



COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

Titolo progetto

Piano di recupero
(Riqualificazione Edilizio-Urbanistica)
Località "Is Peis"

Tavola

Relazione tecnico-illustrativa

Relazione

2

REV.

0

Data

Marzo 2010

Il Progettista

Studio Mura S.r.l.

Direttore Tecnico **Dott. Ing. Fernando Mura**

Società di Ingegneria s.r.l.

via San Tommaso d'Aquino, 18

09134 Cagliari

Partita IVA 03015710928

Il Committente

Sig.ra Rosaria Culurgioni

Collaboratori

Dott. Geol. Roberta Maria Sanna

Dott. Ing. J. Marco Mura

Dott. Ing. J. Fabio Zuddas



COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

PIANO DI RECUPERO Riqualificazione urbana dell'insediamento "IS PEIS"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, predisposto ai sensi dell'art.22 comma 3 della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n.45, ha l'obiettivo di disciplinare il corretto e omogeneo sviluppo edilizio del territorio con regole uniformi per l'edificazione che garantiscano qualità e sostenibilità degli interventi.

Il Piano di recupero interessa l'ambito ricompreso nel Piano Regolatore Generale approvato dal Decreto Assessoriale n. 274 del 13/10/1976 e successive varianti, individuato dalle NTA, appositamente perimetrato e contrassegnato con la lettera B1 (zona di completamento residenziale).

Sebbene infatti l'insediamento risulti all'esterno del centro abitato, probabilmente per la sua peculiare conformazione urbana e territoriale, lo strumento urbanistico generale assegna allo stesso la destinazione urbanistica 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 dicembre 1983.

La zona B1 è individuata nel P.R.G. tramite un perimetro circolare; tale P.R.G., che si ricorda risale al 1976, è disponibile soltanto in formato cartaceo ed è pertanto soggetto alle deformazioni temporali di tale supporto. Inoltre esso risulta di difficile lettura.

Dovendo sovrapporre il perimetro indicato nel PRG al rilievo digitale dell'area interessata, si è dovuto dunque procedere:

- alla scansione della carta del P.R.G.;
- alla riduzione in scala della stessa carta, che è stata inoltre portata a registro su tutta la superficie della carta stessa (dalla costa all'abitato) utilizzando come riferimenti gli elementi costruttivi, la viabilità, i corsi d'acqua e la linea di costa;



- o alla 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;
- o a riportare su supporto digitale, sulla base del raster, la circonferenza delimitante la zona B1 (si veda lo "stralcio strumento urbanistico vigente" riportato nella Tav. R01 allegata al presente piano).

Tale zona è situata ad ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi.

La sua ubicazione in posizione periferica rispetto al centro urbano ha determinato la vocazione residenziale della zona interessata dalla presente pianificazione.

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 25.651 mq (dati ricavati dallo studio preliminare al P.U.C. in elaborazione).

Su di essa è stato costruito, nel corso del tempo, un sistema di edifici con diversa tipologia d'impianto (alcuni edifici hanno i caratteri tipici dei Furriadroxius, altri sono di impianto moderno) e con uno o due piani fuori terra.

La volumetria dell'edificato esistente è pari a 11.845 mc (dati ricavati dallo studio preliminare al P.U.C. in elaborazione). Ne consegue una densità fondiaria media dell'edificato esistente di 0,46 mc/mq.

Attualmente la viabilità è costituita sia da strade bitumate, sia da strade "bianche" dalle caratteristiche proprie della viabilità rurale che disimpegna l'intero territorio (comunali, vicinali e interpoderali).

E' a tratti presente la rete di illuminazione pubblica (si veda la Tav. T05 allegata al presente piano), mentre non è stata realizzata la rete di smaltimento delle acque nere e lo smaltimento delle acque bianche avviene per infiltrazione e deflusso naturale.



Per la predisposizione del presente Piano si è proceduto ad una fase preliminare di analisi dell'intera area. Tale analisi è consistita nell'acquisizione di tutte le informazioni (catastali, costruttive, dimensionali...) sullo stato di fatto del patrimonio edilizio e delle relative pertinenze (corti, orti, giardini).

Caratteri tipici dei Furriadroxi

I Furriadroxi sono nuclei abitativi a base familiare.

Le forme di questo habitat sono basate sulla sequenza e giustapposizione di cellule edilizie, da cui si irradiano recinti successivi costruiti con la tecnica del muro a secco.

La casa è dunque fondamentalmente cellula, moltiplicata per incrementi modulari che seguono la legge della tecnologia edilizia elementare e di base, che tende a dimensioni contenute con la luce dei vani, commisurate alla portata ridotta delle travi in legno, e ricerca l'economia che deriva dal mettere in comune i setti delle cellule contigue.

Il primo e più immediato sviluppo avviene in profondità: il tetto a capanna viene semplicemente prolungato a coprire due o più cellule, costituendo la variante tipologica più ricorrente nell'edilizia locale, quel corpo elementare allungato ma di semplice spessore, articolato al suo interno in due o tre ambienti dai muri di spina, che ospita la cucina assieme ai vani per la notte.

Questo schema è predisposto per crescere indefinitamente lungo l'asse della casa, anche se oltre le 4 cellule in sequenza raggiunge un limite di efficienza distributiva che viene raramente superato; immediatamente dopo, comincia invece la crescita per giustapposizione laterale di cellule.

Il paesaggio costruito che ne deriva è quindi continuamente formato dalle visuali nelle quali domina il prospetto laterale delle cellule, con il profilo unificante della linea di gronda, e da quelle costituite dalla sequenza ripetuta dei frontoni dei tetti a capanna.

Questi profili sono complicati e arricchiti dalla possibilità che due cellule giustapposte abbiano un unico spiovente di tetto in comune, oppure che unifichino la copertura usando il muro divisorio come colmo, e quindi formino due falde di sviluppo maggiorato, con un frontone anch'esso molto più ampio al posto dei due frontoni minori giustapposti in sequenza.

Raramente, ai tetti a capanna si alternano le falde ad un solo spiovente.

Le case generalmente si sviluppano su uno o due piani.

L'abitazione si attesta su tutto il fronte strada, raddoppiando in profondità, se esiste la possibilità di accedere al cortile dal retro.



I materiali impiegati sono lapidei, in funzione della disponibilità di prelievo locale, e l'intonaco è eseguito in malta di calce.

I balconi presentano il parapetto in ferro battuto e lavorato (stile liberty e neoclassico), le mensole che sostengono le lastre in marmo sono talvolta in ferro lavorato, più spesso in pietra o in prefabbricati in cotto, con sbalzo ridotto (poche decine di cm).

Il Portale, in legno, presenta grandi ante fatte di tavole in pino da oltre 20 cm ciascuna. Nella parte superiore ed in quella inferiore alcune traverse paiono segnalare il profilo esterno di un telaio, mentre un portello per l'ingresso pedonale è praticato nell'anta sinistra, segnalato da una cornice. Un'analoga cornice ristabilisce la simmetria sull'anta destra.

Le porte interne sono in tavole di legno.

Le finestre sono a due ante con scuretti, talvolta ripartite con una o due traverse ad intervalli disuguali. Il sistema di oscuramento è realizzato mediante portello interno incernierato sul telaio mobile di ciascuna anta; l'architrave è in legno, gli stipiti in mattoni laterizi (o mattoni di terra cruda).

Il manto di copertura è in coppi laterizi che si concludono poi variamente: con un aggetto semplice dei coppi – canale, con sistemi vari che aumentano l'aggetto dal muro o, nel caso di affaccio su strada, con muretti d'attico e gronde interne.

(Fonte: *I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna il Sulcis e l'Iglesiente l'edilizia diffusa e i paesi*, a cura di Antonello Sanna, pubblicazione e diffusione a cura di I.T.A.C.A.)

Progetto di piano

Il presente piano di recupero si configura come strumento attuativo d'iniziativa privata, finalizzato al recupero e alla riqualificazione complessiva dell'intera area e muove le proprie istanze da profonde e puntuali osservazioni e indagini territoriali rilevanti la necessità di contestuali provvedimenti, che vanno al di là del semplice recupero edilizio (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione).

Il Piano proposto tiene conto delle attenzioni dell'Amministrazione verso il quadrante urbanistico interessato, cogliendone le esigenze riqualificative ed anticipandone i temi di fondo.

L'insieme delle indicazioni che compongono il Piano si fonda 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, sia sui nuovi interventi ammissibili e al ridisegno complessivo del nucleo attraverso lo strumento della riqualificazione urbanistica.

In prevalenza, il tessuto edilizio risulta in uno stato di manutenzione insoddisfacente e caratterizzato spesso da interventi che non hanno mantenuto l'originalità della struttura tipomorfologica.

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

L'obiettivo della qualità urbana è condizionato dalla qualità architettonica degli edifici e degli elementi di relazione fra spazi pubblici e privati, come il sistema dei percorsi e le 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 pieno rispetto della normativa vigente.

La riconfigurazione dell'area in oggetto prevede:

- il generale recupero degli edifici esistenti
- La volumetria complessiva potenzialmente consentita è 24.370,81 mc

La zona, come si è già accennato, è definita nel Piano Regolatore Generale come zona "B1"; con i seguenti parametri edilizi di riferimento:

densità fondiaria (if): 1 mc/mq

superficie coperta (Sc): 30 %

altezza massima: 7ml

distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml

distanza dal filo stradale: 5 ml o allineamento

distanza minima dal confine: 5 ml o in aderenza ai confini.

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

- Problematica sovrapponibilità delle cartografie di riferimento (tra dati raster, P.R.G., e dati digitali, zona B1)
- Problematica sovrapponibilità delle cartografie del punto precedente e il 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 è stato strutturato secondo i seguenti criteri:

- Consentire tutti gli interventi di recupero, da effettuarsi unicamente secondo quanto previsto dalle tipologie edilizie originali;
- Prevedere, per le nuove edificazioni, criteri di uniformità nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale e precisamente:
 - altezza congrua, cioè uno o due piani fuori terra;
 - tetto a due falde con manto di copertura in coppi laterizi, privo di cornicioni;
 - canali di gronda interni, cioè non visibili dall'esterno;
 - strutture in muratura;
 - infissi in legno;
 - balconi con parapetti in ferro;
 - assenza di interrati e/o seminterrati;
 - 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.

Lo smaltimento delle acque nere avverrà tramite impianti di depurazione di classe A o B, dimensionati secondo la capacità insediativa, secondo la normativa vigente, da realizzarsi a cura dei singoli proprietari.

Dovrà essere completata la rete di illuminazione pubblica, con tipologie dei corpi illuminanti analoghe a quelle presenti, illustrate nell'immagine che segue, adatte alla configurazione edilizia esistente.

Dovranno essere realizzate le predisposizioni per la rete fognaria e per la rete idrica, entrambe interrate.

In relazione allo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle residenze ovvero dagli immobili destinati ad attività terziarie presenti nel sito è previsto l'obbligo, qualora la Pubblica



Amministrazione dovesse realizzare le linee principali di convogliamento ad impianti di depurazione/trattamento, di allacciamento.



Dovranno essere inoltre realizzate le predisposizioni per la rete elettrica e di telefonia, entrambe interrato.

