



COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

Titolo progetto

Piano di lottizzazione convenzionata in zona "B"

(Riqualificazione Edilizio-Urbanistica)

Località "SU GIGANTI"

Tavola

Relazione tecnico-illustrativa

Relazione **REV.**

2

1

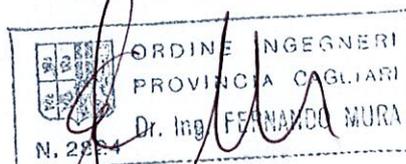
Scala

Data

Ottobre 2011

Il Progettista

Dott.Ing. Fernando Mura



I Committenti

Sig. Daniele Pintus

Collaboratori

Dott.Ing. J. Marco Mura

Dott.Ing. J. Fabio Zuddas

COMUNE DI SANT'ANNA ARRESI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA IN ZONA B1 Comparto "Su Giganti"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Il presente Piano di Lottizzazione Convenzionata, predisposto ai sensi della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n.45 e ss. mm. e ii., ha l'obiettivo di disciplinare il corretto e omogeneo sviluppo edilizio del comparto edificatorio individuato dallo strumento urbanistico generale vigente con regole che garantiscano qualità e sostenibilità degli interventi.

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata interessa l'ambito ricompreso nel Piano Regolatore Generale approvato dal Decreto Presidente Giunta Regionale 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 implicitamente 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;
- alla sovrapposizione dell'immagine *raster* così ottenuta con il rilievo effettuato; tale operazione è stata svolta con la maggiore precisione possibile compatibilmente con la qualità dell'immagine *raster*;
- 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 a nord-ovest dell'abitato di Sant'Anna Arresi.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione Convenzionata si estende su una superficie (territoriale) di circa 26.535 mq.

Su di essa sono stati costruiti, nel corso del tempo, alcuni edifici che hanno i caratteri tipici dei Furriadroxius e con un piano fuori terra.

La volumetria dell'edificato esistente è pari a circa 1.300 mc.

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

Non è presente la rete di illuminazione pubblica, e 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 Furriadroxius

I Furriadroxius 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 fondamentalemente 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 quattro 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 Lottizzazione Convenzionata si configura come strumento attuativo di iniziativa privata, finalizzato alla disciplina urbanistica e edilizia dell'intero comparto e muove le proprie istanze da puntuali osservazioni e indagini territoriali rilevanti la necessità di dotare il territorio di servizi, assimilabili alla residenzialità, orientati a qualificare l'offerta turistica generale.

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

Il Piano mira alla conservazione e al controllo della qualità architettonica sull'edificato esistente (per quanto marginale), e prevede nuovi interventi compatibili che ridisegnano complessivamente il nucleo insediativo.

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata accoglie nella sua impostazione il rispetto degli indici urbanistici, salvo alcuni, 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 recupero degli edifici esistenti, laddove possibile
- ❑ la realizzazione di una struttura alberghiera
- ❑ la volumetria complessiva potenzialmente consentita è **24.829 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:	7 ml
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 sovrapposibilità delle cartografie di riferimento (tra dati raster, P.R.G., e dati digitali, zona B1);

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 lottizzazione convenzionata è stato strutturato secondo i seguenti criteri:

1. Consentire gli interventi di recupero, laddove le condizioni dell'immobile lo consentano, da effettuarsi unicamente secondo quanto previsto dalle tipologie edilizie originali eventualmente mediante il loro ampliamento compatibile;
2. Consentire la demolizione degli immobili il cui livello di degrado sia tale da escludere un possibile recupero;
3. Prevedere, per la nuova edificazione della struttura alberghiera, 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;
 - canali di gronda interni, cioè non visibili dall'esterno ovvero inglobati nel cornicione di coronamento dell'immobile;
 - strutture in muratura;
 - infissi in legno;
 - balconi con parapetti in ferro lavorato;
 - assenza di interrati e/o seminterrati;
 - tinteggiatura esterna di colore chiaro (bianco o colori delle terre)

La struttura alberghiera potrà essere dimensionata per poter accogliere circa 400 utenti. Inoltre dovrà essere garantita la presenza di:

- area piscina;
- area parcheggi;
- area verde;
- strutture di servizio all'albergo, da realizzarsi presso i due edifici esistenti opportunamente recuperati ed ampliati;
- rete di smaltimento delle acque bianche;
- rete idrico – fognaria;
- viabilità di accesso alla zona.

Quanto alle opere di urbanizzazione, la strada di accesso alla struttura alberghiera, di nuova realizzazione dovrà essere, laddove possibile, rivestita in pietra ovvero realizzata con materiali ecologici, con lo scopo di ridurre al minimo indispensabile l'impatto sull'ambiente.

Lo smaltimento delle acque bianche avverrà convogliando le stesse verso un bacino artificiale attiguo all'area.

Lo smaltimento delle acque nere avverrà convogliando le stesse verso un impianto di depurazione, di nuova realizzazione, che permetterà il riutilizzo del refluo depurato per l'irrigazione delle aree verdi del comparto.



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

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