

**COMUNE DI BADESI
PROVINCIA DI OLBIA - TEMPIO**

**PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1, DI
CUI ALLA CONVENZIONE DEL 06.09.2002 (Rep. n.922)**

elaborato:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

data:

MARZO 2018

scala:

PROGETTISTI

Ing. Stefano Barbieri
Geom. Mario Stangoni

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

COMMITTENTE

Società Pendragon Italia S.r.l.
Vittorio Spezzigu

Tavola n.:

Revisione

ALL.A

**COMUNE DI BADESI
PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO**

**PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE IN ZONA C1, DI CUI ALLA
CONVENZIONE DEL 06.09.2002 (Rep. n.922)**

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

1 PREMESSA

Lo scrivente è stato incaricato dalla Società Pendragon Italia S.r.l. con sede in Milano, Via Leone XIII n°14, in persona del Dott. Andrea Tirelli, presidente del C. di A. e dal Sig. Vittorio Spezzigu, residente in Badesi, in Via Mare s.n.c, riuniti in unico committente, al fine di procedere alla redazione della variante al piano di lottizzazione, - su un'area di loro proprietà sita a Badesi, inclusa nella zona classificata C1 di "espansione residenziale" del piano urbanistico comunale, - di cui alla convezione stipulata in data 06.09.2002 (Rep. n. 922).

La relazione illustra la soluzione progettuale proposta, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, in particolare del Piano Urbanistico Comunale di Badesi.

2 COMPOSIZIONE DEL PIANO

La presente proposta di progetto di Piano di Lottizzazione in zona C1, è composta dai seguenti allegati:

DOCUMENTI

ALL. A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;

ALL. B - STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA, GEOLOGICA E GEOTECNICA;

ELABORATI GRAFICI

TAV.01 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO;

TAV.02 - PLANIMETRIA PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALLA CONVENZIONE N.992 DEL 06.09.2002;

TAV.03 - STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO;

TAV.04 - STATO DI PROGETTO - ZONIZZAZIONE;

TAV.05 - STATO DI PROGETTO - TIPOLOGIE EDILIZIE.

3 DESCRIZIONE AREA ED ELENCO PROPRIETA'

L'area in esame, oggetto della presente variante al piano di lottizzazione, è ubicata nel Comune di Badesi con accesso dalla Via Mare, ed è inserita nel vigente Piano Urbanistico Comunale in zona C1. Si presenta con una forma planimetrica irregolare allungata ed è confinata a Nord - Est con aree di proprietà degli stessi lottizzanti ubicate in zona B, a Sud e a Sud - Ovest con il Piano di lottizzazione in zona C1 "Costa del Turchese".

Non sono presenti all'interno dell'area in esame emergenze rocciose o vegetazione di pregio, mentre esistono essenze arboree non di pregio all'interno della zona identificata come lotto B.

Le proprietà delle aree incluse nella zona C1 ed interessate alla variante, con relative particelle catastali sono di seguito descritte:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	PROPRIETÀ	INCLUSIONE IN ZONA C1-8
48	805	572,00	PENDRAGON ITALIA s.r.l.	PARZIALMENTE INCLUSO
48	1821		VITTORIO SPEZZIGU	TOTALMENTE INCLUSO
48	719	1.383,00	VITTORIO SPEZZIGU	PARZIALMENTE INCLUSO

4 PREVISIONI URBANISTICHE E TERRITORIALI

4.1 PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini della progettazione della variante al piano di lottizzazione in esame si fa riferimento al Piano Urbanistico Comunale di Badesi.

Relativamente a tale strumento urbanistico, i terreni da asservire alla lottizzazione in oggetto sono inclusi nella zona classificata C1 "ESPANSIONE RESIDENZIALE".

La superficie territoriale dell'intera zona C1 risulta pari a 2.179,00 mq.

L'edificazione nella Zona "C1" in argomento è consentita in conformità all'articolo 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali contengono le seguenti previsioni:

ART.13 ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

- Le aree definite zone C, riguardano le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate, per le quali, il rilascio delle concessioni è vincolato alla realizzazione delle infrastrutture, in particolare impianti di rete idrica, rete del gas, condotte raccolte acque reflue e meteoriche, impianto di illuminazione pubblica, linee telefoniche e alimentazione elettrica, costruzione della cabina elettrica di zona.
- L'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità pubblica già prevista nel PUC.
- Il piano deve prevedere:
 - a. In base ad una pianificazione organica condivisa dall'amministrazione comunale, la sistemazione urbanistica dell'area d'intervento, definita attraverso un piano predisposto dalla proprietà del comparto, attraverso un consorzio volontario convenzionato o da convenzione: qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre il piano attuativo possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano attuativo esteso a tutto il comparto interessato. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari in funzione dei volumi edificabili;
 - b. i progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:
 - Relazioni illustrative, calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
 - Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
 - Planimetria;
 - Studio urbanistico;
 - Piano quotato ante e post sistemazione;
 - Piano catastale con schema di frazionamento e individuazione delle aree di concessione;
 - Norme di attuazione integrative a quelle del PUC;
 - Tipologie edilizie;
 - Progetti esecutivi delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica e di tutte le infrastrutture necessarie, le opere di urbanizzazione secondarie secondo quelle che sono le scelte insindacabili dell'Amministrazione Comunale e i relativi computi di spesa;
 - Schema di convenzione da stipulare con l'amministrazione Comunale con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione.
- Il **P.U.C.** individua le zone per l'espansione residenziale, quelle con piano di lottizzazione approvato e quelle dove è necessario redigere un nuovo piano di lottizzazione.
- Per le zone C con piano approvato restano valide le norme dei rispettivi piani approvati;
- Per le zone C senza piano approvato, come perimetrale nella tavola del P.U.C., vi è l'obbligo, prima di qualunque intervento edilizio ed urbanistico ottenere l'autorizzazione a lottizzare secondo le norme di seguito riportate;
- Per le lottizzazioni inserite in area PAI l'attuazione delle stesse avverrà dopo l'approvazione della variante al PAI stesso predisposta dal Comune in fase di definizione.
- **STANDARD DI PIANO:** al fine di procedere nella stesura del piano attuativo una volta ottenuta, dal Consiglio comunale, l'autorizzazione a lottizzare, l'approvazione del piano di lottizzazione, deve rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - Indice territoriale massimo esteso all'intero comparto.
 - Superficie minima di lottizzazione.
 - Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo il parametro di 100 mc. ad abitante, dei quali: 70 mc. per la residenza; 20 mc. per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde; 10 mc. per servizi pubblici.
 - La superficie territoriale di riferimento per il calcolo della volumetria totale, è quella dell'intero comparto individuata nel P.U.C. al netto delle strade del P.U.C.
 - Indice massimo fondiario per singolo lotto: 1,50 mc./mq.
 - Indice massimo di copertura: 0,50 mc./mq.
 - Altezza massima alla gronda: 6,00 m
 - Unità abitative: rispetto regolamento edilizio
 - Dimensione minima del lotto: 250 mq.
- Le costruzioni possono sorgere sui confini in aderenza o se in distacco a distanza non inferiore a 5,00 m. Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare da qualsiasi corpo di fabbrica la distanza di mt. 10,00.
- Aree di cessione : mq 18,00 per abitante così distribuito.
- a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; mq 4,50
- b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc) ed altre: mq 2,00.
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3): mq 9,00.
- d) aree parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi previsti per legge (art.18 L.765) (S4) mq 2,50.

- l'indice territoriale deve essere esteso alla proprietà catastale oggetto dell'intervento che rientra all'interno dell'intero comparto con esclusione della viabilità già prevista nel P.U.C.

4.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Si fa riferimento alle previsioni di cui al PPR vigente approvato con Del. G.R. n.36/07 del 05 settembre 2006.

Essendo la sottozona inclusa nel Piano Urbanistico comunale adeguato al P.P.R. e al P.A.I., risulta di conseguenza attuabile.

4.3 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'area in esame non presenta particolari rischi di carattere idrogeologico, in quanto ricadente in zona esclusa dal pericolo geologico, e non interessata da zone di pericolo idraulico e relative fasce di tutela.

5 PROGETTO DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

5.1 MOTIVAZIONI E SCELTE PROGETTUALI

Il piano di lottizzazione risulta in parte attuato: la suddivisione dei lotti è quella stabilita nel P. di L. di cui alla convenzione del 06.09.2002. Sono state realizzate le opere di urbanizzazione (allacciamenti alla rete idrica e fognaria) riguardanti il lotto A.

La presente variante al piano di lottizzazione riguarda il diverso posizionamento (rispetto al piano convenzionato) degli standard del Lotto A di proprietà del Sig. Vittorio Spezzigu e la previsione all'interno del Lotto B, di proprietà della Società Pendragon Italia S.r.l., di un fabbricato adibito a centro benessere e di una piscina a servizio dell'albergo, di proprietà della stessa committente, ubicato nella parte del lotto ricadente in zona B. Il progetto prevede inoltre la cessione al Comune degli standard previsti e l'allacciamento alle infrastrutture di servizio.

5.2 PLANIVOLUMETRICO IN PROGETTO

Il prospetto planivolumetrico della zona C1, allegato al piano di cui alla convenzione del 06.09.2002 (Rep. n. 992), risulta la seguente:

ZONA C1		PROPRIETA' COMPLESSIVA	
		100%	
CALCOLO SUPERFICIE E VOLUMI			
ST-SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	2.179,00	
INDICE TERRITORIALE	mc/mq	1,461	
VT-VOLUME TERRITORIALE	mc	3.183,52	
VP-VOLUME PROGETTO	mc	1.823,00	
VPB-VOLUME PUBBLICO (10% Vp)	mc	182,00	
VR-VOLUME MAX RESIDENZIALE (90% Vt)	mc	1.641,00	
NUMERO ABITANTI	n.	18	
SUPERFICIE STANDARD (18 mq/ab)		prevista	minima
S1-Aree istruzione - asili e scuole materne e d'obbligo, 4,50 MQ/AB	mq	81,00	81,00
S2-Attrezzature interesse comune, 2,00 MQ/AB	mq	36,00	36,00
S3-Aree spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport, 9,00 MQ/AB	mq	162,00	162,00
S4-Parcheggi, 2,50 MQ/AB	mq	45,00	45,00
TOTALE SUPERFICIE STANDARD	mq	324,00	324,00
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA	mq	1.855,00	

La distribuzione fondiaria è la seguente:

LOTTO	SUP. LOTTO mq.	VOL. TOTALE mc.	VOL. PUBL. mc.	VOL. EDIFIC. mc.	IF. mc./mq.
A	1.383,00	660,00	66,00	594,00	1,461
B	572,00	836,00	84,00	752,00	1,461
C	140,00	204,00	20,00	184,00	1,461
D	84,00	123,00	12,00	111,00	1,461
TOTALE	2.179,00	1.823,00	182,00	1.641,00	1,461

Per la rappresentazione grafica della variante al piano di lottizzazione si rimanda alle tavole progettuali allegate.

5.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Trattandosi di un comparto edificatorio inserito all'interno di un contesto già urbanizzato non è previsto alcun intervento riguardante le opere di urbanizzazione, se non la realizzazione degli allacci alle reti esistenti, per i quali sarà onere del lottizzante fare istanza di autorizzazione.

Per quanto riguarda gli standard del lotto B da cedere al Comune il lottizzante ha intenzione di presentare richiesta all'amministrazione comunale di poter gestire a propria cura e spese l'area da trasformare a verde pubblico attrezzato.

5.4 TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia edilizia prevista riguarda un fabbricato destinato a centro benessere, con un numero massimo di due piani fuori terra e copertura piana.

L'edificio a struttura intelaiata in cemento armato e tamponature in laterizio, o in alternativa realizzato in legno con la tecnica della bioedilizia, viene rappresentato nelle tavole grafiche e potrà essere modificato in sede esecutiva (purché approvato dalla Commissione Edilizia Comunale).

L'aspetto esteriore dell'edificio dovrà in ogni caso rapportarsi con il carattere dei luoghi e del paesaggio naturale ed urbano circostante ed inserito armoniosamente sia a livello morfologico, sia a livello di scelta di materiali e delle finiture.

II TECNICO