

Comune di Arzachena

progetto di piano attuativo di un' area interclusa ricadente in zona C/5 in loc. Porto Cervo villaggio.

ai sensi della L.R. n° 21/2011 art. 13 co.1) lett. b) p.to 2

oggetto:

Relazione tecnica

DATA: Magg. 2013

tav.

1

proprietà

Soc. F.B. Immobiliare S.R.L.

progettista

Dott. geom. Florindo Mario MATIZ

via A. Moro 8 - 07021 Arzachena (OT)
tel. e fax +39.0789.82501
email. matizflorinda@tiscali.it

COMUNE DI ARZACHENA
Piano attuativo in Porto Cervo, via Brigantino
Proponente: **F.B. Immobiliare S.r.l.**

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Con DUAP prot. n. 17892 del 16.05.2012 la sig.ra Arnalda FANELLI, residente a SPELLO in via Centrale Umbra, in nome e per conto della **S.r.l. F.B. Immobiliare**, con sede a SPELLO via San Claudio n. 4, ha richiesto parere preliminare ai sensi dell'art. 19 delle Direttive Regionali in materia di SUAP del 23.09.2011, in ordine al riconoscimento dell'interclusione, ai fini edificatori, di un'area sita in loc. Porto Cervo villaggio di cui al **Foglio 12 mappali 1369, 1372, 1374, 1375, 1377.**

Detta area è compresa nella zona C/5 (zone di espansione fenomeni residenziali permanenti integrati con iniziative turistiche) del programma di fabbricazione vigente e all'interno del borgo di Porto Cervo.

Il riconoscimento dell'interclusione e di contiguità dell'area con l'ambito urbano veniva richiesto in riferimento all'applicazione della L.R. n° 4/2009 art. 13 co. 1 lett. b) p.to 2 e s.m.i.,

Nel merito occorre richiamare le norme in materia di pianificazione paesaggistica della R.A.S. introdotte con L.R. n° 8 del 25.11.2004 e relative "norme tecniche di attuazione del P.P.R." approvato con D.P.G.R. n° 36/7 del 05.09.2006, che hanno modificato in modo sostanziale la disciplina urbanistica (P. di F. e relativi regolamenti edilizi), dei Comuni costieri Sardi, previgente all'entrata in vigore di dette norme.

Successivamente, per superare le notevoli difficoltà interpretative del P.P.R., ed anche a seguito del confronto quotidiano sul tema fra la Regione e le istituzioni locali, hanno visto la luce diverse circolari esplicative, tra le quali:

- 23.11.2006 prot. 550/Gab;
- allegato alla Delib. G.R. n°11/17 del 20.03.2007
- allegato alla Delib. G.R. n°04/28 del 22.01.2008
- allegato alla Delib. G.R. n°12/14 del 2008

E' inoltre necessario premettere che l'argomento riguardante il caso in questione trae fondamento dalla disciplina delle N.T.A. di cui all'art. 15 – Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria.

Tale art. 15 nelle sue parti essenziali contiene:

comma. 1. *"Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da*

elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitano univocamente tutti i confini”.

Di recente, si osserva che, la disciplina urbanistica della R.A.S. ,nel caso specifico, trova attuazione nella L.R. n°4/2009 art. 13 co. 1 lett. b) p.to 2 ed è stata confermata nella L.R. n°21/2011 art. 13 co. 1 lett. b) p.to 2 che così riporta:

- **Art. 13.** *Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale;*
- **Co. 1)** *I piani paesaggistici, le loro varianti e gli atti di aggiornamento e revisione di cui all’art. 11, introducono norme temporanee di salvaguardia e possono indicare le opere eseguibili sino all’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto dei seguenti principi e direttive:*
- **lett. b)** *gli interventi previsti nei vigenti strumenti urbanistici sono realizzabili alle seguenti condizioni:*
2) *che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee C, G e D, qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l’ambito urbano;*

In merito al caso in esame, in data 29.11.2012 prot. n° 43867, l’Ufficio Tecnico comunale, a seguito di verifica degli atti di cui all’istanza in premessa, ha dato atto che : *“di fatto quindi si ritengono verificate le condizioni necessarie che possono far considerare l’area tra quelle contemplate dall’art. 13 co. 1) lett. b) p.to 2) della L.R. n. 4/2009.*

Pertanto si esprime parere favorevole in ordine al parere preliminare richiesto, alle seguenti condizioni::

1. Dovrà essere acquisita deliberazione del Consiglio comunale in ordine al riconoscimento dell’interclusione dell’area oggetto della DUAAP;
2. Dovrà essere presentata idonea cartografia esplicativa ed in scala adeguata, volta a riportare il grado di infrastrutturazione dell’area stessa;
3. Dovrà essere presentata planimetria in scala adeguata riportante la individuazione e dislocazione delle necessarie aree per standard urbanistici da cedere antecedentemente al rilascio dei titoli abilitativi a costruire;
4. Dovrà essere presentato progetto esecutivo di sistemazione del lotto, riportante esatto rilievo orografico e vegetazionale dello stesso, che evidenzii gli ambiti liberi da vegetazione ed emergenze rocciose, eventuali, ove si intendono ubicare i corpi di fabbrica di nuova realizzazione;
5. Relazione tecnica di dettaglio, completa di prospetto di calcolo dei dati planovolumetrici;
6. Documentazione fotografica esaustiva del sito e dell’immediato intorno , volta a illustrare con precisione la percettibilità dell’ambito interessato all’edificazione, dai diversi punti di visuale panoramica, ritenuti maggiormente rappresentativi;

7. Ci si riserva di formulare ulteriori richieste di documentazione integrativa in sede di esame della richiesta specifica di edificazione dell'ambito oggetto della presente.

La proprietà immobiliare – Dati catastali

DISTINTA PROPRIETA' E DATI CATASTALI						
PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE		SUP. CATASTALE IN ZONA C5	
F.B. Immobiliare S.r.l.	12	1.369	mq	3.547	mq	3.547
F.B. Immobiliare S.r.l.	12	1.372	mq	103	mq	103
F.B. Immobiliare S.r.l.	12	1.374	mq	4.167	mq	4.167
F.B. Immobiliare S.r.l.	12	1.375	mq	1.372	mq	1.372
F.B. Immobiliare S.r.l.	12	1.377	mq	1.588	mq	1.588

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE IN ZONA C5	MQ.	11.137
--	-----	--------

Nel MERITO DEI LOTTI

I terreni di cui sopra ricadono in zona Urbanistica C5 (espansione fenomeni residenziali permanenti integrati con iniziative turistiche) le cui prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'art. 52 del vigente R.E. e risultano :

- “immediatamente contigui al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitano univocamente tutti i confini” (comma 1. art. 15).
- “.....intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano” (L.R. n°21/2011 art. 13 co. 1 lett. b) p.to 2).

Le risultanze di quanto precede risultano evidenti dalla lettura delle carte aerofotogrammetriche e delle foto aeree (vedasi allegati).

Per quanto attiene dette aree è evidente che oltre ad essere “contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l’ambito urbano”, queste risultano con tutta evidenza “intercluse da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitano univocamente tutti i confini”, e ciò si evince da:

- la contiguità dei lotti in questione con la via Brigantino già completamente urbanizzata (vedasi in proposito le allegate planimetrie delle infrastrutture esistenti Tav. 2b);
- l’interclusione data dal fabbricato uso cabina elettrica posto sul lato ovest del lotto, dalla via Brigantino che circoscrive l’area per circa il 70% del suo contorno, e per la restante parte dalla strada di uso pubblico che conduce a due distinti fabbricati adibiti, il primo a camera di manovra della condotta idrica pubblica ed il secondo a deposito idrico pubblico.

Pertanto i lotti in questione sicuramente ricadono nelle previsioni normative del comma 1. art. 15. delle N.T.A. e al contempo nelle previsioni normative della L.R. n°21/2011 art. 13 co. 1 lett. b) p.to 2).

Parametri Urbanistici di Riferimento

Per le zone omogenee C5 ricomprese nel Piano Attuativo le norme di regolamento edilizio, art. 52, prevedono una densità edilizia territoriale di 0,65 mc/mq. ed una massima densità fondiaria di 1,00 mc/mq.

Pertanto, teoricamente, nel caso in esame i valori massimi dovranno risultare:

PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI			
S_T	superficie territoriale (mq)	11.137,00	
D_t	Densità territoriale	0,65 mc/mq	
V_c	volumetria complessiva (mc)	=S _T x0,65mc/mq	Mc 7.239,05
I_f	Indice fondiario: Superficie fondiaria: mq. 11.137 – 2.171,71 Mq. 8.965,29	Mc 7.239,05/Mq. 8.965,29 =	0,80 mc/mq
H	Altezza mt 7,50 con non più di n. 2 piani f.t E’ consentito il terzo piano x cubature superiori a mc. 1.000,00		
D	Distanze mt. 5,00 dal confine		
CALCOLO CESSIONE AREE STANDARDS			
Mc/ab	Standards urbanistici : 30%		Mc x abitante 100
STd C5	Cessione standard zona C5 (mq)	=Vr/100x30mq/ab mq	Mq. 2.171,71

	Di cui:		
	- attrezzature e interesse comune	mq 4 x ab. = mq	289,56
	- Istruzione	mq 5 x ab. = mq	361,95
	- Spazi Pubblici Attrezzati	mq 16 x ab. = mq	1.158,25
	- Spazi x P.K.	mq 5 x ab. = mq	361,95

La cessione delle aree standards è stata definita per somma delle quantità derivanti dalle quote d'obbligo per le destinazioni prescelte nella misura di 30 mq/ab per la zona C5. L'ubicazione delle aree in cessione è stata localizzata, concordemente con l'Ufficio Tecnico comunale, nella zona sud della proprietà in quanto questa si presta in modo più adeguato a soddisfare le esigenze di fruibilità pubblica che le sono richieste, ed in particolar modo:

- facile accessibilità, in quanto per due lati su tre confinante con viabilità pubblica;
- giacitura pianeggiante;
- fitta presenza di pregiata vegetazione autoctona;
- presenza a bordo strada da tutte le reti infrastrutturali presenti.

Sedime di edificazione (tav. 3⁹) e tipologia edilizia (Tav. 6)

E' stato previsto un unico sedime di edificazione, di massima, per un'estensione complessiva di mq. 4.340 la cui effettiva conformazione è rimandata alla fase progettuale architettonica che la definirà con maggior dettaglio.

I sedimi di edificazione sono stati localizzati sulle aree meno ricche di vegetazione e di rocce emergenti e nei punti con impatto meno negativo rispetto alle visuali pubbliche, e ciò in ottemperanza con quanto disposto con D.M. 10.01.1968, finalizzato a tutelare "i quadri naturali" offerti dalla "mirabile fusione fra le acque, le rocce, le spiagge, le colline e la vegetazione". Si evidenzia al riguardo che, per quanto attiene la compatibilità paesaggistica degli interventi in generale, essa va valutata con riguardo alle prescrizioni contenute, per l'appunto, nel D.M. 10.01.1968 e in relazione alle modifiche che i quadri naturali possono subire, non già esaminando singolarmente l'intervento in quanto tale. Pertanto, alla luce di quanto precede, si ritiene che gli interventi futuri concorrano a completare ed integrarsi con il "quadro naturale" dell'insediamento circostante esistente.

Relativamente alla tipologia edilizia da adottare si farà riferimento a quanto indicato nel vigente R.E. comunale art. 52 lett. h) che così recita: " le costruzioni devono rispettare la tradizionale tipologia edilizia degli insediamenti locali". Ai fini della stessa occorre evidenziare che le ville edificate nelle adiacenze lungo la via Brigantino, ed in particolare quelle fronteggianti l'intervento in esame, presentano la comune tipologia riscontrabile un po' in tutto il comprensorio della "Costa Smeralda" essendo costituite prevalentemente da un piano seminterrato-cantina, un piano terra alquanto articolato e con ampie verande, un piano primo che solitamente sovrasta con un buon 50% di volume il piano sottostante.

Pertanto, conformemente con quanto su descritto, l'edificazione futura rispetterà senz'altro i canoni architettonici consolidati nella zona ed in particolare quelli esistenti nella lottizzazione "Porto Cervo Villaggio". In considerazione della potenzialità volumetrica del lotto, unita anche all'esigenza di salvaguardare le zone alberate e alcune emergenze di roccia, sarà necessario limitare l'espansione dei piani terra entro i limiti dei sedimi di ingombro, così come individuati nella Tav. 3a, prevedendo di contro l'edificazione dei piani primi in una percentuale variabile intorno al 50%. Non si esclude

Nel complesso edilizio di futura realizzazione, avente in ogni caso volumetria superiore a mc. 1.000, potrà essere prevista l'edificazione del terzo piano " *per esigenze di migliore articolazione delle masse volumetriche e per una estensione massima pari al 20% della superficie coperta*" così come indicato all'art. 52 lett. f) del R.E. comunale.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRESENTI

Viabilità

La viabilità esterna al Piano Attuativo è costituita dalla Via Brigantino, strada pubblica, così come rappresentata nelle tavole di progetto (rif. Tav. 2).

Le caratteristiche tecniche sono:

- carreggiata costituita da due corsie (una per senso di marcia) da 7.00m;
- un'aiuola laterale lato opposto al confine del lotto da 2,20 m;

DA REALIZZARE a cura della soc. F.B. Immobiliare, richiedente:

- un marciapiedi laterale, bordo lotto, da 1.50 mt di larghezza e illuminazione pubblica le cui caratteristiche tecniche sono illustrate nelle tavole e computo metrico allegati.

Impianto idrico

Lungo tutta la via Brigantino è presente la rete idrica con tubazione principale in ghisa sferoidale del diametro di mm. 80, ad essa si prevede di allacciare l'utenza futura tramite l'impiego di tubazione in Pe Ad DN 64;

La esecuzione dell'allaccio alla rete comprende, naturalmente, tutte le opere necessarie per dare l'impianto funzionante a regola d'arte e quindi:

- scavi a sezione obbligata di qualunque natura compreso il conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta non reimpiegabile;
- letti di posa in sabbia e rinterri con idonei materiali provenienti dagli scavi;
- opere d'arte minori (pozzetti scarico, sfiato e derivazione) lungo linea completi di pezzi speciali di controllo e manovra;
- realizzazione degli allacci alle utenze compreso tubazione di derivazione dalla condotta principale in Pe Ad DN 32, la formazione della cassette a bordo lotto completa di apparecchiature e gruppo misura;
- opere d'arte maggiori (serbatoi interrati, camera di manovra e di pompaggio completa delle apparecchiature elettromeccaniche);
- pezzi speciali, apparecchiature idrauliche, sistemi di controllo, impianti elettrici, ecc. .

Impianto fognario

La rete interna fognaria prevista é costituita da un sistema di smaltimento che convoglia i liquami dall'area di sedime in un pozzetto nella parte più bassa della via Brigantino in direzione nord.

Le opere interne al lotto previste comprendono:

- scavi a sezione obbligata di qualunque natura compreso il conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta non reimpiegabile;
- fornitura e posa in opera delle condotte in gres conformi alla normativa vigente del diametro di 250 mm. compreso pezzi speciali lungo linea;
- collegamento della condotta di scarico principale alla rete urbana esistente;
- letti di posa in sabbia e rinterri con idonei materiali provenienti dagli scavi;
- opere d'arte minori lungo linea (pozzetti incrocio) completi di pezzi speciali;
- allacci fognari alle utenze compreso pozzetto prefabbricato (bordo lotto) completo di sifone in PVC DN 160 e chiusino in ghisa, tubazione in pvc classe SN4 del diametro di mm.160 di collegamento dallo stesso pozzetto alla condotta lungo strada;

Impianto elettrico

Schema elettrico di distribuzione:

L'impianto elettrico sarà collegato alla rete esistente, sono previste le linee di alimentazione in B.T. delle singole utenze mediante tubazioni interrato in pvc flessibile di adeguato diametro e cavi elettrici del tipo FG7R. In particolare le opere previste comprendono:

- scavi e posa in opera delle tubazioni in pvc flessibile, rinterri e cavi elettrici unipolari di adeguata sezione;
- pozzetti prefabbricati lungo linea e di incrocio;
- formazione di vano destinato ai gruppi misura delle singole utenze;

Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione esterna, a completamento della rete esistente su via Brigantino, prevede dei corpi illuminanti ed alto contenuto tecnologico e di elevato design. Infatti, le apparecchiature previste (pali ed armature) sono in speciali fusioni di lega di acciaio, sottoposte a trattamento speciale anticorrosione, particolarmente adatte per gli ambienti marini e quindi molto affidabili in termini di durata ed abbattimento dei costi di gestione e manutenzione.

Il dimensionamento dell'impianto é finalizzato ad ottenere livelli di illuminamento (con lampade ai vapori di sodio ad alta pressione) di particolare effetto scenografico e con un sufficiente grado di uniformità. Il progetto comprende la predisposizione di un regolatore stabilizzato di flusso luminoso, di tipo elettronico e dotato di quadro di comando e distribuzione, il quale, oltre a rendere possibile il controllo continuo del funzionamento dell'intera rete, permette la stabilizzazione e la regolazione della tensione di alimentazione delle lampade.

I vantaggi di un sistema di questo tipo consistono essenzialmente nell'assicurare un notevole risparmio energetico (fino al 30÷40%) grazie alla funzione di stabilizzazione ed alla regolazione della tensione, programmabile in funzione dell'orario di accensione delle lampade.

In tal modo nell'arco di tempo in cui la macchina è in servizio, è possibile impostare valori di tensione diversi al fine di ottimizzare al massimo il risparmio energetico ed il livello di illuminamento come previsto dalla normativa in vigore.

Gli altri benefici connessi ad un sistema di controllo elettronico di questo tipo sono i seguenti:

- riduzione della potenza e del flusso luminoso in tutte le lampade nelle ore notturne (es. dopo la mezzanotte) secondo un ciclo predefinito;

- accensione dell'impianto a tensione ridotta in modo da limitare sensibilmente le sollecitazioni alle lampade e la corrente di spunto;
- stabilizzazione (in aumento o in diminuzione) della tensione di alimentazione delle lampade;
- sicurezza e qualità della luce nell'illuminazione di strade.
- controllo dell'inquinamento luminoso in ottemperanza alle nuove disposizioni di legge dettate dalla norma UNI 10819;
- allungamento della vita delle sorgenti luminose al contenimento;
- contenimento dei costi di smaltimento delle lampade esauste;
- riduzione delle emissioni di CO₂.

La stabilizzazione della tensione effettuata dalla apparecchiatura, consente di allungare notevolmente la vita delle lampade, pertanto il cambio lampade dalle circa 8000 ore di funzionamento delle lampade non stabilizzate a circa 18000/20000, con notevoli risparmi.

Le opere previste comprendono:

- Pali di illuminazione in acciaio verniciato dell' altezza di mt.4,00 completi di blocco di fondazione, pozzetto di derivazione e di armatura stradale (classe II) e lampada ai vapori di sodio alta pressione da 100 watt.;
- linee elettriche di alimentazione entro cavidotto in pvc flessibile di adeguata sezione compreso scavi, rinterri e pozzetti lungo linea;
- quadro elettrico di comando e controllo muniti di regolatori di flusso e vano gruppo misura;

Impianto telefonico

L'impianto telefonico è costituito da un sistema di linee di distribuzione costituite da tubazioni in pvc interrate che dalle centrali di zona collegano le singole utenze.

E' prevista inoltre, la predisposizione delle tubazioni sempre interrate da destinare alle linee telematiche e digitali di nuova generazione.

Porto Cervo 27.05.2013