

# VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE CONCERNENTE IL PROGETTO DI VARIANTE - 1988

VARIANTE - 1988 -

4327

IL SINDACO DEL COMUNE DI ANELA

Vista la Legge Regionale 22.12.1989, n. 45, art. 20

Rende noto

che la Variante al Programma di Fabbricazione è stata approvata in via definitiva con deliberazione C.C. n. 34 del 6.7.1990 della quale il CO.RE.CO. di Cagliari ha preso atto in seduta del 7.9.1990, prot. n. 04629/02/90,

Avvisa

che detta Variante al Programma di Fabbricazione entrerà in vigore dal giorno della presente pubblicazione nel BURAS;

Anela, li 26 novembre 1990.

SEGRETERIA COMUNALE  
(4313 a pagamento)

Il Sindaco:

Dettori Dr. Giovanni



PUBBLICATO SUL BURAS IL 21-12-1990

# RELAZIONE

## PROGETTISTI:

Ing. GAVINO DETTORI

arch. IGNAZIO GARAU



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CALGARI  
Dr. Ing. GAVINO DETTORI

LUG. 1998

COMUNE DI ANELA (prov. SS)

Progetto di variante al Programma di Fabbricazione con  
modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio ed  
alle Norme di Attuazione

RELAZIONE

Le scelte del P.d.F. vigente in relazione alla variante proposta

Il P.d.F. vigente individua nella ristrutturazione del Centro Storico, nella saturazione delle aree di completamento, nella attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, le scelte strutturali.

La edificazione del Piano di Zona piu'un'area di espansione C2 di Ha 1,5 circa costituisce l'unica possibilità di zone di espansione al di fuori dell'abitato del

rivelato delle difficoltà contribuendo a creare una rigidità di offerta di aree che colpisce alcuni strati di popolazione, frenando l'aspirazione alla edificazione di nuove abitazioni.

Ciascuna categoria di opere ammesse ha infatti una sua rigidità interna rispetto alle quali la variante in oggetto individua, nella dotazione di nuove aree edificabili, un correttivo, senza peraltro rinunciare ad interventi in tutti i comparti del piano in cui permaneggono le seguenti restrizioni.

1) Nel Centro Storico l'alto grado di abbandono è determinato dai seguenti motivi:

- Basso grado di utilizzabilità delle abitazioni esistenti costituite prevalentemente da abitazioni minime di uno o due vani, tale bassa utilizzabilità è aggravata dalla difficoltà di attuare un corretto risanamento igienico;
- le stesse abitazioni dotate di un maggior numero di vani sono penalizzate dalla scarsa utilizzabilità e dalla difficoltà di risanamento igienico che nella maggior parte dei casi sottrae vani utili, sia per la costruzione dei servizi igienici mancanti che per la difficoltà a dotarsi di sufficienti standard di illuminazione naturale e aereazione;
- Come rimedio si allo studio un Piano Particolareggiato del Centro storico che tende ad individuare alcune

difficoltà strutturali dell'intervento nel Centro Storico. Chiarendo tempi, costi e possibili finanziamenti delle operazioni di recupero.

## 2) Zone di completamento

- Le zone di completamento sono quelle su cui si individuano prevalentemente le "attese" edificatorie della popolazione.

Cio' ha portato ad un irrigidimento del mercato che è da mettere in relazione con l'esigua offerta di aree sul mercato. In ultima analisi per le aree di completamento pur in presenza di qualche area ancora disponibile si è arrivati ad un limite "fisiologico" in cui il mercato ha perduto qualsiasi funzione regolatrice.

Nella redazione del Piano in vigore si è dato a queste zone una interpretazione alquanto restrittiva escludendo da esse dalle aree già edificate con alcuni lotti intervalvati prospettanti su strade comunali contenenti tutte le reti tecnologiche primarie.

L'utilizzazione immediata di queste aree è favorita dalla parcellizzazione delle proprietà e dalla ottimale configurazione dei lotti rispetto alla rete viaria.

Tali aree contenute nella zona C2 e in zone agricola del Piano in vigore sono state, nella presente Variante, ridefinite come zone di completamento B2 e sono situate una lungo l' estrema propaggine sud-est

dell'abitato a ridosso dell'ex stazione ferroviaria e l'altra lungo il compluvio mediano dell'abitato a valle delle aree vincolate per spazi pubblici attrezzati (costruenda piazza).

L'estensione delle due aree e' rispettivamente di circa 13.500 mq e 4.000 mq.

Considerata la particolare struttura morfologica del terreno ,alquanto in pendenza ,e' da rilevare che le potenzialita' edificatorie sono limitate alla configurazione di 5/6 corpi edili lungo il fronte stradale .

### 3) Zone di Espansione

Sono costituite, nel Piano in vigore, da 2,5 ha del Piano di Zona e da 1,5 ha della zona C2.

Per quanto riguarda il Piano di Zona esso e' stato attuato al 25% delle sue previsioni per mezzo di un intervento IACP di n. 9 lotti e sono in attuazione le opere di urbanizzazione per attuare il 50% delle previsioni di Piano. Tuttavia per la restante previsione insediativa si deve registrare una carenza di "domanda" che e' motivata da remore "culturali" rispetto al tipo di intervento ,per cui non si abbandona l'idea di un completamento dello stesso Piano di Zona, in tal senso si deve intendere che esso avra' dei tempi piu' lunghi di attuazione e che comunque tale tipo di edificazione debba coprire un minore fabbisogno di quanto non si

fosse supposto all'atto della redazione dei Piani comunali

3b) La Zona di Espansione di iniziativa privata.

Anche per queste aree bisogna registrare la difficoltà ad attivare qualsiasi programma.

La proprietà si è dimostrata nei fatti del tutto impreparata, nonostante la domanda esplicita di aree alla attuazione dei programmi previsti nel Piano, anche per questo comparto le cause vanno cercate nella frammentazione proprietaria delle aree e nella non disponibilità "culturale" ad una iniziativa di tipo "diverso" da quella esercitata all'interno delle zone di Complementamento.

Nella variante non vengono proposte modificazioni strutturali rispetto ai modi di intervento, quanto una maggiore attenzione rivolta ad ampliare delle possibilità edificatorie attraverso l'allargamento delle aree edificabili tale da evitare la situazione di rigidità strutturale.

Si precisone pertanto, per le motivazioni sopra dette, la variazione in B2 dell'attuale zona C2, la quale viene traslata e individuata lungo la strada comunale periferica a valle dell'abitato, nella cui sede sono in esecuzione i lavori relativi alla rete idrica fognaria ed elettrica, e tangente per un tratto all'ex linea ferroviaria parallelamente alla quale scorre un tratto della rete fognaria.

La configurazione lineare della zona di espansione è

dettata dall'esigenza di non creare, vista la particolare morfologia del terreno, ulteriori strade intermedie a quelle storiche esistenti, provocando interventi traumatici nel territorio.

Bensi', come e' spontaneamente avvenuto nell'esistente, prevedere una spina intermedia alle fasce edilizie lungo le strade, di verde privato con la conservazione delle colture attuali.

Queste ipotesi di espansione, che sembrerebbe dispersiva nella sua strutturazione e' nella fattispecie possibile sia per le cose innanzi dette che per l'esaurività dei servizi esistenti e per le scelte fatte dall'Amministrazione Comunale di destinare a servizi la vasta area dell'ex stazione ferroviaria di circa 8.000 mq e l'area intermedia nel cuore dell'abitato, cerniera tra il vecchio e il nuovo.

4) Altre scelte sostanziali operate dall'Amministrazione riguardano l'incivitazione di una area da destinare alla realizzazione del Piano di Zone per gli Insediamenti Produttivi. Tale area della dimensione di circa i 5 Ha ~~ma~~ e' sita nella regione "Piscine" ad una distanza dall'abitato di km 2,5.

Tale posizione e' stata scelta in virtù della vicinanza alla importante arteria di comunicazione Ottana-Olbia SS 131 (presso lo svincolo per l'abitato).

L'area in questione e' stata scelta e dimensionata

attraverso la consultazione ed il concorso della Comunità Montana N.7 del Goceano.

5) L'individuazione di un'area per servizi generali nel sito dell'ex-depuratore comunale immediatamente a valle dell'abitato di circa 10.000 mq.

Le previsioni degli Standards, come dettati dal D.P.R. n.2266 del 20-12-83 e soddisfatti nella precedente Variante al P.di F., sono ulteriormente incrementati: e per il decremento demografico (attualmente la popolazione è sotto i 1000 abitanti) e per la scelta dell'Amministrazione Comunale di individuare un'altra area per servizi quale la sede dell'ex stazione ferroviaria (circa 8000 mq) <sup>che</sup> potrà soddisfare le esigenze di future auspicabili espansioni demografiche parallellamente ad una rivitalizzazione delle potenzialità produttive del territorio comunale e del Compresso in n.7 in generale.

**- STANDARDS COMUNALI PREVISTI NEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE IN VIGORE -**

**SERVIZI ESISTENTI**

**AREE PER SERVIZI PREVISTI**

**TOTALE**

**ISTRUZIONE**

pla materna-asilo	mq	5.390	incremento superficie	mq	2.400	totale S1 mq	13.192
pla media inf.	"		scuola elementare	"			
pla elem.	"	5.402					
ALE	"	10.792	TOTALE			mq/ab = 10,70	

**INTERESSE COMUNE**

incipio	mq	488	mercato	mq	880	totale S2 mq	4.100
esa	"	1.590	centro sociale	"	2.176		
ulatorio	"	960	e culturale	"			
ALE	"	3.038	TOTALE	"	3.056	mq/ab = 5,00	

**VERDE-SPAZI PUBBLICI ATTREZ.**

s'Olina	mq	3.984	totale S3 mq	10.188
	"	360		
Ododdi	"	2.148		
Ferularzu	"	3.696		
TOTALE	"	10.188	mq/ab = 8,27	

**PARCHEGGI**

	mq	300	totale S4 mq	2.440
	"	230		
	"	550		
	"	120		
	"	120		
	"	320		
	"	800		
TOTALE	"	2.440	mq/ab = 2,04	

**ALE SERVIZI ESISTENTI**

52+53+54 = mq 13.830  
ab = 13,1

**TOTALE SERVIZI PREVISTI**

51+52+53+54 = mq 18.084  
mq/ab = 17,19

**TOTALE COMPLESI SERVIZI**

51+52+53+54 = mq 31.920  
mq/ab = 30,34