

COMUNE DI ORROLI (CAGLIARI)

ALL.N°15

TAB. A

PIANO URBANISTICO COMUNALE

AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI

I PROGETTISTI:

(ING. GIAN PAOLO ANEDDA)

(ARCH. PATRIZIA ANEDDA)

CARTOGRAFIA TEMATICA

(Dott. Maurizio Costa - Dott.ssa Maria Grazia Anedda)

Orroli, li Maggio 2017

DOTT. ING. GIAN PAOLO ANEDDA

Via Venezia n°29 - Tel. 0782/808829

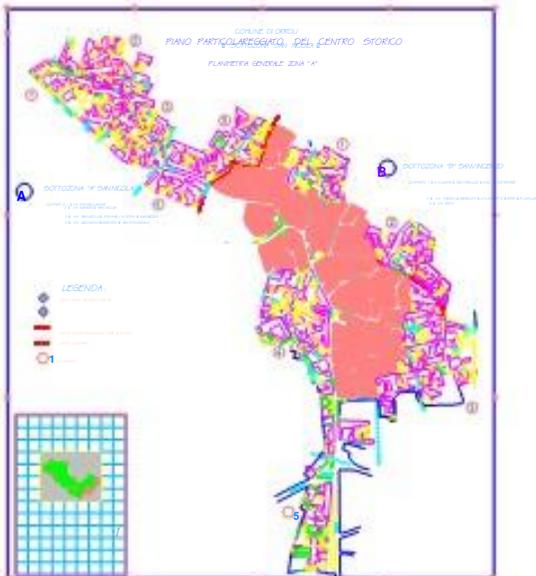
Via Marconi n° 5 - Tel. 0782/808832

GERGEI (NU)

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSE DIAMENTI STORICI - Allegato 1/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzona San Nicola, approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



 Perimetro della zona A del PUC

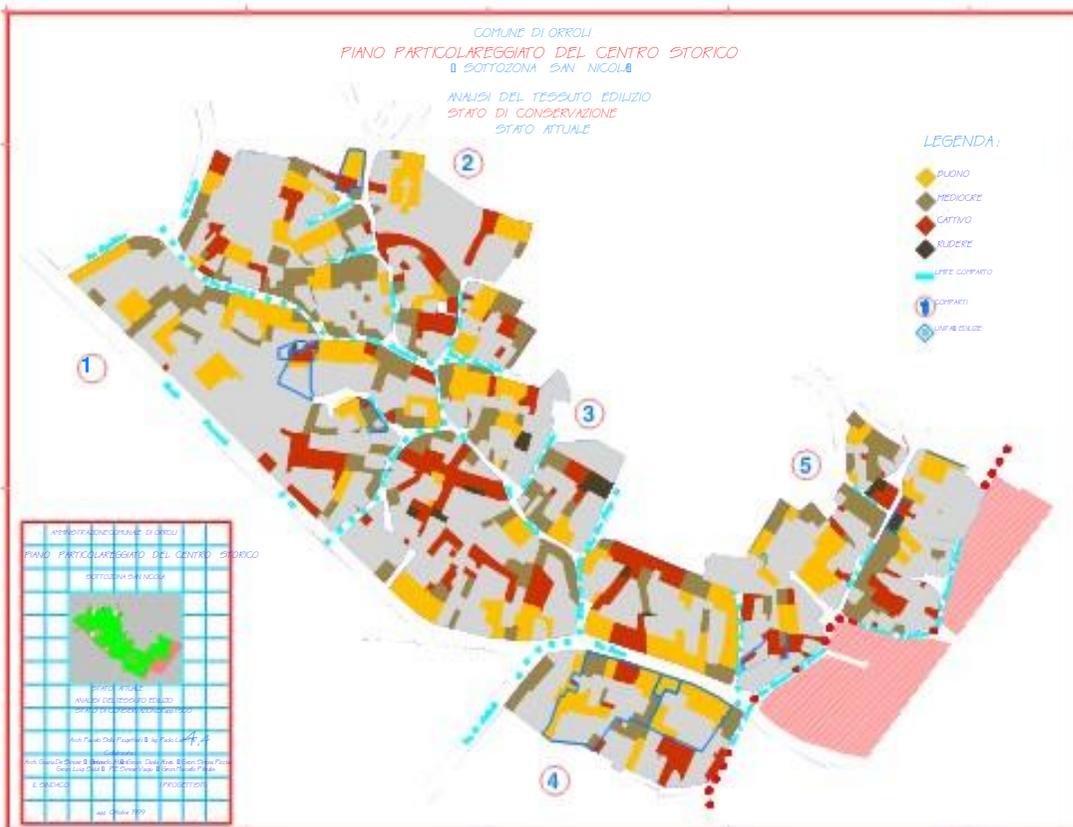
 Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Il perimetro del nucleo storico verificato in copia nificazione coincide con la zona A.					
CONTENUTI					
Descrizione	Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
			Sufficiente	Non sufficiente	
1 Relazione Storica e Tecnica	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
2 Tavole					
- Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).		X			P.U.C. Da inserire in sede di adeguamento
- Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Schede dell'edificato	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C. da integrare con Analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive
- Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Rilievi delle facciate	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
- Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione	X			X	Da completare in sede di Adeguamento P.U.C.
3 Schede beni paesaggistici e identitari					
- Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari		X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSE DIAMENTI STORICI - Allegato 2/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato al centro storico del Comune di Orroli, subzona San Nicola, approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999.

c) Analisi del tessuto edilizio, Stato di Conservazione



CONTENUTI						
Descrizione	S	i	N	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
				Su ft.	N omu ft.	
4 Norme Tecniche di Attuazione						
- Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione.			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con l'individuazione delle unità
- Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici.			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano	X				X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. con abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive e arredo urbano.
- Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc)			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti)	X				X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie)			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori)			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con abachi e maggiori specifiche sui materiali e tecniche costruttive.
- Disciplina relativa agli arredi urbani			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso			X			Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.

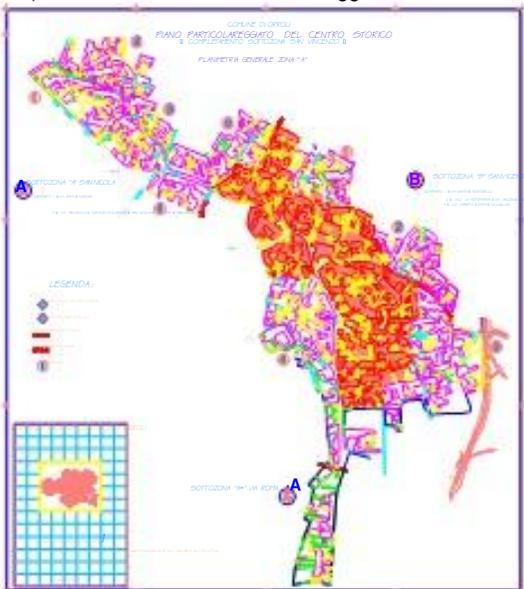
VALUTAZIONI DI SINTESI:

1. Il P.P.A. vigente prevede ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
2. La consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità, rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.
3. La rivisitazione del Piano del nucleo storico, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenute nel P.P.R., dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri dell'allegato A.
4. Nelle more dell'adeguamento al P.P.R., eventuali ampliamenti e demolizioni dovranno essere pertanto limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prevalutate con simulazioni estese al contesto.

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSE DIAMANTI STORICI - Allegato 3/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009
 Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzona San Vincenzo, approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999.

a) Perimetro del Piano Particolareggiato



b) Perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione



 Perimetro della zona A del PUC

 Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

Il perimetro del nucleo storico verificato in copia nificazione coincide con la zona A.						
CONTENUTI						
	Descrizione	Presente	Non presente	Valutazione		Osservazioni e prescrizioni
				Sufficiente	Nonsufficiente	
1	Relazione Storica e Tecnica	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
2	Tavole					
-	Inquadramento Territoriale (Art. 52, comma 2, lett. a), b), c), d), j).	Geografia, funzioni, margini, polarità, criticità in atto		X		P.U.C. Da inserire in sede di adeguamento
-	Inquadramento Urbano (Art. 52, comma 2, lett. d), e), f), g), h), j)	Tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, emergenze monumentali, verde storico, spazi e arredi. Aree con rilevanti tracce dell'assetto storico e criticità in atto, parzialmente alterate e non riconoscibili	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.;
-	Isolati e unità abitative (Art. 52, comma 2, lett. e), i), j)	Tipologie edilizie, rilievi architettonici, stato di conservazione, criticità in atto	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-	Schede dell'edificato	Accuratezza del censimento riguardante caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. da integrare con analisi dei caratteri tipologici e tecniche costruttive.
-		Esistenza di documentazione fotografica completa, significativa e recente che tenga conto anche del rapporto dei singoli corpi di fabbrica con il contesto	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Esistenza delle planimetrie e delle coperture	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Rilievi delle facciate	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Epoca della costruzione (se rilevabile) e stato di conservazione	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
-		Attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione	X		X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
3	Schede beni paesaggistici e identitari					
-	Disciplina relativa alla tutela delle aree di rispetto dei beni paesaggistici e identitari		X			Da inserire in sede di Adeguamento P.U.C.

PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Art. 52 NTA del P.P.R. - AREE CARATTERIZZATE DA INSE DIAMANTI STORICI - Allegato 4/5 alla determinazione n. 454/D.G. del 11/03/2009

Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato del centro storico del Comune di Orroli, subzona San Vincenzo, approvato con D.C.C. n°71 del 09/10/1999.

c) Analisi del tessuto edilizio, Stato di Conservazione



CONTENUTI					
Descrizione	S	i	N	O	Osservazioni e prescrizioni
4 Norme Tecniche di Attuazione					
- Riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari e scelta degli edifici e delle aree da assoggettare a conservazione e riqualificazione.			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con individuazione delle unità
- Disciplina del restauro conservativo, fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici.			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina della ristrutturazione fino alla definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali, arredo urbano	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C. con abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive e arredo urbano.
- Disciplina su sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi fino alla definizione di abachi su materiali e arredi urbani (impianti di illuminazione, sedute, etc)			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati (sopraelevazioni e accorpamenti)	X			X	Da completare in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa all'inserimento o alla mitigazione degli impianti tecnologici pubblici sotto traccia, privati, contatori, impianti puntuali (condizionatori d'aria, antenne paraboliche, prese d'aria per camini e caldaie)			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa alle insegne e indicazioni pubblicitarie, con indicazione della gerarchizzazione e localizzazione puntuale (tipologie, dimensioni e colori)			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa alla sistemazione di strade e spazi pubblici			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C. con abachi e maggiori specifiche sui materiali e tecniche costruttive.
- Disciplina relativa agli arredi urbani			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.
- Disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso			X		Da inserire in sede di adeguamento P.U.C.

VALUTAZIONI DI SINTESI:

- Il P.P.A. vigente prevede ampliamenti e demolizioni degli edifici esistenti e nuove edificazioni nelle aree vuote in misura disgiunta dai valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
- La consistenza degli edifici da riqualificare con tali possibilità, rischierebbe di alterare segnatamente il carattere del centro storico.
- La rivisitazione del Piano del nucleo storico, alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenute nel P.P.R., dovrà limitare le possibilità di riqualificazione degli edifici secondo i criteri dell'allegato A.
- Nelle more dell'adeguamento al P.P.R., eventuali ampliamenti e demolizioni dovranno essere pertanto limitati a quegli edifici privi di carattere compiuto e prevalutate con simulazioni estese al contesto.