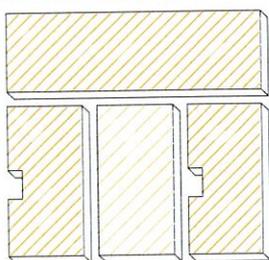


Comune : SANT'ANNA ARRESI

Provincia : IGLESIAS-CARBONIA



Ing. Ilario Soddu  
Via Salvatore Rosa, 49  
09134 CAGLIARI  
e-mail: ilario.soddu@libero.it

## PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DI INIZIATIVA PRIVATA

ZONA " B1 " " IS CHILLAU " "

proponenti : Ivan Uccheddu, Usei Mario, Marco Usei,  
Patrizio Puliga, Damiano Fadda e la Soc. Edil SE.AR:

Data  
Luglio 2010

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

R  
2

IL PROGETTISTA



N. 1423

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dr. Ing. ILARIO SODDU

**PIANO DI RECUPERO URBANISTICO**

**DI INIZIATIVA PRIVATA ZONA "B1"**

Proponenti . Sig...Ivan uccheddu, Sig. Mario Usei, Sig. Marco Usei, Sig. Vladimiro Usei, Sig. Damiano Fadda, Sig. Patrizio Puliga e la Soc. Edil Sear

PREMESSA

Il presente piano di Recupero, di iniziativa privata, interessa un'area ricadente nel Comune di Sant'Anna Arresi, Prov. di Iglisias Carbonia, individuata secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale come zona "B1"

L'area in questione interessa un unico comparto costituito da piccolo agglomerato urbano "MEDAU" tipico della zona denominato "IS CHILLAUS", posto sul versante Ovest del centro abitato a circa un chilometro dal perimetro urbano e a circa a due chilometri dalla località turistica di Porto Pino. La strada di collegamento ha una carreggiata a doppio senso di circolazione con larghezza media di 5,00 ml.

Complessivamente il terreno interessato, così come individuato nel P.U.C. attuale, è di 25.594,30 mq ,, i lotti edificabili in numero di 24 hanno una superficie di 23.006,11 mq, di questi 8 lotti non sono ancora edificati.

I lottizzanti intendono intervenire sulle zone denominate "MEDAUS" per salvaguardare il tessuto urbano-edilizio, razionalizzando, da un punto di vista architettonico, l'insediamento attraverso lo studio di un Piano di Recupero ad iniziativa privata.

I proprietari dei lotti da edificare hanno incaricato il sottoscritto di presentare il "Piano di Recupero" della zona "IS CHILLAUS".

RELAZIONE

Il sottoscritto ha effettuato più sopralluoghi per conoscere e rilevare gli edifici esistenti e le opere di urbanizzazione eseguite nei tempi passati dall'Amministrazione.

Si è potuto riscontrare che gli edifici in gran parte sono di recente costruzione edificati senza una caratteristica architettonica che li accomuni. Pochi edifici costruiti da oltre 50 anni ancora in buono

stato di conservazione sono degni di essere preservati e recuperati attraverso interventi di bonifica e risanamento conservativo. Nelle Tavole allegate viene evidenziato un fabbricato da sottoporre a tutela, con le caratteristiche delle costruzioni rurali, con muratura in pietra a vista, tetto in tegole coppi, assenza di canale di gronda e aperture rettangolari. Vedi foto allegate.

Il presente Piano di Recupero è volto a salvaguardare il tessuto urbano-edilizio, razionalizzando, dal punto di vista architettonico l'insediamento, anche in considerazione del fatto che sette lotti sono ancora ineditati, per cui gli interventi edilizi consentiti vengono riepilogati come segue :

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

come da Norme allegate al progetto.

La tipologia edilizia allegata è puramente indicativa, non è vincolante dal punto di vista distributivo interno, mette in evidenza le caratteristiche architettoniche esterne da preservare.

I dati tecnici dei lotti sono nella tabella allegata.

Attualmente la viabilità è costituita da una strada asfaltata, ricadente sulle strade vicinali preesistenti, di sezione pari a circa 5,00 m; non suscettibile di intervento di ampliamento in quanto in vari punti insistono edifici a bordo strada che impediscono l'allargamento della sede viaria. Si rende pertanto indispensabile prevedere un limite, alla velocità di percorrenza ai mezzi meccanici, che non superi i 30 Km/sec.

Per quanto riguarda i sottoservizi esistenti si è constatato che necessitano di completamento ed ampliamento per soddisfare le richieste di edificazione, all'interno dell'area di intervento. Si evidenzia che la rete fognaria è stata eseguita parzialmente e in modo incompleto, in quanto manca il depuratore fognario comune, infatti attualmente tutti le costruzioni sono dotate di vasca di raccolta privata, con l'impegno a collegarsi alla rete fognaria Comunale alla realizzazione dell'impianto di depurazione.

In futuro l'Amministrazione Comunale dovrà intervenire sulle infrastrutture completandole :

#### RETE VIARIA

Completare la sede viaria con struttura in misto arido e soprastante manto bituminoso, cunette alla francese ai lati, per il deflusso delle acque meteoriche.

#### RETE FOGNARIA

Completare la rete principale costituita da tubi in grès del diametro 30 cm. e da pozzetti di ispezione ogni 30 metri circa, prevedere gli allacci privati con diramazioni con braghe a 45° e pozzetti con sifone ispezionabile. Prevedere a valle impianto di depurazione o di sollevamento per convogliare le acque reflue a recapito adeguato.

#### RETE IDRICA

Completare la rete esistente in ghisa con diametro adeguato e allacci privati tipo Abbanoa per le diramazioni ai lotti . In funzione delle livellette verranno collocati i pozzetti di sfiato e/o di scarico.

#### RETE DI ILLUMINAZIONE

Completare la rete esistente e utilizzare pali diritti con lampade a vapori di sodio e portalam-pada a basso inquinamento luminoso, adottando la tipologia esistente.

#### ACQUE BIANCHE

Completamento delle cunette alla francese (a cielo aperto) seguendo il naturale deflusso delle acque.

#### LINEA TELEFONICA

Completamento della rete di distribuzione della linea telefonica privata con esecuzione dei pozzetti tipo T1, T2 e T4.

#### RETE ELETTRICA

L' alimentazione alle utenze private avviene attraverso domanda diretta dal privato all'ente gestore (ENEL). Non esisteranno problemi di messa in opera dei cavidotti , comunque sarà cura dell'Amministrazione programmare gli interventi onde evitare tagli successivi alle opere eseguite.

Sant'Anna Arresi 19/07/2010

IL PROFESSIONISTA



CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

N° LOTTO	SUPERFICIE LOTTO	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO mc/mq	VOLUME MAX mc	INDICE DI COPERTURA %	SUPERFICIE COPERTA MAX (Sc) mq	ALTEZZA MASSIMA m
1	1688,26	1,00	1688,26	30	506,478	7,00
2	2058,00	1,00	2058,00	30	617,4	7,00
3	490,66	1,00	490,66	30	147,198	7,00
4	3176,24	1,00	3176,24	30	952,872	7,00
5	808,48	1,00	808,48	30	242,544	7,00
6	282,87	1,00	282,87	30	84,861	7,00
7	288,78	1,00	288,78	30	86,634	7,00
8	1386,58	1,00	1386,58	30	415,974	7,00
9	739,82	1,00	739,82	30	221,946	7,00
10	741,12	1,00	741,12	30	222,336	7,00
11	552,75	1,00	552,75	30	165,825	7,00
12	302,42	1,00	302,42	30	90,726	7,00
13	199,56	1,00	199,56	30	59,868	7,00
14	172,05	1,00	172,05	30	51,615	7,00
15	1028,01	1,00	1028,01	30	308,403	7,00
16	902,98	1,00	902,98	30	270,894	7,00
17	919,25	1,00	919,25	30	275,775	7,00
18	464,27	1,00	464,27	30	139,281	7,00
19	703,05	1,00	703,05	30	210,915	7,00
20	1146,40	1,00	1146,40	30	343,92	7,00
21	1408,10	1,00	1408,10	30	422,43	7,00
22	1503,57	1,00	1503,57	30	451,071	7,00
23	422,32	1,00	422,32	30	126,696	7,00
24	1027,78	1,00	1027,78	30	308,334	7,00
25	592,79	1,00	592,79	30	177,837	7,00

SOMMA-  
NO

23006,11

23006,11

Scostamenti rispetto alle superfici dei lotti così come da tabella sono consentiti, con relativa rideterminazione

dei parametri edilizio/urbansitici, previa idonea dimostrazione del titolo di proprietà.



VISTA LATERALE SINISTRA EDIFICIO DA SALVAGUARDARE



VISTA LATERALE DESTRA EDIFICIO DA SALVAGUARDARE