



COMUNE DI SORSO

(PROVINCIA DI SASSARI)

COMPLETAMENTO ED ATTUAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPARTO G10 - LOTTO N° 12, LOCALITÀ "BELLISARA"

Progettista:

Ing. Antonio Fraghi

COMMITENTE:

PARCO DI MONSERRATO S.R.L.

Titolo:

RELAZIONE

Tavola:

A

Data:

Aprile 2018

N. Progetto:

28.620.03.11

Scala:

Indice

1	Premessa	2
2	Dati urbanistici	2
3	Localizzazione dell'intervento	4
4	Sviluppo dell'edificazione	4
5	Tipologie edilizie	5
6	Spazi ad uso pubblico	5
7	Stato attuale delle urbanizzazioni.....	5
8	Situazione impianti realizzati	6
9	Caratteristiche infrastrutture	6
9.1	Viabilità	6
9.2	Rete fognaria	7
9.3	Rete illuminazione pubblica.....	7
9.4	Rete distribuzione FEM e telefonica	8
9.5	Isola ecologica.....	8

1 Premessa

Il piano di lottizzazione del lotto n. 12 rappresenta uno stralcio del più esteso piano di lottizzazione della zona G10 in località Bellisara.

Il piano di lottizzazione divenne operante con l'adozione mediante Deliberazione del Consiglio Comunale di Sorso n. 14 in data 27/02/2006 e successiva approvazione definitiva con Delibera CC n. 30 del 12/06/2006 cui seguì la stipula di convenzione in data 23/08/2006 Rep. 247935 a rogito Notaio Maniga.

A seguito dell'entrata in vigore della lottizzazione venne autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione con Concessione edilizia n. 112 in data 10/11/2016.

Successivamente venne autorizzata la realizzazione dei volumi edificabili e vennero avviate la realizzazione sia dei volumi edificabili che delle opere di urbanizzazione.

A tutt'oggi non sono state ultimate né le opere di urbanizzazione né la costruzione dei volumi autorizzati, per altro tutti già realizzati al rustico.

A seguito dell'acquisizione della proprietà integrale da parte della Parco di Monserrato srl viene richiesta l'autorizzazione al completamento del piano di lottizzazione cui seguirà la stipula di una nuova convenzione che stabilirà i termini per il completamento delle opere di urbanizzazione. Il piano che viene oggi presentato rappresenta una mera riproposizione di quanto già autorizzato a meno di modeste varianti che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano ne comportano modifiche a perimetro, indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici in quanto relativi esclusivamente ai prospetti ed alle coperture dei fabbricati già realizzati.

2 Dati urbanistici

Nel nuovo Piano urbanistico comunale, di seguito P.U.C., il lotto viene inquadrato come sottozona G2.10 *Centro Sportivo la marina* che comprende al suo interno gli originari lotti 12, oggetto del presente piano, e 23 relativo all'area sportiva ormai integralmente realizzata.

Il nuovo P.U.C. continua a mantenere vigenti le prescrizioni e modalità di attuazione originarie del Piano di lottizzazione già precedentemente approvato ed in fase di attuazione che si riportano di seguito.

Lo stralcio del lotto n. 12 interessa i terreni identificati al Catasto terreni Foglio 36 particelle 544, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305 mentre i fabbricati e le aree di viabilità e parcheggi di pertinenza sono già censiti al catasto urbano al Foglio 36 particella 1223.

Complessivamente il terreno interessato dal lotto n. 12 ha una superficie di 15.480,07 m².

Dati di Piano		
Superficie catastale originaria	15.464,00 m ²	
Superficie reale	15.480,07 m ²	
Superficie strade	493,00 m ²	
Superficie netta del fondo	14.971,00 m ²	
I _t max	≤ 1,5 m ³ /m ²	
I _f max piano	1,62 m ³ /m ²	
R _c rapporto di copertura	0,27 m ² /m ²	
Superficie parcheggi obbligatori (art. 8 D.A.)	1.616,00 m ²	
Aree ad uso pubblico	1.541,92 m ²	
Volumetria max ammissibile	23.196,00 m ³	
Altezza massima	9,50 m	
Dati di Progetto		
Superficie catastale originaria	15.530,00 m ²	
Superficie reale	15.530,00 m ²	
Superficie strade 3 simili	4.239,00 m ²	
Superficie netta del fondo	13.924,00 m ²	
I _t max	≤ 1,5 m ³ /m ²	
I _f max piano	1,62 m ³ /m ²	
R _c rapporto di copertura	0,27 m ² /m ²	

Superficie parcheggi	.622,25 m ²	> 1.616,00
Aree ad uso pubblico	1.605,88 m ²	
Volumetria max ammissibile	23.196,00 m ³	
Altezza massima	9,50 m	

3 Localizzazione dell'intervento

L'area interessata dall'intervento è racchiusa fra la viabilità di accesso, due lotti edificabili ed una strada interna alla lottizzazione. La strada di accesso *strada vicinale Pedrugnanu* collega la S.P. Sorso – Marina con il depuratore consortile Sorso-Sennori per poi ricongiungersi con la SP 48.

La strada ha una larghezza media di circa 10 m ed è già parzialmente pavimentata e dotata di rete idrica e fognaria.

Il terreno degrada dolcemente in direzione sud-nord ed è inserito nella fascia olivetata retrostante la fascia costiera. Non sono presenti dislivelli significativi che creino ostacoli alla urbanizzazione ed edificazione dell'area.

4 Sviluppo dell'edificazione

Il complesso edilizio si articola su 4 corpi di fabbrica racchiusi da una viabilità perimetrale ad anello nella quale sono ubicati i parcheggi.

Negli spazi interni sono ricavate le zone destinate a standard pubblici ed aree sportive mentre le aree a verde sono individuate in adiacenza alla strada di ingresso.

L'edilizia è destinata interamente a strutture turistiche ricettive in conformità a quanto già previsto nel piano di lottizzazione originario e nelle autorizzazioni edificatorie rilasciate.

L'intervento è previsto su un unico lotto in un'area avente superficie di 14.277,15 m² nella quale è possibile edificare 23.196 m³.

Si vuole segnalare che allo stato attuale i volumi sono stati interamente realizzati, mancano solamente le opere di finitura ed il completamento delle opere di urbanizzazione sia interne che sulla strada esterna di accesso al lotto.

5 Tipologie edilizie

E' prevista la realizzazione di strutture ricettive articolate come case albergo vacanze a rotazione d'uso e gestione unitaria.

I fabbricati tutti a pianta rettangolare sono realizzati con struttura mista muratura portante e c.a. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco e tinteggiatura con colori delle terre.

I fabbricati si presentano con un continuo di ingombri che non alterano in maniera sensibile le linee del paesaggio circostante.

Le modifiche proposte riguardano solamente la copertura ed i prospetti dei fabbricati, in merito ai quali la Soprintendenza ai beni ambientali, interpellata in occasione del rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica, ha richiesto le modifiche per un migliore inserimento dei fabbricati nel contesto circostante.

In questa occasione sono state eliminate le coperture a tetto, sostituite da tetti piani, e gli archi a sesto ribassato originariamente presenti nei terrazzi, che sono stati anch'essi eliminati.

6 Spazi ad uso pubblico

Le aree destinate ad uso pubblico di cui all'art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 sono costituite dalle superfici interne al comparto circondate dagli edifici che costituiscono un'area di agevole fruibilità pubblica rappresentando una piazza dove potranno essere localizzati i servizi di interesse generale e dove svolgere attività sociali e ricreative per il tempo libero. Sono state inoltre individuate a fianco alla strada di accesso aree da destinare a verde ed a isola ecologica. Le aree verdi verranno allestite con l'ausilio di essenze autoctone mentre l'isola ecologica verrà realizzata nel rispetto della normativa di settore ed il suo impatto visivo verrà mitigato dall'inserimento sul perimetro di macchie arbustive di essenze autoctone.

7 Stato attuale delle urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione di competenza riguardano il completamento della strada di accesso al lotto n. 12 dall'incrocio con la Strada Provinciale n. 130 fino al raccordo con la strada vicinale in loc. Pedrugnanu.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è in avanzato stato di realizzazione.

Sono state completamente realizzate la rete fogne nere e la rete idrica per le quali sono già presenti anche gli allacci al lotto mentre devono essere completate in maniera parziale la rete acque bianche, cui va aggiunta un'ultima griglia, la rete illuminazione pubblica, per la quale ad oggi è stata realizzata la canalizzazione ed i pozzetti di alloggiamento dei pali di supporto per i corpi illuminanti e la sovrastruttura stradale, di cui oggi esiste solamente uno strato di pavimentazione in asfalto della sede stradale mentre mancano completamente le banchine ed i marciapiedi.

Visto per il lasso di tempo passato tra la realizzazione e l'attuale intervento di completamento sarà necessaria una rivisitazione globale anche nell'ottica di un raccordo con gli interventi che l'Amministrazione comunale ha nel frattempo avviato nelle aree circostanti in materia di infrastrutturazione del territorio.

In questa ottica vanno viste la realizzazione delle piste ciclabili sulla SP 130 e sulla SV Pedrugnanu, così come la rivisitazione della viabilità e dei parcheggi sulla fascia litoranea.

8 Situazione impianti realizzati

Allo stato attuale alcune infrastrutture realizzate sono già in esercizio. Più precisamente sono in funzione la rete idrica, la rete di raccolta delle acque nere, nonché la porzione di rete acque bianche già realizzata. La zona risulta inoltre già elettrificata e servita da rete principale telecom.

9 Caratteristiche infrastrutture

Le opere di completamento delle urbanizzazioni esterne al comparto 12 sono state preliminarmente valutate e verificate alla luce degli interventi adiacenti eseguiti dall'Amministrazione comunale. In questa ottica sono state previste le opportune modifiche rispetto al progetto originario per il raccordo con gli interventi adiacenti.

Di seguito si illustrano le caratteristiche delle opere di urbanizzazione di completamento

9.1 Viabilità

Le opere viarie prevedono il completamento della strada di accesso.

A seguito di esame approfondito della situazione esistente ed in accordo con l'Amministrazione comunale, si è previsto che la viabilità pubblica sia completata nel

rispetto di quanto previsto dal codice della strada per la circolazione a doppio senso in strada locale urbana (assimilabile alla categoria F) per la quale i requisiti minimi prevedono una sede stradale di larghezza 5,50 ml. In questo modo sono previste n. due corsie aventi larghezza 2,75 ml.

Sul lato di monte della strada è prevista la realizzazione di lato la pista ciclabile avente larghezza $\geq 2,00$ ml mentre dall'altro lato un marciapiede di larghezza variabile da un minimo di 1,20 ml fino ad un massimo di 2,90 ml.

In questa fase le opere di completamento prevedono la realizzazione dello strato di usura della pavimentazione stradale con binder dello spessore di 3 cm e la realizzazione delle opere di finitura laterali.

Sul lato della pista ciclabile oltre alla cordonata stradale verrà realizzata una pavimentazione in cls dello spessore di cm 8 rinforzata con rete elettrosaldata. Il marciapiede posto sul lato opposto verrà con getto di allettamento in cls e pavimentazione in pietrini ci cls.

9.2 Rete fognaria

Le opere di completamento prevedono la realizzazione di un nuovo tratto di rete di raccolta delle acque meteoriche ed una nuova caditoia che andranno collegate alla rete già realizzata.

La caditoia sarà con griglia in ghisa e corpo in cls mentre la condotta sarà in pvc DN 250.

9.3 Rete illuminazione pubblica

La rete di alimentazione e gli alloggiamenti dei corpi illuminanti è già stata realizzata con gli interventi precedenti mentre rimane da realizzare in questa fase l'infilaggio dei cavi, il collegamento alla rete di illuminazione pubblica esistente ed il posizionamento dei pali e corpi illuminanti.

In accordo con il gestore della rete di illuminazione verranno utilizzati corpi illuminanti con lampade a led aventi le stesse caratteristiche i quelli già installate dall'Amministrazione comunale nelle aree limitrofe.

9.4 Rete distribuzione FEM e telefonica

Le reti verranno realizzate entro cavidotti dedicati previ accordi con le società di gestione di ciascuna delle due reti Enel distribuzione e Telecom.

9.5 Isola ecologica

A completamento delle opere di urbanizzazioni è necessario spostare l'attuale isola ecologica al servizio delle case dell'agro presente lungo la viabilità oggetto di intervento. La nuova isola ecologica verrà realizzata in prossimità dell'ingresso del lotto n. 12 ed implementata con ulteriori potenzialità destinata al servizio del lotto in costruzione.