



Comune di Orvieto



Il complesso immobiliare della ex «Caserma Piave»



Il contesto

Costruita su di un masso tufaceo, Orvieto appare come un'isola emergente dalla valle del Paglia.

Posta in posizione geografica strategica, Orvieto dista 120 km da Roma e 450 da Milano.

E' facilmente raggiungibile:

- in treno, per la stazione di Orvieto transita la linea ferroviaria Roma - Milano (lenta e direttissima);
- in Auto, tramite l'autostrada del Sole (A1) oppure la superstrada E45.

Gli aeroporti più vicini sono il Leonardo da Vinci di Roma e il San Francesco d'Assisi di Perugia.

Le bellezze artistiche e le dimensioni a misura d'uomo fanno di Orvieto un luogo ideale per viverci e lavorare.



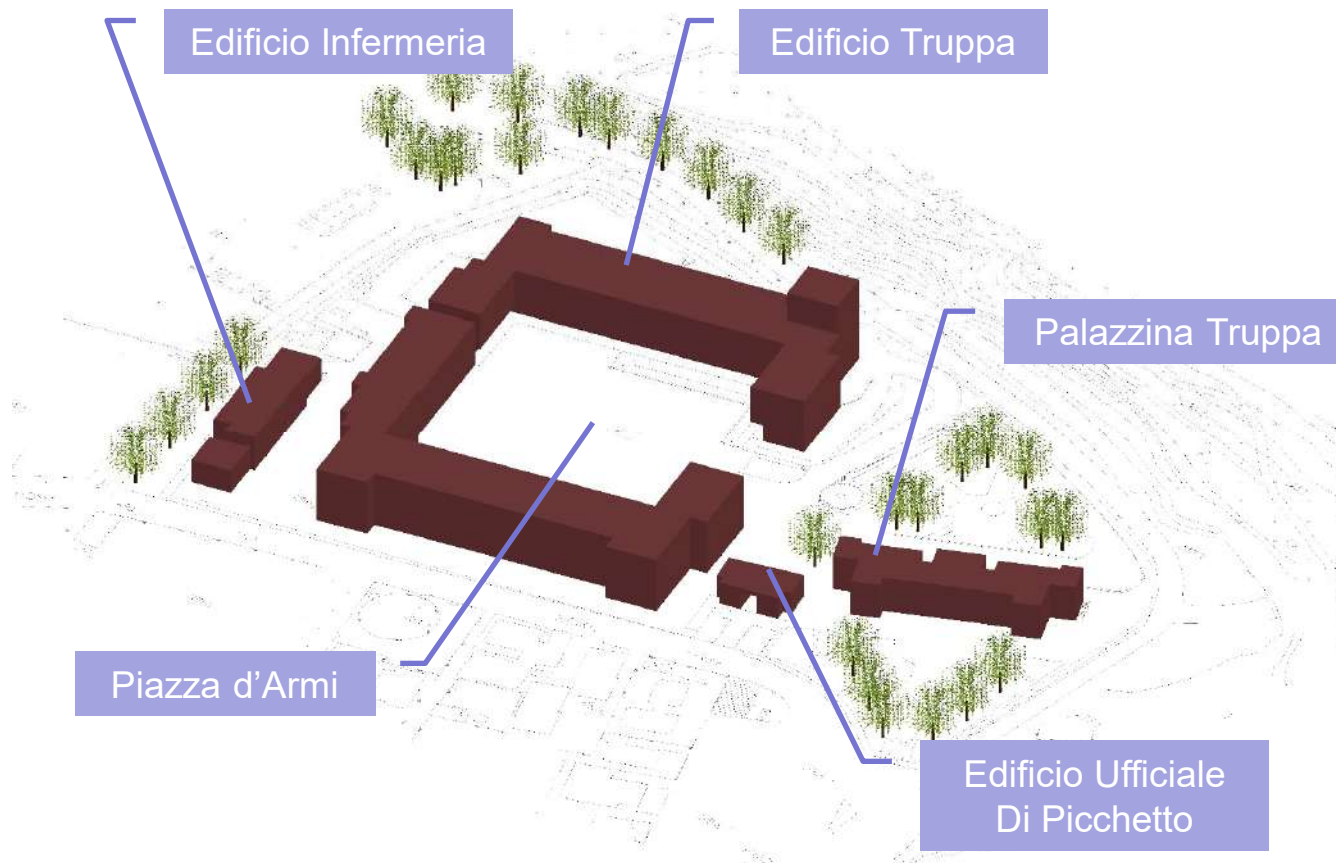
Il complesso immobiliare

L'area della ex caserma, localizzata nella parte nord/est della rupe, si estende per circa 5 ha., limitrofa a P.zza Cahen, uno dei due ingressi principali della città storica dove è anche ubicata la stazione di monte della funicolare e il Pozzo di S. Patrizio, è distante appena 500 m dal Duomo.

La superficie dell'area è circa 42.200 mq., quella coperta è circa 11.270 mq..

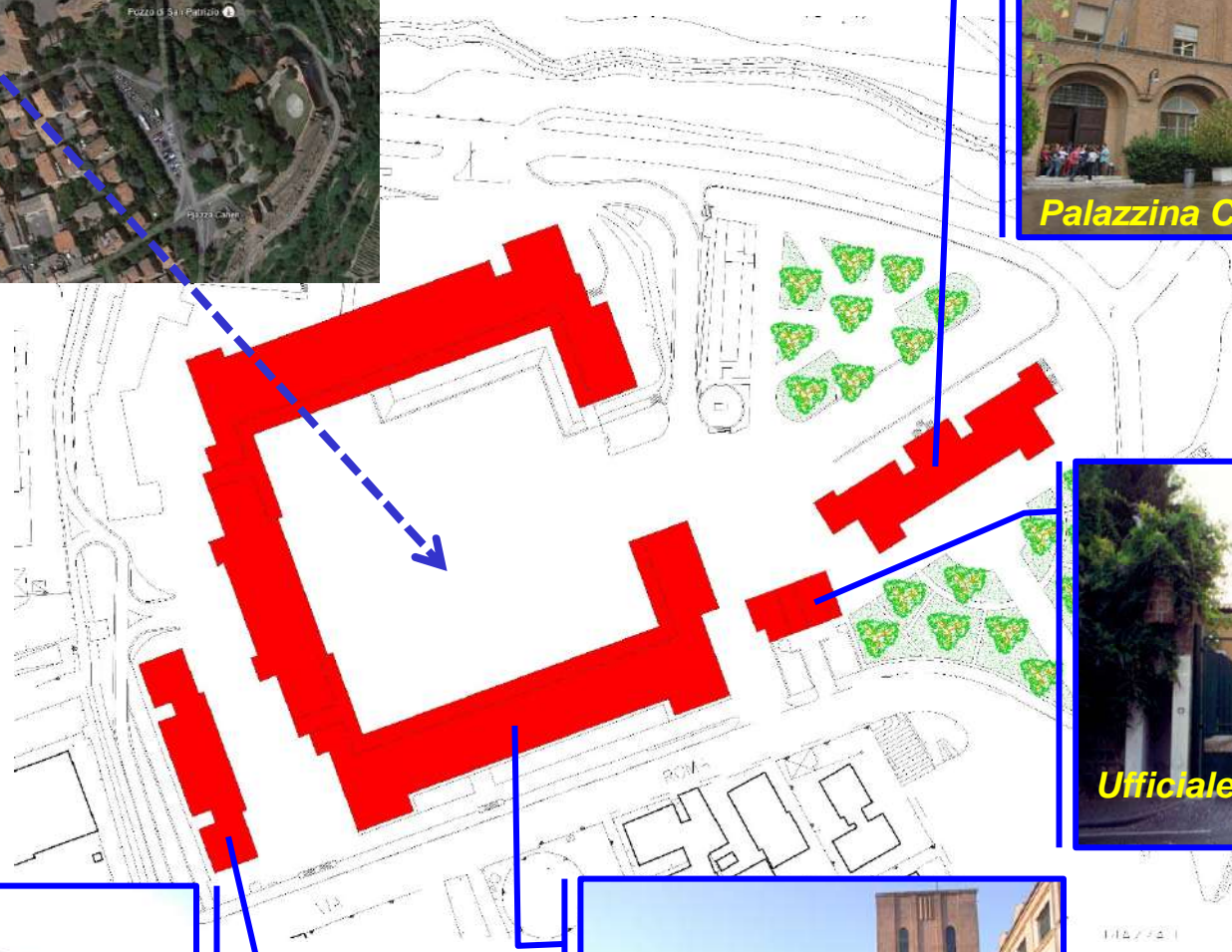
Il complesso immobiliare è composto dai seguenti edifici:

- Palazzina comando, superficie utile lorda mq 3.610 circa, (n.1 della cartina);
- edificio truppa, superficie utile lorda mq 27.662 circa, (n. 2 della cartina);
- edificio Infermeria, superficie utile lorda mq 2.348 circa, (n. 3 della cartina);
- edificio ufficiale di picchetto, superficie utile lorda mq 284 circa, (n. 5 della cartina);
- piazza d'armi, superficie mq 8.200 circa, (n. 6 della cartina).





Palazzina Comando



Ufficiale di Picchetto



Edificio Infermeria



Edificio Truppa

PRG (Piano Regolatore Generale parte Strutturale e parte Operativa)

Piano Regolatore Generale parte Strutturale

NTA.S (Norme tecniche di attuazione parte strutturale)

Art. 63 La città Storica

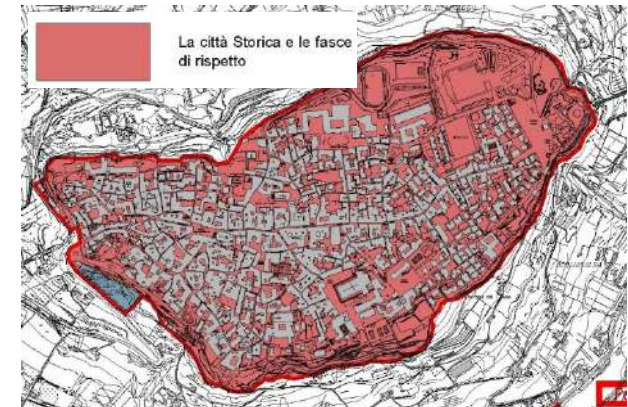
Nella Città Storica sono ricompresi, le parti del territorio comunale che presentano insediamenti urbanistici ed edilizi aventi carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale, isolati o parti di essi, prevalentemente omogenei, costituiti da edifici aggregati e dagli spazi aperti di pertinenza, riconducibili prevalentemente alle seguenti regole d'impianto:

1. suddivisione del suolo;
2. rapporto con i tracciati;
3. aspetti tipologici, formali, costruttivi e funzionali.

La Città Storica ricomprende la Rupe di Orvieto e i nuclei storici sparsi.

Nella Città Storica, si interviene in conformità ai disposti di cui al Capo II "Norme per i centri storici" della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1. "Testo unico governo del territorio e materie correlate", e più in generale dei disposti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Nella Città storica, sono consentite, le destinazioni Du.A1 "Funzione Abitativa, residenza", le Du.B (Funzioni Terziarie) e le Du.E (Funzioni Ricettive), di cui all'art. 6 delle presenti NTA.S..



Piano Regolatore Generale parte Operativa

NTA.O (Norme tecniche di attuazione parte operativa) - Art. 7 Articolazione della zona A

1. La zona A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

... omissis ...;

Zona A4.

Sono zone ove insistono complessi edilizi a tipologia speciale realizzati dopo il 1863 e destinati in prevalenza all'accoglimento di funzioni pubbliche o di interesse pubblico. Sono ammesse le destinazioni d'uso Du.B1, Du.B5, Du.E1, Du.E2. Per la zona A4 a piazza Cahen, dove è dislocata la funicolare, oltre alle destinazioni di cui sopra è ammesso tutto quanto strettamente necessario e attinente a garantire il servizio di trasporto pubblico.

Per la zona A4 della "ex Caserma Piave", per l'edificio ex Truppa, per la palazzina ex Comando e per l'edificio ex Ufficiale di Picchetto le destinazioni ammissibili sono:

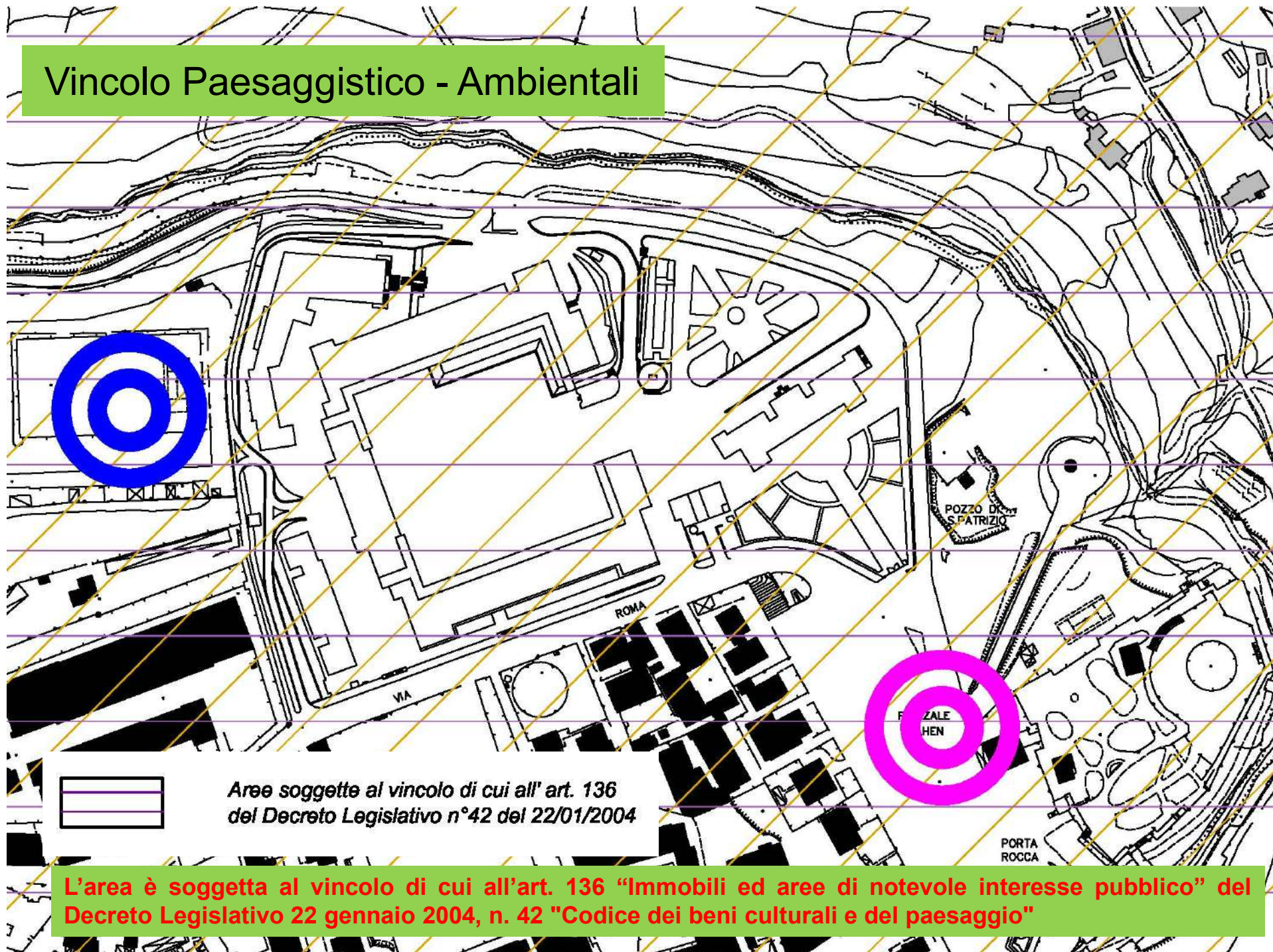
- ricettivo turistico non oltre il 40% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- residenziale non oltre il 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- commerciale non oltre il 20% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- tempo libero non oltre il 35% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- culturale non meno del 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- artigianale compatibile con la residenza non oltre il 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- direzionale non oltre il 20% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- esigenze pubbliche non meno del 10% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015);
- altro (ricerca, formazione, istituti scolastici, etc). non oltre il 30% del totale Suc (superficie utile coperta comma 1 art. 17 R.R. n. 2/2015).

Per gli edifici ex Infermeria ed ex Mensa le destinazioni ammissibili sono la DuB1, Du.B5, Du.E1 e Du.E2. La superficie di vendita, destinata ad attività commerciali non deve costituire un centro commerciale ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 e della legislazione regionale vigente in materia. Sono ammesse, la destinazione ad Università e più in generale quelle legate all'istruzione, alla conoscenza e alla ricerca. E' ammesso costruire parcheggi a raso, seminterrati e interrati nell'area della ex piazza d'armi e dietro la palazzina comando, come meglio specificato nella planimetria di PRG, il numero dei posti auto non potrà essere superiore a 490. Il piano attuativo che dovrà essere predisposto per normare nel dettaglio la concreta trasformazione dell'area, definirà il dimensionamento, il tipo, la sagoma e loro localizzazione all'interno delle due aree, in relazione allo specifico progetto di trasformazione proposto.



	A4	Complessi edilizi postunitari a tipologia speciale
---	-----------	--

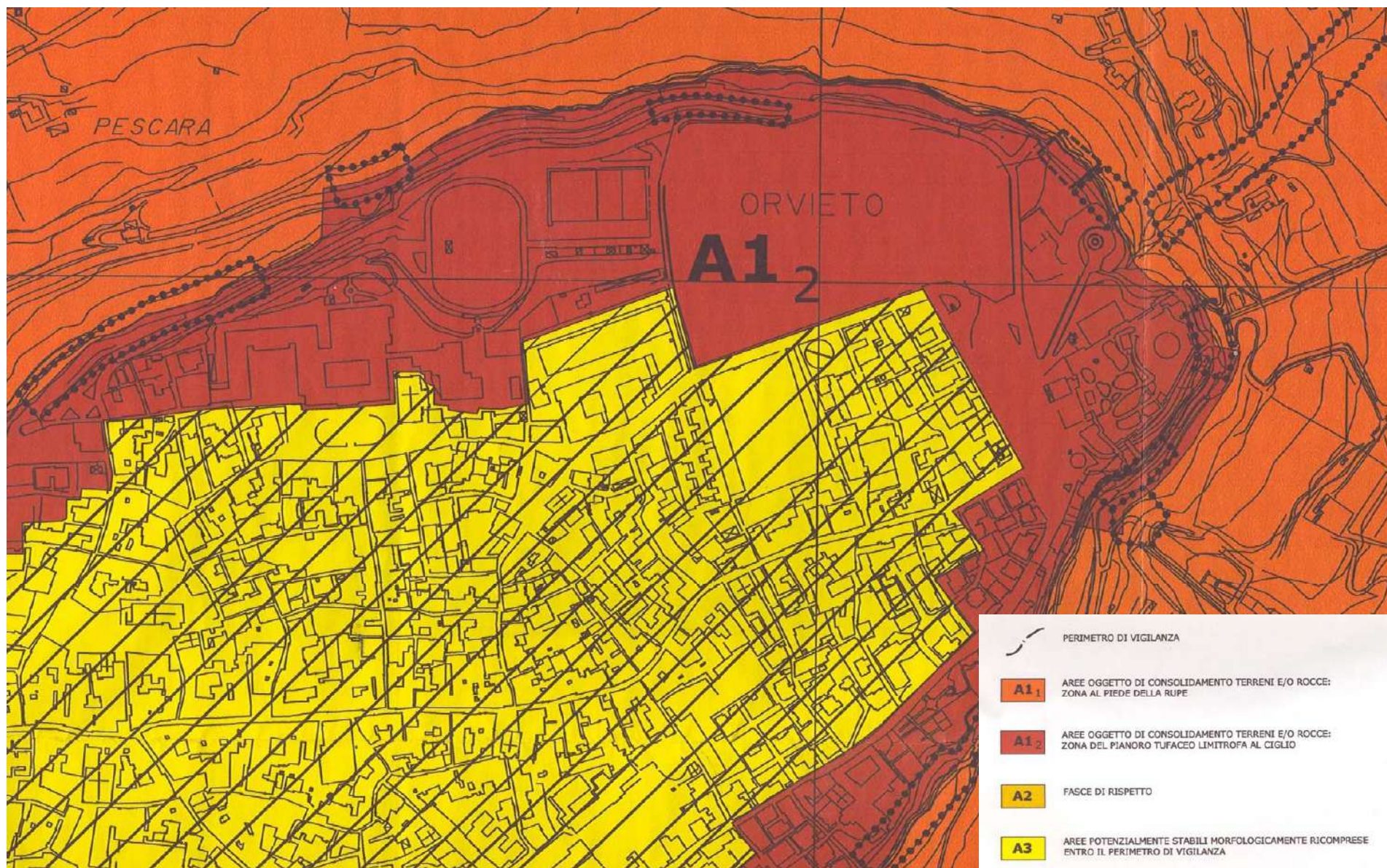
Vincolo Paesaggistico - Ambientali



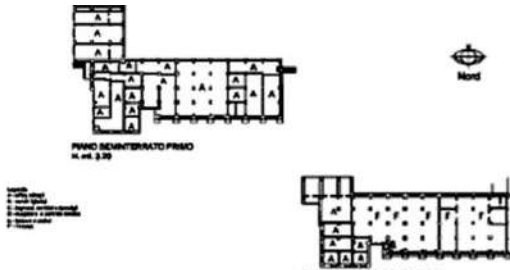
Aree soggette al vincolo di cui all' art. 136
del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004

L'area è soggetta al vincolo di cui all'art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

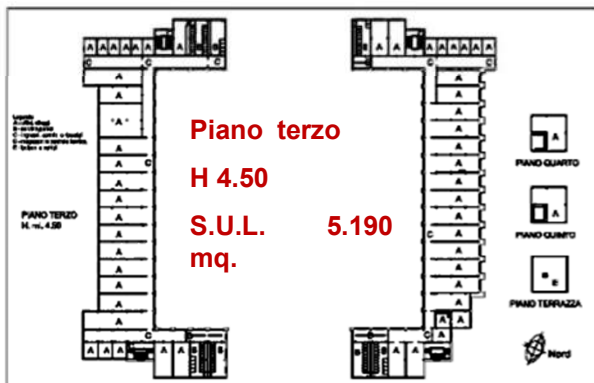
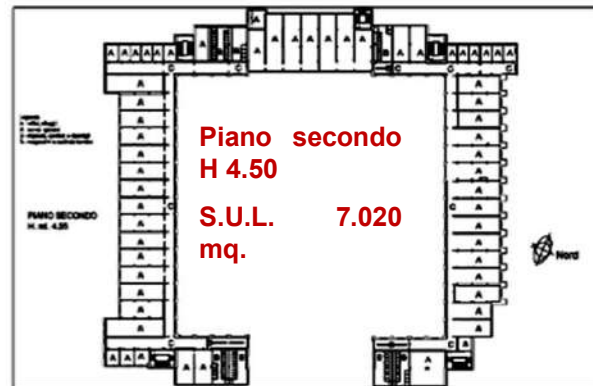
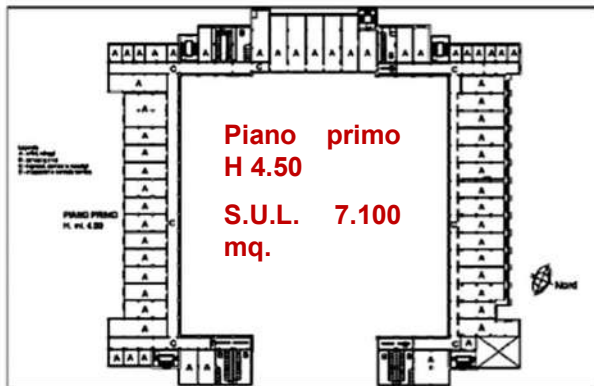
L'area della ex caserma è perimetrata ai sensi dell'art. 2 "Abitati da consolidare" della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"



Piano I seminterrato – H 3.20 - S.U.L. 1.760 mq.



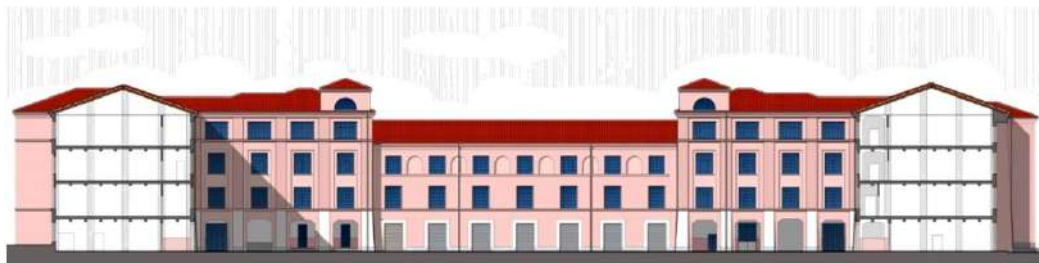
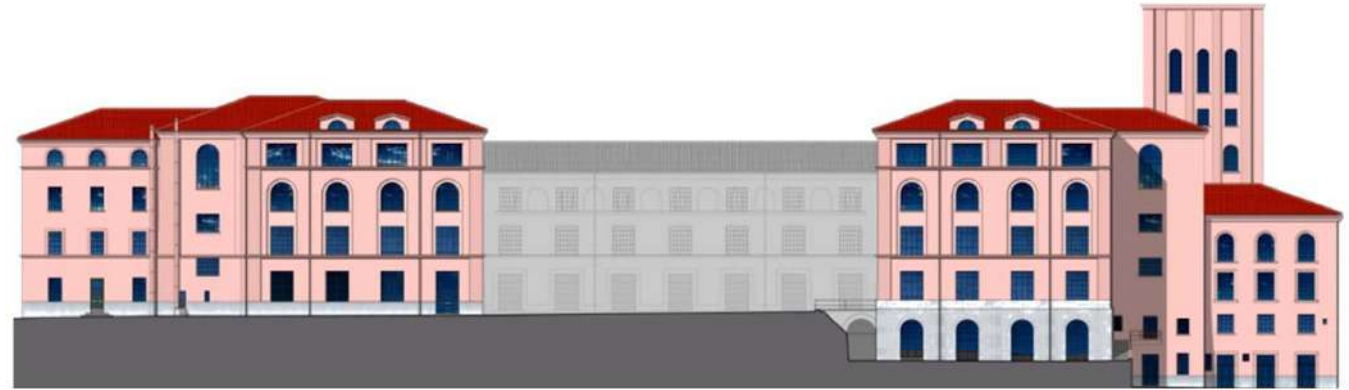
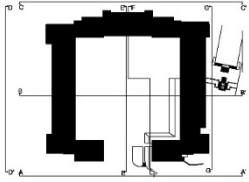
Piano II seminterrato – H 4.60 - S.U.L. 752 mq.



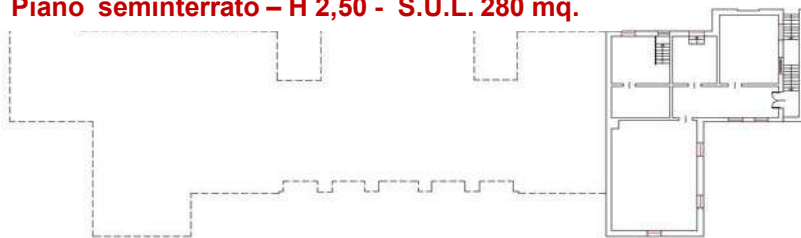
L'edificio truppa

superficie utile lorda mq 27.662 circa
costo medio ristrutturazione da 1,500,00 €/mq

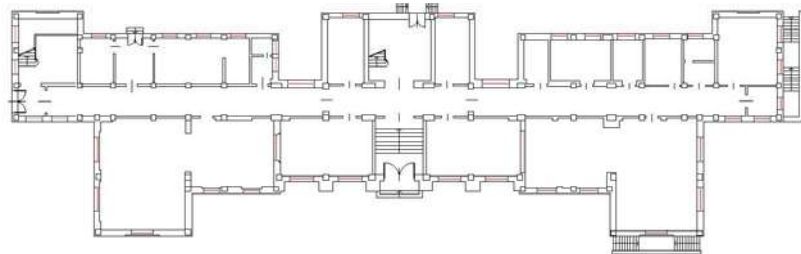




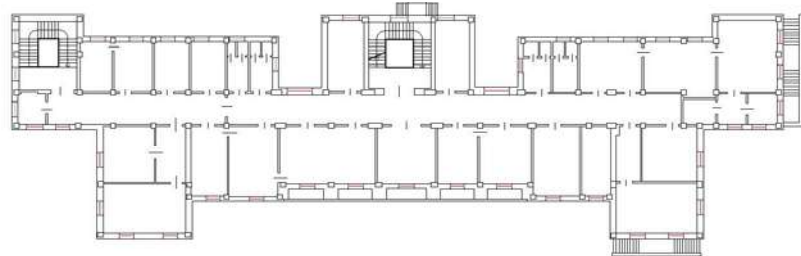
Piano seminterrato – H 2,50 - S.U.L. 280 mq.



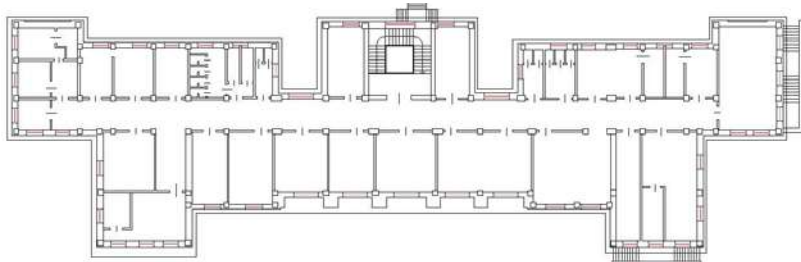
Piano terra – H 4,80 - S.U.L. 1.110 mq.



Piano primo – H 4,60 - S.U.L. 1.110 mq.



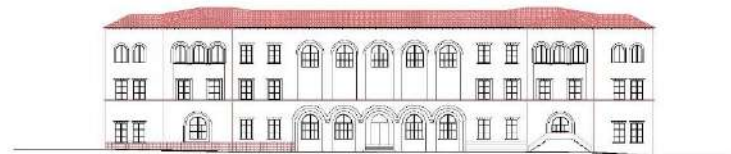
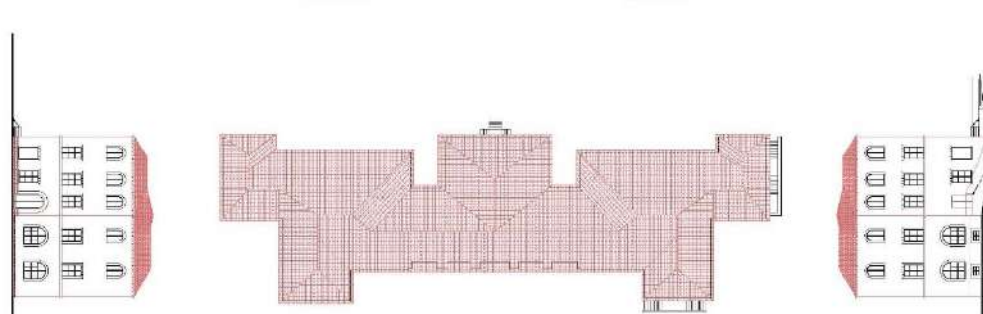
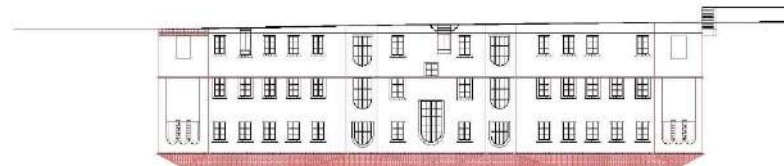
Piano secondo – H 4,00 - S.U.L. 1.110 mq.

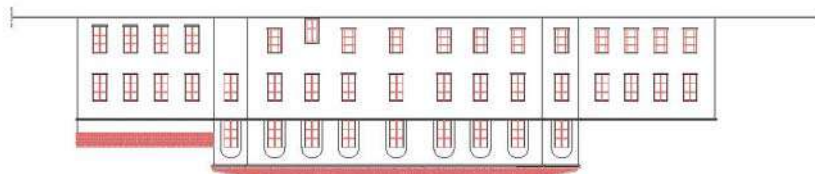


La palazzina Comando

superficie utile lorda mq 3.610 circa

costo medio ristrutturazione da 1,200,00 €/mq

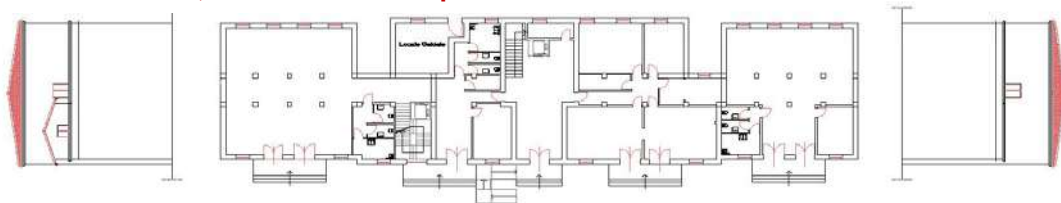




La Palazzina Infermeria

superficie utile lorda mq 2.348 circa
costo medio ristrutturazione da 1,200,00 €/mq

Piano terra – H 3,48 - S.U.L. 884 mq.



Piano primo – H 3,76 - S.U.L. 884 mq.



Piano secondo – H 3,45 - S.U.L. 580 mq.

