



COMUNE DI SASSARI

Settore Edilizia Privata, Attività Produttive, Pianificazione Territoriale e Paesaggio
SERVIZIO Pianificazione Generale e Attuativa

Sassari, 13/11/2025

OGGETTO: Istruttoria tecnica e valutazione delle osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo alla sottozona omogenea G1 – Piazzale Segni. Proponenti: Icort S.r.l., Lombarda Costruzioni S.r.l. e Tilocca S.r.l. Prot. GE/2025/0144046 del 10/07/2025. Riferimento normativo: Artt. 20 e 21 della L.R. Sardegna n. 45/1989

VERIFICA ISTRUTTORIA E INQUADRAMENTO NORMATIVO

1. Premesse Procedurali e Disposizioni di Legge

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in oggetto, inerente il comparto edificatorio della Sottozona G1 – Piazzale Segni, è stato adottato in via preliminare con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 in data 15 aprile 2025.

L'iter di pubblicazione e deposito è stato eseguito in ottemperanza alle disposizioni della Legge Regionale Sardegna n. 45/1989, Articoli 20 e 21. La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS n. 29) è avvenuta in data 15 maggio 2025, avviando il periodo di sessanta giorni destinato alla presentazione di eventuali osservazioni.

2. Analisi dell'Unica Osservazione Presentata

Entro i termini di legge, è pervenuta un'unica istanza di osservazione (Prot. N. 144046 del 10/07/2025) presentata dalle società proponenti medesime (Icort S.r.l., Lombarda Costruzioni S.r.l. e Tilocca S.r.l.).

La Segretaria Generale ha formalmente attestato, con nota del 22/07/2025, che non sono state recepite ulteriori osservazioni al PUA.

L'osservazione non introduce modifiche di natura urbanistico-edilizia sostanziale, ma è finalizzata a garantire la perfetta aderenza degli elaborati progettuali alla reale configurazione catastale e fondiaria dell'area di intervento.

Tale necessità è emersa a seguito di verifiche catastali propedeutiche al frazionamento dell'area destinata alla cessione al Comune di Sassari.

3. Riscontro Fondiario e Rimodulazione Planimetrica

L'osservazione presentata, di cui all'oggetto, mira a integrare e aggiornare gli elaborati del PUA per garantire la perfetta aderenza dei dati cartografici alla reale configurazione catastale dell'area.

In sede di osservazione, è stato evidenziato che una verifica catastale per il frazionamento dell'area da cedere al Comune di Sassari ha rilevato una modesta difformità dei confini precedentemente individuati nel PUA. Questa discordanza ha reso necessario un modesto riordino fondiario, i cui dettagli sono illustrati nell'elaborato C.01 – Aggiornamento catastale.

Nella nota di accompagnamento agli elaborati trasmessi a corredo dell'osservazione si comunica che la configurazione e la dimensione complessiva del lotto oggetto del PUA rimangano invariate, ma è stata proposta una modesta rimodulazione delle sagome autorizzate. Inoltre è stato anche frazionato il blocco



COMUNE DI SASSARI

Settore Edilizia Privata, Attività Produttive, Pianificazione Territoriale e Paesaggio
SERVIZIO Pianificazione Generale e Attuativa

A.1, che è la parte principalmente interessata da queste modifiche catastali.

Il compendio immobiliare oggetto di pianificazione attuativa presenta un'estensione complessiva di circa 15.340 mq.

Esso è distinto catastalmente al Foglio 108 e comprende specifici mappali, quali 2977, 3004, 3005 (già 1207), 2341 e 2093 parte.

Il PUA suddivide l'area nei sub-comparti A e B:

- Sub-comparto A: 14.085 mq, di proprietà indivisa dei proponenti, comprendente i mappali 2977, 3004, 3005 (ex 1207).
- Sub-comparto B: Include il mappale 2341 (482 mq) e parte del mappale 2093 (773 mq, post-esproprio), di proprietà di soggetti terzi.

A seguito dell'osservazione, è stato proposto un modesto riordino fondiario e una rimodulazione delle sagome autorizzate, senza alterare la configurazione e la dimensione complessiva del lotto. Le modifiche planimetriche riguardano, in particolare:

- Frazionamento del Blocco A.1.
- Lieve modifica della sagoma perimetrale del lotto.
- Rimodulazione delle misure in pianta del massimo ingombro edificabile del Blocco A.2.
- Distribuzione planimetrica della viabilità interna al Blocco A.1, proposta in versione specchiata rispetto alla configurazione inizialmente autorizzata.
- Modifica della dislocazione delle aree di sosta e parcheggio.

È fondamentale rilevare che, sebbene vi siano modifiche planimetriche e di sagoma, i parametri urbanistici dei blocchi e le tabelle relative al dimensionamento del PUA rimangono invariati.

Nella "Relazione Tecnico-Illustrativa B.02" si specifica che l'intera documentazione catastale e quella relativa alle mancate adesioni sono raccolte nell'allegato C.01 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA.

La "Lettera di accompagnamento osservazione" conferma l'importanza di questo elaborato, chiedendone l'aggiunta al fascicolo.

4. Documenti approvati con Delibera C.C. n. 19 del 15.04.2025

Gli elaborati presentati dallo Studio Solmona S.r.l. e allegati alla delibera di approvazione preliminare sono nel dettaglio:

- 1) A.01 – Elenco elaborati
- 2) B.01 – Relazione tecnico – illustrativa
- 3) C.00 – Documentazione catastale
- 4) D.00 – Relazione geologica e sismica
- 5) E.00 – Relazione geotecnica
- 6) F.00 – Studio di compatibilità geologica ed idraulica
- 7) G.00 – Studio di invarianza idraulica
- 8) H.00 – Norme Tecniche di Attuazione
- 9) I.00 – Relazione tecnico - finanziaria e quadro economico



COMUNE DI SASSARI

Settore Edilizia Privata, Attività Produttive, Pianificazione Territoriale e Paesaggio
SERVIZIO Pianificazione Generale e Attuativa

- 10) L.00 – Schema di convenzione
- 11) Tav. 01.01 – Inquadramenti - Ortofoto - Documentazione fotografica 1:1.000 e 1:4.000
- 12) Tav. 02.00 – Stato di fatto 1:500
- 13) Tav. 03.01 – Progetto del PUA 1:500
- 14) Tav. 04.01 – Ipotesi di utilizzo - Sistemazione generale 1:500
- 15) Tav. 05.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A1 - pianta e prospetti 1:200
- 16) Tav. 06.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A2 - piante e prospetti 1:200
- 17) Tav. 07.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A3 - piante e prospetti 1:200
- 18) Tav. 08.00 – Opere addizionali - Sistemazione area AC.A 1:200 e 1:50

4. Criticità Istruttorie e Prescrizioni di Conformità Idrogeologica

La verifica istruttoria preliminare ha fatto emergere alcune criticità tecniche che richiedevano integrazione documentale ai fini della procedibilità, specificatamente:

1. Confronto planimetrico: Non era stata presentata la sovrapposizione della nuova sagoma con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato, necessaria per escludere variazioni sostanziali del perimetro del comparto di Zona G1.
2. Dati geometrici: Non risultava giustificata la discrepanza dimensionale (sviluppo in lunghezza di 136,5 mt contro 137,5 mt nella nuova configurazione), nonostante l'asserita invarianza delle tabelle urbanistiche.
3. Profili regolatori: Assenza di quotature complete nel profilo regolatore nord-sud.
4. Invarianza Idraulica: Le modifiche planimetriche introdotte (soprattutto attorno al lotto A1) rendevano necessario l'aggiornamento e la verifica dello Studio di Invarianza Idraulica.
5. Opere di Urbanizzazione: Mancata indicazione dei punti di allaccio alle infrastrutture pubbliche, con particolare riferimento alla rete delle acque bianche e alla localizzazione grafica della prevista vasca di laminazione (necessaria in funzione delle previsioni dello studio di invarianza idraulica).
6. Dotazioni Tecnologiche: Mancata valutazione sulla necessità e l'eventuale collocazione di una nuova cabina elettrica all'interno della Zona G1.
7. Strumentazione Contrattuale: Necessità di aggiornamento dello Schema di Convenzione.

5. Ottemperanza alle Prescrizioni e Parere Idrogeologico

Le citate criticità sono state formalmente superate grazie all'integrazione documentale pervenuta in data 09/10/2025 (Prot. n. 0209675).

Tale integrazione ha consentito di trasmettere alla RTP STUDIO ING. EMANUELA SASSU & PIU' la documentazione aggiornata (tra cui la Relazione geologica e sismica D.00, lo Studio di compatibilità geologica e idraulica F.00, e lo Studio di invarianza idraulica G.00).

In merito alla disciplina di tutela idrogeologica, la procedura istruttoria ha assicurato il rispetto dei vincoli imposti dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). I tecnici designati dall'Amministrazione hanno espresso PARERE FAVOREVOLE

in relazione a:

- Principio di Invarianza Idraulica di cui all'Articolo 47 delle NTA del PAI.



COMUNE DI SASSARI

Settore Edilizia Privata, Attività Produttive, Pianificazione Territoriale e Paesaggio
SERVIZIO Pianificazione Generale e Attuativa

- Studi di compatibilità idraulica e geologica, redatti ai sensi dell'Articolo 8, comma 2-ter delle NTA del PAI.

A completamento degli adempimenti prescritti dal PAI, è stata inoltre trasmessa la *Documentazione integrativa* (denominata "12. M.00 – Relazione asseverata ex art. 8;") con la relativa asseverazione tecnica, come espressamente richiesto dall'Art. 8, comma 2-ter, lettera b), delle medesime NTA.

Il Servizio ritiene che l'acquisizione del parere favorevole e l'integrazione dei documenti di conformità idrogeologica rendano completa la documentazione relativamente a tutti gli aspetti di compatibilità geologica e idraulica.

6. Corpus Documentale per l'Approvazione Definitiva

A seguito dell'osservazione e delle conseguenti integrazioni istruttorie, si rileva la sostituzione e l'aggiunta dei alcuni elaborati tra cui l'elaborato C.01 – Aggiornamenti catastali.

Gli elaborati definitivi costituenti il PUA, da sottoporre ad approvazione conclusiva, sono:

- 1.A.03 – Elenco elaborati;
2. B.02 – Relazione tecnico – illustrativa;
3. C.00 – Documentazione catastale;
4. C.01 – Aggiornamento catastale;
5. D.00 – Relazione geologica e sismica;
6. E.00 – Relazione geotecnica;
7. F.00 – Studio di compatibilità geologica e idraulica;
8. G.00 – Studio di invarianza idraulica;
9. H.01 – Norme Tecniche di Attuazione;
10. I.00 – Relazione tecnico - finanziaria e quadro economico;
11. L.01 – Schema di convenzione;
12. M.00 – Relazione asseverata ex art. 8;
13. Tav. 01.01 – Inquadramenti - Ortofoto – Doc. fotografica;
14. Tav. 02.02 – Stato di fatto;
15. Tav. 03.02 – Progetto del PUA;
16. Tav. 04.03 – Ipotesi di utilizzo - Sistemazione generale;
17. Tav. 05.02 – Ipotesi di utilizzo Blocco A1 - pianta e prospetti;
18. Tav. 06.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A2 - piante e prospetti;
19. Tav. 07.00 – Ipotesi di utilizzo Blocco A3 - piante e prospetti;
20. Tav. 08.00 – Opere aggiuntive - Sistemazione area AC.A.

7. Conclusioni tecnico-giuridiche e proposta di delibera

Il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto G1 – Piazzale Segni, sviluppato in conformità alle previsioni dell'Articolo 80 del Regolamento Edilizio (R.E.), è pervenuto a completa definizione in ogni sua componente tecnica e procedurale.



COMUNE DI SASSARI

Settore Edilizia Privata, Attività Produttive, Pianificazione Territoriale e Paesaggio
SERVIZIO Pianificazione Generale e Attuativa

Tutti i pareri propedeutici all'approvazione definitiva sono stati acquisiti.

In particolare, l'ottenimento del parere favorevole sulla verifica di invarianza idraulica e di compatibilità idrogeologica attesta l'adeguamento del progetto alle normative sovraordinate (NTA del PAI).

Si attesta che:

1. L'unica osservazione pervenuta è stata presentata dagli stessi proponenti ed è volta esclusivamente al riordino fondiario e all'aggiornamento catastale, senza indurre modifiche ai parametri urbanistici quantitativi del PUA.
2. Le criticità tecniche e documentali riscontrate in fase istruttoria sono state integralmente sanate attraverso la documentazione integrativa depositata in data 09/10/2025.
3. Sono stati evasi i diritti di istruttoria.
4. La documentazione finale è completa e coerente, comprendente le revisioni richieste.

In ragione della piena conformità normativa e tecnica degli elaborati aggiornati e dell'acquisizione di tutte le asseverazioni richieste per la mitigazione del rischio (ai sensi del PAI), si propone di ritenere concluso l'iter istruttorio.

Si ritiene di poter procedere all'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo, mediante l'iter autorizzativo previsto dalla Legge Regionale n.45/89, basandosi sul corpus documentale finale aggiornato.

Il Responsabile del Servizio

Arch. Amelia Careddu