

STUDIO TECNICO PM
degli Ingg. A. Pintus e M.S. Monni
Via Toscanini 2 - BOSA
Tel: 0785-373595
Mail: ninnipintus@yahoo.it

COMUNE DI BOSA

PROVINCIA DI ORISTANO

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SANTA CATERINA

oggetto

RELAZIONE GENERALE

data
Agosto 2021

revisione
Ottobre 2021

agg.

agg.

elaborato
7

progettista
Ing. ANTONIO PINTUS

committente
HR Immobiliare S.r.l.

PREMESSA

La presente relazione illustra una variante al Piano di Lottizzazione (PDL) dell'area ubicata in Bosa in località "Santa Caterina" tra l'omonimo quartiere e la strada statale 129 bis, classificata come zona d'espansione C, sottozona C1 espansione interna.

Il PDL vigente, presentato dai F.lli Naitana, fu adottato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 17.08.2006 e il relativo atto di convenzione fu stipulato in data 29.12 2006.

Il PDL prevedeva tre lotti, due dei quali a destinazione residenziale e il terzo per servizi connessi (albergo con ristorante). L'indice territoriale utilizzato era di 1,25 mc/mq inferiore quindi a quello di un preesistente piano approvato nella stessa area che prevedeva 1,50 mc/mq.

In data 18.01.2007 la convenzione fu volturata dai F.lli Naitana alla HR Immobiliare s.r.l..

Ad aprile del 2007 vennero iniziate le opere di urbanizzazione e un anno dopo iniziò la costruzione del primo lotto residenziale ultimato a settembre del 2011.

Nel giugno del 2013 la HR Immobiliare s.r.l. chiese un collaudo parziale per le opere già realizzate relative al comparto C della suddetta lottizzazione e in data 24.07.2013 fu sottoscritto tra il Comune e la HR Immobiliare s.r.l. un verbale di collaudo parziale approvato dalla Giunta Municipale con delibera n. 125 del 30.07.2013.

In data 03.04.2014 fu stipulata una permuta tra il Comune e la HR Immobiliare s.r.l. in cui quest'ultima s'impegnava a realizzare e dotare di sottoservizi una strada di piano fuori comparto, collegante la lottizzazione con la Via Amsicora, in cambio di aree precedentemente cedute da destinare a parcheggi privati.

La distribuzione delle superfici conseguente alla suddetta permuta rappresenta lo stato attuale della lottizzazione.

Nel frattempo avvenivano delle circostanze che incidevano fortemente sulla possibilità di completare la lottizzazione.

Innanzitutto la crisi finanziaria del 2008 che, con effetti devastanti sul settore immobiliare, portava al collasso delle vendite di quanto già realizzato e al "congelamento" della concessione edilizia ottenuta nel 2009 per il secondo lotto residenziale.

In secondo luogo nel giugno del 2013 veniva definitivamente adottato il Piano Stralcio per le Fasce Fluviali (PSFF) che, di fatto, rendeva irrealizzabile la lottizzazione così come approvata e regolarmente corredata di studio di compatibilità idraulica ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) vigente all'epoca di approvazione del PDL.

Questo ultimo fattore comportava un danno enorme non solo per i lottizzanti ma anche per il Comune che non potendo richiedere il rispetto della Convenzione, mancandone il presupposto, si sarebbe dovuto rassegnare a non poter contare sui servizi legati a questa e soprattutto a un'adeguata sistemazione urbanistica di quello che è l'ingresso principale della cittadina.

Tutto ciò appariva inspiegabile anche in considerazione del fatto che la perimetrazione del PSFF partiva da un assunto quanto meno contestabile: un rilievo fatto a cantiere aperto ovvero con gli scavi per le strade e coi relativi movimenti di terra.

Dopo anni di infruttuose interlocuzioni con l'Autorità di bacino per il Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS) si addiveniva alla presentazione di una variante al PAI adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 45 del 23.11.2020.

DESCRIZIONE DEL SITO

Il comparto, avente una superficie complessiva di 32.850 mq catastali, confina a sud ed ovest con la strada statale 129 bis, ad est con una zona artigianale non ancora lottizzata, a nord con una zona di completamento ed una di servizi (scuole e poliambulatori).

Si presenta per lo più pianeggiante ad eccezione del confine con la strada il cui rilevato degrada velocemente dai 15 m del punto più alto (angolo sudest del comparto) ai 2 di quello più basso (angolo nordovest all'inizio del centro abitato).

La parte pianeggiante occupa circa l'80 % del comparto, quella con maggiore pendenza ubicata lungo il perimetro della strada, il restante 20 %.

Allo stato attuale risulta ultimato l'intervento residenziale ad est della lottizzazione e con esso tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla sua completa funzionalità in modo da renderlo indipendente dai restanti comparti ancora da costruire.

Oltre a quanto strettamente necessario per il lotto in questione si sono realizzate o avviate altre opere di carattere generale a servizio dell'intera lottizzazione.

OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La crisi che ha investito il mercato immobiliare e la nuova perimetrazione delle aree di pericolosità, derivante dalla variante al PAI, inducono a un ridimensionamento e a una revisione del PDL che contemperi sia gli interessi pubblici che quelli privati come è giusto avvenga in una convenzione urbanistica di per sé atto "inter pares".

La variante si pone i seguenti obiettivi:

1. Riduzione della volumetria complessiva abbassando l'indice territoriale da 1,25 mc/mq a 1,00 mc/mq anche in adeguamento a quanto previsto dal D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983 per le zone di espansione dei Comuni con popolazione compresa tra 2.000 e 10.000 abitanti
2. Aumento delle superfici relative alle aree di cessione
3. Spostamento delle aree edificabili a monte dell'originaria ubicazione
4. Realizzazione di una vasta area per parcheggi in grado di attutire la pressione del traffico veicolare sul centro abitato
5. Creazione di un'area per servizi pubblici in cui, oltre ai volumi prescritti dagli standard urbanistici, possano trovare spazio strutture ludiche e punti di ristoro
6. Mantenimento di un'ampia fascia di verde pubblico lungo tutto il confine con la strada statale 129 bis
7. Realizzazione di un nuovo accesso alla lottizzazione dalla Via Amsicora
8. Conversione delle volumetrie destinate a servizi connessi in volumetrie destinate a strutture commerciali

Per raggiungere il primo obiettivo si rinuncia alla residua volumetria residenziale stanti le attuali condizioni del mercato.

L'aumento delle superfici in cessione si ottiene con lo spostamento delle aree edificabili e la conseguente riduzione della superficie destinata a viabilità.

L'accorpamento della superficie fondiaria destinata alle strutture commerciali permette la creazione di una vasta area per parcheggi sia pubblici che privati ma da concedersi ad uso pubblico.

L'ampiezza dell'area per servizi pubblici, posizionata a monte dell'area commerciale, consente di raggiungere l'obiettivo di cui al quinto punto.

Arretrando i parcheggi previsti nel PDL vigente si ottiene una fascia verde di profondità tale da costituire un filtro nei confronti della viabilità della SS 129 bis.

La creazione di un nuovo accesso dalla Via Amsicora, da realizzarsi su area pubblica previa autorizzazione del Comune, oltre a quello previsto dalla strada statale permetterà di alleggerire il traffico su quest'ultimo che potrà, eventualmente, essere ridotto nelle dimensioni con la creazione di un senso unico in ingresso.

Con la deliberazione della Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017 si sono ridotte le possibilità di utilizzo delle superfici per servizi connessi ma, nel contempo, si è abbassata la loro percentuale dal 20 al 5% del volume complessivamente previsto nei piani attuativi (articolo 16 comma 1 Legge Regionale 1/2019).

Un parere fornito dalla Direzione Regionale dell'Assessorato EE.LL.F.U. in data 17.10.2018 ha chiarito inoltre che il D.A.EE.LL.F.U. N. 2266/U del 20/12/1983 prevede espressamente che nelle zone di espansione residenziale possono essere allocati volumi aventi destinazioni differenti da quella residenziale a condizione che la volumetria residenziale rimanga comunque prevalente.

In base alle considerazioni sopra riportate è possibile prevedere un'area commerciale che al momento è l'unica ad avere possibilità di collocazione sul mercato immobiliare.

DATI URBANISTICI

Il piano di lottizzazione vigente prevede la seguente ripartizione di volumi e superfici:

Superficie territoriale	**mq**	**32.850**
Indice territoriale	**mc/mq**	**1,25**
Volume complessivo	**mc**	**41.200**
Volume residenziale	**mc**	**25.050**
Volume per servizi connessi	**mc**	**12.000**
Volume per servizi pubblici	**mc**	**4.150**
Superficie in cessione per servizi pubblici	mq	1.725
Superficie in cessione per verde pubblico	mq	5.255
Superficie in cessione per parcheggi pubblici	mq	1.395
Superficie complessiva in cessione	**mq**	**8.375**
Superficie per viabilità	**mq**	**9.015**
Superficie parcheggi per servizi connessi	mq	1.450
Superficie fondiaria	**mq**	**14.625**

In seguito all'adozione della variante si avrebbe la seguente ripartizione:

Superficie territoriale	**mq**	**32.850**
Indice territoriale	**mc/mq**	**1,00**
Volume complessivo	**mc**	**32.850**
Volume residenziale	**mc**	**13.975**
Volume per servizi connessi	**mc**	**1.875**
Volume commerciale	**mc**	**12.500**
Volume per servizi pubblici	**mc**	**4.500**
Superficie in cessione per servizi pubblici	mq	2.045
Superficie in cessione per verde pubblico	mq	7.205
Superficie in cessione per parcheggi pubblici	mq	2.735
Superficie complessiva in cessione	**mq**	**11.985**
Superficie per servizi connessi	**mq**	**645**
Superficie per viabilità	**mq**	**5.485**
Superficie fondiaria	**mq**	**14.735**

Dall'analisi comparata delle due tabelle emerge quanto segue:
Il volume complessivo si riduce del 20 % passando da 41.200 a 32.850 mc.
Il volume residenziale si riduce del 44 % passando da 25.050 a 13.975 mc.
Il volume per servizi connessi si riduce dell'84 % passando da 12.000 a 1.875 mc.
Il volume commerciale non era presente nel Piano di lottizzazione vigente.
Il volume per servizi pubblici aumenta dell'8 % passando da 4.150 a 4.500 mc.
La superficie per servizi pubblici aumenta del 19 % passando da 1.725 a 2.045 mq.
La superficie per verde pubblico aumenta del 37 % passando da 5.255 a 7.205 mq.
La superficie per parcheggi pubblici aumenta del 96 % passando da 1.395 a 2.735 mq.
La superficie complessiva in cessione aumenta del 43 % passando da 8.375 a 11.985 mq.
La superficie per viabilità si riduce del 39 % passando da 9.015 a 5.485 mq.
La superficie fondiaria aumenta dell'1 % passando da 14.625 a 14.735 mq.

INTERVENTO RESIDENZIALE

Ubicato sul fronte est del comparto, fu realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 20 del 02.04.2008 e alla Variante in corso d'opera n. 33 del 27.10.2010.
I lavori furono ultimati in data 23.09.2011 e la relativa dichiarazione di agibilità porta la data del 30.01.2012.
La superficie dell'intero lotto è 5.250 mq, il volume edificato ammonta a 13.937,70 mc a fronte di 13.975 mc ammissibili, la superficie coperta è pari al 32% della totale, l'altezza massima è 8,70 m.
Il lotto, di forma rettangolare e dimensioni 44,00x120,00 m, ha spigoli arrotondati con raggio di curvatura pari a 5,00 m. Il lato più lungo è disposto secondo l'asse nord-sud.
I due corpi di fabbrica, posti alle estremità nord e sud del lotto, distano 34,00 m tra loro, 4,00 m dalle strade ubicate ad est ed ovest del lotto, 4,50 m dalle strade a nord e sud.
Nella parte centrale del lotto sono ubicati quasi tutti i parcheggi (64 su 72) delle unità abitative. Tutto attorno agli edifici, oltre ai rimanenti parcheggi, sono localizzati i giardini di pertinenza degli appartamenti al piano terra.
Gli accessi al complesso residenziale sono ubicati lungo l'asse nord-sud; lungo lo stesso asse si aprono anche i passaggi che conducono dai parcheggi all'interno dei fabbricati.
Ognuno degli edifici si compone di quattro torri con terrazze panoramiche, rivestite in pietra per caratterizzarne la funzione simbolica, collegate fra loro da altrettanti corpi con finitura esterna costituita da intonaco e tetto a capanna.

Le torri hanno dimensioni 9,00x9,25 m, i corpi con esposizione nord-sud in cui sono ubicati gli accessi misurano 18,00x7,00 m, quelli con esposizione est-ovest 20,00x6,75 m, la corte interna ha dimensioni 18,00x20,00 m.
Le altezze all'intradosso dell'ultimo solaio sono 8,70 e 8,25 m, rispettivamente per le torri e per i corpi di collegamento
Ogni edificio consta di 36 appartamenti (12 per ognuno dei tre livelli fuori terra) suddivisi su 4 corpi scala ubicati nelle torri e con accesso dagli angoli della corte interna.

SERVIZI CONNESSI CON LA RESIDENZA

La superficie destinata ai servizi connessi con la residenza, di superficie 645 mq, sarà ubicata in prossimità del complesso residenziale esistente all'estremità sudest del lotto destinato ai servizi pubblici.
Il relativo volume, pari a 1.875 mc, potrà essere utilizzato per la costruzione di due corpi di fabbrica di cui il primo a pianta quadrata (10x10 m) e altezza 9 m e il secondo a pianta rettangolare (10x15 m) e altezza 6 m.
I corpi saranno ortogonali al volume per servizi pubblici e in aderenza a questo sul lato nord. Per la tipologia, trattandosi di un unico complesso, si rimanda a quanto descritto per l'edificio da destinarsi a servizi pubblici.

STRUTTURE COMMERCIALI

Il lotto a destinazione commerciale avrà una superficie di 9.485 mq di cui 3.085 destinati a parcheggi di cui si prevede un uso pubblico.
Per quanto riguarda gli edifici, premesso che le tipologie di cui alla Tavola 4 sono non vincolanti ma puramente indicative delle suscettività edificatoria del lotto, si tratta di due distinte strutture a pianta rettangolare (1.800 e 1.200 mq lordi presunti) che andranno ad occupare la parte orientale del lotto. L'altezza sarà di circa 4,00 m per un volume complessivo entro i 12.500 mc previsti nella variante.
Gli accessi alle strutture saranno ubicati sul fronte ovest in corrispondenza dei parcheggi mentre ulteriori accessi di servizio sono previsti nel fronte est dalla strada che separa il lotto commerciale da quello residenziale.
Per maggiori dettagli bisognerà attendere la progettazione esecutiva che, previo ottenimento di autorizzazione paesaggistica, potrà essere presentata solo successivamente al progetto per le opere di urbanizzazione primaria.

AREA SERVIZI PUBBLICI

A sud delle strutture commerciali, su un'area di 2.045 mq destinata a servizi pubblici, si prevede la realizzazione di un edificio pubblico sul lato nord del lotto e un'area attrezzata per strutture ludiche e punti di ristoro nella restante superficie.

Si prevedono due accessi: uno sul fronte est in corrispondenza dell'edificio e uno sul fronte ovest dall'area destinata ai parcheggi.

Per quanto riguarda l'edificio vale quanto detto per le strutture commerciali circa il carattere non vincolante della tipologia prevista alla Tavola 3.

Quello ipotizzato è un complesso costituito da cinque corpi di fabbrica, tre torri su tre livelli con pianta 10x10 m e due corpi di raccordo su due livelli con pianta 15x10 m.

Il relativo volume sarà di circa 4.500 mc come previsto in variante.

La tipologia è analoga a quella realizzata nell'intervento residenziale con torri rivestite in pietra e corpi di raccordo con tetti a capanna e finitura a intonaco.

VERDE PUBBLICO

Si estenderà a ridosso della statale 129 bis per una superficie di 7.205 mq.

Nella parte più alta, a sud della lottizzazione, gli alberi ad alto fusto esistenti fungono da barriera tra la strada ed il quartiere.

Nella zona più prossima al centro abitato, ad ovest della lottizzazione, per lo più pianeggiante, si prevede la piantumazione di olivi e essenze tipiche della macchia mediterranea.

Analogamente verrà trattata la zona fuori comparto che separa la lottizzazione dalla Via Amsicora.

PARCHEGGI PUBBLICI

Si prevedono due aree distinte destinate a parcheggi pubblici.

La prima a ridosso degli uffici della A.S.L. di 1.160 mq e destinata alla sosta degli autobus.

La seconda a ridosso della strada statale 129 bis, da cui viene separata da una striscia di verde, di 1.575 mq alle automobili.

Un'ulteriore area di circa 3.200 mq, posizionata tra le strutture commerciali e la 129 bis, seppur realizzata quasi interamente (3.085 mq) entro proprietà privata per soddisfare gli standard richiesti per le strutture commerciali, sarà concessa ad uso pubblico.

In definitiva si avranno 10 piazzuole di sosta per gli autobus e circa 200 per le automobili.

VIABILITÀ

Al momento l'unico accesso alla lottizzazione avviene dalla Via Marino IV attraverso la bretella realizzata fuori comparto e oggetto della permuta citata in premessa.

L'accesso principale previsto nel piano di lottizzazione vigente nonché nel piano urbanistico comunale è quello dalla SS 129 bis non ancora realizzato.

La variante propone, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, un ulteriore accesso dalla Via Amsicora con la sistemazione dell'area pubblica tra le case popolari e gli uffici della A.S.L..

Per quanto riguarda l'accesso dalla SS 129 bis, nel caso si ritenesse non opportuno prevedere una nuova intersezione, ci si potrebbe limitare al ripristino della viabilità esistente davanti alle case popolari creando una carreggiata di 6,00 m a senso unico in ingresso alla lottizzazione.

La larghezza della carreggiata è prevista di 8,50 m oltre ai marciapiedi larghi 1,50 m da realizzarsi attorno ai lotti oggetto d'interventi edificatori. La pavimentazione sarà in conglomerato bituminoso con manto d'usura e binder poggianti su una massicciata in pietrame arido. Per i sottoservizi si rimanda alla specifica relazione tecnica.

ELABORATI

La variante al piano di lottizzazione è illustrata nei seguenti elaborati:

1. Inquadramento territoriale
2. Stralcio del PUC – Raffronto col PDL vigente
3. Schema delle opere di urbanizzazione primaria
4. Tipologie edilizie – Piante, prospetti, vista assonometrica
5. Simulazioni fotografiche dell'intervento
6. Viste prospettiche da modello tridimensionale
7. Relazione generale
8. Norme tecniche di attuazione
9. Relazione tecnica rete dei sottoservizi
10. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria
11. Schema di convenzione

Bosa 21.10.2021

Il progettista

Ing. Antonio Pintus