

COMUNE DI SASSARI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
VIA LUNA E SOLE – VIA DEGLI ASTRONAUTI
PROGETTO NORMA B2 / TAV. 5.8.2.1

STUDIO TECNICO
Ing. Ferdinando Fiori

Via Dalmazia 20 - 09127 - Cagliari -

ALLEGATO	DATA	SCALA:
19	Agg. Dicembre 2022	

ELABORATO:
NTA

ILPROGETTISTA

Ing. Ferdinando Fiori

ILCOMMITTENTE

Maspa srl



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA: prescrizioni urbanistiche

ART. 1 - Prescrizioni generali

Le presenti norme di attuazione definiscono i parametri urbanistici e le modalità di edificazione del settore comunale di Sassari compreso tra la via Luna e Sole e la via degli Astronauti, oggetto del relativo Piano Urbanistico Attuativo.

Esse costituiscono parte integrante e normativa del Piano Attuativo Urbanistico.

Il Piano si attua in base alle presenti norme ed ai sensi della legislazione comunale vigente in materia.

I progetti esecutivi devono essere conformi alle norme del presente Piano e del Regolamento Edilizio vigente al momento della richiesta del permesso di costruire.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alla normativa vigente ed in particolare alle norme tecniche di attuazione del P.U.C. ed al Regolamento Edilizio del Comune di Sassari.

ART. 2 - Dati complessivi del Piano

I dati complessivi del P.U.A. sono contenuti nelle due tabelle che seguono.

Le tabelle fanno parte integrante delle norme.

INDICI URBANISTICI							
UNITA' DI INTERVENTO	SUP. Territoriale Progetto Norma (mq)	INDICE Territoriale (mc/mq)	VOL Max PN (mc)	STANDARD Cessioni (mq)	SUP. Fondiaria (mq)	INDICE Fondiario PUC Art.23 NTA (mc/mq)	VOLUME Max da PUC (mc)
A	2.383	3,00	7.149	0	2.383	7,00	16.681
B	9.812	2,70	26.492	5.372	4.440	7,00	31.080

PARAMETRI URBANISTICI P.U.A.

DATI PROGETTO NORMA

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	12.195 mq.
SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO "A"	2.383 mq.
SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO "B" AL LORDO DELLE CESSIONI	9.812 mq.
CESSIONE UNITA' D'INTERVENTO "B"	5.372 mq.
SUPERFICIE PRIVATA UNITA' D'INTERVENTO "B" AL NETTO DELLE CESSIONI	4.440 mq.
VOLUME UNITA' D'INTERVENTO "A" - Macrocategoria 1: RES02; - Macrocategoria 2: TR02 fino ad un massimo del 90%; - Macrocategoria 4: DIR07 e DIR08 fino ad un massimo del 20%	7.149 mc.
VOLUME UNITA' D'INTERVENTO "B" - Macrocategoria 1: RES01 fino ad un massimo del 70%; - Macrocategoria 1: RES03 e Macrocategoria 4: COMM01a - COMM1b - COMM06 fino ad un massimo del 40%	26.492 mc.

DATI MAX DI PROGETTO

UNITA' D'INTERVENTO "A"

SUPERFICIE LOTTO PRIVATO	2.383 mq.
INDICE FONDIARIO MAX	3,00 mc/mq
ALTEZZA MAX	n.5 piani fuori terra
VOLUME MAX	7.149 mc.
VOLUME CON DESTINAZIONE D'USO RES02 E TR02 (90%)	6.434 mc.
VOLUME CON DESTINAZIONE D'USO DIR07 E DIR08 (10%)	715 mc.

UNITA' D'INTERVENTO "B"

SUPERFICIE UNITA' D'INTERVENTO "B"	9.812 mq.
SUPERFICIE IN CESSIONE	5.372 mq.
SUPERFICIE LOTTO PRIVATO	4.440 mq.
INDICE FONDIARIO MAX	5.96 mc/mq
ALTEZZA MAX	n.6 piani fuori terra
VOLUME MAX	26.492 mc.
VOLUME CON DESTINAZIONE D'USO RES01 (70%)	18.544 mc.
VOLUME CON DESTINAZIONE D'USO RES03 - COMM01a - COMM1b - COMM06 (30%)	7.948 mc.

ART. 3 - Parametri edilizi ed edificazione

I parametri edilizi del Piano e la relativa edificazione sono regolati dalle tabelle contenute nelle presenti norme.

Le tabelle fanno parte integrante delle norme.

All'interno dei singoli interventi (lotti), è possibile qualsiasi distribuzione dei volumi, purché vengano rispettati il volume massimo, l'altezza massima e la distanza tra edifici, oltre a tutte le altre norme regolamentari e di legge.

Le parti rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate a verde escluse le aree destinate a parcheggi, le aree per l'accesso ai fabbricati ed ai piani interrati e le aree di carico e scarico merci.

L'edificazione sulle aree private avverrà attraverso due distinti interventi, indipendenti tra di loro ed anche da attuarsi in tempistiche differenti ed autonome.

Il Piano individua e specifica negli elaborati grafici allegati i suddetti due interventi.

I due diversi interventi sono i seguenti:

- l'intervento per l'Unità A;
- l'intervento per l'Unità B, attuabile secondo le tipologie allegare al Piano.

L'altezza massima consentita è:

- Unità di Intervento A: 5 piani;
- Unità di Intervento B: 6 piani.

L'altezza di ciascun piano potrà variare in relazione alle scelte costruttive ed impiantistiche adottate, nel rispetto delle altezze minime abitabili e nei limiti di altezza massima di cui sopra per ciascuna unità d'intervento.

La distanza tra le pareti finestrate degli edifici, misurata nei punti di massima sporgenza ad esclusione degli aggetti, non potrà essere inferiore ai 10,00 m.

La distanza dal filo delle strade pubbliche non potrà essere inferiore ai 5,00 m.

La distanza dai confini degli edifici non potrà essere inferiore ai 5,00 m. salvo che per le strutture di servizio di collegamento tra piani (ascensori, rampe, ecc..).

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda, per le distanze, agli art.li 30,31,32,33,34,35 del R.E.

ART. 4 - Destinazioni d'uso e interventi consentiti

Nel presente Piano risultano essere consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- Unità di Intervento A:

Strutture ricettive extralberghiere:

- Macrocategoria 1: **RES02**;
- Macrocategoria 2: **TR02** fino ad un massimo del 90%;
- Macrocategoria 4: **DIR07** e **DIR08** fino ad un massimo del 20%.

- Unità di Intervento B:

- Macrocategoria 1: **RES01** fino ad un massimo del 70%;
- Macrocategoria 1 **RES03.a** e Macrocategoria 4 **COMM01a-
COMM01b-COMM06** fino ad un massimo del 40%.

CATEGORIE D'INTERVENTO

I.1-I.2-I.3-I.4-I.4bis-I.5-I.6-I.7-I.8-I.9-I.10-I.11

In assenza di P.U.A. per i fabbricati esistenti sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria.

In presenza di P.U.A sono consentiti tutti gli interventi previsti nello stesso Piano Attuativo.

ART. 5 - Caratteristiche dimensionali e tecniche delle OOUU e dei sottoservizi

Vista la presenza di tutte le opere di urbanizzazione, sono dovuti, oltre al costo di costruzione, gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

E' prevista la sola realizzazione del parcheggio pubblico nella posizione e con le dimensioni disposte dal PN.

Nel rispetto delle normative vigenti risultano sufficienti gli allacci diretti alle sottoreti presenti in Via Luna e Sole e in Via degli Astronauti.

Il Piano prevede gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti perimetralmente all'area e reti private di distribuzione internamente alle due Unità di Intervento secondo le modalità contenute nella Relazione Tecnica a cui si rimanda.

Gli allacciamenti devono essere eseguiti secondo i tracciati di massima previsti nelle tavole di progetto, previ accordi e autorizzazioni degli Enti preposti ai singoli servizi.

ART. 6 - Tipologie edilizie

Gli edifici in progetto verranno realizzati in Calcestruzzo Armato intelaiato, murature in blocchi di argilla espansa con spessori variabili (8 cm, 12 cm, 25 cm, 30 cm).

La colorazione sarà improntata ai colori della terra.

Le finiture saranno con intonaco civile e rivestimenti lapidei e metallici.

Gli infissi verranno realizzati in legno o alluminio.

I parapetti verranno sviluppati in C.A. , acciaio e vetro.

La pavimentazione esterna verrà realizzata in conglomerato bituminoso drenante carrabile per sopportare i carichi da viabilità urbana, con eventuale inserimento di masselli di cemento.

Le tipologie edilizie in progetto sono solo indicative.

ART. 7 - Parcheggi

Il Piano prevede per ogni Unità di Intervento le adeguate dotazioni di parcheggio, secondo le destinazioni funzionali previste e nel rispetto degli specifici standard previsti dalle specifiche normative in materia.

Per ogni ambito e funzione devono in ogni caso essere garantiti gli standard minimi di legge.

PARTE SECONDA: normativa prestazionale di un comparto ecosostenibile

ART. 8 - Generalità

Le progettazioni degli edifici devono ricercare tutte le soluzioni e gli aspetti tecnici atti a garantire la massima qualità progettuale dell'intervento nell'ambito della sostenibilità ambientale, paesaggistica ed energetica.

In termini di sostenibilità deve intendersi il rispetto delle risorse ambientali quali beni comuni e non rinnovabili (suolo, acqua, energia) e, in termini di sicurezza, il dovere di progettare un intervento che assicuri la piena assenza di rischi o danni a persone o a cose.

Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda al Regolamento Edilizio del Comune di Sassari ed in particolare all'art.80 ed alle norme dei Titoli IX, X e XI.

ART. 9 - Contenimento dei consumi energetici

Le progettazioni degli edifici devono ricercare il rispetto del seguente parametro minimo in materia di risparmio energetico dell'opera: classe B+.

Tale obiettivo verrà raggiunto con sinergia completa tra elemento involucro (attraverso prodotti e tecnologie ad alte prestazioni per pareti, copertura, pavimento e serramenti esterni) e sistema impianto. La realizzazione degli edifici dovrà essere eseguita secondo modalità di risparmio energetico con l'utilizzo di fonti rinnovabili.

La progettazione degli edifici dovrà comunque essere rispettosa di quanto richiesto dalla normativa in merito, garantendo un'opera sostenibile nella riduzione del consumo di energia, aumentando l'efficienza degli impianti ed avvalendosi di fonti rinnovabili.

ART. 10 - Produzione distribuita da fonti rinnovabili

La progettazione e la realizzazione degli edifici dovrà prevedere impianti orientati a fonti di energia e tecniche che possano ridurre l'impatto ambientale, come il ricorso ad impianti che sfruttino l'energia rinnovabile.

In particolare, sarà privilegiato l'utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti (preferibilmente) sui tetti degli edifici. Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B; Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, il più possibile centralizzati o collegati ad apposita rete di teleriscaldamento. Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa e di 4 kWp ogni 200 mq di superficie commerciale, compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico. La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire,

preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili.

ART. 11 - Permeabilità dei suoli

Le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti.

ART. 12 - Raccolta e riuso delle acque meteoriche

La progettazione degli edifici dovrà contemplare, per quanto possibile, una riduzione del consumo idrico per gli edifici e gli spazi di pertinenza. Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o inaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, minimizzando le immissioni in fognatura.

ART. 13 - Bioedilizia

Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.

ART. 14 - Sistema del verde

Le aree scoperte dei lotti privati dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile.

ART. 15 - Recinzioni

Le recinzioni del complesso del P.U.A. dovranno essere progettate unitariamente, e, una volta approvata il progetto presso il Settore Edilizia Privata, con la prima domanda di Permesso di Costruire, essere adottate in tutti i lotti privati. Il Permesso di Costruire i fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse. Le

altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico sono di 1,50 m complessivi, con basamento pieno al massimo di 50 cm.; potranno essere realizzate parti piene, fino all'altezza massima consentita, limitatamente alle zone d'ingresso al lotto, per permettere l'installazione di campanelli, citofoni, contatori, ecc. Le recinzioni tra lotti dovranno avere altezza massima di 1,50 m, e potranno essere realizzate con stanti e rete metallica plastificata, interposti a siepi di mascheramento.

ART. 16 - Smaltimento e raccolta dei rifiuti

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi centralizzati di raccolta multiuso, in idonee isole ecologiche, in ogni caso secondo il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo od azienda preposta. Dovranno perciò essere previsti negli edifici o nelle aree scoperte di loro pertinenza, idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.