

Comune di Domus de Maria

PROVINCIA DI CAGLIARI



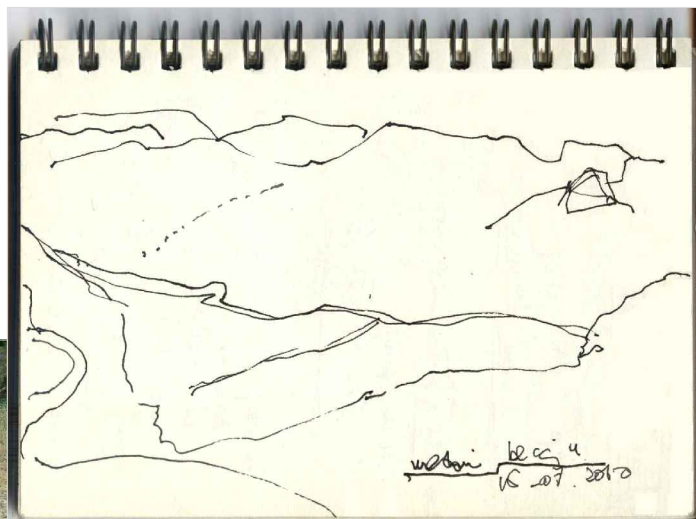
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA F “EDEN ROCK”

RICOGNIZIONE e
ASSESTAMENTO

COMMITTENTI:
Condominio Eden Rock

DATA / VERSIONE

marzo 2018



PROGETTISTI

Arch. Luciana Betocchi
Ing. Pier Luigi Petrucci

Supervisione Tecnica
Ing. Luca Boggio

Elaborato A
Relazione Tecnica
Esplicativa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA F “EDEN ROCK” – PIANO DI RICOGNIZIONE E ASSESTAMENTO.

COMUNE DI DOMUS DE MARIA

RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE EDEN ROCK

-----ooo(O)ooo-----

RELAZIONE GENERALE

* * *

CAPITOLO 1

0 PREMESSA

Il complesso residenziale Eden Rock in Loc. “SA MURTA BIANCA” è regolato, già dal 1972 dal “PIANO DI LOTTIZZAZIONE EDEN ROCK 1”, mai convenzionato, in combinato disposto con il successivo Studio di disciplina delle zone F nonché le circolari dell’Assessorato regionale all’Urbanistica e del Corpo Forestale.

Nel tempo l’attuazione concreta dell’insediamento è stata frammentata in ragione di impedimenti naturali, l’episodicità degli interventi e l’avvicinarsi di atti normativi e interpretativi (*su tematiche parziali, di difficile interpretazione e talvolta contraddittori*) che ne ha comportato una attuazione parzialmente difforme agli originari elaborati progettuali.

A oggi l’insediamento manifesta la necessità di completare il proprio sviluppo, le trasformazioni a suo tempo pianificate oltre che di perfezionare il complessivo assetto tecnico-giuridico-amministrativo.

Il presente studio, nel prendere atto dello stato di attuazione dell’insediamento di Eden Rock, individua i percorsi per il corretto compimento e la complessiva riqualificazione dell’insediamento.

Nel concreto si è scelta la strada del ricorso all’art. 21 comma 2 bis della L.R. 45/89 (*come modificato dalla Legge Regionale 2 agosto 2013, n. 19*)¹.

* * *

¹ l’art. 2 bis della Legge Regionale n. 19 del 2 agosto 2013 (*Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, beni paesaggistici e impianti eolici*) introduce la definizione di variante urbanistica non sostanziale precisandone le peculiarità:

a. *NON INCIDONO SUL DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO* del piano attuativo;
b. *NON COMPORTANO MODIFICHE; AL PERIMETRO; AGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ; ALLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO.*



0.1 GLI ISTANTI

Il presente documento è stato redatto su incarico dell'Amministrazione Condominiale, che in questo caso agisce come semplice collettore delle volontà dei singoli proprietari istanti che hanno delegato il Condominio "Eden Rock" a effettuare gli adempimenti strettamente amministrativi connessi all'iter del procedimento.

* * *

1 IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

LOCALIZZAZIONE: L'urbanizzazione-condominio "Eden Rock" è un insediamento turistico-residenziale a carattere estensivo sito nella fascia costiera meridionale dell'isola, all'interfaccia tra il litorale turisticamente attrezzato, l'agro e le pendici del complesso montuoso che racchiude a Ovest il golfo di Cagliari.

L'insieme si sviluppa in Comune di Domus de Maria, in località "Sa Murta Bianca", su un'area compresa fra la Strada Statale n. 195, "Sulcitana", e le pendici del complesso montuoso della Punta Sebera.

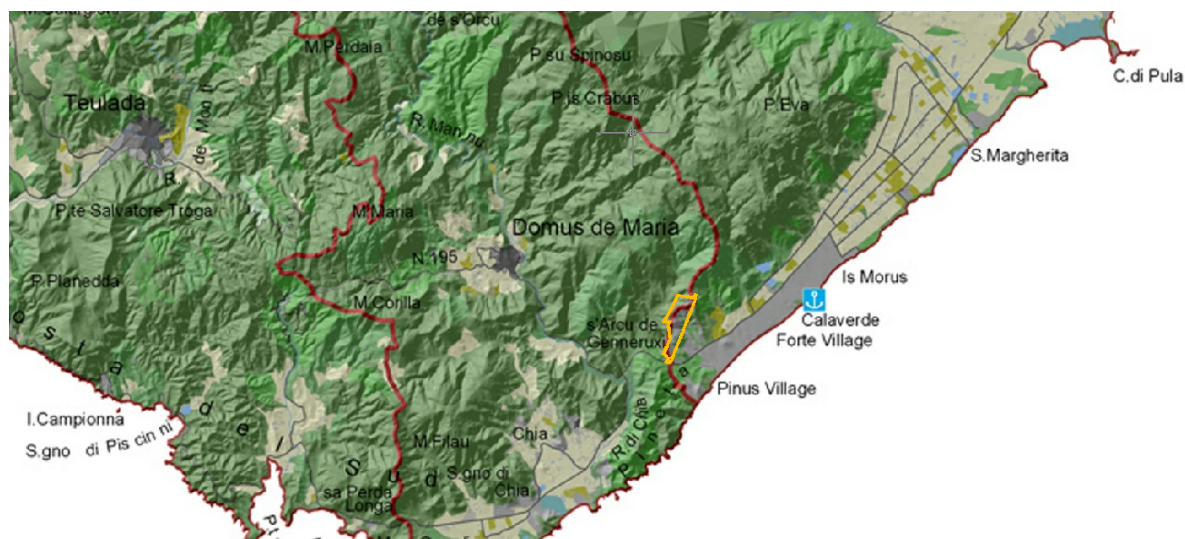


Figura 1 Inquadramento corografico Piano Paesaggistico Regionale

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO² L'ambito territoriale in studio ricade rispettivamente:

- NELLA CARTA D'ITALIA in scala 1:25.000, al Foglio I.G.M. n. 239 (573), quadrante I-NE "Domus De Maria" (ed. 1989);
- NELLA CARTA REGIONALE R.A.S., in scala 1:10.000, Sezione 573070 "Domus De Maria" (ed. 1998);
- NELLA CARTA GEOLOGICA D'ITALIA in scala 1:50.000, pubblicata dall'I.S.P.R.A. al foglio 573;
- NELLA CARTA REGIONALE DELL'USO DEL SUOLO.

² La base topografica adoperata nelle planimetrie è la carta tecnica comunale in scala 1:2000

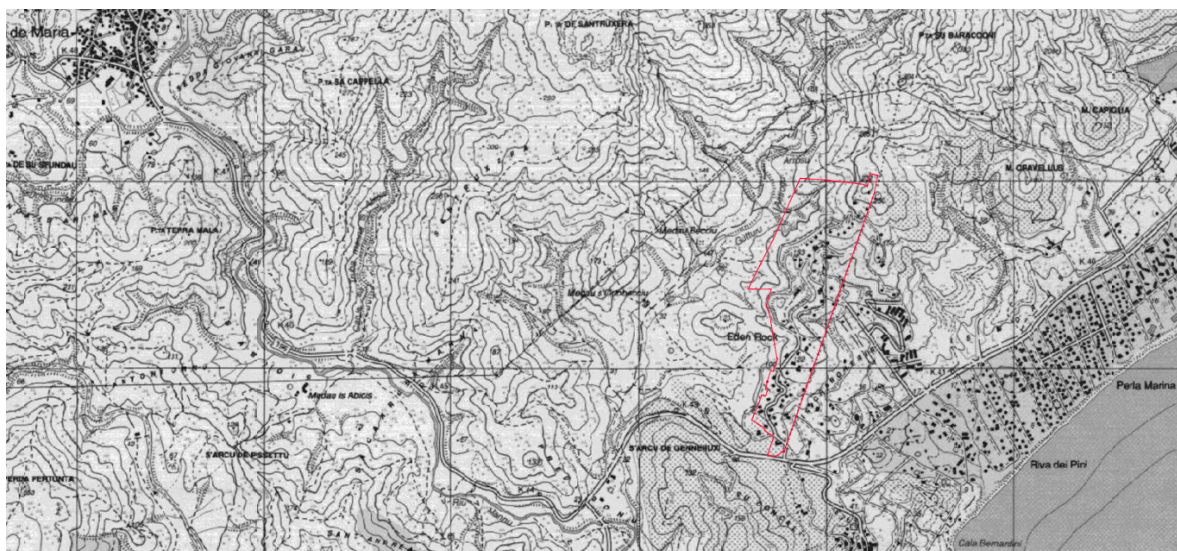


Figura 2 Inquadramento corografico IGM

INQUADRAMENTO CATASTALE Le aree interessate dall'insediamento, sono distinte al foglio 212 del Comune censuario di Domus de Maria distinte ai mappali 337 e più.

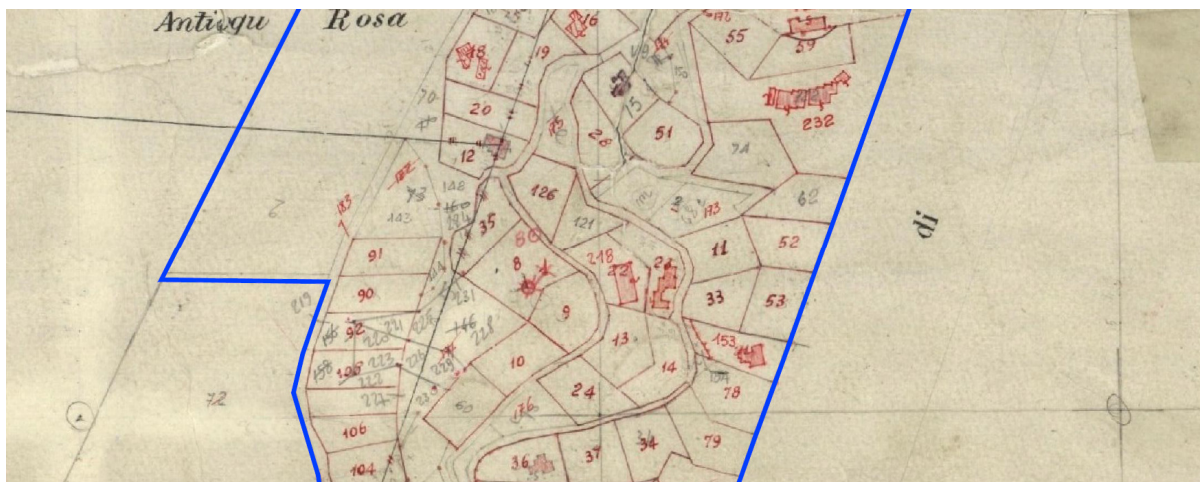


Figura 3 Mappa Catastale di Impianto

* * *

1.1.1 CRONOLOGIA E VICENDE DELL'INSEDIAMENTO

- **A PARTIRE DAL 1968** il complesso residenziale "Sa Murta Bianca" subiva i primi interventi urbanistici; il Comune rilasciava, sino al 1971, licenze edilizie per l'edificazione di fabbricati rurali con indice 0,10 mc/mq;
- **IN DATA 25.11.1972** venne presentata al Comune di Domus De Maria domanda di lottizzazione (prot. 3567) per la quale la Commissione edilizia in data 6.12.1972 esprimeva parere favorevole;
- **IN DATA 18.07.1974**, con Decreto dell'Assessore all'Ecologia e Urbanistica n. 518, fu approvato il Piano di Lottizzazione "Eden Rock". Il decreto, comunicato alle Autorità competenti con nota del 18.7.1974 (prot. n. 3954)



concedeva al Sindaco il nulla-osta a lottizzare alle condizioni indicate nel provvedimento e relativo schema di convenzione;

- **CON DELIBERA N. 5 DEL 15.3.1980** il Consiglio Comunale, nel constatare la realizzazione, seppure parziale, delle opere di urbanizzazione primaria, approvava uno schema di convenzione. Atto successivamente dichiarato illegittimo dal Co.Re.Co.
- **CON DECRETO IN DATA 01.03/1982** n. 340/U viene approvato lo Studio di Disciplina delle Zone "F" Turistiche. Il Decreto (*corredato da parere della Soprintendenza ai beni Ambientali espressa con nota 9397 del 02.12.1981 e con nota 675 del 28.01.1982*) inserisce Eden Rock nel comparto edificatorio "M", caratterizzato da indice edificatorio fondiario 0,26 mc/mq.
- **IN DATA 18.3.1982**, l'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica della Regione Autonoma Sardegna stabiliva per il comparto M ulteriori parametri di edificazione, precisando che, previa cessione delle aree pubbliche e della relativa viabilità di accesso, si possa procedere tramite concessione diretta;
- **CON NOTA DEL 5.3.1984, PROT. N. 797**, L'Amministrazione Comunale inoltrava all'Assessorato Regionale all'Urbanistica una richiesta di chiarimenti sulle modalità con cui procedere al rilascio di concessione diretta.
- **CON NOTA DEL 11.04.1984** prot. n. 1226/0 L'Assessore all'Urbanistica, chiariva che nel sub-comparto Eden Rock Amministrazione Comunale doveva preoccuparsi di trovare "MODALITÀ IDONEE PER OTTENERE DAGLI INTERESSATI LA CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PUBBLICHE E DELLA RELATIVA VIABILITÀ DI ACCESSO";
- **CON ATTO IN DATA 28.1.1985**, autenticato, notaio Roberto Putzolu, Jeannine Van Doren, amministratrice della Società Imprenditoriale Edile S.r.l. (S.Im.Ed. S.r.l.), cedeva, gratuitamente, al fine del rilascio di concessioni edilizie, giusta lettera della sezione Urbanistica della Regione Autonoma Sardegna dell'11.4.1984, la propria quota pro indiviso delle aree in località "SA MURTA BIANCA" distinte in catasto alla Sezione B, Foglio 12 Mappali 2 sub. b, 4 sub b, 72 sub b della superficie complessiva di Ha 12.00.06;
- **IN DATA 1.3.1986**, alcuni proprietari dei lotti relativi alla lottizzazione Eden Rock, con atto registrato a Cagliari il 11.4.1986, cedevano gratuitamente al Comune, le aree tutte, relative alle zone verdi e alle strade di accesso alla lottizzazione ex D.A. 18.3.1982, n. 340/U", al fine "di rendere possibile "L'OTTENIMENTO DA PARTE DEGLI AVENTI DIRITTO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA E CON L'OBLIGO DA PARTE DEI CEDENTI DI PROVVEDERE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DALLE NORME VIGENTI IN MATERIA URBANISTICA";
- **IN DATA 30.11.2000**, con delibera del Commissario ad Acta n. 4, veniva approvato il Piano Urbanistico Comunale, pubblicato sui BURAS n. 11 del 7.04.2000;
- **CON ATTO N. 4268101 DEL 21.12.2000** (*assunto al protocollo del Comune di Domus de Maria al n. 10775 del 27.12.2000*) il CO.RE.CO procedeva, In sede di verifica di coerenza, ad annullare le disposizioni di PUC limitatamente alle zone "F" turistiche.
- **IL 7 LUGLIO 2010** il Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale - Servizio Territoriale Ripartimentale di Cagliari procedeva al sequestro preventivo di quattro aree di cantiere, situata nell'ambito della suddetta lottizzazione, in cui erano in corso lavori edilizi, comunque assentiti con concessione edilizia del Comune.
- **IL PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE** adottato con deliberazione in data 21.03.2015, viene annullato con deliberazione consiliare n. 23 del 08.06.2017.



1.1.2 LE VICENDE RECENTI – IL RIORDINO TECNICO AMMINISTRATIVO

- **DAL LUGLIO 2010** l'Amministrazione Condominiale e il Comune di Domus de Maria hanno intrapreso un percorso volto a una ricognizione prima, e alla successiva catalogazione degli aspetti incompiuti o modificati rispetto alle originarie previsioni. Nello specifico è stata effettuata una preliminare verifica dello stato della lottizzazione, attraverso lo studio di precedenti pianificazioni, concessioni, corrispondenze, pareri, atti traslatori, oltre alla documentazione ritenuta necessaria al fine di individuare le indeterminanze e avanzare proposte gestionali per la regolarizzazione amministrativa.
- **il 16 AGOSTO 2012** con prot. 7589 ad oggetto: "RIORDINO COMPARTO LOTTIZZAZIONE EDEN ROCK", l'Amministrazione condominiale, conclusa la fase di conoscenza dello stato dell'arte tecnico-amministrativo della lottizzazione, avanzava la volontà di voler procedere al riordino tecnico-amministrativo del compendio di Eden Rock.
- **SUCCESSIVAMENTE** l'Amministrazione Condominiale (per conto dei singoli proprietari) provvedeva a far redigere un documento denominato "STUDIO DI FATTIBILITÀ PER UN PIANO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DI EDEN ROCK", portato all'attenzione dell'Amministrazione Comunale tanto in sede tecnica che politica, che individuava alcune opzioni finalizzate a condurre al pieno e armonico sviluppo dell'intero complesso di Eden Rock;
- **CON NOTA IN DATA 11 OTTOBRE 2012** prot 9313 l'A.C. dava riscontro alla nota del 16.08.2012 comunicando che: *"questo ufficio si rende disponibile a qualsiasi iniziativa volta alla definizione di tutte le azioni tecnico-amministrativo-giuridiche utili al riordino del quadro urbanistico e normativo nonché la definizione del riassetto delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione di Eden Rock"*. Invitando nel contempo il condominio, attraverso tecnici di sua fiducia, a prendere contatti ufficiali con l'U.T.C. per concordare modalità e tempi di presentazione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria.
- **CON NOTA PROT. 5791 DEL 26.06.2014** avente ad oggetto: Istanza di chiarimenti", l'Amministrazione Condominiale chiedeva quale fosse la specifica tipologia di piano attuativo da redigere nonché gli elaborati principali richiesti.
- **CON NOTA IN DATA 26.06.2014** Prot. 5384 l'Ufficio Tecnico comunicava che *"come più volte ribadito nei vari incontri tenutisi con l'Amministrazione Comunale ed i rappresentanti della lottizzazione Eden Rock, nonché i numerosi incontri intercorsi tra i tecnici comunali e i tecnici incaricati dal condominio di Eden Rock, Dovrà essere presentato un Progetto di Assestamento al Piano di Lottizzazione Eden Rock, comprensivo del riordino delle aree di cessione e delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Domus de Maria successivamente al definitivo collaudo delle medesime"* Con medesima nota l'Ufficio indicava esemplificatamente numero e tipo degli elaborati scrittografici da inoltrare.
- **CON DELIBERAZIONE N. 14 DEL 21.03.2015** l'A.C. formalizzava l'"Adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale" pubblicato sull'albo pretorio del Comune dal 27.03.2015. In detto strumento Il Condominio Eden Rock viene incluso nell'ambito delle sub-zone F1 e individuata come F1.6.
- In data **23.05.2015** sono state trasmesse al protocollo del Comune formali osservazioni al Piano, che esprimono la volontà della compagine dei proprietari di vedersi riconosciuti i diritti acquisiti, sia pure in attesa di perfezionamento.



- **NELL'INCONTRO TENUTOSI IN DATA 08.04.2016**, si conveniva sulla presentazione di un piano di riordino dell'originario Piano di Lottizzazione in base all'art. 21 comma 2 bis della L.R. 45/89.
- **IN DATA DEL 12.12.2017**, con protocollo n. PROT. 12077 si è consegnato il piano denominato "PIANO DI LOTTEZZAZIONE IN ZONA F "EDEN ROCK" – RICOGNIZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ASSESTAMENTO AREE DI CESSIONE PER: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, VIABILITÀ SLARGHI E PARCHEGGI;
- **IN DATA 16 FEBBRAIO 2018** l'Amministrazione Comunale ha espresso il proprio parere sulla pratica ritenendo di "DOVER ESPRIMERE UN PARERE FAVOREVOLE ALL'ADOZIONE DI UN EVENTUALE PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO ... CONFORMEMENTE A QUANTO PREVISTO DAL DISPOSITIVO NORMATIVO INTRODOTTO DALLA LEGGE REGIONALE N° 19/2013".

* * *

1.1.3 L'ASSETTO INSEDIATIVO AL CONTORNO

L'ASSETTO INSEDIATIVO: L'edilizia esistente al contorno, oltre il confine con Pula, è costituita dalle lottizzazioni convenzionate "Capo Blu" e "Pinus Village" e dall'edilizia dispersa di frangia, a carattere residenziale turistico. Si tratta di ville isolate, con giardini alberati e cespugliati con essenze ornamentali.

LA RETE STRADALE esistente è strutturata a partire dalla dorsale viaria della S.S. 195 "Sulcitana", asse che garantisce il collegamento tra il Capoluogo, Teulada e la porzione costiera del Sulcis, passando attraverso i territori di Pula e di Domus de Maria.

Ai lati del nastro viario si affianca ordinariamente un'ampia fascia di sedime di competenza che corre parallela alle ultime aree di rimboschimento. Dall'asse della S.S. si diparte la rete viaria di penetrazione alle urbanizzazioni, soprattutto di quelle a mare, talvolta non pavimentata.

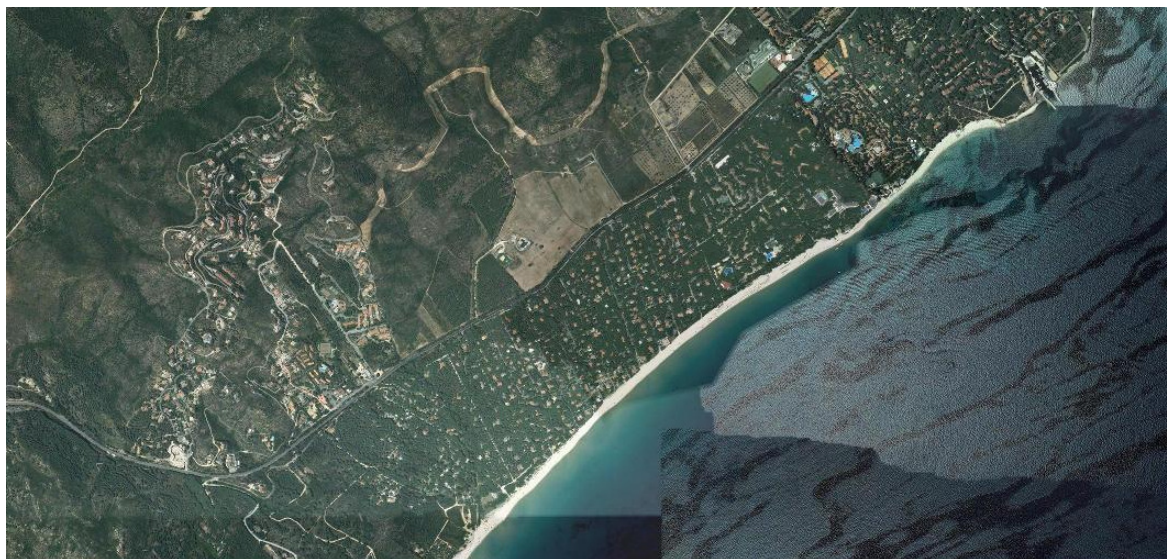


Figura 4 Ortofoto RAS 2008

* * *



1.1.4 SINTESI DEI VINCOLI AMBIENTALI

Di seguito si individua, con riferimento all'ambito spaziale indicato, il quadro dei vincoli di tutela paesaggistico-ambientale.

- ☒ DIRETTIVA 92/143/CEE SS.MM.II. – HABITAT – relativa alla “CONSERVAZIONE DEGLI HABITAT NATURALI, SEMINATURALI, DELLA FLORA E DELLA FAUNA SELVATICA”. All'interno del perimetro di lottizzazione non sono perimetrate o proposte aree:
- Appartenenti alla rete ecologica europea Natura 2000;
 - aree SIC (SITI D'IMPORTANZA COMUNITARIA) E ZPS (ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE PER LA FAUNA).

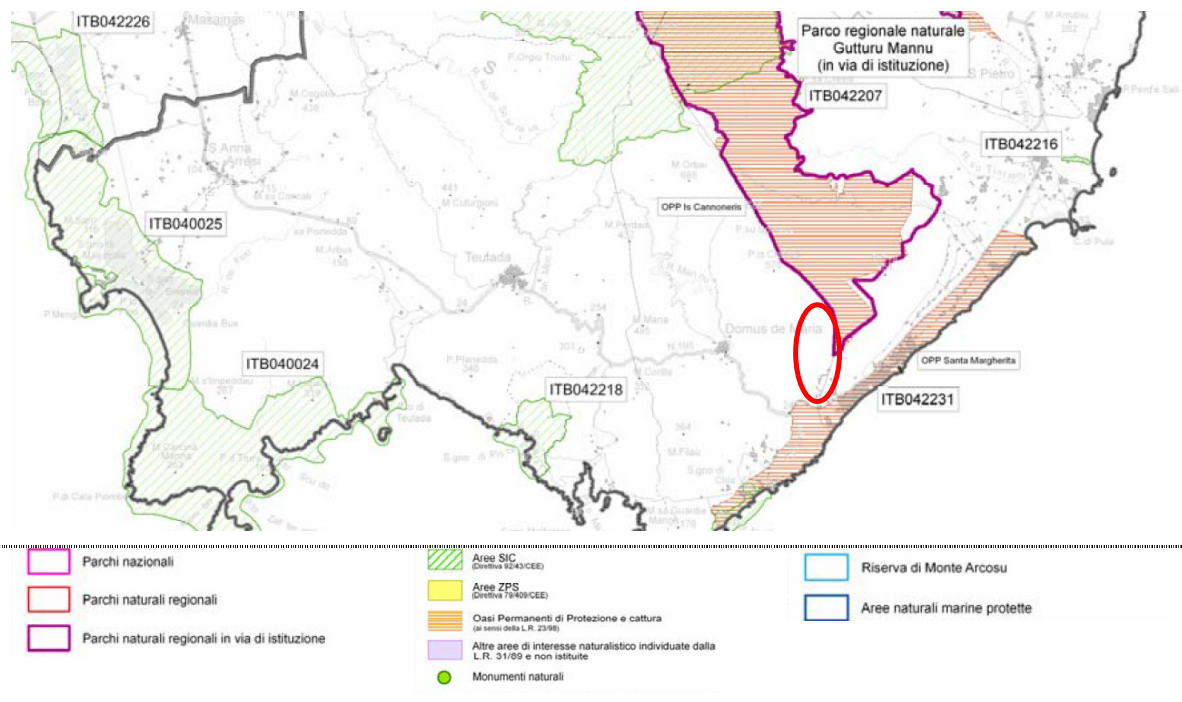


Figura 5 Aree istituite di tutela naturalistica

- ☒ DIRETTIVA 79/409/CEE - DIRETTIVA UCCELLI - ;

All'interno della subzona non risultano presenti o proposte aree perimetrate ai sensi della “Direttiva Uccelli”.

- ☒ R.D.L. .1923 N. 3267 - LEGGE FORESTALE - DEL 30 DICEMBRE 1923

L'intera estensione di Eden Rock ricade interamente nella V zona dei terreni del Comune di Domus de Maria tutelati ex art. 1 R.D.L. 3267/1923 disciplinata dalla Determina Comandante Forestale n°48/05.



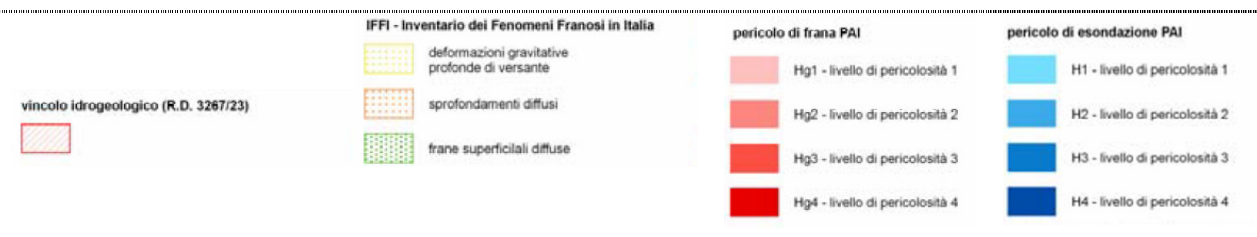
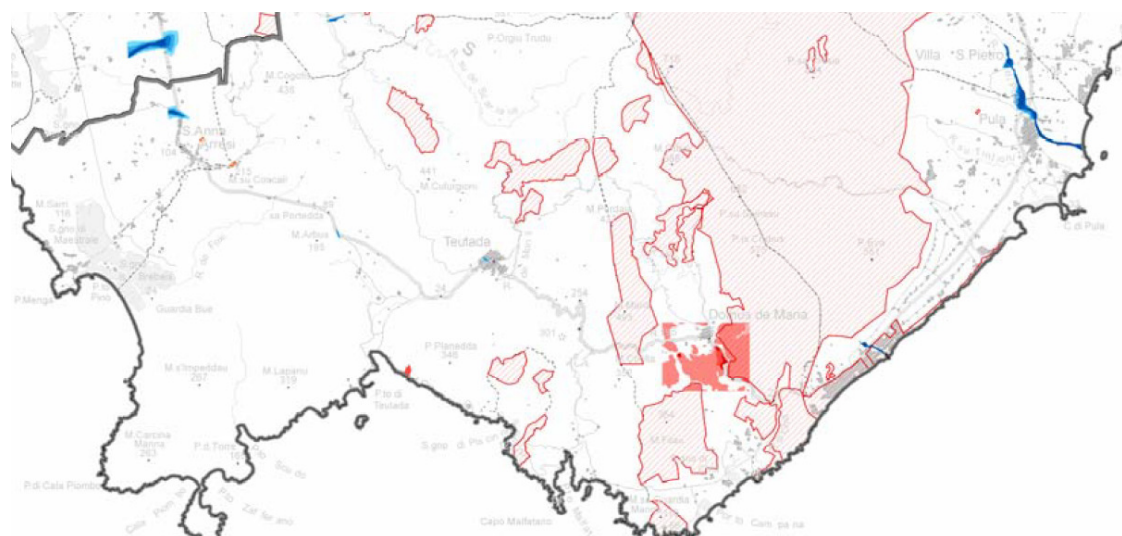


Figura 6 Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23) area di pericolosità Idrogeologica (L 267/98), Inventario dei Fenomeni franosi IFFI

☒ L. N. 28 DEL 22.01.2004 -CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO –

Il Codice riconosce e disciplina una serie di aree di tutela di cui le seguenti interessano l'area in studio:

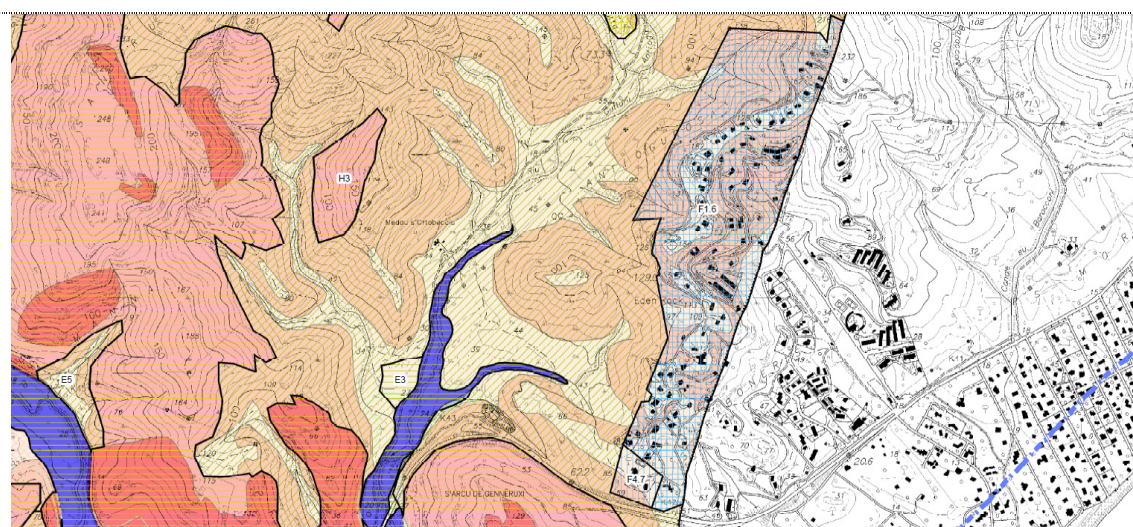
- **AREE TULATE PER LEGGE (art. 142);**
 - ✓ PARCHI E LE RISERVE REGIONALI, vedi a seguire;
 - ✓ TERRITORI COPERTI DA FORESTE E DA BOSCHI;

All'interno del perimetro di lottizzazione NON sono presenti:

- **IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO** di cui agli articoli 136³ (*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*), 138 (*Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico*) e 141 (*Provvedimenti ministeriali*).
- ☞ il PUC del 2.000 individua il Furriadroxo S'Ortu Becciu -nella limitrofa valle di Gutturu Antiogu - come elemento da assoggettare a tutela ex art. 19 della L 45/89.

³ a) LE COSE IMMOBILI CHE HANNO COSPICUI CARATTERI DI BELLEZZA NATURALE o di singolarità geologica;
 b) le VILLE, I GIARDINI E I PARCHI, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
 c) i COMPLESSI DI COSE IMMOBILI che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
 d) LE BELLEZZE PANORAMICHE considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.



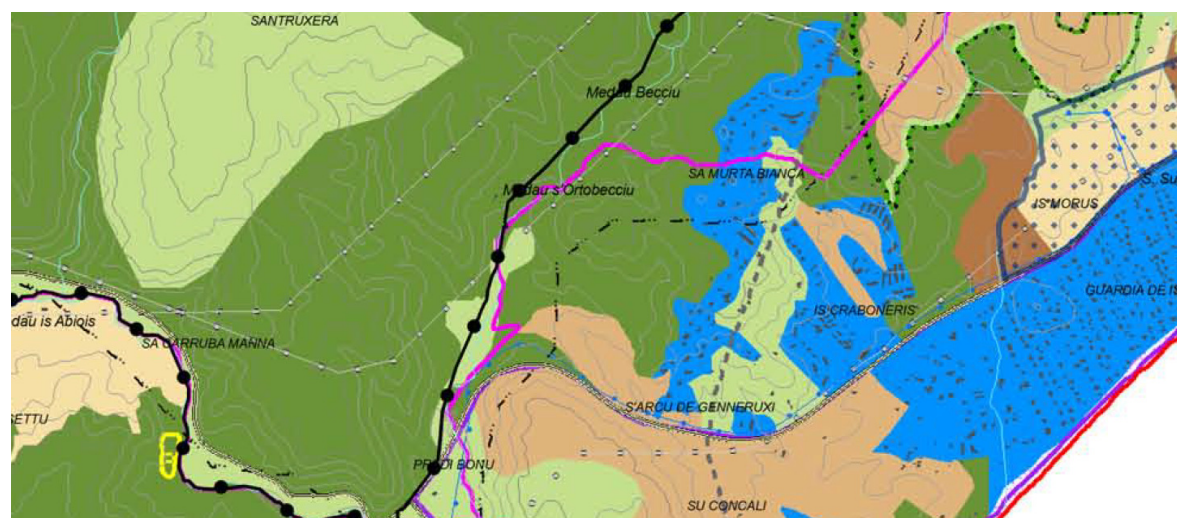
**Pericolosità Idraulica**

- Area a pericolosità idraulica Hi1
- Area a pericolosità idraulica Hi2
- Area a pericolosità idraulica Hi3
- Area a pericolosità idraulica Hi4

Pericolosità da frana

- Area a pericolosità da frana Hg1
- Area a pericolosità da frana Hg2
- Area a pericolosità da frana Hg3
- Area a pericolosità da frana Hg4

Figura 7 Stralcio Allegato f6 sez_2 PUC sovrapposizione zonizzazione - prescrizioni P.A.I

**AREE SEMINATALI**

- Praterie e scioglie
- Prati stabili, aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale; spiagge di ampiezza superiore a 25 m; aree marine a produzione ittica naturale.

INSEDIAMENTI TURISTICI

- INSEDIAMENTI TURISTICI

BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 143 D.LV. N°42/04

- Fascia costiera

AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE

- Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali l.1.31/89
- Oasi permanenti di protezione faunistica

AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE

- Colture arboree specializzate
- Vigneti, frutteti e fruti minori; oliveti; colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti.
- Impianti boschivi artificiali
- Boschi di conifere; Pioppeti, saliceti, eucalitteti; altri impianti arborei da legno; arboricoltura con essenze forestali di conifere; aree a ricolonizzazione artificiale.

- Parco geomorfologico d.m. ambiente 265/01

Figura 8 Stralcio del PPR relativo alla zona di intervento



☑ **PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO** ex L. 267/98 (P.A.I) ss.mm.ii. Il PAI riconosce e disciplina le aree di tutela idrogeologica. In particolare all'interno del perimetro di lottizzazione NON sono presenti:

- **AREE DI PERICOLOSITÀ IDROLOGICA;**
- **AREALI A RISCHIO FRANA** mappati dall'inventario dei fenomeni franosi (IFFI).

il PUC in adozione ha classificato come aree di pericolosità per rischio frana molto elevata (hg4) e elevata (hg3) quelle in corrispondenza dei versanti che risultano avere pendenze superiori al 50%, caratterizzati da diffusa rociosità affiorante e comprendenti settori con acclività superiori al 70%, riconducibili a scarpate e cornici rocciose.

☑ **PIANO PAESISTICO REGIONALE (PPR)** Il PPR riconosce e disciplina una serie di aree di tutela paesaggistica. In particolare l'area in studio comprende i seguenti beni paesaggistici d'insieme:

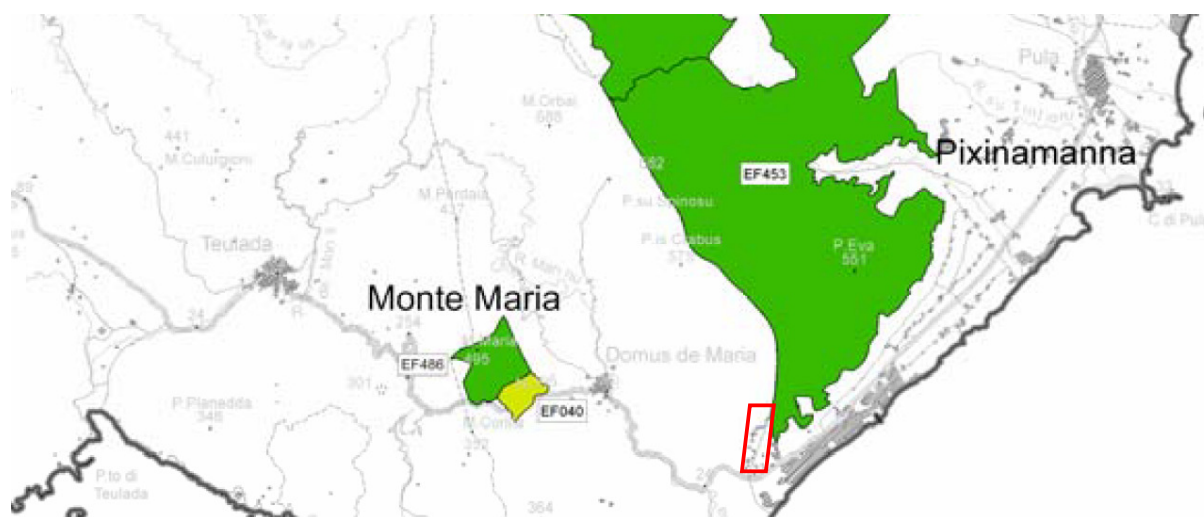
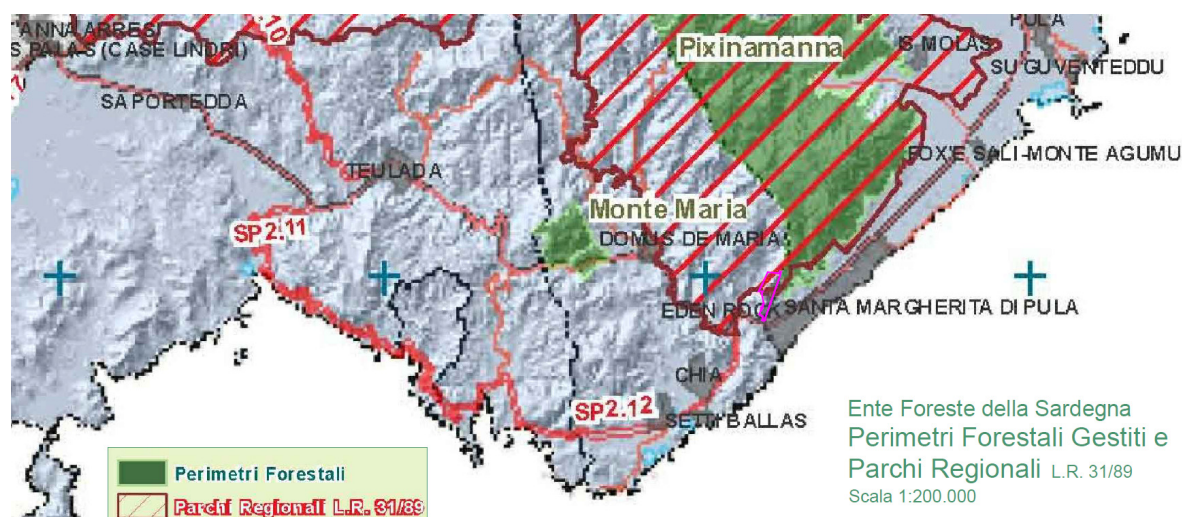
- **FASCIA COSTIERA⁴** L'area in esame ricade all'interno della Fascia Costiera, perimetrata nella cartografia P.P.R.
 - **AREE A FORTE ACCLIVITÀ (>40%);**
 - **AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TULATE** tra cui si annoverano:
 - ✓ **IL PARCO GEOMINERARIO, AMBIENTALE E STORICO DELLA SARDEGNA** (*Altre aree tutelate*) che interessa la parte alta dell'area;
- ☞ Una quota pari a circa il terzo superiore dell'ambito urbanizzato ricade all'interno della perimetrazione proposta del PARCO NATURALE REGIONALE DEL SULCIS (*ex lege 31/1989*), mai istituito;
- ☞ L'area di lottizzazione risulta immediatamente tangente nella parte alta al confine di Pula con L'AREA DI GESTIONE FORESTALE EF 453 "PIXINAMANNA".



Figura 9 Stralcio del PPR relativo alla perimetrazione del Parco Geominerario.

⁴ "I **TERRITORI DELLA FASCIA COSTIERA** di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica"





* * *

1.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO.

1.2.1 GENERALITÀ.

L'edificazione a Eden Rock è regolata a oggi dai seguenti strumenti:

- ☒ **PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE** del Comune di Domus de Maria, con annesso Regolamento Edilizio, approvato con D.R. 12338/3932 del 24.09.1971;
- ☒ **PIANO DI LOTTIZZAZIONE “EDEN ROCK”** Approvato con determinazione 518/74;
- ☒ **STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE “F” TURISTICHE**, approvato con Decreto 340/U del 01.03.1989;
- ☒ **DETERMINAZIONE N. 180/2006 DIRETTORE GENERALE DEL C.F.V.A** di Cagliari N. 180/2006;

Ovvero, per quanto restrittivamente disposto, da:

- ☒ **PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE** -Primo ambito omogeneo - del 7 settembre 2006, n. 82;

- ☑ **PIANO URBANISTICO COMUNALE** approvato in data 30.11.2000 con delibera del Commissario ad Acta n. 4 e pubblicato sui BURAS n. 11 del 7.04.2000;
- ☞ Ciò detto si precisa che il “**PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**” adottato con deliberazione in data 21.03.2015, è stato annullato con deliberazione consiliare n. 23 del 08.06.2017.

* * *

1.2.2 IL PIANO DI LOTTEZZAZIONE

L'originaria Società proprietaria prima, e il Consorzio dei proprietari a seguire, provvidero alla redazione di un progetto di lottizzazione⁵ denominato “Villaggio Turistico Eden Rock”.

Il progetto originario prevedeva la seguente suddivisione di Eden Rock:

- ☑ **16 COMPARTI EDIFICATORI**;
- ☑ **107 LOTTI RESIDENZIALI**, di cui circa il 90% con una superficie media di 2.000 mq, il 4% con una superficie inferiore ed il 6% derivati da accorpamenti di due/quattro lotti tipo.
- ☑ **11 LOTTI** di pezzatura maggiore (*denominati con lettere dell'alfabeto da A ad M*) definiti in relazione come “*aree in comune o condominiali (...) raggruppate nelle zone destinate alla cessione in proprietà al Comune e che verranno destinate per servizi, parco verde e giochi*”. Aree La cui gestione avrebbe dovuto essere concordata col Comune stesso (“*ormai proprietario dell'area*”).

La ripartizione delle superfici e gli indici salienti dell'urbanizzazione, come risultanti dal Piano di Lottizzazione del 1972, sono così riassumibili:

Ripartizione superfici		Superfici (mq)	%
Superficie Fondiaria, lotti e servizi privati		302.500,00	63,67%
Superficie strade		61.763,00	13,00%
Cessione		110.837,00	23,33%
di cui	a) parcheggi pubblici	19.004,00	4,00%
	b) aree di interesse comune	28.506,00	6,00%
	c) area attrezzature	63.327,00	13,33%
Cessione più strade		172.600,00	
Superficie Territoriale		475.100,00	100,00%

QUANTO ALL'ASSETTO VOLUMETRICO:

Ripartizione Volumetrie		u.m.
Indice Territoriale	0,10	mc/mq
Indice Fondiario	0,157	mc/mq
Volumetria consentita per residenze, attrezzature, servizi (302.500 x l.f.)	47.496,00	mc
Volumetria massima ammissibile (475.100 x 0,1)	47.510,00	mc

⁵ (ex Lege 1150/42);



* * *

1.2.3 LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE ADOTTATO

Il territorio comunale è stato recentemente soggetto a vincolo di salvaguardia dal Piano Urbanistico Comunale adottato in data 21.03.2015 e annullato con delibera consiglio comunale n° 14 del 21.03.2015; di seguito verrà comunque sviluppata una sintesi delle disposizioni al fine di individuare le tendenze pianificatorie in atto.

Il citato strumento urbanistico includeva l'insediamento di Eden Rock in zona urbanistica "F" turistica, subzona F1, (specificamente individuata F1.6) per la quale il piano prevedeva esclusivamente interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il Piano accordava inoltre interventi di:

- RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DI SERVIZI;
- RICONVERSIONE A UTILIZZO RICETTIVO.

Gli interventi di riqualificazione sarebbero stati consentiti con lo strumento della ristrutturazione edilizia senza aumento di volume a condizione che il progetto avesse portato ad un miglioramento della qualità architettonica. Non erano previsti incrementi volumetrici.

☞ Il PUC individuava, erroneamente, come già insediata una volumetria superiore a quella consentita dai precedenti strumenti urbanistici generali. Questa valutazione è stata oggetto di apposita osservazione al Piano, avanzata dall'Amministrazione Condominiale, volta alla revisione della stima volumetrica e alla possibilità del completamento volumetrico.

* * *

1.2.4 ALTRI STUDI E PRESCRIZIONI VIGENTI.

1.2.4.1 LO STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE "F" TURISTICHE

LO STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE "F" TURISTICHE, approvato con Decreto 340/U del 01.03.1982, inseriva Eden Rock nel comparto edificatorio "M" ambito Fc settore 1; ne assume, con modifiche di dettaglio, la perimetrazione, incrementando l'indice fondiario e consentendo il rilascio delle concessioni dirette, "SIA PER LE NUOVE COSTRUZIONI CHE PER GLI AMPLIAMENTI", a specifiche condizioni.

In particolare lo strumento urbanistico detta una serie di prescrizioni che di seguito si riportano:

- CESSIONI A STANDARD: 30%;
- INDICE TERRITORIALE: 0,12 mc/mq;
- INDICE FONDIARIO: 0,26 mc/mq;
- ALTEZZA MASSIMA dei fabbricati: 4,50 metri;
- DISTACCHI DAI CONFINI metri 5,00;



- **TIPOLOGIE:** possibilmente accorpate con uso di materiale tradizionale;
- **SONO FATTE SALVE LE COSTRUZIONI ESISTENTI** e costruite legittimamente;
- **NON VENGONO AMMESSI ULTERIORI LOTTI** rispetto a quelli attualmente risultanti dai frazionamenti già presentati;
- **L'ULTERIORE VOLUME NEI LOTTI GIÀ EDIFICATI** può essere consentito solo se accorpato con l'esistente.

Dal 22 dicembre 1989 (*a causa del mancato perfezionamento dell'iter convenzionatorio dell'originario Piano di Lottizzazione*) lo Studio di Disciplina delle zone "F" è stato considerato l'unico strumento di regolazione dello sviluppo edilizio con valenza di piano attuativo per effetto dell'articolo 38⁶ della LR 45/89⁷. Quanto detto a meno del rispetto della pianificazione sovraordinata di settore, in primis regionale (*piani progetti e schemi di assetto territoriale*).

* * *

1.2.4.2 LA DETERMINAZIONE N. 180/2006 DELLA DIREZIONE GENERALE DEL CORPO FORESTALE E DI VIGILANZA AMBIENTALE

LA DETERMINAZIONE N. 180/2006 DELLA DIREZIONE GENERALE DEL CORPO FORESTALE E DI VIGILANZA AMBIENTALE di Cagliari riprende le prescrizioni del D.340/U e dettaglia per l'ambito specifico di Eden Rock:

☒ NEI LOTTI AVENTI SUPERFICIE MINIMA DI 1.000 MQ

- **TIPOLOGIA:** è consentita la realizzazione delle seguenti tipologie edilizie:
 - ✓ FABBRICATO UNIFAMILIARE;
 - ✓ FABBRICATO PLURIFAMILIARE PURCHÉ REALIZZATO IN ADERENZA senza soluzione di continuità;
 - ✓ FABBRICATI DISGIUNTI solo nei casi in cui le condizioni geomorfologiche del lotto siano tali da non consentire o sconsigliare la realizzazione di fabbricati in aderenza (*presenza di corsi d'acqua, rii, tare rocciose, ecc*).
- **SUPERFICIE TRASFORMATA** Costituisce superficie trasformata le aree, a qualsiasi scopo destinate, ricavate sia mediante sbancamenti che mediante riporto. La superficie trasformata ammessa è data dalla somma della superficie edificata (*destinata a fabbricati in genere*) e della superficie coperta (*per pensiline, parcheggi etc..*) come di seguito indicato:
 - ✓ 10% "SUPERFICIE EDIFICATA";
 - ✓ 4% "SUPERFICIE COPERTA";
 → LE OPERE INTERRATE, anche di modeste dimensioni, sono da considerarsi superficie trasformata;

☒ NEI LOTTI CON SUPERFICIE PARI O SUPERIORE A 2.000 MQ

- **TIPOLOGIA:** è consentito realizzare:
 - ✓ **FABBRICATI:** Uno o più fabbricati (*uni o plurifamiliari*) con un massimo di uno ogni 1.000 mq di terreno.

⁶ Art. 38. Strumenti urbanistici. Gli studi di disciplina delle zone F adottati ai sensi della Legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, restano in vigore come strumenti attuativi per le parti non in contrasto con le previsioni contenute negli strumenti di cui all'articolo 3, primo comma, lettera a) (i piani sovraordinati n.d.r.).

Art. 3. Strumenti e livelli della pianificazione territoriale 1. Sono strumenti per l'uso e la tutela del territorio: a) a livello regionale:

1) i Piani territoriali paesistici il Piano paesaggistico regionale; 2) le direttive ed i vincoli, gli schemi di assetto territoriale. Le direttive ed i vincoli possono trovare espressione coordinata in piani e schemi di assetto relativi a determinati settori d'intervento e/o a determinate zone del territorio regionale. Il sistema di tali atti e piani costituisce il quadro regionale di coordinamento territoriale.



- ✓ **TIPOLOGIA:** I fabbricati saranno uniti tra loro secondo i criteri di “accorpamento” (*due o più unità immobiliari unite tra loro mediante travature, scale, tettoie, pergolati ecc. di larghezza non superiore a ml 4,00*);

☒ **NEI LOTTI ACCLIVI:**

- per interventi di trasformazione in lotti che presentano acclività maggiore di 30° occorre:
 - ✓ **INDICARE UN ANGOLO DI INCLINAZIONE MASSIMA** compatibile con la realizzazione di manufatti, fissato in 45° (ovvero 100% di pendenza);
 - ✓ **ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE UNA RELAZIONE IDROGEOLOGICA**, a firma di un tecnico abilitato, “NELLA QUALE DOVRANNO ESSERE EVIDENZIATI GLI EFFETTI CHE L’INTERVENTO È SUSCETTIBILE DI PRODURRE SIA NELL’AREA INTERESSATA SIA IN QUELLE IMMEDIATAMENTE CONTERMINI E, IN CASO DI EFFETTI NEGATIVI SOTTO IL PROFILO IDROGEOLOGICO, LE MISURE PRECAUZIONALI CHE SI INTENDONO ADOTTARE PER MINIMIZZARE GLI STESSI EFFETTI”.

* * *

1.2.5 ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICO-TERRITORIALE

Segue schema cronologico riassuntivo degli indici e dei parametri storici del compendio residenziale di Eden Rock.

1.2.5.1 IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.F.)

GENERALITÀ: Con Decreto Regionale n. 12338/3932 in data 24.09.1971 veniva approvato il Programma di Fabbricazione del Comune di Domus de Maria con annesso al Regolamento Edilizio.

DISCIPLINA. Il Programma di Fabbricazione faceva ricadere l’area di Eden Rock in zona residenziale “F” turistico - costiera”, subzona “Fc” (*AMPLIAMENTO RESIDENZIALE DI TIPO TURISTICO*), settore I. Il Piano subordinava l’attuazione dell’insediamento all’approvazione di un Piano di Lottizzazione.

1.2.5.2 APPROVAZIONE DELL’INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI COMUNALI CONFORMI ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE E COMPATIBILI CON LE PREVISIONI DEL P.T.P ALLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA⁸ (29.12.1994)

Il documento inserisce Eden Rock tra le aree che godono della doppia conformità. In particolare lo strumento qualifica Eden Rock come Approvato con DA 340/U del 1982 (“*INSERITA D’UFFICIO*”) assegnandogli un corredo volumetrico di 79.573 mc.

1.2.5.3 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) DEL 2000

GENERALITÀ: A seguito della verifica sul dimensionamento delle preesistenti Zone “F”, effettuata ai sensi dell’art. 32 della Normativa di Attuazione del P.T.P. n. 14, si è riscontrata l’esistenza di una quota di abitanti insediabili, e relativa volumetria, rispetto al limite del 50% della volumetria consentita dall’applicazione dei parametri massimi fissati dal D.A. n. 2266/U/83⁹. In sede di formazione del PUC si è proceduto quindi alla ripermimetrazione delle Zone “F”.

⁷ (Pubblicata sul BURAS n. 48 del 22 dicembre 1989)

⁸ ex art. 35.1 N.T.A. dei P.T.P. 13 e 14 – DPGR nn. 276-279 del 06/08/93;

⁹ In particolare i conteggi effettuati in sede di elaborazione del PUC sono risultati differenti rispetto a quelli definiti in sede di conformizzazione (art. 35 N.A. P.T.P.), nel senso che le elaborazioni effettuate in quest’ultimo caso rendevano disponibili una quota di abitanti insediabili e di volumetrie superiori. Pertanto gli elementi a base del calcolo hanno consentito di definire in 43.442 mc la volumetria ancora insediabile nelle zone F. (Vedi relazione dimensionamento).



LA DISCIPLINA. L'ambito di Eden Rock viene inserito nella subzona "FI - Edilizia turistico-residenziale esistente" che comprende gli ambiti sui quali insistono "STRUTTURE URBANIZZATE "COERENTI" CON UN PREVENTIVO PIANO ATTUATIVO E SUI QUALI SONO VIGENTI PIANI ATTUATIVI FATTI SALVI E PROGRAMMATI ESEGUIBILI AI SENSI DEGLI ARTT. 3 E 4 DELLE N.A. DEL P.T.P. N°14, PER I QUALI SI PRESCRIVE IL COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI DI PIANO ATTUATIVO, CHE SONO QUINDI INTEGRALMENTE CONFERMATE DAL PRESENTE PUC. IN QUEST'OTTICA VIGONO INDICI, STANDARD E NORMATIVE EDILIZIE CONFORMI AI PIANI ATTUATIVI VALIDAMENTE APPROVATI O ADOTTATI E CONVENZIONATI ALLA DATA DELL'ADOZIONE DEL PUC".

☞ CON ATTO N. 4268101 DEL 21.12.2000 il CO.RE.CO procedeva, In sede di verifica di coerenza, ad annullare le disposizioni di PUC limitatamente alle zone "F" turistiche.

* * *

1.2.6 RIEPILOGO DELLE NORME EDIFICATORIE DI ZONA.

Segue compendio delle disposizioni attualmente vigenti nell'ambito di Eden Rock:

INDICI SUPERFICIARI (determina D.G. del C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)

a) LOTTO MINIMO; ≥ 1.000 mq.;

→ SONO FATTE SALVE LE COSTRUZIONI ESISTENTI E COSTRUITE LEGITTIMAMENTE.

* * *

INDICI VOLUMETRICI (Studio di disciplina delle zone F)

b) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE = 0,12 mc/mq.;

c) INDICE DI FABBRICABILITÀ LOTTI SATURI = 0,26 mc/mq

d) INDICE DI FABBRICABILITÀ DI COMPLETAMENTO LOTTI NON SATURI = 0,2489 mc/mq

* * *

SUPERFICI DA TRASFORMARE (determina D.G. del C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)

e) SUPERFICIE EDIFICATA MASSIMA: 10%;

f) SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 4%;

→ LE OPERE INTERRATE, ANCHE DI MODESTE DIMENSIONI, SONO SUPERFICIE TRASFORMATATA

* * *

TIPOLOGIA EDILIZIA (determina D.G. del C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA)

g) NUMERO DI FABBRICATI/LOTTO ≥ 1 ogni 1.000 mq purché accorpati;

→ SALVO NEI CASI IN CUI LE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL LOTTO NON CONSENTANO O SCONSIGLIANO LA REALIZZAZIONE DI FAB-



BRICATI IN ADERENZA (CORSI D'ACQUA, RII, TARE ROCCIOSE, ECC).

→ DUE O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI POTRANNO ESSERE UNITE TRA LORO MEDIANTE TRAVATURE, SCALE, TETTOIE, PERGOLATI ECC. DI LARGHEZZA NON SUPERIORE A ML 4,00

h) NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI per fabbricato	1 o più;
i) MATERIALI per fabbricati	tradizionali

→ SONO FATTE SALVE LE COSTRUZIONI ESISTENTI E COSTRUITE LEGITTIMAMENTE

* * *

PARAMETRI LINEARI

j) ALTEZZA MASSIMA dei fabbricati:	4,50 ml
k) ALTEZZA MEDIA MINIMA INTERNA per residenze:	2,70 ml
l) ALTEZZA MINIMA INTERNA LOCALI CANTINA E DEPOSITO:	≥ 2.40 ml;
m) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI del lotto dei fabbricati	5,00 ml;
n) DISTANZA MINIMA FRA PARETI FINESTRATE:	10.00 ml;
o) DISTANZA MINIMA FRA PARETI NON FINESTRATE	4,00 ml

* * *

ACCLIVITÀ DEL SEDIME EDIFICABILE (determina D.G. del C.F.V.A di Cagliari N. 180/2006 e NTA, PPR)

p) PENDENZA DI ATTENZIONE (Redazione di relazione idrogeologica)	≥ 30°
q) PENDENZA MASSIMA;	≤ 40°

* * *

1.2.7 I NUMERI URBANISTICI DELL'INSEDIAMENTO - CONFRONTI

Si ripercorre di seguito la storia delle disposizioni e dei "numeri" urbanistici di Eden Rock così come stratificatisi nell'arco di quattro decenni.

1.2.7.1 I PIANI URBANISTICI PRESI A RAFFRONTO SONO:

- IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ORIGINARIO (approvato con D.A. 518/74).
- LO STUDIO DELLE ZONE F (approvato con D.A. n 340/U).
- GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (P.U.C.) del 2.000 e del 2015.

☞ Tutti con le dovute correzioni di dati legate alle discordanze presenti tra tavole dello stesso piano ed errori di calcolo.



1.2.7.2 LA ZONIZZAZIONE:

GENERALITÀ Seguono i numeri urbanistici della subzona in esame così come individuati da appositi rilievi planimetrici e successive elaborazioni grafiche condotte.

VERIFICA SUPERFICIE			
Superficie Fondiaria	287.421		60,50%
Strade Private	4.879		1,03%
Verde privato	12.976		2,73%
Attrezzature	386		0,08%
Totale Superfici Private	305.661		64,34%
Spazi pubblici o riservati alle attività collettive			
Cessioni - Verde attrezzato e parcheggi	143.949		30,30%
Strade	25.490		5,37%
Totale Spazi Pubblici e attività collettive	169.439		35,66%
SUPERFICIE TERRITORIALE	475.100		100,00%

Figura 12 Quadro sinottico delle superfici.

ZONE PUBBLICHE			
a) Verde con attrezz.	mq 63.327 - 13,3%		12%
b) Strade	mq 61.763 - 13%	✓	13%
c) Verde con servizi			
di inter. comune	mq 28.506 - 6%	✓	6%
d) Parcheggi	mq 19.004 - 4%	✓	4%
Totale	mq 172.600 - 36,3%		Minimo imposto dal comune
			mq 166.285 - 35%

Figura 13 Stralcio relazione generale "Eden Rock 1" in data 27.10.1973 n. 3301.

Segue analisi delle singole estensioni e destinazioni in rapporto alle variazioni intervenute nel corso dell'iter pianificatorio.

LA SUPERFICIE TERRITORIALE risulta leggermente variata nel passaggio dal primo Piano di Lottizzazione (*determinata in 475.100 mq*) a quella indicata nello studio delle zone F (*pari a 478.252 mq*) a causa di differenze di precisione nelle misurazioni.

- *Il dato rilevato dal presente piano di assestamento riconferma l'estensione dell'originario Piano di Lottizzazione, in 475.100 mq.*

LA SUPERFICIE FONDIARIA. Inizialmente quantificata dall'originario Piano di Lottizzazione in 302.500 mq venne poi ricalcolata, nello Studio di disciplina delle zone F, in 305.652 mq. In entrambi i casi la superficie includeva la viabilità privata e le estensioni a verde privato comune.

- *Nel presente piano di assestamento, al fine di consentire il raffronto tra i diversi strumenti è stato usato lo stesso criterio, pur rendendo riconoscibili le diverse destinazioni d'uso delle aree: il totale delle superfici private è mq 305.661, di cui la superficie fondiaria strettamente residenziale risulta pari a 287.421 mq.*

LA SUPERFICIE A STANDARD

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "EDEN ROCK": in coerenza con il decreto inter assessoriale 01656/1968, Il P.di.L. Individuava le aree da cedere a "zone pubbliche" nel 36% (*contro un minimo del 35%*) includendo anche i sedimi stradali (*pari al 13%*) con una estensione netta degli standard urbani pari al 23%

IL PIANO DELLE ZONE "F", a fronte dell'incremento della dotazione volumetrica, adeguava l'entità delle cessioni al DA 2266/U/1983 "Floris", stabilite nel 30%. Lo stesso strumento stabiliva che dette superfici dovessero comprendere le aree "NECESSARIE PER L'ACCESSO AGLI SPAZI PUBBLICI" (*"o, in caso contrario, debba essere ceduta al Comune l'area della viabilità esistente"*). La superficie da cedere risulta pertanto quantificata in 142.530 mq (14.25.30 ha), al netto della viabilità.



Con successiva nota assessoriale n. 1266/U dell'11 aprile 1984 veniva precisato che in mancanza di superficie da cedere fosse sufficiente versare al Comune di Domus de Maria un corrispettivo in denaro da parte dei singoli proprietari dei lotti, pari ciascuno alla quota ideale di comproprietà in millesimi sulle aree da cedere, al momento del ritiro del titolo autorizzatorio.

Con nota RAS 3761/U in data 02.09.84 veniva rideterminata in aumento la superficie complessiva delle aree da cedere al Comune, con i relativi accessi, in ha 14.40,00.

- *Nel presente piano di assestamento si è provveduto all'identificazione delle superfici destinate e destinabili a standard in relazione dell'assetto urbanistico consolidato arrivando all'individuazione di un sistema di cessioni di estensione pari a 143.949 mq (corrispondente al 30,30% della superficie territoriale).*

LA SUPERFICIE A STRADE: Storicamente l'entità della viabilità si attestava nel 12-13% della superficie territoriale e comprendeva anche aree a verde o di sosta.

- ✎ *All'attualità l'incidenza superficaria delle aree a viabilità (depurata da altre destinazioni d'uso) si attesta al 5,37% per le strade ad uso comune, oltre all'1,03% per strade private (ad uso di 1-3 unità fondiarie) per un totale complessivo del 6,4%.*

* * *

1.2.7.3 L'ASSETTO VOLUMETRICO.

La dotazione volumetrica prevista dall'originario P.d.L. era pari a 47.493 mc, provvista che verrà elevata a 79.573 mc nel successivo Studio di disciplina. Corredo che corrisponde, in assenza di volumetria a servizi pubblici, ad un indice fondiario di 0,26 mc/mq.

I subentrati strumenti urbanistici generali (PUC) del 2000 e del 2015 confermeranno la previsione di 79.573 mc.

- ✎ *Nella tabella riepilogativa dello Studio di disciplina delle Zone F la volumetria complessiva di Eden Rock è erroneamente trascritta come 47.496,00 mc (riprendendo la previsione dell'originario P. di L.) anziché 79.470 (come determinabile dal prodotto tra superfici fondiarie e indici volumetrici ivi indicati);*

LA VOLUMETRIA ESISTENTE La volumetria residenziale a oggi esistente è pari a mc 58.964,3¹⁰; detto volume corrisponde a circa il 74% del monte consentito.

Rimangono pertanto disponibili 20.609 mc da assegnare agli aventi diritto in misura pari ai relativi diritti edificatori.

GLI INDICI DI EDIFICABILITÀ

A. GLI INDICI STORICI. Segue excursus storico della disciplina degli indici volumetrici in lottizzazione Eden Rock:

- ☑ **ANTE LEGGE PONTE** vigeva la normativa ex L. 1150/42 che consentiva per le aree agricole (*extraurbane*) il semplice rilascio di licenze edilizie per l'edificazione di fabbricati rurali con indice fondiario 0,10 mc/mq;



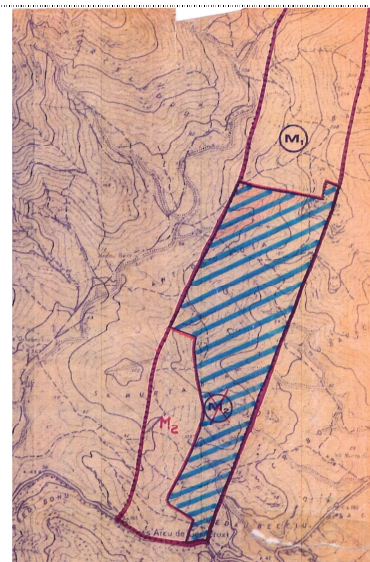
- ☑ **LA L. 765/67 “LEGGE PONTE”:** Dal 1 Gennaio 1970, il combinato disposto della legge Ponte e delle successive norme regionali ha consentito il rilascio di licenze edilizie dirette (*su lotti minimi di 2.000 mq*) con **indice 0,10 mc/mq** nelle forme prescritte nell'articolo 28 della L 1150/42 così integrato dalla stessa norma;
- ☑ **IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “EDEN ROCK”.** Approvato con DARAEU n. 518/18.07.1974 (*su concorde indicazione del P.di F. nel frattempo intervenuto*) recepisce l'indice territoriale di **0,10 mc/mq** con un correlativo fondiario che si assesta su **0,157 mc/mq**.
- ☑ **IL PIANO DELLE ZONE “F”.** L'indice fondiario di fabbricabilità Eden Rock fu stabilito dallo Studio di Disciplina in **0,26 mc/mq**. Il medesimo Studio fissò altresì l'indice territoriale in **0,12 mc/mq**.

☞ *Quest'ultimo parametro, applicato alla superficie territoriale del compendio, fornisce una volumetria discordante dall'omologa determinata attraverso l'uso dell'indice fondiario. Una ipotesi per risolvere la suindicata discrasia è individuabile nel fatto che lo stesso It fosse stato erroneamente calcolato con riferimento al maggior comparto (allora denominato “M” dallo Studio di Disciplina) e poi erroneamente riferito al solo subcomparto “Eden Rock”. Il tutto come evidenziato dalla tabella a seguire.*

	Superficie Fondiarie	Indice Fondario	Cubatura
Eden Rock	302.500	0,26	78.650
Cessione	30%	=	142.530

	Superficie Territoriale	Indice Territoriale	Cubatura
Eden Rock	475.100	x	0,1655 = 78.629

Lottizzazione Eden Rock “fatta salva”					
Sup. Territoriale	mq	475.100	x	I.T. 0,12	= 57.012 mc
Restante parte del Comparto M2					
Sup. Territoriale	mq	200.000		=	20.000 mc
Subcomparto M1					
Sup. Territoriale	mq	400.000		=	48.000 mc
Totale Comparto M					
Sup. Territoriale	mq	1.075.100		=	125.012 mc
I.T. ammesso	0,12		I.T. derivato	=	0,11628
I.F.	0,26				
Cessioni		30%	=		322.530



B. INDICE TERRITORIALE: Stante la volumetria complessiva di 79.573 mc e la superficie territoriale pari a 475.100, l'indice territoriale “reale effettivo” pari a 0,167 (a fronte del 0,12 mc/mq erroneamente indicato nello studio di disciplina);

C. INDICE FONDIARIO

All'interno dei singoli lotti si riscontra una oscillazione puntuale tra 0,000 (*lotti di particolare pregio asserviti a lotti limitrofi*) e 0,619 (*valore massimo dei lotti già edificati*) mc/mq

¹⁰ Come determinata da apposito rilievo aereo eseguito dalla ditta COMPUCART (El A1 e Tav. 1 Compucart) come integrato da rilevazioni sul campo e trasposto nella tavola 03.3 Ricognizione delle volumetrie.



In ragione delle passate temperie dell'insediamento il livello di edificazione dei singoli lotti, non vuoti, risulta oscillante:

- tra 0,0923 a 0,565 mc/mq riferito alla superficie reale del lotto;
- tra 0,094 a 0,619 mc/mq riferito alla superficie catastale del lotto;

Il riferito puntuale superamento dell'indice fondiario massimo (0,26 mc/mq) è legato:

- IN ALCUNI CASI alla notevole vulnerabilità ambientale di specifici ambiti fondiari che ha condotto ad una rimodulazione nella distribuzione della volumetria ivi prevista (sotto le indicazioni dell'A.C. e dell'Ente Foreste) in porzioni di lotto, o lotti, attigui capaci di ospitarla.
- IN ALTRI CASI al rilascio di singole concessioni non già in funzione delle superfici nominali dei lotti di proprietà ma di quelle reali, spesso maggiori di quelle figuranti in catasto.

A quanto detto, l'indice fondiario medio di zona oscillerà tra l'attuale di 0,205 mc/mq e quello a completamento pari a 0,277 mc/mq.

Indice fondiario	Volumetria (mc)	Superficie Fondiaria (mq)	If. (mc/mq)
Attuale	58.964,30	287.421,00	0,205
A completamento	79.573,00	287.421,00	0,277

contro l'originario "teorico-indifferenziato" 0,26 mc/mq.

Gli indici fondiari, così come puntualmente verificati e previsti, risultano in ogni caso al di sotto del limite massimo dello 0,75 mc/mq, prescritto dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Floris".

VERIFICA STANDARDS			
Superficie Fondiaria	287.421		60,50%
Strade Private	4.878		1,03%
Verde privato	12.976		2,73%
Attrezzature	386		0,08%
Totale Superfici Private		305.661	64,34%
Spazi pubblici o riservati alle attività collettive			
Cessioni - Verde attrezzato e parcheggi	143.949		30,30%
Strade	25.490		5,37%
Totale Spazi Pubblici e per attività collettive		169.439	35,66%
TOTALE		475.100	100,00%

Volumetria determinata tramite volo e verificata al suolo	mc	58.964,3
Volume residuo disponibile	mc	20.608,7
Volume massimo	mc	79.573,0

* * *

1.3 L'AREA DI INTERVENTO

1.3.1 GENERALITÀ

DESCRIZIONE. L'insediamento turistico-residenziale estensivo denominato "Eden Rock" si estende per circa 47 ettari in Comune di Domus de Maria, in Località "Sa Murta Bianca". Il Complesso, quasi interamente stabilizzato, è dota-



to di opere di urbanizzazione primaria; i lotti sono perlopiù dotati di recinzione a giorno, già edificati per oltre due terzi. I fabbricati sono per la stragrande parte dotati di agibilità.

L'urbanizzazione comprende ampie zone destinate a verde collettivo, non attrezzato. Il sistema delle infrastrutture di servizio (*a rete e puntuali*) e la rete stradale interna sono da completare e mantenere. Non sono presenti servizi alla residenza.

ACCESSO E VIABILITÀ. L'insediamento di Eden Rock prende accesso dalla S.S. 195 in corrispondenza del 42° chilometro. La barriera automatica di ingresso è posta al termine del tratto viario comune e immette nella Via del Ginepri, da cui si diparte la viabilità di distribuzione interna.

Gli assi di penetrazione interna hanno caratteristiche di strade montane a mezza costa, a sezione trasversale ristretta e fondo in gran parte asfaltato o cementato.

CONFORMAZIONE ED ESTENSIONE. L'insediamento, di forma allungata, si estende per circa 1,5 km su un insieme di crinali a monte della Statale n° 195.

CONFINI. Il complesso è delimitato:

- 📍 A SUD dalla S.S. 195 "Sulcitana", da cui l'insediamento prende accesso;
- 📍 AD OVEST¹¹ dalle pendici, boscate a macchia, del rio Gutturu Antiogu;
- 📍 A NORD¹² dal versante di "su Baracconi" in contiguità alla Foresta Demaniale di Pixina Manna;
- 📍 Sul lato EST SUD EST si interfaccia, nella parte bassa, con l'urbanizzazione "Capo Blu";

📍 Il confine amministrativo del Comune di Pula delimita per intero l'urbanizzazione a Est, a partire dal varco di accesso fino alla quota m. 232 s.l.m. di Medau Becciu.

IL SISTEMA DEI LOTTI. Il complesso turistico-residenziale si articola in 109 lotti di cui circa il 79% (*n. 86*) con una superficie minima fino a 2.500 mq, il 16% (*n. 17*) con una superficie compresa fra 2.500 e 4.000 mq, e il restante 5% (*n. 6*) costituito da lotti ampi, nati dall'accorpamento di 2/4 unità di metratura standard. Restano ineditati 12 lotti.

L'EDIFICATO. Il complesso, eminentemente residenziale a carattere rado, è costituito da ville, per lo più unifamiliari, ed edifici complessi plurifamiliari. Sono altresì presenti fabbricati destinati al sistema premente ad uso idropotabile.

LA TIPOLOGIA EDILIZIA La tipologia prevalente è quella di abitazione unifamiliare isolata, semplice o binata; sono presenti anche edifici a schiera con annesse pertinenze, comuni o esclusive.

I GIARDINI AFFERENTI ALLE VILLE sono alberati e cespugliati con essenze ornamentali. Non tutti i lotti sono recintati integralmente. Sussistono ampie zone di proprietà privata, intercluse fra giardini, tenute allo stato naturale.

LE AREE COMUNI Il condominio dispone di aree e attrezzature comuni, consistenti in:

¹¹ particelle 184, 179, 180, 134 e 71 del foglio B/12;

¹² particelle 4 e 2, del foglio B/12 del Comune di Domus de Maria;



1. UNA RETE VIARIA di penetrazione e smistamento;
2. AREE A VERDE ad alto grado di naturalità tenute a verde spontaneo da destinare a standard urbanistici o a verde comune attrezzato condominiale;
3. LA RETE DI ADDUZIONE IDROPOTABILE, allacciata alla rete pubblica e spinta da tre stazioni prementi;
4. UNA STAZIONE ECOLOGICA posta in adiacenza all'ingresso della lottizzazione (*in comune di Pula*), a diretto contatto con la viabilità statale.

* * *

1.3.2 LE INFRASTRUTTURE ESISTENTI

1.3.2.1 LA RETE VIARIA

LA RETE STRADALE INTERNA ESISTENTE La rete stradale in lottizzazione ha caratteristiche plano-altimetriche tipiche della viabilità montana, caratterizzata da un corpo stradale a mezza costa, andamento planimetrico tortuoso e carreggiata stretta per limitare i movimenti di terra. Ai lati del nastro viario si affianca abitualmente un'ampia fascia di sedime di competenza, dotato di cunette di scolo delle acque piovane, ricavate a monte, oltre a scarpate a pendenza naturale, a valle. Il piano di scorrimento è ricavato sullo stesso terreno che è di natura granitica in disfacimento.

L'attuale configurazione permette un ottimale adattamento della carreggiata al terreno, una discreta visibilità di marcia e raccolta, o parziale assorbimento, delle acque meteoriche.

Nello specifico i tratti viari si caratterizzano come di seguito:

- ☑ **VIABILITÀ PRINCIPALE DI ARROCCAMENTO** e disimpegno costituita dalla Via de Ginepri, che si configura nel primo tratto come asse portante della viabilità interna, per poi diventare dorsale esterna a servizio dei lotti siti in posizione più alta; circa a metà della lunghezza una deviazione la collega alla Via del Mirto, ad andamento anulare, che circonda e distribuisce un alto numero di lotti; altra via di distribuzione è la Via della Lavanda. In particolare:
 - **VIA DE GINEPRI** è l'asse principale, che dall'accesso si inoltra sino al punto più alto della lottizzazione, ha larghezza complessiva di metri 5/6, di cui solo una fascia centrale di circa 3/4 ml è asfaltata, con cunetta praticabile o banchina di terra battuta, e livellette comprese tra il 1,3 e il 19%.
- ☑ **VIABILITÀ SECONDARIA A DOPPIO SENSO**. I principali assi stradali di servizio alla residenza sono:
 - **VIA DEL MIRTO** è l'anello viario che distribuisce il maggior numero di lotti sia tramite accessi diretti che deviazioni, come quella che conduce ai due grossi blocchi di abitazioni a schiera denominati "Condominio Il Mirto" e "SI.CRI. S.r.l."; è posto su due distinte quote (*circa 96 e 125 m slm nei punti intermedi*), l'asse viario è geometricamente caratterizzato da una larghezza media di 5 metri, asfaltata, cunetta praticabile, livellette comprese tra il 0,5 e il 23,6%. La viabilità è realizzata su fondo naturale stabilizzato.
 - **VIA DELLA LAVANDA** è la breve viabilità che dall'accesso va verso NE e che, oltre ad alcuni lotti interni, serve anche due fabbricati esterni al perimetro; risulta di larghezza da 4 a 4,5 ml, asfaltata.
- ☑ **LA VIABILITÀ DI DISIMPEGNO** si diparte dal Viale dei Ginepri e dal Viale del Mirto e serve un numero limitato di lotti (*da due a quattro*); fisicamente aperta al pubblico passaggio (*libera da cancelli*), è asfaltata o stabilizzata, la larghezza è circa metri 3,50, cunetta praticabile, fondo naturale opportunamente stabilizzato;



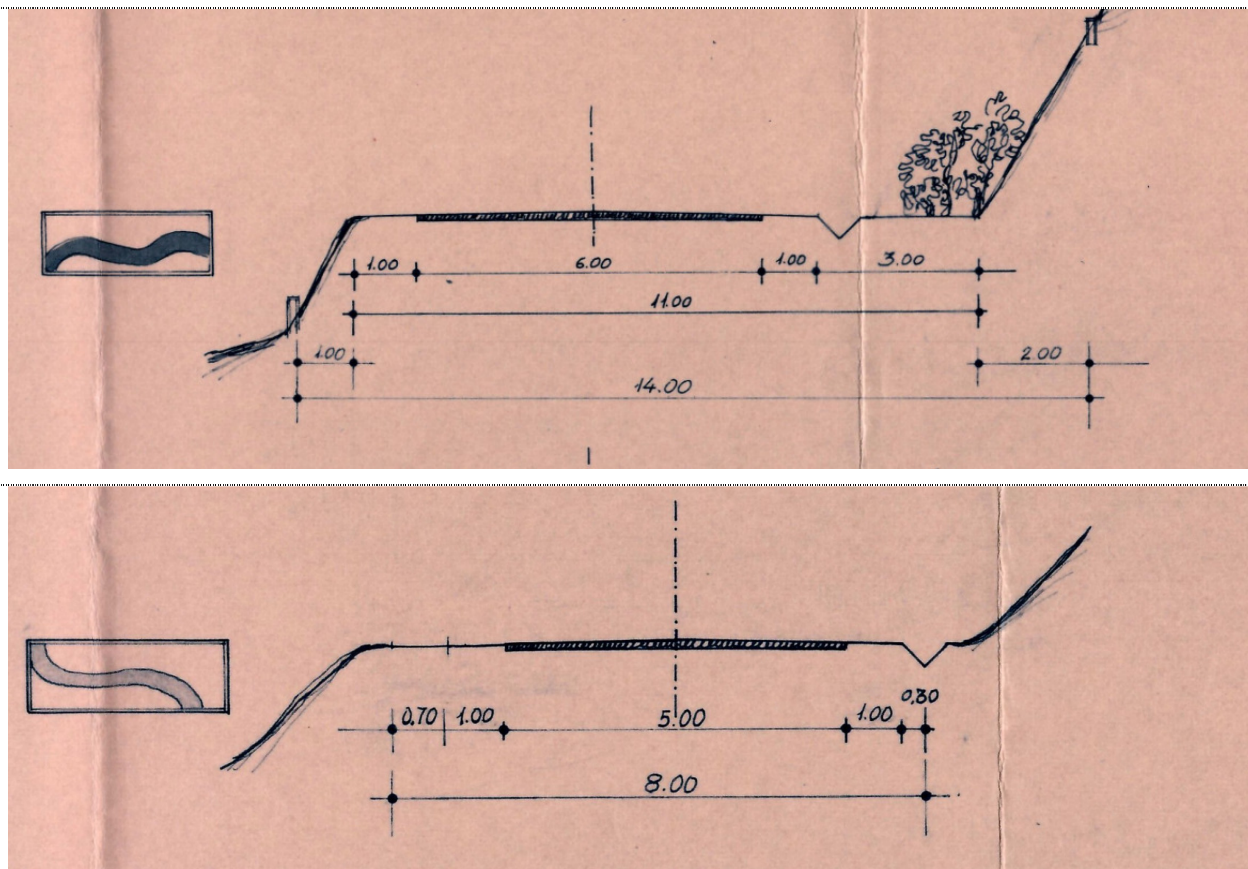



Figura 11 Stralcio Progetto "Eden Rock 1" in data 27.10.1973 n. 3301.

- ☒ Le AREE DESTINATE A PARCHEGGI sono rappresentate da alcuni tratti in allargamento della sede stradale di Viale dei Ginepri.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, STATO D'USO E MANUTENZIONE

IL FONDO STRADALE: Il piano di scorrimento è pavimentato in asfalto su fondo naturale, di spessore 25 cm circa, ricavato su suolo di natura granitica in disfacimento (*parzialmente in materiale pozzolanico*) stabilizzato (*compattato e rullato*). Nei tratti più scoscesi la pavimentazione è realizzata in calcestruzzo.

DRENAGGIO: Le acque meteoriche, che scorrono nelle cunette, sono drenate superficialmente verso i declivi. Sono puntualmente presenti caditoie stradali trasversali continue e pozzetti, muniti di griglie e chiusini in ghisa, allacciati a tubi in cemento di dimensioni 60 cm.

 *Il drenaggio delle acque meteoriche necessita di una razionalizzazione; sono presenti modesti smottamenti localizzati.*

LA CONSISTENZA del fondo stradale risulta strettamente sufficiente ad assorbire il traffico veicolare interno della lottizzazione, assicurando una bassa velocità degli autoveicoli.

LO STATO D'USO E MANUTENZIONE della rete viaria risulta ordinario con locali modesti cedimenti della pavimentazione. Non sono presenti gravi episodi di degrado e dissesto.

CORRISPONDENZA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ORIGINARIO, TITOLARITÀ



IN GENERALE Il nastro delle strade principali di accesso varia fra i quattro e i cinque metri, a fronte dei 5 e 6 metri previsti nel P. di L. originario.

VIABILITÀ NON REALIZZATA. La porzione di Viale dei Ginepri nella parte alta prevedeva in sede di Piano di Lottizzazione due ulteriori viabilità anulari nel verde di cessione, mai realizzate per via dei costi e della invasività sull'ambiente.

TITOLARITÀ: Le aree a viabilità e sosta sono in capo alla comunione ai sensi dell'Art. 2 dell'atto Notaio VACCA in data 25.09.1972 anche se catastalmente ancora in capo al venditore CUGIS Antonio¹³. Arretramenti delle recinzioni di confine dei lotti privati su strada hanno ugualmente formato fasce e tratti di uso comune.

CONSIDERAZIONI SULL'ATTUALE ASSETTO VIARIO

L'ACCESSO ALLA LOTTEZZAZIONE La situazione viabilistica attuale della S.S. 195 non consente l'esecuzione di svolte a sinistra in uscita da Eden Rock, in direzione di Pula, e in entrata verso la lottizzazione, provenendo da Domus de Maria. Questa situazione comporta una condizione di disagio nella mobilità per Pula e il Capoluogo, e tempi di percorrenza lunghi legati alla necessità di invertire il senso di marcia in punti distanti dall'accesso.

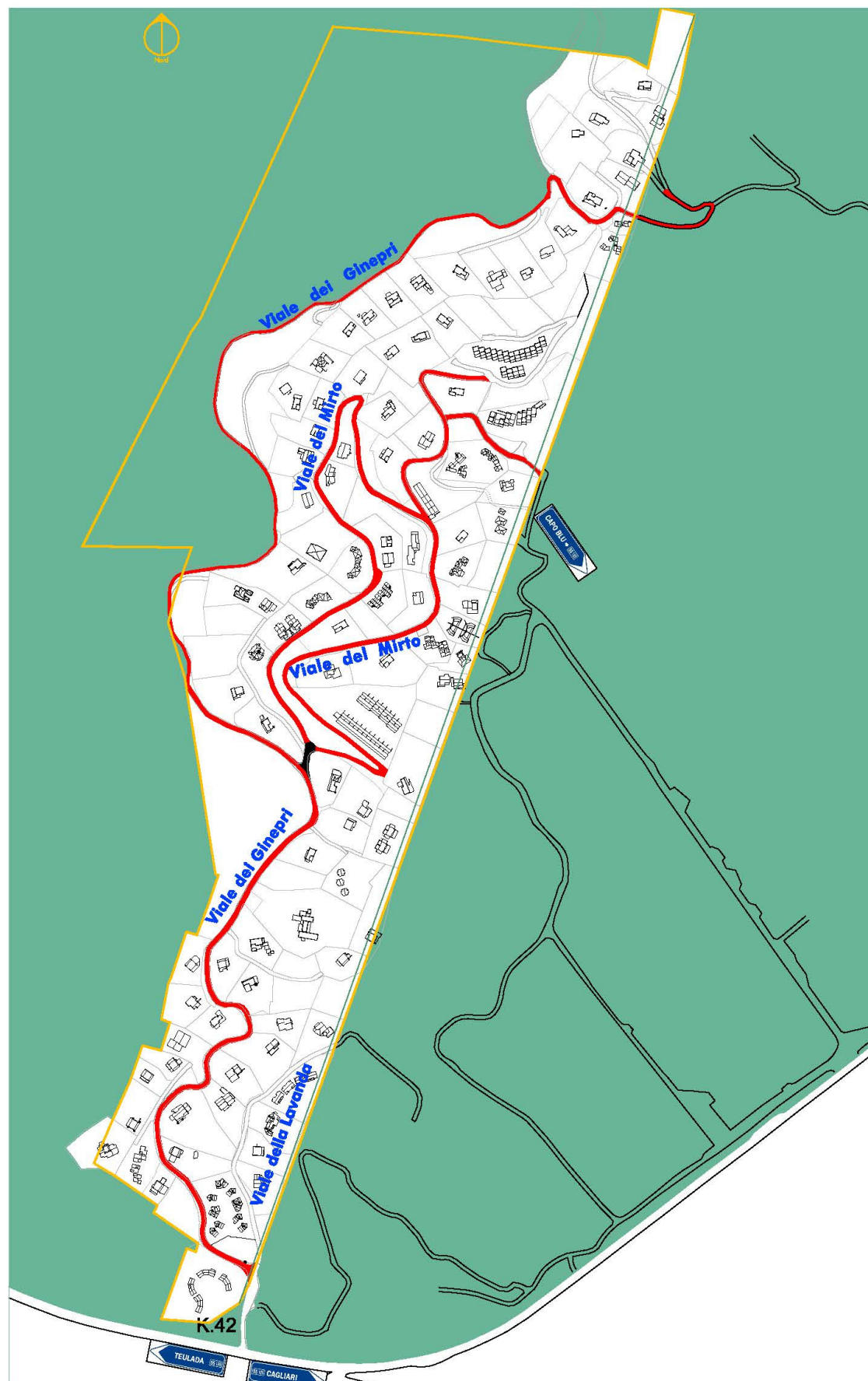
ACCESSI AI LOTTI: Alcuni lotti non sono ancora serviti da viabilità carrabile a causa di traslazioni avvenute nel tempo fra lotti adiacenti, ovvero da vincoli di natura fisica (*salto di quota o pendenze eccessive*); condizione che ne ha decretato fino a oggi il mancato utilizzo e di cui il presente piano intende dare soluzione.

LA SICUREZZA. Le strade di lottizzazione presentano la necessità di migliorare l'assetto della sicurezza soprattutto a ragione della:

- 🚧 RISTRETTA SEZIONE, unita alla scarsa visibilità nei tornanti;
- 🚧 MANCANZA DI BARRIERA STRADALE (*guard rail*) in corrispondenza delle scarpate;
- 🚧 NON COMPLETA DOTAZIONE DI SEGNALETICA STRADALE orizzontale e di elementi verticali rifrangenti;
- 🚧 LA MANCANZA DI ILLUMINAZIONE NOTTURNA in punti specifici.
- 🚧 PROTEZIONE DAGLI SMOTTAMENTI;

¹³ nato a Domus de Maria il 16.04.1929





1.3.2.2 LA RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA

LA SITUAZIONE ATTUALE: La rete di distribuzione elettrica è costituita da n. 3 cabine palo dalle quali si diparte la linea b.t., esistente, del tipo a palo, di proprietà ENEL, in grado di fornire energia a tutto l'insediamento.

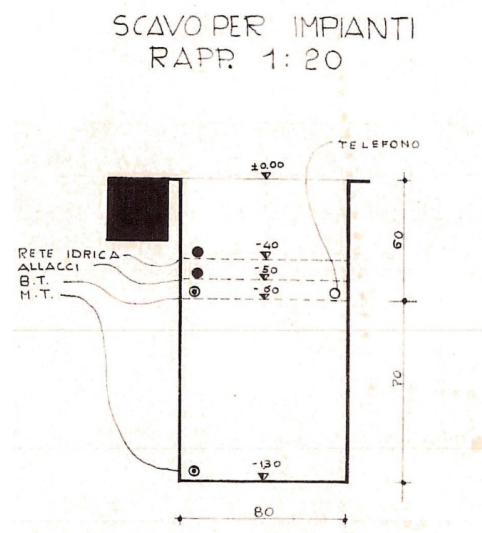
🍷 *Nella parte alta del villaggio è presente un tratto di cavidotto interrato di alta tensione.*

1.3.2.3 L'ILLUMINAZIONE STRADALE

L'illuminazione stradale pubblica notturna è assente.

1.3.2.4 TELECOMUNICAZIONI

Pur inizialmente prevista, la rete telefonica risulta parzialmente in disuso.



1.3.2.5 LA RETE IDRICA

L'APPROVVIGIONAMENTO. La rete idropotabile interna (*gestita da un apposito consorzio di proprietari*) si allaccia all'acquedotto del Flumendosa, che corre lungo la S.S. 195.

🍷 *Una rete autonoma, allacciata alla stessa dorsale, serve il lotto denominato "Le Pavoncelle".*

LA DISTRIBUZIONE. La distribuzione idropotabile ai lotti avviene a mezzo di condotte interrate ai bordi della viabilità. La rete alimenta l'intero insediamento con l'ausilio di un sistema di quattro stazioni di sollevamento.

DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO: L'impianto è così costituito da:

- 🍷 UN SISTEMA DI TRE STAZIONI DI SOLLEVAMENTO e di quattro gruppi di riserve idriche;
- 🍷 UNA CONDOTTA PREMENTE PRINCIPALE
- 🍷 UN SISTEMA DI TRONCHI DERIVATI AD ANELLO.

Le quote sul livello del mare delle stazioni di pompaggio sono di 60, 113, 132, 163 mt. La portata fornita dall'ESAF nel punto di allaccio, è circa 0,30 mc/ora.

1.3.2.6 DOTAZIONI ANTINCENDIO:

Sono attualmente presenti n. 2 bocchette antincendio UNI 70, direttamente collegate alla rete idropotabile generale in corrispondenza dei locali pompe.

1.3.2.7 SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

All'interno della lottizzazione non è presente la rete urbana di smaltimento delle acque nere.

La raccolta e smaltimento delle acque domestiche avviene, per ciascuna abitazione o piccoli gruppi di edifici:

- ☒ GENERALMENTE, A MEZZO DI FOSSE BIOLOGICHE (*imhoff*), le cui acque vengono recapitate in vasche non perdenti a svuotamento periodico;
- ☒ PARZIALMENTE ATTRAVERSO DEPURATORI A FANGHI ATTIVI talvolta assistiti da impianti di fitodepurazione.



In corrispondenza della Statale non sono presenti condotte fognarie cui allacciarsi; i sistemi più vicini sono quelli che fanno capo a Pula e al depuratore di Chia.

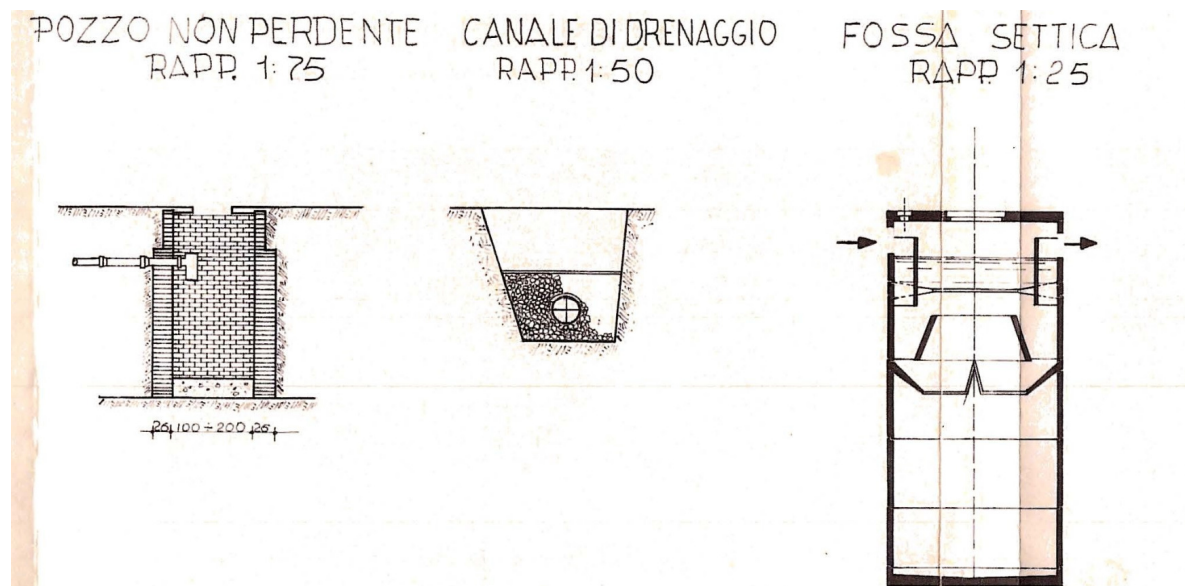


Figura 12 progetto "Eden Rock 1" in data 27.10.1973 n. 3301

1.3.2.8 SMALTIMENTO RSU

E' presente una stazione di conferimento, di estensione pari a circa 100 mq, esternamente al perimetro della lottizzazione, sita in Comune di Pula, nelle vicinanze dell'accesso all'insediamento.

1.3.2.9 IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

ALL'ATTUALITÀ le aree di verde destinate a cessione sono lasciate alla flora spontanea. La vegetazione, classificata dalla Carta di Uso del Suolo della R.A.S. come boscata, contempla essenze cespugliate tipiche della Macchia Mediterranea unitamente ad essenze arboree ad alto fusto ed arbustive comuni.

* * *

1.3.3 CONFRONTO DELLA SITUAZIONE ATTUALE CON LA PIANIFICAZIONE PRECEDENTE

Nell'affrontare lo studio del territorio sono state prese in esame molteplici basi documentarie e cartografiche, debitamente confrontate, spesso rivelando differenze non trascurabili.

1.3.3.1 IL CONFRONTO CON IL PROGETTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO

Confrontando il PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO con il RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO in scala 1:2000 (2014), si evince che l'attuale configurazione si discosta moderatamente dal progetto originario, nell'andamento della viabilità, nella forma e dimensione dei lotti. Le uniche eccezioni possono essere individuate in due casi di "arroccamento":

- 📍 NEL "CURVONE" DI VIALE DEI GINEPRI: in cui si evidenzia la "trasmigrazione" verso l'alto dei lotti 58 e 59;
- 📍 NEL GRUPPO DI LOTTI NELLA PARTE ALTA DELL'ANELLO DI VIALE DEL MIRTO.



Più consistenti sono invece le modifiche per le strade di accesso a gruppi di lotti che in qualche caso hanno ASSUNTO UN TRACCIATO DIVERSO, SONO STATE SOSTITuite DA STRADE PRIVATE di accesso ai singoli lotti ovvero NON SONO A OGGI REALIZZATE, rendendo inaccessibili alcuni lotti.

La condizione di inaccessibilità riguarda due lotti, attualmente non raggiungibili, e altri sette siti lungo il confine con il Comune di Pula, e raggiungibili, o già raggiunti, più facilmente dalla viabilità di detto Comune.

☞ *Il presente studio avanza proposte di risoluzione dei problemi di accessibilità ai lotti che ne sono privi attraverso la previsione di ingressi dalla viabilità sita in Comune di Pula ovvero attraverso la previsione di nuovi passaggi attraversanti aree comuni ovvero che includano servitù di passaggio attraverso lotti privati.*

1.3.4 RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO

1.3.4.1 DEFINIZIONE DELLE AREE A BASE DI CALCOLO.

GENERALITÀ. In più fasi è stata effettuata una dettagliata campagna di rilievo plano-altimetrico ai fini della determinazione della morfologia, orografia ed estensione delle aree interessate all'intervento.

Le operazioni hanno dovuto scontare la complessità della marcata acclività e, in generale, la conformazione orografica di alcune zone ha condizionato le operazioni topografiche, come già le scelte urbanistiche.

1.3.4.2 IL RILIEVO TOPOGRAFICO PLANO-ALTIMETRICO:

METODOLOGIE DI RILIEVO. I calcoli urbanistici e la delimitazione del comparto sono stati effettuati in base ad un rilievo topografico plano-altimetrico geo-referenziato e relativo confinamento, esteso all'intera unità di intervento.

RAPPRESENTAZIONE E CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI COMPARTI. Ai fini della presente progettazione, le incongruenze rilevate nel confronto fra superfici catastali, rilievo fotogrammetrico e rilievo diretto sono state risolte adottando la certezza della situazione (*conformazione e estensione*) effettivamente rilevata.

LA SUPERFICIE TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE. Le estensioni territoriali sono state misurate, a partire dal confinamento effettuato con metodologie topografiche, attraverso sistemi C.A.D.; i risultati ottenuti hanno fornito valori compatibili con la sommatoria delle superfici risultanti in catasto con uno scarto medio dello +/- 0,89%.

* * *

1.3.5 DETERMINAZIONE DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

1.3.5.1 LA PROCEDURA DI ACQUISIZIONE DATI

Stante la complessità, e la sopravvenuta necessità di approssimazioni successive, il calcolo della volumetria insistente in lottizzazione è stato eseguito in più fasi; in particolare:

LA PRIMA FASE, "a tavolino" è stata messa a punto in sede di redazione delle osservazioni al P.U.C., attraverso il computo delle volumetrie assentite sulla base degli atti abilitativi reperiti presso l'UTC.

Le informazioni sono state integrate e comparate con i dati:

→ **FORNITI DAI SINGOLI PROPRIETARI**

ovvero, in loro mancanza:

→ **MISURATI** in loco o su planimetrie aerofotogrammetriche attraverso sistemi di calcolo informatizzati;

→ **RILEVATI** dalla Società specializzata Compucart (*sulla scorta delle rilevazioni e fotointerpretazioni a base aerofotogrammetrica*) su commissione del Comune di Domus de Maria, in sede di redazione del P.U.C.



LA SECONDA FASE ha visto l'approntamento di un nuovo computo della volumetria insediata nel Villaggio di Eden Rock (*redatto dalla medesima società Compucart*) attraverso rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:500 (*e successiva analisi in ambiente GIS*) integrata da rilievi a terra di tipo celerimetrico.

☞ *Il tutto come meglio indicato nella relazione tecnica descrittiva "Computo della volumetria insediata su base aerofotogrammetrica in scala 1:500 integrata da rilievi di tipo celerimetrico" redatta dalla ditta Compucart".*

LA TERZA FASE ha visto l'approfondimento puntuale di osservazioni presentate dai proprietari, a mezzo di apposita relazione tecnica, al fine di correggere errori di valutazione presenti nelle elaborazioni Compucart.

1.3.5.2 METODI DI CALCOLO DELLA VOLUMETRIA - QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

NELLE ZONE F – TURISTICHE- vige l'art. 4 del D.A 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto Floris"¹⁴ in combinato disposto con l'art. 1 del Decreto dal Ministero per la Sanita 5.7.1975¹⁵ come definitivamente esplicitato dall'art. 4 della circolare 10.05.1984 n. 1/84¹⁶ il quale prescrive che:

1. adibiti ad **ABITAZIONE**¹⁷ e **RELATIVI ACCESSORI**¹⁸ (*corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli*).
2. DI ALTEZZA MINIMA INTERNA NON INFERIORE A ML 2,40;

ESCLUSIONI. Sono escluse dal computo dei volumi, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le porzioni sottolencate, comprensive delle relative murature perimetrali (*non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP*):

1. **TETTI A FALDE CON PENDENZA INFERIORE AL 35%**, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia valle;

☞ *Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuto da piani ideali con pendenza del 35% va computato il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.*
2. **VOLUMI ED AMBIENTI PERTINENZIALI** (*cantine, taverne, depositi, locali caldaie, garage e simili*) purché:
 - a. **NON ADIBITI AD ABITAZIONE O SUOI ACCESSORI**;
 - b. **AVENTI ALTEZZA UTILE INTERNA MINORE DI 2,40 ML**;
 - c. **INTERRATI O SEMINTERRATI PER ALMENO DUE LATI**;
 - d. **POSTI AL DISOTTO DEL PIANO NATURALE DI CAMPAGNA SUL PROSPETTO A MONTE.**
3. **I VOLUMI DI LOGGE E BALCONI** esistenti fino ad una profondità non superiore a m 1,30;
4. **LE LOGGE E NICCHIE CHIUSE SU TRE LATI** in cui il lato aperto sia superiore ad uno dei lati chiusi
5. **LE TETTOIE APERTE SU DUE LATI** (*costruzioni di servizio*) con superficie massima non superiore al 25% di superficie coperta per piano

¹⁴ in combinato disposto con l'art. 1 del Decreto dal Ministero per la Sanita 5.7.1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e nell'art. 43 della legge 5.8.1978, n. 457;

¹⁵ Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione e nell'art. 43 della legge 5.8.1978, n. 457"

¹⁶ (istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.A. 20.12.83. n. 2266/u)

¹⁷ altezza minima interna ml 2,70;



6. **LE PARTI TOTALMENTE APERTE AL PIANO TERRENO**, come porticati o pilotis, ed i passi carrai, con larghezza massima di 3,00 m che consentono l'accesso all'area retrostante;

1.3.5.3 IL COMPUTO DELLA VOLUMETRIA



IL COMPUTO DELLA VOLUMETRIA esistente è stato effettuato, per ogni singolo corpo di fabbricato, come prodotto tra:

- a. **LA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO** di ciascun piano, misurata fino all'esterno delle murature perimetrali;
- b. **L'ALTEZZA DEL PIANO**, misurata tra la quota di calpestio del pavimento e l'intradosso del solaio;




Quanto sopra con le seguenti specifiche:

- a. **IN CASO DI COPERTURE INCLINATE** si è assunta come altezza dell'ultimo piano quella media dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura;
- b. **IN CASO DI CORPI SFALSATI**, sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze sono state compute per singolo corpo.
- c. **NEL CASO DI CORPI DI FABBRICA DI SVILUPPO SUPERIORE A M 12,00** lungo la linea di maggior pendenza del terreno sono computati nel calcolo dei volumi gli ambienti ricavati con altezza interna superiore a m 2,40.

Esclusivamente al fine del calcolo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

-  **IL PUNTO MEDIO DELLA LINEA FORMATA DALL'INTERSEZIONE DEL PIANO VERTICALE ESTERNO DELLA MURATURA SUL PROSPETTO A MONTE CON IL PIANO DI CAMPAGNA naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dal comune in base a proprie esigenze tecniche;**
-  **IL PUNTO DI INTERSEZIONE FRA L'INTRADOSSO DELL'ULTIMO SOLAIO E LA SUPERFICIE ESTERNA DELLA PARETE;**

il tutto con l'avvertenza che:

-  L'ALTEZZA DEI FABBRICATI, ai soli fini del calcolo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di m 12.00 di lato.
-  I 50 CM DI VUOTO IGIENICO SANITARIO tra il piano di campagna e il solaio di calpestio dei fabbricati partecipa al calcolo dei volumi;
-  QUALORA VI SIANO MURI IN COMUNE con fabbricati contigui il volume si misura partendo dalla linea mediana di tali muri.

* * *

1.3.6 IL CONFRONTO CON LA MAPPA CATASTALE

Il reticolo catastale è sorto in più fasi come frazionamento in singoli lotti delle aree originariamente distinte ai mappali 2 e 6 del foglio B/12 del Comune di Domus de Maria.

All'attualità la giacitura di lotti e tracciati stradali risulta mediamente distinta e localmente notevolmente discorde rispetto a quanto programmato dall'originario Piano di Lottizzazione.

Le difformità si risultano perlopiù ingenerate da:

¹⁸ di altezza minima interna non inferiore a ml 2.40



- a) **OSTACOLI OROGRAFICI** che hanno consigliato leggere traslazioni della maglia viaria originale;
- b) **MANCATA GESTIONE UNITARIA DEI FRAZIONAMENTI** (*e dei successivi aggiornamenti*) che ha portato ad una amplificazione dei singoli errori;

La corrispondenza tra le consistenze delle superfici private è sostanzialmente verificata.

Si evidenzia l'assenza di un completo aggiornamento della titolarità catastale delle particelle.

* * *

1.3.7 LO STATO DELLE CESSIONI

1.3.7.1 PREMESSE

IL PIANO DI LOTTEZZAZIONE. In sede di P.d.L. erano state individuate le aree da destinare a cessione (*per interesse comune, Attrezzature e Parcheggi Pubblici*) nella misura di pari a 12 ha e incidenza del 26,36% sul territoriale.

Dette aree corrispondenti alle particelle catastali 2b, 4b, 72b del foglio B12 sono state oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale attraverso una serie di atti unilaterali d'obbligo (*parzialmente autenticati*) che i proprietari (*in gruppi o singolarmente*) hanno sottoscritto in via preliminare al rilascio della concessione sul proprio lotto.

Allo stesso modo il Piano di Lottizzazione prevedeva cessione della viabilità principale (*61.763 mq. pari al 13%*) oltre alla viabilità necessaria per garantire l'accesso alle aree di verde.

IL DECRETO RAS DI APPROVAZIONE del P. di L. concedeva al Sindaco il nulla-osta a lottizzare ed a convenzionare a condizione che venissero ceduti in proprietà al comune:

- ♥ L'AREA PER GLI SPAZI PUBBLICI E LA RELATIVA VIABILITÀ DI ACCESSO;
- ♥ IL LOTTO CONTRADDISTINTO DALLA LETTERA B TAV. N. 4 (ZONIZZAZIONE E IMPIANTI);

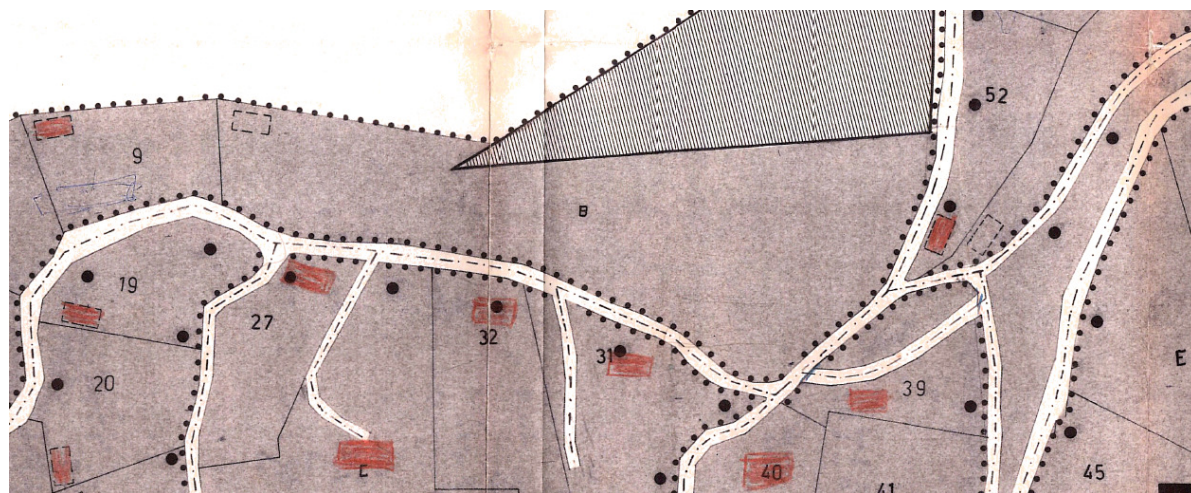


Figura 14 Stralcio della Tav 4 del Piano di Lottizzazione ex D.A. 518 del 18.07.74;

LE SUCCESSIVE NOTE ESPLICATIVE. Con nota assessoriale n. 1266/u dell'11 aprile 1984 la RAS precisava che in mancanza di superfici da cedere fosse sufficiente versare al Comune di Domus de Maria un corrispettivo in denaro da parte dei singoli proprietari dei lotti, pari ciascuno alla quota ideale di comproprietà in millesimi sulle aree da cedere.

Con successiva nota RAS 3761/U in data 02.09.84 in data 02.09.84 veniva rideterminata in aumento la superficie complessiva delle aree da cedere al Comune, con i relativi accessi, in ha 14.40,00.

* * *

1.3.7.2 TITOLARITÀ E INTESTAZIONE DELLE AREE A VIABILITÀ E VERDE DI CESSIONE

GENERALITÀ. Segue excursus della situazione proprietaria come rilevata all'attualità.

☒ **LE AREE PER STRADE E PARCHEGGI, PER VERDE E IMPIANTI COMUNI** così come definite nel Piano di Lottizzazione originario risultano attualmente così intestate:

a. **LE AREE A VIABILITÀ E PARCHEGGI** sono di proprietà della comunione ex art. 2 atto Dott. Francesco Vacca in data 18.05.71 (*vedi infra*).

☞ *Dette aree risultano tuttavia catastalmente ancora intestate a CUGIS Antonio¹⁹. In alcuni caso presso l'Agenzia del Territorio non sono state rinvenute le visure e talvolta neppure gli identificativo;*

b. **LE AREE INTERNE** attualmente destinate a verde privato e (*non incluse in lotti privati*) risultano:

→ *ALCUNE IN CAPO ALL'ORIGINARIO PROPRIETARIO, CUGIS Antonio (mapp.li 143, 144, 224, 225, 227, 273, 275);*

→ *ALTRE, OGGETTO DI PERMUTA TRA LOTTI PRIVATI E AREE AD USO COMUNE (mapp.li 64, 90, 91, 219, 222, ...);*

☞ *Altre aree risultano invece non rinvenute tanto in termini di visura che, talvolta, di identificativo (es. mappale 111);*

c. **LE SUPERFICI DI VIABILITÀ LEGATE ALL'ARRETRAMENTO DELLE RECINZIONE DEI LOTTI** risultano ad uso comune e in capo ai proprietari frontisti;

d. **L'AREA RICHIESTA IN CESSIONE IN SEDE DI DECRETO ASSESSORIALE** di approvazione (*LETTERA B TAV. N. 4*), identificata col mappale 168, non è stata rintracciata in sede di visura;

☞ *In relazione all'uso, tutte le aree sopraindicate risultano di uso comune ormai consolidato, e nella gestione dell'Amministrazione Condominiale da oltre vent'anni.*

☒ **LE AREE A VERDE DI CESSIONE**, per la quota prevista nell'originario Piano di Lottizzazione (*2b, 4b, 72b per complessivi 12 ha*) sono state da tempo cedute dai singoli proprietari titolari all'Amministrazione Comunale attraverso atti unilaterali d'obbligo.

☞ *Dette aree risultano catastalmente non frazionate e i maggiori mappali risultano ancora in capo a CUGIS Antonio nato a DOMUS DE MARIA il 16.04.1929*

1.3.7.3 PROVENIENZA E CESSIONE DELLE AREE PUBBLICHE E COMUNI

PREMESSE. Con atto pubblico Dott. Francesco Vacca contro CUGIS Antonino, a favore di MACCIONI Antonio, BIANCHETTI Giuseppe più 104 in data 18.05.71 (*così come modificato con atto del medesimo notaio in data 25.09.1972*):

1. SI IDENTIFICARONO LE AREE "DESTINATE A DIVENTARE PROPRIETÀ COMUNI"²⁰;

¹⁹ nato a DOMUS DE MARIA il 16.04.1929 (ovvero CUGIS Antonio, di Sisinnio).

²⁰ Sciogliendo la riserva inserita negli atti di compravendita dei lotti già alienati.



2. I PROPRIETARI SOTTOSCRITTORI (85 ditte e 105 proprietari) ACQUISTANO PRO QUOTA (per complessivi 677,88936 millesimi), i diritti relativi alle LE AREE (di complessivi 12 ha) da destinarsi a verde pubblico attrezzato, ai fini della cessione all'A.C.

☞ Le restanti quote, per complessivi 322,33059 millesimi, rimarranno in comproprietà del Signor CUGIS che si riservava di venderle ai futuri acquirenti di lotti.

1.3.7.4 AREE DI PROPRIETÀ DELLA COMUNIONE EDEN ROCK (TAB. A).

All'Art. 2 del nominato atto Notaio VACCA del 25.09.1972 vengono definite le aree da destinarsi a SEDIME STRADALE, ZONE VERDI e COMUNQUE OGGETTO DI PROPRIETÀ COMUNE.

Nell'atto si precisa che le aree sono in piena proprietà della comunione "VILLAGGIO TURISTICO EDEN ROCK", "SIN DAL MOMENTO DELLA VENDITA DEI SINGOLI DEI LOTTI SIA PER LE VENDITE GIÀ STIPULATE CHE PER QUELLE DA STIPULARE". Le aree sono così distinte in catasto:

A. PARTICELLE IN CAPO ALLA COMUNIONE (ART. 2)						
Sez	fg	mapp	sub	attuale	mq	destinazione
B	12	2	b	131	400	sedime stradale
		2	c	132-111c	1.900	parcheggio
		6	ai	137	6.560	sedime stradale
		65	b	169	1.920	sedime stradale
		68	b	172	16.080	sedime stradale
		68	h	178	5.840	parcheggio
		72	b	181	1.280	parcheggio
		73	b	183	2.320	sedime stradale
		69	ex 69a		12.220	strada-parcheggi
		70	ex 4sub1		3.000	sedime stradale
		110	ex 69c	110	1.120	sedime stradale
Sommano					52.640	

1.3.7.5 AREE COMUNI DI PROPRIETÀ PRO-INDIVISO OGGETTO DI CESSIONE (TAB. B)

Nell'Art. 3 del nominato atto Vacca del data 25.09.1972 il primo proprietario CUGIS Antonino vende le aree da destinarsi a verde pubblico ATTREZZATO, ai sottoscriventi proprietari "IN COMUNE E PER LA QUOTA MILLESIMALE CORRISPONDENTE ALLA SUPERFICIE DEL LOTTO DI CIASCUN ACQUIRENTE", COMPLESSIVAMENTE 677,66936 millesimi; "RESTANDO IL SIGNOR CUGIS COMPROPRIETARIO DELLE QUOTE MILLESIMALI INVENDUTE" (pari a 322,33058 millesimi).

In particolare le particelle esterne acquisite sono le seguenti.

B PARTICELLE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (ART. 5)					
sez	fg	mapp	sub	mq catastali	mq reali
B	12	2	b	30.220	28 575,71
		4	b	75.680	72 128,80
		72	b	14.100	13 856,30
Sommano				120.000	114.560,81



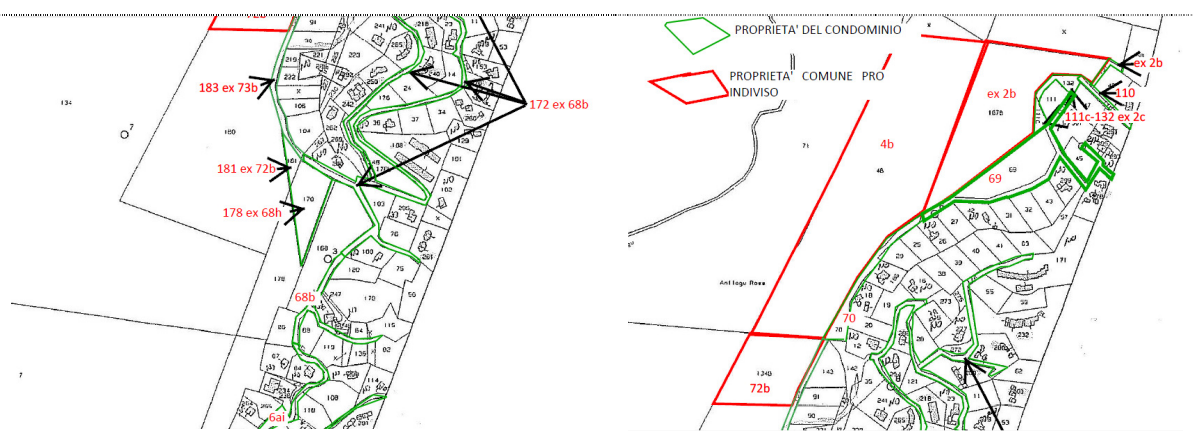


Figura 15 individuazione delle aree in cessione ex D.A. 518 del 18.07.74

1.3.7.6 SPECIFICA DEGLI ATTI DI CESSIONE AREE A STANDARD URBANI

Le aree a verde pubblico esterno (*distinte ai mappali 2b, 4sub b e 72 sub b di complessivi 12 ha*) sono state già cedute nel tempo dai lottizzanti al Comune di Domus de Maria attraverso una successione di atti unilaterali come di seguito elencati:

- 📅 11 APRILE 1984 Janine VAN DOREN in nome e per conto della SI.MED²¹ in relazione alla quota di proprietà di a 323,33064 millesimi;
- 📅 IN DATA 01, 03, 05 LUGLIO 1985: SERRA Carlo +15²² in relazione alla quota di complessivi 89,25620 millesimi;
- 📅 IN DATA 07, 11, 28 AGOSTO 4 SETTEMBRE 1985: GOGUET Rene' Jean Baptiste+7²³ per complessivi 39,67934 millesimi;
- 📅 IN DATA 01, 07, 12, 19, 24, 28 MARZO 1986 LEONE Silvia +35²⁴ per complessivi 231,70242 millesimi;

📌 Come indicato dall'UTC le ulteriori quote millesimali sono state nel tempo monetizzate conformemente alla nota assessoriale n. 1266/u.

* * *

1.3.7.7 MODIFICHE INTERVENUTE NELLE AREE DI CESSIONE

IL BLOCCO DELLE AREE ESTERNE A VERDE PUBBLICO attrezzato (*mappali 2b, 4b e 72b, di complessivi 12 ha*), risulta attualmente all'incirca nella configurazione e stato originari.

LA VIABILITÀ E GLI SPAZI COMUNI INTERNI all'insediamento hanno subito, nella fase di insediamento, modifiche di traccia legate a ostacoli naturali o necessità di preservare aree particolarmente sensibili, assestamenti di confine operati tra proprietari (*spontanei o in esito a controversie*), oltre a errori legati alla successiva giustapposizione delle particelle.

* * *

²¹ Autenticato nella firma dal Dott. Roberto PUTZOLU rep. 25092 in data 28.01.1985 reg. Sanluri al n. 677/1 vol. 238;

²² Autenticato nella firma, Dr. Carmen CAPPELLINI, Notaio in Tortoli;

²³ Dr. Carmen CAPPELLINI, Notaio in Tortoli, portante cessione gratuita a verde pubblico (registrato a Lanusei in data 20.09.1985 n. 1069 mod. I volume 141 trasmesso al comune di Domus D.M. prot. 4201 in data 25.10.1985;

²⁴ Dr. Carmen CAPPELLINI, Notaio in Tortoli, portante cessione gratuita a verde pubblico, (registrato a Lanusei in data 11.04.1986 mod 1 vol n. 141 trasmesso al comune di Domus D.M. prot. 1733 in data 02.05.1983);



1.3.8 I LOTTI URBANISTICI

1.3.8.1 IL NUMERO DEI LOTTI

Il piano originario include nella superficie fondiaria 118 unità fondiarie (U.F.) di cui:

- ☑ 107 LOTTI, *individuati con notazione numerica progressiva, di pezzatura pari a 2.000 mq, con poche eccezioni che portano la media a 2.200 mq;*
- ☑ 11 GRANDI LOTTI, *individuati con lettere dalla A alla M, di superficie variabile da 1.700 a 14.140 mq, di pezzature media pari a circa 6.000 mq;*
- ☞ *Questi ultimi corrispondevano alle aree definite in relazione come “AREE IN COMUNE O CONDOMINIALI” “RAGGRUPPATE NELLE ZONE CHE SARANNO CEDUTE IN PROPRIETÀ AL COMUNE E CHE VERRANNO DESTINATE PER SERVIZI, PARCO E GIOCHI”.*

Attualmente l’assetto fondiario contempla ancora un totale di 113 unità di cui:

- ☑ 109 UNITÀ FONDIARIE PRIVATE di cui:
 - 37 EDIFICATI;
 - 60 PARZIALMENTE INEDIFICATI
 - 12 ancora Inedificati;
- ☑ 4 GRANDI AREE RESIDUE: la B, parte della D, e l’F, nonché l’H1, attualmente inedificate, se si eccettuano le opere tecnologiche.

1.3.8.2 LA CORRISPONDENZA PLANIMETRICA

I lotti corrispondono parzialmente per forma, giacitura e superficie alla loro previsione di Piano; idem dicasi per la situazione catastale. Le difformità di tracciato stradale hanno contribuito ad alterare forma e dimensione delle unità fondiarie; la viabilità, attraversando in alcuni punti i lotti, ha generato porzioni fondiarie disgiunte e spazi di risulta. Allo stesso modo alcune variazioni si sono generate nella zona limitrofa alla strada di bordo (*Viale dei Ginepri*) dove alcuni lotti sono trasmigrati più in alto, in zona meno acclive, lasciando libera una ampia fascia di terreno contigua alla zona di cessione.

Da un confronto tra stato di fatto e mappa catastale si è verificato che, al di là delle modifiche morfologiche, le estensioni dei lotti non si sono sostanzialmente modificate.



Figura 16 Confronto fra Mappa Catastale e trama attuale dei lotti



* * *

1.3.9 LA TIPOLOGIA EDILIZIA

LE INDICAZIONI DEL PIANO Ai sensi del progetto del 1973, nella Relazione Tecnica Illustrativa la Tipologia Edilizia viene definita come: “ABITAZIONE UNIFAMILIARE, IN PROPRIETÀ O IN AFFITTO, CIASCUNA CON UN' AREA O GIARDINO ATTORNO”.

Il medesimo piano alla Tavola progettuale n. 6 individua due tipologie di fabbricati di cui una, denominata “A”, di 70 mq e la seconda: “B” di 100 mq.

Le tipologie sono sviluppate su un unico livello; l'altezza massima è stata fissata in 4,50 ml dal DA 340/U e dalle circolari della forestale).

ATTUALMENTE sono riconoscibili 31 esempi di tipologie originarie nella pezzatura da 100 mq, pur con modificazioni legate a aggiunte di porticati e chiusure di anse. La pezzatura da 70 mq è meno presente (circa 15) o meno riconoscibile a causa degli intervenuti ampliamenti.

Le costruzioni più recenti si distaccano radicalmente dalla tipologia di Piano, con edifici articolati di maggiori dimensioni. Sono inoltre presenti sei grandi aggregazioni a schiera, lunghe e dense.

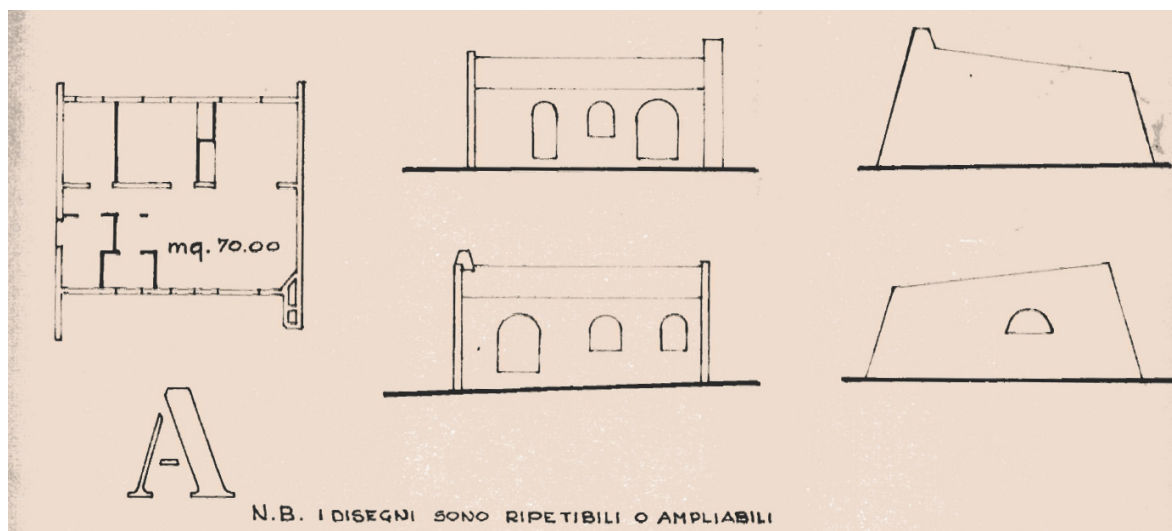


Figura 17 Tavola 06 – Tipologia Edilizia A del Piano di Lottizzazione del 1972

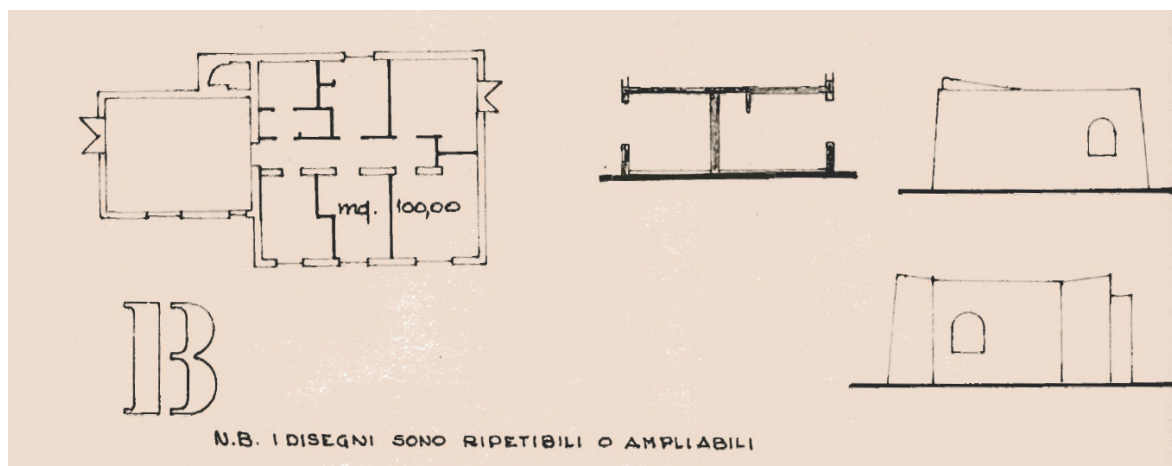


Figura 18 Tavola 06 – Tipologia Edilizia B del Piano di Lottizzazione del 1972



2 IL PROGETTO URBANISTICO: CRITERI COMPOSITIVI E INDICAZIONI GESTIONALI

2.1 FINALITÀ E MOTIVAZIONI STRATEGICHE DELL'INTERVENTO

L'OBIETTIVO GENERALE STRATEGICO del presente documento è il consolidamento dell'insediamento urbano di Eden Rock, intendendo comprendere, con questo concetto, più fattori:

1. **CONSOLIDAMENTO DELL'ASSETTO URBANO** attraverso il completamento urbanistico-edilizio;
2. **CONSOLIDAMENTO DELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO** Urbanistico-edilizio;
3. **CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE** DELL'INSEDIAMENTO;

* * *

2.2 CONSOLIDAMENTO DELL'ASSETTO URBANO

2.2.1 LA VALORIZZAZIONE DELLE CONTINUITÀ SPAZIALI NATURALI.

Già dal Piano di Lottizzazione del 1972, le aree di cessione a verde erano state individuate sul lato Nord Ovest, come filtro tra l'edificazione residenziale e lo spazio naturale della valle del Rio Gutturu Antiogu. Dette aree a "cessione esterna" sono tenute a vegetazione spontanea, pressoché intatta, in continuità dall'interno della lottizzazione con l'esterno naturale.

Detto indirizzo viene confermato e rafforzato dalla previsione di aree a parcheggio o verde privato concentrate verso "l'esterno" e tenute a macchia spontanea.

2.2.2 IL CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE INSEDIATIVA E DEL CONSUMO DEL SUOLO.

Nella presente proposta si è seguito il criterio del contenimento della dispersione insediativa e del consumo del suolo accorpando le volumetrie disponibili, a favore di una maggiore continuità delle superfici a giardino, con l'edificazione immersa nel verde e che si fonde con esso.

2.2.3 I CRITERI DI PROGETTAZIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA

LA CONTINUITÀ: In questa sede si è scelto di rivisitare le tipologie del Piano del 1972 che caratterizzano in gran parte la lottizzazione, e che risultano ancora essere formalmente un connubio fra i caratteri stilistici mediterranei e architettura razionalista.

LE PREVISIONI. Nella riproposizione delle tipologie Edilizie si è tenuto conto della necessità di adeguarsi alle attuali esigenze in termini di spazio (*metratura e articolazione*), dotazioni nonché rapporti, ambientali e paesaggistici, con il contesto.

Si è inoltre provveduto a prevedere tipologie delle abitazioni bi o plurifamiliari che fossero contemporaneamente:

- ALTERNATIVE AI GRANDI EDIFICI A SCHIERA;
- CONGRUENTI AI CRITERI DI CONCENTRAZIONE dei volumi edilizi;
- ADATTE AL SITO ACCIDENTATO, e ai caratteri stilistici tradizionali;

È stata anche progettata una tipologia di pendio articolata a L, aperta verso il paesaggio.

2.2.4 I CRITERI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

All'interno del Piano è incluso il Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione Primaria, che nel caso di Eden Rock vuol dire l'opportunità di razionalizzare e migliorare opere già eseguite e integrarle con altre.



Si tratta quindi di opere rivolte a migliorare la vivibilità dell'insediamento:

- **STRADE**

- piccoli allargamenti dove possibile,
- protezioni verso lo strapiombo con uso di guard - rail,
- percorsi pedonali protetti (ove possibile),
- razionalizzazione dei dispositivi di traffico,
- revisione del fondo stradale;

- **VERDE PUBBLICO**

- Recupero e sistemazione di piccole aree marginali, con aiuole, parcheggi, piccole aree di sosta;
- Arredo Urbano,
- Prevenzione antincendio,
- Attrezzaggio leggero della grande area in pendio verso il Rio;

- **RETE IDRICA E SISTEMA FOGNARIO**

- revisione della rete idrica,
- Revisione e razionalizzazione delle fosse biologiche (Sistema di Depurazione singolo o per gruppi di ville).

* * *

2.3 CONSOLIDAMENTO DELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO URBANISTICO-EDILIZIO

Il presente progetto procede al riordino e alla omogeneizzazione delle disposizioni normative e regolamentari (*in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale*) intervenute dall'approvazione del primo strumento urbanistico a oggi.

* * *

2.4 CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE DELL'INSEDIAMENTO

2.4.1 I CRITERI DI PROGETTAZIONE PAESISTICA.

L'insediamento ormai storicizzato di Eden Rock ha un buon inserimento nel contesto paesaggistico: rispetto alla percezione passiva, è da notare come sia estremamente difficile vedere le ville da luoghi facilmente percorribili e frequentati, infatti non è individuabile dalla Strada Statale, non è visibile, se non per alcune piccole frange, dalla spiaggia di Santa Margherita.

Gli unici punti da cui è possibile individuarlo, in lontananza peraltro, sono le creste delle montagne circostanti (*Punta de Santruxera*) e la cima della collinetta Punta S'Ega 'e Bernardini da cui sono state scattate le foto incluse in questo studio, e la vista è comunque armonica, con le zone a verde che prevalgono e incorporano gli edifici.

La nuova edificazione si inserirà in maniera leggera nell'esistente, con tutte le cautele e le mitigazioni previste, di eventuale accorpamento di fabbricati adagiati sulle curve di livello, controllo delle altezze, uso di materiali compatibili, tutela e incremento della vegetazione, riduzione al minimo delle trasformazioni delle superfici naturali.





Figura 19 - Vista dalla Punta S'Ega 'e Bernardini



Figura 20 - Vista dalla Spiaggia di Santa Margherita

2.4.2 SOLUZIONI PROGETTUALI IN GRADO DI GARANTIRE MAGGIORE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.

Gli indirizzi generali della pianificazione urbanistica, paesistica ed edilizia, unitamente all'attuale sensibilità verso la riduzione dell'impatto antropico e il consumo di risorse, ha condotto ad una impostazione generale dell'intervento attenta ai dettagli.

In particolare le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici sono orientate a criteri di ecosostenibilità, seguendo un linguaggio architettonico contemporaneo caratterizzato dalla semplicità formale dei corpi di fabbrica e dall'impiego di materiali, colori e finiture che si armonizzano con i cromatismi del contesto naturale circostante. Seguono elementi proposti in questa fase e suscettibili di maggior dettaglio in fase di progettazione del completamento delle opere di urbanizzazione ed edilizie.



2.4.2.1 TECNOLOGIE IMPIEGATE E TIPO DI UTILIZZO DEI MATERIALI.

I materiali previsti saranno del tipo non dannoso per la salute umana. Non verranno utilizzati materiali rari o preziosi; in particolare:

- 🏡 **NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE:** Le tecniche costruttive previste dovranno prevedere l'uso di sistemi e materiali comunemente usati dalle maestranze e imprese locali;
- 🏡 **LE ZONE VERDI** saranno distinte in:
 - ✓ **VERDE PUBBLICO**, articolato in verde attrezzato in maniera leggera per gioco, sport e verde di schermo-supporto agli spazi parcheggio,
 - ✓ **VERDE PRIVATO**, afferente alle ville, in cui si continuerà a utilizzare essenze (*arboree, cespugliate e erbacee*) riconducibili a quelle tipiche del luogo (*macchia mediterranea*) od ormai naturalizzate (*piante da frutto*);
- 🏡 **VIABILITÀ E PARCHEGGI PUBBLICI:** Ulteriori aree di sosta saranno realizzate con materiali ad alta permeabilità e riciclabilità e bassa rumorosità; verranno utilizzati efficaci strumenti di drenaggio e parziale riutilizzo delle acque meteoriche; le pavimentazioni indicate per le zone a parcheggio saranno quelle drenanti, come il prato armato *et similia*, in ossequio al principio di invertire la tendenza all'impermeabilizzazione del suolo.
- 🏡 **SUPERFICI PRIVATE** saranno pavimentate con materiali ad alta permeabilità come il ghiaietto, ovvero con elementi modulari prefabbricati, permeabili e salva erba, come piastre in pietra o cls posate a secco con giunto largo inerbito, e grigliati modulari.



3 LA PROPOSTA URBANISTICA DESCRIZIONE E DIMENSIONAMENTO

3.1 SINTESI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

In generale il presente studio, nel rispetto degli indici di sviluppo edilizio “storici”, prevede:

- ☑ **UNA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE** del villaggio Eden Rock in termini di:
 - 🏡 OROGRAFIA, DESTINAZIONE D’USO, SUSCETTIVITÀ e RISCHI POTENZIALI delle singole aree;
 - 🏡 POSIZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI FABBRICATI, DEGLI IMPIANTI e delle relative aree di accesso;
 - 🏡 STATO DELLA NORMATIVA E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA;
- ☑ **UNA PROPOSTA DI RIASSETTO** del tessuto urbanistico-ambientale ed edilizio esistente attraverso:
 - 🏡 LA RIDEFINIZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E A USO PUBBLICO;
 - 🏡 IL CONSOLIDAMENTO DELLA DOTAZIONE VOLUMETRICA ATTESA;
 - 🏡 IL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

e, nello specifico, prevede:

1. **LA RIDEFINIZIONE DELLE CESSIONI A STANDARD.** In particolare la ridefinizione (*individuazione e quantificazione*) delle aree da destinarsi a cessione pubblica, che vengono ricondotte a una percentuale del 30% della superficie Territoriale complessiva.

I criteri dell’individuazione delle zone di cessione sono conformi a quanto previsto dal Piano delle Zone F:

- 🏡 LE CESSIONI RIGUARDANO PRIORITARIAMENTE LE SUPERFICI DI MAGGIOR PREGIO AMBIENTALE:
 - a. IL PENDIO ricoperto da macchia mediterranea che degrada verso il Rio;
 - b. ALTRE AREE DI BORDO;
 - c. LE AREE INTERNE pressoché intatte;
 - 🏡 LA VIABILITÀ E L’ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI ESALTANO E CONSENTONO LA FRUIZIONE DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI: la strada di bordo, Via dei Ginepri, il cui assetto stradale è stato determinato dal Piano di Lottizzazione del 1972, è un susseguirsi di visioni panoramiche verso la catena montuosa di Punta de Santruxera;
2. **IL RIASSESTAMENTO E COMPLETAMENTO DELL’ASSETTO VOLUMETRICO:** previsione di intervento nei lotti ineditati o in cui non è stata saturata la volumetria assentibile;
 3. **L’ASSESTAMENTO E COMPLETAMENTO DELLA VIABILITÀ** di piano in termini di:
 - 🏡 ACCESSO AI LOTTI;
 - 🏡 DOTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE di servizio a rete e puntuali (*parcheggi pubblici*);
 - 🏡 SICUREZZA DI MARCIA (*dotazioni passive di sicurezza, protezione dei corpi stradali mediante barriere*);
 4. **IL COMPLETAMENTO/INTEGRAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI URBANI**, di rete e puntuali, esistenti e la sostituzione di quelli desueti;
 5. **L’INTRODUZIONE DI ULTERIORI COMPENSAZIONI AMBIENTALI:** nuova definizione dei rapporti tra assetto residenziale, ambiente antropizzato e contesto naturale attraverso interventi puntuali volti a migliorare alcuni aspetti



dell'impatto paesistico-ambientale dell'insediamento; seguendo le indicazioni del Piano delle Zone F a proposito di impatti e mitigazioni nonché del vigente PPR:

→ **IMPATTO VISIVO**, attraverso:

- 🚧 LA LIMITAZIONE DELLE OPERAZIONI DI SCAVO allo stretto indispensabile, conferendo i materiali di risulta a discarica autorizzata, con espresso divieto allo spandimento in sito;
- 🚧 LE PARTI IN VISTA DOVRANNO ESSERE OPPORTUNAMENTE MASCHERATE, ove occorra operare dei riporti, mediante rivestimenti o con piantumazione di essenze vegetali.

→ **IMPATTO PAESISTICO-AMBIENTALE**, attraverso:

- 🚧 COSTRUZIONI CHE SEGUANO LE CURVE DI LIVELLO evitando, per quanto possibile, i volumi isolati;
- 🚧 IL DIVIETO DI ESPOSIZIONE DI SERBATOI IDRICI o del gas ed unità esterne di condizionamento;
- 🚧 ALTEZZE FUORI TERRA CONTENUTE ENTRO I DUE PIANI, con obbligo di gradonamento dei volumi nei terreni in pendio e altezza media m 4,5.
- 🚧 COPERTURE a terrazza, oppure a tetto a inclinazione contenuta e manto di tegole tradizionali.
- 🚧 COLORI delle parti a vista scelti nella gamma cromatica delle terre.
- 🚧 STRUTTURE ed elementi architettonici rispettosi della tecnica costruttiva dei luoghi.
- 🚧 STRADE DI LOTTIZZAZIONE CHE abbiano un tracciato il più possibile rispettoso delle curve di livello e larghezza complessiva contenuta (entrambe le condizioni già soddisfatte).
- 🚧 PREDISPOSIZIONE DI AREE PUBBLICHE DI SOSTA, rientrate rispetto al filo stradale e in misura di 2,5 mq/ab (*con una dotazione volumetrica di 150 mc/abitante*)
- 🚧 PROGETTAZIONE UNITARIA PER LOTTI, attraverso il coordinamento architettonico degli interventi (per l'edificazione da realizzare).

→ **CONSUMO DI RISORSE NATURALI**:

- 🚧 Evitando o contenendo l'eliminazione di essenze vegetali o comunque attivando una contestuale opera di reimpianto in aree circostanti.

→ **PRODUZIONE DI INQUINANTI**

- 🚧 Si conferma il sistema di depurazione dei liquami per singolo lotto, privilegiando il riutilizzo dei reflui, debitamente trattati, a scopo irriguo.

Per i dettagli sulle dimensioni dell'area oggetto della sistemazione urbanistica, la ripartizione delle superfici, la distribuzione della potenzialità edificatoria; si rimanda agli elaborati grafici di progetto e alle norme di attuazione.

* * *

3.2 IL PRESENTE STUDIO DI ASSESTAMENTO

GENERALITÀ

Il presente lavoro prende avvio dalle “invarianti” della progettazione “storica”, così come previste dal Piano di disciplina delle zone “F” (*che ha definitivamente modificato i parametri urbanistici*) e riconfermate dai successivi strumenti urbanistici generali. Dette Invarianti sono rappresentate da:



- a. IL PERIMETRO della subzona;
- b. IL CORREDO VOLUMETRICO COMPLESSIVO (79.573 mc);
- c. LA DOTAZIONE MINIMA DI SUPERFICI DI CESSIONE a standard urbani (30%);

* * *

3.3 DATI CARATTERIZZANTI LA LOTTIZZAZIONE

IL PERIMETRO. Quanto al perimetro della subzona in specie, nell'attuale studio è stato ripreso quello dello studio di disciplina delle zone F (*lievemente difforme da quello dell'originario Piano di Lottizzazione*) sistematicamente ribadito dalla successiva pianificazione comunale e sovracomunale.

LE SUPERFICI Ai fini delle elaborazioni urbanistiche sono state generalmente prese a base di calcolo le superfici territoriali reali, che hanno dimostrato buona aderenza rispetto a quelle catastali.

☞ *Ai soli fini della ripartizione della volumetria residua all'interno dei singoli lotti urbanistici è stata utilizzata la superficie catastale in capo ai singoli proprietari, superficie più aderente all'effettiva distribuzione dei diritti edificatori che non la reale superficie occupata negli anni dai proprietari dei lotti fondiari.*

Fissato il perimetro come sopra, la superficie territoriale è risultata pari conforme a quella prevista (475.100 mq)

* * *

3.4 ZONIZZAZIONE

Segue tabella riassuntiva delle superfici urbanistiche di subzona.

Lotti residenziali - superficie effettiva	287 421	60,49%
Strade Private	4 879	1,03%
Verde privato	12 976	2,73%
Attrezzature	386	0,08%
Aree già oggetto di cessione unilaterale - superficie effettiva	111 949	23,56%
Aree verdi di proprietà o in uso del Condominio	32 000	6,74%
Strade	25 490	5,37%
TOTALE	475 100	100,00%

Figura 21 - Estratto dalla Tav. 03.1 Zonizzazione

3.4.1 LE SUPERFICI FONDIARIE

LE AREE DESTINATE A RESIDENZA. La superficie fondiaria effettiva misurata, di complessivi 287.421 mq, si articola in 109 lotti (*con una pezzatura oscillante tra circa 2.000 mq, la minima, e circa 6.000, massima*) di cui 37 saturi, 60 parzialmente edificati e 12 ineditati.

L'equivalente superficie "nominale" computata attraverso la sommatoria delle estensioni delle relative particelle catastali, è pari a 279.742 mq; il tutto con uno iato del 0,97%, in linea con le migliori aspettative, anche in ragione della presenza di alcune particelle catastali i cui identificativi attuali (*e le relative superfici*) non sono stati rinvenuti (*costringendo i tecnici ad una complessa, e talvolta non univoca ricostruzione storica delle variazioni superficiali*).



LA MAGLIA DEI LOTTI, ormai sedimentata, è stata rispettata in sede di progetto. Il tutto a meno di alcuni lotti non raggiungibili altrimenti, che ha reso necessario la previsione, o la riproposizione, di brevi tratti viari (*interni o esterni alla subzona*) al fine di garantirne l'accesso. L'individuazione dei limiti dei singoli lotti è avvenuta sulla base:

- 📌 DELL'USO CONSOLIDATO documentato dalle effettive recinzioni esistenti (*fatta salva la possibilità di verificare la situazione di alcune aree private "contese"*);
- 📌 DELLA MAGLIA CATASTALE;
- 📌 DALLA MAGLIA ORIGINARIA DEI LOTTI come definiti dagli elaborati del P.d.L. del '73 e successive modifiche.

I LOTTI LIBERI L'utilizzo dei lotti ancora liberi è stato attentamente valutato in rapporto alle esigenze di zonizzazione (*verde di cessione*) e all'orografia. Di conseguenza, nel calcolo delle superfici fondiariae sono state registrate quelle reali (*confinante con gli strumenti grafici di cui sopra*) con riferimento agli assetti di fatto, "consolidati".

📌 I COMPARTI EDIFICATORI. L'originario Piano di Lottizzazione contemplava la suddivisione in una serie di unità edificatorie minori, denominate Comparti edificatori che avrebbero dovuto garantire "SITUAZIONI OMOGENEE DI VIABILITÀ, ELETTRIFICAZIONE, ACQUEDOTTI E ANDAMENTO OROGRAFICO, E QUINDI POSSIBILITÀ EDIFICATORIE UGUALI PER CIASCUN PROPRIETARIO CHE INTENDA COSTRUIRE LA PROPRIA ABITAZIONE". All'attualità non si ripropongono tali suddivisioni in quanto la ormai pressoché definita urbanizzazione ne fa venir meno i criteri ispiratori.

* * *

3.4.2 SUPERFICI PUBBLICHE (PER VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PARCHEGGI E SERVIZI)

GENERALITÀ. Il presente progetto ripropone le aree a cessione pubblica così come indicate dell'originario strumento lottizzatorio integrandole con ulteriori superfici a verde di uso comune, al fine del raggiungimento delle quantità prescritte dallo studio delle zone F, consistenti nel valore minimo del 30%.

ALLOCAZIONE. Nello specifico il progetto propone la riconferma delle aree a standard già a suo tempo cedute unitamente ad altre aree a verde pubblico in capo alla comunione.

Segue individuazione per categorie delle aree in cessione:

📌 LE AREE DI CESSIONE "STORICHE" (2b, 4b e 72b di complessivi 12 ha). Consistenti nel blocco principale di verde della valle del Rio Gutturu Antiogu così come storicamente localizzate sul lato Nord Ovest dell'insediamento;

📌 IL VERDE LINEARE. Trattasi di ampi tratti lineari a verde che innervano l'insediamento (*perlopiù coperti da vegetazione a macchia mediterranea pressoché intatta*) da attrezzarsi a parco urbano/territoriale. Dette aree risultano strategiche proprio in quanto:

- RISULTANO IN DIRETTA CONTINUITÀ con la grande zona a verde della valle del Rio Gutturu Antiogu;
- SI CONFIGURANO IN TERMINI DI "CORRIDOI BIOTICI" che, a partire dal maggior nucleo a verde, attraversano l'intero insediamento;
- COSTITUISCONO FILTRO (*paesaggistico e ambientale*) tra l'edificazione residenziale e lo spazio naturale;

📌 IL LOTTO "B" (MAPPALE 168) di cui l'Amministrazione Regionale aveva disposto la cessione, all'atto del decreto di approvazione dell'originario Piano di Lottizzazione;



LE AREE PUNTUALI. Trattasi di altre aree a verde pubblico attrezzato, di dimensioni contenute, sparse nel tessuto insediativo in posizione facilmente fruibile, destinate a funzioni specifiche o suscettibili di tutela;

L'ESTENSIONE COMPLESSIVA delle aree a standard urbani di cui alla presente proposta è pari a 143.949 MQ, cioè oltre il 30% della superficie territoriale.

* * *

3.4.3 LE AREE A VERDE PRIVATO

Le aree a suo tempo destinate a verde comune (*ex art. 7 del D.A. n 2266/U 1983 "Floris"*) così indicate nell'originario progetto di piano risultano all'attualità, a parte poche eccezioni, profondamente modificate (*traslate e frantumate*) a causa della mutata ubicazione di viabilità e lotti privati.

Nel presente progetto, in accordo con gli uffici competenti, si è optato per privilegiare il verde ad uso pubblico mettendo a disposizione della collettività condominiale le aree residue.

* * *

3.4.4 VIABILITÀ E ATTREZZATURE

L'intervento riprende la preesistente viabilità, integrandola con piccoli tratti di servizio ai lotti interclusi, sempre nel rispetto dei valori paesistici del contesto.

* * *

3.5 L'ASSETTO VOLUMETRICO

3.5.1 LA VOLUMETRIA COMPLESSIVA

IL CORREDO VOLUMETRICO GLOBALE DI LOTTIZZAZIONE risulta storicamente individuato dallo studio delle zone F in 79.573 MC e di seguito confermato dai successivi strumenti urbanistici comunali.

LA VOLUMETRIA ESISTENTE La volumetria residenziale a oggi esistente è pari a 58.964 (*così come determinata da apposito rilievo e successive elaborazioni e verifiche*) Detto volume corrispondente a circa il 75% di quella consentita. Rimangono disponibili 20.609 MC.

Detta volumetria residenziale esistente risulta leggermente superiore a quella attesa in base al computo degli atti autorizzatori così come rinvenuti presso l'U.T.C., equivalente a 51.499 MC, con un incremento del 15,8%.

Lo scostamento è originato tanto dalla accertata sussistenza di atti autorizzatori non rinvenuti presso gli archivi comunali che alle ineliminabili approssimazioni del rilievo volumetrico (*pur accurato*), peraltro condotto in situazioni disagiati.

A ciò si aggiunga l'indisponibilità di alcuni condomini a consentire l'accesso ai tecnici della ditta rilevatrice per le verifiche "a terra", con inevitabili approssimazioni (*cautelativamente in eccesso*) in sede di computo.

LA VOLUMETRIA PREVISTA – il presente progetto prevede la conferma dei diritti edificatori dei lotti secondo i rapporti di proporzione previsti dall'originario piano di lottizzazione, così come integrato dallo "Studio di disciplina delle zone F".



La volumetria disponibile di progetto è stata determinata, in via cautelativa, dalla differenza tra la volumetria disponibile, pari a 79.573 mc e quella accertata di 58.964 mc. Rimangono disponibili 20.609 mc da assegnare agli aventi diritto.

La predetta dotazione volumetrica è stata distribuita tra lotti in ragione della superficie legalmente in capo ai soggetti proprietari (*superfici catastale*). Superficie che costituisce dato certo sull'effettiva spettanza dei diritti edificatori.

I predetti parametri hanno comportato la disponibilità di un indice fondiario pari a 0,2489 mc/mq.

☞ *A titolo di esempio un lotto di 2.000 mq disporrà di una volumetria di 495,92 mc.*

L'implementazione dei criteri sopra indicati hanno condotto ad una distribuzione volumetrica come di seguito indicato:

- 🏠 **I LOTTI INEDIFICATI:** Su 12 lotti ineditati sono stati previsti 6.535,47 mc finalizzati alla realizzazione di nuove costruzioni.
- 🏠 **I LOTTI NON SATURI:** SU 60 LOTTI NON SATURI che non hanno fruito interamente del proprio volume massimo, viene distribuita la ulteriore quota di cubatura disponibile 14.073,202 mc; In essi sarà possibile effettuare completamenti e piccoli ampliamenti delle residenze.

3.5.2 L'INDICE TERRITORIALE

STATO DI PROGETTO Stante la volumetria complessiva di 79.573 mc e la superficie territoriale pari a 475.100 l'indice territoriale "reale effettivo" pari a 0,167 (a fronte del 0,12 mc/mq erroneamente indicato nello studio di disciplina);

3.5.3 L'INDICE FONDIARIO

STATO DI FATTO: In ragione delle passate temperie dell'insediamento, il livello di edificazione dei singoli lotti e il relativo indice fondiario risulta variabile.

In particolare si assiste alla presenza di localizzati superamenti dell'indice 0,26 mc/mq (con un valore massimo di 0,57 e un valore medio di 0,3564 mc/mq).

Il superamento dell'indice fondiario massimo (0,26 mc/mq) è legato ad una rimodulazione nella distribuzione della volumetria inizialmente prevista a causa:

- a. **DEL SUBENTRATO SISTEMA DEI VINCOLI** all'edificazione (*dettato dagli strumenti sovraordinati*) che ha spinto verso l'accorpamento delle nuove volumetrie a quelle esistenti.
- b. **LA VULNERABILITÀ AMBIENTALE** di specifici ambiti fondiari che ha condotto nel tempo (*sotto le indicazioni dell'A.C. e dell'Ente Foreste*) allo spostamento delle volumetrie in ambiti attigui capaci di ospitarla.
- c. **DEL RILASCIO DI SINGOLE CONCESSIONI** non già in funzione delle superfici nominali dei lotti di proprietà (come risultanti in atti) ma di quelle reali, spesso maggiori.

STATO DI PROGETTO. Come sopra accennato la volumetria disponibile (20.609 mc) è stata distribuita in ragione dei diritti edificatori dei lotti non saturi (If < 0,26 mc/mq), attraverso l'assegnazione di un indice fondiario egualitario di



calcolo, minore di quello massimo, pari a 0,2489 mc/mq ottenuto “spalmando” la volumetria ancora disponibile sulle aree non sature.

☞ *In relazione a quanto detto, la superficie dei lotti, riguardata ai fini della distribuzione dell'indice fondiario, è stata non già quella aleatoriamente riscontrabile dalle recinzioni attuali dei singoli lotti ma quella catastale di proprietà dei singoli titolari.*

A seguito della presente ridistribuzione volumetrica l'indice fondiario medio del compendio, ricalcolato con riferimento all'intera superficie fondiaria (come rilevata nel presente piano) è pari a 0,2884 mc/mq.

☞ *Gli indici fondiari, puntualmente verificati, risultano in ogni caso al di sotto del limite massimo dello 0,75 mc/mq, prescritto dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U “Floris”.*

* * *

3.6 SPECIFICITÀ DELLA VARIANTE

3.6.1 PREMESSE

Il presente studio è da ritenersi variante non sostanziale ai sensi dell'articolo 21 comma 2bis della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45²⁵ come modificata dalla L.R. n. 19 del 2 agosto 2013²⁶.

In particolare l'art. 2 bis della L.R. n. 19 del 2 agosto 2013 precisa che una variante urbanistica non sostanziale non debba:

☒ **INCIDERE SUL DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO** del piano attuativo;

☒ **COMPORTARE MODIFICHE;**

🗑 **AL PERIMETRO;**

🗑 **AGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ;**

🗑 **ALLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO**

Pertanto la presente proposta rientra nell'indicata fattispecie per i motivi di seguito indicati:

3.6.2 DIMENSIONAMENTO VOLUMETRICO

Quanto alla mancata incidenza dell'assestamento sul dimensionamento volumetrico, come esplicitamente sopra documentato, la dotazione volumetrica in assestamento rimane invariata rispetto alle pluriconfermate previsioni dello Studio di Disciplina delle Zone “F”;

3.6.3 PERIMETRO

Quanto alla mancata incidenza dell'assestamento sul perimetro della subzona, lo stesso rimane invariato rispetto alle previsioni dello Studio di Disciplina delle Zone “F”.

3.6.4 LE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Nel presente progetto di assestamento le dotazioni di spazi pubblici o a uso pubblico, intese quali cessioni di standard urbanistici (come esplicitamente sopra indicato) non comporta modifiche alle cessioni storiche, prendendo

²⁵ Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;

²⁶ Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici;



altresì atto di standard e aree a cessione via via richiesti con le successive previsioni normative. Fino ad allinearsi alla attuale misura minima del 30%.

3.6.5 MODIFICHE AGLI INDICI DI FABBRICABILITÀ

Quanto alla mancata incidenza dell'assestamento sugli indici, come già esplicitamente indicato:

1. **L'INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE** rimane immutato nel passaggio dallo studio di disciplina e progetto in assestamento stante l'invarianza di superficie territoriale e volumetria complessiva;
2. **L'INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**, come sopra indicato:
 - a. Lo studio di disciplina assegna l'indice $I_f = 0,26$
 - b. La situazione attuale (*e quella in assestamento*) presentano un indice variabile da lotto a lotto in relazione alle modifiche di distribuzione legate alla:
 - SALVAGUARDIA DELLE ZONE AMBIENTALMENTE E PAESAGGISTICAMENTE SUSCETTIBILI
 - nonché alle:
 - MAGGIORI DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO

Posto che su questo versante la Regione Sardegna non ha mai dato un indirizzo interpretativo, il “**QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI**”, recentemente pubblicato per adottare uno schema di regolamento edilizio tipo secondo le direttive della Conferenza unificata tra Governo, Regioni e le Autonomie locali (*in attuazione della legge di conversione del decreto Sblocca Italia*), prevede le due distinte ed univoche definizioni che appresso si riportano:

- 🏠 **INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE:** “Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.”
- 🏠 **INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA:** “Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente”.

Stanti le suindicate definizioni risulta evidente che nelle zone di espansione la dicitura “indici di fabbricabilità” debba fare riferimento all’“Indice di edificabilità territoriale”, mentre l’Indice di edificabilità fondiaria è applicabile esclusivamente per le zone urbanistiche B.

Pertanto neanche l'indice di fabbricabilità viene modificato rispetto alle previsioni dello Studio di Disciplina delle Zone “F” Turistiche.

* * *

3.7 LA NORMATIVA

3.7.1 INTERVENTI CONSENTITI

Il presente Piano Attuativo contiene in sé la duplice valenza di

→ **INTERVENTO SULL'ESISTENTE**

e

→ **STRUMENTO DI ATTUAZIONE PER LA PARTE INATTUATA e del NON RISOLTO.**

e include la definizione di interventi possibili:

1. **NEI CASI IN CUI LA VOLUMETRIA SIA STATA GIÀ REALIZZATA *in toto*;**



2. NEI CASI IN CUI SIANO ANCORA POSSIBILI COMPLETAMENTI E AMPLIAMENTI dell'esistente;
3. L'EDIFICAZIONE EX NOVO dei lotti ancora ineditati.

Le NTA del vigente PPR dispongono che nelle zone caratterizzate da INSEDIAMENTI TURISTICI si debba favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo.

Pertanto vengono previste le seguenti tre tipologie d'intervento.

3.7.1.1 INTERVENTI E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA ESISTENTE

Nelle zone F1 (NTA del PPR art.12, 40 e 63) sono previsti, esclusivamente nell'ottica di riqualificazione architettonica del patrimonio abitativo esistente, i seguenti interventi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA;
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
- c. CONSOLIDAMENTO STATICO
- d. RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
- e. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AUMENTO DI VOLUME,

☞ **Tipologie di intervento così come definite all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".**

È inoltre possibile prevedere interventi di riqualificazione e integrazione di servizi, nonché riconversione a utilizzo ricettivo (*è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo*).

Gli interventi di riqualificazione possono avvenire mediante ristrutturazione edilizia senza aumento di volume a condizione che il progetto porti ad un miglioramento della qualità architettonica.

3.7.1.2 AMPLIAMENTI

Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta un incremento fino ad un massimo del 20% delle superfici esistenti (*Superficie utile, non residenziale, netta, accessoria*) per modifica planimetrica o sopraelevazione.

☞ **Per incrementi superiori al 20% l'intervento si considera di nuova costruzione.**

Gli interventi possono comportare, o meno, la contestuale trasformazione delle parti esistenti.

Essi consistono nel:

- a. AGGIUNTA DI NUOVO VOLUME EDILIZIO A UN EDIFICIO ESISTENTE, mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) o in senso orizzontale (estensione); oppure mediante la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline etc.);
- b. CREAZIONE DI NUOVA SUPERFICIE DI PIANO mediante la costruzione di soppalchi o modifica dell'altezza dei piani.

Nei casi in cui non sia stata realizzata la massima volumetria disponibile, è consentita la costruzione dei volumi aggiuntivi contigua o unita al fabbricato esistente mediante travature, scale, tettoie, pergolati ecc. di larghezza non superiore a ml 4,00.



È permessa la realizzazione di fabbricati disgiunti solo nei casi in cui le condizioni geomorfologiche del lotto siano tali da non consentire o sconsigliare la realizzazione di fabbricati in aderenza (*valloni, compluvi, tare rocciose, etc*). Resta comunque valida la prescrizione di non superare l'altezza di m 4,50.

3.7.1.3 NUOVE COSTRUZIONI

Gli "interventi di nuova costruzione" comportano la trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e comprendono:

- 1) LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI EDILIZI FUORI TERRA O INTERRATI;
- 2) GLI INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E DI IMPIANTI, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- 4) GLI INTERVENTI PERTINENZIALI che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 5) gli interventi che comportino la TRASFORMAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO INEDIFICATO.

* * *

3.7.1.4 TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie del Piano del 1972 sono state rivisitate e adeguate alle attuali esigenze, sia in termini di spazio (*metratura e articolazione*) che di dotazione di servizi igienici, per cui misurano al minimo rispettivamente 90 e 105 mq entrambe a un solo piano fuori terra.

È stata introdotta una tipologia di pendio articolata a L, aperta verso il paesaggio, a uno/due piani, con ampie terrazze e una superficie indicativamente ≥ 120 mq.

Il sistema dei nuovi vincoli all'edificazione dettati dagli strumenti sovraordinati e recepiti dal presente piano attuativo ha fatto sì che talvolta le nuove volumetrie debbano essere accorpate.

Sono state pertanto proposte tipologie multiple, una bifamiliare, una plurifamiliare in tutti e due i casi costituite da corpi articolati in pianta e in sezione, che si allontanano formalmente dai lunghi edifici a schiera e si collocano sulla naturale orografia del sito.

* * *

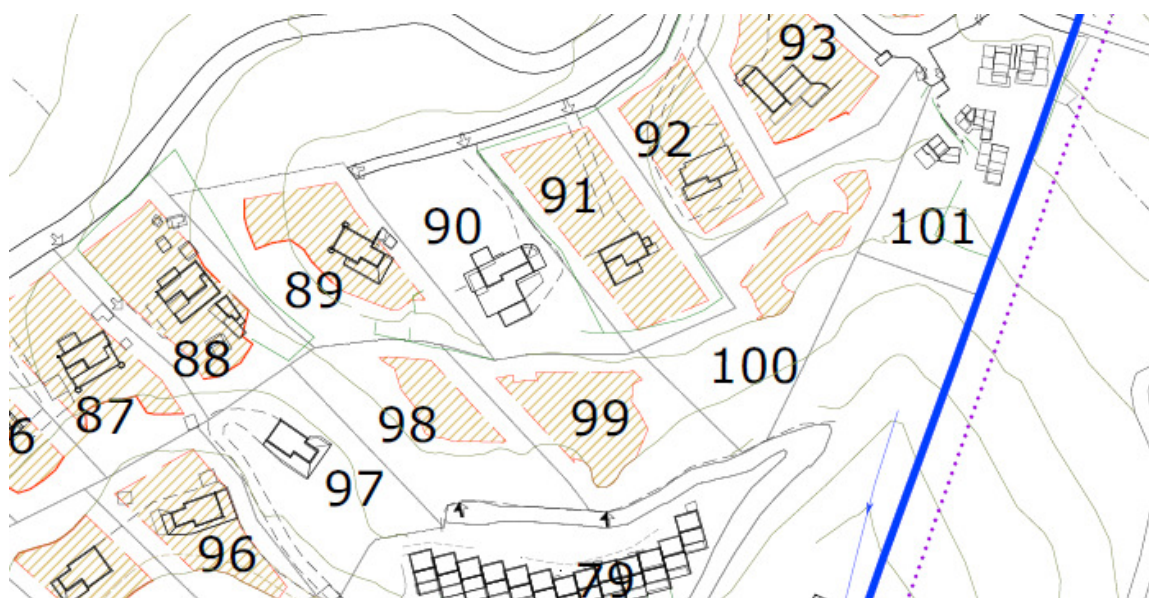
3.7.1.5 I PERIMETRI INSCRITTORI

Nella Tavola 4 sono individuati i perimetri inscrittori, per la determinazione dei quali si è tenuto conto della clinometria, delineando le porzioni di territorio, distanti m 5 dai confini, con una pendenza $\leq 40\%$, e mantenendo una sufficiente distanza da compluvi ed emergenze rocciose.

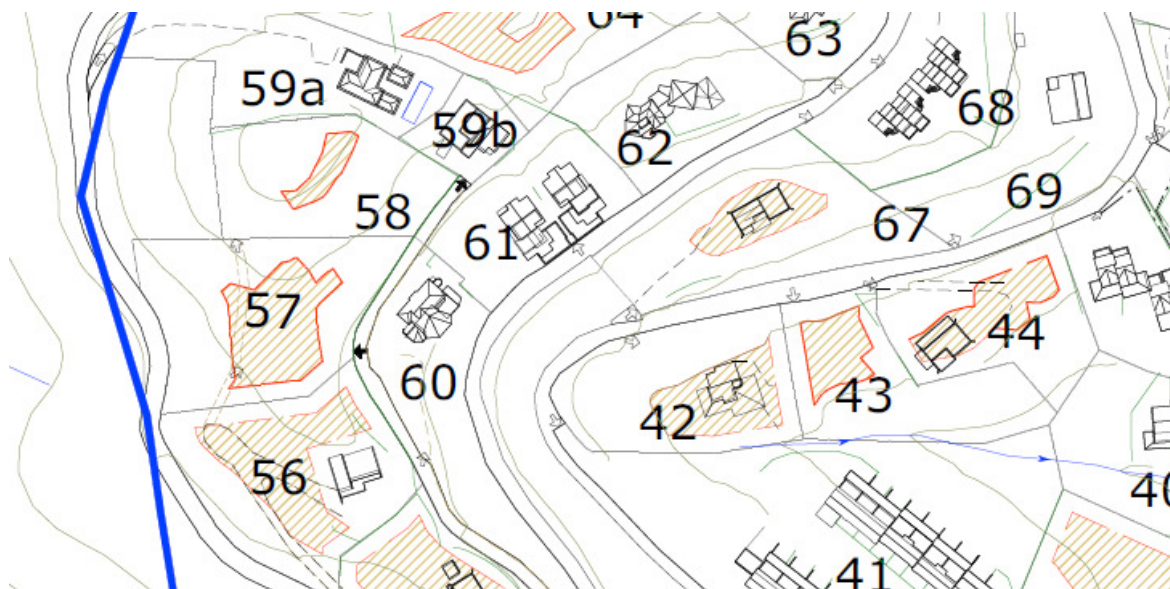
3.7.1.6 LE SITUAZIONI PARTICOLARI

LOTTO 100. Per quanto concerne il lotto n° 100, data la complessa orografia del sito e la esiguità dell'area con pendenza inferiore al 40%, il perimetro iscrittore è a meno della distanza regolamentare dal confine, ma a m 5 da un muro di contenimento che delimita il giardino del lotto confinante n° 92, e a una distanza notevole dall'edificio costruito.



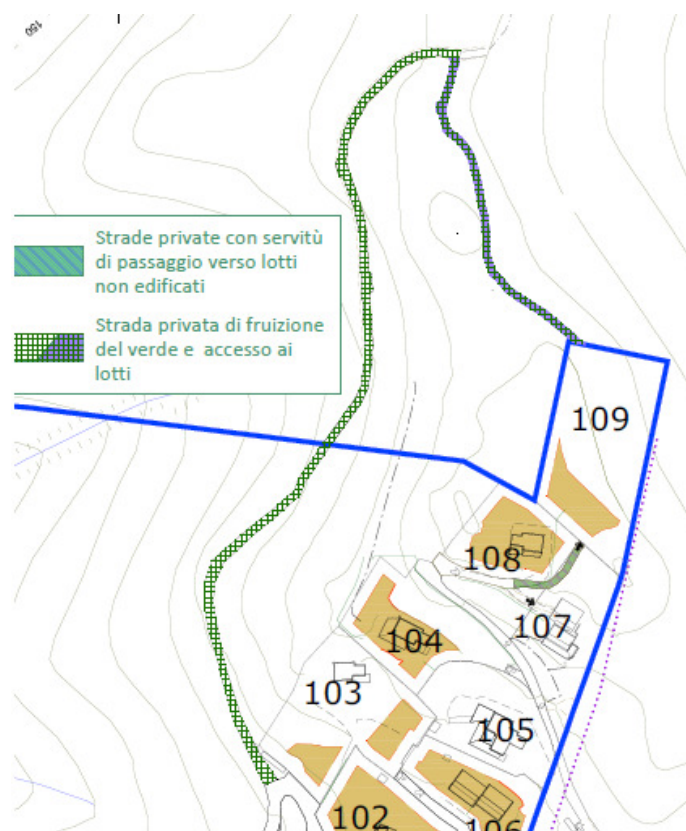


LOTTO 58. Per il lotto 58 si è tenuto conto di una sistemazione del terreno effettuata già negli anni 70 del novecento, che ha determinato una modificazione permanente del suolo e uno spazio circa pianeggiante, già rilevato nella Carta regionale delle pendenze e ben visibile nelle fotografie aeree.



Lo spazio nella ortofoto e nella Carta regionale delle pendenze





LOTTO 109 Per il lotto, attualmente inaccessibile, è stato previsto l'accesso attraverso una strada privata con servitù di passaggio. Esiste, tuttavia, la possibilità di un accesso dall'esterno attraverso una viabilità sterrata, già in parte tracciata all'interno del perimetro condominiale.

* * *

3.7.2 LA NORMATIVA DI PROGETTO

È stata predisposto un compendio normativo valido per la realizzazione di volumetrie aggiuntive o per interventi su fabbricati esistenti. Detto compendio contempla:

I LIVELLI: Le unità abitative si articoleranno su un piano fuori terra per ogni prospetto, nel rispetto dell'altezza massima di m. 4,50;

I VOLUMI: E' fatto obbligo di sistemare i volumi lungo il pendio naturale, minimizzando gli sbancamenti di terra;

LA SAGOMA: E' consentita libertà nella sagoma degli edifici, salvo il rispetto dei fili fissi, laddove indicati, nelle N.T.A. del P. di L.

CARATTERI STILISTICI: Gli edifici si atterranno al motivo conduttore della giustapposizione di volumi puri e di equilibrato rapporto fra pieni e vuoti nella composizione delle facciate.

Saranno consentiti impostazioni razionaliste e/o richiami allo stile tradizionale sardo.

FOROMETRIE: L'assetto delle forometrie deve essere improntato a ordine geometrico tramite lo studio di allineamenti e simmetrie.

SKY-LINE: Elemento caratterizzante nelle zone in declivio risulta il "terrazzamento" degli edifici con la creazione di una "scalettatura".

LE COPERTURE saranno con tetto a falde inclinate con angolo di inclinazione coerente con l'impiego di tegole sarde, o piane con terrazze – solarium; sono consentiti loggiati e pergolati.

DETTAGLI, ELEMENTI DECORATIVI, TEXTURES: nella composizione architettonica potranno essere utilizzati elementi decorativi (*cornicioni, cornici, architravi, archi*) e finiture tipici della tradizione compositiva e dei magisteri costruttivi locali, mediati ed equilibrati con la cultura razionalista;



I **MATERIALI** che verranno impiegati nella costruzione dei manufatti saranno di tipo tradizionale con particolare riguardo e ricerca negli accostamenti più consoni alle esigenze paesaggistiche del luogo. Sarà consentito l'uso di materiali locali che non creino contrasto con il contesto ambientale;

Le **TECNICHE COSTRUTTIVE** impiegate saranno di tipo tradizionale che non creino contrasto con il contesto ambientale;

CROMATISMI: Le colorazioni delle pareti potranno essere i bianchi delle vecchie strutture caratterizzanti l'insediamento, ma si potranno riproporre in settori limitati anche le tonalità calde della terra locale nelle sue gamme di colore;

GLI INFISSI saranno in legno naturale o con materiali preverniciati o trattati nei colori RAL;

PER LE RINGHIERE E RECINZIONI potrà essere impiegato ferro battuto di colore nero o acciai in colore naturale o preverniciati in colori RAL.

AREE SCOPE - sarà conservata la macchia mediterranea, attraversata da percorsi in pietra naturale o altro materiale posato con giunti larghi inerbiti, integrata da essente ornamentali autoctone od ormai naturalizzate.

Nelle aree cortilizie verranno impiantati querce, ulivi, olivastri e carrubi, mentre il confinamento di aree di uso diverso e la mascheratura delle scarpate avverrà con la messa a dimora di piante di lentisco, mirto e corbezzolo, e altre essenze tipiche della macchia. Tali scelte appaiono compatibili con le esigenze funzionali connesse alla residenza e con quelle della salvaguardia ambientale e paesistica. Sono consentiti alberi da frutta..

* * *

3.8 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

3.8.1 IL SISTEMA VIARIO DI PROGETTO

GENERALITÀ: Viene riconfermata la rete carrabile esistente con leggere integrazioni funzionali all'accesso ai lotti oggi irraggiungibili.

LE SISTEMAZIONI VIARIE risultano da completare con alcune opere di protezione, messa in sicurezza, segnaletica orizzontale, assetto degli innesti nonché parcheggi, pubblici e privati; il tutto come di seguito meglio descritto.

IL PROGETTO PREVEDE in particolare una riorganizzazione complessiva della rete stradale esistente. Allo scopo di migliorare la viabilità e la sicurezza di marcia si è operato uno studio viabilistico complessivo che ha previsto:

- 🚦 L'INTRODUZIONE DI SENSI UNICI DI MARCIA in alcuni tratti viari;
- 🚦 UN OPPORTUNO SISTEMA DI SEGNALETICA ORIZZONTALE, coordinato con la segnaletica verticale;
- 🚦 APPOSITE BARRIERE STRADALI e segnalazioni bordo-strada;
- 🚦 UNA MIGLIORE REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE su alcuni versanti limitrofi alla viabilità, che corregga i localizzati rischi legati ai ristagni d'acqua sulla carreggiata;
- 🚦 REALIZZAZIONE DI DOTAZIONI DI SICUREZZA (*guard-rails segnaletica verticale e paletti muniti di catarifrangenti*) per i tratti stradali ritenuti pericolosi.

ANDAMENTO PLANIMETRICO: Si è confermato il particolare andamento planimetrico delle strade e le sezioni riscontrate, per evitare grandi scavi e riporti che potrebbero danneggiare la stessa fisionomia del terreno. Tuttavia, si propongono alcuni correttivi:

- 🚦 PICCOLI ALLARGAMENTI ove possibile, fino a una larghezza della carreggiata di 5,50 m,



- ♥ SISTEMAZIONE DI ALCUNE PIAZZOLE DI SCAMBIO;
- ♥ PICCOLE OPERE PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE PIOVANE,
- ♥ SISTEMAZIONE delle cunette in terra,
- ♥ BARRIERE DI PROTEZIONE IN ACCIAIO nei tratti verso lo strapiombo.

La presente progettazione prevede inoltre:

AREE DI SOSTA - sono state previste aree di sosta bordo strada al di fuori della piattaforma stradale della Via dei Ginepri, nei tratti più larghi e meno acclivi a contatto con il pendio verso il vallone del Rio, e in altri piccoli slarghi, fino a raggiungere la superficie necessaria (mq 2,5/abitante, circa 1300 mq).

* * *

3.8.1.1 I NUOVI TRACCIATI:

NUOVI ACCESSI A LOTTI INTERCLUSI: Quanto ai lotti a oggi interclusi, si è operato attraverso la previsione di nuovi tratti viari per permettere l'accesso ad uno o più lotti, con le seguenti modalità:

- ☒ **L'APERTURA DI NUOVI ACCESSI AI LOTTI**, laddove possibile, a partire da viabilità comuni preesistenti ovvero attraverso viabilità "interpoderale", considerando una comunione d'uso fra lotti contigui di strade già realizzate, tramite accordi fra proprietari e senza sostanziali modifiche di impianto;
- ☒ **L'ACCESSO ATTRAVERSO LA VIABILITÀ DEL COMUNE DI PULA**, (lotti 39 e 49) considerando anche, per rendere più accettabile l'accordo, che alcune costruzioni di questo comune sono servite dal Viale dei Ginepri e dal Viale della Lavanda della lottizzazione Eden Rock.
- ☒ **LADDOVE NON ALTRIMENTI REALIZZABILI NUOVE STRADE**, si è previsto che per l'accesso ad alcuni lotti interclusi si utilizzi in regime di servitù viabilità privata già esistente (lotti 98 e 99, anche tenendo conto che un tratto di strada inglobato nei lotti 77 e 78 è di proprietà condominiale; lotto 109).

3.8.1.2 MANUTENZIONE E REGOLAMENTAZIONE

Si ritiene che la consistenza del fondo stradale sia sufficiente ad assorbire il traffico veicolare interno di autovetture, tuttavia è necessaria:

- ♥ **UNA PIÙ COSTANTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA** al fine di evitare, nella stagione piovosa, smottamenti e piccole frane di terreno o l'erosione delle stesse cunette e della sede stradale;
- ♥ **REALIZZAZIONE PUNTUALE DI OPERE DI REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE** connesse alla protezione del corpo stradale;
- ♥ **UNA REGOLAMENTAZIONE PIÙ SEVERA PER IL TRAFFICO PESANTE**, da disciplinare in sede di regolamento della Comunione.

3.8.1.3 LA PROPOSTA DI UNO SVINCOLO A ROTATORIA.

Il progetto comprende anche una ipotesi di risoluzione di disimpegno delle lottizzazioni di Eden Rock e "Pinus Village" attraverso uno svincolo a rotatoria capace di regolare il traffico fra la Statale e le due lottizzazioni. Lo stesso, adeguatamente dimensionato, risulta baricentrico rispetto ai relativi innesti.

- ☞ **Tale previsione, esterna all'ambito urbanistico in parola è, all'attualità, puramente indicativa e solo dimostrativa della possibilità di risoluzione del problema degli accessi e disimpegni da e per le due lottizzazioni.**

* * *

3.8.1.4 LE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

All'interno del complesso sono presenti tre tipi di fondo stradale:

- PAVIMENTAZIONE IN ASFALTO (Via dei Ginepri, Via del Mirto),
- PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO (le strade di distribuzione nei tratti più impervi),
- FONDO NATURALE STABILIZZATO (le strade di accesso a piccoli gruppi di lotti).

Si ritiene che questi tipi siano i più adatti alle situazioni locali e vadano riconfermati.

SPECIFICHE TECNICHE: Segue sintetico elenco delle caratteristiche costitutive e costruttive ottimali del pacchetto stradale adottato:

- PAVIMENTAZIONE IN MATERIALE BITUMINOSO, composta da:
 - FORMAZIONE DI UNO STRATO DI FONDAZIONE, su sottofondo opportunamente compattato, eseguito con misto arido di fiume o di cava dello spessore di cm. 30, compresso mediante rullatura, con rullo da 16-18 tonnellate;
 - STRATO DI COLLEGAMENTO (binder) costituito da miscela di pietrischetto, graniglia, sabbia, additivi di fiume o di cava, impastata a caldo con il 4-6% in peso di bitume fluido, steso mediante vibrofinitrice meccanica in strato di spessore di cm. 7 compresso, rullato sino al completo assestamento.
 - MANTO DI USURA IN CONGLOMERATO BITUMINOSO, confezionato con aggregati basaltico-silicei e bitume, impastato a 140-160 °C di temperatura con il 50% di bitume e filler, steso con vibrofinitrice meccanica dello spessore di cm. 3 compresso, ancorato alla massicciata con Kg. 0,4/mq di emulsione bituminosa
- PAVIMENTAZIONE IN CALCESTRUZZO dosato a 250 kg/mc di cemento R32,5, per uno spessore fino a cm 20; compressa fratazzatura all'inizio della fase di presa fino al raggiungimento di una superficie liscia ed omogenea, in opera su fondazione spessore cm 30.
- PAVIMENTAZIONE IN TERRA BATTUTA, ottenuta stabilizzando il terreno con cemento e con silicati, fosfati e carbonati di sodio e potassio, per uno spessore di cm 10, in opera su fondazione spessore cm 30.
- SEGNALETICA. La rete stradale sarà provvista, laddove strettamente necessario, di segnaletica orizzontale, con strisce bianche continue e discontinue, stop, ecc, e della segnaletica verticale, con pali in acciaio zincato e cartelli in lamiera di ferro verniciata.
- LE CUNETTE saranno in terra battuta a sagomatura trapezia;
- TOMBINAMENTI - nella viabilità principale, affacciata da un lato su scarpate a verde spontaneo, i pozzetti di raccolta delle acque meteoriche, che scorrono nelle cunette, convogliano periodicamente le acque meteoriche ad attraversamenti stradali con tubo in cemento F 0,60.
- I PARCHEGGI PUBBLICI. Saranno realizzati con uno strato di fondazione in tout-venant arido di cava o di fiume dello spessore minimo di cm 25, e pavimentazione drenante in masselli a grigliato di calcestruzzo posati a secco su letto di sabbia e riempiti nei fori a raso con terriccio e poi inerbiti, o con cubetti in calcestruzzo in corrispondenza dei percorsi pedonali.

* * *

3.8.2 LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Nel progetto allegato sono stati indicati gli impianti urbani di rete e puntuali, dimensionati e predisposti per essere allacciati alle urbanizzazioni esistenti, sempre realizzati utilizzando le migliori e più aggiornate tecniche e tecnologie, soddisfacenti per prestazioni e costi complessivi.

3.8.2.1 LA RETE DI ADDUZIONE IDROPOTABILE

La rete idropotabile interna (gestita da un apposito consorzio di proprietari), che alimenta anche i serbatoi privati all'interno dei lotti, viene ritenuta sufficiente e funzionale ai fabbisogni del villaggio.

Il completamento delle opere di urbanizzazione ne prevede la manutenzione ordinaria.

3.8.2.2 L'IMPIANTO DI ESTINZIONE INCENDI

L'urbanizzazione di Eden Rock sarà dotata, nella zona di interfaccia fra il Condominio e l'area boscata di Antiogu Rosa, di un impianto di estinzione incendi secondo i criteri indicati nelle Prescrizioni Regionali antincendio. Nello specifico l'impianto sarà costituito da:

- 🏠 UNA RISERVA IDRICA ANTINCENDIO di capacità utile a garantire l'autonomia di almeno un'ora;
- 🏠 IMPIANTO BOCHE DA INCENDIO (b.i.) UNI 45 derivate, a distanza non superiore a 40 metri, tale da assicurare la copertura dell'intera area del complesso;
- 🏠 DUE ATTACCHI UNI 70 femmina, per il collegamento delle autopompe delle forze antincendio, in posizione facilmente accessibile ai mezzi di soccorso.

* * *

3.8.2.3 RETE FOGNARIA ACQUE METEORICHE

Si prevede di riconfermare l'attuale sistema di raccolta delle acque meteoriche basato su cunette stradali in terra.

* * *

3.8.2.4 RETE FOGNARIA ACQUE NERE.

L'inesistenza di un collettore principale a bocca di lottizzazione, unito all'impossibilità di realizzare una rete urbana che copra l'intero ambito della lottizzazione a causa della forte e continua variabilità di quote e pendenze ha condotto a prevedere la riconferma di un sistema puntuale di depurazione.

- 🏠 A ciò si aggiunga che gli indirizzi del Piano Regionale degli Acquedotti vanno nella direzione *(per insediamenti di popolazione inferiore a 2.000 abitanti come quello in specie)* di realizzare un sistema di depuratori autonomi e indipendenti.

Nello specifico si prevede che lo smaltimento delle acque luride sia assicurato singolarmente, per ogni lotto (*o gruppo di lotti*), attraverso adeguati impianti di depurazione biologica del tipo a fanghi attivi a ossidazione totale o a fitodepurazione, con riutilizzo dell'acqua reflua per l'irrigazione a goccia.

* * *

3.8.2.5 RETE ELETTRICA

Per risolvere la caotica e insicura situazione, essendo la zona fornita di linea elettrica di M.T., sarà sufficiente prevedere la costruzione di due cabine di trasformazione *(o comunque come stabilito dall'ente gestore di energia)* da cui si dipartiranno gli allacci per l'illuminazione privata e pubblica.

* * *

3.8.2.6 RETE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La totale assenza di un sistema di illuminazione pubblica tradizionale trae le sue ragioni da un complesso di motivazioni:

- 🏠 La condizione di strade montane a SCARSO FLUSSO AUTOMOBILISTICO;



IL POTENZIALE INQUINAMENTO LUMINOSO in aree particolarmente delicate sotto il profilo ambientale;

Il passaggio, peraltro contenuto, di utenti che conoscono la viabilità.

Tanto detto, il progetto prevede la installazione di pochi corpi illuminanti posti nei punti di biforcazione e snodo della viabilità, al fine di consentire la sicurezza negli incroci e un effettivo orientamento e lettura dei cartelli indicatori ivi concentrati.

Nelle zone in prossimità dei trasformatori dovranno essere impiegati lampioni con lampade a led ad alta efficienza energetica, con armatura riflettente verso terra, a inquinamento luminoso nullo.

I cavi di collegamento elettrico sono previsti entro tubi in PE d 110 interrati secondo le norme C.E.I., ad una profondità di 60cm.

L'impianto sarà previsto per la soluzione tutta notte-mezza-notte.

Nelle zone più distanti saranno impiegati lampioni fotovoltaici con sorgente luminosa costituita da LED ad alta efficienza, stand-alone completamente disconnessi dalla rete elettrica, e dimensionati per poter funzionare fino a 12 ore a notte con una autonomia in condizioni di scarsa insolazione di 3 giorni.

* * *

3.8.2.7 RIFIUTI SOLIDI URBANI

Si riconferma l'area ecologica esistente nei pressi dell'ingresso al Condominio, già mascherata in modo armonico con l'ambiente circostante.

* * *

3.8.2.8 IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Medau Becciu – Antiogurosa è un bellissimo sistema di valloni ricoperti da macchia mediterranea, che convergono e convogliano le scarse acque verso il Rio Gutturu Antiogu. La grande area di cessione è attestata sulla sinistra orografica del vallone ed è delimitata verso il basso da una linea dritta, senza riferimenti alla morfologia, circa a metà fra crinale e valle.

Il Verde pubblico attrezzato, data la situazione ambientale, paesistica, altimetrica molto particolare, non è ipotizzabile che possa essere un giardino ma deve garantire la tutela della vegetazione spontanea ed eventualmente contenere poche attrezzature e infrastrutture leggere, radi sentieri, aree di sosta.



Figura 22 Vista del vallone del Rio Gutturu Antiogu

3.8.2.9 PERCORSI E SPAZI PEDONALI

ARREDO URBANO: Le aree verdi interne al tessuto urbano potranno essere attrezzate in modo leggero con panchine e cestini, realizzati con materiali resistenti.

VIALETTI: eventuali vialetti pedonali saranno realizzati in terra battuta, ottenuta stabilizzando il terreno con cemento e con silicati, fosfati e carbonati di sodio e potassio, senza che venga alterata la colorazione naturale della terra.

LE SCARPATE INERBITE - ove necessario se particolarmente ripide, le scarpate saranno stabilizzate mediante realizzazione di un graticcio in pali e paratie di contenimento in legno di castagno e la piantumazione con essenze arboree della macchia mediterranea ed "edera helix", in modo da conseguire un buon inserimento nel contesto paesaggistico; in altri casi meno acclivi ($\leq 35^\circ$) sarà possibile realizzare fascinate vive con Nerium Oleander e varie specie di Salix.

* * *



Sommarario

0	PREMESSA	1
0.1	GLI ISTANTI	2
1	IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	2
1.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2
1.1.1	Cronologia e vicende dell'insediamento	3
1.1.2	Le vicende Recenti – Il Riordino Tecnico Amministrativo	5
1.1.3	L'assetto insediativo al contorno	6
1.1.4	Sintesi dei vincoli ambientali	7
1.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	11
1.2.1	Generalità	11
1.2.2	Il Piano di Lottizzazione	12
1.2.3	Lo strumento Urbanistico Generale adottato	13
1.2.4	Altri Studi e Prescrizioni vigenti	13
1.2.5	Altri Strumenti di Pianificazione Urbanistico-Territoriale	15
1.2.6	Riepilogo delle Norme Edificatorie di Zona	16
1.2.7	I Numeri Urbanistici dell'insediamento - Confronti	17
1.3	L'AREA DI INTERVENTO	21
1.3.1	Generalità	21
1.3.2	Le infrastrutture esistenti	23
1.3.3	Confronto della Situazione Attuale con la Pianificazione Precedente	28
1.3.4	Rilievo Plano-Altimetrico	29
1.3.5	Determinazione delle volumetrie esistenti	29
1.3.6	Il confronto con la mappa catastale	31
1.3.7	Lo stato delle cessioni	32
1.3.8	I lotti urbanistici	36
1.3.9	La tipologia edilizia	37
2	IL PROGETTO URBANISTICO: CRITERI COMPOSITIVI E INDICAZIONI GESTIONALI	38
2.1	FINALITÀ E MOTIVAZIONI STRATEGICHE DELL'INTERVENTO	38
2.2	CONSOLIDAMENTO DELL'ASSETTO URBANO	38
2.2.1	La valorizzazione delle continuità spaziali naturali.	38
2.2.2	Il Contenimento della Dispersione Insediativa e del Consumo del Suolo.	38
2.2.3	I Criteri di progettazione della Tipologia Edilizia	38
2.2.4	I criteri per la riqualificazione delle Opere di Urbanizzazione	38



2.3	CONSOLIDAMENTO DELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO URBANISTICO-EDILIZIO	39
2.4	CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE DELL'INSEDIAMENTO	39
2.4.1	I Criteri di progettazione paesistica.....	39
2.4.2	Soluzioni progettuali in grado di garantire maggiore sostenibilità ambientale e paesaggistica.....	40
3	LA PROPOSTA URBANISTICA DESCRIZIONE E DIMENSIONAMENTO	42
3.1	SINTESI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO	42
3.2	IL PRESENTE STUDIO DI ASSESTAMENTO	43
3.3	DATI CARATTERIZZANTI LA LOTTIZZAZIONE.....	44
3.4	ZONIZZAZIONE	44
3.4.1	Le superfici fondiarie.....	44
3.4.2	Superfici pubbliche (per verde pubblico attrezzato parcheggi e servizi)	45
3.4.3	le aree a verde privato	46
3.4.4	Viabilità e attrezzature	46
3.5	L'ASSETTO VOLUMETRICO	46
3.5.1	La Volumetria complessiva.....	46
3.5.2	L'indice territoriale	47
3.5.3	L'indice fondiario.....	47
3.6	SPECIFICITÀ DELLA VARIANTE	48
3.6.1	Premesse	48
3.6.2	Dimensionamento volumetrico	48
3.6.3	Perimetro	48
3.6.4	Le dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico	48
3.6.5	Modifiche agli indici di fabbricabilità	49
3.7	LA NORMATIVA	49
3.7.1	Interventi consentiti.....	49
3.7.2	LA NORMATIVA DI PROGETTO	53
3.8	LE OPERE DI URBANIZZAZIONE	54
3.8.1	IL SISTEMA VIARIO DI PROGETTO.....	54
3.8.2	LE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	56



Figura 1 Inquadramento corografico Piano Paesaggistico Regionale	2
Figura 2 Inquadramento corografico IGM	3
Figura 3 Mappa Catastale di Impianto	3
Figura 4 Ortofoto RAS 2008	6
Figura 5 Aree istituite di tutela naturalistica.....	7
Figura 6 Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23) area di pericolosità Idrogeologica (L 267/98), Inventario dei Fenomeni franosi IFFI.....	8
Figura 7 Stralcio Allegato f6 sez_2 PUC sovrapposizione zonizzazione - prescrizioni P.A.I.....	9
Figura 8 Stralcio del PPR relativo alla zona di intervento.....	9
Figura 9 Stralcio del PPR relativo alla perimetrazione del Parco Geominerario.	10
Figura 10 Perimetrazione del Parco Regionale del Sulcis ex 31/89	11
Figura 11 Area Gestione dell’Ente Foreste della Sardegna EF 453 -Pixinamanna.....	11
Figura 12 Quadro sinottico delle superfici.	18
Figura 13 Stralcio relazione generale “Eden Rock 1” in data 27.10.1973 n. 3301.	18
Figura 14 Stralcio della Tav 4 del Piano di Lottizzazione ex D.A. 518 del 18.07.74;.....	32
Figura 15 individuazione delle aree in cessione ex D.A. 518 del 18.07.74.....	35
Figura 16 Confronto fra Mappa Catastale e trama attuale dei lotti.....	36
Figura 17 Tavola 06 – Tipologia Edilizia A del Piano di Lottizzazione del 1972	37
Figura 18 Tavola 06 – Tipologia Edilizia B del Piano di Lottizzazione del 1972	37
Figura 19 - Vista dalla Punta S'Ega 'e Bernardini.....	40
Figura 20 - Vista dalla Spiaggia di Santa Margherita.....	40
Figura 21 - Estratto dalla Tav. 03.1 Zonizzazione	44
Figura 22 Vista del vallone del Rio Gutturu Antiogu.....	58

