

01_Relazione Tecnico - illustrativa

Permesso di costruire convenzionato comparti C2, C7 e C8

<i>Committente:</i>	<i>Società Edile Turritana srl</i>
<i>Codice Fiscale:</i>	<i>02382030902</i>
<i>Indirizzo:</i>	<i>Via Amendola n 28</i>
<i>Città:</i>	<i>Sassari</i>
<i>CAP:</i>	<i>07100</i>

1. CRITERI GENERALI DI PIANIFICAZIONE

L'intervento richiesto in regime di permesso di costruire convenzionato riguarda essenzialmente, sotto il profilo urbanistico, la rimodulazione dello standard pubblico destinato a parcheggio in attuazione della conforme prescrizione contenuta nella deliberazione del C.C. n. 46 del 14.4.2010, che prevede - sul punto specifico - l'accorpamento delle aree destinate a parcheggio pubblico con incremento complessivo delle stesse rispetto alle superfici già cedute all'Amministrazione, con contestuale previsione di esecuzione delle urbanizzazioni primarie e la nuova costruzione di un edificio a destinazione produttiva di circa 500 mq su unico piano all'interno di un lotto edificabile di 3.700 mq.

Riguarda altresì il completamento delle urbanizzazioni previste e non realizzate dal piano di lottizzazione dei comparti C2/C7/C8, convenzionati in data 24.01.2001, che ha fissato la pianificazione attuativa del lotto su cui si intende realizzare l'edificio.

Lo strumento del permesso di costruire convenzionato appare pienamente funzionale all'obiettivo che si intende raggiungere.

L'areale dove è collocato l'intervento è infatti urbanisticamente ricompreso in due comparti di lottizzazione, identificati dal PUC come C7 e (porzione) C10, entrambi di proprietà dell'operatore interessato, aventi identico indice territoriale (1,50 mc/mq) e sovrapponibili prescrizioni attuative, tra loro contigui e costituenti un unico corpo.

Gli elementi base da tenere in considerazione sono:

- la corrispondenza con le normative paesaggistiche definite dal Piano Paesaggistico Regionale, visto che il Comune di Porto Torres non possiede un PUC adeguato al PPR;
- il rispetto delle condizioni essenziali stabilite dall'Art. 21 Comma 2-quinques della L.R. 45/89.

Coerenza con il PPR.

La disciplina transitoria, valida fino all'adeguamento dello strumento urbanistico al PPR, è contenuta nell'articolo 15 delle N.A. del PPR. Nel caso che noi interessa è la disposizione del comma 1, il quale precisa: *"negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'Art. 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR, è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali. Sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini."*

Sotto questo aspetto il lotto di terreno su cui si intende realizzare l'intervento insiste a cavallo dei comparti edificatori C7 e parte del C10 (in più occasioni oggetto di reciproci travasi di volumetria, vedi determinazione n..13 del 2.4.2009):

- è contiguo al tessuto urbano consolidato, così come definito nel Glossario della Relazione Generale del PPR (*per tessuto urbano consolidato si intende il territorio interessato dall'edificazione esistente e dalle relative infrastrutture, purché previsti dallo strumento urbanistico vigente, comprendente le zone omogenee classificate ai sensi del DA 2266/U/1983 "A" e "B", nonché le parti di zone "C", ad esse immediatamente contigue, caratterizzate dalla presenza di una trama edilizia continua e da eventuali spazi vuoti, di limitata estensione, interni alle predette zone*), identificato dai complessi residenziali esistenti lungo la Via Verdi ricadenti nelle Zona B1 di completamento di cui al PRGC. Queste aree edificate vengono catalogate nella cartografia del PPR come "espansioni sino agli anni '50" e "espansioni recenti";

- è racchiuso totalmente e univocamente su tutti i lati e confini da elementi strutturali, questi identificati dalla viabilità pubblica esistente, provvista di toponomastica e di urbanizzazioni primarie (lungo la Via Verdi esistono rete idrica e fognaria, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica ecc), denominate Via dell'Industria (lungo la quale corre la rete fognaria e definita dalla cartografia del PPR come "strada di impianto a valenza paesaggistica di fruizione turistica"), Via Stintino, Via Gioacchino Rossini e Via Verdi. Non essendoci nessun chiarimento interpretativo sul concetto di "interclusione" (la circolare RAS sul PPR n. 550/GAB del 23.11.2006 si limita ad indicare che *"Il comma 1 dell'art.15, nel ribadire quanto già contenuto nel Decreto Urbani circa gli ambiti fatti salvi dal P.P.R., ammette l'attività edilizia nelle zone A e B delimitate nei piani urbanistici comunali mentre, per quanto riguarda le zone C, gli interventi sono consentiti se tali zone presentano i requisiti specificati nello stesso comma 1, tenendo presente che i confini con zone urbanistiche a destinazione differente dalla A o dalla B non costituiscono motivo di interclusione."*), si deve fare rinvio a quanto stabilito dalla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della RAS in diversi pareri rilasciati ad enti pubblici, nei quali si afferma che ... *"possano essere considerati elementi geografici e infrastrutturali delimitanti i confini quegli elementi fisici e infrastrutturali che costituiscono un limite alle trasformazioni territoriali certo, definito e non facilmente mutabile, come, ad esempio, un fiume, il mare, una strada di significativa importanza, ecc. ne consegue, pertanto, a titolo esemplificativo che" ...omissis... "una "strada interpodereale" o una "strada di piano" non ancora realizzata non potranno essere annoverati tra i limiti infrastrutturali"*;
- al loro interno il lottizzante ha già identificato e ceduto definitivamente al Comune, il quale ne ha la piena proprietà e il pieno possesso da circa un ventennio, le aree destinate a standard pubblico (urbanizzazioni secondarie), in forza delle convenzioni stipulate in data 24/01/2001 (comparti C2, C7 e C8) e in data 24.07.2007 (comparto C10), sulle quali l'Ente pubblico ha sempre avuto la facoltà d'intervenire eseguendovi, in corso di tempo, opere pubbliche che hanno irreversibilmente conformato lo stato dei luoghi, senza tacere del fatto che l'avvenuto frazionamento e cessione degli standards e delle aree destinate a viabilità ha determinato la configurazione di una lottizzazione cartolare, come dimostrano senza alcun margine d'incertezza le mappe catastali.

Inoltre, in particolare per quanto riguarda il comparto C10, si evidenzia che:

1. la convenzione urbanistica è stata stipulata in data 24.07.2007, con la quale il lottizzante si obbligava ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria entro il limite di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione;
2. per effetto dell'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n° 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n° 98 (*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*), il termine di validità della convenzione veniva spostato automaticamente al 24.07.2020;
3. l'art. 103, comma 2-bis, del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020, convertito in Legge 24 aprile 2020 n. 27, ha previsto che *«il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, sono prorogati di novanta giorni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con*

modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98», pertanto, per effetto di tale norma, la scadenza slitta sino al 24.10.2020;

4. per effetto dell'Art. 10 Comma 4-bis del decreto-legge 16 luglio 2020, n° 76, convertito, con modificazioni, in Legge 120/2020 Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98. il nuovo termine decadenziale della convenzione di lottizzazione del comparo C10 cade pertanto il giorno 24.10.2023.

5. per effetto della Legge 20 maggio 2022 n.51 il nuovo termine decadenziale della convenzione di lottizzazione del comparto C10 cade pertanto il giorno **24.10.2024**.

La circostanza che la convezione sia stata stipulata nel 2007, dunque successivamente all'entrata in vigore del PPR, è elemento sufficiente per affermare che all'epoca l'area era stata definita dal Comune di Porto Torres "interclusa" ai sensi dell'Art. 15 Comma 1 delle N.A. del PPR medesimo. In ogni caso si ritiene a tutt'oggi soddisfatto il criterio del citato articolo 15 Comma 1 sulla base all'analisi su descritta.

Analoghe considerazioni possono e devono essere svolte per il comparto C8, visto che la determinazione dirigenziale di approvazione della redistribuzione dei volumi nelle zone omogenee C8 e C10 è datata 02.04.2009 e la successiva delibera di Consiglio Comunale di approvazione della variante è la n° 46 del 14.4.2010. Sul tema pare peraltro opportuno evidenziare come la pianificazione attuativa del comparto C8 prevista dal piano di lottizzazione del 2001 sia stata trasfusa, anche sotto il profilo cartografico, nella pianificazione generale del Comune di Porto Torres che l'ha inserita negli elaborati del PUC adottato dal Consiglio Comunale in adeguamento alle prescrizioni del PPR il cui iter è stato avviato con la deliberazione n.60/2014 .

L'istituto del permesso di costruire convenzionato è stato introdotto nella legislazione nazionale attraverso l'Art. 17 Comma 1 Lettera q) della Legge 164 del 2014, che ha introdotto l'art. 28-bis del DPR 380/01, il quale prescrive:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*

3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

a) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*

b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32 Comma 1 Lettera g) del D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii.;*

c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi;*

d) *la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della L. 241/90.

Il legislatore regionale, nella sua autonomia statutaria ed in ossequio alla facoltà concessa dal Comma 2 dell'Art. 28-bis del DPR 380/01, ha recepito la disciplina adattandola alle esigenze del territorio della Sardegna, e ciò modificando la L.R 45/89 attraverso le LL.RR. nn° 11/2017 e 1/2019.

Il testo attualmente in vigore prescrive, all'Art. 21 Comma 2 -quinqes della L.R. 45/89, che: *"All'interno delle zone urbanistiche omogenee C, D e G, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, in alternativa al piano urbanistico attuativo, gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione possono essere realizzati previo rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici ove ricorrano, **anche alternativamente**, le seguenti condizioni:*

- a) l'areale oggetto di intervento interessi l'intero comparto di zona urbanistica identificato in cartografia;
- b) l'areale oggetto di intervento sia ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato e sia delimitato su tutti i lati da elementi insediativi, aree trasformate e già edificate, o infrastrutturali."

La nuova disposizione regionale identifica il permesso di costruire convenzionato non come un'ipotesi differente dal piano attuativo ma una alternativa "semplificata" dello stesso, applicabile unicamente nelle ipotesi codificate dallo stesso legislatore, finalizzato a garantire una più celere attività edilizia quando le *"esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"*.

Dalla lettura della normativa regionale le condizioni da rispettare per attivare il permesso di costruire convenzionato si limitano a due, non necessariamente in maniera congiunta, essendo bastevole la sussistenza di almeno una di esse.

Nella fattispecie abbiamo che:

- **l'areale oggetto della richiesta di permesso di costruire corrisponde all'intero comparto di lottizzazione C2, C7 e C8**, (e dunque si ricade pienamente in una delle ipotesi contemplate dalla norma) da attivare comunque per stralci funzionali ai sensi dell'Art. 21 Comma 2-sexies 2° periodo della L.R. 45/89;
- il comparto C2,C7 e C8 codifica una lottizzazione di tipo cartolare, desunta dai tipi di frazionamento redatti e allegati alla convenzione del 24.1.2001.
- il comparto C10 è dotato di convenzione valida ed efficace, pertanto la sua urbanizzazione e attivazione, sia in termini di standard pubblici che di infrastrutture primarie, è disciplinata dall'atto contrattuale;
- l'areale intero, comprensivo del subcomparto C7 e porzione del C10, è racchiuso su tutti i lati da elementi insediativi e strutturali, come dimostrato dall'analisi sugli aspetti legati al PPR;
- il subcomparto C7 è ricompreso all'interno dell'ambito urbano consolidato ed esso è delimitato per tre lati da viabilità pubblica (di cui uno, lato Via Verdi è confinante con la Zona B1 e la predetta Via, così come del resto anche le Vie Rossini e Stintino, è dotata delle urbanizzazioni primarie) e per un lato dall'elemento insediativo determinato dal confine urbanistico con la zona C10 (oltre che dalla Via dell'industria per circa 50 m.l.), limite di trasformazione riconosciuto in forza della convenzione del comparto C10 tutt'ora valida ed efficace; sul tema si pone in risalto come la locuzione "elementi insediativi" venga inserita nel testo normativo in contrapposizione a quella di "aree trasformate e già edificate" con il chiaro intento di evidenziare una ipotesi distinta e differente rispetto alla seconda (utile aggiungere come,

avuto riguardo alle definizioni contenute nel c.d. “decreto Floris” concretizzerebbe un “elemento insediativo” la mera classificazione urbanistica di un’area come Zona C – espansione residenziale quand’anche non fatto oggetto di una convenzione attuativa).

- sia per il comparto C10 che per il comparto C2,C7 e C8 le superfici per urbanizzazione secondarie sono state cedute al comune;
- le quantità di urbanizzazioni primarie da eseguire nel subcomparto C7 sono limitate ad una sola viabilità interna, priva di sottoservizi, della lunghezza di circa m.60,00, necessaria per collegare la Via Verdi con la porzione del comparto C10 adiacente;
- la rimodulazione delle urbanizzazioni secondarie esistenti nel subcomparto C7 sarebbe conforme ed attuativa della deliberazione del C.C. n.46 del 14.4.2010, che prevede - sul punto specifico - l'accorpamento delle aree destinate a parcheggio pubblico con incremento complessivo delle stesse rispetto alle quote già cedute all'Amministrazione, con incremento degli standard pubblici e senza incidere in modo sostanziale sui parametri urbanistici dell'intero Piano di Lottizzazione, con particolare riferimento ai limiti di densità edilizia di cui all'Art. 4 del D.A. 2266/U/83;
- l'intero areale composto dai comparti C10 e C2, C7 e C8 risulta all'interno del perimetro del centro abitato come determinato ai sensi del Codice della Strada sin dal 1994, come, attestato dalla delibera di G.C. n°526 del 18.5.1994 (che fissava il limite cittadino oltre la Via Dell'Industria), successivamente esteso ad ambiti molto oltre la zona d'interesse.
- Le urbanizzazioni afferenti al subcomparto C2 risultano pressoché complete mentre quelle previste nel comparto C8, le cui aree di sedime sono da tempo di proprietà del Comune di Porto Torres, ricalcano le prescrizioni del Consiglio Comunale contenute nelle tavole dell'adottando PUC, redatto in adeguamento al PPR.

Conclusivamente, alla luce di quanto sopra, si ritiene che sussistano, nel caso in esame, entrambi i presupposti normativamente prescritti per attivare il procedimento del permesso di costruire convenzionato (fermo restando che la legge ne consente l'utilizzo anche quando ne sussista “alternativamente” uno solo), in quanto:

- i lotti di terreno, composti dall'intero comparto C2,C7 e C8 e da porzione del comparto C10, possiede tutti i requisiti di cui all'Art. 15 Comma 1 delle N.A. del Piano Paesaggistico Regionale;
- rispetta entrambe le condizioni poste dall'Art. 21 Comma 2-quinques della L.R. 45/89;
- le aree destinate ad ospitare le urbanizzazioni secondarie localizzate all'interno del comparto C7, oggetto di rimodulazione, sono state già cedute all'Amministrazione Comunale (così come quelle collocate all'interno dei comparti C2/C8/C10 determinando in modo irreversibile l'assetto urbanistico della intera zona);
- le residue opere di urbanizzazione primaria da eseguire nel subcomparto C7 sono di modesta entità, vista la presenza di tutte le infrastrutture lungo la Via Verdi, su cui s'affaccia, per più lati, lo stralcio su cui s'intende intervenire, mentre quelle relative al subcomparto C2 sono da completare;
- l'intervento proposto, è peraltro stralcio coerente con il complessivo riordino degli assetti dei subcomparti C2-C7-C8 oggetto del piano di lottizzazione convenzionati unitariamente in data 24.1.2001, poi trasfuso nell'adottando PUC, che verrebbe conseguentemente avviato a completamento per stralci funzionali entro un quinquennio.

Sotto il profilo amministrativo, l'istanza per il permesso di costruire convenzionato segue il procedimento stabilito dall'Art. 18 Punto 18.1 delle direttive in materia di sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) 2019. - Allegato A alla DGR 49/19-, in combinato disposto con l'Art. 21 Commi 2-sexies, 2-septies e 2-octies della L.R. 45/89, nel cui ambito vengono fatti salvi tutti i pareri e gli atti di assenso necessari in funzione della tipologia di opere previste.

Sulla verifica di assoggettabilità a VAS

Relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2006 n.152, a cui sottoporre gli interventi a carattere urbanistico come nel caso di specie, si specifica che l'amministrazione provinciale in qualità di Ente con competenza ambientale ha già espresso il proprio parere motivato con Determinazione Dirigenziale n. 1268 del 09/05/2022 sul Piano Urbanistico Comunale, rendendo di fatto non necessarie ulteriori verifiche. Ad ogni buon conto, si avrà cura di presentare specifica richiesta al competente ufficio provinciale al fine di verificare la non necessità della redazione del rapporto preliminare.

Sul PAI

In riferimento alle interazioni che le azioni progettuali qui proposte possano avere con l'assetto idrogeologico dell'areale oggetto di intervento, si rimanda agli studi generali adottati e vigenti quali il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) ed il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). È di recentissima approvazione da parte del Consiglio Comunale di Porto Torres (Deliberazione di C.C. n. 32 del 19/07/2022) la variante al PAI dell'area in destra idraulica del Rio Fluminimannu. Lo studio di dettaglio approvato è attualmente oggetto di istruttoria da parte della competente Agenzia Regionale del Distretto Idrografico (ADIS), istruttoria che nel brevissimo termine si ritiene con ragionevole certezza si possa concludere favorevolmente. Valutati gli studi generali e di dettaglio su citati, si ritengono comunque necessari ulteriori approfondimenti sulle tematiche idrogeologiche.

2. OBIETTIVI DEL PROGETTO

Sotto il profilo urbanistico, il progetto si propone di completare, nelle urbanizzazioni ancora mancati, il piano di lottizzazione approvato Deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 16.03.1999 in relazione ai subcomparti edificatori C2/C7/C8 ed oggetto della convenzione tra il Comune di Porto Torres e la Società Agricola Turritana Srl in data 24.01.2001, intervenendo sugli standards pubblici e la viabilità già di proprietà comunale, il cui sedime è stato ceduto dal lottizzante all'Amministrazione comunale in sede di convenzione. Il presente piano recensisce anche la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 14.04.2010, con la quale il Piano di lottizzazione dei subcomparti C2/C7/C8 fu oggetto di variante urbanistica definita non sostanziale, riguardando le modifiche la rimodulazione degli standards pubblici del solo subcomparto C7 e la riprogettazione complessiva degli edifici oggetto di riserva volumetrica. Senza in alcun modo incidere sui parametri urbanistici del Piano originario, non modificandosi l'indice di fabbricabilità e la dotazione minima di legge degli spazi pubblici al servizio della collettività.

Recensisce infine le previsioni urbanistiche contenute nell'adottando PUC del Comune di Porto Torres in adeguamento del proprio strumento urbanistico alle prescrizioni del PPR.

Le aree su cui si intende intervenire sono quelle comprese nella pianificazione attuativa dei subcomparti C2, C8 e C7, tutti di espansione residenziale, contigui e regolati da identici parametri edilizi ed urbanistici. Gli stessi risultano comporre un corpo unitario con il comparto C10, con identiche prescrizioni di Piano, la cui convenzione risulta ad oggi valida ed efficace.

Sotto il profilo edilizio, l'area d'intervento risulta ubicata in una zona semicentrale della città compresa tra Viale dell'Industria e Via Sassari, pressoché completamente urbanizzata nel reticolo viario e nei sottoservizi sin dagli anni 70/80 e dunque con un assetto urbanistico assolutamente definito e su cui non si intende incidere se non per talune opere puntuali, peraltro già previste dalla pianificazione generale ed attuativa.

Catastalmente i terreni compresi nel piano di lottizzazione risultano rappresentati in parte sul foglio 13 ed in parte sul foglio 4.

La rappresentazione della base catastale, come risulta dalla *TAV.2 PDL_Base Catastale* allegata, è stata fatta per una più facile e soprattutto corretta lettura, in scala 1:1000.

Su tale elaborato sono individuate con diverse campiture le aree già cedute e da cedere, la viabilità e le aree private. La limitata attendibilità catastale è comunque ampiamente suffragata dal rilievo dello stato dei luoghi (riportato nelle diverse tavole allegata) che offre la più completa garanzia della disponibilità e della ubicazione delle aree interessate nel rispetto degli orientamenti urbanistici.

LOTTE C2 E C8

Per i lotti C2 e C8, viene in tutto confermata la destinazione essenzialmente residenziale impressa dal piano di lottizzazione con realizzazione di abitazioni di tipo a schiera che si sviluppino su due piani, nel rispetto della pianificazione già prevista dalla convenzione del 2001.

Si evidenzia come, nel comparto C2, le opere di urbanizzazione a carico del lottizzante sono state realizzate pressoché interamente; tutti i sottoservizi sono stati completati e resta da ultimare il solo piano di calpestio dei percorsi interni con la messa a dimora delle piante previste in progetto. Occorre inoltre verificare puntualmente la funzionalità dei diversi pozzetti e dei relativi chiusini già posati.

Per completare la strada al tempo prevista dal piano di lottizzazione occorre riprendere lo stato della massicciata per poter quindi realizzare la pavimentazione stradale con bitume, trovando conferma il tracciato della pianificazione attuativa prevista dalla convenzione del 2001, così come del resto per ogni altra prescrizione, eccezion fatta per le essenze da piantumare nelle aree verdi che, nella presente proposta progettuale, vengono sostituite con alberature ad alto fusto, maggiormente idonee all'uso pubblico degli stradelli e che non necessitano di costanti e costose cure del verde. Nelle more della realizzazione della strada di piano da realizzare tra il comparto C10 ed il subcomparto C8, al solo fine di rendere accessibili i lotti del subcomparto C8 frontistanti la C10, è stato leggermente variato l'impianto distributivo con l'eliminazione di due stradelli destinati a standard pubblico S3 (verde pubblico) e con la fusione dei quattro lotti originari (14-15 e 16-17) in due nuovi lotti (14 e 15). Nonostante tale ridimensionamento, la dotazione minima di standard avente destinazione S3 risulta comunque verificata e superiore a quella del piano di lottizzazione convenzionato nel 2001.

Tra i lotti C2 e C8 è stata negli anni passati realizzata, a cura della lottizzante su terreni ceduti nell'ambito della convenzione del comparto C10, la strada di collegamento tra le due più importanti arterie cittadine - la via Sassari e la via dell'Industria - un'arteria ad alta densità di traffico che conduce verso il porto e la ferrovia alla quale è delegato il compito principale di smistare il traffico commerciale e quello proveniente dalla Provincia.

Ciò ha dato forma compiuta all'assetto urbanistico della zona, con conseguente definitiva individuazione delle destinazioni d'uso di tutte le aree che vi si affacciano, tanto in relazione alla funzione residenziale, oggetto del presente piano, che di quella commerciale e pubblica (oggetto di pianificazione nell'ambito del comparto C10, che in effetti, ha irreversibilmente definito, nell'ambito di un ampio programma di riqualificazione urbana, l'assetto dei quartieri di Monte Angellu ed Andriolu, in tal modo confermando ed attuando le previsioni del piano di lottizzazione dei comparti C2/C7/C8 poi trasfuse nell'adottando PUC).

Per tali ragioni è apparso opportuno confermare *in toto* - eccezion fatta per modeste variazioni non sostanziali - l'assetto previsto nel piano del 2001 (per come variato nel 2010 e recepito nella pianificazione urbanistica comunale).

LOTTO C7

Nel lotto C7, destinato ad ospitare edilizia economica e popolare, il progetto conferma la scelta urbanistica ed edilizia operata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 14.04.2010, che ha comunque tenuto ferme le vie di collegamento esistenti.

Il progetto conferma *in toto* anche la dotazione e l'ubicazione degli spazi per servizi commerciali e standard pubblici previsti dalla deliberazione consiliare con la sola trasformazione della destinazione delle modeste porzioni frontistanti la via Verdi che verranno interamente destinate quale standard verde S3 mentre originariamente risultavano destinate a parcheggio. Le motivazioni di tale modifica risiedono nella non necessità di posti auto in quella porzione della viabilità cittadina, avendo la via Verdi dimensioni tali da poter ospitare gli stalli di sosta su entrambi i lati della carreggiata. A ciò si aggiunga il fatto che le aree oggi si presentano già realizzate e destinate a verde pubblico, essendo il marciapiede per la quasi totalità già realizzato ed avendo negli anni l'Amministrazione già provveduto alla piantumazione di essenze arboree. Per quanto riguarda la viabilità il progetto non è prevista alcuna innovazione (salvo la realizzazione delle aree di sosta e di un piccolo tratto viario già previsti dalla variante del 2010), essendo l'area già compiutamente servita dalla Via dell'Industria e dalla Via Verdi che raccoglie tutta la viabilità del centro storico e conduce all'anzidetta via dell'Industria.

3. PARAMETRI URBANISTICI

Sarà rispettato il limite massimo di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq; per gli interventi edificatori si assume il parametro di 100 mc/ab e, pertanto, una capacità insediativa di 150 ab/ha.

Il volume complessivamente realizzabile dovrà, inoltre, essere suddiviso (identicamente a quanto previsto dal previgente piano di lottizzazione) tra residenza e servizi, ai sensi dell'art 4 del D.Ass. EE.LL., Finanze ed Urbanistica del 20 dicembre 1983 n. 2266/U, nelle seguenti percentuali:

- A- Residenze: fino al massimo del 70% del volume complessivo realizzabile, suddiviso a sua volta in 40% per la quota di riserva di edilizia pubblica convenzionata ed il restante 60% per il volume residenziale privato;
- B- Servizi direttamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria (studi professionali, laboratorio artigianali non molesti agli abitanti, bar, ristoranti, negozi, centri commerciali, servizi sociali e culturali, cantine garage): fino al massimo del 20% del volume complessivamente realizzabile, come quantificato in apposite tabelle riportate nella presente relazione tecnica e nella tavola di planivolumetrico.
- C- Servizi pubblici: viene riservato il 10% del volume complessivo realizzabile per l'edificazione di edifici, impianti ed attrezzature pubbliche.

L'indice di copertura non potrà superare i 0,5 mq/mq.

Nell'edificazione dovrà essere rispettata all'altezza massima, da misurarsi all'intradosso dell'ultimo solaio, di mt. 15 ed un numero massimo di 5 piani fuori terra.

I volumi saranno computati secondo i criteri previsti dal regolamento edilizio.

Tra pareti prospettanti di cui almeno una finestra, e da qualsiasi corpo di fabbrica, dovrà essere rispettata la distanza minima di 10 m; la distanza dei fabbricati ove non vi siano superfici finestrate dovrà essere pari o superiore a 4 m.

4. DIMENSIONI DEL PROGETTO

La superficie complessivamente interessata dal progetto conferma in toto quella del piano di lottizzazione del 2001 e successive varianti. Lievi modifiche sono state apportate nel planivolumetrico in riferimento alla

dimensione dei vari lotti, per i quali si è scelto di computare le superfici reali e non le catastali valutate come non attendibili.

Si riportano di seguito i computi delle superfici dei lotti e dei volumi di progetto con la determinazione delle superfici destinate a standard pubblico.

Superficie reale subcomparto C2:	15.025mq
Superficie reale subcomparto C7:	19.397mq
Superficie reale subcomparto C8:	15.781mq
Superficie reale totale Pdl:	50.203mq

In considerazione dell'indice territoriale pari a 1,5mc/mq, consegue:

Volume massimo realizzabile (1,5mc/mq x 50.203mq): 75.304mc

Nella realtà il volume in progetto risulta pari a: **73.007mc**
così ripartito:

LOTTO N°	sup. reale mq	RESIDENZIALE mc	S.S.C.R. mc	VOLUME PUBBLICO mc	TIPOLOGIA
1	773	1.300,00			SCHIERA
2	848	1.500,00			SCHIERA
3*	550	1.141,78			SCHIERA
4	877	1.700,00			SCHIERA
5	1581	2.500,00			SCHIERA
6	882	1.700,00			SCHIERA
7	755	1.500,00			SCHIERA
8	1217	2.100,00			SCHIERA
9	3198	4.200,00	4.200,00		SSCR/LINEA
10	780	1.500,00			SCHIERA
11	555	900,00			SCHIERA
12	828	1.500,00			SCHIERA
13	1160	2.300,00			SCHIERA
14	1762	2.600,00			SCHIERA
15	2595	2.600,00			SCHIERA
16**	2262	8.430,00			LINEA EEP
17**	3680	12.643,00			LINEA EEP
18	3767		7.980,00		-
19*	1688	875,12	2.536,95		SSC/LINEA
34	3310			7.300,00	S.P.
		50.990	14.717	7.300	

I volumi dei lotti n.3 e n.19 (*) sono stati già realizzati mentre i volumi dei lotti n.16 e n.17 (**) rappresentano la quota di riserva di ERP pari al 40% del volume residenziale in progetto.

Complessivamente i volumi sono così suddivisi:

Volume residenziale di progetto (70% di 73.007)	50.990mc
Suddiviso in 41,3% ERP (8.430mc+12.643mc)	21.073mc
e residenziale privato 58,7%	29.917mc
Volume connesso con la residenza (20% di 73.007)	14.717mc
Volume pubblico (10% di 73.007)	7.300mc
Totale	73.007mc

Tale volume determina il numero massimo di abitanti insediabili:

abitanti insediabili (73.007mc/100mc) **730 ab. insed.**

Considerando **18mq** per abitante insediabile, la dotazione di standard richiesta risulta essere:

Superficie **Standard pubblico** richiesta (18mqx730ab.): **13.140mq**

così suddivisa:

	S richiesti						S in progetto	
	S tot	18	mq/ab	13.140	mq	<	14.158	mq
scuole e asili	S1	4,5	mq/ab	3.285	mq	<	3.310	mq
edifici socio-culturali e uffici pubblici	S2	2	mq/ab	1.460	mq	<	1.469	mq
Verde, parchi, sport	S3	9	mq/ab	6.570	mq	<	6.613	mq
Parcheggi	S4	2,5	mq/ab	1.825	mq	<	2.766	mq

Nella tabella della pagina seguente è riportato il dettaglio delle superfici con la relativa destinazione.

N°	mq	mq resid.	S1	S2	S3	S4	TOTALE	viabilità	Comparto
1	773	773							C2
2	848	848							C2
3	550	550							C2
4	877	877							C2
5	1581	1581							C2
6	882	882							C2
7	755	755							C2
8	1217	1217							C2
9	3198	3198							C8
10	780	780							C8
11	555	555							C8
12	828	828							C8
13	1160	1160							C8
14	1762	1762							C8
15	2595	2595							C8
16	2262	2262							C8
17	3680	3680							C8
18 a	3767	3767							C7
18 b	202							202,00	C7
19	1688	1688							C7
20	1.794,00	1.794,00			1.794,00		1.794,00		C7
21	2.019,00	2.019,00						2.019,00	C2
22	1.125,00				1.125,00		1.125,00		C2
23	553,00				553*		553*		C2
24	359,00					359,00	359,00		C2
25	947,00				947,00		947,00		C2
26	619,00				619*		619*		C8
27	82,00				82,00		82,00		C8
28	124,00					124,00	124,00		C8
29	257,00					257,00	257,00		C8
30	1.807,00							1.807,00	C8
31a	464,00				464,00		464,00		C7
31b	206,00							206,00	C7
32a	759,00				759,00		759,00		C7
32b	183,00							183,00	C7
33	1.865,00					1.865,00	1.865,00		C7
34	3.310,00		3.310,00				3.310,00		C7
35	161,00					161,00	161,00		C7
36	1.469,00			1.469,00			1.469,00		C7
37	1.072,00				1.072,00		1.072,00		C8
38	698,00							698,00	C7
39	370,00				370,00		370,00		C7
TOT	50203	33571	3310	1469	6613	2766	14158	5115	

Evidenziati in verde i lotti n.23 e n.26 di proprietà della Cassa per il Mezzogiorno, sui quali grava una servitù di condotta e per i quali si ipotizza una destinazione a verde pubblico senza prevedere ulteriori parametri urbanistici, e ciò in considerazione della mancanza di titolo di proprietà da parte della Società Edile Turritana.

I due lotti partecipano alla definizione della superficie territoriale complessiva risultando, per le ragioni sopra riportate, esclusi dal computo delle superfici destinate a standard pubblico.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1 Viabilità

Per la viabilità non è prevista alcuna innovazione rispetto alle prescrizioni contenute nel piano di lottizzazione del 2001 (carreggiata da 9,00 m e due marciapiedi larghi 1,50 m ciascuno).

Il corpo stradale, per le parti ancora da completare, sarà realizzato con sottofondo in tout venant dallo spessore medio determinato sulla base delle conclusioni dello studio e delle indagini geologiche e geotecniche condotte dal geologo Stefano Conti. Completerà la stratigrafia uno strato di binder da 7 cm e sovrastante tappetino di usura dello spessore di 3-4 cm.

I marciapiedi saranno realizzati in pietrini di cemento su massetto in CLS dallo spessore di 10 cm e cordone in CLS prefabbricato.

Il Progetto è inoltre corredato di una proposta di sistemazione per i passaggi pedonali all'interno del verde pubblico dei subcomparti C2 e C8; al riguardo si propone che l'amministrazione comunale realizzi detti passaggi in betonelle autobloccanti su un letto di sabbia. Il colore delle betonelle dovrà armonizzarsi all'ambiente circostante.

5.2 Impianti tecnologici

5.2.1 Distribuzione energia elettrica

La rete di distribuzione della energia elettrica del 2001, ubicate una nel comparto C8 e l'altra al comparto C7.

Le linee di alimentazione, se non realizzate, saranno completate in cavidotto interrato alla profondità di 90 cm.

Le derivazioni avverranno esclusivamente entro un pozzetto di derivazione del tipo in CLS con chiusino carrabile in ghisa.

Le sezioni saranno commisurate alla potenza installata per garantire una caduta di tensione ed una perdita di potenza come da norme CEI in vigore.

sarà completata a partire da due cabine di trasformazione realizzate in attuazione del piano di lottizzazione.

5.2.2 Illuminazione pubblica

È previsto il completamento dell'impianto di illuminazione stradale laddove mancante, che comprenda una rete di illuminazione del verde da intendersi in ogni caso tra le opere ricomprese tra quelle a carico del lottizzante.

L'illuminazione stradale sarà realizzata con pali in acciaio zincato di altezza fuori terra di 6,00 m con apparecchio illuminante LED montato testa palo.

Il lottizzante assume altresì l'onere della esecuzione, all'interno dei lotti 22 e 37 destinati a verde pubblico, dell'impianto di illuminazione pubblica che sarà realizzata con punti luce led incassati nella muratura di recinzione dei lotti all'altezza di 40cm dal piano di camminamento.

Le linee di alimentazione avranno sezioni di 10-16 mm e saranno realizzate in cavidotto interrato ad una profondità di 60 cm. Le derivazioni avverranno esclusivamente entro pozzetti di derivazione che saranno in CLS per le linee ed in resina per le derivazioni ai pali. Tutto l'impianto sarà realizzato in classe 2.

5.2.3 Rete telefonica:

Ove mancante, sarà realizzata la canalizzazione come da disposizioni Telecom.

5.2.4 Rete idrica:

La rete idrica ancora mancante sarà realizzata in tubazione in ghisa sferoidale di diametri commisurati all'effettiva portata necessaria a garantire una dotazione minima pari a quella richiesta dalle vigenti norme.

La stessa sarà realizzata interrata e le derivazioni avverranno in pozzetti in CLS con chiusino in ghisa.

È previsto l'allaccio alla rete pubblica esistente.

5.2.5 Rete fognante acque nere:

La rete delle acque nere sarà completata con tubazione in PVC del diametro esterno di 400 mm per i collettori principali e di 315 mm per i collettori secondari, interponendo alle distanze opportune i pozzetti di ispezione.

Gli allacci sono previsti a mezzo di pozzetti sifonati.

È previsto l'allaccio alla rete pubblica esistente.

5.2.6 Rete fognante acque meteoriche:

La rete delle acque meteoriche, ove mancante, sarà realizzata in tubazione di PVC del diametro esterno di 315 mm per i collettori principali e di 150 mm i collegamenti secondari.

È prevista la costruzione di un congruo numero di caditoie sifonate posizionate sui due lati della carreggiata.

6. ELENCO ELABORATI

Del presente progetto fanno parte i seguenti elaborati:

Progetto Piano di Lottizzazione

TAV 01 PdL- Estratto PRGC
TAV 02 PdL- Planimetria Catastale con allineamento proprietà
TAV 03 PdL- Planivolumetrico comparti C2, C7 e C8
TAV 04 PdL- Planimetria generale con curve di livello comparti C2, C7 e C8
TAV 05 PdL- Ingombro massimo fabbricati e distanze dai confini
TAV 06 PdL- Planimetria sistemazione Verde
TAV 07 PdL- Stato attuazione Opere di Urbanizzazione
TST 01 PdL- Relazione tecnico-illustrativa
TST 02 PdL- Schema di Convenzione
TST 03 PdL- Computo metrico estimativo Opere di Urbanizzazione
TST 04 PDL- Elenco prezzi con voci estese
TST 05 PdL- Tabelle particelle catastali e proprietà

Permesso di Costruire convenzionato Opere di Urbanizzazione

TAV 01 PCC OOU- Rete idrica comparti C2, C7 e C8
TAV 02 PCC OOU- Rete fognaria acque bianche comparti C2, C7 e C8
TAV 03 PCC OOU- Rete fognaria acque nere comparti C2, C7 e C8
TAV 04 PCC OOU- Rete illuminazione pubblica comparti C2
TAV 05 PCC OOU- Rete illuminazione pubblica comparti C7
TAV 06 PCC OOU- Rete illuminazione pubblica comparti C8
TAV 07 PCC OOU- Rete telefonica comparti C2, C7 e C8
TAV 08 PCC OOU- Sezioni stradali e profili longitudinali
TAV 09 PCC OOU- Rete adduzione elettrica C2, C7 e C8
TAV 10 PCC OOU- Rete distribuzione gas C2, C7, C8
TST 01 PCC OOU- Relazione tecnica opere di urbanizzazione
TST 02 PCC OOU- Relazione calcoli dimensionamento impianto illuminazione pubblica
TST 03 PCC OOU- Relazione geologica e geotecnica opere urbanizzazione C2, C7 e C8
TST 04 PCC OOU- Studio Compatibilità Idraulica
TST 05 PCC OOU- Studio sull'Invarianza Idraulica

Permesso di Costruire convenzionato Fabbricato Commerciale

TST 01 PCC FC- Relazione geologica e geotecnica fabbricato commerciale lotto n.20
TST 02 PCC FC- Relazione paesaggistica
TST 03 PCC FC- Calcolo oneri costruzione
TST 04 PCC FC- Calcolo oneri urbanizzazione

TST 05 PCC FC- Relazione tecnico descrittiva opere edili fabbricato commerciale
TST 06 PCC FC- Relazione tecnico descrittiva ciclo produttivo fabbricato commerciale
TST 06 PCC FC- Dichiarazione barriere architettoniche
TST 07 PCC FC- Dichiarazione D.L. n.1745
TST 08 PCC FC- Relazione manufatti pubblicitari
TST 09 PCC FC- Relazione L.10/1991
TST 10 PCC FC- Relazione tecnica impianti meccanici
TST 11 PCC FC- Relazione tecnica impianti elettrici
TST 12 PCC FC- Relazione tecnica impianto fotovoltaico
TST 13 PCC FC- Relazione tecnica impatto acustico

TAV 01 PCC FC- A.1 Planimetria distacchi e confini fabbricato commerciale
TAV 02 PCC FC- A.2 Planimetria accessi e servizi fabbricato commerciale
TAV 03 PCC FC- A.3 Piante prospetti e sezioni fabbricato commerciale
TAV 04 PCC FC- A.4 Particolari terrazza fabbricato commerciale
TAV 05 PCC FC- A.5 Isola ecologica, riserva idrica, locale tecnico e cabina trasformazione
TAV 06 PCC FC- A.6 Calcoli planovolumetrici di progetto fabbricato commerciale
TAV 07 PCC FC- A.7 Planimetria accessibilità
TAV 08 PCC FC- Bozzetto insegne
TAV 09 PCC FC- Elaborato grafico insegne
TAV 10 PCC FC- Progetto impianti meccanici
TAV 11 PCC FC- Progetto impianti elettrici e impianto fotovoltaico