COMUNE DI SASSARI

PROVINCIA DI SASSARI

Oggetto:

Piano attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata
PROGETTO NORMA B2a - Via Simon - Sassari

Progettisti:

Arch. Andrea Orani

Ing. Giovanni Orani

Ing. Francesco Orani

SOIA
STUDIO ORANI
INGEGNERIA - ARCHITETTURA

Indirizzo: Via Forlanini 9, Sassari
Tel: 079 / 4362534
PI: 02559490905 - CF: 02559490905
mail: info@soiasrl.com - www.soiasrl.com

Tavola:

Relazione Tecnica

Tavola n°

R1

Proprietà: SOIA srl

Scala:

Data: 26.04.2021

1. **Oggetto**

La presente relazione ha per oggetto la progettazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di iniziativa privata e relativa proposta di sistemazione delle aree in cessione di pertinenza del progetto norma in oggetto. L'area interessata dal progetto norma viene identificata all'interno PUC presso il documento **5.8.2 – Progetti Norma tipo B2 e B2A.**
L'area interessata dall'intervento in particolare è la **B2.a_PN11, identificata dalla tavola 5.8.2.11 – Via Simon Progetto Norma B2a.**

I dati catastali dell'area sono i seguenti:

- Foglio 127 – particella 143 (mq 540);
- Foglio 127 – particella 151 (mq 994)
- Foglio 127 – particelle 191 e 152 (mq 1230)
- Foglio 127 – Particella 192 (mq 976)
- Foglio 127 – Particella 195 (mq 598)
- Foglio 127 – Particella 150 (mq 142)

2. **Committenti**

SOIA srl - Studio Orani Ingegneria Architettura
Via Pietro Casu 11 – 07100 – Sassari (SS) Partita IVA: 02559490905 Tel: (+39) 079 4362534
e-mail : soiasrl@libero.it , pec : soiasrl@pec.it

3. **Progettisti**
   Arch. Andrea Orani
   Ing. Giovanni Orani
   Ing. Francesco Orani

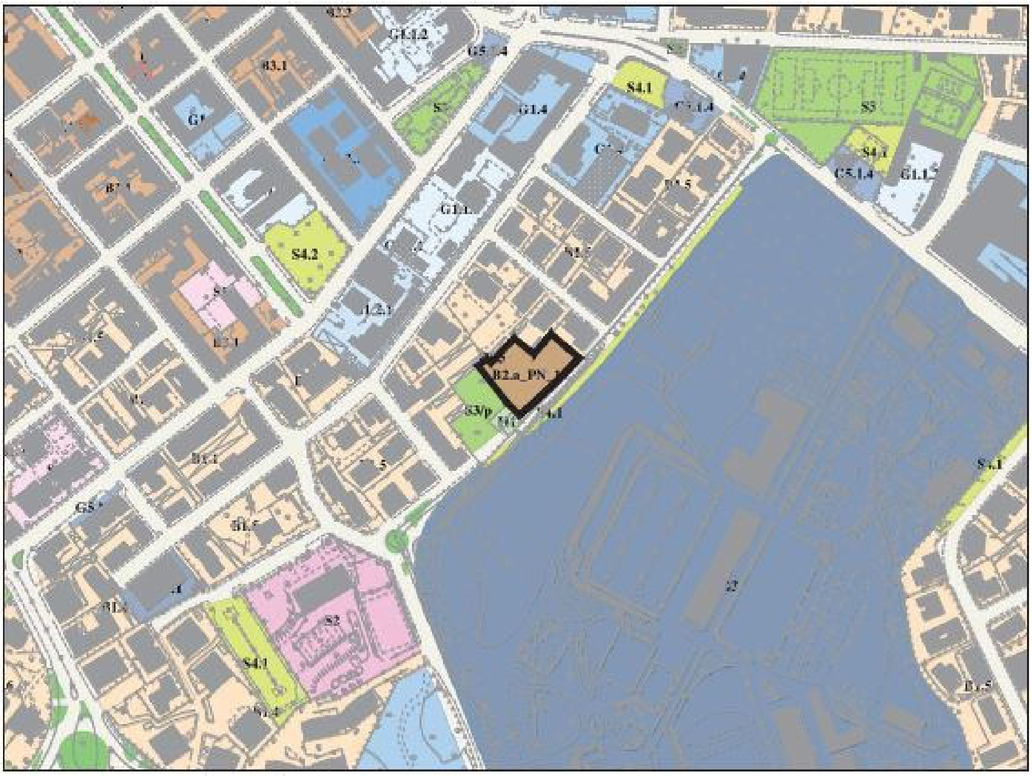
4. **Dati urbanistici**

4.1 Riferimenti normativi

Tramite **l'art. 14 dell'Allegato E_Norme Tecniche di Attuazione**, si attribuisce alle zone B2a_PN un indice territoriale di base con la possibilità di ricorso al meccanismo perequativo, utilizzando un indice di edificabilità virtuale delle zone S3/p.
Le modalità di utilizzo della perequazione urbanistica sono stabilite nel seguente modo:

- Si prevede l'attribuzione alle aree S3/p di piano individuate nella tav 5.12, soggette a vincolo espropriativo, di un indice di edificabilità virtuale che forma credito edilizio, da trasferirsi nelle zone omogenee B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 comprese nell'ambito di perequazione;
- Le zone B2a_PN, C3b3_PN1, C3b3_PN2 possono ricevere, oltre alla volumetria propria, derivante dall' indice di edificabilità di base, il credito edilizio espresso dalle zone S3/p, subordinatamente alla cessione gratuita al Comune di queste ultime da parte dei soggetti attuatori.

Si riporta di seguito un estratto della tavola del PUC 5.8.2.11 identificante l'area in oggetto.



PARAMETRI URBANISTICI

senza perequazione TAB.1		Sup. territoriale progetto norma (mq)	sup.da cedere a seguito di perequazione (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Vol. max (mc)					Abitanti insediabili 1/150 mc	* Standard cessioni (mq)
		a	b = d/c	c	d = a x b					g = d/150	h
	volume riferito all'indice proprio del P.N.	2.628	0	**1,50**	**3.792**					**26**	**455**
con perequazione TAB.2	Indice territoriale incrementato riferito all'area del P.N.										
con perequazione in relazione ad aree con indice virtuale in col C TAB 2	incremento volumetrico riferito all'area dotata di credito edilizio da cedere		9.622	0,50	4.811					32	577
			6.873	0,70		4.811					
			4.582	1,05			4.811				
			4.009	1,20				4.811			
			3.207	1,50					4.811		
	Totale volumi con perequazione		tra 3207 e 9622	tra 0.5 e 1.5	**8.603**					**57**	**1.032**

TABELLA DEI CREDITI EDILIZI PREVISTI NELL'AMBITO DI PEREQUAZIONE URBANO

n°	Denominazione	Superficie Area	I. t. virtuale mc/mq	Credito edilizio mc
1	via Bellini	9.965	0,50	4.983
2	via Pirandello S	23.729	0,50	11.865
3	via Pirandello Dx	23.113	0,50	11.557
4	viale sicilia	10.346	0,50	5.173
5	via sorso	12.765	0,50	6.383
6	via delle croci	10.000	0,50	5.000
7	monserrato2	54.391	0,50	27.196
8	via De Gasperi	3.984	0,70	2.789
9	Canopoleno	5.123	0,70	3.586
10	via napoli - via verona	7.308	0,70	5.116
11	via luna e sole	3.100	0,70	2.170
12	via washinton	2.200	1,05	2.310
13	monserrato 1	7.462	1,20	8.954
14	meridda	3.668	1,20	4.402
15	via livorno	7.833	1,50	11.750
16	via padre ziranu1	4.434	1,50	6.651
17	via padre ziranu2	6.144	1,50	9.216
18	via luna e sole -via parodi	4.443	1,50	6.665
19	via simon	1.687	1,50	2.531
20	via florinas	894	1,50	1.341
21	via pascoli	740	1,50	1.110
22	via oriani	1.445	1,50	2.168
23	via XXV aprile	3.725	1,50	5.588
24	via buda pest	9.657	0,50	4.829
25	via prunizzedda	26.567	0,69	18.331
26	via verona	15.390	1,50	23.085
27	via istria	7.751	0,69	5.348
28	via piandanna	2.652	1,50	3.978
29	via cleto cassani	827	0,50	414
30	via zanfarino	1.363	1,50	2.045
	Totale	**272.706**		**206.527**

4.2 Area in cessione alla P.A.

Si riporta di seguito una immagine costituita dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'area e il progetto del comparto PUA.

Le aree in cessione alla P.A. sono individuate al foglio 107 nelle seguenti particelle:

- 143 – 150 – 151 – 152
- Parte delle 191 – 192

La dimensione effettiva delle particelle 191 – 192 sarà identificata al momento del frazionamento finale.

4.3 Verifica standard urbanistici

I dati di progetto sono i seguenti:

- Superficie totale dell'area: mq 4480.00
- Superficie edificabile mq 1546.60
- Superfici oggetto di cessione:
  S4: 1000.2 mq
  S3/p: 1706.35 mq
  H1: 259.25 mq
  Totale superfici in cessione: 2965.80 mq

Dalla tavola 5.2.11 si rilevano i seguenti dati:

- Volumetria senza perequazione: mc 3792 .00
- Volumetria consentita dal meccanismo perequativo: mc 2531.00 (a seguito della cessione della area 19 della tabella dei crediti edilizi riportata nelle N.T.A)
- Volumetria totale consentita dalla somma delle volumetrie: mc 6323.00

Le volumetrie edificabili si dividono di seguito in commerciali e residenziali

- Volumetria commerciale minima: 30% = mc 1898.00
- Volumetria Residenziale: 70% = mc 4425 .00

Le superfici edificabili si dividono di seguito in commerciali e residenziali

- Superficie commerciale: 1898/3 = mq 632.66
- Superficie residenziale: 4425/3 = mq 1475.00

Altezze

Per quanto riguarda le altezze; dalla tavola del PUC 5.8.2.11 (vedi allegato A2) si rileva che l'altezza massima del volume edificabile previsto dal PUC deve essere pari a 6 piani non fornendo un vincolo di altezza in metri.
Si prevede che l'edificio in progetto all'interno del PUA abbia un numero di piani pari a 6.

Parcheggi

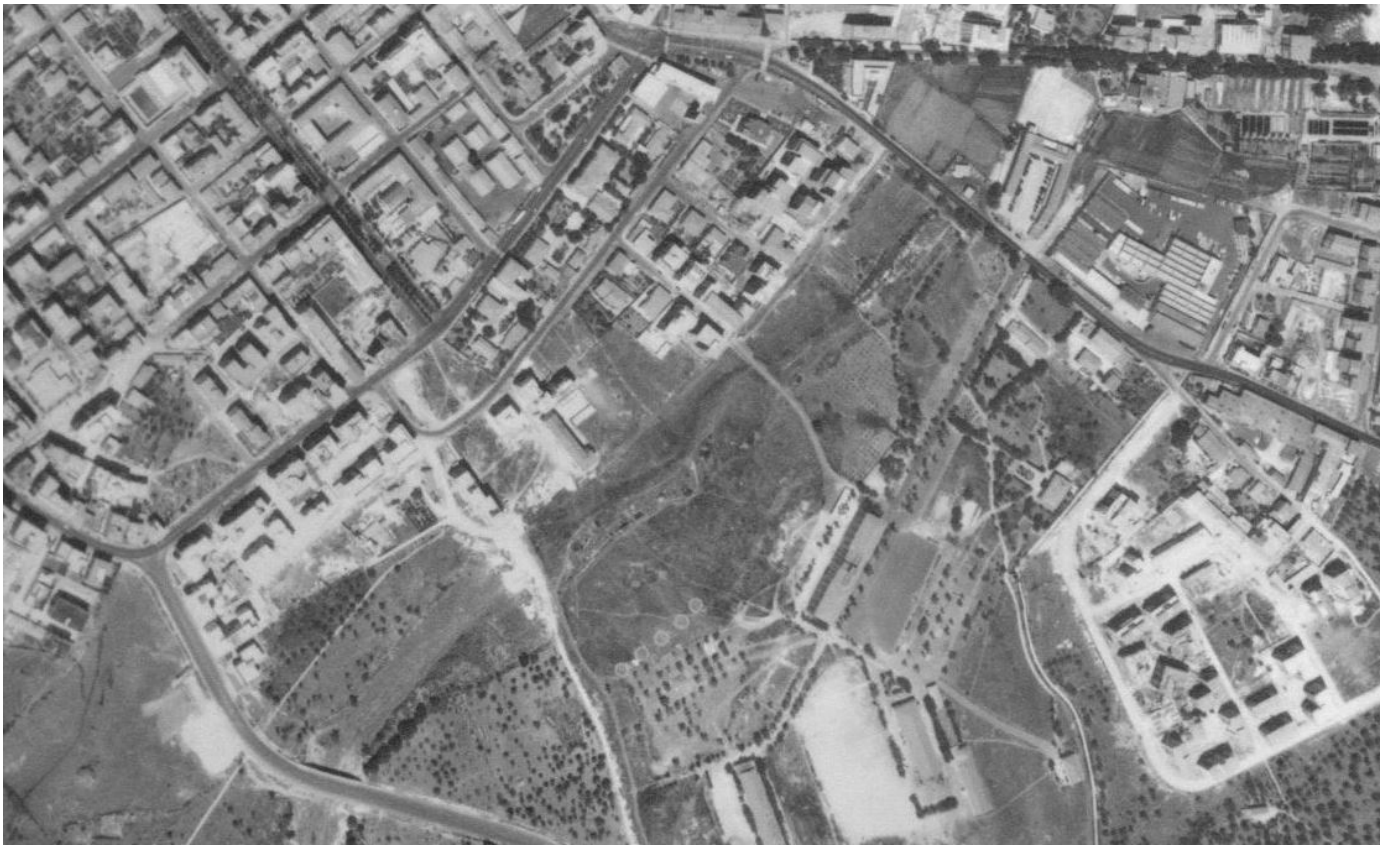
Parcheggi previsti ex legge Tognoli: mc 6323.00 / 10 (1mq/10mc) = mq 632.30
Parcheggi previsti in progetto PUA = mq 1124.70
Parcheggi previsti in progetto PUA art. 43 R.E.:

- N° unità immobiliari < 75 mq = 8 — N° posti auto dedicati: 8
- N° unità immobiliari > 75 mq = 11 — N° posti auto dedicati: 22

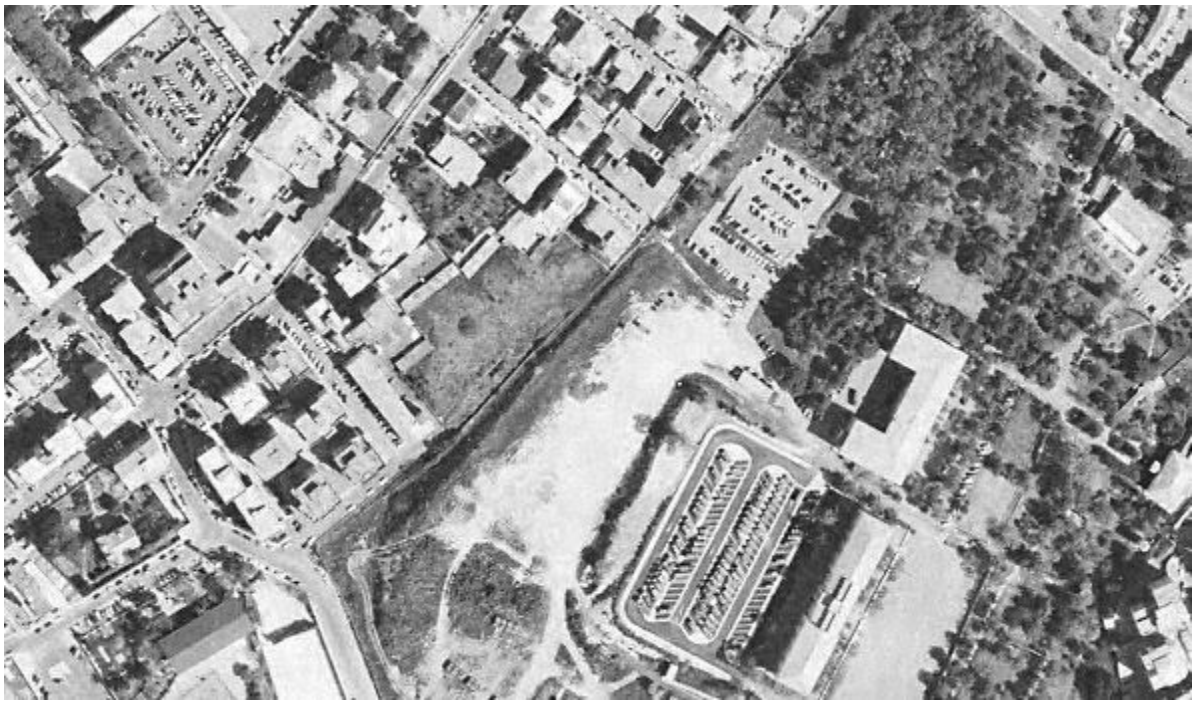
Per quanto riguarda le superfici di parcamento da dedicare alle superfici commerciali, si fa riferimento a quanto dettato dall'allegato E1 del Piano del Commercio.
I locali commerciali previste non sono di tipo alimentare e risultano essere inferiori a mq 250 cadauna, per questo motivo non sono richieste ulteriori superfici minime di parcheggio pertinenziali.

5. **Trasformazione dell'area negli anni**

Si riporta di seguito una successione di immagini satellitari esplicative dell'evoluzione temporale dell'area. Si rileva che al 1968 l'area era aperta campagna si rileva però già la presenza di edificazioni adiacenti all'area compresa la viabilità di Via Dolcetta e Via Fermi. Nella foto aerea risalente al 2003 si rileva una maggiore edificazione dell'area con anche la creazione delle viabilità di Via Canalis e Via Pinna. Nel 2006 sorge la Via Simon in adiacenza all'Area di proprietà della caserma Gonzaga, che congiunge la Via Pinna con la Via Carlo Felice.



Situazione dell'area al 1968



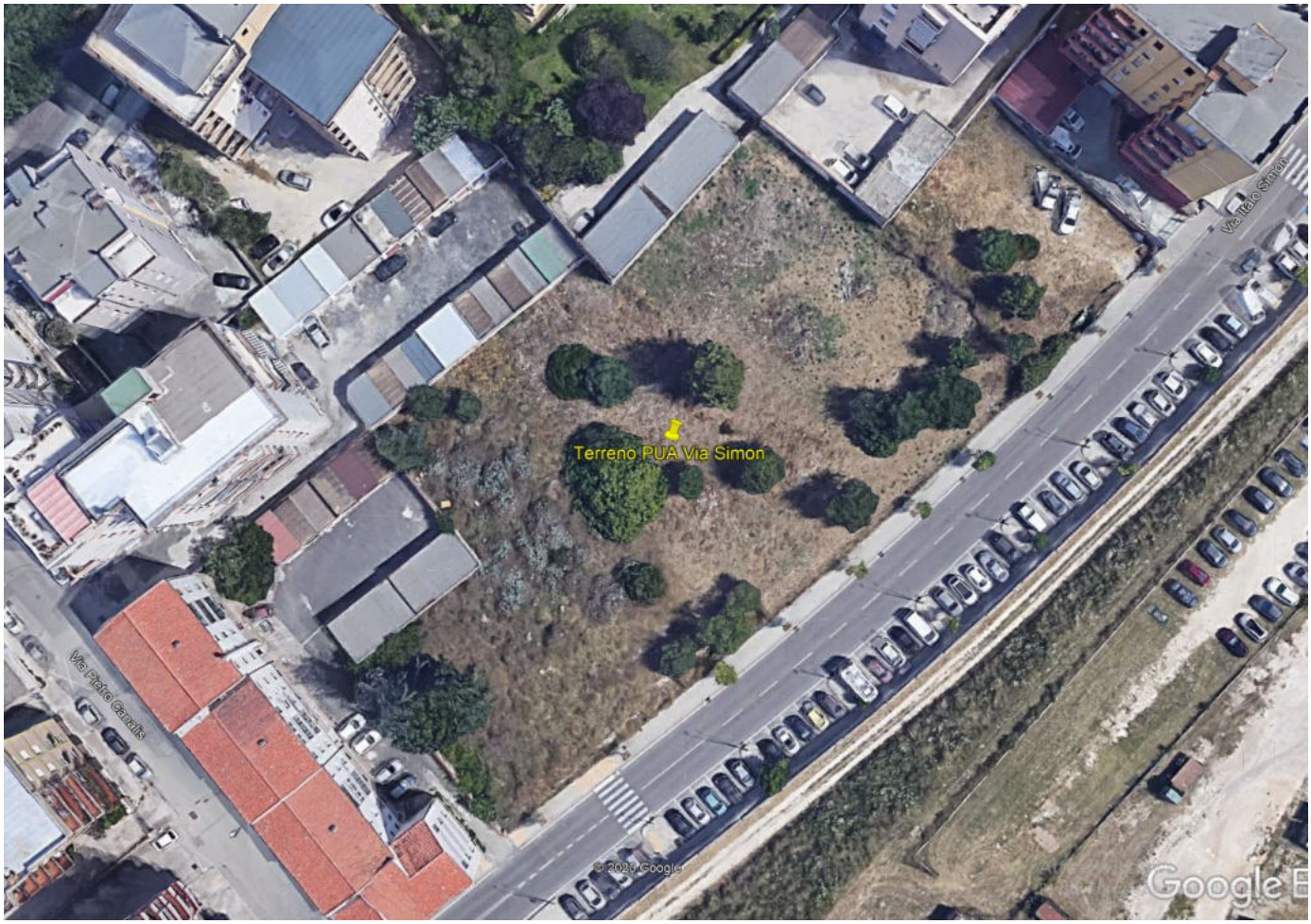
Situazione dell'area al 2003

Situazione dell'area al 2006

6. Progetto norma

6.1 Aree identificate dal progetto norma

L'immagine di seguito riporta lo stato attuale dell'area.



Si riporta di seguito l'area con l'identificazione delle aree oggetto di edificazione e le aree in cessione e le aree sottoposte a vincolo.

Via Simon
LEGENDA COLORI
Superficie edificabile 1546.6 mq
Area S4 destinata a urbanizzazione secondaria
1000.2 mq > 758.70 mq (da art. 78 NTA)
Area di cessione da Progetto Norma 1706.35 mq
Area sottoposta a vincolo archeologico
di tipo ipogeo:
scheda 90064126 - Grotta di Via Besta
Perimetro a tutela integrale 259.25 mq
Perimetro a tutela condizionata
4480 mq

6.2 Proposta di progetto

Il progetto presentato prevede la realizzazione di un edificio rispondente i vincoli di volumetria espressi precedentemente e il numero massimo di piani previsto dal progetto norma. Nella fattispecie il P.N. in oggetto prevede la possibilità di realizzare un massimo di 6 piani fuori terra.

Per quanto riguarda l'area S4 in cessione, si prevede la sistemazione con una pavimentazione in conglomerato bituminoso drenante carrabile per sopportare i carichi da viabilità urbana.

Per quanto concerne l'area S3/p e l'area H1 entrambe in cessione, è prevista la realizzazione di una recinzione metallica alta 1 mt con dei tre cancelli di accesso collocati come da tavola T5.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie si prevedono varie metrature modulabili a secondo delle esigenze del mercato immobiliare. Si prevede la realizzazione di due condomini all'interno dello stesso edificio. Il piano terra sarà adibito ad attività commerciali o terziarie.

6.3 Efficienza energetica.

Si fa riferimento al regolamento edilizio: Titolo X – Principi di sostenibilità

L'edificio in oggetto sarà realizzato con i migliori accorgimenti necessari al conseguimento di un manufatto i cui consumi siano contenuti ricercando una classe energetica prestazionale A.

Si prevede la produzione di energia da fonti rinnovabili tramite la realizzazione di un campo fotovoltaico sul tetto dell'edificio questo anche al fine di rispettare l'articolo 11 dell'allegato 3 del Dlgs N.27 del 2011. Tramite l'energia prodotta si prevede di garantire 1Kw/h ad unità immobiliare residenziale.

7. Analisi del sistema ambientale

I paragrafi che seguono prendono in analisi le singole carte della analisi del sistema ambientale riportate all'interno del PUC, andando a rilevare possibili problematiche per l'area in oggetto.

7.1 Analisi della pericolosità

Non si rilevano problematiche in relazione a:

- Tav. 2.0.1 Carta della pericolosità da frana
- Tav. 2.0.3 Carta della pericolosità idraulica del PSF
- Tav. 2.0.4 Carta della pericolosità idraulica in esito allo studio

Non si rilevano criticità a carico del sistema ambientale riferito all'area in esame.