

Comune di Tempio Pausania

Avvio di una “Consultazione preliminare di mercato” relativa ad interventi di riqualificazione, ampliamento, cambio di destinazione d’uso, valorizzazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio del Comune di Tempio Pausania compresa la successiva gestione pluriennale.

Inquadramento Patrimonio Edilizio Comunale

Sommario

1	Introduzione.....	2
2	Fabbricato denominato ex Gauss.....	3
2.1	Il progetto PNRR.....	3
2.2	Inquadramento territoriale e descrizione del fabbricato.....	3
3	Struttura turistica ricettiva in località Curadureddu.....	7
3.1	Inquadramento territoriale.....	7
3.2	Descrizione dell’immobile.....	8
3.3	Documentazione fotografica.....	10
4	Cimitero Comunale.....	11
4.1	Inquadramento territoriale.....	11
5	Parcheggi.....	13
5.1	Inquadramento territoriale.....	13
5.2	Parcheggio di Via Settembrini - Piazza Aldo Moro.....	14

1 Introduzione

Il presente Dossier fornisce una breve descrizione, comprensiva di documentazione fotografica, del patrimonio edilizio di competenza del Comune di Tempio Pausania a cui è riferito l'avviso **“Avvio di una Consultazione preliminare di mercato” relativa ad interventi di riqualificazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, valorizzazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio del Comune di Tempio Pausania compresa la successiva gestione pluriennale**” a cui lo stesso dossier è allegato.

Il Comune di Tempio Pausania vuole infatti avviare un piano di riqualificazione, mutamento destinazione d'uso, ristrutturazione, ampliamento, valorizzazione ed efficientamento energetico dei seguenti edifici/spazi urbani appartenenti al patrimonio dell'Ente, attraverso gli interventi evidenziati nella lista:

- Complesso ex scuola Gauss
 - rifunzionalizzazione necessaria del fabbricato volta al cambiamento della destinazione d'uso dello stesso da Scuola tecnica/archivio Comunale e Ostello della gioventù per soddisfare l'esigenza di aumentare la capacità ricettiva del territorio;
 - Gestione del nuovo ostello per una durata pluriennale.
- Struttura turistica ricettiva in località Curadureddu
 - Ristrutturazione della struttura ricettiva;
 - Gestione pluriennale della struttura in regime di concessione e/o l'acquisto della struttura.
- Cimitero comunale
 - Ampliamento della struttura cimiteriale;
 - Gestione pluriennale della struttura.
- Parcheggi Comunali
 - Realizzazione di nuovi posti auto;
 - Gestione pluriennale dei nuovi parcheggi e di quelli già esistenti.

2 Fabbricato denominato ex Gauss

2.1 Il progetto PNRR

Il fabbricato denominato ex Gauss è destinatario di un finanziamento del PNRR – il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – per investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale.

Nello specifico, la rifunzionalizzazione dell'immobile ex GAUSS è mirata alla creazione di un Ostello della Gioventù, con un importo finanziato di 5.137.965,36 euro.

2.2 Inquadramento territoriale e descrizione del fabbricato

Presumibilmente il fabbricato è stato eretto nel 1543 su iniziativa di Donna Giovanna de Portugal come convento francescano della annessa chiesa di San Francesco dall'impianto rinascimentale. Nel 1866 le leggi eversive delle proprietà ecclesiastiche decretano la fine dei tre secoli di vita del Convento Francescano. Dopo la soppressione degli ordini religiosi venne trasformato prima in carcere, poi nel 1874 Il Comune di Tempio acquista dal Demanio l'ex Convento dei Minori Osservanti per 7.106,67 lire per adibirlo nel 1897 a sede di un Ospedale Civile.

Durante la Seconda Guerra Mondiale divenne invece sia deposito che ospedale militare. In tempi più recenti ha ospitato una scuola superiore e poi una scuola per odontotecnici. Allo stato attuale, al piano terra ospita l'archivio comunale.

La sua architettura è tipica della maglia urbanistica del centro storico cittadino: tipica architettura di palazzi in blocchi di granito con marcate similitudini ai centri del sud della Corsica. Il fabbricato insieme alla connessa Chiesa di San Francesco è inserito nel catalogo nazionale dei beni culturali con il codice 2000047688 ai sensi dell'art.10 del D.lgs 42/2004 quale bene architettonico.

L'area in cui si trova il fabbricato ricade in Zona A "insediamenti storici", alla fine della circoscrizione denominata San Francesco nei pressi della Via Olbia, asse viario che dà accesso al paese dai comuni limitrofi e da Olbia.

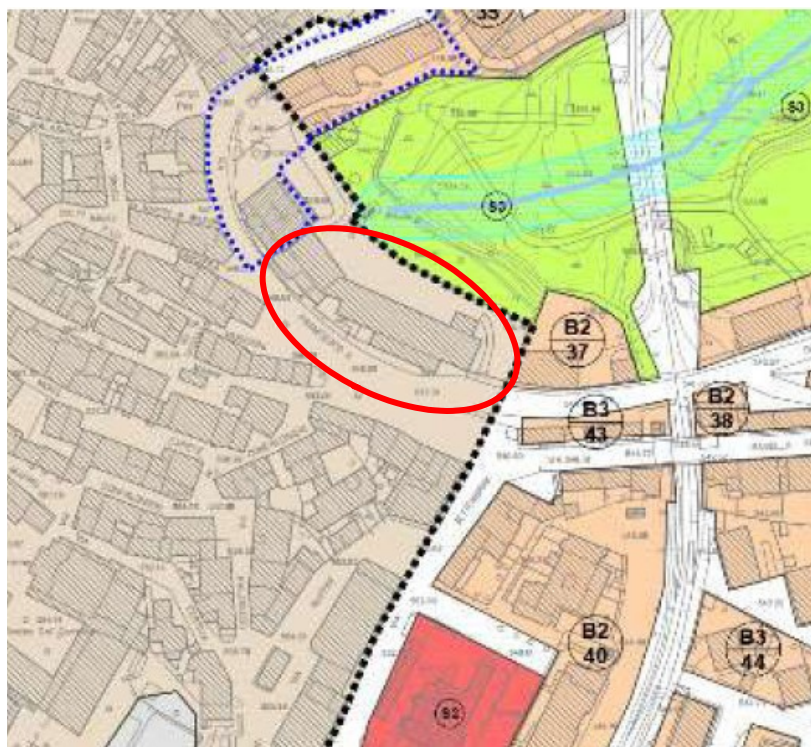


Figura 1. Inquadramento urbanistico del fabbricato nel Piano Urbanistico

ZONIZZAZIONE URBANISTICA













Art. 12		Z.T.O. A centro matrice	Art. 21		Z.T.O. S1 per l'istruzione
Art. 13		Z.T.O. B di completamento	Art. 21		Z.T.O. S2 per attrezzature di interesse comune
Art. 14		Z.T.O. C di espansione	Art. 21		Z.T.O. S3 attrezzate a parco, gioco e sport
Art. 16		Z.T.O. D produttiva	Art. 21		Z.T.O. S4 per parcheggi
Art. 17		Z.T.O. F1 turistica di espansione	Art. 21		Standard di SUA
Art. 17		Z.T.O. F2 turistica con mantenimento dello stato di fatto			
Art. 20		Z.T.O. G servizi di interesse generale			

Figura 2. Legenda PUC



Figura 3. Inquadramento territoriale (fonte: Google Earth)

Il fabbricato richiama la tipica architettura della maglia urbanistica del centro storico cittadino composta di palazzetti di pietra granitica locale. Lo stesso fabbricato, visceralmente connesso alla Chiesa di san Francesco, ha subito profonde mutazioni con aggiunte e superfetazioni successive alla matrice principale, difficilmente databili ma visibili ad occhio nudo nel susseguirsi della maglia muraria verticale.



Figura 4. Foto aerea Ex Gauss

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato su pianta rettangolare con un'appendice di origine presumibilmente più recente che ospita i servizi igienici.



Figura 5. Ex Gauss - Fronte Strada

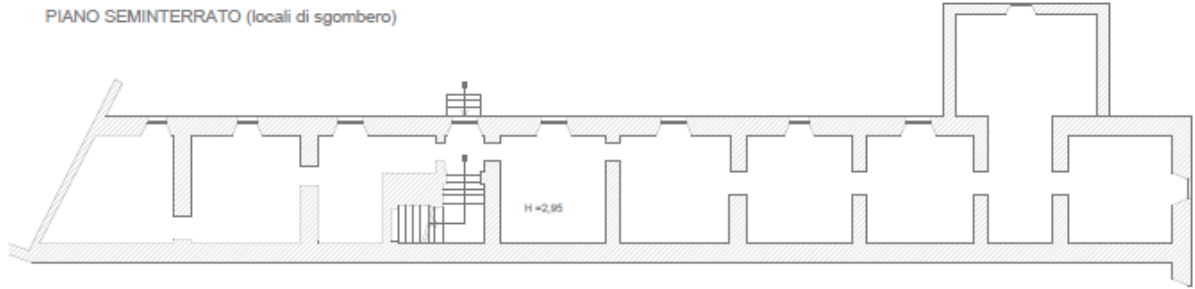
Le piante regolari scandite da murature granitiche portanti presentano un corridoio centrale con dislocazione degli ambienti funzionali laterali. La distribuzione verticale avviene mediante il corpo scala collocato al lato ovest dell'edificio. Gli accessi all'edificio avvengono tramite il cancello principale localizzato ad ovest, un ingresso secondario dal lato est collegato ad una porzione autonoma e un terzo ingresso dallo standard di proprietà comunale che permette l'accesso al piano seminterrato dalla parte antistante la strada.

Allo stato di fatto l'immobile, adibito ad archivio comunale, seppur datato non presenta particolari criticità strutturali e degradi importanti se non per la fitta presenza di vegetazione del prospetto posteriore.

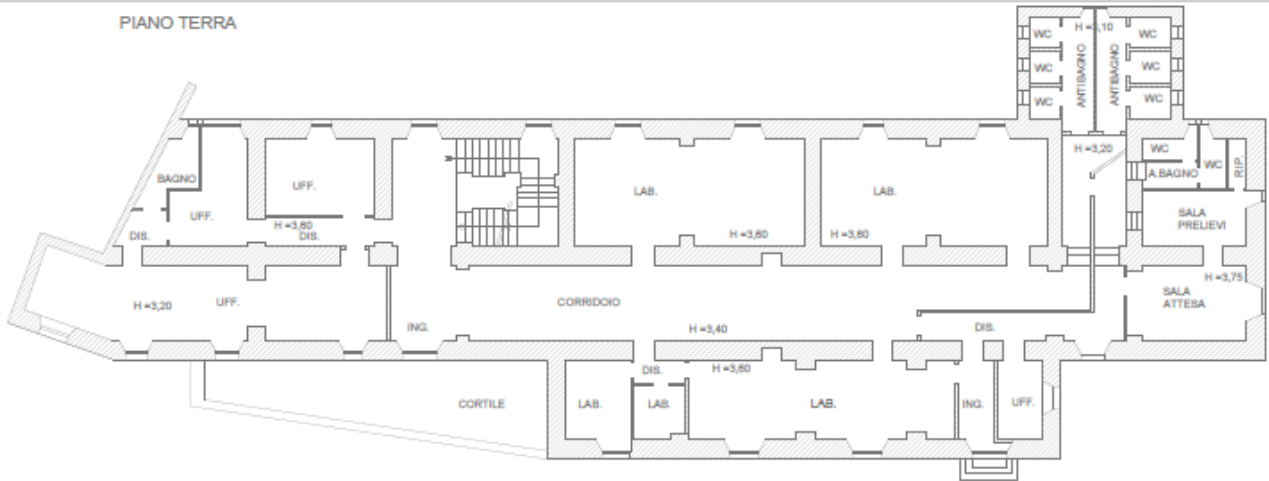
Il prospetto principale manifesta la presenza di una patina per lo più scura sulle cornici degli infissi e nella cornice ai piedi del fabbricato, alcune piccole porzioni dovute alla polverizzazione tra i cantonetti di facciata e piccole superfetazioni di materiale estraneo quale cemento e laterizio dovuto a restauri scorretti.

Di seguito, le planimetrie del fabbricato.

PIANO SEMINTERRATO (locali di sgombero)



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

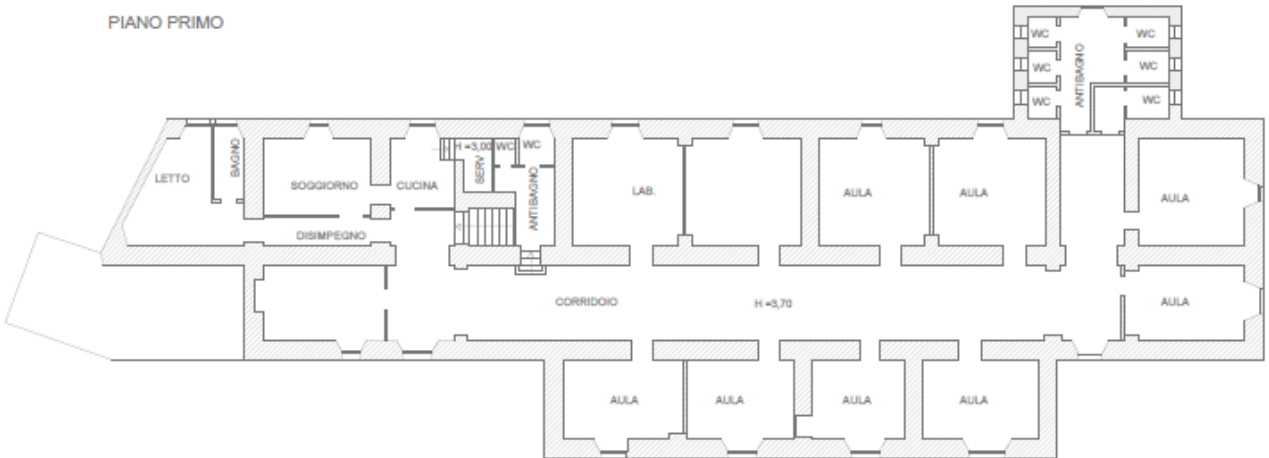


Figura 6. Planimetrie Ex Gauss

3 Struttura turistica ricettiva in località Curadureddu

3.1 Inquadramento territoriale

Posta ai piedi del versante settentrionale del Limbara, Curadureddu è una delle località più note della montagna, sia per ragioni storiche e logistiche, legate alla presenza della casa Cantoniera, dell'ex vivaio delle trote, dell'ex autoparco della Forestale (oggi adibito a centro servizi) e della Colonia Montana di Curadureddu (la struttura ricettiva oggetto di intervento, recentemente Hotel Limbara), sia per ragioni turistico- naturalistiche, legate soprattutto all'amenità del luogo e alla presenza del vicino Riu Pisciaroni, la cui porzione basale è sicuramente la parte naturalisticamente più importante e scenografica grazie alla presenza di alcune piccole pozze alimentate da salti d'acqua di qualche metro, racchiuse tra massi granitici levigati ed arrotondati.



Figura 7. Inquadramento territoriale struttura ricettiva

L'immobile oggetto degli interventi di cui all'avviso, è raggiungibile dal centro di Tempio Pausania tramite la Strada Statale 392 del Lago del Coghinas e ricade all'interno del SIC (Sito di Importanza Comunitaria) "ITB011109 - Monte Limbara", che interessa, oltre il Comune di Tempio Pausania, i comuni di Calangianus, Berchidda e Oschiri.

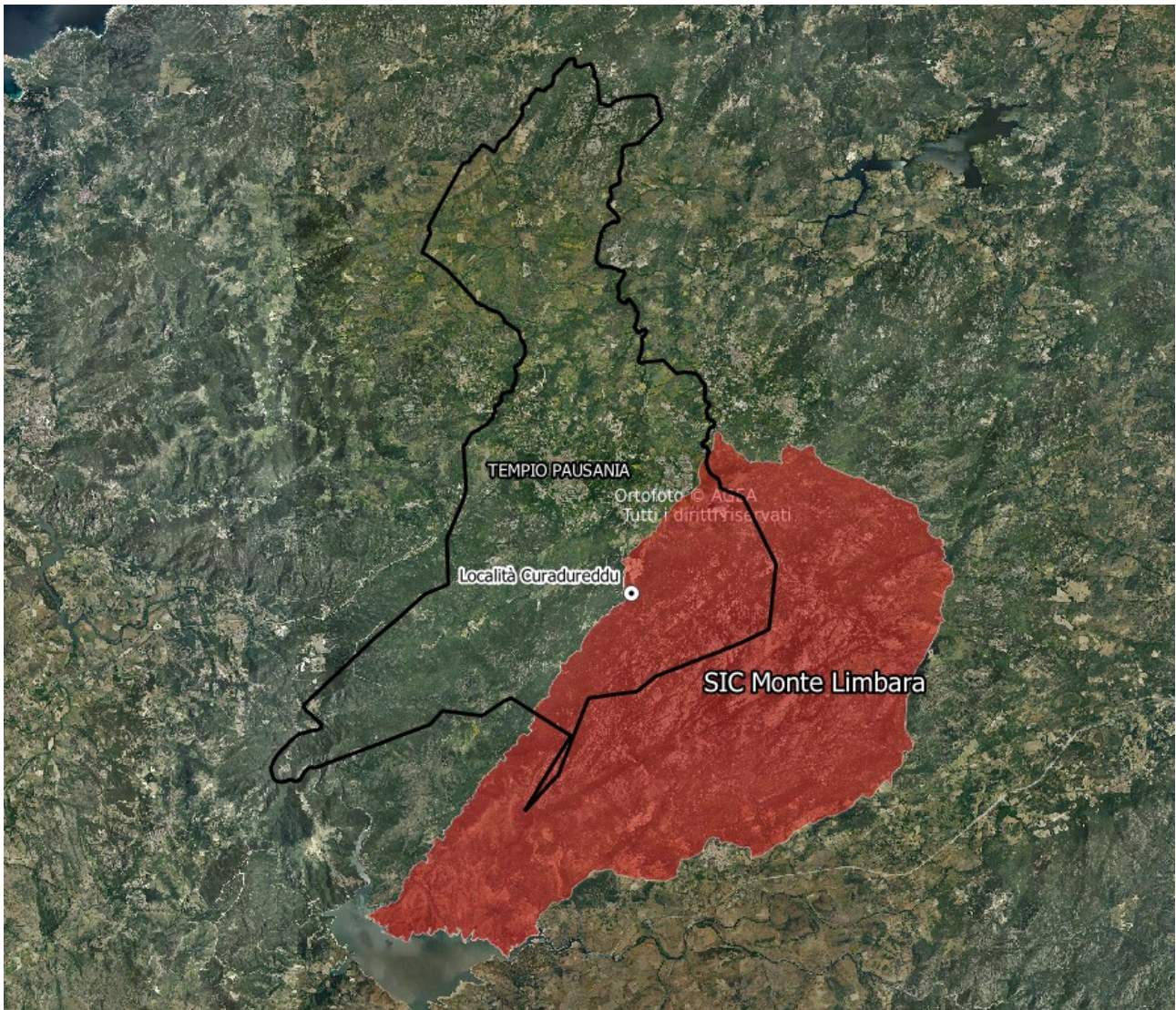


Figura 8. SIC "Monte Limbara" e individuazione della Località Curadureddu

3.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile è situato ai piedi del monte Limbara a Tempio Pausania ed è composto da un piano seminterrato e tre piani in elevazione.

Il volume complessivo edificato è di circa 7.700 mc, su una superficie complessiva di circa 2.600 mq.

La struttura comprende 38 camere (di cui 28 doppie, 8 singole e 2 camere per disabili) munite di bagno, ampia sala ristorante (al momento suddivisa, tramite pannelli in legno costruiti su misura, in sala ristorante e sala conferenze), locale bar, salone cucina e locali accessori.



Figura 9. Foto aerea – struttura ricettiva Ex Hotel Limbara



Figura 10. Esterni ex Hotel Limbara – ingresso principale



Figura 11. Esterni ex Hotel Limbara – ingresso secondario



Figura 12. Esterni ex Hotel Limbara

3.3 Documentazione fotografica

Per la documentazione fotografica, si rimanda alla cartella dedicata e allegata al presente dossier, contenente foto e video della struttura.

LINK: <https://drive.google.com/drive/folders/19PgP4WZLOSEZDB6wSuCzmvpXVLIL6XZz?usp=sharing>

4 Cimitero Comunale

4.1 Inquadramento territoriale

Il cimitero comunale di Tempio Pausania si trova a nord del centro abitato sulla Via Torino.

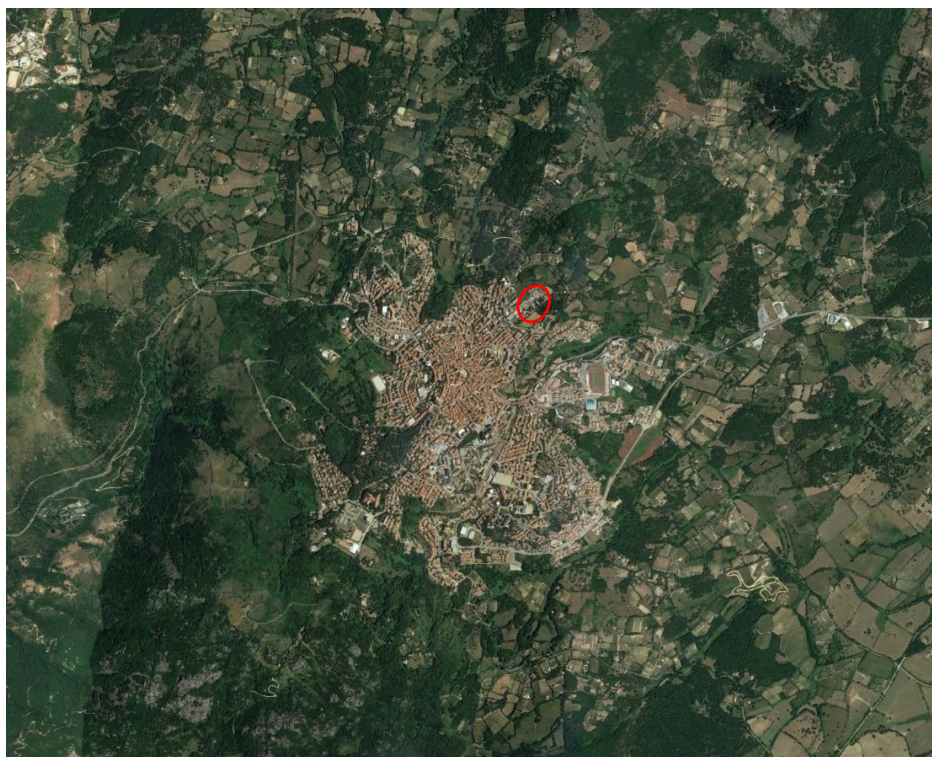


Figura 13. Inquadramento territoriale cimitero



Figura 14.foto aerea

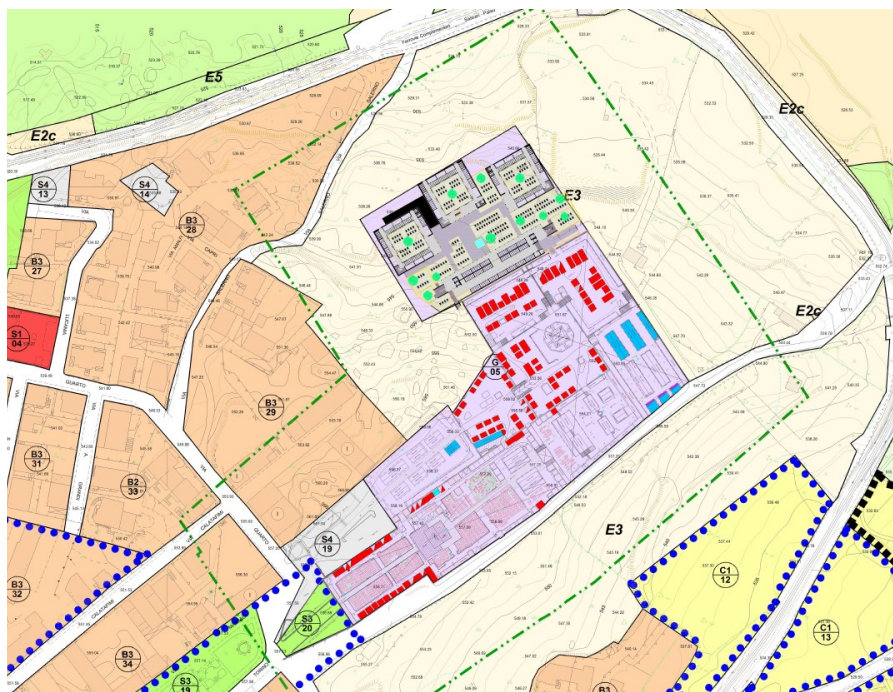


Figura 15. Stralcio PUC 2020 (adottato)

Gli interventi relativi al cimitero comunale riguardano la sua gestione pluriennale ed una eventuale soluzione di ampliamento rispetto alla configurazione attuale (vedi figura 14).

5 Parcheggi

5.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Tempio Pausania ha a disposizione all'incirca 200 parcheggi a pagamento (strisce blu) a servizio del centro storico (vedi figura 10, contorno blu), oltre a stalli non a pagamento ai confini con lo stesso centro (figura 10, contorno verde).



Figura 16. Area centro storico e parcheggi limitrofi

Di quest'ultima categoria fanno parte il parcheggio di Via Settembrini (Piazza A.Moro), il parcheggio multipiano in Via Giovanni XIII e il parcheggio multipiano Fonte Nuova sulla Via Puchoz.

Altre aree dedicate ai parcheggi che il Comune ha intenzione di inserire fra le aree gestite in PPP sono:

- Parcheggio dell'Ospedale (Via M. G. Angioi);
- Parcheggio in Via della Stazione;
- Parcheggio del Parco F. Grandi.

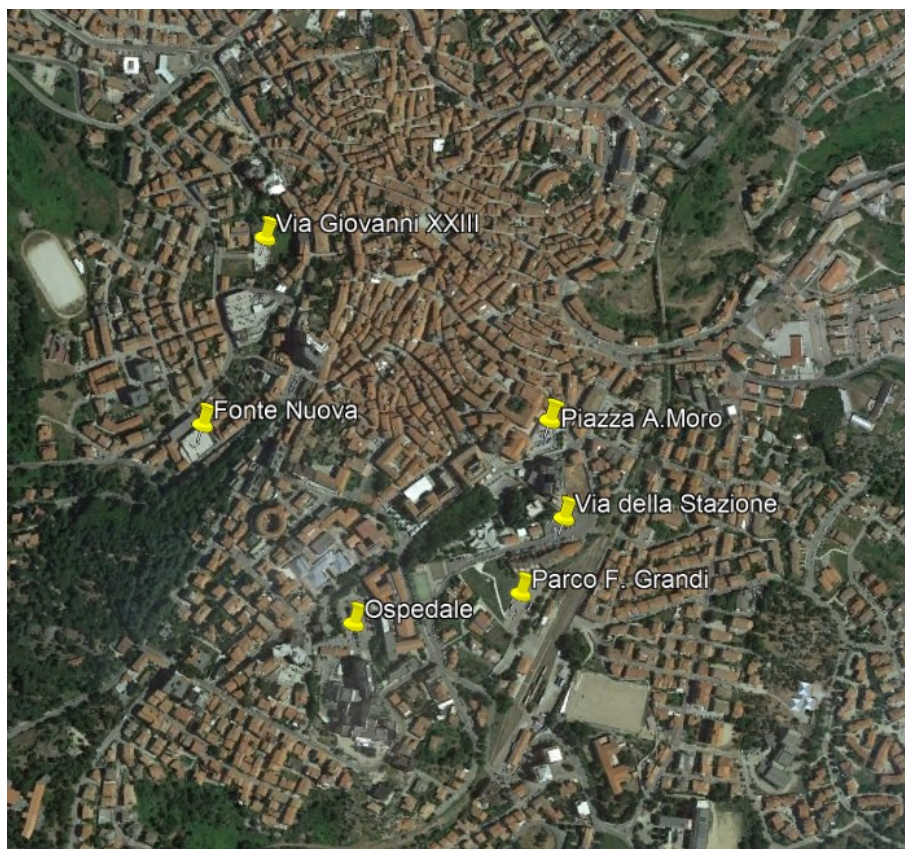


Figura 17. Inquadramento parcheggi liberi principali

5.2 Parcheggio di Via Settembrini - Piazza Aldo Moro



Figura 18. Panoramica del parcheggio di Via Settembrini

L'amministrazione comunale, con l'intento di razionalizzare gli spazi dedicati ai parcheggi a servizio del centro storico e commerciale del paese, individua nel parcheggio di Via Settembrini/ Piazza Aldo Moro lo spazio adatto alla creazione di un parcheggio multipiano interrato che vada a soddisfare le esigenze sin ora soddisfatte dalla disposizione attuale e diffusa di parcheggi nel centro, nell'ottica di una nuova distribuzione che permetta di liberarlo il più possibile dal traffico veicolare.



Figura 19. Foto aerea parcheggio Via Settembrini/Piazza Aldo Moro

Di seguito, la lista e l'inquadramento degli stalli che l'Amministrazione vorrebbe eliminare e sostituire attraverso la creazione del parcheggio multipiano di Via Settembrini:

STALLI DA ELIMINARE NEL CENTRO STORICO SOSTITUITI DAL PARCHEGGIO MULTIPIANO DI VIA SETTEMBRINI	
Vie e Piazze	Stalli
Piazza A. Moro	55
Via Ruffini	10
Piazza XXV Aprile	48
Piazza Don Minzoni	15
Piazza del Carmine	13
Largo Corso Matteotti	15
Via Mannu	15
Piazza N. Spano	10
Piazza Gallura	15
Piazza San Pietro	10
Altre vie limitrofe	39
Totale	245

Figura 20. Tabella riassuntiva dei parcheggi da sostituire



Figura 21. Inquadramento degli stalli da sostituire