



COMUNE DI SASSARI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

Sassari 22 MAGGIO 2023

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA LUNA E SOLE – VIA DEGLI ASTRONAUTI. PROGETTO NORMA ZONA B2 TAVOLA 5.8.2.1. VERIFICA ISTRUTTORIA.

Il Piano attuativo di cui all'oggetto è stato presentato con nota prot. 81827 del 30/04/2021, a firma dell'ing. Fiori Ferdinando, per conto della Soc. Maspa SRL.

A seguito della fase istruttoria e dell'interlocuzione e corrispondenza intercorsa fra i proponenti e gli Uffici di questo settore, con nota prot. n.273901 del 23/12/2022, la ditta istante ha presentato gli elaborati progettuali come di seguito descritti.

Il PUA si compone di 23 documenti suddivisi fra elaborati grafici e testuali. Nel dettaglio:

- 01-TAV 1 - Estratto PUC e Stralcio NTA.
- 02-TAV 1bis - Progetto Norma.
- 03-TAV 2 - Stralcio Catastale
- 04-TAV 3 - Rilievo del verde e manufatti esistente
- 05-TAV 4 - Documentazione fotografica
- 06-TAV 5 - Estratto cartografia - Stato dei luoghi reale
- 07-TAV 6 - Planimetria di progetto e Planivolumetrico
- 08-TAV 7 - Sezioni stradali
- 09-TAV 8 - Schema allacci fognari ed elettrici
- 10-TAV 9a - Tipologie edilizie Unità d'intervento A
- 11-TAV 9b - Tipologie edilizie Unità d'intervento B
- 12-TAV 9c - Schemi di calcolo Volumetria e spazi privati ad uso pubblico
- 13-TAV 10 - Assonometrie e Fotoinserimenti
- 14-elaborati shape
- 15-RELAZIONE GEOLOGICA PUA SASSARI
- 16-RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA E RETI REV 2021
- 17-STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
- 18 RELAZIONE
- 19-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 20-SCHEMA CONVENZIONE
- 21-TAV 11 – TAVOLA OPERE DI OO.UU.
- 22- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI OO.UU..(PARCHEGGIO)
- 23- PROCURA SPECIALE

SINTESI RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il richiedente evidenzia che il P.U.A. è stato redatto in conformità alle prescrizioni contenute nel "Progetto Norma" del P.U.C, senza alcuna proposta di modifica degli standards urbanistici indicati nel PUC stesso.

Il P.U.A. viene presentato dalla società **MASPA S.R.L.**, con sede legale a Cagliari in Viale Merello n.8, la quale ha titolo e disponibilità giuridica di tutte le aree oggetto del predetto Progetto Norma per tramite di contratto stipulato in data 11.01.2018, registrato a Cagliari il 22.01.2018 al n.326, con l'attuale ente proprietario delle stesse che risulta essere la "Congregazione Pie Sorelle Educatrici di San Giovanni Evangelista", con sede legale in Sassari, Piazza d'Armi n.28.

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



COMUNE DI SASSARI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

Le aree oggetto di P.U.A., tutte ricadenti al Foglio 89, risultano essere distinte in Catasto ai seguenti Mappali:

- 1325 di 5.755 mq.;
- 815 di 332 mq.;
- 821 di 2.094 mq.;
- 1310 di 1.155 mq.;
- 1330 di 571 mq.;
- 822 di 2.426 mq.;

per un totale complessivo, di 12.333 mq.

Il richiedente evidenzia che:

- la superficie reale è inferiore a quella catastale (di circa 138 mq.), nella redazione del P.U.A. ci si è avvalsi della superficie reale quest'ultima, di **12.195 mq.**
- allo stato attuale le aree oggetto di P.U.A. sono del tutto **inedificate** (ad eccezione di qualche vano tecnico di modestissime dimensioni di cui è prevista la demolizione). Appaiono **incolte** e caratterizzate da una **rada vegetazione** priva di significativo valore. Gli alberi ubicati nelle parti interessate dall'edificazione private verranno traslati nelle aree in cessione al Comune.
- il lotto si presenta ben individuato ed è interamente **circondato da un ambito urbano consolidato** caratterizzato da edifici plurifamiliari di trentennale realizzazione.
- la soluzione progettuale si caratterizza per un **rispetto integrale** degli indici e delle zonizzazioni/dislocazioni stabilite nel Progetto Norma: **il P.U.A. proposto, cioè, altro non è che l'identico PN approvato dal P.U.C.**
- all'Amministrazione Comunale, verranno **cedute**, contestualmente alla firma della Convenzione, e previo idoneo frazionamento, le aree individuate nel PN come cessioni per standard. L'Amministrazione Comunale avrà dunque in proprietà la superficie di **mq. 5.372.**

Il P.U.A. prevede, come citato nella relazione:

1. effettuazione di tutte le cessioni previste nel Progetto Norma (5.372 mq. su di una superficie territoriale di 12.195 mq. à cioè circa il 45% della ST), con l'ulteriore rispetto della ripartizione in S3 e S4 prescritta dal PN;
2. realizzazione, a carico della Proponente, del parcheggio pubblico (S4) previsto nel PN;
3. dislocazione delle cessioni e degli interventi edificatori in modo totalmente conforme alle prescrizioni del PN;
4. posizionamento degli interventi edificatori previsti per l'Unità "B" non strettamente a ridosso della via Luna e Sole, ma loro traslazione in una posizione più arretrata rispetto alla medesima via e ciò al fine di creare una zona "filtro", continua ed armonica, lungo la stessa via Luna e Sole.

Vengono previste **due differenti Unità di Intervento** (denominate "A" e "B"). La porzione edificabile dell'Unità "B" viene allocata dal PN in una fascia limitrofa alla via Luna e Sole in posizione discosta dalla via degli Astronauti, mentre le **relative cessioni** vengono distribuite in una zona ad angolo tra la medesima via Luna e Sole e la via degli Astronauti, con un "lembo" delle stesse che giunge fino alla via Dau. Per l'Unità "A" invece non vengono prescritte cessioni ed il suo ambito edificabile viene collocato nella parte alta del comparto, lungo la sola via degli Astronauti. Pertanto, il PN in esame ripartisce il territorio di proprio riferimento in **tre diverse e ben distinte "zone"** (Unità "A", Unità "B" e cessioni dell'Unità "B") ben circoscrivendo e puntualmente individuando graficamente/planimetricamente ciascuna di esse.

PARAMETRI URBANISTICI

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



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

I parametri urbanistici delle aree in oggetto sono indicati nel "Progetto Norma B2 – Tav. 5.8.2.1" del P.U.C. vigente.

Unità Intervento	Superficie Territoriale	Indice Territoriale	Volume Massimo	Abitanti insediabili	Standard cessioni
A	2.383	3,00	7.149	/	0
B	9.812	2,70	26.492	177	5.372

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

· 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.

INTERVENTO PRIVATO

Per quanto concerne l'Unità di Intervento A, è prevista la realizzazione di un unico corpo di fabbrica ed avrà le destinazioni d'uso ammesse dal Progetto Norma e che risultano essere meglio specificate nella Tabella riportata in seguito.

Per quanto concerne l'Unità di Intervento B: è prevista la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente destinazione commerciale al piano terra mentre gli eventuali piani superiori avranno destinazione residenziale

Il richiedente segnala che il P.U.A. si potrà attuare con due diversi interventi totalmente indipendenti tra di loro ed anche da attuarsi in tempistiche differenti ed autonome: il tutto, ovviamente, previa firma della Convenzione con cessione delle aree previste all'Amministrazione Comunale.

URBANIZZAZIONI

Le aree in oggetto risultano ricadere in un **contesto urbano già dotato di tutte le principali reti infrastrutturali** (acqua, fogna, energia elettrica, telefono, gas). Non dovranno essere perciò realizzate delle opere di urbanizzazione esterne al comparto. I collegamenti dei vari interventi privati alle reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche e del gas verranno realizzate a cura e spese del Proponente e secondo le indicazioni degli enti erogatrici dei suddetti servizi.

PARCHEGGIO PUBBLICO

Il PN prevede un'area da destinarsi a parcheggio pubblico, con accesso diretto dalla via degli Astronauti. Detta area verrà sistemata a parcheggi pubblici con oneri a carico della Proponente; il tutto come meglio descritto graficamente nella Tavola n.11

QUADRO RIEPILOGATIVO

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



COMUNE DI SASSARI
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEL PAESAGGIO
SERVIZIO *Pianificazione Generale e P.A.I.*

Si riepilogano di seguito i dati relativi al PUA in oggetto:

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 FONDARIO 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 FONDARIO 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.

CONCLUSIONI

Richiamate le precedenti verifiche e visti gli elaborati depositati il 23.12.2022, si rileva che sono state superate le criticità riscontrate durante la fase istruttoria dello strumento urbanistico di dettaglio. Il PUA risulta uniformato alle prescrizioni del progetto norma B2_PN_1 e coerente con le disposizioni generali contenute nelle NTA del PUC, così come aggiornate attraverso la variante n. 8 al PUC, questa divenuta valida ed efficace per effetto della sua pubblicazione sul BURAS n. 49 del 27.10.2022.

Il tecnico istruttore
Geom. Antonio Canu

Il dirigente
Ing. Giovanni Antonio Pisoni