



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

Oggetto: **Piano di Lottizzazione del Comparto C.3.b2 Serra Secca – Via Carlo Felice**

Progettista: **Impresa CEA Srl di Pietro Maria Angius**

Dati del P.U.C.: **zona omogenea C.3.b2.**

Ubicazione: **Via Carlo Felice**

Prot. n. **39256-2024**

ISTRUTTORIA TECNICA

PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione del Comparto C.3.b2 Serra Secca – Via Carlo Felice sito in Sassari presentato dall'Impresa CEA Srl si sviluppa a ridosso di una nuova strada pubblica disposta perpendicolarmente alla Via Carlo Felice e alla parte iniziale della S.S. 127.

Sul lato est si trovano i lotti privati mentre sul lato ovest hanno sede i lotti per l'edilizia economica popolare e commerciale.

La società CEA Srl con sede a Sassari è titolare della proprietà esclusiva dell'area di 17.908 mq censita al catasto al foglio 129, mappali 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510.

I terreni complessivi facenti parte della convenzione hanno una superficie totale di 19.927 mq, (comprensiva dell'area di proprietà comunale catastalmente inglobata nella via Carlo Felice, di superficie pari a 1.389 mq) classificati nel vigente PUC, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul BURAS in data 11.12.2014, come zona omogenea C.3.b2.

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 30/09/2017, è stata accettata la proposta presentata dalla CEA S.r.l. relativa alla cessione a favore della medesima società della volumetria esprimibile dall'area di proprietà comunale catastalmente inglobata nella via Carlo Felice, disciplinata dall'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Urbanistico Comunale (PUC), a fronte di un corrispettivo di euro 36.225,12. Contestualmente si è previsto che la volumetria sviluppata dall'areale citato (722 metri cubi) venisse interamente destinata ad edilizia residenziale pubblica, in aggiunta alla riserva del 40% prevista dall'articolo 33 della Legge della Regione Sardegna n. 23 del 1985;

Il P.d.L è stato adottato in via preliminare con deliberazione C.C. n. 49 del 19/06/2018 ed è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 28/03/2019, successivamente entrato in vigore, per effetto della pubblicazione sul BURAS n. 26, in data 06/06/19.

La convenzione è stata sottoscritta in data 05/11/2019 con atto redatto dal notaio Dott. Andrea Porqueddu Rep. 25379 Racc. 20310 Reg. Sassari 31/11/2019.

I lavori di urbanizzazione hanno avuto inizio il 20/01/2020 e sono stati ultimati in data 18/11/2021.

Con Determinazione Dirigenziale 3648 del 03/11/2022 è stato approvato il collaudo delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo in oggetto, successivamente l'Amministrazione ha preso possesso delle opere realizzate e sono state cedute le sezioni idrico-fognaria ed elettrica agli Enti competenti.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

PROPOSTA NUOVA CONFORMAZIONE PLANIMETRICA

Come si evince dall'istanza protocollo n. 39256/2024 presentata, la ditta CEA S.r.l ha proposto di diversificare l'offerta di tipologie edilizie rispetto alle nuove esigenze del mercato.

Le difficoltà del settore edilizio, che investe il settore residenziale specialmente nella tipologia della villa monofamiliare ha indotto a ricercare nuove opportunità, pertanto il progetto di variante propone, oltre che la modifica e la diversa ripartizione dei lotti presi in esame, l'introduzione della nuova tipologia bifamiliare.

DATI NUMERICI DEL PROGETTO DI VARIANTE

I dati di progetto non risultano modificati rispetto al Piano di Lottizzazione approvato, come risulta dalla seguente tabella allegata alla convenzione:

- volume edificabile residenziale mc 3.905,12;
- volume edificabile ERP mc 3.113,00;
- volume attività connesse mc 2.006,89;
- volume servizi pubblici mc 1.003,44;
- volume totale di lottizzazione mc 10.034,44

Si evidenzia che esiste una discrepanza di mc 5,99, in quanto nello sviluppo dei progetti il lottizzante non ha sviluppato l'intera volumetria residenziale lasciando un residuo pari a tale discrepanza.

VARIAZIONI

La variazione riguarda una differente distribuzione dimensionale dei lotti con l'introduzione di una nuova tipologia edilizia, quella bifamiliare.

Le modifiche, riferite ai soli comparti residenziali, possono essere così riassunte:

Lotti R8, R9 e R10 vengono ridefiniti in due lotti R8 e R9.

Stato attuale

Lotto R8: 562,00 mq 293,87mc

Lotto R9: 562,00 mq 293,87 mc

Lotto R10: 534,00 mq 283,58 mc

Proposta di variante

Lotto R8: 828,50 mq 435,66 mc

Lotto R9: 828,50 mq 435,66 mc

I lotti non menzionati non subiscono variazioni rispetto allo stato originario mentre si passa ad una riduzione dei lotti dai 15 iniziali a un numero complessivo di 14 finali.

STANDARDS URBANISTICI

La variante non prevede modifiche alla dotazione ed al posizionamento delle aree per standards urbanistici, in quanto la lottizzazione risulta attuata e le aree cedute all'Amministrazione Comunale.

VARIAZIONI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La diversa suddivisione dei lotti non comporta variazioni delle opere di urbanizzazione già realizzate.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

La variante si compone dei seguenti elaborati:

1. Elenco elaborati;
2. **A**_Relazione variante;
3. **Allagato A** Relazione illustrativa;
4. **Allagato B** Norme Tecniche di Attuazione;
5. **Allagato C** Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
6. **Allagato D** Schema di convenzione;
7. **Allagato E** Estratti di mappa e partite catastali;
8. **Allagato F** Estratto PUC con norme tecniche di attuazione;
9. **Allagato G** Relazione Geologica e Geotecnica;
10. **Allagato H** Documentazione fotografica;
11. **Allagato I** Studio di Compatibilità Idraulica;
12. **Allagato L** Studio di Compatibilità Geologico – Geotecnica;
13. **Allagato L1** - Carta geologico – geomorfologica;
14. **Allagato M** Studio di Invarianza Idraulica;

Elaborati grafici

15. **Tavola 1** Inquadramento urbanistico;
16. **Tavola 2** Inquadramento catastale 1:1.000;
17. **Tavola 3** Planimetria dello stato di fatto - rilievo del terreno con piano quotato e profili - Calcolo della superficie territoriale;
18. **Tavola 4** Planimetria dello stato di fatto - Rilievo del verde 1:500;
19. **Tavola 5** Planimetria dello stato di fatto - Rilievo delle urbanizzazioni esistenti 1:500;
20. **Tavola 6** Planimetria dello stato di fatto - rilievo dei fabbricati e dei manufatti 1:500;
21. **Tavola 7** Sistema della viabilità e toponomastica 1:1.000;
22. **Tavola 8** Viabilità: Sezioni trasversali tipo 1:50;
23. **Tavola 9** Planimetria di progetto - destinazioni di zona del comparto e calcolo delle superfici 1:500;
24. **Tavola 10** Planimetria di progetto - Disegno urbano con profili e sezioni: Planimetria 1:500;
25. **Tavola 11** Planimetria di progetto - Disegno urbano con profili e sezioni: Profili e sezioni 1:200;
26. **Tavola 12** Opere di urbanizzazione: grado di permeabilità del suolo 1:500;
27. **Tavola 13** Opere di urbanizzazione: sistema di raccolta e gestione acque meteoriche 1:500;
28. **Tavola 13A** Opere di urbanizzazione:sistema di raccolta e gestione delle acque meteoriche – profili longitudinali 1:200;
29. **Tavola 14** Opere di urbanizzazione: reti tecnologiche - Adduzione idrica e impianto fognario;
30. **Tavola 14A** Opere di urbanizzazione: impianto fognario - profili longitudinali 1:200;
31. **Tavola 14B** Opere di urbanizzazione: rete idrica - profili longitudinali 1:200;
32. **Tavola 15** Opere di urbanizzazione: reti tecnologiche - impianto di illuminazione pubblica 1:500;
33. **Tavola 16** Sistema della viabilità e toponomastica: proposta di variante 1:1.000;
34. **Tavola 17A.1** Tipologia edilizia A.1 - lotti n. 7 -11 1:2.000 1:200;
35. **Tavola 17A.2** Tipologia edilizia A.2 - lotti n. 7 -11 1:2.000 1:200;
36. **Tavola 17B.1** Tipologia edilizia B.1 - lotti n. 5 - 10 -14 1:2.000 1:200;

Atto firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n.82/2005 e norme collegate



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

37. **Tavola 17B.2** Tipologia edilizia B.2 - lotti n. 5 - 10 - 14 1:2.000 1:200;
38. **Tavola 17C.1** Tipologia edilizia C.1 - lotti n. 4 - 8 - 9 - 12 - 13 1:2.000 1:200;
39. **Tavola 17C.2** Tipologia edilizia C.2 - lotti n. 4 - 8 - 9 - 12 - 13 1:2.000 1:200;
40. **Tavola 17D.1** Tipologia edilizia D.1 - lotti n. 6 - 15 1:2.000 1:200;
41. **Tavola 17D.2** Tipologia edilizia D.2 - lotti n. 6 - 15 1:2.000 1:200;
42. **Tavola 17E.1** Tipologia edilizia E.1 - lotti n. 1 - 2 1:2.000 1:200;
43. **Tavola 17E.2** Tipologia edilizia E.2 - lotti n. 1 - 2 1:2.000 1:200;
44. **Tavola 17F** Tipologia edilizia F - lotto n. 3 1:2.000 1:200;
45. **Tavola 17G.1.** Tipologia edilizia G.1. – Lotti n.8 – 9;
46. **Tavola 18** Carta geologico - geomorfologica e sezione geologica 1:5.000-1:500;
47. **Tavola 19** Planimetria della segnaletica stradale 1:500;
48. **Tavola 20** Opere di urbanizzazione: Sistemazione area servizi;

RAPPORTO ISTRUTTORIO

La variante al PUA sotto il profilo del rispetto dei parametri urbanistici e dei valori degli Standard in relazione al numero di abitanti insediabili, **è coerente** con le disposizioni normative afferenti le zone C.3.b.2 del PUC e rispetto ai parametri approvati per il PUA vigente.

In particolare da tre edifici si passa alla realizzazione di due blocchi con l'eliminazione di un lotto angolare e del relativo fabbricato come evidenziato nella tavola 9.

Le norme tecniche di attuazione allegate al piano attuativo all'art. 3 prevedono che: *“L'area di lottizzazione è suddivisa in 15 lotti edificabili, e non è ammessa variazione nella loro suddivisione. [...] La composizione planivolumetrica rappresentata alla Tav. A11 “Planimetria di progetto – Disegno urbano con profili e sezioni” ha carattere vincolante nei limiti e nelle prescrizioni definite dal P.d.L. e quelle contenute nel P.I.”*

Secondo quanto espresso all'art. 14 della Convenzione allegata al PUA:

“1.sono considerate varianti le modificazioni del piano attuativo che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano stesso, che incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti [...] diano luogo ad un diverso assetto urbanistico del territorio oggetto dell'intervento.

2.Le varianti devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo che tenga conto di quanto già realizzato”.

Per quanto espresso sarà necessario procedere con l'approvazione di una Variante urbanistica al piano ai sensi dell'art 21 della L.R. 45/1989 e dall'articolo 25, comma 2, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

Per quanto attiene al profilo strettamente edilizio, ovvero sulla osservanza dei parametri propri degli edifici e delle relative categorie funzionali previste, questo sarà oggetto di specifica istruttoria da parte del Settore competente.

CONCLUSIONI

Si propone l'invio in Consiglio Comunale per l'iter di approvazione secondo quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 45/1989 e dall'articolo 25, comma 2, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, e dagli artt. 78 e 84 delle NTA del PUC.

Il Responsabile del Servizio
arch. Amelia Careddu