

NISSARDI ASSOCIATI

ARCH. MARINA BIANCHI MICHIEL - ARCH. FRANCESCO NISSARDI

36061 BASSANO DEL GRAPPA (VI) strada dei Pilati 28 tel. 0424. 500115 fax 0424. 503188
09127 CAGLIARI piazza Salento 6 tel. 070. 300884

con

SALVATORE PELUSO

e con la collaborazione di Roberta Milia

COMUNE DI BIRORI

Piano di lottizzazione in località "Nuscadore"

di proprietà di "Gli Asfodeli s.n.c."

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

il committente

Maria Michiel Bianchi

il direttore dei lavori

Novembre 1994

BI01

il progettista



Premessa

L'Amministrazione Comunale di Birori, con l'obiettivo di promuovere e favorire sul proprio territorio il sorgere di attività produttive e di servizio, legate in particolare al settore turistico - ricettivo, concesse, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 dell'11.12.1990 alla Società "Gli Asfodeli", un assenso preliminare alla cessione di un'area di circa 7500 mq di proprietà comunale, assumendo contestualmente l'impegno a formulare la variante al Piano Regolatore Generale, necessaria per consentirne l'uso edificatorio a fini turistici, e successivamente a provvedere alla definitiva Cessione dell'area.

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n°21 del 04.03.1992, approvò definitivamente, ai sensi della L.R. 45/89, la variante al P.R.G. che individua un vasto lotto di terreno di mq 7235 all'interno del Piano degli Insediamenti Produttivi di Birori e la classifica zona "D3" con destinazione Commerciale e Direzionale.

In seguito la stessa Amministrazione Comunale dopo aver provveduto ad eseguire una perizia di stima dell'area, effettuò il frazionamento, individuando i nuovi confini catastali.

Sulla base degli elementi acquisiti, avendo ottemperato agli impegni precedentemente assunti il Consiglio Comunale confermando la propria disponibilità a promuovere e favorire l'iniziativa turistica della Società "Gli Asfodeli", stabiliva con delibera n°79 del 29.11.93 le modalità di cessione dell'area alla stessa società.

Dal canto suo, "Gli Asfodeli s.n.c." società giovanile che risponde ai requisiti previsti dalla L.R. 7 giugno 1984 n°28, "Interventi urgenti per favorire

l'occupazione" e che intende quindi avvalersi dei benefici previsti da tale legge, ritenendo l'area in questione adatta all'iniziativa che intende realizzare, nelle more della definizione dell'acquisizione del terreno dall'Amministrazione Comunale, ha proceduto alla progettazione urbanistica, passaggio obbligato per la successiva progettazione edilizia dell'intervento previsto.

Il progetto urbanistico attuativo per questo comparto edificatorio, previsto dalle norme di attuazione della variante al P.R.G., è orientato quindi alla programmazione degli interventi necessari per la realizzazione della struttura ricettiva che "Gli Asfodeli s.n.c." ha ideato.

Il piano attuativo oltre al soddisfacimento delle norme di attuazione e degli standards del P.R.G., contiene la definizione ed il dimensionamento della struttura ricettiva.

Il progetto

Il progetto di sistemazione complessiva dell'area nasce sostanzialmente da un'approfondita analisi dello stato di fatto nei suoi aspetti fisico - morfologici, dalla verifica delle condizioni imposte dalla Variante al P.R.G. e dal confronto con le esigenze espresse dalla committenza nel corso della costruzione della sua ipotesi di programma.

L'area, situata nel territorio comunale di Birori in località Nuscadore, adibita in passato a fiera mercato del bestiame, ha una superficie di 7.235mq ed è posta ai margini del centro abitato. Confina a Nord e a Sud con due lotti della zona per gli Insediamenti Produttivi, ad Ovest con l'ampio parcheggio recentemente costruito e ad Est con

un'area, sempre di proprietà del Comune ai margini della quale stanno sorgendo alcuni insediamenti residenziali.

Il terreno si presenta in leggera costante pendenza: lungo l'asse Nord-Sud c'è un dislivello di circa 4 metri su uno sviluppo di circa 90 metri.

Il sito non presenta in verità particolari valenze paesaggistiche o ambientali, che favorirebbero naturalmente l'inserimento di una struttura turistico-ricettiva, ma la grande risorsa, dal punto di vista della strategia dell'insediamento è rappresentata in realtà dalla vicinanza di due importanti collegamenti a scala regionale che sono la SS.n°131 "Carlo Felice" e la SS.n°129 "Macomer - Nuoro". L'area è situata infatti all'incrocio di queste due importanti vie di traffico e da entrambe è chiaramente visibile.

Un altro importante fattore di successo dell'iniziativa è rappresentata dai programmi di valorizzazione del patrimonio archeologico del territorio di Birori che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso e che indubbiamente porterà al sorgere di un flusso turistico che trarrà beneficio dalla presenza di strutture ricettive e di ristorazione destinate a completare l'offerta di accoglienza di quella parte del territorio regionale.

La particolare localizzazione ha orientato la Società "Gli Asfodeli s.n.c." nel concepire la struttura ricettiva e naturalmente ha influito anche sulle scelte progettuali.

L'ipotesi di progetto è incentrata sulla creazione di un albergo di 32 stanze dotato di un buon livello di servizi, (si pensa ad un tre stelle secondo la classificazione delle aziende ricettive dettate dalla L.R. n°22 del 14.5.84), una sala ristorante con 200-250 coperti, al servizio dell'albergo ma anche rivolta ad un mercato più ampio, ed una sala convegni con altrettanti posti che possa anch'essa essere indipendente dal punto di vista del

funzionamento, dell'albergo e del ristorante ed, infine, un bar, con una zona porticata di pertinenza, sulla terrazza antistante il ristorante.

Da un punto di vista dimensionale la struttura proposta non colma, la potenzialità edificatoria dell'area stabilita dalla variante al piano regolatore generale sopramenzionato.

Infatti a fronte di una cubatura massima consentita di mc 18.087,00, il piano attuativo prevede la realizzazione di mc 12.776,69 con una Superficie Lorda di Pavimento pari a mq.2.686,96

Su tale quantità di S.L.P. sono state calcolate le aree di cessione per le urbanizzazioni sulla base degli indici stabiliti dalle norme di attuazione della variante al P.R.G.

Verranno quindi realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale complessivamente mq 2.170,54 di cui mq 1488,74 destinati a parcheggi e mq. 681,80 a verde e spazi pubblici.

Tale limitazione iniziale, che è soprattutto legata ai massimali di spesa ammessi dalla L.R. 28/84, che concede benefici creditizi di cui la società intende avvalersi, non preclude definitivamente le potenzialità edificatorie, che rimangono quelle stabilite dal P.R.G., ma ne rinviando la eventuale realizzazione ad un successivo piano attuativo che stabilirà in funzione dei necessari ampliamenti della struttura, la nuova S.L.P., ed il relativo dimensionamento delle aree di cessione per l'adeguamento degli standards.

Nella successiva tabella n°1 sono sinteticamente riportati i dati numerici relativi alla proposta di P.d.L.

Tabella n°1

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI

Superficie comparto	mq. 7.235,00	
Superficie coperta	mq. 1.477,56	< 3.617,50 (max. consentito)
Superficie lorda pavimento	mq. 2.686,96	
80% S.L.P.	mq. 2.149,57	
Superfici di cessione	mq. 2.170,54	> 2.149,57 (min. richiesto)
delle quali:		
destinate a verde pubblico	mq. 681,80	
destinate a parcheggi	mq. 1.488,74	> 1.074,78 (min. richiesto)
Volume totale	mc. 12.776,69	< 18.078,00 (max. consentito)

Tipologie e forma dell'insediamento

La normativa di P.R.G., la posizione del lotto rispetto alla viabilità regionale ed al centro abitato di Birori e l'esame del suo immediato contesto, la ricerca di un'articolazione delle funzioni che agevoli la gestione, la creazione di ambiti con un diverso grado di fruibilità per far convivere funzioni diverse, la necessità di connotare dal punto di vista tipologico l'insediamento, rappresentano gli elementi che hanno determinato le scelte fondative del progetto.

La disposizione degli edifici all'interno del lotto, genera da una parte la separazione tra la zona veicolare, e la zona del verde attrezzato, dall'altra una razionale articolazione degli spazi che riflette la logica funzionale delle varie parti del complesso.

In particolare l'organismo edilizio è articolato in tre parti: la torre ottagonale, il blocco del ristorante con la soprastante sala convegni e l'edificio a corte residenziale che contiene le camere dell'hotel ed i servizi e gli spazi comuni. La torre ottagonale elemento simbolico

di forte impatto visivo soprattutto dalle due viabilità di interesse regionale, contiene al suo interno la hall dell'albergo, la connessione con il ristorante e la sala convegni oltre alle scale di accesso al secondo livello dell'hotel.

La sala ristorante avrà l'accesso anche sul fronte antistante il parcheggio dal lato Ovest, mentre l'accesso alla sala convegni, che si trova al primo piano del blocco del ristorante, può avvenire anche dalle rampe di scale previste sul lato sud dell'edificio.

Ancora dalla hall ottagonale si accede agli spazi ricettivi che si affacciano sul giardino interno di uso esclusivo degli ospiti dell'hotel.

La corte è chiusa a Sud dalle due sale che costituiscono gli spazi comuni dell'albergo e dal percorso che collega le ali Est ed Ovest.

Infine nella parte antistante il ristorante, verso il giardino, viene realizzato un bar con un ampio porticato coperto che si sviluppa sul perimetro della terrazza, in cui, soprattutto durante la bella stagione, può svolgersi un'ulteriore attività complementare del complesso ricettivo.

L'accesso al complesso alberghiero è previsto dal grande parcheggio pubblico realizzato lungo la S.P. n° 57. All'interno del lotto si trovano due ampie zone di parcheggio pubblico una compresa tra il confine Ovest e l'edificio del ristorante, l'altra sempre tra il confine Ovest ed un fianco dell'albergo. Queste due zone di parcheggio, unite alle due aree verdi una antistante l'ingresso alla sala convegni, l'altra sul confine Nord del lotto, verranno realizzate secondo il progetto esecutivo allegato e costituiranno le aree di cessione previste dalle norme di attuazione del P.R.G.. Nella parte prospiciente la

torre ottagonale è prevista una zona di sosta momentanea per consentire le operazioni di carico e scarico delle merci o dei bagagli.

E' prevista inoltre lungo il perimetro del lotto , in corrispondenza della fascia dei 5 metri inedificabili per la norma dei distacchi, la creazione di un sentiero carrabile di servizio per le operazioni di manutenzione del verde o per altri usi occasionali.

Particolare attenzione dovrà infine essere prestata al disegno degli spazi verdi, sia di uso pubblico che, privati di servizio al complesso ricettivo ed alla scelta delle essenze da mettere a dimora. In particolare dovranno essere privilegiate quelle autoctone (lecci, querce, querce da sughero, etc.).

Sempre nel giardino antistante l'hotel e il ristorante potranno essere realizzati degli spazi di sosta pavimentati ed una piscina con i relativi servizi.