

COMUNE DI SORSO

Provincia di Sassari

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA “SANTA MARIA” ZONA C - *comparto C 3.6*

Fase di elaborazione

PROGETTO URBANISTICO

Allegato	Elaborato	Data
A1	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	luglio 2025

Progettista

Ing. Stefano Onnis

Via Sacco e Vanzetti 43, Samassi (SU)

Tel. 0709388330 - Cell. 3332890905

e-mail: ing.stefano.onnis@gmail.com - stefano.onnis3@ingpec.eu

C.F. NNSSFN80E23B354S - P.IVA 03247280922

Lottizzanti - il procuratore

Ing. Salvatore Serra

Via Mascagni 15, Sorso (SS)

salvatore.serra2@ingpec.eu

C.F. SRRSVT78R27I452H

Gestione documento

Revisione N°	Data	Prot. N°	Data
<i>La proprietà di questo disegno è riservata al progettista a termini di legge. E' vietata la riproduzione e divulgazione anche parziale senza preventiva e specifica autorizzazione.</i>			

RELAZIONE TECNICA

Indice

1	PREMESSA	2
2	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	2
2.1	Regime vincolistico	5
3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	6
4	DATI CATASTALI	8
5	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	12
5.1	Standards e parametri urbanistici.....	14
6	ASPETTI TRASPORTISTICI	19
6.1	Triangolo di Visibilità	21

1 PREMESSA

La presente relazione riguarda il progetto di pianificazione, su iniziativa privata, del comparto C3.6 “*Lottizzazione Consorzio Santa Maria*” a Sorso secondo il PUC vigente adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n° 11 del 09.03.2018, (con recepimento delle Prescrizioni R.A.S.), Determinazione di Coerenza R.A.S. n° 482/DG prot. 12104 del 26.03.2018, pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 23 parte III del 03.05.2018.

Il progetto prevede la pianificazione dell’intero comparto citato, suddiviso in tre stralci funzionali autonomi e convenzionabili separatamente, visto il mancato assenso di tutti i proprietari facenti parte dell’area, da eseguirsi secondo l’Art. 9 delle NTA e succ. var.

L’iniziativa vuole porsi quale impulso edificatorio teso a facilitare il successivo sviluppo del restante comparto residuo andando così a compiere le previsioni della pianificazione vigente, che ad oggi stenta a procedere nell’area interessata.

2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L’area interessata dal presente intervento ricade in zona “C - Espansioni Urbane” di cui all’art. 7 punto 3 delle NTA del PUC, sottozona “C3 - espansione programmata” *Sono le aree previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati, ecc.) secondo compatti definiti nel P.U.C.*

La disciplina urbanistica dell’area di interesse è compiutamente definita dalle NTA del PUC; si riportano di seguito i principali parametri del Piano riassunti nella tabella di cui al punto 24.2.3 delle stesse NTA e lo stralcio delle specifiche prescrizioni vigenti:

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI											
ID	DENOMINAZIONE	S.T. (mq)	L.T. (mq/mq)	Vol. (mq/mq)	Lc. (%)	Hmax (mt)	Ds (mt)	Dc (mt)	Piani F.T.	Destinazione D'uso	Prescrizioni PAI
C3.06	Lottizzazione “Consorzio Santa Maria”	24.623,00	1,00	24.623,00	0,50	10,00	3,00	5,00	3,00	RESIDENZIALE o qualsiasi altra prevista fra le destinazioni ammesse per la sottozona	Hg2 - Art. 33 NTA PAI

Comparto C3.6 – Lottizzazione “Consorzio Santa Maria”

24.2.3.6.1 Modalità di Attuazione

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante. Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal DA 2266/U del 20.12.1983 valgono le seguenti Modalità d’Attuazione: Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

È resa obbligatoria la redazione di uno studio attuativo esteso all'intero perimetro del comparto. Qualora all'interno della lottizzazione vengano previsti lotti edificabili su una strada di piano, questa verrà eseguita e collaudata a cura e spese dei lottizzanti. Sono ammessi interventi per stralci funzionali, a condizione che lo studio sia esteso a tutto il comparto, siano avvisati nelle forme di legge tutti i proprietari del comparto e l'intervento sia convenzionabile con il rispetto degli standard previsti dalle norme vigenti.

La volumetria complessiva assegnata comprende la quota destinata alla residenza, pari al 70% del totale; la quota destinata ai servizi connessi con la residenza, pari al 20% del totale; e la quota da destinare ai volumi per servizi pubblici, pari al 10% del totale.

Almeno il 40% della volumetria realizzabile (ad esclusione dei volumi per servizi pubblici) deve essere riservata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.

La dotazione minima per spazi pubblici (standards) viene fissata nella misura minima di 18 mq/abitante così suddivisi:

- *S1 (aree destinate all'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo) = 4,50 mq/abitante*
- *S2 (aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre) = 2,00 mq/abitante*
- *S3 (aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) = 9,00 mq/abitante*
- *S4 (aree per parcheggi pubblici) = 2,50 mq/abitante*

24.2.3.6.2 Destinazione d'uso

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante. Qualora la variante non venga Convenzionata nel rispetto di quanto previsto dal D.A. 2266/U del 20.12.1983 valgono le seguenti destinazioni d'uso:

a) Residenziale

- a1 Residenza Abitativa;

Servizi strettamente connessi alla residenza

- a2 Attività Commerciali (esercizi commerciali al dettaglio, botteghe, etc.);
- a3 Attività Artigianali compatibili con la residenza (non moleste e/o non inquinanti - cioè la cui natura e destinazione non comportino effetti di inquinamento acustico, atmosferico delle acque o del suolo o movimentazione merci con automezzi pesanti);
- a4 Attività di Ristoro (bar, ristoranti, tavole calde, pizzerie);
- a5 Attività di Svago socio culturale;
- a6 Attività Direzionali (uffici e studi professionali);

- a7 Attività di Servizio (sanitario, tecnico, circoli privati, sedi di associazioni, scuole private, attrezzature private per lo sport, il tempo libero e per la cura del corpo e della persona; centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano.

b) Turistico-Ricettiva

- b1 Attività Turistico Ricettiva (alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, ostelli per la gioventù);

- b2 Attività Turistico di Servizio (ristoranti, tavole calde, pizzerie, discoteche etc.);

- b3 Attività Turistico Ricreativa (piscine, campi sportivi etc.)

d) Direzionale, Commerciale e Socio-Sanitaria

Direzionale

- d1 Uffici di Enti Pubblici e di diritto pubblico;

- d2 Società ed Istituti di credito e di Assicurazione;

- d3 Uffici Privati e Studi Professionali;

- d4 Servizi Pubblici a carattere Nazionale, Regionale, Provinciale, Sovracomunale;

- d5 Servizi Pubblici Locali;

- d6 Servizi Privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, lo spettacolo, lo sport, etc.;

Commerciale

- d7 Esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio non moleste e/o non inquinanti connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti tavole calde, farmacie etc.;

- d9 Centri Commerciali, Ipermercati, Supermercati;

Socio-Sanitaria

- d10 Socio-Sanitaria quali: case di cura, case per anziani, gabinetti ambulatori, centri di riabilitazione motoria etc.

24.2.3.6.3 Parametri Urbanistici ed Edilizi

Si rimanda alle specifiche Norme di Attuazione del Piano di Lottizzazione in Variante. Qualora la variante non venga Approvata definitivamente e convenzionata valgono i seguenti Parametri Urbanistici ed Edilizi:

- $It = 1,00 \text{ mc/mq}$
- $If = 2,20 \text{ mc/mq}$
- $Ic = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H \text{ max} = 10,0 \text{ ml}$
- $Distanza minima dalla strada = 3,0 \text{ ml}$
- $Distanza dai confini di proprietà = 5,0 \text{ ml}$
- $Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 \text{ ml}$

- *Piani fuori terra = 3*
- *Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via*
- *Lotto minimo = 300,00 mq*

24.2.3.6.4 Prescrizioni Speciali

Rispetto dei caratteri ambientali: l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio. Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi. Vincolo di sistemazione delle aree libere: è obbligatoria la sistemazione a verde delle eventuali aree libere da edificazione. Obbligo di recinzione dei lotti di proprietà, eseguita con muratura in c.l.s. di altezza cm. 90 e ringhiera in ferro lavorato di altezza cm. 90. Obbligo dell'esecuzione della viabilità di Piano, inserita nella perimetrazione della sottozona, secondo le prescrizioni previste nella convenzione allegata al Piano Attuativo.

2.1 Regime vincolistico

Le ulteriori norme di riferimento che rilevano ai sensi dell'approvazione del Piano sono:

- ✓ *Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 e successive modifiche e integrazioni*
- ✓ *Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006 – Delibera della G.R. n 36/7 del 05/09/2006, e pubblicazione sul BURAS n.30 del 08/09/2006 parte I° e II°.*

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, l'area di intervento è ricompresa fra quelle perimetrati in Aree di pericolosità da frana (Hg0 e Hg2).

Per la parte paesaggistica, le aree della lottizzazione sono ricadenti nell'Ambito Paesaggistico costiero N. 14 – Golfo dell'Asinara; l'intera zona è tutelata ai sensi dell'art. 136 D. Lgv 42/2004 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” a seguito del D.M. 29.08.1966 - (GU n. 285 del 14.11.1966) Sorso (Marina e parte Platamona) in virtù delle peculiarità paesaggistiche che la caratterizzano.

L'area non ricade in zone perimetrati quali SIC e ZPS.

3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Planimetria con punti di ripresa fotografica



I – Vista panoramica stato attuale



2 – Vista panoramica stato attuale



3 – Vista stato attuale dalla via G. Dessi



4 – Vista stato attuale dalla via P. Antonio Manca



5 – Vista stato attuale dalla via P. Antonio Manca



6 – Vista stato attuale dalla via Nivola

4 DATI CATASTALI

Le aree interessate dallo studio complessivo sono distinte nel catasto terreni del comune di Sorso, con i numeri della tabella seguente suddivise per stralci:

Stralcio	Foglio	Particella	Sup. cat. (mq)	Sup. rilev. (mq)	INTESTAZIONE	COD. FISCALE	QUOTE
A	45B	1698	158	160	Cattari Ignazietta	CTTGZT58E51I863F	1/1
A	45B	1699	54	53			
A	45B	1700	321	307			
A	45B	1701	535	536			
A	45B	1702	1.848	1.853			
A	45B	1703	248	248			
A	45B	1704	346	346			
A	45B	1705	247	242			
A	45B	1706	186	188			
A	45B	1708	373	373			

A	45B	1709	312	316			
A	45B	1710	301	289			
A	45B	1711	70	70			
A	45B	1712	328	318			
A	45B	1713	84	84			
A	45B	1714	330	327			
A	45B	1715	330	339			
A	45B	1716	366	363			
A	45B	1717	366	382			
A	45B	1718	59	42			
A	45B	1720	738	738			
A	45B	1721	359	387			
A	45B	2041	48	47			
A	45B	2042	27	27			
A	45B	2044	163	165			
A	45B	2045	201	204			
A	45B	2046	195	198			
A	45B	2047	55	55			
A	45B	2048	10	10			
A	45B	2049	64	63			
A	45B	2050	44	44			
A	45B	337	589	112			
A	45B	818	20	21			
A	45B	1723	52	47			
A	45B	1724	22	28			
A	45B	1727	170	175			
A	45B	1730	69	69			
A	45B	1731	108	98			
A	45B	1732	72	81			
A	45B	1733	378	378			
A	45B	1734	77	74			
A	45B	1755	130	130			
A	45B	1756	51	51			
A	45B	1757	64	62			
A	45B	1759	252	367			
A	45B	1760	56	56			
A	45B	2039	110	108			
A	45B	2040	41	40			
A	45B	2051	194	196			
A	45B	2052	17	17			
A	45B	1726	3	6			
A	45B	1728	188	194			
A	45B	1729	162	154			
A	45B	2053	12	12			
A	45B	1735	758	792	Mannu Laura	MNNLRA73M70I452N	1/4
A	45B	1736	635	635	Mannu Marcella	MNNMCL75A57I452V	1/4
					Mannu Maria Nardina	MNNMNR40R58I863Z	2/4

A	45B	1737	564	562			
B	45B	1738	389	374			
A	45B	1739	341	352			
A	45B	1740	366	362			
B	45B	1741	367	368			
B	45B	1742	351	350			
B	45B	1743	348	350			
A	45B	1744	319	309			
B	45B	1745	55	55			
B	45B	1746	34	33			
A	45B	1747	21	21			
A	45B	1748	172	168			
B	45B	1749	179	180			
B	45B	1750	270	264			

Stralcio	Foglio	Particella	Sup. cat. (mq)	Sup. rilev. (mq)	INTESTAZIONE	COD. FISCALE	QUOTE
B	45B	380	173	173	Ruzzettu Sanna in Loriga		1/1
B	45B	1752	313	313	Oggiano Baingia Oggiano Luciano Oggiano Gavino Oggiano Gian Michele Oggiano Sandrine Henriette Georgette	GGNBNG28C46I863P GGNLCN61P05Z110Z GGNGVN56A02I614Y GGNGMC59M15I863F GGNSDR67S47Z110J	2/6 1/6 1/6 1/6 1/6 1/6
B	45B	2054	117	113			
B	45B	2055	45	43			
B	45B	2056	75	72			
B	45B	2057	13	13			
B	45B	2058	374	386			
B	45B	2059	15	15			
B	45B	2043	273	273	ENTE URBANO		
B	45B	1758	29	30	Pulino Antonello Pulino Francesca Pulino Maria Teresa Angela Pulino Pier Giacomo Pulino Piero Sanna Maria	PLNNNL66C15I452P PLNFNC47D64I863J PLNMTR63E66I863J PLNPGC75B19I452H PLNPRI40H29I863Y SNNMRA39R41I452Q	7/81 27/81 7/81 7/81 27/81 6/81

Stralcio	Foglio	Particella	Sup. cat. (mq)	Sup. rilev. (mq)	INTESTAZIONE	COD. FISCALE	QUOTE
C	45C	1539	152	158	Branca Elisabetta Antonia Rachele Branca Luisa Alessandra Branca Maria Luisa Marghinesu Gavinetto Marghinesu Luciano Marghinesu Piero Sabino Caterina Luisa Teresa Sabino Giovanni Sabino Silvia Simola Anna	BRNLBT63S47I452P BRNLLS67C56I452O BRNMLS34S54I452F MRGGNT45A07I863L MRGLCN58D27I452X MRGPR146B04I863P SBNCTR41P41I863T SBNGNN78M03I452T SBNSLV83D56I452W SMLNNA48L42I452O	1/16 1/16 2/16 2/16 2/8 2/16 2/16 1/24 1/24 1/24
C	45C	1540	133	140			
C	45C	1541	458	445			
C	45C	1543	307	307			
C	45C	1544	367	367			
C	45C	1545	72	70			
C	45C	1546	444	444			
C	45C	1547	418	418			

C	45C	1548	26	26			
C	45C	1549	582	556			
C	45C	1552	25	25			
C	45C	1553	302	303			
C	45C	1554	244	244			
C	45C	1555	204	204			
C	45C	1556	172	172			
C	45C	1557	209	209			
C	45C	1561	20	20			
C	45C	1562	48	46			
C	45C	1563	76	76			
C	45C	2060	74	71			
C	45C	2061	5	4			
C	45C	2062	468	469			
C	45C	2063	88	88			
C	45C	2064	48	48			
C	45C	2065	333	333			
C	45C	2066	75	75			
C	45C	2067	71	71			
C	45C	2068	2	2			
C	45C	2069	405	405			
C	45C	2070	5	5	Branca Elisabetta Antonia Rachele Branca Luisa Alessandra Branca Maria Luisa Marghinesu Gavinetto Marghinesu Luciano Marghinesu Maria Teresa Marghinesu Piero	BRNLBT63S47I452P BRNLLS67C56I452O BRNMLS34S54I452F MRGGNT45A07I863L MRGLCN58D27I452X MRGMTR13M44I863L MRGPRI46B04I863P	1/16 1/16 2/16 2/16 2/8 4/16 2/16
C	45C	2071	161	161	Demontis Antonio Demontis Manuela Nali Anna Franca	DMNNTN64E31I452H DMNMNL70A54I452L NLANFR58E46I452V	1/4 1/4 2/4
C	45C	2072	37	37			
C	45C	2076	47	47			
C	45C	2077	3	3			
C	45C	1564	145	145			
C	45C	1565	149	149	Demontis Antonio Demontis Manuela Demontis Maria Teresa	DMNNTN64E31I452H DMNMNL70A54I452L DMNMTR27C57I863F	1/4 1/4 2/4
C	45C	2073	146	145			
C	45C	2074	102	102			
C	45C	2075	14	14			

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI STRALCI (mq)

Sup. Tot Stralcio A	16.425
Sup. Tot Stralcio B	1.431
Sup. Tot Stralcio C	6.604
SUP. TOT COMPARTO C3.6	24.460

5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto è relativo alla pianificazione del comparto C3.6 “*Lottizzazione Consorzio Santa Maria*” in Comune di Sorso, che si estende su un'area di circa 24.460 mq, di forma allungata, tra le vie G. Dessi, P. Antonio Manca e via Figari, nella parte Nord dell'abitato; il sedime dell'intervento si inserisce all'interno di un tassello urbano ancora non pianificato e completamente urbanizzato al contorno, ad eccezione del lato sud-ovest, in cui la nuova viabilità di piano prevista dal PUC andrà a separarlo dalla fascia di rispetto cimiteriale, in cui attualmente e in corso di realizzazione un parco urbano.

La giacitura del terreno presenta un andamento su più livelli, caratterizzato da una parte bassa lungo la via G. Dessi e Manca, e una parte più alta adiacente le vie Nivola e Biasi, con un dislivello più accentuato lungo il prolungamento della via Sironi.

La viabilità interna è studiata in maniera tale da favorire la corretta gerarchizzazione della rete viaria, consentendo la sua prosecuzione funzionalmente allo sviluppo autonomo dei singoli stralci, preservando così l'autonomia funzionale necessaria; si prevede il collegamento tra la via G. Dessi e la via Mario Sironi, oltre che la prosecuzione della viabilità esistente nella parte alta del comparto, quali la via Nivola e G. Biasi. La carreggiata stradale avrà larghezza totale pari a 10 m, con due corsie a doppio senso di circolazione di larghezza pari a 3,50 m e marciapiedi su ambo i lati di 1,50 m di larghezza.

La lottizzazione ha un prevalente sviluppo residenziale, assecondando la morfologia del terreno, valorizzando le visuali privilegiate presenti e ricucendo il tessuto urbano tenendo conto delle tipologie esistenti, quali la villetta mono o plurifamiliare in configurazione isolata o binata o a schiera; nella parte bassa del comparto, lungo la via G. Dessi, è previsto l'inserimento di un lotto commerciale, che va ad allinearsi agli attrattori presenti nella zona, quali l'adiacente polo socio-sanitario, la palestra Comunale e il campo sportivo; tale lotto è circondato da aree in cessione per standard urbanistici, in particolare S3 (spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport), al fine di mitigare il suo impatto verso le zone residenziali. La tipologia commerciale prevista, ha una configurazione monopiano che consente di ridurne notevolmente l'impatto visivo, senza interferire con le visuali privilegiate presenti dalle residenze.

Ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. n. 23/85 e smi, la volumetria destinata ai servizi strettamente connessi alla residenza, è posta pari al 5% del Volume complessivamente previsto nel Piano; questi, ove possibile, sono stati accorpati nei lotti dislocati nelle posizioni ottimali onde poter ricavare delle strutture che siano tali da accogliere le attuali esigenze di mercato legate allo sviluppo edilizio al contorno in atto.

Secondo quanto previsto dalle NTA del PUC al punto 24.2.3.6.1 *Modalità di Attuazione*, almeno il 40% della volumetria realizzabile (ad esclusione dei volumi per servizi pubblici) sarà riservata a Piano per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche.

Le cessioni per standard urbanistici sono posizionate al fine di favorire il loro sviluppo funzionalmente alle emergenze presenti al contorno: un'ampia area in cessione è prevista con accesso dalla via P. Antonio

Manca, una parte è dislocata, come già citato, a ridosso del lotto commerciale, quale filtro verso i lotti residenziali, mentre una quota è posizionata nella parte alta del comparto, a ridosso degli accessi al parco urbano.



Progetto planivolumetrico



Render di progetto

5.1 Standards e parametri urbanistici

Il presente studio è stato predisposto con riferimento alle indicazioni contenute nelle NTA del vigente P.U.C., al Decreto Assessoriale Regionale n° 2266 del 20 dicembre 1983, alla Legge Regionale n° 45 del 22 dicembre 1989 e s.m.i. alla L.R. n. 23 /85 e più in generale alla normativa di settore vigente.

La verifica degli standards viene sintetizzata nelle seguenti tabelle:

QUADRO URBANISTICO GENERALE - COMPARTO C3.6					
N.	Superficie fondiaria (mq)	Volume edificabile Totale* (mc)	Volume Resid. 85% (mc)	Volume SSCR 5%** (mc)	Volume servizi pubblici 10% (mc)
Totale	24.460,00	24.460,00	20.791,00	1.223,00	2.446,00

* I.T. = 1 mc/mq - art. 24.2.3 NTA PUC

** art. 11 comma 2 L.R. 23/85 e s.m.i.

Volume Residenziale di legge (90% V TOT)	22.014,00 mc
Volume Commerciale in progetto	8.000,00 mc
Volume Residenziale in progetto (> V Comm.)	14.014,00 mc

Inserendo la volumetria commerciale ne deriva la seguente rimodulazione degli standards

QUADRO URBANISTICO GENERALE - COMPARTO C3.6 - RIMODULATO						
N.	Superficie fondiaria (mq)	Volume edificabile Totale (mc)	Volume Resid. (mc)	Volume SSCR (mc)	Volume servizi pubblici (mc)	Volume Commerciale (mc)
Totale	24.460,00	24.460,00	13.235,44	778,56	2.446,00	8.000,00

QUADRO URBANISTICO - INDIVIDUAZIONE STRALCI FUNZIONALI						
N.	Superficie fondiaria (mq)	Volume edificabile Totale (mc)	Volume resid. (mc)	Volume SSCR (mc)	Volume servizi pubblici (mc)	Volume Commerciale (mc)
Str. A	16.425,00	16.425,00	6.405,69	376,81	1.642,50	8.000,00
Str. B	1.431,00	1.431,00	1.216,35	71,55	143,10	0,00
Str. C	6.604,00	6.604,00	5.613,40	330,20	660,40	0,00
Totale	24.460,00	24.460,00	13.235,44	778,56	2.446,00	8.000,00

Si precisa che per i calcoli effettuali è stata considerata la superficie rilevata dalle mappe catastali, risultanti in alcuni casi discordanti dalle superfici indicate nelle visure.

LOTT. "SANTA MARIA" ZONA C - COMPARTO C 3.6		
QUADRO URBANISTICO SINOTTICO		
1	N. abitanti insediabili - (D.A. 2266/U art. 4)	100,00 mc/ab
2	Indice di fabbricab. territoriale - (art. 24.2.3 NTA PUC)	1,00 mc/mq
3	Superficie comparto	24.460,00 mq
4	<i>Superficie Stralcio A</i>	<i>16.425,00 mq</i>
5	<i>Superficie Stralcio B</i>	<i>1.431,00 mq</i>
6	<i>Superficie Stralcio C</i>	<i>6.604,00 mq</i>
7	Volumetria totale	24.460,00 mc
8	<i>Volumi Stralcio A</i>	<i>16.425,00 mc</i>
9	<i>Volumi Stralcio B</i>	<i>1.431,00 mc</i>
10	<i>Volumi Stralcio C</i>	<i>6.604,00 mc</i>
11	Abitanti insediabili (100 mc/ab) - [7/1]	244,60 ab
12	Standards per servizi - (D.A. 2266/U art. 6)	18 mq/ab
13	- <i>di cui S1 istruzione</i> - (D.A. 2266/U art. 6)	4,5 mq/ab
14	- <i>di cui S2 edifici pubblici</i> - (D.A. 2266/U art. 6)	2,0 mq/ab
15	- <i>di cui S3 spazi pubblici</i> - (D.A. 2266/U art. 6)	9,0 mq/ab
16	- <i>di cui S4 parcheggio</i> - (D.A. 2266/U art. 6)	2,5 mq/ab
Standards minime di legge		4.402,80 mq
<i>Standard stralcio A - [8/1x12]</i>		<i>2.956,50 mq</i>
<i>Standards stralcio B - [9/1x12]</i>		<i>257,58 mq</i>
<i>Standards stralcio C - [10/1x12]</i>		<i>1.188,72 mq</i>
Viabilità in progetto		3.304,00 mq
<i>Viabilità stralcio A</i>		<i>1.356,00 mq</i>
<i>Viabilità stralcio B</i>		<i>0,00 mq</i>
<i>Viabilità stralcio C</i>		<i>1.948,00 mq</i>

In base alle NTA del PUC all'art. 24.2.3.6.1 Modalità di Attuazione del Comparto C 3.6 – Lottizzazione “Consorzio Santa Maria”, Almeno il 40% della volumetria realizzabile (ad esclusione dei volumi per servizi pubblici) deve essere riservata a Piano per l’Edilizia Economica e Popolare ai sensi delle legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche. Tale volumetria è equamente ripartita tra volume residenziale e volume per SSCR, come riportato in tabella

TABELLA RIEPILOGATIVA VOLUMI MINIMI PER PEEP						
N.	Volume residenziale (mc)	Volume SSCR (mc)	40 % Volume residenziale (mc)	40 % Volume SSCR (mc)	Vol. Resid. per PEEP in progetto (mc)	Vol. SSCR per PEEP in progetto (mc)
Str. A	6.405,69	376,81	2.562,28	150,72	2.839,39	376,81
Str. B	1.216,35	71,55	486,54	28,62	486,54	28,62
Str. C	5.613,40	330,20	2.245,36	132,08	2.292,64	165,10
Totale	13.235,44	778,56	5.294,18	311,42	5.618,57	570,53

La dimensione dei lotti urbanistici, la distribuzione dei volumi, delle cessioni per standard urbanistici e per la viabilità prevista per i diversi stralci, sono riassunte nelle seguenti tabelle:

QUADRO URBANISTICO - STRALCIO A							
N.	Superficie (mq)	Volume edificabile totale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume SSCR (mc)	Volume servizi pubblici (mc)	Volume Commerciale (mc)	If (mc/mq)
LA1	6.650,00	8.000,00				8.000,00	1,203
LA2*	313,00	620,35	243,54	376,81			1,982
LA3	312,00	418,02	418,02				1,340
LA4	312,00	418,02	418,02				1,340
LA5	310,00	415,35	415,35				1,340
LA6	329,00	440,80	440,80				1,340
LA7*	327,00	438,12	438,12				1,340
LA8	310,00	415,35	415,35				1,340
LA9*	299,00	400,61	400,61				1,340
LA10	307,00	411,33	411,33				1,340
LA11*	303,00	405,97	405,97				1,340
LA12*	319,00	427,40	427,40				1,340
LA13	300,00	401,95	401,95				1,340
LA14*	310,00	415,35	415,35				1,340
LA15	300,00	401,95	401,95				1,340
LA16*	300,00	401,95	401,95				1,340
LA17*	443,00	350,00	350,00				1,340
LA18	324,00	0,00					0,000
CA1	1.793,00	1.642,50			1.642,50		0,916
CA2	685,00						
CA3	523,00						
VA1	806,00						
VA2	550,00						
TOT	16.425,00	16.425,00	6.405,69	376,81	1.642,50	8.000,00	
TOT PEEP*			2.839,39	376,81			

QUADRO URBANISTICO - STRALCIO B						
N.	Superficie (mq)	Volume edificabile totale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume SSCR (mc)	Volume servizi pubblici (mc)	<i>If</i> (mc/mq)
LB1	173,00	200,00	200,00			1,156
LB2	553,00	572,74	529,81	42,93		1,036
LB3*	368,00	515,16	486,54	28,62		1,400
CB1	337,00	143,10			143,10	0,425
TOT	1.431,00	1.431,00	1.216,35	71,55	143,10	
TOT PEEP*			486,54	28,62		

QUADRO URBANISTICO - STRALCIO C						
N.	Superficie (mq)	Volume edificabile totale (mc)	Volume residenziale (mc)	Volume SSCR (mc)	Volume servizi pubblici (mc)	<i>If</i> (mc/mq)
LC1*	303,00	490,59	490,59			1,619
LC2	303,00	490,59	490,59			1,619
LC3	304,00	492,20	492,20			1,619
LC4	484,00	948,74	783,64	165,10		1,960
LC5	418,00	676,78	676,78			1,619
LC6*	542,00	1.042,65	877,55	165,10		1,924
LC7	542,00	877,55	877,55			1,619
LC8*	571,00	924,50	924,50			1,619
CC1	372,00					
CC2	817,00	660,40			660,40	0,808
VC1	1.948,00					
TOT	6.604,00	6.604,00	5.613,40	330,20	660,40	
TOT PEEP*			2.292,64	165,10		

Le cessioni minime di legge per standards urbanistici risultano rispettate, come da seguente tabella

QUADRO VERIFICA CESSONI STANDARDS URBANISTICI		
	Cessioni di legge D.A. 2266/U (mq)	Cessioni in progetto (mq)
Stralcio A - [8/1x12]	2.956,50	3.001,00
- <i>di cui S1 istruzione - [8/1x13]</i>	739,13	759,07
- <i>di cui S2 edifici pubblici - [8/1x14]</i>	328,50	343,50
- <i>di cui S3 spazi pubblici - [8/1x15]</i>	1.478,25	1.479,67
- <i>di cui S4 parcheggio - [8/1x16]</i>	410,63	418,76
Stralcio B - [9/1x12]	257,58	337,00
- <i>di cui S1 istruzione - [9/1x13]</i>	64,40	103,07
- <i>di cui S2 edifici pubblici - [9/1x14]</i>	28,62	48,72
- <i>di cui S3 spazi pubblici - [9/1x15]</i>	128,79	130,13
- <i>di cui S4 parcheggio - [9/1x16]</i>	35,78	55,08
Stralcio C - [10/1x12]	1.188,72	1.189,00
- <i>di cui S1 istruzione - [10/1x13]</i>	297,18	297,20
- <i>di cui S2 edifici pubblici - [10/1x14]</i>	132,08	132,12
- <i>di cui S3 spazi pubblici - [10/1x15]</i>	594,36	594,48
- <i>di cui S4 parcheggio - [10/1x16]</i>	165,10	165,20
Totale - [11 x 12]	4.402,80	4.527,00

La sistemazione proposta, come già ribadito, rispetta sia nei singoli comparti che nel complesso, tutti gli standard previsti dal Regolamento edilizio e dalla legislazione vigente in materia urbanistica.

Sotto l'aspetto funzionale, i singoli stralci risultano autonomi e convenzionabili separatamente in quanto immediatamente accessibili da strade pubbliche, con possibilità di connessione dei sottoservizi.

6 ASPETTI TRASPORTISTICI

Il presente piano di lottizzazione, organizzato per comparti, prevede la realizzazione di alcuni tratti di nuova viabilità, che si riconnettono alla viabilità di contorno in modo piuttosto armonico, e per la maggior parte delle situazioni, senza particolari criticità in quanto trattasi di tratti terminali di rami che servono pochi lotti, interessati da volumi di traffico trascurabili, che saranno nella sostanza a servizio dei soli residenti.

Tali considerazioni valgono per le tre traverse dei comparti B, C, che sfoceranno rispettivamente nelle vie P.A. Manca, via Biasi, via Nivola e nella nuova viabilità di Piano,

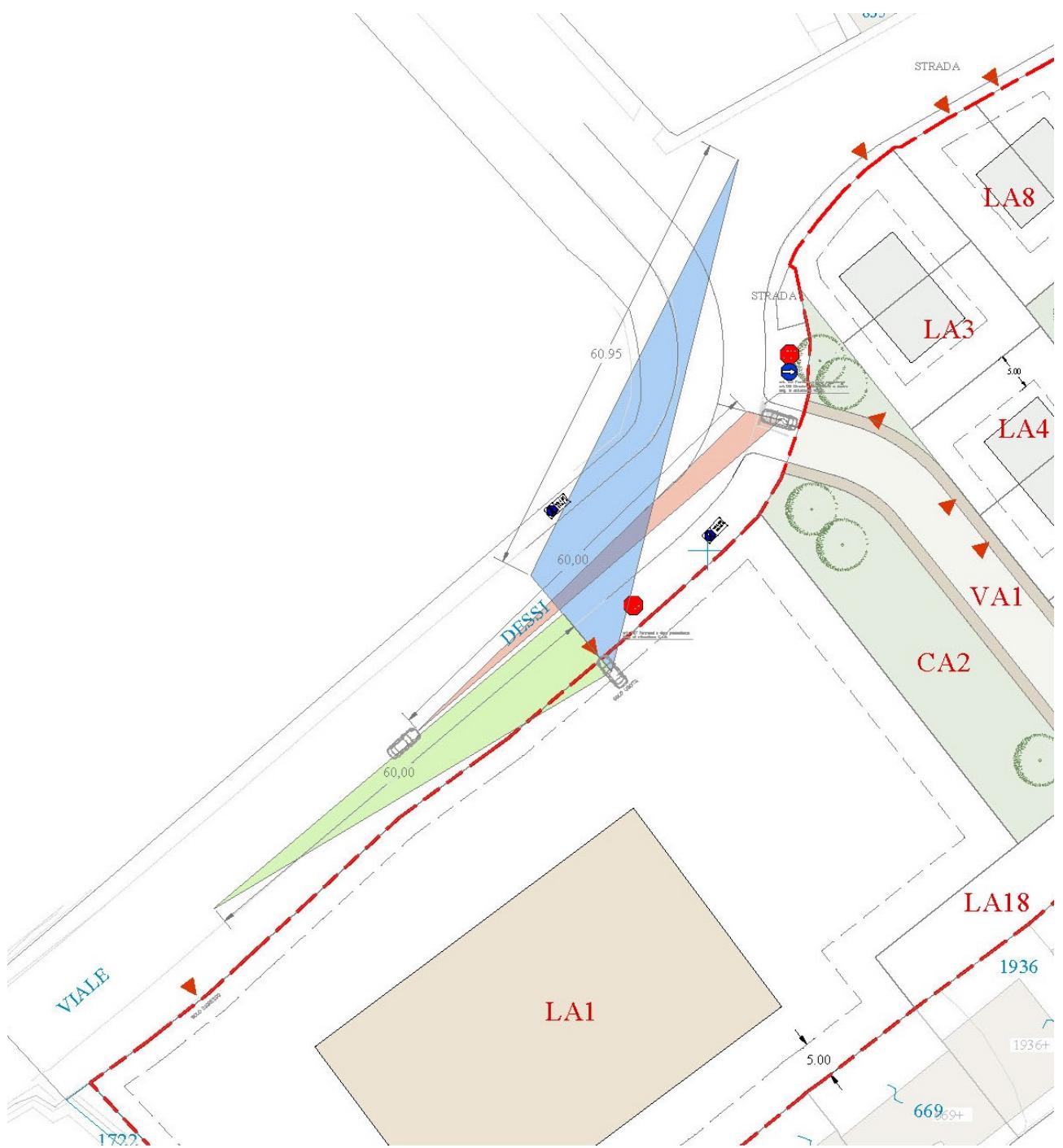
Si presenta invece meritevole d'attenzione l'innesto della nuova viabilità che costituisce prolungamento della via Sironi, per tre ordini di motivi:

1. E' il ramo che porterà un discreto volume di traffico in quanto su questa viabilità è orbitante la nuova MSV, che, ancorché prevedibilmente non supererà i 100 posti auto, convenzionalmente stabilito come limite ai fini dell'influenza importante sulla rete viaria complessiva, tuttavia sarà fonte di traffico, specie di autovetture, degli avventori della MSV. Questa criticità è mitigata, comunque, dal fatto che l'accesso alla struttura commerciale sarà direttamente sul Viale Giuseppe Dessì;
2. L'innesto sul viale Dessì avviene in prossimità di altra intersezione tra le via Puggioni, P.A. Manca e la stessa via G. Dessì;
3. La zona di innesto è in zona di discreta pendenza, e in prossimità di una curva, che limita la visibilità, tracciati i relativi triangoli dal punto di innesto.

La particolare conformazione dell'incrocio esistente, e la necessità di mantenere un assetto ordinato della viabilità e dei lotti, non consentono di proporre l'inserimento di una rotatoria, che sarebbe stata la soluzione più efficace per gestire i diversi flussi di traffico, con i giusti angoli di ingresso in rotatoria.

Dovendo rinunciare, per le motivazioni suddette, a questa possibilità, si è optato per scelte tali da garantire che il nuovo innesto non costituisca un aggravio sotto il profilo della sicurezza stradale; la soluzione individuata prevede di limitare le manovre in uscita dal prolungamento della via Sironi, con direzione obbligatoria verso destra, evitando la creazione di ulteriori punti di conflitto oltre quello appunto, della svolta verso destra nel senso di marcia, e di consentire, parimenti, l'ingresso sulla via Sironi dalla sola corsia della via Dessì in provenienza dalla SP 130.

Nella figura sottostante si riporta le segnaletica che dovrà essere messa in opera a questo fine, che, come si può vedere, consente una gestione dei nuovi flussi di traffico in sicurezza, con ampi coni di visibilità nelle corsie interessate dalle manovra e dei relativi punti di conflitto.



Verifica zone di visibilità

6.1 Triangolo di Visibilità

Su tutti i tipi di intersezione devono essere rispettate delle “zone di visibilità” per l'avvistamento reciproco dei veicoli provenienti dai rami dell'intersezione medesima e/o ad essi diretti al fine di garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

Secondo la norma è opportuno stabilire sempre il regime delle precedenze nelle intersezioni a raso, evitando situazioni di semplice precedenza a destra. Le traiettorie prioritarie (quelle che hanno diritto di precedenza) devono mantenere le visuali libere minime previste dal D.M. 05/11/2001 anche in corrispondenza delle intersezioni. Per le traiettorie non prioritarie devono essere libere da ostacoli aree triangolari denominate triangoli di visibilità. Il lato maggiore del triangolo di visibilità si calcola con la seguente formula: $D = v \cdot t$; dove: v = velocità di riferimento, pari alla velocità di progetto del tracciato, oppure, in presenza di limiti di velocità, la massima velocità consentita. Nel caso specifico per Viale Dessì il limite massimo ipotizzato in fase di verifica, è stato posto pari a 30 km/h, pertanto i calcoli si riferiscono a tale valore.

Tempo di manovra; t = tempo di manovra, pari a 12 s in presenza di manovre regolate dal segnale “dare precedenza”, 6 s in presenza di manovre regolate dal segnale di “stop”; tali tempi devono essere aumentati di un secondo per ogni punto percentuale in più della pendenza del ramo secondario, quando la stessa supera il 2%.

Il triangolo di visibilità calcolato in riferimento al nuovo accesso, essendo una manovra regolata dal segnale di stop terrà in considerazione di un tempo di 6 s; inoltre considerando una pendenza della strada di circa il 3%, il tempo preso in considerazione per il calcolo sarà di: $6 s + 1 s = 7 s$

Pertanto si avrà il seguente calcolo:

$$D = v \times t; 30 \text{ km/h} \times 1000/3600 = \text{m/s } 8,33 * 7 \text{ s} = 58,33 \text{ m} \quad D = 58,33 \text{ m}$$

La condizione, sulla base delle verifiche effettuate, è da considerarsi rispettata.

Si considera ostacolo alla visibilità qualsiasi oggetto isolato avente dimensione altimetrica maggiore di 0.80 m. È vietato occupare in modo permanente o temporaneo l'area stradale in corrispondenza delle intersezioni a meno di 15 m dall'area di intersezione; tale punto è rappresentato, nelle strade di scorrimento, dall'intersezione del prolungamento dei rettilini originanti la curva stessa o, qualora il raggio della curva sia superiore ai 12 m, il punto è rappresentato dalla tangente. Sono esclusi da questa norma la segnaletica stradale verticale ed i pali dell'illuminazione pubblica.

Il Progettista

Ing. Stefano Onnis