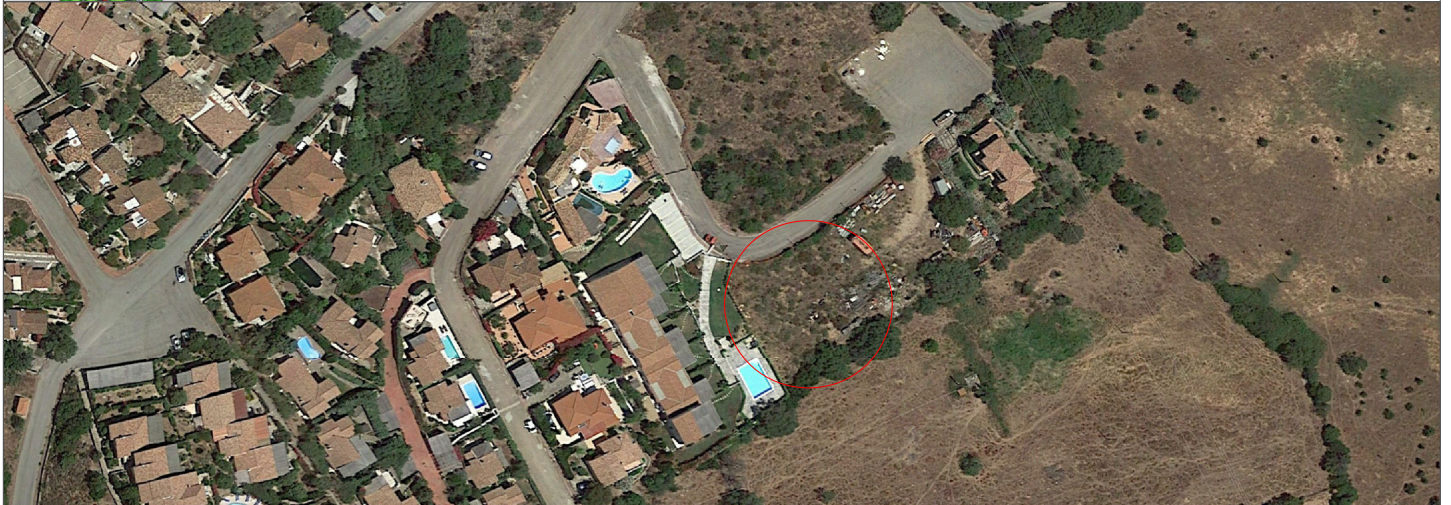





Comune di Loiri Porto San Paolo

Provincia di Sassari



Aggiornamento	Data	
Aggiornamento	Data	
Aggiornamento	Data	

<p>Progetto:</p>  <p>MIRKO CARBINI</p> <p>Geom. Mirko Carbini Via Lazio 74 07026 - Olbia (SS) T. 0789/28610 P. Iva 01803040904 E. studiocarbinioiblia@gmail.com</p>	Committente: OLIANA COSTRUZIONI SRL	Tavola A
	Progetto: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PIREDDA E PIU' " - LOTTO 9 ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis della L.r. 23-85 e dell'art. 20 e 21 della L.r. 45-89	
	Ubicazione: PORTO SAN PAOLO, VIA BARBAGIA	
	Progettista: Geom. Mirko Carbini	Data Aprile '23
	Elaborato: RELAZIONE TECNICA	

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

Ubicazione:	Via Barbagia, Località Porto San Paolo, Loiri Porto San Paolo,
Oggetto:	VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PIREDDA E PIU'" LOTTO 9, ai sensi dell'art. 11 comma 2 bis della L.r. 23/85 e dell'art. 20 e 21 della L.r. 45/89
Proprietà:	OLIENA COSTRUZIONI SRL

A) PREMESSA.

La presente variante al piano di Lottizzazione denominata "Piredda e Più", nello specifico lotto 9, prevede la proposta di cambio di destinazione d'uso della volumetria non residenziale a volumetria residenziale ai sensi dell'articolo 11 comma 2 bis della Legge Regionale 23/85, con contestuale variante alla tipologia edilizia approvata per il comparto ai sensi degli articoli 20-21 della Legge Regionale 45/89.

L'area in oggetto ricade nel territorio della località Porto San Paolo nel comune di Loiri Porto San Paolo.

Il lotto ricade all'interno del Piano Urbanistico Comunale vigente nella Sottozona C1 – Espansioni pianificate, e più precisamente nel comparto C1.8 Lottizzazione "Piredda Andrea" Lotto 9. La lottizzazione in questione risulta collaudata con verbale di determinazione del dirigente dell'area tecnica n. 102/G.A.A. del 26 settembre 2007.

B) STATO DI FATTO.

L'area interessata dal presente progetto risulta censita all'Agenzia del Territorio di Sassari al Foglio 236 Mappale 1885 e si sviluppa su una superficie di Mq. 1180 che è di proprietà della Società OLIENA COSTRUZIONI Srl, divenuta proprietaria in virtù dell'atto Notarile stipulato presso lo studio notarile del Dott. Goveani con Repertorio n° 102.653 del 10/02/2009 Registrato il 09/03/2009 n° 1167 e successivo atto di divisione stipulato presso lo studio notarile del Dott. Castelli con Repertorio n° 161033 del 12/03/2021 Registrato il 08/04/2021 n° 1970.

Attualmente il lotto 9 non è edificato, l'intenzione della proprietà è quella di realizzare due villette unifamiliari sviluppate su due livelli, dotate di spazio verde, parcheggi e piscina privata.

Per poter avviare tale pratica e andare incontro alle esigenze della proprietà è propedeutico provvedere alla variante del piano di lottizzazione convenzionato con la quale si prevede siano apportate le seguenti modifiche:

1. Cambio di destinazione d'uso del volume non residenziale in residenziale, riservando il 5% a volumetria servizi come previsto dall'art. 11 comma 2 bis della L.R. 23/85;
2. Nuova tipologia edilizia con il fine di individuare una più appropriata architettura rispondente alle esigenze del mercato attuale, ai materiali locali e agli impianti tecnologici.

C) URBANISTICA.

Come in precedenza evidenziato, l'area è attualmente classificata nel Piano Urbanistico Comunale all'interno della Sottozona C1 e nello specifico ricade all'interno del comparto C.1.8 ed è normato ai sensi dell'art. 7 delle NDA.

Il compendio in questione è caratterizzato da una parziale edificazione delle aree, risulta urbanizzato e dotato delle principali infrastrutture, il quale, data la presenza degli assi viari esistenti, risulta facilmente raggiungibile.

A tal proposito si specifica che lo sviluppo edificatorio del comparto è avvenuto nella fine degli anni novanta a seguito dell'adozione di un Piano di Lottizzazione il quale ha permesso la parziale edificazione dei singoli comparti.

In base al piano di lottizzazione, al lotto 9 si dovranno applicare i seguenti indici e parametri:

DETTAGLIO PLANIVOLUMETRICO – STATO AUTORIZZATO			
<i>LOTTO N°</i>	<i>SUP. FONDIARIA</i>	<i>VOLUME RESIDENZIALE</i>	<i>VOLUME NON RESIDENZIALE/ SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA</i>
9	1180 MQ	300 MC	90 MC

I riferimenti normativi da rispettare per la presente variante del Piano di Lottizzazione in progetto sono i seguenti:

- Art. 11 comma 2 e 2bis della LR 23/85 relativamente la cambio di destinazione d'uso della volumetria da servizi connessi alla residenza a residenziale;
- Art. 20-21 della LR 45/89 relativamente alla procedura di variante alla tipologia edilizia.

D) ASPETTI GEOMORFOLOGICI.

Il comparto in oggetto si sviluppa sostanzialmente come spazio tra diversi interventi e aree parzialmente edificate in maniera non intensiva e il limite della lottizzazione confinante l'agro.

L'andamento del terreno si presenta un lieve andamento in declivio verso ovest, agevolando notevolmente il collegamento dei sottoservizi che sfruttano tale pendenza per il collegamento alle reti esistenti. Non sono presenti all'interno del lotto essenze arboree di pregio. A Nord confina con la viabilità principale via Barbagia, ad ovest con il lotto 10 all'interno del quale è in fase realizzativa un edificio residenziale, a sud con l'agro mentre ad est con il lotto 7 già edificato.

E) ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE.

In relazione alla richiesta di modifica della destinazione da servizi a residenziale, è pianamente assolta la condizione prevista dall'art. 11 comma 2bis della Legge Regionale 23/85, in quanto la lottizzazione risulta collaudata quindi sono state effettuate tutte le cessioni di legge come previsto dall'articolo 11; inoltre sarà riservata la volumetria pari al 5% alla destinazione servizi.

In applicazione all'art. 11 della L.R. 23/85 di seguito il dettaglio del planivolumetrico da realizzarsi all'interno del lotto 9.

DETTAGLIO PLANIVOLUMETRICO – STATO DI PROGETTO			
<i>LOTTO N°</i>	<i>SUP. FONDIARIA</i>	<i>VOLUME RESIDENZIALE</i>	<i>VOLUME NON RESIDENZIALE/ SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA</i>
9	1180 MQ	385,5 MC	4,5 MC

RIEPILOGO:

Dettaglio planovolumetrico Stato Autorizzato					
sub. comparto	isolato	lotto n°	sup. fondiaria	volume residenziale	volume non res./ servizi connessi alla residenza
A	A'	9	1180 MQ	300 MC	90 MC
Dettaglio planovolumetrico Stato di Progetto					
sub. comparto	isolato	lotto n°	sup. fondiaria	volume residenziale	volume non res./ servizi connessi alla residenza
A	A'	9	1180 MQ	385,50 MC	4,5 MC
RIEPILOGO COMPARTO A Stato di Progetto					
sub. comparto			sup. fondiaria	volume residenziale	volume non res./ servizi connessi alla residenza
A			19317 MQ	6867,50 MC	1810,50 MC

Per quanto riguarda la proposta di variante alla Tipologia edilizia autorizzata all'interno del Piano di Lottizzazione, sarà richiesta secondo l'iter procedurale previsto dall'art. 20 della Legge Regionale 45/1989. Oltre alla Tipologia edilizia indicata nell'elaborato n. 4, l'ultima variante presentata per il Piano in oggetto è stata approvata con Delibera Comunale n. 55 del 31/08/2018.

La scelta tipologica degli edifici da realizzare nell'ambito interessato sarà quella di completare in maniera armonica e con positivo impatto architettonico migliorando la risposta sul territorio della qualità degli edifici, sia per quanto concerne l'aspetto estetico ma anche considerandone la funzionalità degli stessi rispetto all'utilizzo effettivo per i quali dovranno essere realizzati.

Le tipologie saranno progettate tenendo conto del rispetto dell'ambiente circostante integrando gli immobili con la realizzazione di ampie aree verdi composte rigorosamente da flora locale. Dette tipologie, in funzione di particolari esigenze esplicitate in sede di approvazione esecutiva, potranno essere modificate previa approvazione dell'Ufficio Tecnico competente.

La tipologia proposta prevede la realizzazione di unità residenziali che si sviluppano planimetricamente su un livello e vista la conformazione del terreno nel lotto 9 parte dei locali servizio al piano seminterrato affacciano su spazio verde con piscina. L'architettura proposta è semplice

realizzata con materiali come intonaco bianco, rivestimenti con conci di granito e legno per la realizzazione di pergole e sistemi ombreggianti. La composizione architettonica è caratterizzata da un corpo principale con copertura a due falde in coppi e un secondo volume di dimensione inferiore con copertura piana. Sono previsti, se in funzione delle distanze tra due unità e la non realizzabilità delle aperture in facciata, la possibilità di realizzare le aperture tipo lucernaio posizionate lungo le falde. In questo modo si potrà garantire areazione e illuminazione naturale agli ambienti sia che abbiano destinazione servizi che primari.

La distribuzione dei volumi all'interno dell'area lottizzata è stata studiata per evitare la presenza di barriere al fine di garantire una quasi uniforme visuale pubblica dalle strade e dagli immobili circostanti.