



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



Indirizzo: Via Forlanini 9, Sassari

Tel: 079 / 4362534

PI: 02559490905 - CF: 02559490905

mail: info@soiasrl.com - www.soiasrl.com

Tavola:

Relazione Tecnica

Proprietà: SOIA srl

Scala:

Tavola n°

**R1**

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. teritoriale progetto norma (mq)	sup da cedere a seguito di perequazione (mq)	indice teritoriale (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	1,60	3.782				26	455	
con perequazione TAB.2	indice teritoriale incrementato riferito all'area del P.N.										
con perequazione in relazione ad aree con indice virtuale incol 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				67	1.032	

TABELLA DEI CREDITI EDILIZI PREVISTI NELL'AMBITO DI PEREQUAZIONE URBANO									
n°	Denominazione	Superficie Area	I. t. virtual e mc/mq	Credito edilizio mc	n°	Denominazione	Superficie Area	I. t. virtual e mc/mq	Credito edilizio mc
1	via Bellini	9.965	0,50	4.983	17	via padre ziranu2	6.144	1,50	9.216
2	via Pirandello S	23.729	0,50	11.865	18	via luna e sole -via parodi	4.443	1,50	6.665
3	via Pirandello Dx	23.113	0,50	11.557	19	via simon	1.687	1,50	2.531
4	viale sicilia	10.346	0,50	5.173	20	via florinas	894	1,50	1.341
5	via sorso	12.765	0,50	6.383	21	via pascoli	740	1,50	1.110
6	via delle croci	10.000	0,50	5.000	22	via oriani	1.445	1,50	2.168
7	monserrat2	54.391	0,50	27.196	23	via XXV aprile	3.725	1,50	5.588
8	via De Gasperi	3.984	0,70	2.789	24	via buda pest	9.657	0,50	4.829
9	Canopoleno	5.123	0,70	3.586	25	via prunizzedda	26.567	0,69	18.331
10	via napoli - via verona	7.308	0,70	5.116	26	via verona	15.390	1,50	23.085
11	via luna e sole	3.100	0,70	2.170	27	via istria	7.751	0,69	5.348
12	via washinton	2.200	1,05	2.310	28	via piandanna	2.652	1,50	3.978
13	monserrat 1	7.462	1,20	8.954	29	via cleto cassani	827	0,50	414
14	meridda	3.668	1,20	4.402	30	via zanfarino	1.363	1,50	2.045
15	via livorno	7.833	1,50	11.750		<b>Totale</b>	<b>272.706</b>		<b>206.527</b>
16	via padre ziranu1	4.434	1,50	6.651					



#### 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:  $1898/3 = \text{mq } 632.66$
- Superficie residenziale:  $4425/3 = \text{mq } 1475.00$

#### **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:  $\text{mc } 6323.00 / 10 (1\text{mq}/10\text{mc}) =$  mq 632.30

Parcheggi previsti in progetto PUA = mq 1124.70

Parcheggi previsti in progetto PUA art. 43 R.E.:

- N° unità immobiliari  $< 75 \text{ mq} = 8$  N° posti auto dedicati: 8
- N° unità immobiliari  $> 75 \text{ mq} = 11$  N° posti auto dedicati: 22

Per quanto riguarda le superfici di parcheggio 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 pertinentziali.



## 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*



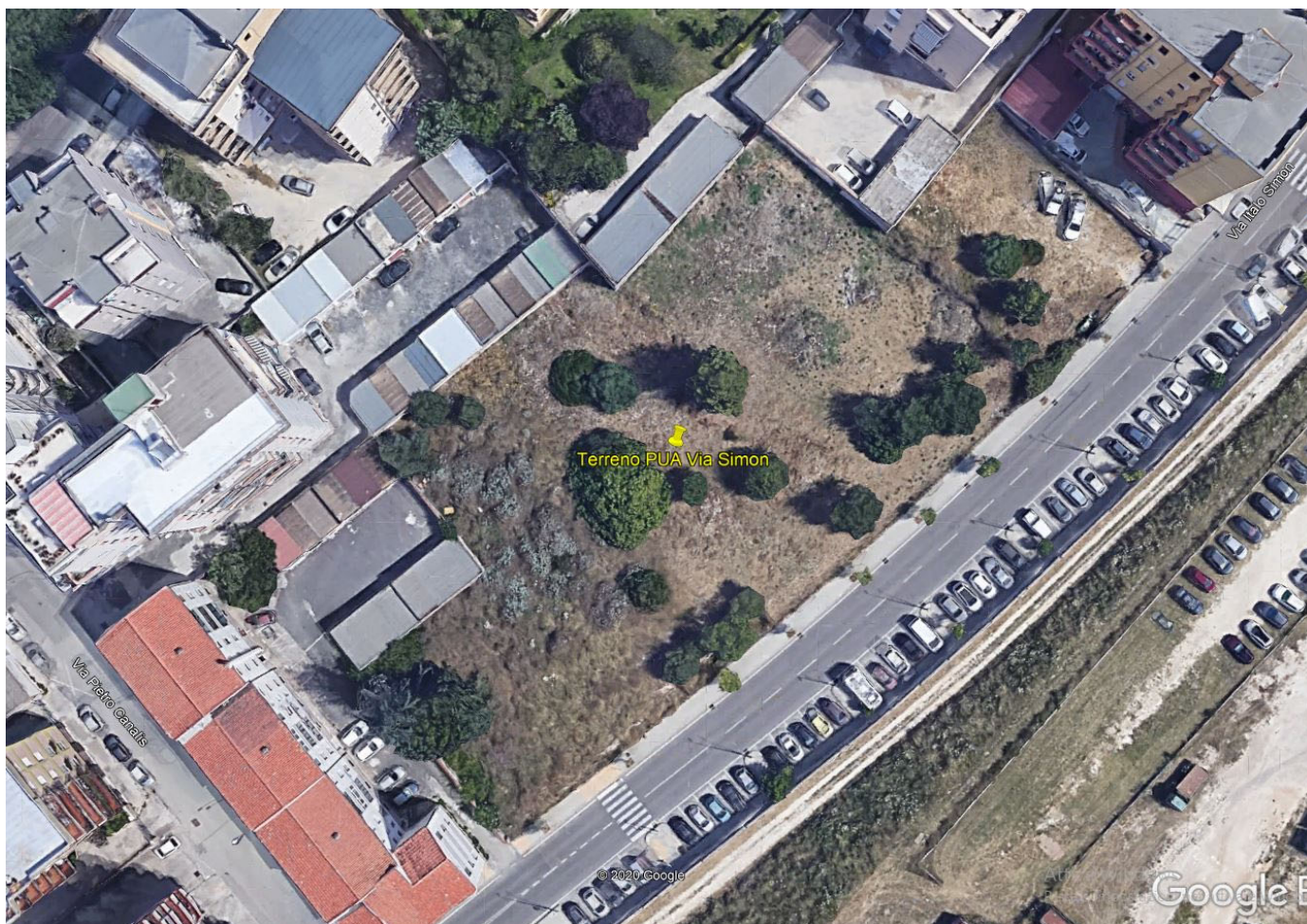
*Situazione dell'area al 2006*



## 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.



## 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.**