

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INTRODUZIONE

Il presente Piano Particolareggiato di Recupero, ad iniziativa privata, si presenta come strumento attuativo del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Decreto Assessoriale n. 274 del 13/10/1976 e successive Varianti.

Questo Strumento Attuativo, predisposto ai sensi dell'art. 22 comma 3 della Legge Regionale 22/12/1989 n. 45, ha come obiettivo il recupero urbanistico delle aree, disciplinando il corretto ed omogeneo sviluppo edilizio del territorio attraverso interventi regolati da prescrizioni univoche per l'edificazione che garantiscano qualità, uniformità e sostenibilità degli interventi futuri.

L'insediamento di "Is Serras" esterno al centro abitato di Sant' Anna Arresi viene individuato dal vigente P.R.G., con destinazione urbanistica residenziale zona "B", per la quale devono considerarsi assolti dalla pianificazione generale gli adempimenti relativi alla dotazione di standard per servizi previsti dal D.A. 2266/U/83 del 22/12/1983.

Lo Strumento Urbanistico Vigente (P.R.G), disponibile solo in supporto cartaceo di difficile lettura, Individua le aree edificabili in zona B1, nel medaus di Is Serras mediante un perimetro circolare, la cui trasposizione nel rilievo digitale è stata eseguita come di seguito:

- scansione carta P.R.G.;
- riduzione in scala della carta stessa, che è stata portata a registro su tutta la superficie della carta stessa (dalla costa all'abitato) utilizzando come riferimenti elementi costruttivi, la viabilità, i corsi d'acqua e la linea di costa;
- sovrapposizione dell'immagine raster così ottenuta con il rilievo effettuato; tale operazione è stata svolta con la maggiore precisione possibile compatibilmente con la scarsa qualità dell'immagine raster;
- riporto su supporto digitale, sulla base del raster, della circonferenza delimitante la zona B1.

Tale zona, situata a Nord - Est ed in posizione periferica rispetto all'abitato di S. Anna Arresi, ha nel tempo determinato la propria vocazione residenziale.

L'area interessata dal Piano di Recupero si estende su una superficie (territoriale) di circa 27.759 mq, mentre la superficie fondiaria è pari a 26.316 mq (dati ricavati dallo studio preliminare al P.U.C. in elaborazione).

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA - Ing. Giuseppe Pinna via Don Minzoni 8, - San Giovanni Suergiu(CI)

Consulente: Dott. Geol. Martina Mei – via del Calabrese, 32 - Narcao (CI)

Sul medau di Is Serras, come del resto sui restanti medaus sparsi nel territorio di Sant'Anna Arresi, si è verificato negli anni passati un fenomeno di abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali, per lasciare il posto a nuove tipologie con l'impiego di materiali e tecniche costruttive diverse da quelle storiche, dando luogo ad una profonda snaturalizzazione della tipicità dei luoghi.

Si ritrovano comunque alcuni fabbricati che mantengono gli aspetti e gli elementi caratteristici dei fabbricati presenti nei Medaus del Basso Sulcis, su altri invece sono stati eseguiti interventi di ampliamento o ristrutturazione che hanno modificato l'impianto originario.

Negli ultimi anni si è costruito con tipologie di impianto moderno, ed i nuovi fabbricati presentano volumi distribuiti su più livelli fuori terra, con pianta perlopiù quadrata, dando luogo a dei corpi edilizi voluminosi e privi dell'articolazione di più corpi di fabbrica giustapposti in larghezza ed altezza, che caratterizzavano gli impianti edilizi propri dei medaus.

La volumetria dell'edificato esistente è pari a 6.567 mc (dati ricavati dallo studio preliminare al P.U.C. Attualmente in fase di elaborazione). Ne consegue una densità fondiaria media dell'edificato esistente di 0,25 mc/mq.

L'attuale viabilità è composta sia da strade bitumate (ridotte in pessime condizioni a causa dei diversi tagli stradali resi necessari al fine di realizzare le reti tecnologiche), che da strade "bianche". La rete di illuminazione pubblica è presente in una parte dell'abitato, come indicato negli elaborati allegati; mentre la rete di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche è stata in parte realizzata ma non risulta collegata alla rete urbana principale di tutto il medaus.

Per la predisposizione del presente Piano si è proceduto ad una fase preliminare di analisi dell'intera area, svolta sul campo con l'acquisizione di tutte le informazioni (catastali, costruttive, dimensionali, ...) sullo stato di fatto del patrimonio edilizio e delle relative pertinenze (corti, orti, giardini) tali da permettere un'attenta conoscenza dell'ambito di intervento in esame.



ANALISI DEL PROGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente Piano di Recupero si configura come strumento attuativo d'iniziativa privata, finalizzato al recupero ed alla qualificazione complessiva dell'intero insediamento "Is Serras".

Il piano proposto tiene conto delle attenzioni dell'Amministrazione Comunale, verso il tessuto urbanistico interessato, cogliendone le esigenze riqualificative tale da consentire una migliore integrazione del costruito con il contesto storico culturale locale.

L'insieme delle indicazioni che compongono il Piano si fondano da un lato su precisi obiettivi di tutela e valorizzazione del comparto, dall'altro mira alla gestione delle singole trasformazioni in corso secondo un disegno generale e coerente con il carattere stesso dell'area.

Il Piano mira al controllo della qualità urbana e architettonica sia sull'edificato esistente, che sui nuovi interventi ammissibili e al ridisegno complessivo del nucleo attraverso lo strumento della riqualificazione urbanistica.

In prevalenza, il tessuto edilizio originario esistente risulta in uno stato di manutenzione insoddisfacente, caratterizzato spesso da interventi che non hanno mantenuto l'originalità della struttura tipo-morfologica locale.

Le categorie d'intervento, tendono, laddove possibile, alla conservazione di materiali e tipologie originari della tradizione locale.

L'obiettivo della qualità urbana è condizionato dalla qualità architettonica degli edifici e degli

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA - Ing. Giuseppe Pinna via Don Minzoni 8, - San Giovanni Suergiu(CI)

Consulente: Dott. Geol. Martina Mei – via del Calabrese, 32 - Narcao (CI)

elementi di relazione tra spazi pubblici e privati, come il sistema dei percorsi e delle recinzioni tra le proprietà.

Il Piano di Recupero accoglie nella sua impostazione il rispetto degli indici urbanistici esistenti e la destinazione della zona, derivati dalle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del P.R.G. nel rispetto della normativa vigente.

La riconfigurazione dell'insediamento di "Is Serras" prevede:

- il generale recupero degli edifici esistenti;
- la volumetria complessiva potenzialmente consentita è 26.276 mc.

Il comparto "Is Serras", come già detto, è definito nel Piano Regolatore Generale vigente come zona "B1", con i seguenti parametri edilizi di riferimento:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • densità fondiaria (if), | 1 mc/mq |
| • superficie coperta (Sc) | 30% |
| • altezza massima | 7mt |
| • distanza minima tra pareti finestrate | 10 mt |
| • distanza dal fili stradale | 5 ml o allineamenti |
| • distanza minima dal confine | 5 ml o in aderenza ai confini |

Il complesso fisico grafico e normativo presenta alcune criticità alle quali il Piano deve dare risposta e, in particolare:

- problematica sovrapposibilità delle cartografie di riferimento (tra dati raster, P.R.G., e dati digitali, zona B1)
- problematica sovrapposibilità delle cartografie del punto precedente e catastale.

Rispetto a queste problematiche il piano intende individuare le giuste soluzioni che consentano di portare a compimento il processo di collaudo e presa in consegna delle opere di urbanizzazione; di creare un quadro normativo che consenta di completare e/o integrare l'edificazione dei lotti in un quadro normativo certo.

Sulla base delle indicazioni sopra riportate il Piano di Recupero per la riqualficazione urbana dell'insediamento di "Is Serras" è stato strutturato secondo i seguenti criteri:

1. Consentire tutti gli interventi di recupero, da effettuarsi unicamente secondo quanto previsto dalle tipologie edilizie tradizionali;
2. Prevedere, per le nuove edificazioni, criteri di uniformità nel rispetto della tipologia edilizio tradizionale e precisamente:
 - Altezza congrua, cioè uno o due piani fuori terra,
 - Tetto a due falde con manto di copertura in coppi di laterizi, privo di cornicioni,

PIANO DI RECUPERO - Riqualificazione urbana dell'insediamento "IS SERRAS"
COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - Provincia di Carbonia Iglesias

- Canali di gronda interni, cioè non visibili dall'esterno,
- Strutture in muratura,
- Infissi in legno,
- Balconi con parapetti in ferro,
- Tinteggiatura esterna di colore chiaro (bianco o colori delle terre).

Quanto alle opere di urbanizzazione, le strade di nuova realizzazione dovranno essere in terra stabilizzata o materiali affini, con lo scopo di ridurre al minimo indispensabile l'impatto sull'ambiente.

Mentre sarà opportuno prevedere una nuova bitumatura superficiale sulla strada bitumata esistente al fine di ripristinare il manto stradale che per gran parte della sua superficie risulta difficilmente percorribile a causa di ampie buche e tagli longitudinali e trasversali.



PIANO DI RECUPERO - Riqualificazione urbana dell'insediamento "IS SERRAS"
COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - Provincia di Carbonia Iglesias

Lo smaltimento delle acque nere avverrà tramite impianti di depurazione di classe A o B, dimensionati secondo la capacità insediativa, e la normativa vigente, da realizzarsi a cura dei singoli proprietari o attraverso allaccio diretto alla rete fognaria esistente nel caso sia collegata alla rete principale.

La rete telefonica è presente, mentre deve essere completata la rete di illuminazione pubblica, con tipologie dei corpi illuminanti analoghe a quelle esistenti, illustrate nell'immagine che segue, adatte alla configurazione edilizia esistente.



PIANO DI RECUPERO - Riqualficazione urbana dell'insediamento "*IS SERRAS*"
COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI - Provincia di Carbonia Iglesias

In relazione allo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle residenze ovvero dagli immobili destinati ad attività terziarie presenti nel sito, è previsto l'obbligo di allacciamento, qualora la pubblica Amministrazione dovesse realizzare le linee principali di convogliamento ad impianti di depurazione/trattamento.

San Giovanni Suergiu, luglio 2010

Il tecnico

ing. Pinna Giuseppe
