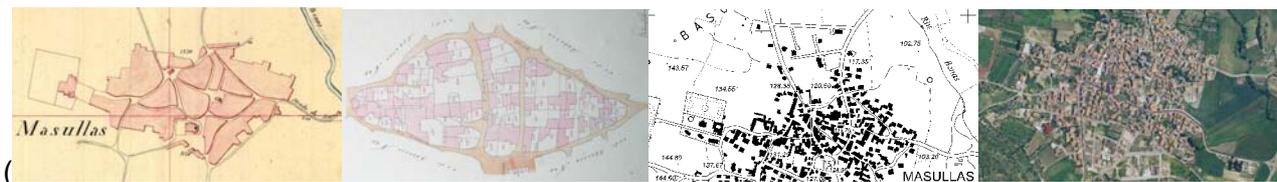


SCHEDE DI PROGRAMMA



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PROVINCIA DI ORISTANO

COMUNE DI MASULLAS

PIANO PARTICOLAREGGIATO

DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE - ALLEGATO "A"

SCHEDE DI PROGRAMMA

SCENARI PROGETTUALI E PREVISIONI DI SPESA

Luglio 2008

Il Sindaco

Rag. Mansueto Siuni

Responsabile del Procedimento

Arch. Fernando Scanu

Progettazione e coordinamento

Arch. Marco Cadinu

Consulenza urbanistica e GIS

CRITERIA s.r.l. - Cagliari

Progettazione degli spazi pubblici

Arch. Francesco Deriu

Analisi cartografica e d'archivio

Arch. Raimondo Pinna

Studi storici e indagini d'archivio

Prof. Gian Giacomo Ortu

Analisi storiche e rilievi

Cooperativa "Il Chiostro" - Masullas

Riprese aeree a bassa quota

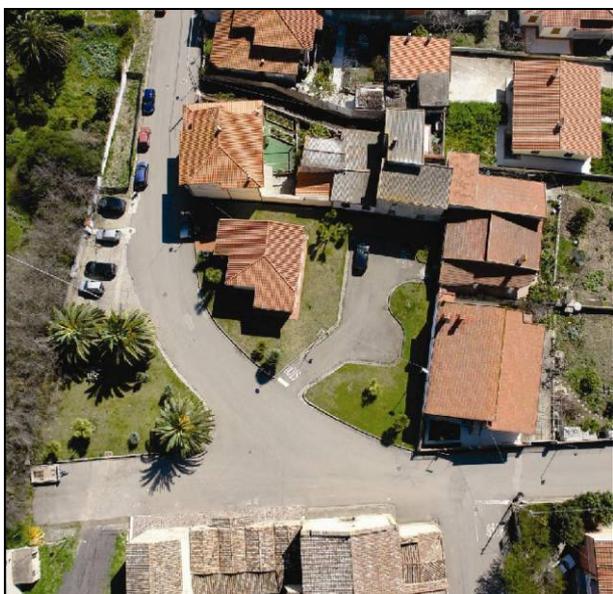
Gianni Alvito - Teravista - Cagliari

Cartografia aereofotogrammetrica 2007

Compucart - Cagliari

SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3a - PIAZZA CONVENTO



Aerofoto (Teravista 2007)



Stralcio catastale

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Traendo esempio dall'assetto storico restituito dalle carte d'archivio, ma anche sull'esempio di analoghi spazi di relazione con strutture monumentali quali il Convento degli Osservanti di Masullas, la piazza sarà oggetto di un deciso ripensamento strutturale: a seguito della rovina del Convento è andato in rovina anche lo spazio piazza sul suo fronte, oggi fortemente diminuito nel suo valore e nel suo potenziale, destinato ad amplificare l'architettura seicentesca.

Sarà necessario un ridisegno della Piazza del Convento riunificandone la forma, trasferendo in altro edificio l'Ambulatorio sanitario e provvedendo alla demolizione dell'attuale stabile, lasciando spazio a semplici arredi e pavimentazioni capaci di trasformare la Piazza in un Polo pubblico collegato al Centro Storico tramite percorsi pavimentati. E' prevista la omogeneizzazione delle facciate delle abitazioni private prospicienti.

DATI DIMENSIONALI:

Superficie totale intervento: 2170 mq
Volume da demolire mc 416 c.

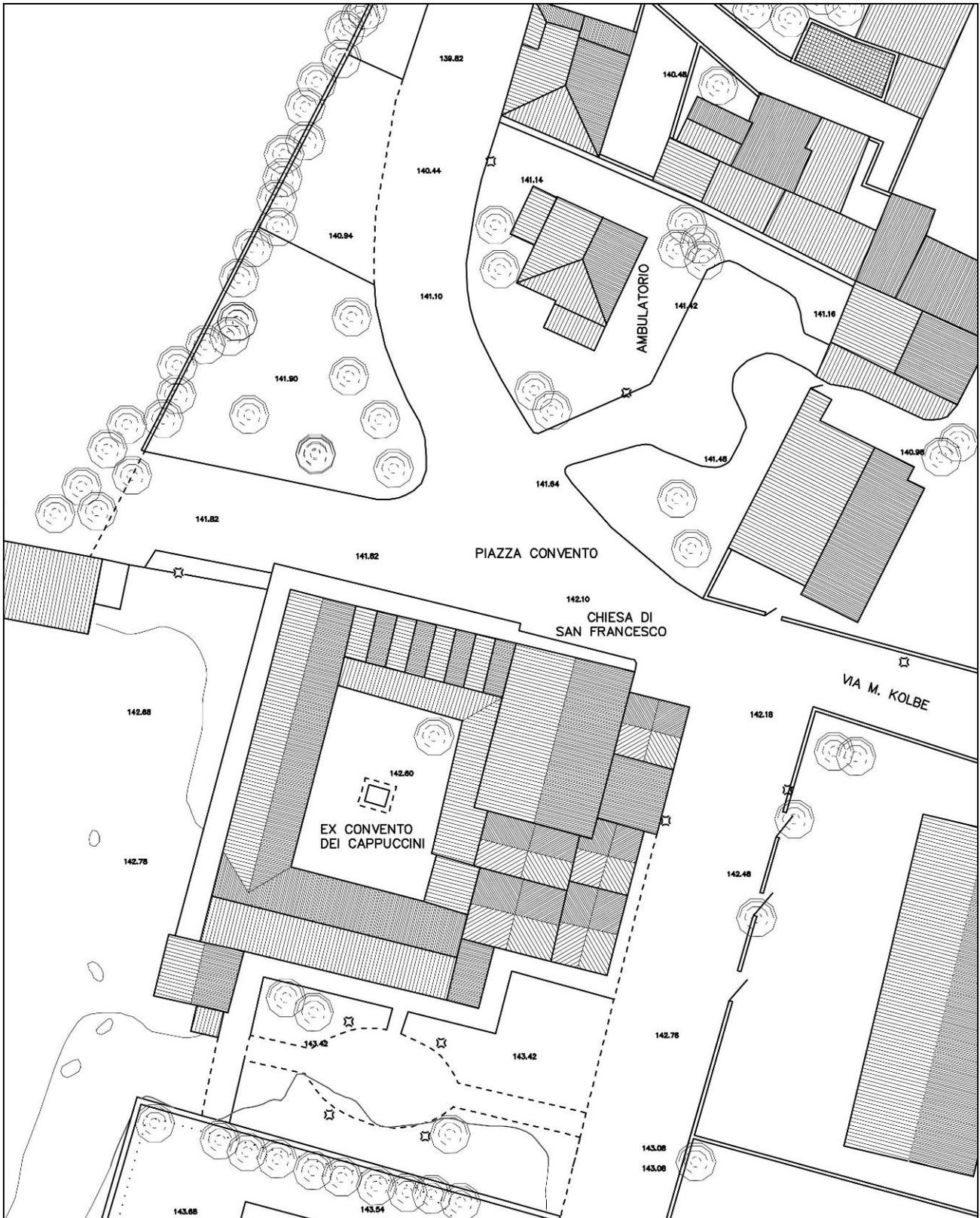
COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO:

Demolizioni
Pavimentazioni spazio pubblico
Sottoservizi, impianti tecnologici
Illuminotecnica e arredo urbano

Totale Generale (Comprensivo di spese generali e accessorie): € 450.000,00

SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3a -PIAZZA CONVENTO

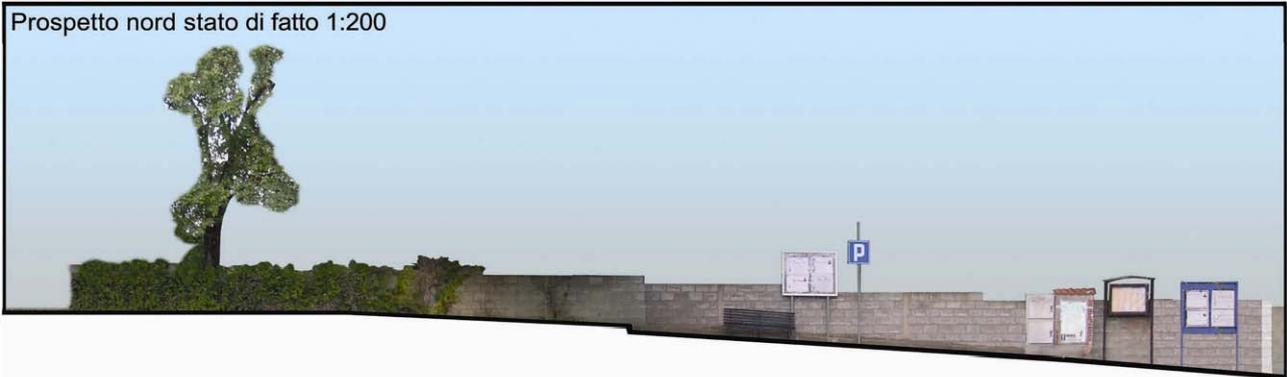


Planimetria Piazza Convento, stato di fatto

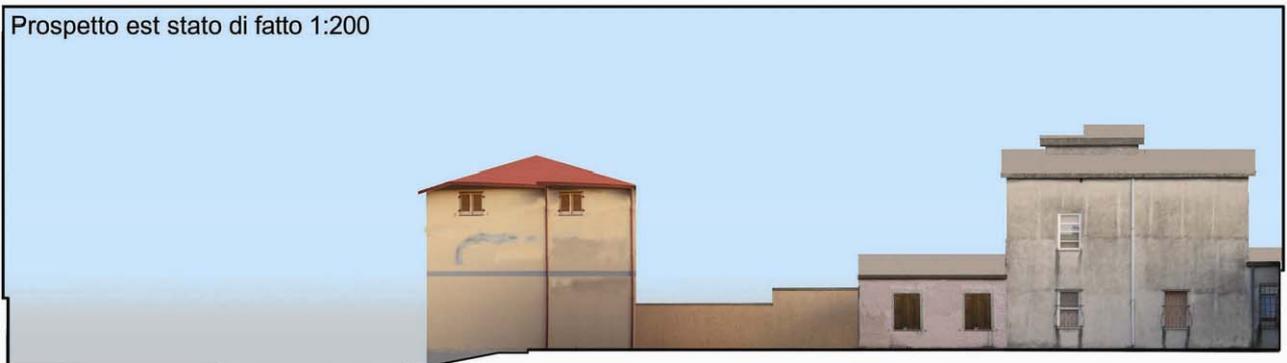
SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3a -PIAZZA CONVENTO

Prospetto nord stato di fatto 1:200



Prospetto est stato di fatto 1:200



Prospetto sud stato di fatto 1:200



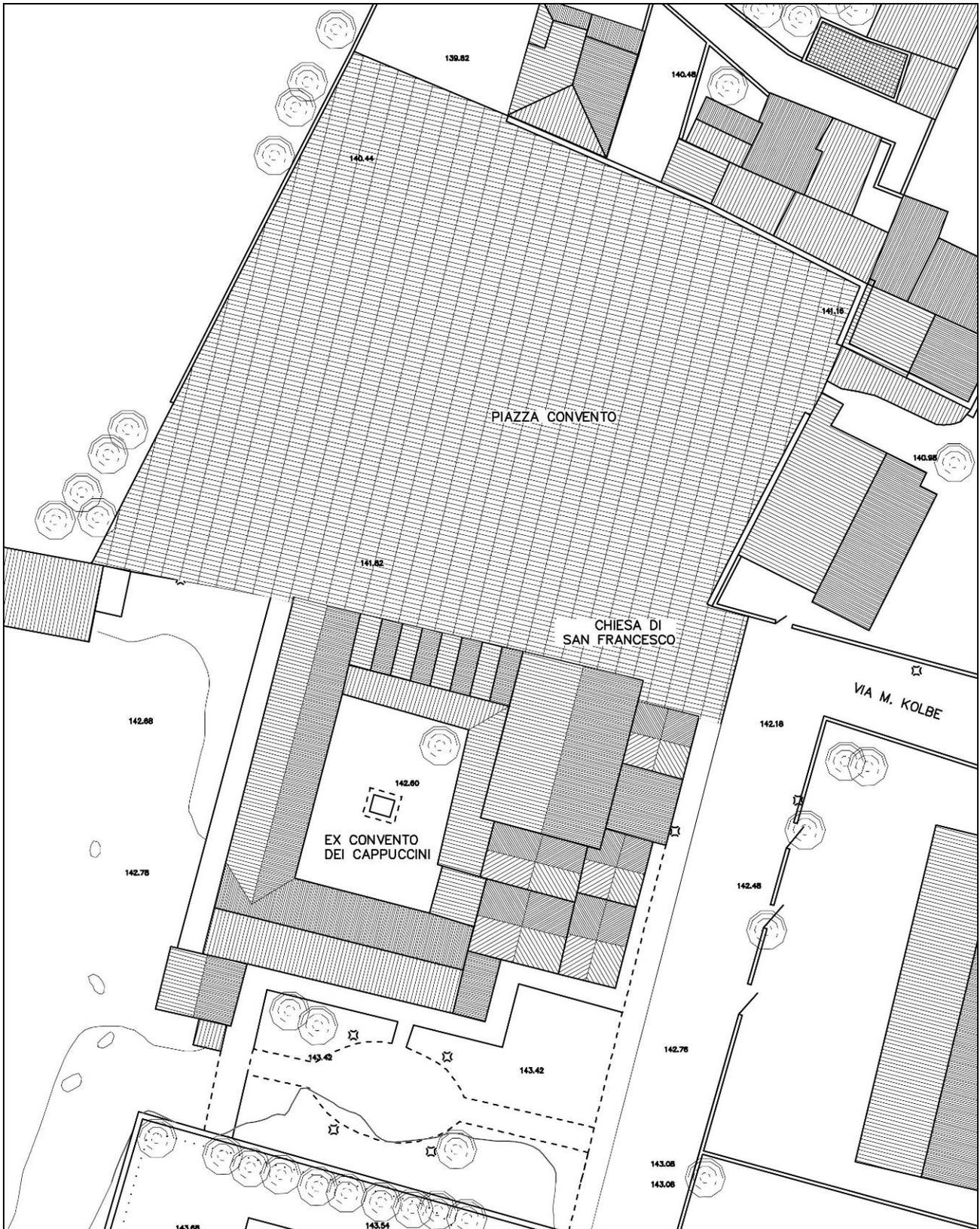
Prospetto ovest stato di fatto 1:200



Prospetti Piazza Convento, stato di fatto

SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3a -PIAZZA CONVENTO

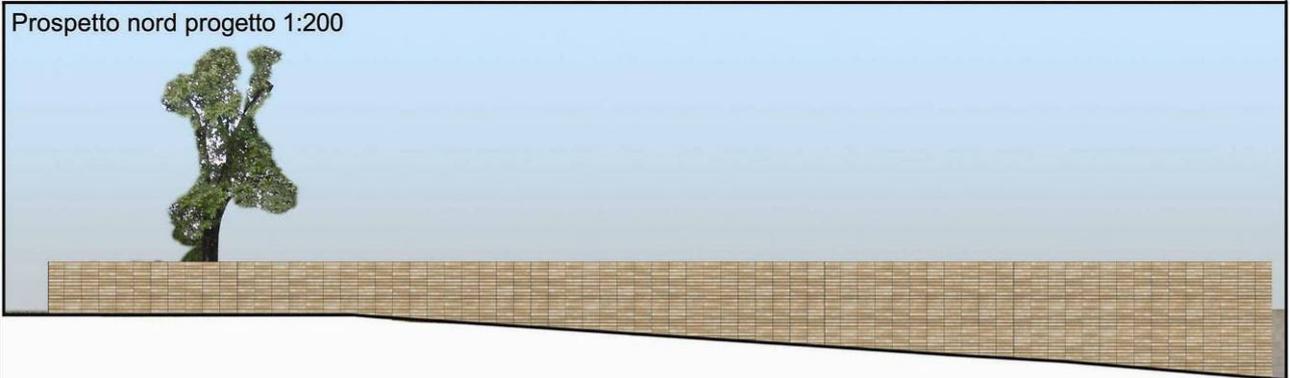


Planimetria Piazza Convento, ipotesi di progetto

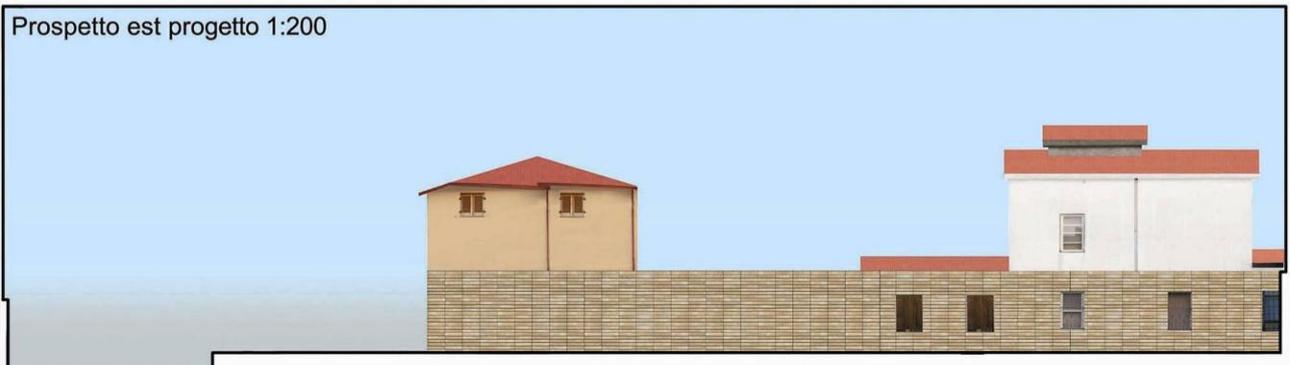
SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3a -PIAZZA CONVENTO

Prospetto nord progetto 1:200



Prospetto est progetto 1:200



Prospetto sud progetto 1:200



Prospetto ovest progetto 1:200



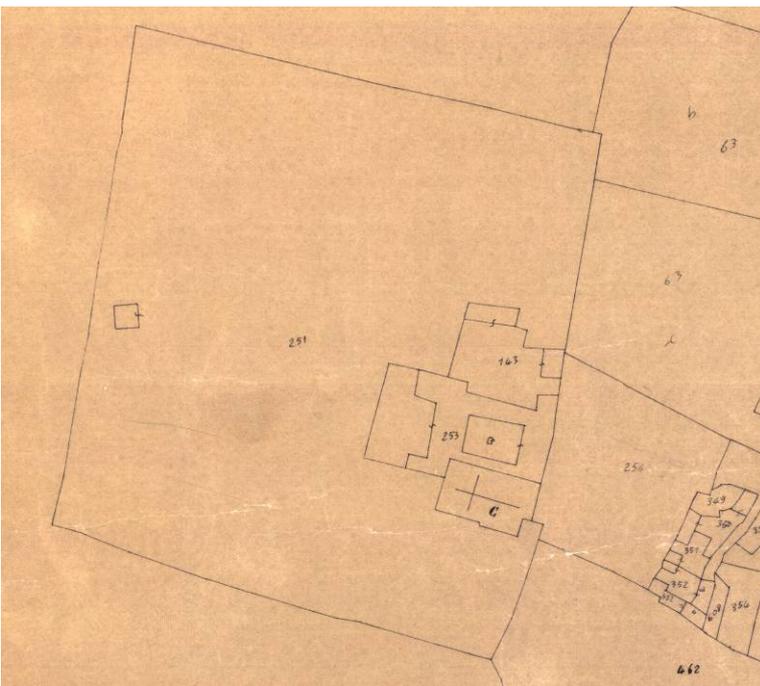
Prospetti Piazza Convento : simulazione indicativa di progetto

SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3b-c-d-e-f - SA MURALLA DE SU CONVENTU



Aerofoto (Teravista 2007)



Stralcio catastale

| |
|----------------------------|
| SCHEDE DI PROGRAMMA |
|----------------------------|

| |
|--------------------------------------------------|
| A2.3b-c-d-e-f - SA MURALLA DE SU CONVENTU |
|--------------------------------------------------|

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

- **A2.3b)** Identificazione e disegno dell'area di pertinenza del convento (proprietà comunale adiacente il monumento, presso il campo di calcetto) e programmazione di spazi e strutture di capaci di accogliere attività creative ed artistiche, rivolte alla popolazione giovanile – anche a livello sovracomunale – con funzioni didattiche e laboratoriali. La creazione di un nuovo spazio passa attraverso il ridisegno dei margini, con la ricostruzione – in modi semplici ed essenziali – della Muraglia del Convento (*sa Muralla de su Conventu*) e alcune pavimentazioni e arredi tesi a definire il luogo in relazione con la nuova polarità urbana rappresentata dalla piazza e dal convento.
- **A2.3c)** Riconversione dell'edificio attualmente sede del Municipio, in vista del trasferimento a Casa Salis. Un funzione ottimale, nel quadro delle trasformazioni previste, può essere indicata in un Ostello della Gioventù, ovvero una foresteria capace di ospitare, con bassi costi di gestione, gli utenti del centro culturale e giovanile.
- **A2.3d)** Adozione di una differente modalità di circolazione veicolare, col completamento delle vie attorno al sistema Convento e la caratterizzazione prevalentemente pedonale dello spazio monumentale.
- **A2.3e)** Spazi di risulta sul retro dell'antica proprietà dei Cappuccini, oltre il lotto dell'Impianto Polivalente, tra le cisterne e l'antico pozzo, in contatto con i campi ed il paesaggio agrario. Si prevede la riattivazione della cisterna e del pozzo, a beneficio del verde pubblico circostante e della vicina area di verde pubblico A6 (Brigata Sassari-Kolbe). Sarà opportuno attivare una richiesta di contributo per la ricostruzione della Grande Noria del Convento per il sollevamento dell'acqua, attivabile con motore elettrico ma funzionante anche con forza animale. Piantumazione di un piccolo "bosco" nel lotto a nord e/o realizzazione in adiacenza di un Orto Botanico con le essenze del Monte Arci. Conversione del rustico destinato a Impianto Polivalente in Herbarium e aule didattiche.
- **A2.3f)** Via San Francesco. Arredo e realizzazioni di marciapiedi, completamento e raccordo con la viabilità poderale verso il campo sportivo.

DATI DIMENSIONALI:

Superficie totale intervento: 11180 mq

COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO:

Pavimentazioni spazio pubblico

Sottoservizi, impianti tecnologici

Illuminotecnica e arredo urbano

Ristrutturazione del Municipio in Ostello della Gioventù (2308,00 mc.)

Conversione del rustico destinato a Impianto Polivalente in Herbarium (1271,00 mc)

Totale Generale

(Comprensivo di spese generali e accessorie)

€ 1.850.000,00

SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.3b-c-d-e-f – SA MURALLA DE SU CONVENTU



Simulazione indicativa di progetto con la ricostruzione dello spazio piazza e della antica *Muralla* (in legno e materiali amovibili).

SCHEDE DI PROGRAMMA

PROS 05 - PIAZZA ITALIA



Aerofoto (Teravista 2007)



Aerofoto (RAS 1987)

SCHEDE DI PROGRAMMA**PROS 05 - PIAZZA ITALIA****DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

La Piazza è frutto della demolizione di una casa a corte effettuata in passato a favore di uno spazio pavimentato e di un edificio ad uso pubblico; si prevede il ripristino di condizioni originarie mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio – attualmente sede di un'Associazione – mantenendo le medesime funzioni in uno stabile ricostruito secondo le tipologie tradizionali, dotato di corte aperta sulla Piazza, con portale, loggia o portico; riqualificazione delle pavimentazioni stradali e del Polo urbano. Riattivazione dell'antica fontana e del pozzo pubblico.

DATI DIMENSIONALI:

Superficie totale intervento: 1112 mq
Volume da demolire mc 137 c.

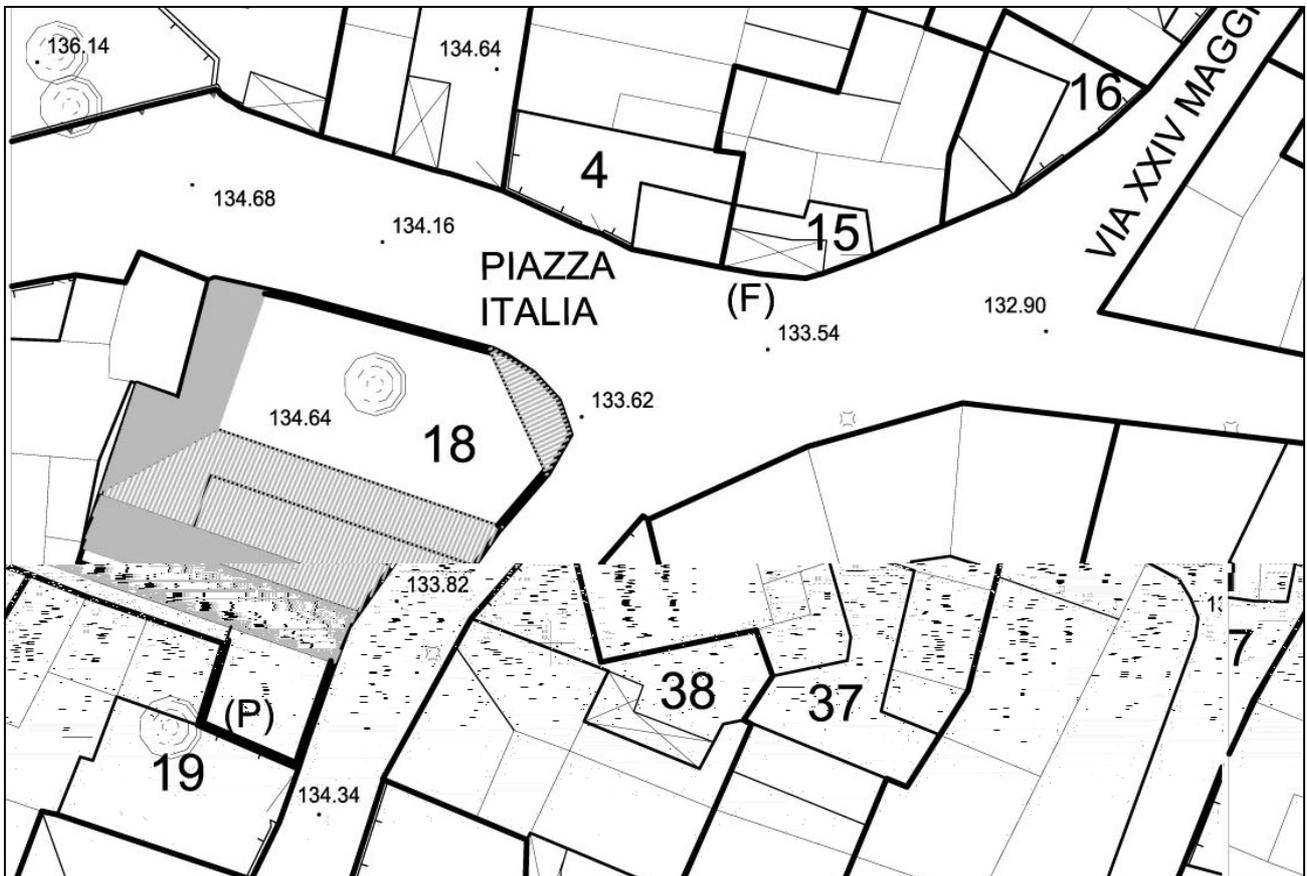
COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO:

Demolizioni
Ricostruzione della UE 18_18 su mq. 391:
 indice 1.3 mc/mq.
 realizzazione di mc. 508 su un sedime di 136 mq. c,
Pavimentazioni spazio pubblico
Sottoservizi, impianti tecnologici
Illuminotecnica e arredo urbano

Totale Generale (Comprensivo di spese generali e accessorie) **€ 680.000,00**

SCHEDE DI PROGRAMMA

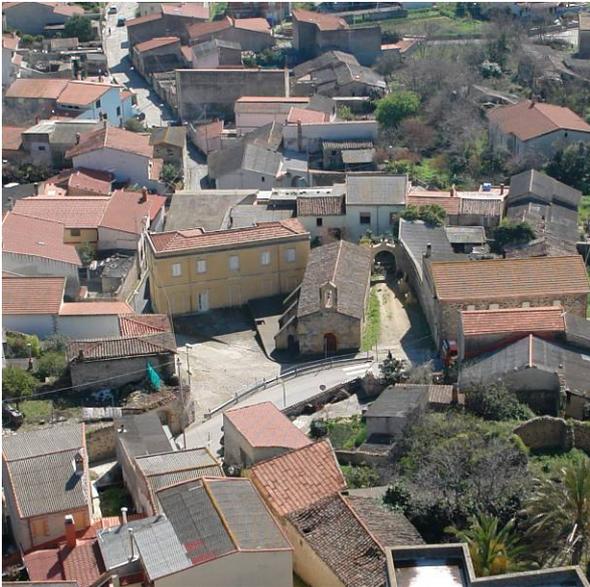
PROS 05 - PIAZZA ITALIA



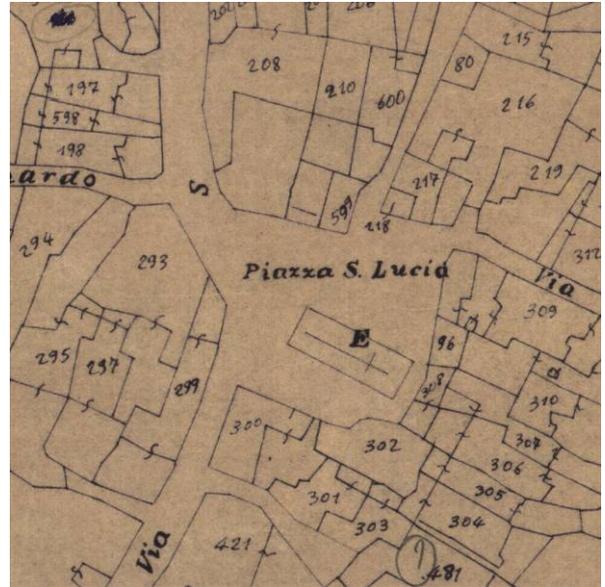
Planimetria area d'intervento progetto
(F) fontana pubblica; (P) pozzo

SCHEDE DI PROGRAMMA

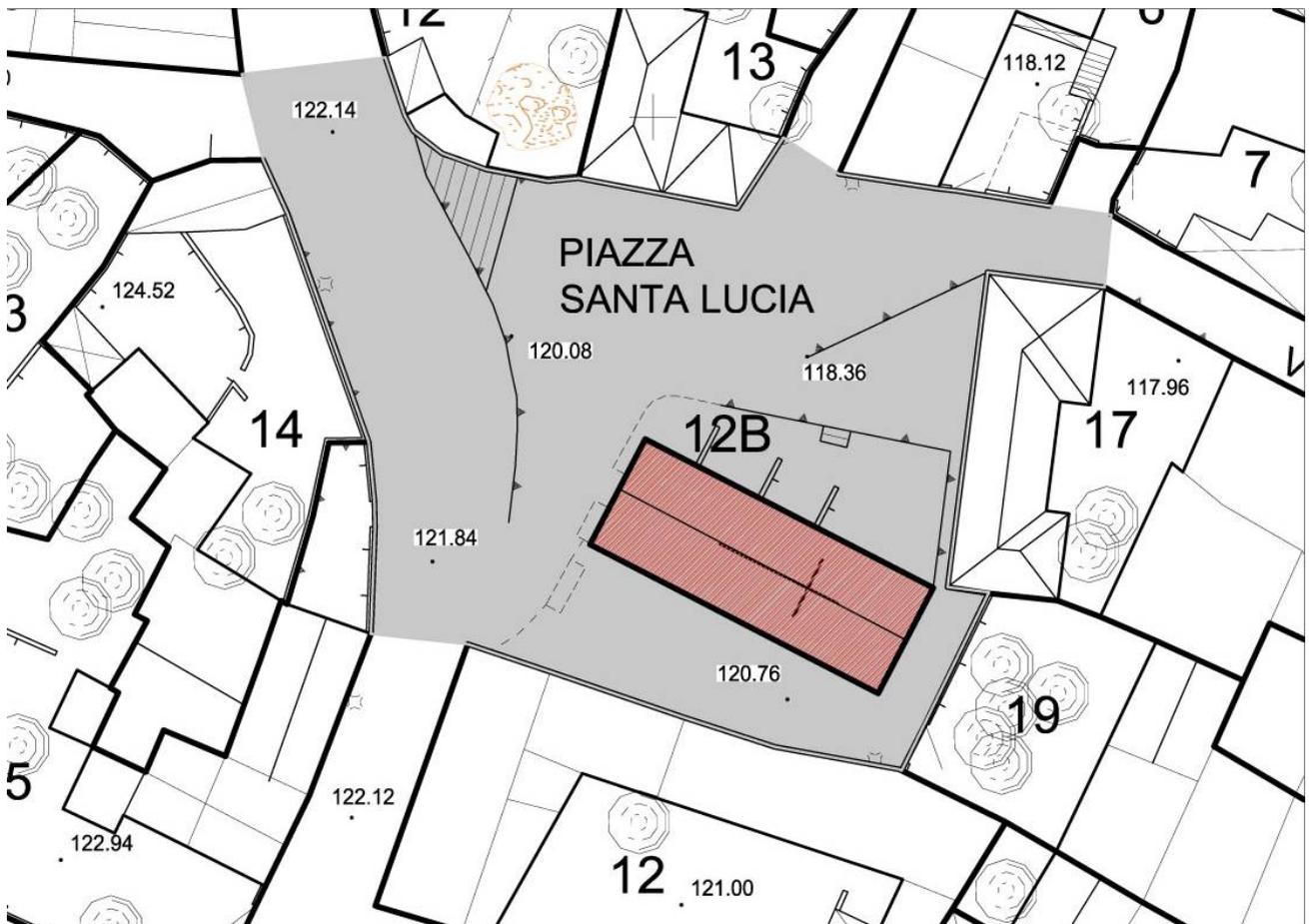
A2.2 - PIAZZA S. LUCIA



Aerofoto (Teravista 2007)



Stralcio catastale



SCHEDE DI PROGRAMMA**A2.2 - PIAZZA S. LUCIA****DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

La Piazza ha subito forti modifiche rispetto all'originario assetto. Alcune testimonianze d'archivio la riportano in parte chiusa a beneficio della chiesa, accesso del vicinato di Santa Lucia.

La previsione di nuove funzioni al suo margine, quali museo e centro di documentazione, portano a prevedere un nuovo uso ed un rilancio del luogo.

E' necessario rimodulare rapporto tra la strada e la piazza e rinnovare il trattamento delle superfici delle pavimentazioni. Nuove modalità di accesso e percorsi. Coordinamento con gli immobili circostanti disponibili.

Si presenta la possibilità di ridimensionare la strada provinciale e graduarne l'impatto verso l'impianto monumentale del XIII secolo.

Il sito, con probabilità stabilito nella fase medievale di sviluppo dell'abitato, merita approfondimenti sul piano archeologico.

DATI DIMENSIONALI:

Superficie totale intervento: 1035 mq (di cui 114 mq superficie della Chiesa di S. Lucia)

Superficie spazio pubblico (strada piazza): 921 mq

COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO:

- Demolizioni
- Sistemazioni esterne
- Pavimentazioni spazio pubblico
- Sottoservizi, , impianti tecnologici
- Illuminotecnica e arredo urbano
- Prospezioni archeologiche

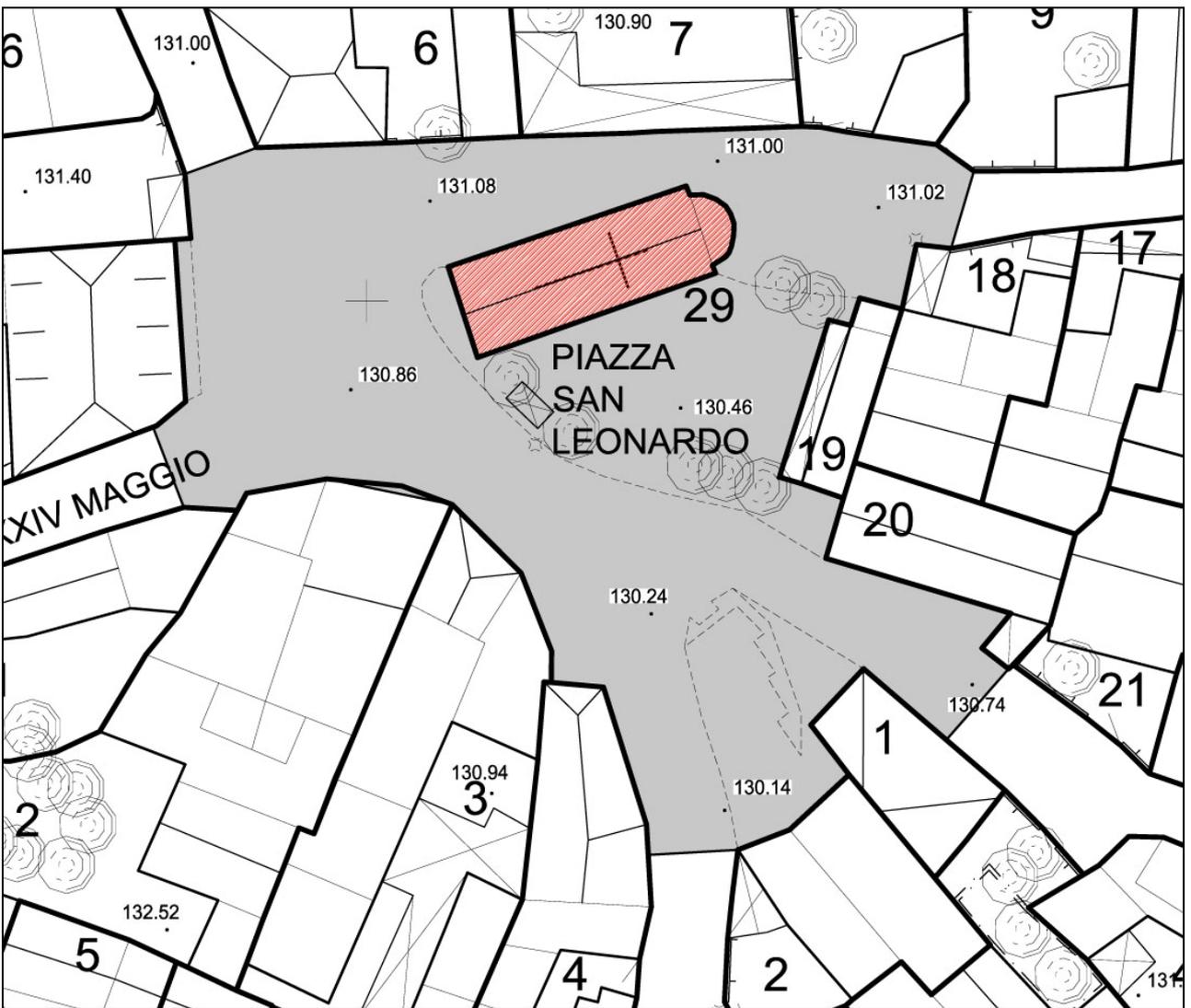
Totale Generale

(Comprensivo di spese generali e accessorie)

€ 550.000,00

SCHEDE DI PROGRAMMA

A2.1 - PIAZZA S. LEONARDO



SCHEDE DI PROGRAMMA

Planimetria area d'intervento

A2.1 - PIAZZA S. LEONARDO**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:**

Completo ridisegno degli spazi e degli arredi, con particolare attenzione al ruolo degli edifici circostanti (pubblici e privati) ed alla loro forma. Coinvolgimento del Vecchio Municipio nella dinamica della Piazza, anche con il rifacimento del portico e degli annessi.

Riattivazione della fontana pubblica . Predisposizioni impiantistiche per la gestione di palchi ed eventi pubblici.

Le testimonianze di antichi impianti chiesiastici, precedenti l'attuale San Leonardo del XIII secolo, impone l'apertura di un cantiere che preveda indagini e mappature archeologiche, con particolare attenzione al medioevo ma anche alle fasi antiche o nuragiche, delle quali si trasmette tradizione orale.

DATI DIMENSIONALI:

Superficie totale intervento: 1270 mq (di cui 91 mq superficie Chiesa S. Leonardo)

Superficie spazio pubblico (strada e piazza): 1179 mq:

COSTO STIMATO DELL'INTERVENTO:

- Demolizioni mc
- Sistemazioni esterne
- Pavimentazioni spazio pubblico
- Sottoservizi, impianti tecnologici
- Illuminotecnica e arredo urbano
- Prospezioni archeologiche

Totale Generale

(Comprensivo di spese generali e accessorie)

€ 950.000,00

| |
|----------------------------|
| SCHEDE DI PROGRAMMA |
|----------------------------|

Sono incluse nel programma di attuazione alcune delle azioni descritte in RELAZIONE in 7.1 LE SCHEDE PROGETTUALI E DI PROGRAMMA; tra queste:

ACRI 4) Il percorso di margine LA VIA DELL'ACQUA, TRA IL CONVENTO E *IS ORTUS* e il raccordo tra centro storico e paesaggio agrario; PERCORSO CICLOPEDONALE E RECUPERO DEL CANALE DI SA GIOFFA, ridefinizione del margine settentrionale del centro storico

Stima preliminare € 280.000,00

PROS 1) Riattivazione di 11 fontane pubbliche del paese, restauro delle fontane a pompa e relativi impianti di adduzione.

Stima preliminare € 135.000,00

PROS 3) Trasferimento dell'Ambulatorio di Piazza Convento (destinata a divenire una vera Piazza pubblica arredata), verso l'edificio comunale in Piazza Pinna (di proprietà comunale, UE 7_29), da recuperare e riqualificare.

Stima preliminare € 140.000,00

PROS 5) Riqualificazione del comparto intorno al vicolo su via Vittorio Emanuele

- Restauro della pavimentazione del vicolo su via Vittorio Emanuele collocato tra lo stabile della Scuola Materna e l'Unità Edilizia 1_15, uno dei rari esempi rimasti di strada pubblica con l'antico *impredau*; ricostruzione del muro di cinta in pietra e del portale.
- Recupero e ricostruzione delle volumetrie sul sedime originario nella Unità Edilizia 1_13 e destinazione d'uso rivolta ad attività pubbliche, culturali e sociali
- Acquisizione e Restauro Scientifico del corpo di fabbrica n. 8 dell'UE 1_15, piccolo volume inabitabile sede in antico di una macelleria. Destinazione a funzioni di diffusione turistica.

Stima preliminare € 270.000,00

| |
|----------------------------|
| SCHEDE DI PROGRAMMA |
|----------------------------|

Le previsioni progettuali su indicate permettono di stimare le risorse necessarie per attuare gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato attraverso le schede di programma:

TABELLA DI SINTESI

| <i>comparto di intervento</i> | | <i>spesa stimata in euro</i> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|
| A2.3a - PIAZZA CONVENTO | | 450.000,00 |
| A2.3b-c-d-e-f - SA MURALLA DE SU CONVENTU | | 1.850.000,00 |
| PROS 05 - PIAZZA ITALIA | | 680.000,00 |
| A2.2 - PIAZZA S. LUCIA | | 550.000,00 |
| A2.1 - PIAZZA S. LEONARDO | | 950.000,00 |
| ACRI 4) Il percorso di margine LA VIA DELL'ACQUA | | 280.000,00 |
| PROS 1) Riattivazione di 11 antiche fontane pubbliche del paese | | 135.000,00 |
| PROS 3) Trasferimento dell'Ambulatorio di Piazza Convento | | 190.000,00 |
| PROS 5) Riqualficazione del vicolo su via Vittorio Emanuele | | 240.000,00 |
| | totale | 5.355.000,00 |