

Riqualificazione urbanistica della Piazza Manno

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Art. 23 D.Lgs 50 del 18 aprile 2016

COMMITTENTE:

Comune di Oristano, Piazza E. d'Arborea n. 44 - Oristano (OR)

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO (R.U.P.):

Ing. Giuseppe Pinna

SUPPORTO AL R.U.P. (Coordinatore Operativo del Concorso):

Ing. Anna Luigia Fodda

PROGETTISTA:

Arch. Piera Bongiorno

via Pisana 492, 50143 Firenze (FI)

+39 340 3774524

pierabongiorno@gmail.com

p.bongiorno@pec.architettifirenze.it

COLLABORATORI:

Arch. Andrea Borghi

via Antonio Pacinotti 8, 50025 Montespertoli (FI)

+39 333 7271273

ab.andreaborghi@gmail.com

a.borghi@pec.architettifirenze.it

Arch. Alberto Becherini

via Antonio Pacinotti 10, 50131 Firenze (FI)

+39 329 1816613

ab.albertobecherini@gmail.com

a.becherini@pec.architettifirenze.it

Archeologo Alessandro Neri

via Pietro Annigoni 4, 50025 Montespertoli (FI)

+ 39 393 6320589

alessandroneri83@gmail.com



DATA: 25 | 01 | 2021

REV. 01

Indice

PREMESSA GENERALE	2
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	3
2. DESCRIZIONE AREA DI PROGETTO	6
3. IL PROGETTO	7
4.1 PREMESSA	7
4.2 TEMI PROGETTUALI	7
4.3 DEFINIZIONE DEGLI SPAZI	8
4.4 FLUSSI: VIABILITA' E SOSTA	11
4.5 PROGRAMMA FUNZIONALE: FLESSIBILITA' E USI	11
4.6 MATERIALI	12
4.7 SISTEMA DEL VERDE	13
4.8 ARREDO URBANO	14
4.9 COMPONENTI IMPIANTISTICHE DI PROGETTO	14
4.10 GESTIONE E MANUTENZIONE	15

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Scheda Area Speciale n. 19 della Tav. D.3.1 del P.P.C.S
3. Scheda Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari ID Univoco Bene Radice 95059551
4. Scheda Registro dei Beni Paesaggistici ed Identitari – Piano Paesaggistico Regionale - ID Univoco Bene Radice 95059551

PREMESSA GENERALE

Intervento: Progetto di "Riqualificazione urbanistica della Piazza Manno"

Committente: Comune di Oristano, Provincia di Oristano, Piazza E. d'Arborea, 44 - Oristano (OR)

Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.): Ing. Giuseppe Pinna

Supporto al R.U.P. (Coordinatore Operativo del Concorso): Ing. Anna Luigia Fodda

La presente relazione descrive gli interventi del progetto di riqualificazione urbanistica della Piazza Manno, Comune di Oristano (OR).

Il Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica in oggetto viene redatto con l'obiettivo specifico di mettere a punto l'idea progettuale vincitrice del Concorso di progettazione a procedura aperta in unico grado in modalità informatica "Riqualificazione urbanistica della Piazza Manno" promosso dal Comune di Oristano (OR) nel 2020.

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica, l'area di progetto – secondo quanto previsto dal *Piano Urbanistico Comunale* (PUC) – ricade in:

- zona territoriale omogenea "A – CENTRO STORICO DI PRIMA FORMAZIONE" – Comprende parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico – edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integranti degli agglomerati stessi. L'area è dunque disciplinata dal *Piano Particolareggiato del Centro Storico* (Art. 15 delle N.T.A.) approvato con deliberazione C.C. n. 27 del 22/03/2017 e pubblicato sul BURAS N. 27 p.III del 08/06/2017 - Scheda Area Speciale n. 19 della Tav. D.3.1 del P.P.C.S. (in allegato).
- in zona urbanistica "S3 - AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT" del PUC vigente (Art. 88 delle N.T.A.)

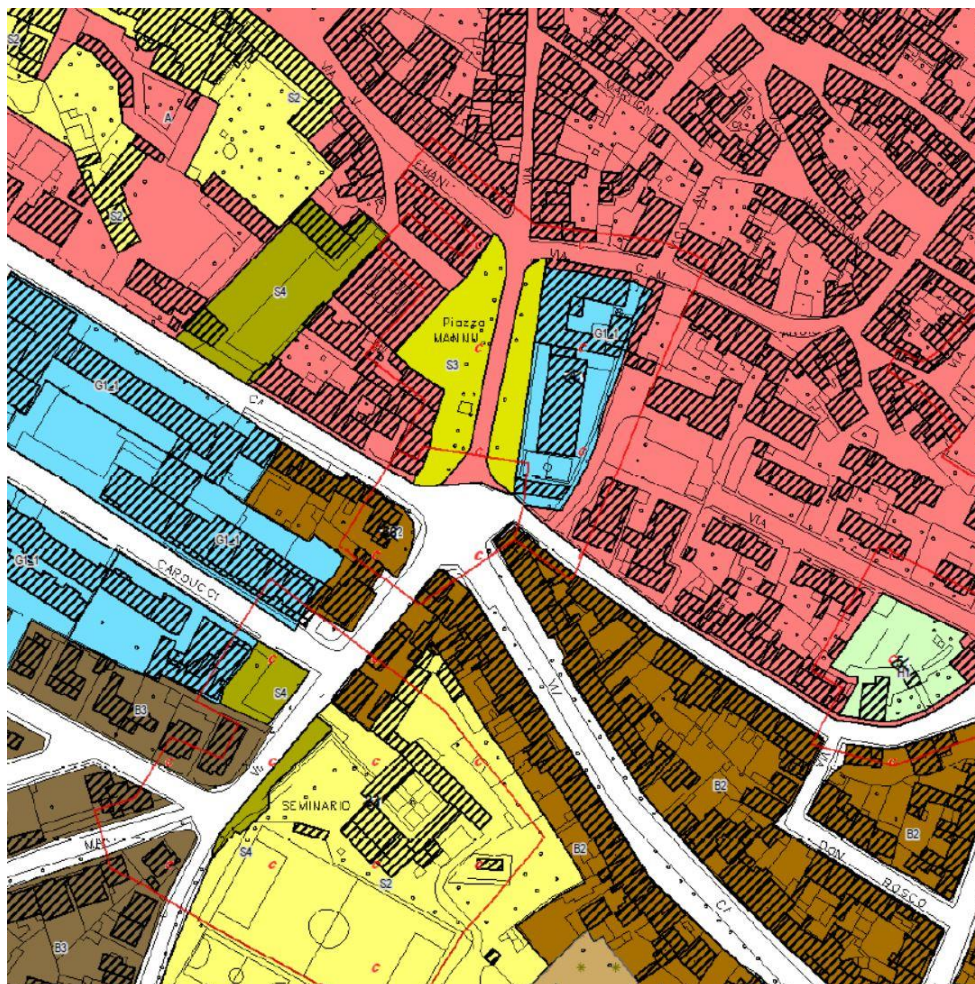


Figura 1. Estratto Piano Urbanistico Comunale (PUC) – TAV. 30 Zoning Urbano Settore Nord Est

Ai fini degli scavi archeologici l'area è soggetta alla disposizione della Parte II – Beni Culturali del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. Nel "Quadro delle analisi – TAV.23 – Carte delle aree a rischio archeologico" facente parte del PUC, si evidenzia che parte di Piazza Manno ricade nelle aree a rischio archeologico.

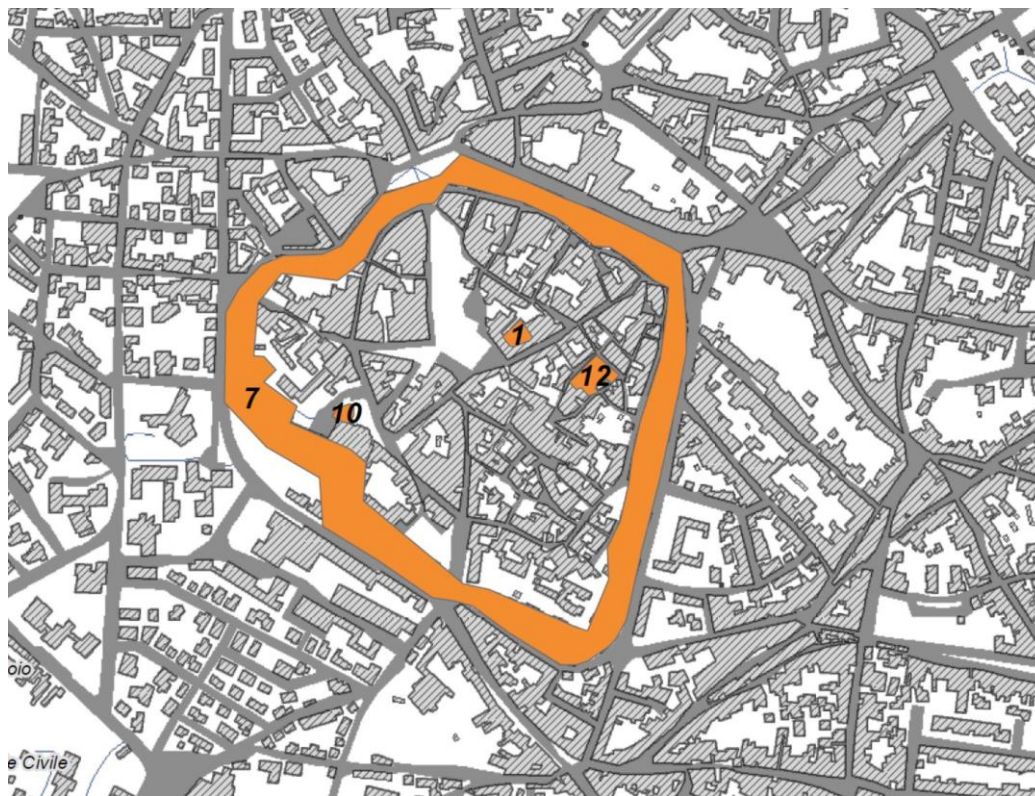


Figura 2. Estratto Carte delle aree a rischio archeologico – TAV. 23 Quadro delle analisi

L'area secondo quanto disposto dall'Art. 49 delle N.T.A. del *Piano Paesaggistico Regionale*, inoltre, è soggetta a vincolo Paesaggistico di cui alla Parte III capo II del D.Lgs. 42/2004 e pertanto soggetta all'acquisizione della compatibilità paesaggistica. Il progetto definitivo dovrà, quindi, contenere gli elaborati previsti dal D.M. 12/12/2005 (Individuazione documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. n 42/2004).

Come individuato dalla carta relativa ai Sistema dei Beni storico – culturali facente parte del *Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano* (PPCS), 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 il D.M. 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). Si allega la scheda relativa appartenente al *Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari* che individua la disciplina relativa all'area compresa nel perimetro a tutela condizionata. All'interno dell'area è presente un Bene Culturale – Carceri Piazza Manno di cui si allega la scheda.



Figura 3. Estratto Piano Particolareggiato del Centro Storico di Oristano – B.6 Sistema dei Beni storico-culturali

Infine, sia nel PAI che nel Piano Stralcio Fasce Fluviali che nello Studio di Compatibilità Idraulica approvato con Delibera n.2 del 03/07/2018 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino RAS, ai sensi dell'art.8 NTA del PAI relativo al territorio comunale, l'area oggetto di intervento non ricade all'interno di fasce di pericolosità idraulica, geologica e geotecnica.

2. DESCRIZIONE AREA DI PROGETTO



Figura 4. Ortofoto – Fonte: Google Maps 2020

L'area di progetto (3114 mq circa) è sita all'interno del centro storico di Oristano, tra piazza Indipendenza, vico Episcopio, via Vittorio Emanuele, via Crispi e via Angioi.

In passato, Piazza Manno (nel medioevo "Platea maior" o "Plaza de sa Majora" o ancora "Piazza di Città") era delimitata a sud dall'impianto delle mura medievali con la Porta a Mari e la Torre San Filippo, a ovest dal Convento di San Giovanni Evangelista con la relativa Chiesa – trasformato nel Liceo Ginnasio De Castro e ora scuola media – e da un edificio che fu – probabilmente la *Loggia di Oristano* (sede del consiglio cittadino) e ad est dal complesso del Castello e del Palazzo Giudiciale (ora ex carceri circondariali).

Piazza Manno risulta essere l'unica piazza medievale superstite della città, di forma trapezoidale e fu costituita dalla progettazione di un centro cittadino riformato ex novo da Mariano II, di educazione pisana, Giudice d'Arborea e autore della cinta muraria con 28 torrette, due torri principali omologhe, San Filippo – di ingresso al castello – e San Cristoforo con la Porta Manno o Porta Ponti.

Attualmente, la piazza è fisicamente divisa in due parti dalla strada che introduce alla città storica di cui ne rappresenta l'accesso sud-ovest. La strada è in asfalto, invece, il resto della pavimentazione è in piastrelle di cemento che – in alcune porzioni – risultano essere in stato degradato. La parte ad est della strada (verso il carcere) è utilizzata esclusivamente come parcheggio, invece verso la scuola uno spazio non definito si organizza attorno ad un'aiuola centrale che ospita una magnolia.

La piazza è caratterizzata dalla presenza di un chiosco ubicato sul suolo pubblico a seguito di una assegnazione temporanea di cui il progetto ne prevede la rimozione. Di fronte a questo, sull'altro lato della strada, è presente

il sistema di trattamento acque del vecchio distributore di carburanti; a proposito di questo l'Amministrazione ha richiesto che nel progetto venga mantenuto ma che ne venga minimizzato l'impatto visivo poiché è collocato sui resti delle vecchie mura giudicali e per questo dovrà essere mantenuto fino a quando cesserà la contaminazione della falda.

Ad oggi sono presenti alcune panchine che definiscono delle zone di sosta. Gli alberi creando una delle poche zone d'ombra, rafforzano questo ruolo. La piazza è parte del teatro della Sartiglia (la manifestazione di rievocazione storica più importante della città e riconosciuta tra i grandi eventi a livello regionale). Da piazza Manno inizia la "corsa alla stella" e in quest'occasione la strada diventa pista e le aree pedonali vengono allestite con bancarelle (del tipo "a furgone").

L'area, in seguito alla demolizione della Porta Mari e della cinta muraria giudicale, non è mai stata pienamente interpretata nel suo nuovo ruolo di piazza - accesso al centro e apertura verso la città moderna e, ad oggi, ha assunto il significato di luogo marginale rispetto a quello proprio di una piazza perdendo il ruolo centrale che aveva avuto in periodo giudicale quando era il fulcro di attività politiche e sociali della città giudicale.

3. IL PROGETTO

4.1 PREMESSA

Il progetto nasce come risposta all'esigenza di configurare un nuovo assetto per lo spazio di Piazza Manno che ne riqualifichi e ne valorizzi il ruolo urbano. L'obiettivo principale è quello di dare vita a un luogo di aggregazione per Oristano che, compatibilmente con le caratteristiche del contesto urbano, proponga un'offerta di servizi e opportunità per il territorio, per gli abitanti ed i turisti.

Attraverso una rigenerazione estetica e funzionale dell'area, l'intervento favorisce la riappropriazione dello spazio pubblico da parte della collettività.

4.2 TEMI PROGETTUALI

L'obiettivo che si intende raggiungere con il progetto per Piazza Manno è quello di inserirsi nel contesto di riferimento in maniera silenziosa, costituendo un unicum con l'ambiente urbano circostante.

Per la redazione del progetto sono stati individuati alcuni temi che hanno consentito di delineare una nuova forma spaziale per l'area. In particolare:

- **Usi** – Ripensare la fruibilità e la vivibilità degli spazi aperti sotto l'aspetto civico, culturale e ambientale.
- **Rapporto con il contesto** – Pensare a una soluzione che ben si integri con il contesto urbano circostante in una logica di connessione degli spazi pubblici; in questo senso, il progetto vuole rispondere all'esigenza di mettere in collegamento Piazza Manno sia con gli spazi del centro storico di Oristano che con la città moderna.

- **Integrazione e accessibilità** – Prevedere una soluzione capace di soddisfare le esigenze di un'utenza allargata (che coinvolga persone anziane o con disabilità) anche in tema di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.
- **Comfort ambientale e rispetto dei criteri ambientali minimi** – Migliorare le condizioni di comfort nei diversi periodi dell'anno, con particolare riferimento all'ombreggiamento estivo e all'abbattimento di isole di calore, oltre a prevedere un sistema di illuminazione a basso consumo energetico.
- **Verde** – Prevedere un sistema che soddisfi le esigenze ambientali e ben si integri con il contesto.
- **Sostenibilità dei materiali** – Impiegare materiali sostenibili a basso impatto ambientale che contribuiscano al miglioramento complessivo dell'area.
- **Sicurezza** – Considerare soluzioni attente alla sicurezza sostanziale e percepita, non ultima l'accessibilità ai mezzi di soccorso.
- **Flessibilità** – Pensare a spazi e arredi che permettano un uso diversificato nel tempo dello spazio pubblico (informazione, sosta, eventi come la Sartiglia, mercati ecc.).
- **Gestione e manutenzione** – Proporre una soluzione che consenta di contenere i costi di gestione e manutenzione avvalendosi di soluzioni tecniche e tecnologiche semplici e materiali durevoli.

4.3 DEFINIZIONE DEGLI SPAZI

A partire da questi temi, attraverso semplici azioni progettuali, viene identificata una nuova conformazione dell'area. In particolare, l'impianto generale del progetto viene definito tenendo conto di due aspetti principali:

- da una parte, la volontà di "ricucire" i margini della piazza, valorizzando gli edifici pubblici e le emergenze architettoniche che si affacciano su Piazza Manno;
- dall'altra la valorizzazione dei resti archeologici delle mura medievali, Port'a Mari e la Torre San Filippo.

Il risultato è l'individuazione di un disegno globale per l'area definito da fasce in granito che scandiscono la superficie della piazza realizzata in lastre di basalto ed instaura un rapporto di continuità con gli edifici del tessuto urbano.

La trama in granito, oltre a rafforzare il rapporto tra l'area e gli edifici circostanti, permette di individuare e delimitare le aree corrispondenti con i resti archeologici delle mura, di Port'a Mari e della Torre San Filippo. Queste aree vengono ulteriormente individuate nella pavimentazione attraverso l'utilizzo di lastre di granito, il cui contrasto materico con il basalto, permette di percepire in maniera chiara la traccia delle antiche mura.

La mancanza di dati precisi riguardanti i resti archeologici presenti al di sotto della piazza non ha permesso di stabilire in maniera chiara la posizione delle antiche mura.

L'approccio utilizzato nel progetto però, individua, oltre che una soluzione architettonica, un approccio progettuale che permetterà, a seguito di indagini più approfondite sulla posizione dei resti delle antiche mura, di valorizzare nel migliore dei modi la storia del luogo senza snaturare il disegno architettonico della piazza.

Al centro della maglia che scandisce la piazza, un elemento verde individua il cuore della piazza e consente al tempo stesso la salvaguardia della magnolia esistente. Quest'area, di forma circolare, è perimetrata da una seduta costituita da blocchi di granito e accoglie al suo interno due alberature e alcune specie arbustive.

Quest'elemento rappresenta un elemento di connessione tra tutte le aree della piazza.

Infine, il filare di alberi che viene piantumato lungo le mura dell'Ex Carcere Circondariale, crea una quinta naturale alla piazza e garantisce un maggior ombreggiamento nel periodo estivo.

Il disegno della piazza crea un ambiente definito ma flessibile, adattabile a diversi usi e ben si presta ad una completa pedonalizzazione futura. Si considera – in un primo momento – di mantenere la viabilità esistente, quindi il transito veicolare a doppio senso di marcia ma, grazie al disegno unitario e diffuso della pavimentazione su tutta l'area di progetto, senza salti di quota, il progetto risponde – già da ora – alle caratteristiche di una vera e propria area pedonale.

Quindi, il progetto, proponendo una soluzione progettuale capace di rispondere alla grammatica e alla geometria della Piazza, si sviluppa principalmente attraverso il ridisegno della pavimentazione che permette di ricercare nuove spazialità capaci di mutare e adattarsi a diverse configurazioni.



Volontà di "ricucire" i margini della Piazza, valorizzando gli edifici pubblici e le emergenze architettoniche che si affacciano sullo spazio di Piazza Manno.



Valorizzazione delle emergenze archeologiche del tracciato delle mura medievali, della Port'a Mari e della Torre San Filippo.



Definizione di una trama che scandisce il ritmo della pavimentazione e rafforza il legame con gli edifici.

Figura 5. Schemi planimetrici di definizione degli spazi



Figura 6. Assonometria di progetto

4.4 FLUSSI: VIABILITA' E SOSTA

Come detto, il progetto non prevede la ridefinizione del sistema della viabilità lasciando inalterata la possibilità di transito ai veicoli in entrambi i sensi di marcia. Per quanto riguarda le aree di sosta, gli stalli vengono posizionati in prossimità del muro cieco dell'Ex Carcere, lungo il filare alberato ad Est dell'area di progetto.

Si prevedono in totale n. 11 parcheggi di cui 2 per disabili, 3 per carico e scarico e i rimanenti per la sosta veloce.

Nella parte a Sud dell'area di progetto, in sostituzione dello spartitraffico esistente, si prevede l'inserimento di fioriere o elementi rimovibili simili per consentire una migliore distribuzione dei veicoli in prossimità della rotonda. Questa soluzione consente di avere una area totalmente libera in occasione di una pedonalizzazione temporanea o permanente e in occasione di eventi, come, per esempio la Sartiglia.

4.5 PROGRAMMA FUNZIONALE: FLESSIBILITA' E USI

L'intervento di rigenerazione estetica e funzionale dell'area dà vita ad uno spazio unitario e flessibile, integrato al contesto urbano circostante, dove il cittadino ha la possibilità di vivere gli spazi pubblici in ogni momento e in diverse forme. La differenziazione funzionale ha l'obiettivo di ampliare l'offerta delle attività e dei momenti di

socializzazione favorendo anche la comunicazione intergenerazionale. Viene definito uno sistema capace di accogliere spazi differenti per funzione e modalità di utilizzo, nel breve e nel lungo termine. In particolare:

- **Area a Sud dell'area di progetto** – sotto gli alberi vengono posizionate delle panchine dedicate alla sosta e alla socializzazione.
- **Parte centrale della Piazza** – Si tratta di una grande area libera in cui l'unico elemento presente è l'aiuola verde con la magnolia esistente e un albero di nuova piantumazione. La piazza, conservando la possibilità di installare strutture temporanee, può ospitare eventi, mercati e feste senza interferenze con il traffico veicolare. Sul lato Sud di questa porzione di piazza viene individuata un'area dove possono essere installati dehor e strutture connesse alle attività di bar e ristorazione presenti nella piazza.
- **Aree a verde** – A delimitare il lato ad Est della porzione dedicata alla viabilità carrabile viene inserito un filare di alberature che, in parte, ha anche il compito di diminuire l'impatto del muro cieco dell'Ex struttura carceraria, creando una quinta naturale che fa da sfondo alla piazza.
- **Area parcheggio** – Fra le alberature di questo filare sono posizionati gli stalli per la sosta veloce di auto e per il carico e scarico legato alle attività presenti in piazza. La posizione delle alberature consente un utilizzo flessibile dello spazio.
- **Via Episcopio** – La trama di progetto si espande anche in via Episcopio, rafforzando il collegamento con il centro storico; infatti, questo passaggio consente da una parte di raggiungere la stazione degli autobus, dall'altra di riconnettersi al marciapiede su via Vittorio Emanuele II e giungere fino all'area della Cattedrale. Per quanto concerne le pavimentazioni, quest'area viene trattata come Piazza Manno proprio per rispondere alla volontà di riconnettere tutto il tessuto e fortificare l'idea di unicum con il contesto circostante.

4.6 MATERIALI

Tutta la piazza viene realizzata con pavimentazione in lastre in basalto. La piazza viene scandita da fasce di 2 dimensioni (di larghezza 20 cm e 40 cm) in granito, posate a correre. Le lastre di granito sono utilizzate anche nelle aree dove si ipotizza che siano posizionati i resti delle mura medievali. Nel caso in cui gli scavi riportassero alla luce delle porzioni differenti sia per posizione che per dimensione, il progetto potrà accogliere queste modifiche senza subire stravolgimenti.

In particolare:

- Pavimentazione in lastre di basalto di sp. 8 cm – largh. 20 – 40 – 50 cm, posate a correre per un totale di circa 3610 mq

- Pavimentazione in lastre di granito di sp. 8 cm, largh. 20 – 40 – 50 cm, posate a correre per un totale di 730 mq

- Fasce realizzate con lastre di granito: sp. 8 cm – posate a correre. Le fasce avranno larghezza 20 e 40 cm

Si prevede che tutte le pavimentazioni abbiano sottofondi adeguati al transito carrabile dell'intera area di progetto, prevedendo quindi l'accessibilità a mezzi di soccorso o mezzi di servizio.

Per quanto riguarda la panchina circolare che si sviluppa intorno all'area verde che ospita la magnolia esistente si prevede che sia realizzata in blocchi di granito sagomati; anche le altre sedute saranno realizzate in blocchi di granito.

La scelta dei materiali tipici rafforza il dialogo con il contesto circostante e accompagna nell'accesso al centro storico di Oristano, dall'altra parte la geometria del disegno della piazza, attraverso una rilettura in chiave contemporanea dell'uso di questo tipo di pavimentazione, consente un'apertura ed un collegamento verso la città moderna.

4.7 SISTEMA DEL VERDE

Per quanto riguarda il sistema del verde, con l'obiettivo di ridurre il fenomeno dell'isola di calore e l'inquinamento acustico, migliorare la qualità dell'area (riducendo la presenza di CO2), diminuire l'impatto acustico e del traffico veicolare, vengono piantumate nuove alberature che vanno ad integrare quelle esistenti che verranno mantenute.



Figura 7. Progetto del verde - Specie arboree e arbustive

Delle alberature esistenti, come da indicazioni del materiale fornito, verranno mantenute quelle sul margine Nord Ovest dell'area di progetto (n. 4 *Ficus Retusa Nitida*) e la magnolia (*Magnolia Grandiflora*) posta al centro della piazza.

Per quanto riguarda le nuove alberature, verrà piantumato un filare di n. 11 *Quercus Ilex* (Leccio) invece, al centro dell'area verde dove è presente la magnolia, verrà aggiunta un albero di giuda (*Cercis Siliquastrum*).

Nell'area verde centrale (107 mq circa) ospiterà, inoltre, delle specie arbustive, quali:

- *Myrtus Communis* (Mirto)
- *Rosmarinus officinalis* (Rosmarino)
- *Lavandula* (Lavanda)

4.8 ARREDO URBANO

La scelta dell'arredo urbano contribuisce al miglioramento della qualità d'uso dello spazio. In particolare, il progetto prevede l'inserimento di sedute, corpi illuminanti con luce a led, cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti provvisti di un comparto per mozziconi di sigaretta e una fontanella per l'acqua potabile.

Per quanto riguarda la panchina circolare che si sviluppa intorno all'area verde che ospita la magnolia esistente si prevede che sia realizzata in blocchi di granito sagomati. Tale panchina ha una profondità di 50 cm e un'altezza di 45 cm.

Anche le altre panchine presenti nell'area progetto saranno realizzate in blocchi di granito. Si tratta di n. 6 panchine delle seguenti dimensioni: lunghezza 360 cm x prof. 50 cm x H 50 cm.

Per i corpi illuminanti si rimanda al paragrafo relativo alle *Componenti impiantistiche del progetto*.

4.9 COMPONENTI IMPIANTISTICHE DI PROGETTO

a) Progetto elettrico e dell'illuminazione pubblica

Il progetto prevede l'adeguamento dell'impianto elettrico e di pubblica illuminazione rispetto alla nuova sistemazione della piazza.

Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione pubblica si prevede la fornitura e la posa in opera di apparecchi illuminanti per esterni con ottica stradale a luce diretta a Led (a luce calda) che garantiscono un buon livello di visibilità, accessibilità e sicurezza notturna senza trascurare l'aspetto del risparmio energetico e della riduzione dell'inquinamento luminoso delle aree urbane.

Le tipologie di corpi illuminanti inseriti nel progetto sono di 3 tipologie:

- n. 4 colonne luminose a 360° di altezza 4 m;
- n. 5 lampioni stradali di altezza 8 m per l'illuminazione dell'area destinata a parcheggio con palo in acciaio di tipo zincato a caldo ad immersione con sp. 80 mm. Tali lampioni saranno posizionati ad interasse 25 m;

- sistema di illuminazione a parete composto da 3 nuovi faretti che consente di creare un'illuminazione dedicata per la nuova piazza andandosi ad integrare al sistema esistente composto da 9 faretti di cui se ne potrà valutare il funzionamento quindi l'eventuale sostituzione

L'adeguamento dell'impianto elettrico e di pubblica illuminazione comprende anche la fornitura e posa di plinti portapalo, pozzetti di ispezione, pozzetti rompi tratta, dei necessari conduttori, cavidotti ed elementi di corredo.

Il progetto illuminotecnico dovrà essere eseguito in base al metodo di calcolo stabilito dalle norme UNI 11248 che recepisce le normative europee sulla illuminazione stradale UNI-EN 13201-2/3/4 e il CEN/TR 13201-1.

a) Progetto dello smaltimento delle acque meteoriche

Nel progetto si prevede l'adeguamento dell'impianto di smaltimento delle acque bianche e l'allacciamento alla rete di smaltimento esistente.

Nel progetto si prevede preliminarmente che le acque siano intercettate in superficie da alcune fasce (zanelle) realizzate in lastre di granito (alcune delle fasce che scandiscono la piazza) e poi raccolte mediante caditoie. Si prevede che l'intero sistema di raccolta convogli le acque meteoriche nel sistema di condotti fognari esistenti. Si rende necessaria – per le successive fasi progettuali – una conoscenza più approfondita dello stato di fatto della rete dei sottoservizi.

4.10 GESTIONE E MANUTENZIONE

Le soluzioni tecniche e architettoniche proposte sono volte a ottenere la massima durabilità nel tempo, a ridurre i costi di manutenzione e facilitare la gestione. Le pavimentazioni sono realizzate con materiali durevoli e adeguati sottofondi, e l'articolazione spaziale del progetto facilita gli interventi finalizzati alla conservazione dell'area. Anche l'installazione di elementi per l'illuminazione a led va nella direzione della riduzione dei consumi energetici e dell'aumento della vita utile delle singole lampade.

Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere previste nel progetto dovranno essere calcolati considerando che:

- con frequenza mensile sarà necessaria una ricognizione dell'intervento realizzato che comprenda la pulizia della pavimentazione e del sistema delle acque meteoriche;
- con frequenza settimanale dovrà essere prevista una pulizia ordinaria che nel periodo estivo prevederà anche lo sfalcio delle erbe nell'aiuola centrale;
- con frequenza annuale, dovranno essere previste opere di manutenzione delle alberature e dell'impianto di illuminazione.

ALLEGATO 1:
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Individuazione Punti di vista



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16

ALLEGATO 2:

Scheda Area Speciale n. 19 della Tav. D.3.1 del P.P.C.S

PPCS - ORISTANO

SCHEDA DELL'AREA SPECIALE N. 19

A. DESCRIZIONE

Inquadramento dell'Area Speciale



Estratto dalla carta di progetto scala 1:2000



Estratto dalla foto aerea scala 1:2000

Principali dati conoscitivi

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

ISO48UE01; ISO48UE02; ISO48UE56;

Superficie complessiva dell'Area Speciale

9.165,50 mq

Superficie fondiaria

3.879,92 mq

Superficie spazio pubblico

5.285,58 mq

Totale superficie coperta esistente

2.310,51 mq

Totale volume esistente

25.480,29 mc

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

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

L'AS19 è gravata dai seguenti vincoli:

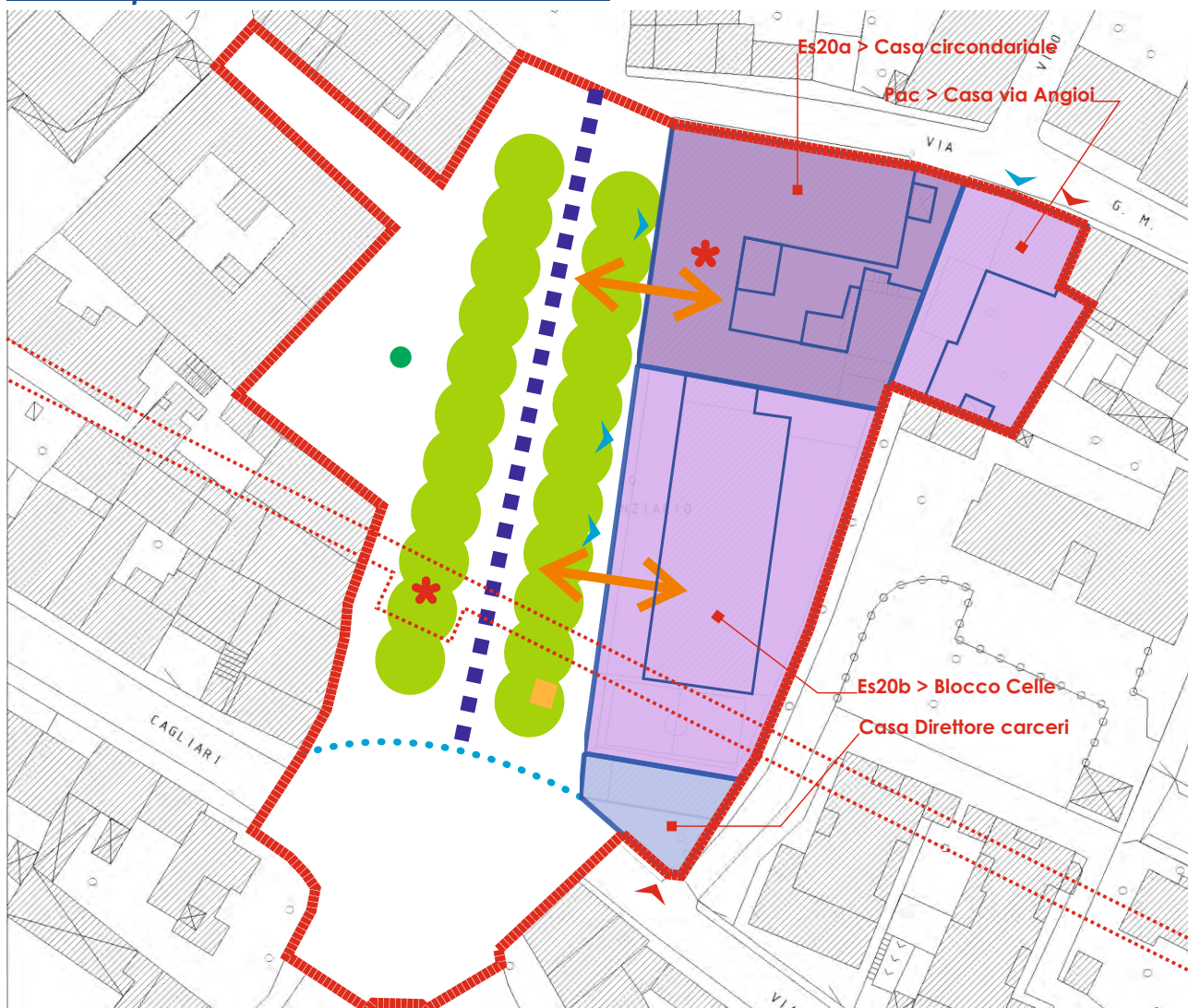
- L'intera area è inserita all'interno del perimetro di tutela condizionata in quanto ospita al suo interno il Carcere Giudiziario - ex Regia Giudiciale (bene architettonico soggetto a tutela integrale secondo DM L.1089/1939, art. 822 Codice civile e provvedimento di vincolo Prot. N. 4360 del 29/07/1987)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

B. DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Obiettivi della trasformazione

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

Schema planimetrico della trasformazione



Su base carta CTR scala 1:1000

VALORI DA TUTELARE/VALORIZZARE

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

PROGETTO

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

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

Parametri urbanistici

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

Prescrizioni Specifiche

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

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

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

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

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

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

Blocco Celle identificato con tipologia Es20b > disciplina dei tessuti TS

Casa del direttore > disciplina dei tessuti TI

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

ALLEGATO 3:

**Scheda Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari
ID Univoco Bene Radice 95059551**

Registro dei Beni Paesaggistici e Identitari

ID Progressivo Comune:

Denominazione Bene Radice

Carceri Piazza Mannu

Tipologia

Carcere

Sottotipologia/Qualificazione

Carcere / Ex palazzo giudiciale

Categoria (riferimento all'Allegato 3 PPR):

a6

Beni Componenti:

ID Bene Componente	Tipologia	95059551
2118198424	#Errore	P

Descrizione sintetica del Bene:

Le forme con le quali c'è stato tramandato nelle foto e nei disegni dell'Ottocento rispondono ai modelli diffusi nell'architettura civile dei palazzi signorili del XIII secolo, per la compattezza delle superfici murarie.

Cronologia:

Estremo temporale più remoto	Estremo temporale più recente
Basso medioevo	Età contemporanea

Culture
Altogudiciale
Contemporanea

Foto d'insieme del Bene:



Perimetri di tutela



Strumento urbanistico vigente e zona omogenea:

PUC 2006: A - PUC 2010: G1_1

Segnalazione di elementi incongrui e note sulla qualità del contesto paesaggistico:

L'edificio della foto n. 4 addossato al palazzo principale appare palesemente incongruo per materiali di rifinitura: si ipotizza un rifacimento delle finiture esterne con eliminazione delle piastrelle in ceramica e la sostituzione dei serramenti esterni.

Atti di approvazione:

copianificazione del 12.03.2010

Note:

Le attuali carceri sono sorte obliterando il palazzo giudiciale: sotto l'attuale facciata si conserva quella antica.

Condizione giuridica

95059551 ID Vincolo 10

Tipologia del provvedimento di Vincolo Estremi del provv. di Vincolo DM (L.1089/1939), art. 822 Codice civile Prot. N. 4360 del 29/07/1987

Indicazione generica della proprietà
proprietà Stato

Allegato catastale:

Perimetro a tutela integrale, disciplina:

- Sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati;
- sull'edificio sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro conservativo;
- è ammessa l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni di superfetazioni considerate lesive delle qualità architettoniche e storiche del bene;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti;
- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Si auspica quanto prima l'uso congruo e la fruizione pubblica del palazzo giudiciale, attualmente carceri cittadine.

Perimetro a tutela condizionata, disciplina:

Fatto salvo lo stato dei luoghi ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- la conservazione e il miglioramento del verde pubblico e privato;
- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata;

Inoltre:

- devono essere mantenuti gli edifici storici, i giardini storici e non e gli elementi di verde esistenti;
- devono essere accuratamente conservate eventuali recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica;
- è fatto divieto d'introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

Con il fine di riconsegnare maggior valore e visibilità al manufatto oggetto di tutela sono consigliati:

- interventi che, diversificando il trattamento dell'area di secondo perimetro rispetto alle aree urbane prive di pregnanza storica, siano volti a favorire e ad annunciare percettivamente al fruitore l'imminente immissione in un'area con valenza storica singolare;
- la graduale eliminazione della possibilità di sosta dei veicoli di fronte al bene;
- la regolamentazione del traffico veicolare tale da consentire la pedonalizzazione parziale e/o graduale dell'intorno del bene;
- l'impiego di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica idonei e tali da non sovrastare la percezione del bene.

Allo stato attuale tutta la piazza necessita di una riqualificazione generale: pedonalizzazione, ripavimentazione, inserimento di panchine, lampioni e altri elementi d'arredi di pregio.

ALLEGATO 4:

**Scheda Registro dei Beni Paesaggistici ed Identitari
Piano Paesaggistico Regionale
ID Univoco Bene Radice 95059551**

ID Progressivo Comune:

Denominazione Bene Radice

Carceri Piazza Mannu

Tipologia

Carcere

Sottotipologia/Qualificazione

Sito composito

Categoria (riferimento all'Allegato 3 PPR):

a6

Beni Componenti:

ID Bene Componente	Tipologia	95059551
2118198424	#Errore	P

Descrizione sintetica del Bene:

Le forme con le quali c'è stato tramandato nelle foto e nei disegni dell'Ottocento rispondono ai modelli diffusi nell'architettura civile dei palazzi signorili del XIII secolo, per la compattezza delle superfici murarie

Cronologia:

Estremo temporale più remoto	Estremo temporale più recente
Alto medioevo	Età contemporanea
	Culture
	Altogiudicale
	Contemporanea

Foto d'insieme del Bene:



Perimetro(i) di tipo 1 di tutela integrale



Verifica d'inserimento dello shape/altro file di tipo vettoriale contenente il perimetro di tipo 1



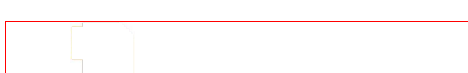
Verifica d'inserimento dello shape/altro file di tipo vettoriale contenente il perimetro di tipo 2



Verifica d'inserimento del file di testo contenente la motivazione del perimetro di tipo 1



Verifica d'inserimento del file di testo contenente la motivazione del perimetro di tipo 2



Segnalazione di elementi incongrui e note sulla qualità del contesto paesaggistico:

Un intervento di restauro potrebbe essere utile per fornire una lettura delle stratigrafie murarie e proporre una ricostruzione del palazzo giudicale.

Note:

Le attuali carceri sono sorte obliterando il palazzo giudicale

Strumento urbanistico vigente e zona omogenea: Acentro storico

Perimetro a tutela integrale, disciplina:

Tutela integrale: sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). In casi di necessità si possono effettuare interventi di consolidamento. Sono da incentivare forme di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/04 e art. 50, comma a delle NTA del ppr).

Perimetro a tutela condizionata, disciplina:

E' 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).

Foto1

Foto2

Foto3