

# COMUNE DI TERRALBA

PROVINCIA DI ORISTANO

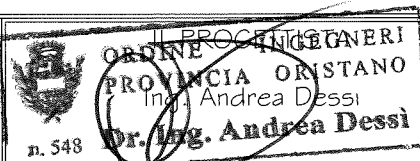
Istanza di variante al Piano Particolareggiato della zona A\* de centro storico per diversa distribuzione del volume elementare G dell'Unita Edilizia 1 del comparto A\*9.2.

Dati catastali: F. 16 mapp. 3766-8384-8385-8386

Ubicazione: Viottolo Oberdan, 10

IL COMMITTENTE

Peis Anna  
*Anna Peis*



ELABORATI:

- Relazione tecnica
- Elaborati grafici

DATA  
Febbraio 2018

"STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA" Ing. ANDREA DESSI

Via Sa Sartiglia n.37 - 09170 ORISTANO (OR)  
Tel. 3296271336 - dessiandrea78@tiscali.it  
andrea.dessi@inqpec.eu

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Premessa**

La presente richiesta è relativa all'istanza per la diversa distribuzione del volume elementare del fabbricato accessorio edificato in viottolo Oberdan, 10 e individuato nel Piano Particolareggiato della zona A\* all'interno del comparto A\*9.2, Unita Edilizia 1 – volume elementare 6.

Il fabbricato in oggetto sorge nell'ex aia di pertinenza dell'abitazione patronale realizzata dal lato opposto della strada e individuata come unità edilizia 6 all'interno del comparto A\*9.2 della zona A\*.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato ai primi del novecento con una struttura portante costituita da muratura in mattoni crudi "Laderi" dello spessore di cm 40-50 e successivamente non sono state eseguite sull'immobile opere che richiedessero autorizzazione da parte del Comune di Terralba.

L'immobile si presenta in avanzato stato di abbandono e di fatiscenza.

### **Descrizione generale**

La presente proposta è relativa alla richiesta di ridistribuire il volume elementare, associato al locale accessorio, in pianta invece che in altezza. Ciò comporta da un lato un leggero aumento della superficie coperta prevista nelle schede di piano, ma da altro lato si concretizza una riduzione del volume e dell'altezza previsti.

L'intervento non intende cambiare la destinazione d'uso a tettoia/ricovero mezzi del volume elementare 6 dell'unità edilizia n. 1, come definito nella planimetria da P.P.;

E, inoltre, non si vuole modificare la consistenza plano-volumetrica del volume elementare 6 dell'unità edilizia n. 1, così come definito e riscontrabile in sito.

Pertanto, la variante proposta è finalizzata a recuperare il fabbricato esistente con sole opere di manutenzione straordinaria e risanamento igienico-sanitario, consistenti nel rifacimento del solaio di copertura in legno e della pavimentazione, previa realizzazione di un vespaio areato.

Per garantire l'accesso alle autovetture si prevede di realizzare due aperture carraie nel prospetto fronte Viottolo Oberdan, come da prospetto di variante al P.P..

Considerando che l'immobile ricade in aree per le quali il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ha rilevato pericolosità idraulica molto elevata Hi4, si evidenzia come l'intervento sia ammissibile, ai sensi dell'art. 23 delle NTA del PAI, in quanto "non peggiora le condizioni di funzionalità del regime idraulico al reticolo principale e secondario, non aumenta il rischio di inondazione a valle, non compromette la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime, non aumenta il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate" e non è in contrasto con le disposizioni di cui alle lettere d. ed f. dell'art. 27 delle NTA del PAI.

Inoltre, considerando che l'immobile ricade in ambito tutelato all'interno del centro di antica e prima formazione, definito come area di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004, ed all'interno del centro storico del Comune di Terralba, definito come bene storico-culturale regionale ai sensi dell'art. 47, comma 2 lettera c delle NTA del PPR, si sottolinea come l'intervento sia conforme alle NTA del PPR rispettando e riproponendo l'utilizzo dei materiali esistenti, sempre nell'ambito del possibile, cercando di riproporre ciò che di storico può e necessariamente deve essere ripresentato, adottando metodi e tecnologie finalizzate a non stravolgere i canoni definiti e riscontrabili nella zona d'appartenenza del fabbricato.

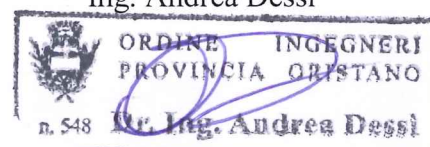
La modifica proposta risulta essere migliorativa sia in termini di tutela del paesaggio, riducendo l'altezza prevista da proposta di piano particolareggiato si attenua l'impatto visivo dell'immobile, sia in termini di fruibilità garantendo il recupero di un fabbricato esistente dopo aver realizzato gli interventi edilizi indispensabili.

Per una migliore lettura si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Terralba, li

Il Tecnico

Ing. Andrea Dessì



□ U.E. interessata



### Legenda

- Aree a pericolosità idraulica**
- H1 - Aree di pericolosità idraulica moderata
  - H2 - Aree di pericolosità idraulica media
  - H3 - Aree di pericolosità idraulica elevata
  - H4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata
- Elementi idrologici ed idraulici di base**
- Sezioni fluviali e codici di riferimento
  - Elemento idrografico
  - Limite comunale

Stralcio planimetria catastale

Scala 1:1.000












Stralcio P.S.F.F.

Scala 1:1.000

# Legenda

## Riferimenti Alfano-nerici

### Legenda

-  perimetrazione centro storico
-  perimetrazione comparti
-  perimetrazione unità edilizia
-  perimetrazione volumi elementari
-  identificativo comparto
-  identificativo sub-comparto
-  identificativo unità edilizia
-  identificativo volume elementare
-  identificativo area scoperta
- SERVIZI**
-  S1 - aree per l'istruzione
-  S2 - aree per attrezzature di interesse comune
-  S3 - aree per spazi pubblici attrezzati

 U.E. interessata

La presente planimetria relativa ai riferimenti alfanumerici del patrimonio edilizio rimane INVARIATA nella proposta di variante



Planimetria riferimenti da P.P.

Scala 1:500

# Legenda

## Caratteri epidemici e tipologici delle coperture

- Legenda**
- perimetrazione centro storico
  - perimetrazione comparti
  - perimetrazione unità edilizia
  - perimetrazione volumi elementari
  - identificativo comparto
- TIPOLOGIA DELLA COPERTURA**
- copertura piana
  - copertura a falda inclinata
- CARATTERI EPIDEMICI DELLE COPERTURE**
- copertura con tegole curve (coppo) in laterizio
  - copertura con tegole marangolles in laterizio
  - copertura con tegole portoghesi in laterizio
  - copertura con lastre ondulate in fibrocemento
  - copertura in c/c
  - copertura con lastre metalliche
  - copertura assente o in fase di realizzazione

□ U.E. interessata



La presente planimetria relativa ai caratteri epidemici e tipologici delle coperture del patrimonio edilizio rimane INVARIATA nella proposta di variante

Planimetria copertura da P.P.

Scale 1:500

# Legenda

## Epoca di costruzione e stratificazione tipologica del patrimonio edilizio

### Legenda

- perimetrazione centro storico
- perimetrazione comparti
- perimetrazione unità edilizia
- perimetrazione volumi elementari
- identificativo comparto

### EPOCA DI COSTRUZIONE

- anteriore al 1945
- 1946 - 1985
- successiva al 1986

### STRATIFICAZIONE TIPOLOGICA

- tipologia tradizionale frazionata
- tipologia tradizionale conservata
- tipologia tradizionale manomessa
- tipologia moderna su tradizionale
- tipologia moderna

□ U.E. interessata



Planimetria epoca da P.P.

Scala 1:500

La presente planimetria relativa all'epoca di costruzione e stratificazione tipologica del patrimonio edilizio rimane INVARIATA nella proposta di variante

# Legenda

**Consistenza planivolumetrica del patrimonio edilizio**

**Legenda**

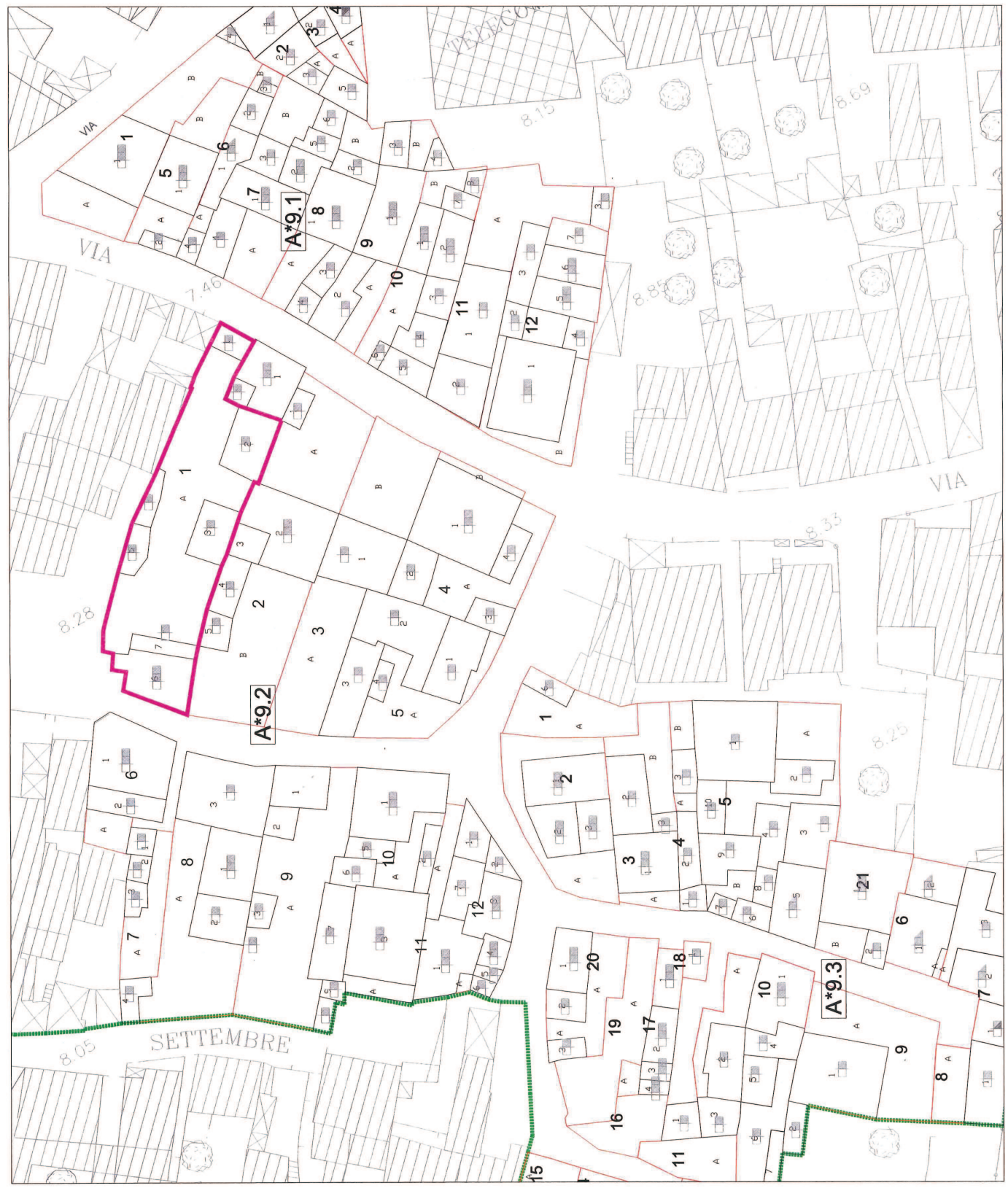
- perimetrazione centro storico
- perimetrazione comparti
- perimetrazione unità edilizia
- perimetrazione volumi elementari
- identificativo comparto

**NUMERO DEI PIANI**

- 4 piani
- 3 piani
- 2 piani
- 1 piano
- sottotetto
- seminterrato

U.E. interessata

La presente planimetria relativa alla consistenza planivolumetrica del patrimonio edilizio rimane INVARIATA nella proposta di variante



Planimetria dei piani da P.P.

Scala 1:500



# Legenda

**Stato di conservazione ed uso del patrimonio edilizio**

**Legenda**

- perimetrato centro storico
- perimetrato comparti
- perimetrato unità edilizie
- perimetrato volumi elementari
- identificativo comparto

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- ottimo
- buono
- accettabile
- mediocre
- fatiscante
- rudere

**TIPO D'USO**

- abbandonato
- continuo
- salutario
- in costruzione

□ U.E. interessata



Planimetria conservazione da P.P.

Scala 1:500

La presente planimetria relativa allo stato di conservazione del patrimonio edilizio rimane INVARIATA nella proposta di variante

# Legenda

## Categorie e tipologie di intervento edilizio

### Legenda

- Mantenimento Ordinario e Stracordinario
  - Risarcio e Rilasciamento Conservativo
  - Ripristino Tipologico
  - Risarcio e Ripristino Tipologico Paramento murario
  - Demolizione
  - Demolizione e Ricostruzione
  - Ricostruzione Edilizia senza variazione di superficie e volume
  - Ricostruzione Edilizia con variazione volumetrica
  - Nuove Costruzioni
- SERVIZI**
- S1 - area per l'istruzione
  - S2 - area per attrezzature di interesse comune
  - S3 - area per spazi pubblici attrezzati
  - S4 - area per parcheggi pubblici

□ U.E. interessata

## Tabella

### ATTUALE

Boato	Unità Edilizia	Superficie Un. Ed. mq	Vol.El.	Superficie mq	Alt. mt	Volume mc	Superficie Scoperta mq	Indice fondiario mc/mq	Indice di copertura mq/mq
A*9.2	1	14,79	2,90	42,89					
	2	46,72	2,70	126,14					
	3	36,32	2,70	98,06					
	4	14,18	2,80	39,70					
	5	18,00	2,90	52,20					
	6	58,06	2,30	133,54					
	7	16,13	2,90	46,78					
		520,57		204,20		539,32	316,37	1,04	0,39

### INTERVENTO

Boato	Unità Edilizia	Superficie Un. Ed. mq	Vol.El.	Superficie mq	Altezza mt	Volume mc	Superficie Scoperta mq	Indice fondiario mc/mq	Indice di copertura mq/mq	Tipologie Intervento
A9.2*	1	14,79	2,90	42,89						RE.1
	2	0,00	0,00	0,00						D
	3	28,10	6,00	168,60						DR
	4	14,18	6,00	85,08						DR
	5	13,00	6,00	78,00						DR
	6	43,00	6,00	258,00						DR
	7	0,00	0,00	0,00						D
	8	0,00	0,00	0,00						D
	9	8,25	6,00	49,50						DR
	10	0,00	0,00	0,00						D
	11	60,00	6,00	360,00						DR
	12	85,78	6,00	514,68						NC
		520,57		267,08		1.556,63	233,49	2,99	0,51	



Planimetria intervento da P.P.

Scala 1:500

# Legenda

**Categorie e tipologie di intervento edilizio**

**Legenda**

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- Risarcimento e Ripristino Conservativo
- Ripristino Tipologico
- Risarcimento e Ripristino Tipologico Paramento murario
- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ristrutturazione Edilizia senza variazione di superficie e volume
- Ristrutturazione Edilizia con variazione volumetrica
- Nuove Costruzioni

**SERVIZI**

- S1 - area per l'istruzione
- S2 - area per attrezzature di interesse comune
- S3 - area per spazi pubblici attrezzati
- S4 - area per parcheggi pubblici



□ U.E. interessata

## Tabella ATTUALE

Isolato	Unità Edilizia	Superficie Un. Ed. mq	Vol. El.	Superficie mq	Alz. mt	Volume mc	Superficie Scoperta mq	Indice fondiario mc/mq	Indice di copertura mq/mq	
A*9.2	1	520,57	1	14,79	2,90	42,89				
			2	46,72	2,70	126,14				
			3	36,32	2,70	98,06				
			4	14,18	2,80	39,70				
			5	18,00	2,90	52,20				
			6	38,06	2,30	133,54				
			7	16,13	2,90	46,78				
			204,20			539,32	316,37	1,04	0,39	

## PROPOSTA DI VARIANTE

Isolato	Unità Edilizia	Superficie Un. Ed. mq	Vol. El.	Superficie mq	Altezza mt	Volume mc	Superficie Scoperta mq	Indice fondiario mc/mq	Indice di copertura mq/mq	Tipologie Intervento
A*9.2*	1	520,57	1	14,79	2,90	42,89				RE I
			2	0,00	0,00	0,00				D
			3	28,10	6,00	168,60				DR
			4	14,18	6,00	85,08				DR
			5	13,00	6,00	78,00				DR
			6	38,06	2,30	133,54				MS
			7	0,00	0,00	0,00				D
			8	0,00	0,00	0,00				D
			9	8,23	6,00	49,38				DR
			10	60,00	6,00	360,00				DR
			11	85,78	6,00	514,68				NC
			282,14			1.432,17	238,45	2,75	0,54	NC

Planimetria proposta di variante al P.P.

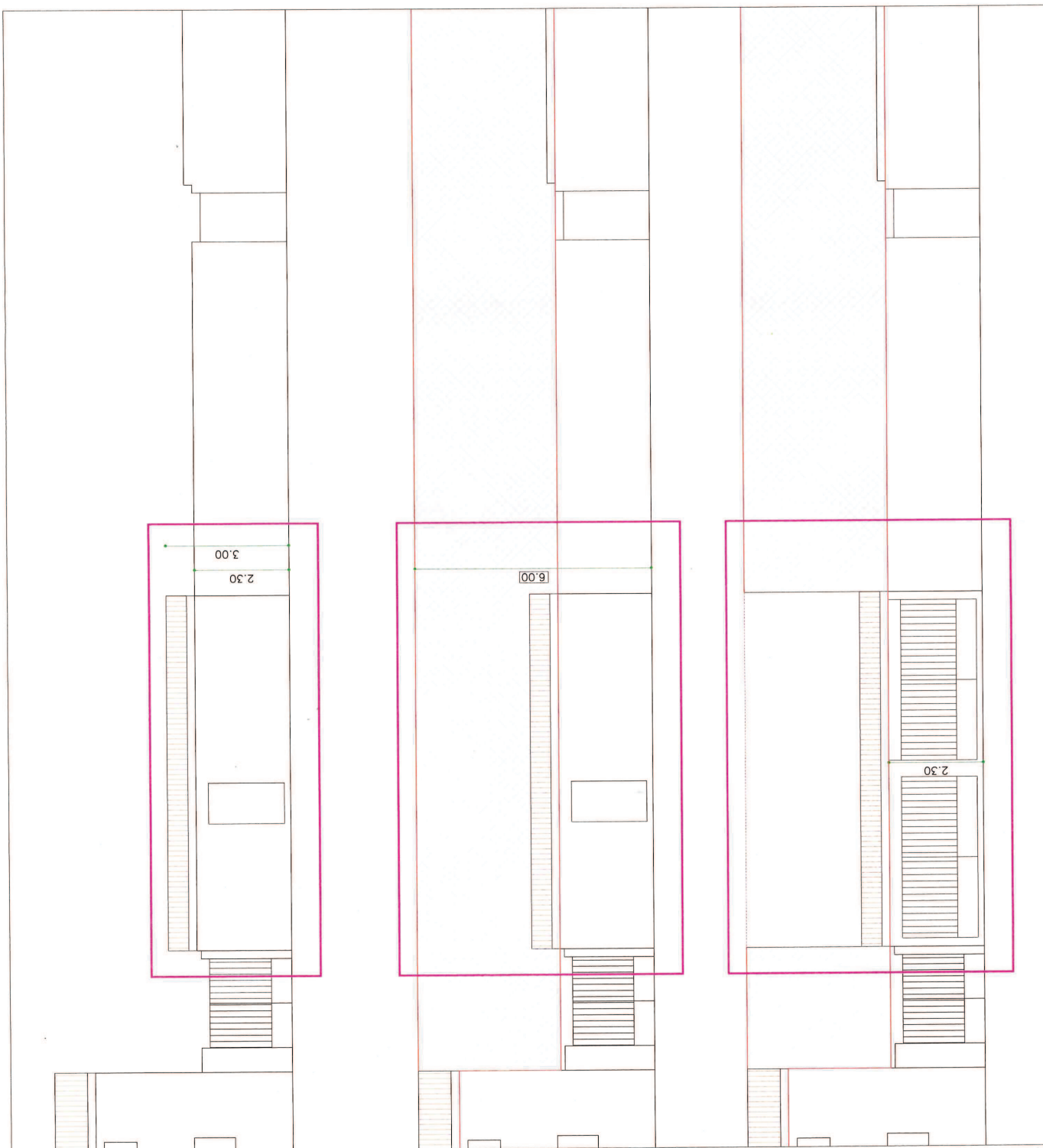
Scala 1:500

U.E. interessata

Profilo lato vicolo Oberdan attuale  
e conforme all'esistente rappresentato nel P.P.

Profilo lato vicolo Oberdan come  
da intervento previsto nel P.P.

Profilo lato vicolo Oberdan come  
da proposta di variante al P.P.



Profilo lato vicolo Oberdan

Scale 1:100



Foto 1



Foto 3

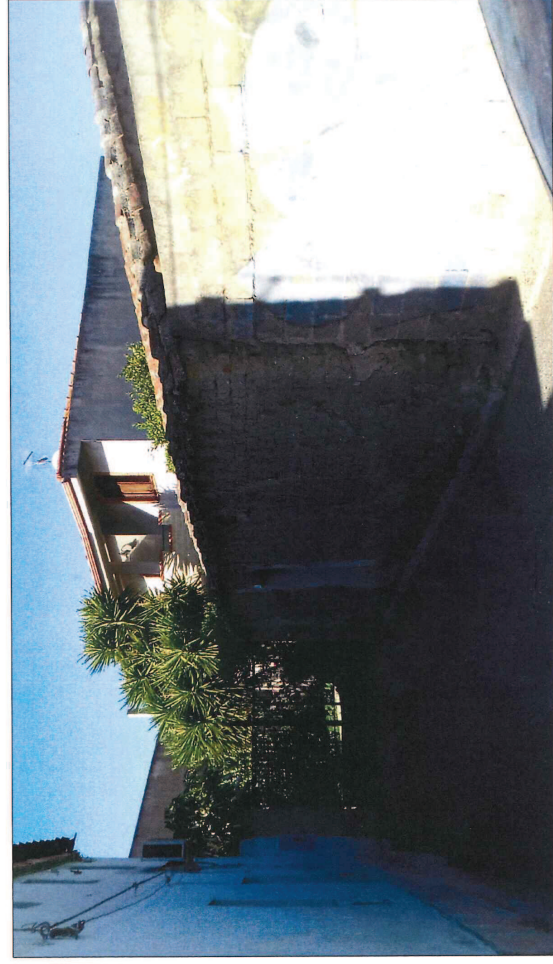


Foto 2



Foto 4

Documentazione fotografica