

Premessa

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

Detto Piano, 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 con regole uniformi per l'edificazione che garantiscano qualità e sostenibilità degli interventi.

L'insediamento de "Is Potettus" esterno al centro abitato di S. Anna Arresi viene individuato dal PRG vigente, come destinazione urbanistica, 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.

Nel P.R.G., disponibile solo in supporto cartaceo di difficile lettura, la zona B1 è individuata tramite un perimetro circolare, la cui trasposizione nel rilievo digitale è stata eseguita come di seguito:

- scansione carta PRG;
- 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 sud-ovest 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 26.215 mq (dati ricavati dallo studio preliminare al PUC in elaborazione).

Su di essa, si è verificato negli anni passati un fenomeno di abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali e la loro sostituzione con materiali e culture diverse da quelle storiche; infatti non esistono più edifici con caratteristiche dei Furriadroxius, anche sui pochi rimasti sono stati eseguiti interventi che hanno modificato l'impianto originario. Negli ultimi anni si è costruito con tipologie di impianto moderno e con uno o due piani fuori terra.

La volumetria dell'edificato esistente è pari a 5.566 mc (dati ricavati dallo studio preliminare al PUC in elaborazione). Ne consegue una densità fondiaria media dell'edificato esistente di 0,22 mc/mq.

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



A tratti è presente la rete di illuminazione pubblica, 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).

Progetto di piano

Il presente Piano di Recupero si configura come strumento attuativo d'iniziativa privata, finalizzato al recupero ed alla qualificazione complessiva dell'intero insediamento "Is Potettus" e muove le proprie istanze da osservazioni ed 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, che 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 tipo-morfologica.

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

L'obiettivo della qualità urbana è condizionato dalla qualità architettonica degli edifici e degli 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 de "Is Potettus" prevede:

- il generale recupero degli edifici esistenti,
- la volumetria complessiva potenzialmente consentita è 26.215 mc.

Il comparto "Is Potettus", 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 7 ml
- distanza minima tra pareti finestrate 10ml
- distanza dai fili 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 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 riqualificazione urbana dell'insediamento de "Is Potettus" è stato ristrutturato secondo i seguenti criteri:

1. Consentire tutti gli interventi di recupero, da effettuarsi unicamente secondo quanto previsto dalle tipologie edilizie originali;
 2. 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 di 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 insediativi, 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 esistenti, illustrate nell'immagine che segue, adatte alla configurazione edilizia esistenti.



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.

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