COMUNE DI OLBIA

PROVINCIA DI SASSARI

VARIANTE AL PROGETTO - STUDIO D'ASSETTO DELL'AREA DI INTERESSE TERRITORIALE N°5 IN LOCALITÀ PITTULONGU

SETTEMBRE 2024

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

SCALA ---

COMMITTENZA
Sig. Gavino PUTZU
Sig.ra Giuseppina PUTZU
Soc. LUPPU SrL

IL PROGETTISTA
Arch. Pier Franco LOI

ALLEGATO

RTI

VARIANTE AL PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'A.I.T. N°5

Comune di Olbia, Località Pittulongu.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

INDICE DEI CAPITOLI

1.PREMESSA
1.1. Contenuti principali
1.2. Elenco degli elaborati
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO
2.1 PRU Pittulongu
3.ANALISI STATO DI FATTO
3.1 Analisi territoriale
3.2 Documentazione fotografica
4.PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
4.1 Proprietari delle aree e soggetto proponente
4.2 Organizzazione del progetto
4.3 Zonizzazione della superficie territoriale
4.4 Considerazioni Progettuali
4.5 Tipologie edilizie
4.6 Reti ed infrastrutture
5. VERIFICHE URBANISTICHE
5.1 Dati volumetrici
5.2 Verifiche dotazioni di aree per servizi pubblici
5.3 Verifiche urbanistiche per singoli lotti

1. PREMESSA

1.1 Contenuti principali

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa per la variante al progetto di studio di assetto dell'A.I.T. N.5, oggetto di pianificazione approvata tramite convenzione urbanistica (Rep.n. 3001 - Raccolta 2021) in data 28/05/2012.
Il progetto di variante non modifica le linee direttrici dello studio d'assetto approvato, restando coerente con tutte le direttive espresse dai regolamenti contenuti nelle norme di attuazione del piano ed esplicate negli allegati elaborati del piano stesso.

1.2. Elenco degli elaborati

La presente relazione fa riferimento ai documenti (Elaborati grafici ed Elaborati tecnico descrittivi) di cui è costituito il progetto del piano di lottizzazione:

Elaborati tecnico-descrittivi
- 00 Elenco elaborati
- 01 Relazione Tecnico - illustrativa
- 02 Relazione Paesaggistica
- 03 Visure e certificati catastali
- 04 Studio di Invarianza idraulica
- 05 Relazione rete acque meteoriche
- 06 Relazione rete idrica e acque reflue
- 07 Relazione impianto illuminazione pubblica

Elaborati Grafici
- 01 SDF - Inquadramento Territoriale
- 02 SDF - Analisi stato di fatto - Piano quotato curve di livello
- 03 SDF - Analisi stato di fatto - Sezioni territoriali
- 04 SDF - Documentazione fotografica dello stato di fatto
- 05 SDP - Planivolumetrico
- 06 SDP - Sezioni territoriali
- 07 SDP - Planimetria asse strada
- 07.1 SDP - Profilo longitudinale asse strada
- 07.2 SDP - Sezioni trasversali asse strada
- 07.3 SDP - Particolari costruttivi piano stradale
- 08 SDP - Planimetria cisterne e acque meteoriche

- 08.1 SDP - Profili longitudinali acque meteoriche
- 08.2 SDP - Particolari costruttivi cisterne e acque meteoriche
- 09 SDP - Planimetria rete idrica
- 09.1 SDP - Profilo longitudinale rete idrica
- 09.2 SDP - Particolari costruttivi rete idrica
- 10 SDP - Planimetria rete acque reflue
- 10.1 SDP - Profilo longitudinale rete acque reflue tratto 1
- 10.2 SDP - Profilo longitudinale rete acque reflue tratto 2
- 10.3 SDP - Particolari costruttivi rete acque reflue
- 11 SDP - Planimetria rete illuminazione e telematica
- 11.1 SDP - Particolari costruttivi rete illuminazione
- 12 SDP - Tipologia edilizia A - Residenziale
- 13 SDP - Tipologia edilizia B - Residenziale
- 14 SDP - Tipologia edilizia C - Residenziale
- 15 SDP - Tipologia edilizia D - Residenziale
- 16 SDP - Tipologia edilizia E - Commerciale / Residenziale
- 17 SDP - Simulazione fotografica

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 Piano di Risanamento Urbanistico Pittulongu

Le aree in oggetto sono classificate nel vigente P.U.C. all'interno del Piano di Risanamento Urbanistico (PRU), soggetto a disciplina urbanistica di cui all'art. 6.2 delle norme di attuazione del PUC Vigente.

Nello specifico sono individuate come A.I.T. n.5 e sono state oggetto di pianificazione approvata con Convenzione Urbanistica Rep. n.3001 Racc. 2012 in data 28/05/2012.

In data 03/09/2012 una comunicazione del Comune di Olbia inerente l'area in oggetto, rivelava che dopo approfondite analisi svolte dai professionisti incaricati, erano stati rilevati la presenza di assi fluviali che interessavano l'area di intervento oggetto di convenzione.

Pertanto si richiedeva prima del rilascio della concessione edilizia, l'integrazione di un progetto esecutivo per la sistemazione e regimentazione degli assi fluviali.

Tale progetto esecutivo "*per la sistemazione idraulica del Rio Mare Rocce mediante la regolarizzazione dell'alveo, nel tratto interessato dall'area di interesse territoriale n.5 del Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu*", è stato approvato con Determinazione dirigenziale ngr. 2879 del 07/08/2017.

Pertanto il progetto riguarda la variante dello studio di assetto approvato, rimodulato rispetto al progetto esecutivo per la realizzazione della sistemazione idraulica.

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

3.1 Analisi territoriale

L'area A.I.T. n.5 interessata dal progetto di variante è caratterizzata da un andamento del terreno in pendenza, confinante sui tre lati a monte da proprietà private e sul lato maggiore posto a valle direttamente con la SP 82 (Olbia - Golfo Aranci).

Si accede al comparto direttamente dalla Strada Provinciale, cui si innesterà la viabilità interna della lottizzazione per la realizzazione dei lotti ove verranno ubicati i volumi.

3.2 Documentazione fotografica

FOTO 1: STATO DI FATTO: Vista aerea Nord-Est

FOTO 2: STATO DI FATTO: Vista aerea Nord-Ovest

FOTO 3: STATO DI FATTO: Vista aerea Sud

FOTO 4: STATO DI FATTO: Vista aerea Est

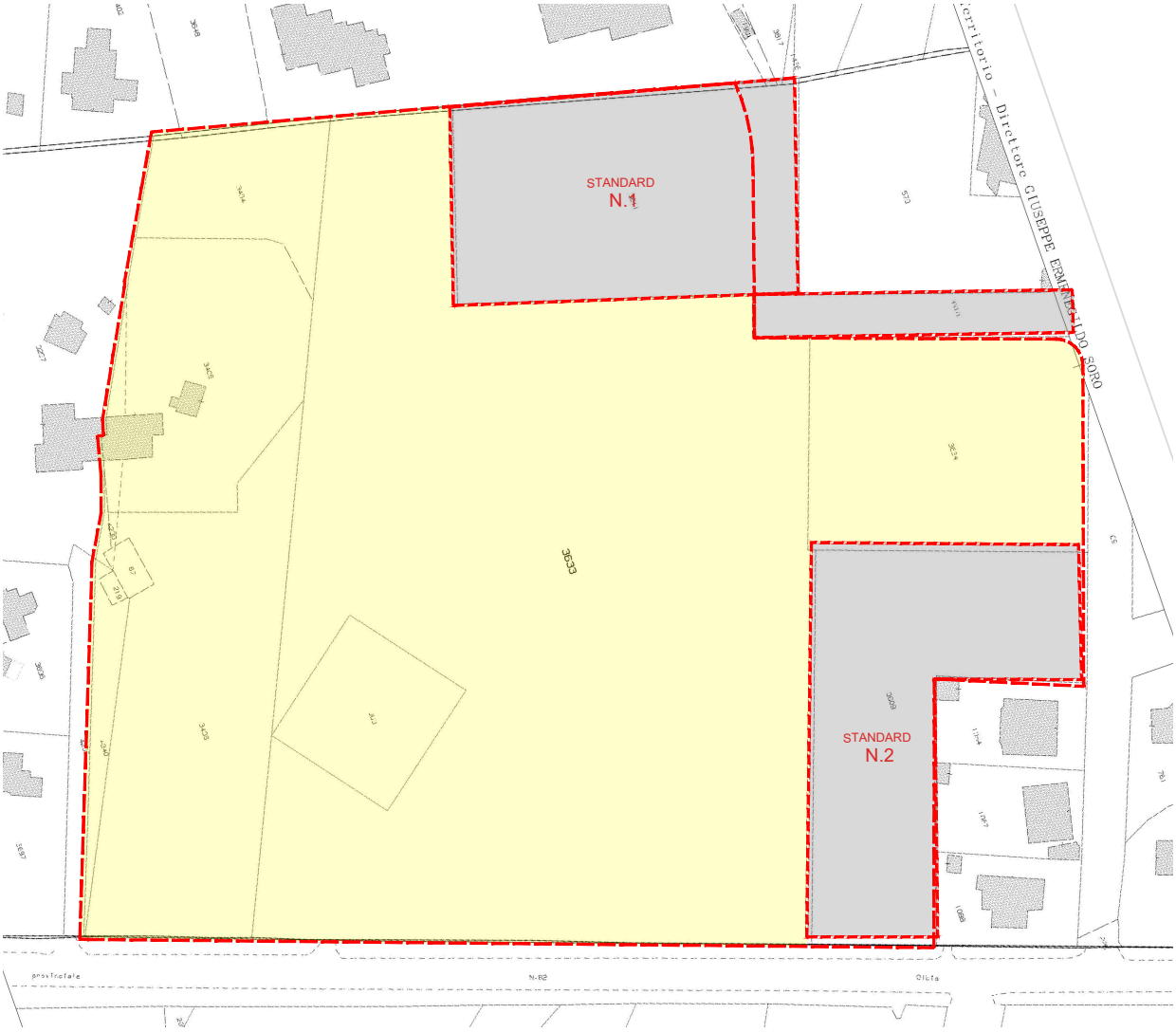
4. PROGETTO VARIANTE DELLO STUDIO DI ASSETTO

4.1 Proprietari delle aree e soggetto proponente

Il progetto viene presentato dai Sig.ri Putzu Giuseppina,Putzu Gavino e Gian Franco Luppu, proprietari dei terreni entro il perimetro dell'area A.I.T. n.5.

Le aree di proprietà sono individuate nel Catasto dei Terreni al Comune di Olbia, al foglio 26, Mappali: 3633, 3634, 3406, 3405, 3404, 363, 4238, 4240.

Mappali ceduti al Comune: 3611, 3610, 3609



La superficie territoriale della lottizzazione è attraversata interamente dalla fascia della canaletta idraulica che divide l'area di intervento in tre macrolotti.

Nella primo macrolotto A sono localizzati 7 lotti (L1/L7), connessi tra loro dalla viabilità in progetto, che percorre l'intera macrozona e consente l'accesso ai singoli lotti.

Il secondo macrolotto B è situato il lotto n.8 a cui è consentito l'accesso tramite la viabilità esistente denominata via Dattero, per tale area è stato presentata ed approvata con esito positivo la richiesta di stralcio funzionale in data 03/07/2018, poiché il raggiungimento di tale zona non era preclusa dalla realizzazione delle opere di mitigazione di rischio idraulico né dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il terzo macrolotto C è raggiugibile sempre dalla strada provinciale ed è delimitato perimetralmente dalla fascia delle opere di mitigazione idraulica, la porzione di superficie è occupata da un'area destinata a standard (S - n°2) e da una porzione di terreno in cui è presente una fascia Hi4 ad alto rischio idrogeologico.

La vegetazione presente nell'area è quella tipica della macchia mediterranea caratterizzata da numerosi arbusti e alberi tipici della zona.

Le conformazioni rocciose emergenti sono limitate ad alcune piccole aree e sono state debitamente censite in fase di analisi del territorio, che ha riservato particolare attenzione alle caratteristiche paesaggistico-morfotipologiche e floro-faunisitche del territorio interessato.

4.2 Organizzazione del progetto

La morfologia del terreno è caratterizzata da una condizione orografica definita da una pendenza regolare del terreno, l'area di intervento difatti è ubicata a delle quote comprese tra i 7 s.l.m. (in corrispondenza della porzione adiacente la SP n°82) s circa 22 m s.l.m, oltre alla presenza di numerose specie vegetali tipiche della macchia mediterranea e rocce affioranti.

Per tali ragioni il progetto ha richiesto uno studio dettagliato del terreno tramite rilievo GPS e la mappatura delle principali specie arboree esistenti.

Altro punto cardine per la definizione del layout di progetto ovviamente è scaturito dalla realizzazione dei canali realizzati per il regime del deflusso idrico dell'area di intervento.

Le opere idrauliche realizzate dei due Rami (A-B) hanno ridefinito completamente le aree da adibire ad il posizionamento dei volumi modificando in qualche modo l'intera orografia del terreno.

Pertanto il progetto di variante scaturisce dalla necessità di ridefinire totalmente il masterplan generale, ripensando la disposizione dei lotti e dei volumi che andranno posizionati all'interno delle 3 macroaree (che per correttezza definiremo macrolotti) generate dalla realizzazione delle opere idrauliche.

Per tali macrolotti verranno adottate soluzioni diverse rispetto alle caratterisitche morfologiche del contesto, dell'accessibilità e delle destinazioni d'uso previste.

4.3 Zonizzazione dell'area di interesse territoriale

Pertanto il progetto in esame prevede il posizionamento all'interno delle tre macroareee delle volumetrie come già previsto dallo studio approvato, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e definzione delle aree degli standard pubblici.

Le due macroaree definite dal Ramo B è consentito l'accesso tramite la viabilità esistente, il macrolotto B è raggiungibile tramite la strada secondaria estistente denominata Via del dattero, ed il macrolotto C è consentito l'accesso direttamente dalla strada provinciale.

Nel macrolotto A, definibile il principale, è prevista la realizzazione di un'unica viabilità a doppio senso di marcia che consenta l'accesso all'intera area tramite la strada provinciale e permetta l'accesso ai singoli lotti (L1/L7) percorrendo parallelamente l'andamento altimetrico del terreno per faicilitare il posizionamento dei volumi rispetto allo stesso.

4.4 Considerazioni progettuali

Il progetto nasce con l'intento di realizzare un nuovo quartiere residenziale-commerciale, difatti la proposta di variante, come gia sopraesposto, persegue fedelmente quanto già autorizzato tramite lo studio approvato, una strutturazione complessiva dell'edificato che associ alle destinazioni residenziali anche un'importante area commerciale per consentire di realizzare, all'in-

terno di quello che ormai è da considerarsi un quartiere urbano, un nuovo spazio pubblico che funga da spazio collettivo per i tanti residenti e per la sempre più numerosa utenza turistica.
Pertanto i 3 macrolotti si divideranno in due principali comparti funzionali: 7 lotti residenziali, che prevedono il posizionamento di 4 tipologie edilizie diverse, ed un lotto di dimensione maggiore riservato alla struttura commerciale.
Tale lotto (L7) verrà posizionato a ridosso dell'area visibile ed accessibile dalla strada provinciale 82, mentre i lotti riguardanti le volumetrie residenziali saranno ubicati in maggior parte lungo il singolo asse viario, il più possibile adagiati nel terreno rispetto ai diversi salti di quota ed orientati in base all'andamento dello stesso, ed un singolo lotto L8 verrà posizionato all'interno di uno stralcio funzionale raggiungibile direttamente dalla viabilità comunale esistente.

Le tipologie sono state studiate nel totale rispetto delle prescrizioni del piano per quanto riguarda tipologie edilzie (Elaborato G2 - PRU) ed Abaci (Elaborati G3-G4 - PRU), integrando l'intera opera con l'orografia del terreno naturale e nel massimo rispetto della vegetazione esistente, integrandola e ricostituendola opportunamente con specie autoctone.
Sono stati progettati 4 modelli di tipologie architettoniche residenziali, che si ripetono all'interno dei lotti in base alle caratteristiche morfologiche e l'orientamento del singolo lotto:

- Tipologia A: Ville a schiera

- Tipologia B: Ville plurifamiliari

- Tipologia C: Ville a corte

- Tipologia D: Ville Unifamiliari

La quinta tipologia è il complesso commerciale/residenziale, che presenta caratteristiche architettoniche e logica progettuale simile ai modelli residenziali, ma è caratterizzata dalla presenza di elementi di spazi pubblici come: porticati, una piazza centrale ed un'area parcheggio dedicata.

- Tipologia E: Struttura Commerciale

4.5 Tipologie edilizie

TIPOLOGIA A *Ville a Schiera*

SLP	VOLUME	H.max
mq.139,20	mc. 417,60	mt. 6,00

La **Tipologia A** denominata per semplicità *Ville a Schiera* è posizionata all'interno del lotto identificato L1.

Il lotto in oggetto è posto al limite del confine della superficie dell'AIT n.5, all'interno del lottto sono state posizionate 5 unità abitative della tipologia case a schiera su due livelli differenti.

La peculiarità di questa tipologia è la realizzazione di un corpo di fabbrica unico che consenta la disposizione di massima volumetria in un'area compatta minimizzando lo spazio di suolo occupato, i volumi sono concepiti con un sistema di pieni e vuoti alternati al piano terra, per consentire il massimo della privacy ed appunto limitare la porzione di costruito, il piano primo si sviluppa specularmente realizzando ampie verande che inquadrano il paesaggio e consentano la privacy.

La disposizione interna si caratterizza per un ambiente unico e dalla disposizione elementare rispettando il sistema di pieni e vuoti della facciata, i volumi sono caratterizzati dalla presenza di patii interni che consentono l'ingresso della luce naturale controllata.

Ogni tipologia è dotata di ingresso indipendente tramite un percorso pedonale che collega l'area adibita a parcheggio alla singola unità abitativa.

I materiali ipotizzati come il legno degli infissi l'intonaco a calce dalla cromia calda, oltre ad inserirsi armoniosamente nel paesaggio rispettano le prescrizioni del piano.

Il progetto viene illustrato dettagliatamente nella Tav. 12

TIPOLOGIA B *Ville Plurifamiliari*

SLP	VOLUME	H.max
mq.1.277,80	mc. 3.970,68	mt. 6,00

La **Tipologia B** denominata per semplicità *Ville Plurifamiliari* è posizionata all'interno del lotto identificato L2.

Il lotto in oggetto è ubicato a confine con la superficie territoriale dell'AIT in adiacenza con la proprietà Putzu, all'interno è previsto il posizionamento di due corpi di fabbrica che constano di due unità immobiliari ciascuno.

La tipologià è studiata per la realizzazione di due grandi unità abitative per singolo edificio, caratterizzate dalla presenza di un ampio giardino privato all'ingresso che consenta di mantenere un buon livello di privacy ed al tempo stesso faciliti un corretto sviluppo planimetrico tramite delle piante disposte ad L.

La disposizione interna si caratterizza per ambienti dalle ampie superfici disposte su due livelli con un'attenta disposizione funzionale e formale.

I materiali ipotizzati come il legno degli infissi l'intonaco a calce dalla cromia calda, oltre ad inserirsi armoniosamente nel paesaggio rispettano le prescrizioni del piano.

Il progetto viene illustrato dettagliatamente nella Tav. 13

TIPOLOGIA C *Ville a Corte*

SLP	VOLUME	H.max
mq.190,05	mc. 570,15	mt. 6,00

La **Tipologia C** denominata per semplicità *Ville a Corte* è posizionata all'interno dei lotti identificati L3-L8.

I lotti in cui è previsto il posizionamento di tale tipologia sono caratterizzati da un'area con un netto salto di quota, pertanto la tipologia è stata studiata per consentire di assecondare l'andamento altimetrico del terreno per inserire il nuovo corpo di fabbrica.

Le residenze sono caratterizzate dalla presenza di due piani, il piano terra funge da ingresso ed è collocato alla quota superiore del dislivello, il piano inferiore è ricavato all'interno del salto di quota permettendo in tal modo di diminuire l'impatto visivo del volume fuori terra che viene evidenziato solo nel lato a valle.

La disposizione interna si sviluppa in altezza invertendo la logica funzionale tra zona notte e zona giorno, la prima è collocata vicino all'area di ingresso consentendo in tal modo di avere delle camere con vista privilegiata verso il paesaggio circostante, mentre al piano inferiore troviamo la zona giorno che affaccia su un cortile antistante l'abitazione.

Il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di una corte centrale che consente l'ingresso della luce naturale controllata e di una ventilazione per tutti gli ambienti, e permette la realizzazione in serie dei corpi di fabbrica senza limitare l'accesso della luce naturale.

I materiali ipotizzati come il legno degli infissi l'intonaco a calce dalla cromia calda, oltre ad inserirsi armoniosamente nel paesaggio rispettano le prescrizioni del piano.

Il progetto viene illustrato dettagliatamente nella Tav. 14

TIPOLOGIA D *Ville Unifamiliari*

SLP	VOLUME	H.max
mq.268,03	mc. 804,09	mt. 3,00

La **Tipologia D** denominata per semplicità *Ville Unifamiliari* è posizionata all'interno dei lotti identificati come L4-L5-L6.

I lotti in cui è previsto il posizionamento di tale tipologia sono disposti lungo un'asse in quota e separati dall'asse viario che consente l'accesso all'intera area di lottizzazione.

Le ville sono disposte ad una quota leggermente rialzata rispetto all'asse viario (+ mt. 1,00) in modo da garantire massima privacy, l'accesso avviene da un'area di ingresso comune che conduce alle singole ville unifamiliari che sono disposte specularmente rispetto all'asse del lotto.

Le abitazioni sono caratterizzate per dei fabbricati ad un solo piano, con una disposizione planimetrica ad L rivolta verso un grande giardino che delimita il confine del lotto, la disposizone planimetrica consente una distribuzione degli ambienti funzionale ed elementare caratterizzata da ampi spazi esterni e da una veranda posta centralmente come asse tra cui si divide la zona giorno e la zona notte.

I materiali ipotizzati come il legno degli infissi l'intonaco a calce dalla cromia calda, oltre ad inserirsi armoniosamente nel paesaggio rispettano le prescrizioni del piano.

Il progetto viene illustrato dettagliatamente nella Tav. 15

TIPOLOGIA E *Struttura Commerciale/ Residenziale*

SLP	VOLUME	H.max
mq. 1.277,80	mc. 4.138,39	mt. 6,00

La **Tipologia E** denominata per semplicità *Struttura Commerciale* è posizionata all'interno del lotto identificato L7.

Il lotto in cui è previsto il posizionamento si colloca in aderenza alla strada provinciale SP 82, il fabbricato si sviluppa parallelamente alla stessa ed è caratterizato da una serie di volumi che si distribuiscono in modo da creare una piazza centrale, per favorire la relazzazione di uno spazio pubblico a servizio dei residenti del quartiere, che resti protetto e fruibile durante tutto il periodo dell'anno.

La piazza centrale è delimitata da un porticato che delinea la percorrenza degli spazi e l'accesso alle varie aree commerciali.

All'interno del complesso sono presenti agli estremi dell'area dei blocchi servizi che consentono l'acceso all'area residenziale posta al piano primo di una parte dei singoli blocchi, le residenze sono costituite da appartamenti indipendenti con vista verso il mare.

Tutto il complesso è servito da un'ampia area parcheggio con ingresso direttamente dalla strada principale, tale area è posta ad una quota ribassata per garantire la privacy dell'area commerciale ed una maggiore funzionalità ed estetica degli spazi.

I materiali ipotizzati come il legno degli infissi l'intonaco a calce dalla cromia calda, oltre ad inserirsi armoniosamente nel paesaggio rispettano le prescrizioni del piano.

Il progetto viene illustrato dettagliatamente nella Tav. 16

4.6 Reti ed infrastrutture

Il collegamento tra gli edifici e la viabilità pubblica prevista nel piano di lottizzazione viene assicurato dalla realizzazione di un nuovo asse viario che collega i lotti e le aree standard in progetto, tramite un sistema chiuso che consente gli accessi privati ed il collegamento con la strada pubblica.

Tali aspetti del progetto vengono sviluppati nel dettaglio tramite una serie di elaborati e relazioni, redatte dall'Ing. Fabio Molinari, facenti parte del corpus complessivo del progetto.

Gli allegati in oggetto vengono riepilogati nell'elenco elaborati di Pagina 2 della presente relazione, vengono per comodità sinteticamente riportati:

- 04 Studio di invarianza idraulica;
- 05 Relazione rete acque meteoriche;
- 06 Relazione rete idrica e acque reflue;
- 07 Relazione impianto illuminazione pubblica;
- Tav. 7, 7.1,7.2, 7.3, 8, 8.1, 8.2, 9, 9.1, 9.2, 10, 10.1, 10.2, 10.3, 11, 11.1;

5. VERIFICHE URBANISTICHE

5.1 Dati volumetrici

DATI P.R.U. Pittulongu, lotto n. 57-J

Superficie territoriale: mq 36.038,18

Superficie di cessione: mq 7.131,00

Volume edificabile: mq 19.511,50

DATI PROGETTO DI VARIANTE

Superficie Canaletta: mq 7.726,55

Superficie lotto 57-J al netto della canaletta (fascia 10 metri) e viabilità interna: mq 18.904,86

Lotto 1: superficie mq 2.207,28; volume in progetto mc 2.088,00.

Lotto 2: superficie mq 2.699,56; volume in progetto mc 3.970,68.

Lotto 3: superficie mq 3.089,96; volume in progetto mc 3.991,05.

Lotto 4: superficie mq 1.316,89; volume in progetto mc 804,09.

Lotto 5: superficie mq 1.206,92; volume in progetto mc 804,09.

Lotto 6: superficie mq 1.356,74; volume in progetto mc 804,09.

Lotto 7: superficie mq 4.770,45; volume in progetto mc 4.138,39.

Lotto 8: superficie mq 2.662,83; volume in progetto mc 2.850,75.

Lotto 9: superficie mq 1.106,43; nessun volume in progetto.

Volume complessivo previsto nel piano: **mc. 19.451,14**

Volumetria residua: mc 60,36.

5.2 Verifiche dotazioni di aree per servizi pubblici

Le aree di cessione destinate a standard sono due aree distinte:

Standard n. 1: superficie di mq 3.651,22

Standard n. 2: superficie di mq 3.561,68

Totale superficie ceduta per servizi pubblici: mq 7.212,90.

5.3 Verifiche urbanistiche per singoli lotti

Il piano di lottizzazione, oltre a definire la capacità edificatoria generale, impone il rispetto dei seguenti indici e parametri relativi ai singoli lotti edificabili:

- Altezza edifici: 6 mt
- Distanza minima dal confine: 5 mt

La verifica dei parametri di cui sopra dovrà essere eseguita nella fase di progettazione degli edifici e sarà contenuta nei documenti allegati alla richiesta dei titoli abilitativi necessari per la loro realizzazione.

Olbia lì, Settembre 2024

Il Progettista

Arch. Pier Franco Loi