici.

Valutazione della sensibilità paesaggistica in questa chiave di lettura: ALTA

Vedutistica

Il modo di valutazione vedutistico stabilisce la relazione tra l'osservatore e la città nel significato della fruizione visiva secondo diverse chiavi di lettura:

- per ampiezza della veduta, quindi propria di siti collocati in posizioni morfologicamente emergenti e quindi visibili da un ampio ambito territoriale quali piazze e punti panoramici
- per qualità del quadro paesistico percepito
- per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi
- laddove il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quello scorcio urbano (il cono ottico nelle porte della città, la visibilità dei campanili dalle strade pubbliche o da particolari finestre ecc.), oppure per l'adiacenza a tracciati viari di grande pregio e/o di elevata percorrenza.

Valutazione della sensibilità paesaggistica in questa chiave di lettura: MEDIO ALTA

Ambientale

La valutazione ambientale assomma molte caratteristiche del sito che hanno una incidenza sensoriale complessiva nella percezione del paesaggio.

Fra queste:

- la presenza di vegetazione e la strutturazione dello spazio aperto (giardini storici, verde privato di pertinenza...)
- la rumorosità del sito
- la presenza di attività antropiche, economiche e non
- l'incidenza e il colore della luce.

Valutazione della sensibilità paesaggistica in questa chiave di lettura: MEDIO ALTA

Simbolica

Questo modo di valutazione non considera tanto le strutture materiali o le modalità di percezione, quanto il valore simbolico e culturale che le comunità locali e sovralocali attribuiscono al luogo, ad esempio, in quanto teatro di avvenimenti storici o in quanto luogo per la celebrazione di manifestazioni identitarie o popolari.

Hanno valore simbolico ad esempio i luoghi della storia giudiciale, del potere ecclesiastico, della Sartiglia, ecc.

Valutazione della sensibilità paesaggistica in questa chiave di lettura: ALTA

Le valutazioni espresse dalle schede potranno così sinteticamente esprimere se l'incidenza dei singoli interventi proposti è migliorativa, peggiorativa o neutra rispetto alla sensibilità del contesto.

Si introduce di seguito, per ciascuna Area Speciale, un estratto testuale delle singole schede finalizzato a caratterizzare i principali obiettivi e significati dell'intervento e la valutazione dell'incidenza paesaggistica delle scelte progettuali del piano secondo i parametri specificati.

5.2.2.3. Valutazione sintetica delle trasformazioni per ciascuna Area Speciale

AREA SPECIALE N 01 - Edificio Piazza Roma / via Garibaldi					
Caratterizzazione					
Descrizione		<p>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.</p> <p>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).</p>			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		<p>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.</p> <p>L'angolo dovrà essere risolto da muri raccordati che si svilupperanno da terra a tetto.</p> <p>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.</p>			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	L'articolazione volumetrica indicata risolve il raccordo d'angolo, mantiene l'attuale tipologia costruttiva riqualificandola
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture ricostituiscono la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		Vi è un miglioramento complessivo di uno spazio pubblico di particolare pregio in considerazione del fatto che si risolve la visuale su una serie di retri e di prospetti mai risolti e non finiti
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>		x		
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>		x		Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	L'edificio ha un rapporto diretto con la torre di Mariano, porta medievale della città, dalla trasformazione si attende la risoluzione del rapporto con essa attraverso il decoro e la ricostituzione

					della continuità dei fronti urbani prospettanti con essa.
--	--	--	--	--	---

AREA SPECIALE N 02 - Rudere vico La Marmora

Caratterizzazione	
Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.

Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	Il progetto prevede la ricomposizione di un volume storicamente esistito
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>				Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture ricostituiscono la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>			x	Il progetto dona dei fronti definiti ad una piccola piazzetta ed alla via Azuni. Non altera in alcuna maniera la forma dello spazio pubblico in quanto attualmente, in luogo dei fronti è presente una recinzione provvisoria che maschera dei ruderi e del non finito. Lo spazio pubblico verrà definito da dei fronti architettonici
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non vi sono rilevanti valori simbolici nell'intervento

AREA SPECIALE N 03 - Distributore Carburanti via Solferino					
Caratterizzazione					
Descrizione		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.			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	E' da rilevare un sostanziale miglioramento per la sostituzione della funzione attuale. La realizzazione di un nuovo edificio consente di generare spazi di rispetto col sedime della cinta muraria antica
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti		x		
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Nell'intorno immediato della via Solferino si rilevano solo interventi non storici
3. Incidenza visiva	ingombro visivo			x	La collocazione del nuovo fabbricato è vincolante e la sua posizione è finalizzata a migliorare la visuale sui fianchi e retri visibili dal fronte libero del distributore
	occultamento di visuali rilevanti			x	
	prospetto su spazi pubblici			x	
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva			x	Il progetto modifica positivamente le caratteristiche fruizionali del luogo e prevede una rilevante bonifica ambientale
5. Incidenza simbolica	capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo		x		Non vi sono rilevanti valori simbolici nell'intervento

AREA SPECIALE N 04 - Edificio nello slargo via Azuni - via Goito					
Caratterizzazione					
Descrizione		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. Si tratta di un caso in cui la trasformazione riequilibra il fronte dell'isolato e migliora la percezione della scena urbana.			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti			x	
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	ingombro visivo			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del
	occultamento di visuali rilevanti			x	

	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 05 - Rudere via La Pace

Caratterizzazione

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

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE	incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE	
	(-)	(=)	(+)		
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>		x	La ricostruzione di un edificio sul suo rudere conserva e migliora i caratteri urbani locali. Per quanto possibile vengono preservati tutti gli elementi costitutivi originari.	
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x	Il progetto mira al recupero della leggibilità della tipologia storica.	
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x	La ricomposizione del volume storico non altera i rapporti visivi attuali ma migliora la definizione dello spazio pubblico sui fronti stradali	
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>		x		
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto stimola la fruizione collettiva dell'interno dell'isolato
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si riscontrano incidenze di tipo simbolico

AREA SPECIALE N 06 - Rudere via Onroco

Caratterizzazione

Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	La ricostruzione di un edificio sul suo rudere conserva e migliora i caratteri urbani locali. Per quanto possibile vengono preservati tutti gli elementi costitutivi originari.
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti			x	
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Il progetto mira al recupero della leggibilità della tipologia storica.
3. Incidenza visiva	ingombro visivo		x		La ricomposizione del volume storico non altera i rapporti visivi attuali ma migliora la definizione dello spazio pubblico sui fronti stradali
	occultamento di visuali rilevanti		x		
	prospetto su spazi pubblici			x	
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva			x	Il progetto stimola la fruizione collettiva dell'interno dell'isolato
5. Incidenza simbolica	capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo		x		Non si riscontrano incidenze di tipo simbolico

AREA SPECIALE N 07 - Edificio Enel Piazza Giovanni Paolo II

Caratterizzazione

Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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'arcivescovado e le architetture storiche di Piazza Giovanni XXIII e via Ciudadella 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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	La riqualificazione dell'edificio contemporaneo dismesso offre la possibilità di migliorare i rapporti con lo spazio storico esistente
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti		x		
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto			x	Il progetto è aperto alla riqualificazione con forme e linguaggi dell'architettura contemporanea, la normativa di tessuto cui è sottoposto obbliga comunque al rispetto degli allineamenti planimetrici, altimetrici ed a restrizioni nell'uso degli elementi costitutivi dell'architettura finalizzati alla armonizzazione dell'edificio nel suo intorno di elevato pregio storico.
3. Incidenza visiva	ingombro visivo		x		L'edificio occupa la scena di architetture importanti, non prevede modificazioni di forma che alterino le vedute esistenti. La sua riqualificazione offre l'opportunità di armonizzare la forma, il colore e gli elementi che generano il dialogo dell'architettura con lo spazio pubblico contemine
	occultamento di visuali rilevanti		x		
	prospetto su spazi pubblici			x	
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva			x	La nuova funzione è in grado di alterare positivamente la fruizione di uno degli

					spazi più interessanti e storicamente rilevanti del centro cittadino
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		La funzione residenziale migliora il rapporto con la piazza

AREA SPECIALE N 08 - Ruderì via Diego Contini

Caratterizzazione	
Descrizione	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'AS08 è gravata dai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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).
Obiettivi progettuali / risultati attesi	<p>il progetto mira alla redistribuzione dei volumi all'interno del lotto con la finalità di:</p> <p>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.</p>

Incidenza paesaggistica		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	Il progetto modifica radicalmente la fruizione del lotto, liberando uno spazio pubblico di grande interesse perché adiacente ad una delle antiche porte della città
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			x	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	Il progetto di una architettura ex novo tiene conto di tutte le restrizioni e prescrizioni determinate dalla normativa di tessuto TI, finalizzate alla armonizzazione ed inserimento dell'architettura nel contesto storico contiguo
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>			x	Vengono liberati e resi visibili ruderi di mura giudicali, la collocazione dell'edificio e la sua sagoma risolvono visivamente la presenza dell'edificio multipiano nel lotto adiacente ed immediatamente interno al centro storico.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto genera un nuovo spazio urbano pubblico attraverso la cessione di un'area, Questo dà la possibilità di percepire con maggiore chiarezza il ruolo e la forma dell'antico accesso occidentale alla città
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	La valorizzazione di un luogo storico importante e la creazione di uno spazio nel percorso della Sartiglia sono valori che il progetto stimola e rende possibili.

AREA SPECIALE N 09 - Fabbricato via Diego Contini					
Caratterizzazione					
Descrizione		Si tratta di in 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.			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		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'obbiettivo 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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti			x	
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	ingombro visivo			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
	occultamento di visuali rilevanti			x	
	prospetto su spazi pubblici			x	
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 10 - Edificio via Mazzini					
Caratterizzazione					
Descrizione		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'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).			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti			x	
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le

					architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 11 - Edificio via Mazzini

Caratterizzazione

Descrizione	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'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).
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			x	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 12 - Edificio via Garibaldi

Caratterizzazione

Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e

morfológica e tipológica	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti			x	le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	ingombro visivo			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
	occultamento di visuali rilevanti			x	
	prospetto su spazi pubblici			x	
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 13 - Edificio via Garibaldi

Caratterizzazione

Descrizione	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'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).
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti			x	
	conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
3. Incidenza visiva	ingombro visivo			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
	occultamento di visuali rilevanti			x	
	prospetto su spazi pubblici			x	
4. Incidenza ambientale	Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 14 - Edificio con torrino di guardia via Mazzini

Caratterizzazione

Descrizione	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 poiché 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).				
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.				
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>		x		Il progetto non prevede sostanziali modifiche della morfologia attuale dell'edificio ma è finalizzato a migliorare la fruizione dell'architettura storica contenuta nell'unità minima (torrino di guardia) finalizzando l'intervento alla sua conservazione.
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		La presenza del torrino giustifica la discontinuità del fronte su via Mazzini, questa segnala con una terrazza la presenza di un elemento speciale
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		Non vi sono alterazioni rilevanti, la fruizione della terrazza genera nuove vedute.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>		x		
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto stimola la fruizione collettiva di un importante contenitore storico e dell'interno dell'isolato
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	Il luogo è importante sia per la testimonianza della storia medievale che veicola, sia per l'affaccio su un luogo della Sartiglia. Il progetto conferma ed esalta questi valori

AREA SPECIALE N 15 - Rudere ex scuderie Portixedda

Caratterizzazione

Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	La ricostruzione di un edificio sul suo rudere conserva e migliora i caratteri urbani locali. Per quanto possibile vengono preservati tutti gli elementi costitutivi originari. Il recupero del volume rappresenta anche il recupero di una memoria storica quasi cancellata
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			x	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		Il progetto mira al recupero della leggibilità della tipologia storica.
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		La ricomposizione del volume storico non altera i rapporti visivi attuali ma migliora la
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		

	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	definizione dello spazio pubblico sui fronti stradali
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto stimola la fruizione collettiva di un importante contenitore storico e dell'interno dell'isolato
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		L'edificio ha un legame con la cinta muraria della città antica, la sua fruibilità migliora la percezione della storia medievale della città

AREA SPECIALE N 16 - Edificio via Garibaldi

Caratterizzazione

Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	'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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	Il progetto corregge un arretramento della facciata dell'edificio che altera il margine stradale storicamente consolidato
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	La normativa sugli elementi costitutivi prescrive che si tengano conto degli allineamenti presenti nell'immediato intorno e che si armonizzi l'architettura col il contesto
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		Migliora in generale il rapporto con lo spazio pubblico per la ricucitura della continuità del fronte stradale
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Viene colmato un vuoto percepito nella continuità della cortina muraria del fronte della via Garibaldi
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si rilevano incidenze simboliche rilevanti

AREA SPECIALE N 17 - Edificio demolito via Garibaldi / via Santa Chiara

Caratterizzazione

Descrizione	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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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 ricostruzione di forme, materiali e finiture coerenti a quelle dell'edilizia tradizionale del centro storico.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	Il progetto ricompono la sagoma di un edificio demolito, riallineando il fronte

morfologica e tipologica	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		urbano al margine stradale storicamente consolidato. È prevista la ricomposizione tipologica e formale dell'edificio mancante
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	La normativa sugli elementi costitutivi prescrive che si tengano conto degli allineamenti presenti nell'immediato intorno e che si armonizzi l'architettura col il contesto
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		Si tratta di un luogo caratteristico della città, all'incedere in via Garibaldi si scopre d'improvviso il sagrato della chiesa, il volume mancante farebbe venir meno questa sorpresa. Lo spazio del Sagrato della chiesa di Santa Chiara riacquista una sua definizione e migliora il rapporto tra il fronte della chiesa e il piccolo slargo che le sta davanti.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Viene colmato un vuoto percepito nella continuità della cortina muraria del fronte della via Garibaldi e della via Santa Chiara
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	Luogo nodale nella storia della città, lo spazio pubblico davanti all'edificio è uno spazio di relazione certamente molto antico che fa parte di uno dei sistemi urbani attorno ai quali si è incardinata la storia della città. La sua ricomposizione ne riconosce il valore.

AREA SPECIALE N 18 - Edificio Via Solferino

Caratterizzazione

Descrizione	Si tratta di in 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.
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	L'articolazione volumetrica proposta ricuce un fronte scomposto dell'isolato e le prescrizioni normative sugli elementi costitutivi dell'architettura sono finalizzate alla migliore integrazione dell'organismo con le tipologie storiche contermini
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			x	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>		x		
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		Le prescrizioni in materia di allineamenti, rapporti pieni vuoti, coperture non alterano in maniera significativa la continuità delle relazioni con le architetture adiacenti
	<i>ingombro visivo</i>			x	Vi è un miglioramento complessivo dello spazio pubblico in considerazione del fatto che si risolve la visuale sui retri degli edifici contermini.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x		
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto non altera la fruizione del luogo ma produce un miglioramento complessivo nella percezione dello spazio pubblico all'intorno
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si riscontrano incidenze

AREA SPECIALE N 19 - Piazza Mannu / ex Casa Circondariale					
Caratterizzazione					
Descrizione	<p>L'area speciale comprende il sistema storico di edifici e spazi pubblici che insiste sull'area di Piazza Mannu / 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.</p> <p>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.</p> <p>L'AS19 è gravata dai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). 				
Obiettivi progettuali / risultati attesi	<p>Il progetto di recupero è esteso gli 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.</p> <p>L'intervento sulle strutture architettoniche dell'ex casa Circondariale dovrà integrare per quanto possibile la complessiva riqualificazione della Piazza Mannu, 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.</p>				
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	<p>Il progetto, strategicamente utilizza la rifunzionalizzazione della casa circondariale per definire lo spazio urbano che le sta davanti.</p> <p>Ex porta della città, in seguito alla demolizione della torre di porta mari lo spazio pubblico non ha mai avuto una soluzione progettuale che lo qualifichi nella sua ormai storica funzione di Piazza/accesso al centro.</p> <p>Le architetture presenti sono soggette a più o meno stringenti vincoli di conservazione</p>
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			x	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	La ridefinizione dello spazio pubblico con riferimento alle prescrizioni normative per le caratteristiche e ruoli riconosciuti a tali spazi.
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		Non si prevedono rilevanti ingombri volumetrici rispetto alla situazione attuale
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto di recupero del ex casa circondariale mira ad una fruizione pubblica della struttura ed al rafforzamento del rapporto tra edificio e spazio pubblico, con nuove aperture sulla piazza.
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	<p>Le architetture dell'ex casa circondariale sono riconosciute come luogo del castello giudiciale, elemento fulcro della vita civica della città antica, il progetto ha l'obiettivo di riconoscere questa memoria.</p> <p>L'area è anche un luogo dove si svolge la Sartiglia, le prescrizioni su tali spazi pubblici tengono conto dei questo carattere identitario dei luoghi</p>

AREA SPECIALE N 20 - Stazione ARST					
Caratterizzazione					
Descrizione		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.			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		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 vico Episcopo 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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	Il luogo riconferma il ruolo di nodo scambiatore della viabilità rinnovando la funzione da bus/pedonale a veicolare privato/pedonale Il progetto prevede la realizzazione di una struttura di parcheggio, di nuovi spazi pubblici e di nuovi spazi commerciali con miglioramento dei rapporti con i contenitori e spazi aperti storici contermini. Sebbene sia prevista una profonda alterazione rispetto alla struttura esistente il progetto migliora molti valori quali: permeabilità del centro, dotazioni verdi, viabilità, pedonalità.
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			x	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	Il progetto è aperto al linguaggio contemporaneo dell'Architettura, la sua definizione stilistica scaturisce da una competizione concorsuale di più soluzioni progettuali.
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		Non vi sono perdite rispetto alla situazione attuale, il progetto genera nuove visuali e nuovi rapporti con gli spazi storici all'intorno. La soluzione adottata può scegliere se rapportarsi con la via Cagliari attraverso un fronte aperto o se chiudere lo spazio aperto interno con un margine edificato.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	La creazione di luoghi urbani nuovi rinnova il rapporto percettivo col centro storico, soprattutto per quanto riguarda gli accessi e la funzione nuova dell'area
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Non si rilevano particolari incidenze simbolico identitarie del luogo, il suo significato attuale viene in realtà mantenuto e potenziato.

AREA SPECIALE N 21 - Area Curia Arcivescovile / Seminario	
Caratterizzazione	
Descrizione	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).																
Obiettivi progettuali / risultati attesi	Valorizzazione Mura giudicali 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 Riquilibrare gli edifici recenti nell'area Preservare il silenzio e la tranquillità Riquilibrare l'impianto sportivo e le aree verdi del Seminario Creare un nuovo accesso al Museo Diocesano																
Incidenza paesaggistica																	
CATEGORIE DI VALUTAZIONE																	
	incidenza																
	(-) (=) (+)																
	DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE																
1. Incidenza morfologica e tipologica	<table border="1"> <tr> <td><i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> <td rowspan="3">Non si prevedono edificazioni ma semplicemente nuovi percorsi pedonali di conoscenza e di accesso al centro cittadino, Gli spazi aperti e gli edifici interni all'area sono soggetti a riqualificazioni secondo la normativa ordinaria</td> </tr> <tr> <td><i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i></td> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> </table>	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>		x		Non si prevedono edificazioni ma semplicemente nuovi percorsi pedonali di conoscenza e di accesso al centro cittadino, Gli spazi aperti e gli edifici interni all'area sono soggetti a riqualificazioni secondo la normativa ordinaria	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x			
<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>		x		Non si prevedono edificazioni ma semplicemente nuovi percorsi pedonali di conoscenza e di accesso al centro cittadino, Gli spazi aperti e gli edifici interni all'area sono soggetti a riqualificazioni secondo la normativa ordinaria													
<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x															
<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x														
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		<p>Gli interventi sugli spazi aperti esaltano il pregio delle architetture storiche presenti nell'area, gli interventi sugli edifici attenendosi alla normativa ordinaria sono caratterizzati da differenti gradi di conservazione dell'esistente ma sono mirati in generale alla armonizzazione e miglioramento della fruizione dell'area.</p>												
3. Incidenza visiva	<table border="1"> <tr> <td><i>ingombro visivo</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> <td rowspan="3">Si rileva un sostanziale miglioramento della percezione del centro storico dalla via Cagliari: in luogo della recinzione del Seminario vengono offerti nuovi accessi e la visione di parti storiche della città (mura medievali, giardini storici) finora occultate alla pubblica fruizione.</td> </tr> <tr> <td><i>occultamento di visuali rilevanti</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td><i>prospetto su spazi pubblici</i></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> </table>	<i>ingombro visivo</i>				x	Si rileva un sostanziale miglioramento della percezione del centro storico dalla via Cagliari: in luogo della recinzione del Seminario vengono offerti nuovi accessi e la visione di parti storiche della città (mura medievali, giardini storici) finora occultate alla pubblica fruizione.	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>				x	<i>prospetto su spazi pubblici</i>				x
<i>ingombro visivo</i>				x	Si rileva un sostanziale miglioramento della percezione del centro storico dalla via Cagliari: in luogo della recinzione del Seminario vengono offerti nuovi accessi e la visione di parti storiche della città (mura medievali, giardini storici) finora occultate alla pubblica fruizione.												
<i>occultamento di visuali rilevanti</i>				x													
<i>prospetto su spazi pubblici</i>				x													
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	<p>Il progetto prevede la riqualificazione degli spazi aperti, del verde e della struttura sportiva del Seminario e migliora in maniera rilevante la percezione di tutto il margine occidentale del centro. Numerosi contenitori presenti nell'area sono riqualificati e utilizzati per funzioni attinenti alla amministrazione della Curia Arcivescovile.</p>												
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	<p>L'area speciale interessa uno dei luoghi cardine del potere ecclesiastico nella storia della città fin dalla sua fondazione. In particolare si tratta di un'area di rispetto esterna al tracciato della cinta muraria medievale, il progetto mira a rendere riconoscibile questa memoria.</p>												

AREA SPECIALE N 22 - Autofficina via Cagliari

Caratterizzazione

Descrizione	<p>L'area è sede di una delle ultime attività artigianali scarsamente compatibili col centro storico, una autofficina 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------	---

	11/06/1926).				
Obiettivi progettuali / risultati attesi		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.			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	E' da rilevare un sostanziale miglioramento per la sostituzione della funzione attuale. La realizzazione di un nuovo edificio consente di generare spazi di rispetto coi ruderi della cinta muraria antica
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		Nell'intorno immediato della via Cagliari si rilevano solo interventi non storici
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		La collocazione del nuovo fabbricato è vincolante e la sua posizione è finalizzata a migliorare gli allineamenti urbani e la definizione dello spazio pubblico dei marciapiedi.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto modifica positivamente le caratteristiche fruizionali dei luoghi.
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		Ad eccezione della memoria della città medievale contenuta nel rudere delle antiche mura, non vi sono rilevanti valori simbolici nell'intervento.

AREA SPECIALE N 23 - Area Hospitali Sancti Antoni / ex Distretto Militare

Caratterizzazione

Descrizione	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'AS23 è gravata dai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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).</p>
Obiettivi progettuali / risultati attesi	L'obbiettivo 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.

Incidenza paesaggistica

CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>		x		Non si prevedono edificazioni ma semplicemente nuovi percorsi pedonali di conoscenza e di accesso al centro cittadino. Gli spazi aperti e gli edifici interni all'area sono soggetti a riqualificazioni secondo la normativa ordinaria
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>		x		Gli interventi sugli spazi aperti esaltano il pregio delle architetture storiche presenti nell'area, gli interventi sugli edifici attenendosi alla normativa ordinaria sono caratterizzati in considerazione del loro

					pregio da elevati gradi di conservazione dell'esistente.
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>			x	Si rileva un sostanziale miglioramento della percezione del centro storico dalla via Cagliari, vengono offerti nuovi accessi e la visione di parti storiche della città (mura medievali, chiostro, giardini storici) finora occultate alla pubblica fruizione.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>			x	
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	Il progetto prevede la riqualificazione degli spazi aperti e migliora in maniera rilevante la percezione di tutto il margine occidentale del centro
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			x	L'area speciale interessa tracciato della cinta muraria medievale e luoghi cardine della storia urbana, il progetto mira a rendere riconoscibile questa memoria.

AREA SPECIALE N 24 - Edificio Telecom piazza Eleonora					
Caratterizzazione					
Descrizione	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.				
Obiettivi progettuali / risultati attesi	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.				
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			x	La riqualificazione dell'edificio contemporaneo dismesso offre la possibilità di migliorare i rapporti con lo spazio storico esistente
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>		x		
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			x	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			x	Il progetto è aperto alla riqualificazione con forme e linguaggi dell'architettura contemporanea, la normativa di tessuto cui è sottoposto obbliga comunque al rispetto degli allineamenti planimetrici, altimetrici ed a restrizioni nell'uso degli elementi costitutivi dell'architettura finalizzati alla armonizzazione dell'edificio nel suo intorno di elevato pregio storico.
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		x		L'edificio occupa la scena di architetture importanti, non prevede modificazioni di forma che alterino le vedute esistenti. La sua riqualificazione offre l'opportunità di armonizzare la forma, il colore e gli elementi che generano il dialogo dell'architettura con lo spazio pubblico contermini
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		x		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			x	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			x	La nuova funzione è in grado di alterare positivamente la fruizione di uno degli spazi più interessanti e storicamente rilevanti del centro cittadino
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>		x		La funzione residenziale migliora il rapporto con la piazza civica della città

AREA SPECIALE N 25 - Edificio e pertinenze in Via De Castro					
Caratterizzazione					
Descrizione		<p>L'area include due edifici storici contigui, in stato di abbandono e in grave stato di degrado. Uno degli edifici ospitava in passato una Confraternita, con una struttura ad aula, di cui restano solo i muri perimetrali con quello di facciata senza particolari alterazioni. Non si conosce la tipologia della copertura. L'altro appartenente alla tipologia del palazzetto ha subito in facciata minime alterazioni, in particolare sull'ultimo livello con una modifica delle aperture, ora circolari. L'edificio conserva al piano terra soffitti a volta in laterizio, materiale dominante nella struttura dell'edificio. L'edificio presenta al piano terra due aperture del tipo portone carrabile con collegati ambienti con volte a botte.</p> <p>L'area è individuata come speciale perché considerata la dimensione del suo prospetto diventa fondamentale nella riqualificazione strategica di una parte nodale del centro storico.</p>			
Obiettivi progettuali / risultati attesi		<p>La trasformazione ha l'obiettivo di recuperare l'edificio storico e nel rispetto della sua tipologia reintrodurlo nel patrimonio edilizio disponibile nel centro storico. Lo stato di degrado dell'edificio rappresenta oggi un elemento di alterazione anche dello spazio pubblico e di uno degli assi strutturanti della matrice urbana del centro storico. Diventa quindi prioritario il recupero sia per la conservazione dell'edificio storico sia per la riqualificazione dello spazio urbano.</p>			
Incidenza paesaggistica					
CATEGORIE DI VALUTAZIONE		incidenza			DESCRIZIONE DELLA VALUTAZIONE
		(-)	(=)	(+)	
1. Incidenza morfologica e tipologica	<i>conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</i>			X	Il recupero dell'edificio incide profondamente sulla riqualificazione dello spazio urbano.
	<i>adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti</i>			X	
	<i>conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali</i>			X	
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<i>coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto</i>			X	Il recupero, in particolare delle facciate, è svolto in coerenza con la tipologia storica riconosciuta e con le norme del tessuto di pregio da conservare.
3. Incidenza visiva	<i>ingombro visivo</i>		X		Il progetto previsto impone il rispetto dell'esistente senza aumenti volumetrici.
	<i>occultamento di visuali rilevanti</i>		X		
	<i>prospetto su spazi pubblici</i>			X	
4. Incidenza ambientale	<i>Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva</i>			X	L'azione di riqualificazione della pertinenza con la demolizione dei volumi incongrui e la possibilità del recupero di volumetria concentrata in una superficie coperta inferiore, incide sul miglioramento della permeabilità dei suoli.
5. Incidenza simbolica	<i>capacità del progetto di rapportarsi con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo</i>			X	Il recupero incide positivamente sulla riqualificazione di Via De Castro, strada di rilevante importanza nella fruizione economica e ricreativa del centro storico,