

COMUNE DI GONNESA

*PIANO DI LOTTIZZAZIONE "SU PONTI SU
FIXI" IN ZONA ARTIGIANALE D2.6*

RELAZIONE GENERALE

Il proponente

**Il tecnico incaricato
Ing. Sandro Suella**

INDICE

<i>PREMESSA</i>	<i>1</i>
<i>1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</i>	<i>2</i>
1.1 <i>LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45 “NORME PER L'USO E LA TUTELA DEL TERRITORIO REGIONALE” (B.U.R.A.S. 22 DICEMBRE 1989, N. 48)</i>	<i>2</i>
1.2 <i>D. A. N. 2266/U/1983, DISCIPLINA DEI LIMITI E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI ESISTENTI NEI COMUNI DELLA SARDEGNA</i>	<i>2</i>
1.3 <i>PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)</i>	<i>3</i>
<i>2 STATO DI FATTO</i>	<i>6</i>
<i>3 SISTEMAZIONI DI PROGETTO</i>	<i>7</i>
3.1 <i>PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</i>	<i>7</i>
3.2 <i>PROPOSTA PROGETTUALE</i>	<i>7</i>
3.3 <i>DIMENSIONAMENTO E STANDARD URBANISTICI</i>	<i>9</i>
3.4 <i>ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA’</i>	<i>11</i>

PREMESSA

Il presente progetto propone la lottizzazione di iniziativa privata in zona artigianale D2.6 “Su Ponti su Fixi”, del vigente Piano Urbanistico Comunale, relativo alle proprietà intestate alle ditte “Garia Maria Cristina”, “Immobiliare Ecoricicla di Ledda Riccardo & C. S.n.c.”, “Lampis Angelo”, “Locci Cinzia” “Madau Antonio”, “Olla Carlo”, “Zuddas Antonio”.

Le aree oggetto di lottizzazione ammontano a poco meno di 36.000 mq, suddivise in sei lotti, comprendenti le particelle, censite al catasto terreni del comune di Gonnese, al foglio 15, mappali n. 103, 307, 1186, 1187, 104, 138, 116, 204, 115, 1037, 1038.

Su parte delle aree oggetto di lottizzazione insistono dei fabbricati, costruiti negli anni addietro, ospitanti l’attività di demolizione di veicoli fuori uso della società cooperativa Ecoricicla. Il progetto urbanistico incorpora i fabbricati suddetti, riservandogli un opportuno lotto di pertinenza; all’interno di questo, la superficie copribile e la volumetria cubabile effettive risulteranno dalla differenza tra quelle massime previste dagli indici e quelle già realizzate.

Parte delle aree comprese all’interno del comparto D2.6 è stata oggetto, nel 2007, di pianificazione assentita dal comune di Gonnese, attuata con atto unilaterale d’obbligo edilizio tra lo stesso comune e un promotore privato. Nell’ambito della pianificazione predetta è esistente l’abitazione del custode.

Le Norme di Attuazione del PUC prescrivono l’obbligo di estendere lo studio della lottizzazione all’intero comparto, dettando altresì il limite di un’abitazione per il custode per comparto. In ragione di quanto sopra evidenziato, questo studio riguarderà la porzione rimanente del comparto D2.6 del PUC, posta a meridione della rotatoria di ingresso all’abitato di Bacu Abis, sulla strada statale n. 126.

Fatta salva la pianificazione pregressa assentita, ed in particolare l’individuazione al suo interno dell’abitazione del custode, le aree ricomprese in questo studio saranno considerate quali subcomparto a se stante, con individuazione al suo interno dell’unità immobiliare da destinare ad abitazione per il custode, aggiuntiva a quella oggi esistente nella pianificazione già approvata nello stesso comparto.

1 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989, N. 45 "NORME PER L'USO E LA TUTELA DEL TERRITORIO REGIONALE" (B.U.R.A.S. 22 DICEMBRE 1989, N. 48)

La legge 45/89, all'articolo 21, indica tra gli strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale, il piano di lottizzazione convenzionata da approvare con deliberazione del consiglio comunale in conformità a quanto previsto dal piano urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'articolo 5 e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167, e 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.. Ad integrazione dell'art. 21, la legge regionale 1 luglio 1991, n. 20, all'art. 3 dispone, per l'edificazione in zone C, D, F, G, l'obbligatorietà di predisposizione di piani attuativi e che, qualora uno o più proprietari dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso alla intera area. In tale ipotesi il piano si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

1.2 D. A. N. 2266/U/1983, DISCIPLINA DEI LIMITI E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI ESISTENTI NEI COMUNI DELLA SARDEGNA

Le disposizioni del decreto 2266/U/1983 si applicano a tutti gli strumenti urbanistici dei Comuni della Sardegna in conformità al dispositivo dell'art. 5 della L.R. 19 maggio 1981 n. 17. Il decreto distingue i comuni, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, in quattro classi:

- Classe I - Comuni con oltre 20.000 abitanti;
- Classe II - Comuni da 10.000 a 20.000 abitanti;
- Classe III - Comuni da 2.000 a 10.000 abitanti;
- Classe IV - Comuni sino a 2.000 abitanti.

In ordine alla suddivisione suddetta, il comune di Gonnese appartiene alla classe III.

La zonizzazione territoriale è stabilita all'art. 3 mediante la suddivisione in:

- A. Centro storico - artistico o di particolare pregio ambientale;
- B. Completamento residenziale;
- C. Espansione residenziale;
- D. Industriali, artigianali e commerciali;
- E. Agricole
- F. Turistiche
- G. Servizi generali
- H. Salvaguardia

Le zone D in particolare, sono definite quali parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Infine, l'articolo 4 del decreto stabilisce che la densità edilizia è determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario; essi esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

1.3 PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Il Comune di Gonnese è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adottato in via definitiva dal Consiglio Comunale con delibera n. 28 del 24/05/2016, adeguato al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico. E' stato pubblicato nel BURAS n. 8 del 09/02/2017, conseguentemente alla verifica di coerenza emessa con determinazione, n. 107/DG del 25/01/2017, della Direzione Generale dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Il Piano Urbanistico Comunale recepisce le normative regionali e statali sovraordinate e consente, oltre che interventi edificatori da parte del Comune o altri Enti Pubblici, l'esecuzione di lottizzazioni convenzionate di aree da parte di privati, secondo le prescrizioni di zona e di vincolo indicate nelle planimetrie allegate allo stesso P.U.C. Il piano urbanistico suddivide il territorio comunale in sottozone omogenee, ai sensi dell'art. 17 della

l. 6 agosto 1967, n. 765. Per quanto attiene le zone D, lo strumento vigente individua due sottozone:

- D₁: zone destinate ad attività industriali minerarie già esistenti.
- D₂: zone destinate ad attività industriali (piccole e medie industrie), artigianali, commerciali e per depositi.

Le sottozone D₂ sono destinate ad iniziative di carattere artigianale, commerciale e per depositi, nonché l'impianto di piccole e medie industrie e la realizzazione di edifici, attrezzature e impianti destinati alle attività sportive, abitazione per il custode, con i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie minima lottizzabile: estesa all'interno comparto.
- Superficie minima convenzionabile: 1 ha o l'intero comparto nel caso in cui questo abbia superficie inferiore a 1 ha.
- Possibilità di edificare la casa per il custode nella misura di un'unità immobiliare per comparto.
- Indice territoriale (calcolato con esclusione del volume per spazi di servizi pubblici e verde pubblico) non superiore a 1 mc/mq.
- Indice di edificazione fondiaria non superiore a 2 mc/mq;
- rapporto di copertura nei lotti edificabili 1/3;
- lotto minimo 1.500 mq.;
- altezza massima consentita 7,50 m;
- arretramento minimo dai confini con la viabilità locale 5,00 m;
- distacco minimo dai confini 5,00 m.
- Distanza minima dalle strade extraurbane cat.C (D.P.R. 16.12.1992, n° 495 Nuovo C.d.S) 10.00 m

Le norme di attuazione del PUC prescrivono una dotazione minima per spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle zone destinate alle sedi viarie, da cedere al Comune, pari al 10% della superficie oggetto del piano attuativo.

Ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), il progetto del piano attuativo dovrà essere corredato dagli elaborati minimi previsti nel Regolamento Edilizio.

2 STATO DI FATTO

L'ambito d'intervento è situato nella sottozona industriale D_{2,6} a sud del nucleo urbano, in località Su Ponti su Fixi, contigua alla strada statale n. 126. E' identificato nella cartografia tecnica regionale al foglio 556140. L'aspetto fisico è caratterizzato dalla presenza di terreni ondulati con una leggera pendenza, dell'ordine di 25 mm/m, in direzione sudovest-nordest. Le caratteristiche geologiche, desunte dalla carta geologica in scala 1:50000 dell'ISPRA, e confermate dalle indagini in sito, sono riconducibili ai depositi Pleistocenici del Sintema di Portovesme, Subsistema di Portoscuso, costituito da ghiaie alluvionali terrazzate con subordinate sabbie e arenarie eoliche con spessori fino a 30 metri.

Sia l'area direttamente interessata dal p.d.l. sia l'ambito più ampio circostante sono moderatamente antropizzate. Sono presenti numerosi fabbricati, adibiti in maggioranza ad abitazione, fabbricati rurali ed attività commerciali, lungo la strada statale n. 126. Le stesse aree oggetto della lottizzazione, risultano in parte già edificate, raggiungibili dalla strada comunale che parte dalla citata statale. Non sono presenti reti pubbliche di smaltimento delle acque nere né di quelle bianche.

Su parte delle aree oggetto della proposta è funzionante un'attività di demolizione auto fuori uso, con superfici e volumetrie assentite dal Comune di Gonnese con Permesso di Costruire n. 7 del 23 giugno 2015.

3 SISTEMAZIONI DI PROGETTO

3.1 PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale vigente classifica l'area in oggetto come D_{2,6} industriale, assoggettando l'attuazione degli interventi edificatori alla redazione di uno specifico progetto unitario atto ad assicurare un'adeguata urbanizzazione dell'area ed una funzionale organizzazione dei nuovi edifici nel rispetto dei parametri edificatori. Si riporta di seguito la tabella sinottica con i parametri urbanistici inerenti il PUC vigente:

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI	
PARAMETRO	PUC vigente
Densità territoriale	1,00 mc/mq
Densità fondiaria	<2 mc/mq
Superficie minima del P.d.L.	1,00 Ha
Dotazione spazi pubblici	10% mq/mq
Rapporto di copertura	1/3 mq/mq
Altezza massima	7,50 m
Distanza dai confini	5,00 m
Distanza dalle strade	5,00÷10,00 m
Distanza tra pareti prospicienti	10,00 m

3.2 PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di Piano riguarda un sub-comparto funzionale, interessante una superficie territoriale di 35638 mq, suddivisa in sei lotti.

Preliminarmente allo studio delle sistemazioni di progetto si è proceduto ad un accurato rilievo dello stato dei luoghi, in particolare per quanto attiene la congruenza delle superfici reali con quelle catastali, da cui si è evinta una lieve discrepanza in termini di superficie. Infatti, la superficie catastale, derivante dalla somma delle particelle interessate al Piano, ammonta a complessivi 35.340 mq, mentre la superficie reale è pari a 35.638 mq,

con differenza contenuta nel limite del 1%. Ai fini della quadratura delle superfici, si è proceduto considerando in primis le informazioni di superficie deducibili dalle visure catastali aggiornate e, in presenza di difformità tra queste, estratto di mappa e rilievo dell'esistente, si è utilizzato il valore maggiore, col principio di eventualmente sovrastimare le cessioni a favore del Comune piuttosto che sottostimarle.

Le cessioni per standards urbanistici sono state individuate in prevalenza nella fascia che corre in adiacenza alla strada statale n. 126, prevista con sistemazioni a verde, ed in minore parte nel lembo occidentale di uno dei lotti previsti, con sistemazioni a verde e parcheggio con corsia di manovra, per complessivi mq 3584, pari a poco più del 10% della superficie di Piano.

Per quanto riguarda gli interventi edilizi, il progetto propone tipologie con forme semplici, con la possibilità di erigere strutture a copertura piana o due falde, con eventuale piano interrato. Le aree scoperte di pertinenza delle singole unità edilizie dovranno essere sistemate preferibilmente a verde, fatti salvi eventuali obblighi di impermeabilizzazione legati alla specifica attività da esercitarsi.

Per quanto concerne le reti tecnologiche, il progetto prevede l'allacciamento alle reti esistenti di fornitura dell'energia elettrica. Mancando una rete di collettamento pubblica, per lo smaltimento delle acque reflue si provvederà autonomamente, all'interno di ogni singolo lotto, nel rispetto del D.Lgs 152/2006 e della Direttiva Regionale sugli scarichi.

Per quanto attiene lo smaltimento delle acque bianche, è prevista la costruzione di un collettore interrato in PVC, corrente nella fascia verde a ridosso della strada statale n. 126, da collegare alla rete di smaltimento esistente in prossimità della rotatoria di ingresso all'abitato di Bacu Abis.

Infine, si prevede il potenziamento dell'accesso privato sulla S.S. n. 126, esistente in corrispondenza dei lotti n. 4 e n. 5, e della diramazione esistente, anch'essa sulla S.S. n. 126, corrispondente alla strada di proprietà comunale. Le opere, rivolte all'incremento della sicurezza della circolazione stradale, consentono, unitamente alla creazione della fascia a verde prevista, maggiore visibilità, in entrambi i sensi, per le manovre di immissione sulla citata strada statale. L'allargamento della zona di intersezione consente invece una più facile immissione, dalla strada statale, ai fondi privati predetti o alla

strada comunale. In ogni caso, il progetto esecutivo delle sistemazioni, da sottoporre alla preventiva autorizzazione del competente compartimento ANAS S.p.A., sarà redatto in osservanza alle prescrizioni degli articoli 44 e 45 del D.P.R., 16/12/1992 n° 495, Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

3.3 DIMENSIONAMENTO E STANDARD URBANISTICI

Le sistemazioni di progetto individuano le aree a standard prevalentemente sulla fascia adiacente alla statale n. 126, distinte quali aree per il verde. Le restanti superfici sono state indicate nella porzione a occidente del lotto n.2, laddove saranno ricavate aree per parcheggi e corsia di manovra ed ancora aree per il verde. I calcoli di dimensionamento sono sintetizzati nella seguente tabella:

DATI DI PROGETTO				
PIANO DI LOTTIZZAZIONE				
A	<i>superficie territoriale</i>	35638	m ²	<i>dal rilievo dello stato attuale e dal disegno dell'area (CATATALE-PUC)</i>
B	<i>indice di densità territoriale</i>	1	m ³ /m ²	<i>dalle NTA di piano per zone D2</i>
C	<i>volumetria massima sviluppabile</i>	35638	m ³	<i>dalle NTA di piano per zone D2</i>
D	<i>aree per standards urbanistici</i>	0,1	m ² /m ²	<i>dalle NTA di piano per zone D2</i>
E	<i>indice massimo di densità fondiaria</i>	2	m ³ /m ²	<i>dalle NTA di piano per zone D2</i>
F	<i>rapporto di copertura massimo</i>	1/3	m ² /m ²	<i>dalle NTA di piano per zone D2</i>
DIMENSIONAMENTO				
G	<i>aree per standars urbanistici</i>	3.584	m ²	<i>dal disegno dell'area</i>
H	<i>aree per strade di piano</i>	208	m ²	<i>dal disegno dell'area</i>
I	<i>altre aree (CABINA ENEL)</i>	62	m ²	<i>dal disegno dell'area</i>
L	<i>superficie fondiaria</i>	31.784	m ²	<i>A-G-H-I</i>
M	<i>indice fondiario</i>	1,121	m ³ /m ²	<i>C/L</i>

3.4 ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'

L'ambito del p.d.l. comprende i seguenti terreni e fabbricati, censiti al foglio n. 15 del comune di Gonnese:

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. CATASTALE [mq]	INTESTATO
15	317	5080	Immobiliare Ecoricicla SNC
15	1186	179	Madau Antonio
15	1187	331	Madau Antonio
15	104	4720	Madau Antonio
15	103	5030	Immobiliare Ecoricicla SNC
15	138	4950	Lampis Angelo Locci Cinzia
15	116	5040	Garia M. Cristina Zuddas Antonio
15	240	80	Comune di Gonnese
15	115	4930	Garia M. Cristina Zuddas Antonio
15	1037	4678	Olla Carlo
15	1038	322	Olla carlo