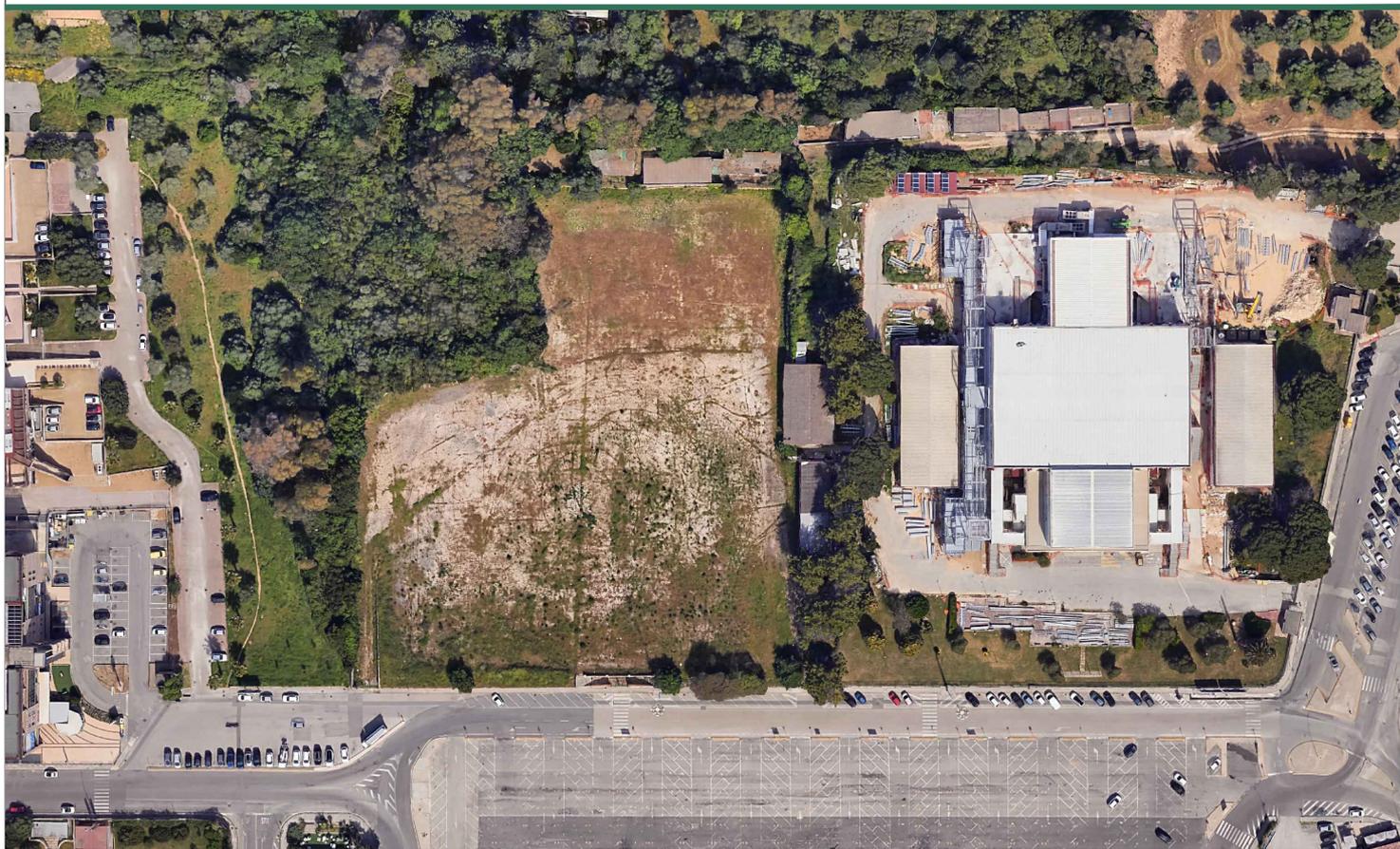


COMUNE DI SASSARI



# PUA SEGNI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO AL COMPARTO G1 DEL PUC IN PIAZZALE SEGNI



## PROGETTAZIONE



**Studio Solmona S.r.l.**  
Piazza Italia 34 - 07100 Sassari,  
tel. 079231771

**Ing. Dario Solmona**

## COMMITTENTE

**ICORT S.r.l.** - Nuoro  
**LOMBARDA COSTRUZIONI S.r.l.** - Sassari  
**TILOCCA S.r.l.** - Burgos

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

B.01

N. COMMESSA: S209 - 01 - 21

scala:

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNO	CONTROLLO	APPROVAZIONE
00	11.2023	Prima consegna	L.F.	D.S.	R. S.
01	02.2024	Seconda consegna	L.F.	D.S.	R. S.



## SOMMARIO

1	PREMESSA.....	2
2	APPLICAZIONE ART. 3 L.R. 20/1991.....	2
3	ESTRATTO N.T.A. DEL PUC APPLICABILI.....	3
4	CONTESTO AMBIENTALE.....	5
5	CRITERI DI PROGETTO DEL P.U.A. ....	6
6	AREA DI CESSIONE AC.A - MODALITÀ.....	7
7	IDONEITÀ DEL SITO ALL'INTERVENTO.....	7
8	PARERI ED AUTORIZZAZIONI DI ALTRI ENTI.....	8
9	CONCLUSIONI.....	8



## 1 PREMESSA

Questa relazione illustra ed accompagna il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per l'organizzazione urbanistica della sottozona G1 prospiciente il piazzale Segni a Sassari.

L'area interessata, dell'estensione di circa mq.15.340, è distinta in catasto al Foglio 108 con i mappali 1207, 2341 e 2093 parte.

Il mappale 1207, di mq. 14.085 è di proprietà indivisa delle società ICORT S.r.l. con sede a Nuoro, LOMBARDA COSTRUZIONI S.r.l. con sede a Sassari e TILOCCA S.r.l. con sede a Burgos (SS).

Il mappale 2341, di mq. 482, è di proprietà di Clara Clemente (1/3), Enrico Fancellu (1/18), Luigi Fancellu (1/18), Salvatorangelo Fancellu (1/18), Amelia Pigliaru (1/6), Francesco Pigliaru (1/6) e Giovanni Pigliaru (1/6).

Il mappale 2093 parte, di mq. 773 (dopo l'esproprio per la nuova strada in costruzione), è di proprietà di Pier Francesco Chessa.

## 2 APPLICAZIONE ART. 3 L.R. 20/1991

Le società ICORT S.r.l., LOMBARDA COSTRUZIONI S.r.l. e TILOCCA S.r.l., proprietarie del 92% dell'area in esame, intenzionate ad utilizzarla per i fini consentiti con l'approvazione di un PUA, hanno richiesto ai proprietari delle residue aree (3,5% e 4,5%), ai sensi dell'art. 3, comma 3 L.R. 20/1991 e con le procedure di legge, di aderire alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la sottozona G1 del PUC di Sassari in p.le Segni.

Nei tempi prescritti non è pervenuta alcuna adesione, per cui le società proponenti chiedono l'assenso da parte dell'A.C. alla realizzazione del PUA per stralci funzionali convenzionabili separatamente, secondo quanto previsto dall'art. 3 della L.R. n. 20/91, fermo restando che il PUA viene redatto esteso all'intera sottozona G1 definita dal PUC.

Va in proposito sottolineato che la particolare orografia dell'area fa sì che il mappale 1207, proponente, graviti per intero sul piazzale Segni mentre la residua area – da pianificarsi per intero – graviti autonomamente sulla nuova strada in costruzione; i due sub-comparti, in definitiva, sono avvantaggiati dalla autonoma convenzionabilità.

L'intera documentazione catastale e quella sulle mancate adesioni sono raccolte nell'allegato C.00 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

Il PUA in studio viene quindi articolato in due sub-comparti:

- sub-comparto A – società ICORT S.r.l. - LOMBARDA COSTRUZIONI S.r.l. - TILOCCA S.r.l.;
- sub-comparto B – Clemente – Fancellu – Pigliaru – Chessa

come individuati nelle planimetrie di progetto.

Nel sub-comparto B, peraltro, sono presenti due modesti fabbricati ad un piano fuori terra, della superficie complessiva di mq. 387 per una volumetria di mc. 1354,5, inferiore a quella prevista dal PUA (1882,5 mc)



### 3 ESTRATTO N.T.A. DEL PUC APPLICABILI

Per semplicità, si allega un estratto delle N.T.A. in originale, con evidenziate le norme applicabili e/o applicate nel PUA in oggetto.

#### ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

1. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, , lo stesso dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

~~3. La Sottozona G1 di via Verona è disciplinata nel progetto norma di cui alla TAV.5.8.2.7.~~

~~4. Per gli edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001.~~

#### ART. 55 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9

##### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA. Per la redazione dei piani attuativi, il Puc assegna i seguenti parametri urbanistici:

	ZONA	It max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
Interventi di iniziativa pubblica	G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9	da determinarsi in rapporto all'intervento pubblico		
Interventi di iniziativa privata	G1	1,50 o pari all'esistente	6,00 o pari all'esistente	50,00 o pari all'esistente
	G2	0,03 o pari all'esistente	6,00 o pari all'esistente	50,00 o pari all'esistente
	G3 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			
	G4	0,50 o pari all'esistente	10,00 o pari all'esistente	50,00 o pari all'esistente
	G6	0,20 o pari all'esistente	7,00 o pari all'esistente	20,00 o pari all'esistente
	G7 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			
	G8 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			
G9 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)				



## 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. I PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA.

## 3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

## 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

A) Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati	
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura	
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali	
COMM - Commercio	
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)	
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)	
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	
COMM05 - Commercio all'ingrosso	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	
SS - Socio- sanitaria	
SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);	
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;	
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;	
SS.d - Attrezzature socio assistenziali	

Le destinazioni d'uso "TR01 - Strutture ricettive alberghiere" e "COMM – Commercio" sono ammesse complessivamente fino ad un massimo del 50% della volumetria realizzabile del comparto.

Non sono ammesse zone G con sole strutture ricettive/commerciali, o realizzate strutture ricettive/commerciali senza che vi sia già il servizio generale.



#### 4 CONTESTO AMBIENTALE

L'area in oggetto, di circa 15.000 mq, è inserita in un vasto isolato rettangolare prospiciente il piazzale Segni, definito inoltre dal piazzale/via Nenni, dal prolungamento della via Giagu, in costruzione, nonché dalla congiungente di quest'ultima con la via Mastino prevista dal PUC.

Completano l'isolato il Palazzetto dello Sport "Palaserradimigni", in fase di importante riqualificazione, una modesta porzione di area edificabile ed una vasta area riccamente alberata, di proprietà comunale, destinata a verde pubblico (S3) nel P.U.C.

Il profilo naturale originario di una parte dell'area (mapp. 1207) è stato modificato anni fa da scavi fino a cinque metri, per formare una piattaforma estesa all'intero mappale 1207, poi utilizzata per ospitare giostre, circhi equestri, fiere ed altre manifestazioni, facilitate dalla presenza del grande parcheggio di piazzale Segni.

La piattaforma è ubicata ad una quota più elevata di circa cinque metri dal piazzale Segni, al quale è collegata da due rampe poste alle estremità del fronte stradale e da una doppia scalinata in posizione centrale. È interamente pavimentata in "maccadam" alquanto degradato ed è priva di vegetazione.

La parte residua dell'area (mapp.2341 e 2093 parte), invece, ha mantenuto la giacitura originaria e comprende i ruderi di due vecchi edifici, un tempo destinati a stalla e fienile, di modeste qualità costruttive e di alcun interesse, verosimilmente destinati alla demolizione.

Tale porzione è sopraelevata di oltre cinque metri rispetto alla prima ed il collegamento risulterebbe molto problematico; risulterà però prospiciente la nuova strada in costruzione. È quindi opportuna e conveniente la previsione di due sub-comparti compiutamente autonomi, per caratteristiche, modalità e tempi di esecuzione.

Il quadrilatero sopra descritto con il terreno in studio sono inseriti in un contesto integralmente antropizzato, caratterizzato dallo "stadio acquedotto", frontistante il piazzale Segni, da due comparti di edilizia intensiva residenziale/direzionale frontistanti i lati corti e da un intervento di edilizia residenziale estensiva di prossima realizzazione, frontistante il lato residuo e la strada in costruzione.

Il piazzale Segni è il perno di un sistema urbano situato ai margini di sud-est dell'agglomerato urbano che, per la presenza dei più importanti impianti sportivi della città (stadio, palasport con palestre, piscine comunali coperta e scoperta, tennis club storico, centro schermistico) ed anche dei numerosi interventi recenti e qualificati di edilizia commerciale, direzionale e residenziale, si è trasformato in uno degli ambiti urbani più vivaci e dinamici, più conosciuti e frequentati, ben collegato sia alla viabilità urbana che a quella extra-urbana.

Nell'area non sono presenti elettrodotti, acquedotti e fognature né altre infrastrutture.

**L'area è compiutamente urbanizzata**, perché ben servita, a bordo lotto, dalle reti idrica e fognaria, e da quelle elettrica, telefonica e digitale.

**L'area non è interessata da alcun tipo di vincolo.**



## 5 CRITERI DI PROGETTO DEL P.U.A.

La variante alle N.T.A. del PUC recentemente approvata innova sensibilmente quelle precedenti, soprattutto relativamente alle sottozone G1, per le quali, in particolare, dispone:

- cessione del 10% dell'area al Comune da destinare a servizi pubblici;
- indice di edificabilità territoriale di 1,5 mc/mq;
- possibilità di destinazione di volumetria commerciale non superiore al 50% di quella totale;
- possibilità di destinazione di volumetria direzionale e/o sanitaria fino al 100% di quella totale;
- altezza massima di 6,0 metri.

Tenuto conto che per qualunque destinazione la odierna complessità impiantistica impone intercapedini sottosolaio non inferiori a 0,5 metri, l'altezza di 6,0 metri **consente un solo piano fuori terra**, mentre strutture sanitarie e/o direzionali prediligono edifici pluripiano.

Il progetto di PUA si propone di ridurre tale criticità utilizzando la particolare orografia dell'area, segnatamente del sub-comparto A, con le norme del REC sulle altezze dei fabbricati e sui piani attici.

È così possibile realizzare porzioni ridotte di edifici pluripiani, che consentono comunque un accettabile utilizzo dell'area.

A tal fine, ma soprattutto per evitare i rilevanti scavi di sbancamento possibili (oltre 60.000 mc), si è assunta come quota di riferimento delle future costruzioni quella di 282,00 m. s.l.m. (sostanzialmente quella esistente); ciò consente anche di utilizzare in loco i materiali di scavo per la regolarizzazione del piano di spiccatto, con grande beneficio per le ragioni dell'ecologia e della sostenibilità ambientale.

Per le stesse ragioni, il progetto non prevede viabilità "urbana" all'interno dell'area – oggi pavimentata in maccadam – ma utilizza quella a servizio dei parcheggi, opportunamente dimensionata, anche per i collegamenti alla viabilità esterna, esistente e futura.

La necessaria condivisione delle porzioni di viabilità, parcheggi ed infrastrutture di rete (idrica, fognaria, elettrica, telefonica, etc.) comprese nei diversi lotti, sarà conseguita con un sistema di obbligazioni e servitù tra i fruitori, compresi oneri ed obblighi di gestione e manutenzione.

Ciò consente una sensibile "riduzione" delle superficie pavimentate con la individuazione di numerose porzioni dell'area, ancorché frazionate, destinate a verde, anche con piante di alto fusto.

In tal modo, infine, l'A.C. non viene gravata degli oneri di gestione e manutenzione della rete viaria e del verde.

L'area confina su due lati con proprietà comunali destinate a verde pubblico e ad impianti sportivi coperti; il progetto individua l'area di cessione in posizione confinante con quella comunale del Palaserradimigni.

L'area di cessione viene destinata a verde alberato.



## 6 AREA DI CESSIONE AC.A - MODALITÀ

Il D.M. 2/4/1968, che dava attuazione alla fondamentale Legge n. 765/1967 (Legge Ponte), introduceva ex-novo *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ....”*.

Il Decreto Floris (Urbanistica n. 2266/U del 1983) che adeguava la normativa regionale facendo sostanzialmente proprio tale decreto, confermava per le sole ZONE D la destinazione del 10% dell'area dell'insediamento a servizi pubblici (segnatamente parcheggi e verde); le ZONE G, infatti, erano riservate a servizi di interesse generale, evidentemente non interessate da quelle destinazioni.

Con la previsione, nelle zone G, anche delle destinazioni commerciale e direzionale, la Circolare n. 1/84 dell'Assessorato, all'art. 9 (4), ha correttamente esteso ai relativi insediamenti lo stesso obbligo: riservare il 10% dell'area a “servizi pubblici”, *onde evitare che tutta la superficie disponibile possa essere utilizzata per servizi privati*; la corretta pianificazione dell'insediamento, in definitiva, prevede la armoniosa integrazione tra servizi privati e pubblici.

L'area AC.A è stata individuata nel rispetto di tali direttive, in posizione mediana al piazzale Segni ed a confine con la zona sportiva comunale (Palaserradimigni), che vi ha due bassi fabbricati a confine.

È in atto una profonda riqualificazione del Palaserradimigni, finalizzata all'aumento della capienza di spettatori, agli adeguamenti funzionali ed impiantistici e ad una rinnovata architettura.

Il progetto prevede anche un nuovo ingresso dal piazzale Segni, in prossimità del confine comune, con una fascia di verde a confine.

Sembra naturale accorpare l'area di cessione a quella del palazzetto e realizzare un unico polmone di verde attrezzato a corredo degli impianti sportivi, aperti al pubblico e molto frequentati.

È così spiegata la particolare configurazione dell'area di cessione, con la regolarizzazione del confine di proprietà e la sistemazione in modalità “OPERA ADDIZIONALE A SCOMPUTO”.

Come risulta dall'elaborato Tav. 08.00, la sistemazione dell'area prevede la realizzazione di un muro di sottoscarpa con sovrastante recinzione come quella esistente, riempimento con materiali proveniente dagli scavi fino alla quota stabilita, copertura con terra di coltivo e sistemazione con siepi, arbusti e piante d'alto fusto.

## 7 IDONEITÀ DEL SITO ALL'INTERVENTO

Il terreno di progetto, costituito da un banco compatto di calcare tufaceo, reso pianeggiante alcuni anni orsono ed utilizzato sporadicamente per ospitare giostre e/o circhi equestri, non presenta fenomeni di inquinamento superficiale né profondo e non è stato interessato da attività estrattive, di discarica, industriali insalubri e di deposito di materiale inquinante o nocivo.



Non deve, quindi, essere preliminarmente bonificato.

Il terreno, molto stabile, risulta perfettamente idoneo all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia proposto.

## 8 PARERI ED AUTORIZZAZIONI DI ALTRI ENTI

Per l'approvazione del PUA non è necessario richiedere pareri ed autorizzazioni ad altri Enti, diversi dall'Amministrazione Comunale.

## 9 CONCLUSIONI

Il Piano Urbanistico Attuativo "SEGNI" prevede:

a) La realizzazione di opere di interesse pubblico:

- area verde AC.A;

con costi di progettazione e realizzazione a carico dei richiedenti, da recuperare a valere sugli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie dell'insediamento.

b) La realizzazione di edifici da destinarsi a commercio e/o pubblici esercizi, per la metà del volume ammesso.

c) La realizzazione di edifici da destinare ad attività direzionali, segnatamente strutture sanitarie, per la metà del volume ammesso.

d) La realizzazione di parcheggi pertinenziali su più livelli nelle quantità via via previste dalla normativa vigente per le diverse destinazioni.

e) L'individuazione di areole da destinare a verde d'alto fusto, attualmente inesistenti, con incremento del valore ambientale e decremento, significativo, della invarianza idraulica.

f) Il rapporto neutro del "bilancio delle terre di escavo"; zero metri cubi a discarica e zero metri cubi introdotti, ad eccezione delle terre da coltivo – oggi assenti – per le areole verdi.