

Ing. Giuseppe Bazzu
Via G. D'Annunzio 146, 07020 Olbia (SS)
Tel. 3395097333
e-mail bazzu.giuseppe@tiscali.it

OGGETTO	Completamento Piano di Lottizzazione "La Pinnetta" di Pattitoni e più – Zona F 1Tiriddò	
UBICAZIONE	Provincia di Sassari – Comune di Loiri Porto San Paolo – Località La Pinnetta	
COMUNE	LOIRI PORTO SAN PAOLO	
COMMITTENTI	1	Pattitoni Pietruccia _____
		Bazzu Paolino _____
		Bazzu Daniela _____
		Bazzu Giuseppe _____
	2	Pattitoni Pasqualino _____
	3	Carollo Vittorio _____
ELABORATO	A – RELAZIONE TECNICA	
REVISIONE	Luglio 2018	
TECNICO		

Sommario

1. Caratteristiche attuali della zona e inquadramento urbanistico.....	3
Il Progetto di completamento	6
1.1. Descrizione	6
1.2. Precedenti autorizzazioni edilizie	10
1.3. Aree residenziali.....	11
1.4. Aree ricettivo-alberghiera	15
1.5. Aree di cessione e servizi.....	17
1.6. Viabilità.....	20
5. Raffronto delle tavole	25

1. Caratteristiche attuali della zona e inquadramento urbanistico

La zona di intervento è ubicata in zona centrale rispetto al comparto ex F2 nel vecchio P. di F., nel PUC in itinere classificato come F11 è opportunamente collegata alla vicina S.S. 125 dalla strada vicinale Tiriddò – Petralonga, ha una estensione territoriale di ha 9.16.46 è contraddistinta in Catasto al foglio 233, mappali 191, 470, 471, 472, 522, 529, 548, 554, 560, 562, 563, 564, 566, 622, 650, 652, 653, 666, 667, 669, 686, 689, , 710, 711, 712, 713, 717, 730, 733, 737, 739, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 757, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 766, 767, 773, 774.

L'area del piano, di forma regolare, presenta un andamento del terreno in leggera pendenza ed è dotata di caratteristiche compatibili all'edificabilità e all'esecuzione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Le infrastrutture già presenti sono rappresentate dalla strada di collegamento viario e da una cabina elettrica a palo, posta poco distante.

La zona è particolarmente idonea alla destinazione d'uso prevista nel P. di F.

Infatti, la presenza di una buona connessione viaria, le linee elettrica e telefonica costituiscono fattori favorevoli per l'attuazione del piano.

L'area classificata F11 nel PUC è regolamentata dalle prescrizioni allegate all'articolo 3 delle norme di attuazione, che subordinano l'utilizzo della zona alla preventiva presentazione ed approvazione di Piano di Lottizzazione.

Come già indicato, la superficie totale di ha 9.16.46 è suddivisa tra i lottizzanti come segue:

Foglio	Mapp.	Catasto	Superficie	Lottizzante	Note
233	470	Fabbricati	588	Pattitoni Pietruccia	Venduto – atto Notaio Goveani Rep.105941 del 26.02.2010
233	471	Fabbricati	500	Pattitoni Pietruccia	Venduto atto Notaio Papaccio Rep.65773 del 29/05/2007
233	472	Fabbricati	801	Pattitoni Pietruccia	
233	522	Fabbricati	538	Pattitoni Pietruccia	Venduto atto Notaio Goveani Rep.111864 del 13.03.2012
233	529	Fabbricati	511	Pattitoni Pietruccia	Venduto atto Notaio Goveani Rep.109941 del 28/06/2011
233	548	Terreni	16941	Pattitoni Pietruccia	
233	554	Terreni	712	Pattitoni Pietruccia	
233	560	Fabbricati	688	Pattitoni Pietruccia	
233	562	Fabbricati	872	Pattitoni Pietruccia	

233	563	Fabbricati	690	Pattitoni Pietruccia	
233	564	Fabbricati	561	Pattitoni Pietruccia	
233	566	Fabbricati	713	Pattitoni Pietruccia	
233	622	Terreni	2700	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	650	Terreni	6	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	652	Terreni	38	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	653	Terreni	259	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	666	Terreni	332	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	667	Terreni	16	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	669	Terreni	153	Pattitoni Pietruccia	
233	686	Terreni	10795	Pattitoni Pietruccia	Ceduto al Comune atto Notaio Giurato Rep. 218 del 11.12.2015
233	689	Terreni	5922	Pattitoni Pietruccia	Ceduto al Comune atto Notaio Giurato Rep. 218 del 11.12.2015
233	710	Terreni	623	Bazzu Paolino	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	711	Terreni	395	Pattitoni Pietruccia	Ceduto al Comune – atto Notaio Giurato Rep. 218 del 11.12.2015
233	712	Terreni	22	Pattitoni Pietruccia	Ceduto al Comune atto Notaio Giurato Rep. 218 del 11.12.2015
233	713	Terreni	976	Pattitoni Pietruccia	Ceduto al Comune atto Notaio Giurato Rep. 218 del 11.12.2015
233	717	Terreni	350	Bazzu Paolino	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	730	Fabbricati	6	Pattitoni Pietruccia	Ente urbano
233	733	Terreni	31183	Pattitoni Pietruccia	
233	737	Fabbricati	509	Pattitoni Pietruccia	
233	760	Terreni	724	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	761	Terreni	82	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	762	Terreni	93	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
233	763	Terreni	4	Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe	Atto Notaio Giurato Rep. 384 del 27.04.2016
		Sup. mq	79303	Pattitoni –Bazzu	
233	739	Terreni	650	Pattitoni Pasqualino	
233	747	Terreni	300	Pattitoni Pasqualino	Venduto atto Notaio Castelli Rep.154761 del 08/05/2017
233	748	Terreni	140	Pattitoni Pasqualino	
233	749	Terreni	459	Pattitoni Pasqualino	Venduto atto Notaio Castelli Rep.154761 del 08/05/2017
233	750	Terreni	6928	Pattitoni Pasqualino	
233	751	Fabbricati	550	Pattitoni Pasqualino	Venduto atto Notaio Castelli Rep.154840 del 22/05/2017

		Sup. mq	9027	Pattitoni Pasqualino	
233	191	Terreni	110	Carollo Vittorio	
233	752	Terreni	959	Carollo Vittorio	
233	753	Terreni	201	Carollo Vittorio	
233	754	Terreni	165	Carollo Vittorio	
233	757	Terreni	134	Carollo Vittorio	
233	759	Terreni	248	Carollo Vittorio	
233	764	Terreni	330	Carollo Vittorio	
233	766	Terreni	357	Carollo Vittorio	
233	767	Terreni	134	Carollo Vittorio	
233	773	Terreni	613	Carollo Vittorio	
233	774	Terreni	65	Carollo Vittorio	
		Sup. mq	3316	Carollo Vittorio	
		Sup. Totale	91646		

Il Progetto di completamento

1.1. Descrizione

Per lo studio urbanistico del progetto di completamento si è fatto riferimento alle disposizioni contenute in:

- norme di attuazione del vigente P. di F.;
- norme di attuazione del PUC in itinere (il quale dispone che per i piani di lottizzazione oggetto di attuazione o in corso di attuazione rimangano in vigore le specifiche tecniche dei piani stessi, a cui si rimanda, e a quanto espressamente indicato nelle rispettive convenzioni);
- norme di attuazione del Piano di Lottizzazione in fase di attuazione approvato dal Consiglio Comunale;
- convenzione urbanistica **stipulata fra i lottizzanti ed il Comune con la quale i contraenti si sono dati reciproco impegno di attuazione del piano di lottizzazione**, nel rispetto degli standard e delle dotazioni necessarie degli spazi pubblici destinati alle attività collettive, al verde privato, ai parcheggi;
- prescrizioni dettate dall'Ufficio Tutela del Paesaggio applicate in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, concordate ed approvate dagli organi comunali, allegata alla concessione edilizia n.04/2005 del 01.02.2005.

Particolare attenzione è stata data, nello studio urbanistico, alla distribuzione delle aree di cessione, come concordato con l'Amministrazione Comunale, al fine di consentire la stipula di convenzioni per stralci singole e funzionali da parte dei lottizzanti in forma autonoma, che sono rappresentate nella realtà da tre ditte: la ditta Pattitoni Pietruccia-Bazzu identificata col n. 1, di seguito chiamata ditta Pattitoni-Bazzu; la ditta n. 2 P Pattitoni Pasqualino e la ditta n. 3 Carollo Vittorio.

Il progetto di completamento, alla luce ed in rispetto di tutte le prescrizioni degli Enti intervenuti nel procedimento, recepisce e integra tutte le caratteristiche, urbanistiche ed edilizie, del progetto originario approvato e convenzionato.

Nel corso della realizzazione delle opere, il rilievo più puntuale e la pulizia delle aree ha posto maggiormente in risalto la presenza di emergenze rocciose e, stante il decorso del tempo, anche la crescita di essenze arboree in punti interessanti la viabilità. Per tutelare queste particolarità, pur conservando un andamento pressoché simile a quello iniziale, la viabilità necessita di lievi spostamenti che permettano la completa salvaguardia dei beni da tutelare, in particolare quelli costituiti da emergenze rocciose e da essenze arboree e di macchia esistente che rimarranno preservate sia dall'intervento viario che da quello edilizio.

Nelle aree carenti di vegetazione saranno messe a dimora piante tipiche della vegetazione mediterranea quali mirto, corbezzolo, lentischio e olivastro.

Per conservare questi beni, considerando che l'intervento edilizio è legato ad altri vincoli quali la distanza tra i corpi di fabbrica, le pareti finestrate e distanze dai confini di proprietà, e tenendo conto della esistenza dei fabbricati finora costruiti e delle loro aree di pertinenza restano da edificare, nella parte residenziale, n. 11 aree con un fabbricato e n. 7 aree con due fabbricati, con superfici coperte e volumi da insediare rispettosi di tutte le norme e/o prescrizioni previste nel progetto originario che, comunque, restano invariate.

Nel progetto sono state recepite e integrate le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tutela del Paesaggio, in sede di istruttoria ed emissione della determinazione finale, dove si imponeva lo spostamento di un tronco della viabilità in favore della salvaguardia di alcune emergenze rocciose e vegetali.

Lo studio più puntuale e accurato del territorio ha permesso di identificare dei percorsi più idonei per l'ubicazione della strada con andamento ben adagiato sul terreno limitando al massimo gli scavi e i riporti tutelando le emergenze rocciose e vegetali.

Le dimensioni delle sedi stradali, adeguatamente dimensionate ed esplicitate nelle tavole di progetto e nel successivo §1.6, avranno una sezione tipo comprendente una carreggiata di larghezza di 6 metri con due marciapiedi da 1 metro, uno per lato.

Altro elemento che caratterizza la lottizzazione è rappresentato dalle vaste zone di verde, all'interno dei lotti, dove i fabbricati andranno a inserirsi in modo rispettoso da un punto di vista paesaggistico ed ambientale, con un particolare riguardo e ricerca di tutti quegli accorgimenti

che permettono un inserimento più armonioso nel contesto, quali le tonalità di colore, i particolari costruttivi e la distribuzione spaziale degli ambienti.

L'indice territoriale e fondiario prescritto per la zona consente un adeguato utilizzo delle aree. Particolare cura è stata posta nello studio delle tipologie degli insediamenti previsti che sono in stretta correlazione con l'ambiente e il terreno che le ospita, e, che rispettano i progetti già allegati alle relative concessioni edilizie rilasciate dal Comune ottimizzando l'utilizzo dei materiali di risulta degli scavi, quali la terra vegetale per le compensazioni dei riporti e la formazione delle sagomature delle aree scoperte, il pietrame scelto per rivestimenti delle pareti dei fabbricati e delle pareti delle scarpate, mentre il ciottolame verrà impiegato per i vespai di drenaggio dei fabbricati e come sottofondo delle strade.

Gli edifici saranno prevalentemente di forma regolare, limitati nell'altezza a un piano seminterrato e un piano terra, e saranno studiati in modo da essere, da un punto di vista paesaggistico, armonici tra loro.

L'area è caratterizzata dalla presenza di vegetazione di tipo spontaneo e/o di tipo mediterraneo. Le aree che si mostreranno più carenti da un punto di vista di vegetazione verranno piantumate con essenza locali, al fine di mantenere una sostanziale e concreta omogeneità di copertura. Le aree a verde, dove l'andamento del terreno e la vegetazione lo permetterà, verranno attrezzate per la sosta delle persone, nonché attrezzate per l'esercizio di attività sportive e le attività ricreative di carattere amatoriale in genere.

Nell'ambito costruttivo le abitazioni sono concepite in muratura portante o in sistema misto con calcestruzzo armato, su struttura cassero in legno mineralizzato, le tamponature e le tramezzature in laterizio forato, i solai di copertura realizzati con sistema latero - cemento, calcestruzzo o legno, legno mineralizzato integrato da fibra di legno, opportunamente impermeabilizzati e finiti con tegole in laterizio di tipo sardo. Gli infissi saranno realizzati in legno lavorato, in PVC o in alluminio e conformi alle prescrizioni normative in materia di risparmio energetico, i pavimenti in cotto/monocotto/cemento, i rivestimenti di cucine e bagni in maiolica, gli intonaci di tipo civile all'interno e, all'esterno, i prospetti rivestiti con pietrame del posto a vista oppure con intonaci tinteggiati nella gamma dei colori facilmente integrabili con l'ambiente.

Le prestazioni dei materiali utilizzati per la realizzazione degli involucri edilizi saranno compatibili con le prescrizioni normative sul risparmio energetico, gli impianti tecnologici saranno realizzati a norma di legge.

Le opere di urbanizzazione primaria, per le quali è già stato autorizzato l'apposito progetto esecutivo, previste dal Piano di Lottizzazione originario e richiamato nell'allegato schema di convenzione, saranno realizzate a regola d'arte, in conformità alle disposizioni dello strumento urbanistico comunale e concordate con la Pubblica Amministrazione tramite l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle more dell'iter istruttorio del presente progetto di completamento, per dare continuità alla costruzione delle opere di urbanizzazione sarà presentato apposito progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che conserva tutte le caratteristiche riportate nei progetti approvati, con le ovvie ma modeste variazioni di carattere planimetrico ed altimetrico, in adeguamento, anche se di modesta entità, al nuovo e definitivo tracciato stradale.

La bozza della convenzione edilizia allegata alla tavola "J" è analoga a quella in vigore, stipulata in data 10.12.2003, aggiornata nei dati catastali, nel frattempo modificati per effetto delle necessarie variazioni catastali, e invariata nella sua intelaiatura generale.

1.2. Precedenti autorizzazioni edilizie

La seguente tabella di riepilogo riporta l'elenco dei volumi già autorizzati riferiti ad ogni singola concessione edilizia

Lottizzante	Superficie mq	Volumi consentiti mc	Volumi edificati mc		Volumi residui mc
Pattitoni Pietruccia	67065	6705	CE 38/2007 CE 39/2007 CE 40/2007 CE 88/2006 CE 06/2011 CE 43/2009 CE 42/2009 CE 54/2005 CE 33/2014 CE 58/2006 DUAP 12846/2008	Mc 161,92 MC 161,92 MC 199,53 MC 192,68 MC 178,55 MC 158,25 MC 149,83 MC 170,00 MC 195,88 MC 176,35 MC 193,79	
				1938,07	4785,58
Pattitoni Pasqualino	9027	903	CE 28/2013 Prov. Unico 6/2017	MC 333,68 MC 300,00	269,68
Carollo Vittorio	3316	332	CE 81/2006	MC 250,26	81,74

1.3. Aree residenziali



Figura 1 - Aree residenziali

L'estensione complessiva del comparto residenziale di ha 7.95.08 con indice territoriale 0.12 mc/mq ad uso residenziale, sviluppa un potenziale edificatorio di (79508×0.12) mc 9.540,96 da utilizzare con 5/6 per edilizia privata (mc 7950.80) ed 1/6 per edilizia pubblica (mc 1590.16).

L'edilizia privata al momento, per effetto delle concessioni edilizie rilasciate, ha impegnato mc 2822,45, con volumetria residua complessiva pari a mc 5128,35.

In figura 1 sono evidenziate le aree verdi, indicate con il colore verde, nelle quali non saranno presenti volumetrie, e le aree o superfici fondiari, indicate con il colore viola, che avranno una parte edificabile e una parte con una ulteriore area destinata a verde privato (come da tavola zonizzazione).

Le superfici da adibire a verde privato, prescritte in misura minima del 20% della superficie totale, (mq 18.329,20) sono state distribuite in modo salvaguardare e rispettare il più possibile l'ambiente circostante favorendo la presenza di vegetazione e di limitare gli interventi antropici e consistono in un totale di mq 25859, pari al 28% della superficie totale e quindi maggiore del minimo previsto.

Gli indici fondiari che ne scaturiscono, esplicitati nella tabella riepilogativa, sono comunque minori a 0,50 mc/mq (max. consentito).

Le tipologie edilizie che verranno sviluppate saranno edifici indipendenti realizzati in muratura portante, secondo caratteristiche costruttive attuali, con rifiniture che le rendano paesaggisticamente integrabili ma differenziate, per limitare l'impatto monotono sul territorio.

A tale proposito, nelle norme di attuazione del Piano, vengono descritte le caratteristiche delle nuove abitazioni, indicando nell'abaco delle tipologie edilizie, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le abitazioni che si intendono edificare (anche in accordo con le abitazioni già autorizzate e realizzate dai diversi lottizzanti).

TABELLA A – Riepilogo lotti residenziali

Superfici fondiarie (A), Superfici edificabili(B), Superficie verde(C), Volumi totali (D), Volumi edificabili (E), Volumi Residui (F)

Lottizzanti: 1 Pattitoni/Bazzu – 2 Pattitoni Pasqualino – 3 Carollo Vittorio

Lotto	Dest. d'uso	Sup. [mq] (A)	Sup. Edif. [mq] (B)	Sup. Verde [mq] (C)	Vol. tot. [mc] (D)	Vol. edif. [mc] (E)	Vol. Residui [mc] (F)	Note	Lottizzante
1	Residenziale	1564	892	672	331.60	250.26	81.34	C.E. 81/2006	3
5	Residenziale	903	365	538	199.53	199.53	0	C.E. 40/2007	1
6	Residenziale	690	324	366	161.92	161.92	0	C.E. 39/2007	1
7	Residenziale	561	323.84	237	161.92	161.92	0	C.E.38/2007	1
9	Residenziale	1034	670.00	364	335.00	0	335.00		1
12	Residenziale	924	348.00	576	173.71	0	173.71		1
13	Residenziale	593	320.00	273	160.00	0	160.00		1
15	Residenziale	749	350.00	399	180.00	0	180.00		1
16	Residenziale	641	320.00	321	160.00	0	160.00		1
17	Residenziale	658	316.00	342	183.23	158.23	25.00	C.E. 43/2009	1
18	Residenziale	1410	716.00	694	358.23	0	358.23		1
19	Residenziale	1207	716.00	491	358.23	0	358.23		1
20	Residenziale	479	389.00	90	192.68	192.68	0	C.E. 88/2006	1
21	Residenziale	511	356.00	155	178.55	178.55	0	C.E. 89/2006 - 06/2011	1
23	Residenziale	691	596	95	300.00	0	300.00		1
24	Residenziale	588	392	196	195.88	195.88	0	C.E. 57/06- 33/14	1
26	Residenziale	484	316.00	168	160.00	0	160.00		1
27	Residenziale	510	340.00	169	170.00	170.00	0	C.E. 54/2005	1
29	Residenziale	528	360.00	168	180.00	0	180.00		1
30	Residenziale	684	299.00	385	149.83	149.83	0	C.E. 42/2009	1
31	Residenziale	1145	680.00	465	340.00	0	340.00		1
32	Residenziale	773	434.00	340	217.00	176.18	40.82	C.E. 58/2006	1
33	Residenziale	548	388	160	193.79	193.79	0	DUAAP 12846/2008	1
34	Residenziale	1655	800.00	855	400.00	0	400.00		1
35	Residenziale	772	481.00	291	180.00	0	180.00		1
36	Residenziale	743	400.00	343	200.00	0	200.00		1
37	Residenziale	1305	720.00	585	360.00	0	360.00		1
38	Residenziale	1652	984.00	668	467.00	0	467.00		1
39	Residenziale	1408	800.00	608	400.00	0	400.00		1
40	Residenziale	742	556.00	186	300.00	300.00	0	Prov. Unico 6/2017	2
41	Residenziale	716	537.00	179	269.02	0	269.02		2
42	Residenziale	671	503.00	168	166.84	166.84	0	C.E. 28/2013	2
43	Residenziale	3549	2660.00	889	166.84	166.84	0	C.E. 28/2013	2
	Parziale	31088	18651	12437	7950.80	2822.45	5128.35		

TABELLA B – Riepilogo lotti aree a verde

LOTTO	Dest. d'uso	Sup. lotto [mq] (A1)	Sup. Edif. [mq] (B1)	Sup. Verde [mq] (C1)	Vol. tot [mc] (D1)	Vol. edif. [mc] (E1)	Vol. Res. [mc] (F1)	Note	Lottizzante
2	Verde privato	495	0	495	0	0	0		3
3	Verde privato	134	0	134	0	0	0		1
8	Verde privato	660	0	660	0	0	0		1
10	Verde privato	3398	0	3398	0	0	0		1
11	Verde privato	4586	0	4586	0	0	0		1
14	Verde privato	200	0	200	0	0	0		1
22	Verde privato	3333	0	3333	0	0	0		1
25	Verde privato	44	0	44	0	0	0		1
28	Verde privato	4	0	4	0	0	0		1
44	Verde privato	309	0	309	0	0	0		1
45	Verde privato	259	0	259	0	0	0		1
	Parziale	13422	0	13422	0	0	0		

Riepilogo dei dati numerici –Paragrafo 2.3.

Superfici Residenziale e Verde

Le tabelle A e B riassumono in modo schematico le caratteristiche dei lotti formati da area edificabile (colonna B) ed aree a verde (colonna C) rispettivamente di mq 18651 e mq 12437 della superficie complessiva di mq 31088 (colonna A), mentre nella Tabella B sono riportati i dati delle aree a verde senza volumi (colonna A1=C1) di mq 13422.

Le superfici a verde della Tabella A (12437) e Tabella B (13422) sommano una superficie a verde di mq 25859 maggiore del 20% dell'intera superficie territoriale di lottizzazione (mq 91646).

Volumi Residenziali

Per quanto riguarda i volumi sono riassunti i dati in Tabella A colonne D-E-F .

Volumi Totali mc 7950.80 colonna D

Volumi Realizzati mc 2822.45 colonna E

Volumi Residui mc 5128.35 colonna F.

1.4. Aree ricettivo-alberghiera

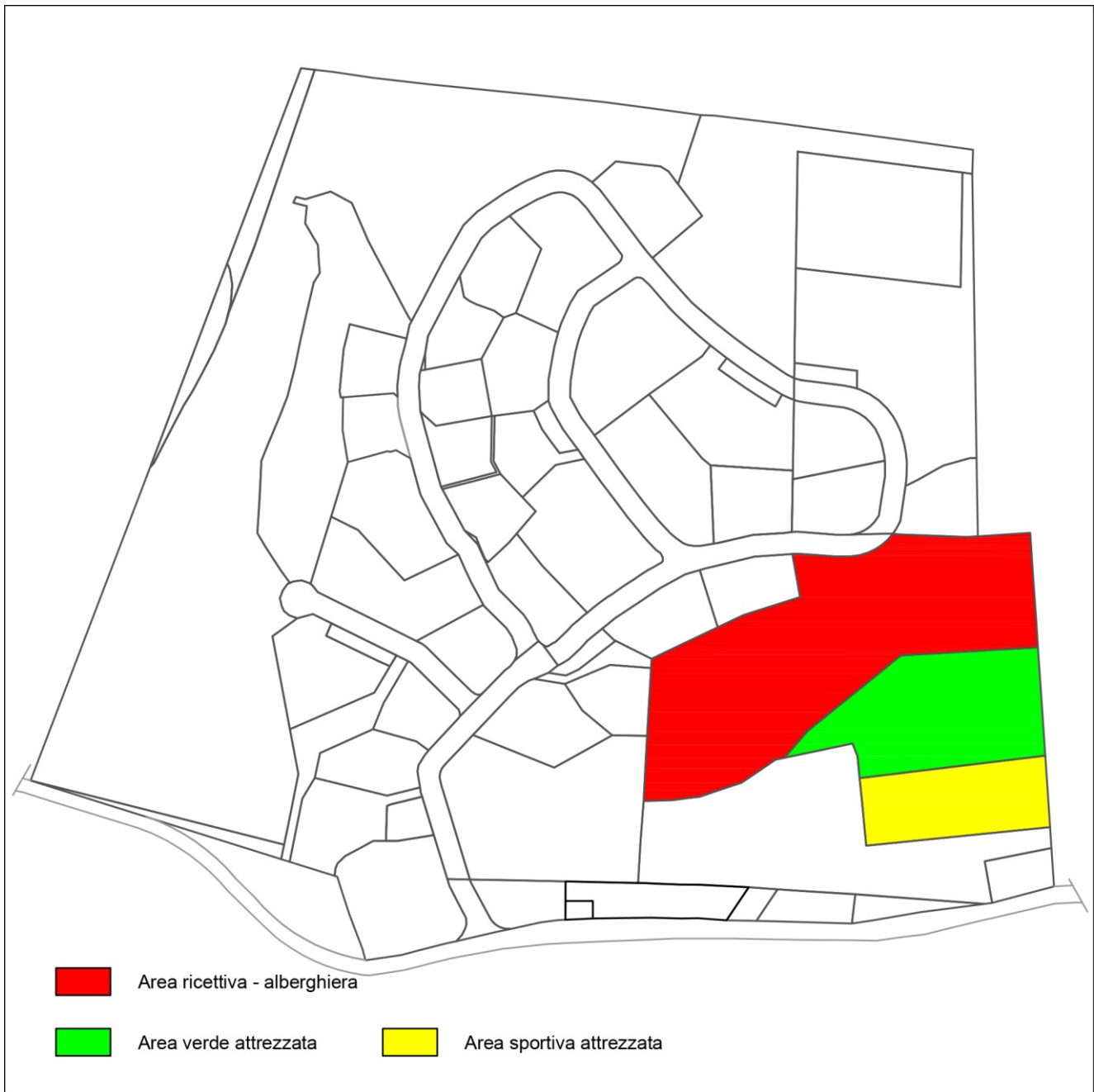


Figura 2 - Area ricettiva alberghiera

La superficie dell'area adibita a destinazione d'uso turistico ricettivo risulta invariata rispetto alla prima stesura del piano.

Conserva un'estensione di 1.21.38 ettari per attività ricettiva alberghiera con la previsione di edificazione costituita da un edificio da adibirsi a ristorante, centro conferenze e bar, ed è prevista attività ricettiva in camere alloggio tipo dependance-bungalow, indipendenti o raggruppate, e in modeste abitazioni indipendenti.

Nell'area è prevista la realizzazione di un'area sportiva (indicata in figura con il colore giallo), nel resto del comparto invece è prevista la realizzazione di giardini e di verde attrezzato.

L'area, con indice fondiario 0.18 mc/mq, sviluppa un potenziale edificatorio di $12138 \times 0.18 = 2185$ mc, interamente contenuta in terreni di proprietà di Pietruccia Pattitoni.

Tabella di riepilogo

Superficie territoriale alberghiera (STA)	mq 12138
Indice territoriale alberghiero (IT)	mc/mq 0,18
Volumi edificabili alberghieri (VA)	mc 2185
Strada privata e camminamenti (SP)	mq 3000
Parcheggi alberghieri (PA)	mq 500
Superficie alberghiera coperta prevista (SAC)	mq 1000
Area sportiva	mq 1745
IFA = VA / STA = 2185 / 12138 (IF = IT)	mc/mq 0.18

LOTTO	Dest. d'uso	Sup.	Sup. Edificabile	Sup. Verde	Vol. totali	Vol. edificati	Vol. Residui	I.F.	Note	Lottizz.
65	Ricettiva – turistico alberghiera	7361	2928	4433	2185	0	2185	0.18		1
66	Verde attrezzato	3032								1
67	Area sportiva	1745								1
		12138	2928	4433	2185	0	2185	0.18		1

1.5. Aree di cessione e servizi

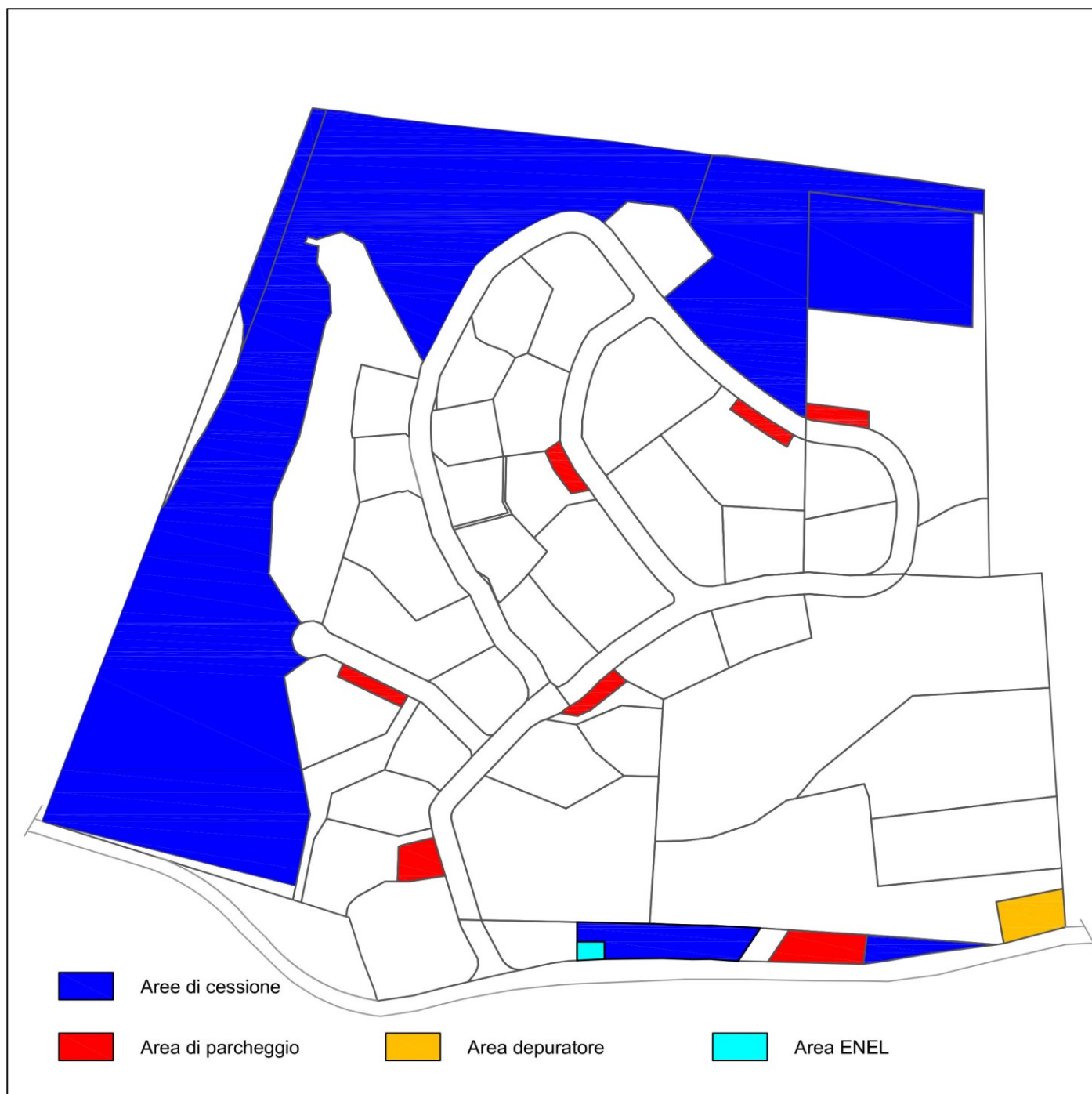


Figura 3 - Aree cessione e servizi

Le aree di cessione, pari a Ha 2.74.94, 30% dell'area totale, sono state studiate in modo da assicurare alla collettività una buona fruibilità e una idonea dotazione di zone di sosta, nonché permettere ad ogni lottizzante la formalizzazione delle cessioni in modo autonomo evitando compensazioni, particolarmente onerose, fra i lottizzanti.

Infatti lo studio sulle arre di cessione è stato fatto in modo che ciascun lottizzante possa operare autonomamente, garantendo comunque alla Pubblica Amministrazione la superficie minima cumulativa delle aree.

Le reti idriche, fognarie, elettriche e telefoniche saranno interrato e saranno eseguite come da progetto esecutivo, in stretta collaborazione con gli enti a questo preposti.

Il depuratore, visto il limitato numero di abitanti equivalenti, verrà realizzato con vasca monoblocco da interrare contenente i tre stadi di depurazione (sedimentazione, digestione e disinfezione). Verranno inviati al depuratore anche gli scarichi della struttura ricettiva alberghiera, previo degrassatore opportunamente dimensionato in fase di richiesta di autorizzazione. Le acque depurate in uscita verranno scaricate in corpo idrico superficiale poco distante oppure verranno utilizzate per uso irriguo dei giardini.

Nella sua fase di realizzazione verranno rispettate le direttive di cui alla Deliberazione del Comitato dei ministri 4 febbraio 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

In relazione alle distanze del corpo di fabbrica del trattamento dei reflui e i fabbricati destinati alle persone verranno rispettate le distanze previste dalla normativa. Qualora nella fase di realizzazione, per questioni di spazi, tali distanze non fossero pienamente rispettate, considerata la conformazione geomorfologica del terreno, particolarmente favorevole a tale soluzione, verranno adottati tutti i sistemi di mitigazione e schermatura previste dalla stessa normativa.

Il posizionamento dell'impianto di depurazione è risultato, la migliore ubicazione, a seguito attento ed accurato studio in considerazione di tutte le altre esigenze previste dalla normativa, prima fra tutte la possibilità che le acque da depurare raggiungano l'impianto per gravità. In sede di realizzazione verranno adottati tutti quegli accorgimenti protettivi e sostitutivi quali barriere di alberi o pannelli protettivi fino alla possibilità di ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Le superfici a standard, esplicitate negli elaborati grafici, sono suddivise in:

Aree di parcheggio (Ap)

Lotto	Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Note	Lottizzante
48	Parcheggio	357		Carollo Vittorio
50	Parcheggio	215		Pattitoni Pietruccia
51	Parcheggio	128		Pattitoni Pietruccia
52	Parcheggio	135		Pattitoni Pietruccia
53	Parcheggio	126		Pattitoni Pietruccia
54	Parcheggio	123		Pattitoni Pietruccia
55	Parcheggio	140		Pattitoni Pasqualino
Totale		1224		

Aree di cessione (Ac)

Lotto	Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Note	Lottizzante
4	Area di cessione	248		Carollo Vittorio
46	Area di cessione	747		Carollo Vittorio
56	Area di cessione	2568		Pattitoni Pasqualino
57	Area di cessione	3974		Pattitoni Pietruccia
58	Area di cessione	18110	Ceduto al Comune Atto Notaio Giurato Rep. 218 del 11.12.2015	Pattitoni Pietruccia
59	Area di cessione	623		Pattitoni P. Bazzu Paolino
Totale		26270		

AREA TOTALE DI CESSIONE (ATC) = Ap + Ac = 1224 + 26270 = 27494

Area depuratore

Lotto	Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Note	Lottizzante
49	Area depuratore	356		Pattitoni Pietruccia – Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe
Totale		356		

Area cabina ENEL

Lotto	Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Note	Lottizzante
47	Cabina ENEL	65		Carollo Vittorio
Totale		65		

1.6. Viabilità



Figura 4 - Viabilità

La viabilità è stata progettata, come da elaborati progettuali allegati, con carreggiata delle dimensioni di 6 m e marciapiedi laterali delle dimensioni di 1 metro ciascuno.

Riepilogo delle superfici stradali

Lotto	Destinazione d'uso	Superficie [mq]	Note	Lottizzante
60	Viabilità	201		Carollo Vittorio
61	Viabilità	861		Pattitoni Pietruccia Bazzu Daniela Bazzu Giuseppe
62	Viabilità	701		Pattitoni Pietruccia
63	Viabilità	4678		Pattitoni Pietruccia
64	Viabilità	642		Pattitoni Pasqualino
Totale		7083		

2. Riepilogo distribuzione delle superfici

TOTALI	1. Superficie residenziale						31088
	Di cui verde lotti						12437
	2. Aree di cessione						27494
	Di cui di parcheggio						1224
	3. Aree Verde Privato						13422
	4. Aree Strada						7083
	5. RTA						12138
	Di cui verde RTA						4433
	Di cui verde attrezzato						3032
	Di cui area sportiva						1747
	6. Aree Servizi						421
Sommano	1	2	3	4	5	6	91646

4. Tempi previsti per la realizzazione delle infrastrutture

La ditta lottizzante programma la realizzazione infrastrutture in un periodo temporale di 60 mesi (5 anni) a partire dalla data del rilascio del **permesso di costruire** relativa alle opere di urbanizzazione così come descritte nei seguenti punti:

- a) Completamento dell'apertura della rete stradale secondo il tracciato, le larghezze e le sezioni tipo, come da progetto del Piano di Lottizzazione approvato dal C.C. già parzialmente costruita, e delle aree di parcheggio **(12 mesi dall'autorizzazione)**
- b) Realizzazione della trincea per sottoservizi **(6 mesi dal completamento del punto a)**
- c) Realizzazione della cabina di trasformazione – a cura di ENEL Distribuzione **(entro 12 mesi dall'approvazione della documentazione)**
- d) installazione del depuratore monoblocco con realizzazione tubatura di collegamento con la rete fognaria stradale **(18 mesi dal rilascio dell'autorizzazione)**
- e) Realizzazione della rete fognaria – tratto stradale **(12 mesi dal completamento del punto b)**
- f) Realizzazione della rete idrica – tratto stradale **(12 mesi dal completamento del punto b)**
- g) Realizzazione della rete antincendio– tratto stradale **(12 mesi dal completamento del punto b)**
- h) Realizzazione della rete elettrica – tratto stradale **(12 mesi dal completamento del punto b)**
- i) Realizzazione della rete telefonica – tratto stradale **(12 mesi dal completamento del punto b)**
- j) Realizzazione della strada fino allo strato di base **(12 mesi dal completamento delle reti)**
- k) Realizzazione dei marciapiedi **(12 mesi dal completamento dello strato di base della strada)**
- l) Realizzazione della rete di illuminazione pubblica **(6 mesi dal completamento dei marciapiedi)**

m) Completamento della strada con realizzazione di binder e di manto di usura (**18 mesi dal completamento dello strato di base della strada**)

Attività	Durata delle lavorazioni – in mesi									
	6	12	18	24	30	36	42	48	54	60
Completamento dell'apertura della rete stradale	■	■								
Realizzazione della trincea per sottoservizi			■							
Realizzazione della cabina di trasformazione	■	■								
installazione del depuratore con realizzazione di collegamento	■	■	■							
Realizzazione della rete fognaria – tratto stradale				■	■					
Realizzazione della rete idrica – tratto stradale				■	■					
Realizzazione della rete antincendio– tratto stradale				■	■					
Realizzazione della rete elettrica – tratto stradale				■	■					
Realizzazione della rete telefonica – tratto stradale				■	■					
Realizzazione della strada fino allo strato di base						■	■			
Realizzazione dei marciapiedi								■	■	
Realizzazione della rete di illuminazione pubblica										■
Completamento della strada - binder e manto di usura								■	■	■

5. Raffronto delle tavole

In sede di progetto di completamento si è preferito rivedere la struttura delle tavole al fine di suddividere le informazioni in maniera maggiormente sintetica, con elaborazione di un numero minore di tavole, sintetizzando i dati presenti nelle tavole approvate del progetto originario come riportato nello schema che segue a raffronto con colonna (1) progetto di completamento e colonna (2) progetto originario. Le tavole del progetto di variante sono state identificate con le lettere per poter essere distinte in maniera immediata dalle tavole approvate del progetto originario identificate con numeri, sono suddivise per aree tematiche e hanno la seguente identificazione:

Progetto di completamento	Progetto originario
Tavola	Tavola
A - Relazione tecnica illustrativa	1
B- Zonizzazione approvata e zonizzazione di completamento	////
C – Inquadramento urbanistico - catastale	2,3,4,5,6, 17
D - Certificati Catastali	/////
E - Zonizzazione	7, 21
F - Viabilità	7a,12, 12a, 18, 19, 20
G - Opere di urbanizzazione	8, 8a, 9, 10
H - Particolari costruttivi	13,14
I - Tipologie Edilizie	11
J - Schema di convenzione	16
K - Norme di attuazione	15
L - Struttura Ricettiva Turistico-alberghiera	22
M - Sezione trasversale del terreno	Senza numero
N - Relazione Paesaggistica	////
O - Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità a VAS	