

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
A3	RELAZIONE PAESAGGISTICA	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. SRSSVT78R27I452H

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>			

*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.*

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Indice

1	RICHIEDENTE	2
2	TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO	2
3	OPERA CORRELATA A.....	2
4	CARATTERE DELL'INTERVENTO.....	2
5	A - DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA INTERESSATA.....	2
5	B - USO ATTUALE DEL SUOLO	3
6	CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA.....	3
7	MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO.....	3
8	UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:.....	3
9	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	4
10	A - ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)	6
10	B - PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs 42/04)	6
11	NOTE DESCRIPTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA.....	7
12	DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA.....	7
12.1	tipologie edilizie	10
12.2	opere di urbanizzazione.....	10
13	EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA	11
14	MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO	11
14.1	Render e fotoinserimenti riguardanti gli interventi di progetto.....	12
15	MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE.....	17
16	EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE.....	17

1 RICHIEDENTE

- ✓ MANNU LAURA, nata a Sassari (SS) il 30/08/1973 residente in località Ladina n. 1 – Nulvi (SS) CF: MNNLRA73M70I452N
- ✓ MANNU MARCELLA nata a Sassari (SS) il 17/01/1975 residente in Via Giuseppe Castiglia n. 13 – Sassa-ri (SS) CF: MNNMCL75A57I452V
- ✓ MANNU MARIA NARDINA nata a Sorso (SS) il 18/10/1940 residente in località Bagnu n. 0 – Sorso (SS) CF: MNNMNR40R58I863Z
- ✓ CATTARI IGNAZIETTA nata a Sorso (SS) il 11/05/1958 residente in Via Siglienti n. 16 – Sorso (SS) CF: CTTGZT58E51I863F
- ✓ PULINO ANTONELLO nato a Sassari (SS) il 15/03/1966 residente in località Padru n. 0 – Sorso (SS) CF: PLNNNL66C15I452P
- ✓ PULINO FRANCESCA nata a Sorso (SS) il 24/04/1947 residente in via Nivola n. 12 – Sorso (SS) CF: PLNFNC47D64I863J
- ✓ PULINO MARIA TERESA ANGELA nata a Sorso (SS) il 26/05/1963, residente in Via Lamarmora n. 6 – Sorso (SS), CF: PLNMTR63E66I863J
- ✓ PULINO PIER GIACOMO nato a Sassari (SS) il 19/02/1975, residente in Via Nivola n. 16 – Sorso (SS), CF: PLNPGC75B19I452H
- ✓ SANNA MARIA nata a Sassari (SS) il 01/10/1939 residente in Via Lamarmora n. 8 – Sorso (SS) CF: SNNMRA39R41I452Q
- ✓ PULINO PIERO nato a Sorso (SS) il 29/06/1940 residente in Via Baronale n. 7 – Sorso (SS) CF: PLNPRI40H29I863Y

Proprietari di un area urbana sita tra le vie G. Dessi, P. Antonio Manca e via Figari, nella parte Nord dell’abitato di Sorso SS.

I proprietari sono rappresentati dal Procuratore speciale Ing. Serra Salvatore, nato a Sassari (SS) il 27/10/1978 residente in Via Mascagni n. 15 – Sorso (SS) codice fiscale SRRSVT78R27I452H.

2 TIPOLOGIA DELL’OPERA E/O DELL’INTERVENTO

Progetto di lottizzazione residenziale di iniziativa privata

3 OPERA CORRELATA A

Area urbana sita tra le vie G. Dessi, P. Antonio Manca e via Figari, nella parte Nord dell’abitato di Sorso SS, avente superficie totale pari a circa 24.640 mq.

4 CARATTERE DELL’INTERVENTO

Permanente, a) fisso. Il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria con un carattere permanente e fisso.

5 A - DESTINAZIONE D’USO DELL’AREA INTERESSATA

Residenziale. La lottizzazione si sviluppa in zona C – Espansioni urbane.

5 B - USO ATTUALE DEL SUOLO

Naturale non coltivato.

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

Area Periurbana. L'intervento è inserito in un area rappresentante una discontinuità nel tessuto edilizio dell'abitato, essendo attualmente inedificata, inserita tra aree edificate al contorno e in prossimità della viabilità principale dell'abitato.

7 MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

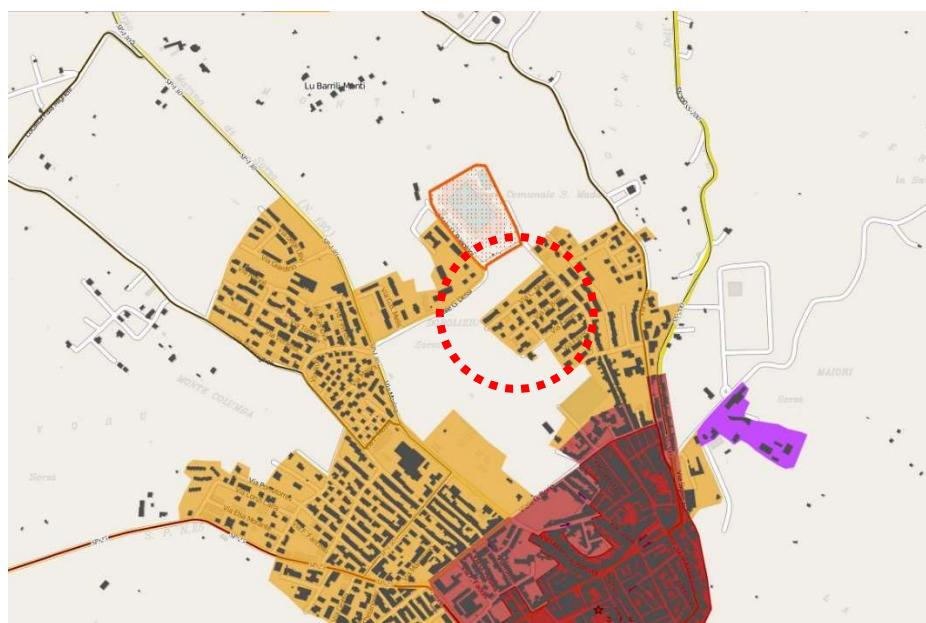
Pianura. L'area urbana è caratterizzato da un andamento regolare, in leggero declivio verso la via G. Dessi, e insiste su un'area al contorno pressoché pianeggiante.

8 UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Intervento ricadente in un area urbana sita tra le vie G. Dessi, P. Antonio Manca e via Figari, nella parte Nord dell'abitato di Sorso (SS)

Si allega alla presente relazione la tavola n. 1 del PROGETTO DEFINITIVO contenente:

- Inquadramento territoriale su C.T.R. con indicazione precisa dell'edificio;
- Estratto degli strumenti di pianificazione paesistica: Piano Paesaggistico Regionale;
- Estratto PUC con i relativi profili regolatori che evidenzino il lotto di terreno e l'intorno su cui si intende intervenire;
- Ortofoto;
- Planimetria Catastale;



Estratto PPR

9 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

10 A - ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)

Complesso di cose immobili. 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).

10 B - PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs 42/04)

Non sono presenti aree tutelate per Legge ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/04.

11 NOTE DESCRIPTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Il contesto interessato dall'intervento, pur essendo inserito all'interno dell'ambito costiero N. 14 – Golfo dell'Asinara (in cui è stato inserito il territorio del comune di Sorso), non presenta valori paesaggistici intrinseci. Infatti si tratta di un'area periurbana, ubicata a ridosso della viabilità principale nella zona NORD dell'abitato, in ingresso dalla SP 130 verso la Marina di Sorso.

Trattasi di un'area pressoché pianeggiante, in leggero declivio verso la via G. Dessi, con tratti di pendenza più accentuata, quasi completamente urbanizzata la contorno, ad eccezione del lato sud-ovest dove è in previsione la viabilità di piano.

I valori paesaggistici intrinseci dell'area sono scarsi in quanto non direttamente riconducibili ad aree di pregio quali potrebbero essere quelle in fregio alle spiagge o alle colline che circondano l'abitato.

La discontinuità di utilizzo, la mancata presenza di elementi significativi di paesaggio, rende quest'area abbastanza problematica sotto l'aspetto paesaggistico in quanto costituisce di fatto un “vuoto urbano” all'interno dell'abitato, con tutte le implicazioni e conseguenze negative sia sotto l'aspetto urbanistico, ma anche igienico, e non ultimo, anche paesaggistico, visto che non è utile a caratterizzare l'abitato, ma al contrario ne fornisce una immagine di incompiutezza e disordine.

Le aree circostanti ed edifici contermini sono anch'essi di scarso pregio paesaggistico, in quanto, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, trattasi di edificazione recenti, di solito villette unifamiliari con giardino di pertinenza o abitazioni a schiera, con tipologie e ingombri caratterizzanti l'edificato recente degli ultimi decenni.

I materiali impiegati sono per lo più mattoni, blocchi di calcestruzzo, e strutture portanti in cls armato. Le finiture esterne sono ad intonaco e pittura, altre volte assenti; da evidenziare l'alternanza della copertura a falde in tegola con la copertura piana, con propensione più marcata verso la prima soluzione.

A ridosso dell'area di intervento sono presenti delle emergenze quali la struttura socio-sanitaria adiacente la via G. Dessi, la palestra e il campo sportivo comunale.

12 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

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.

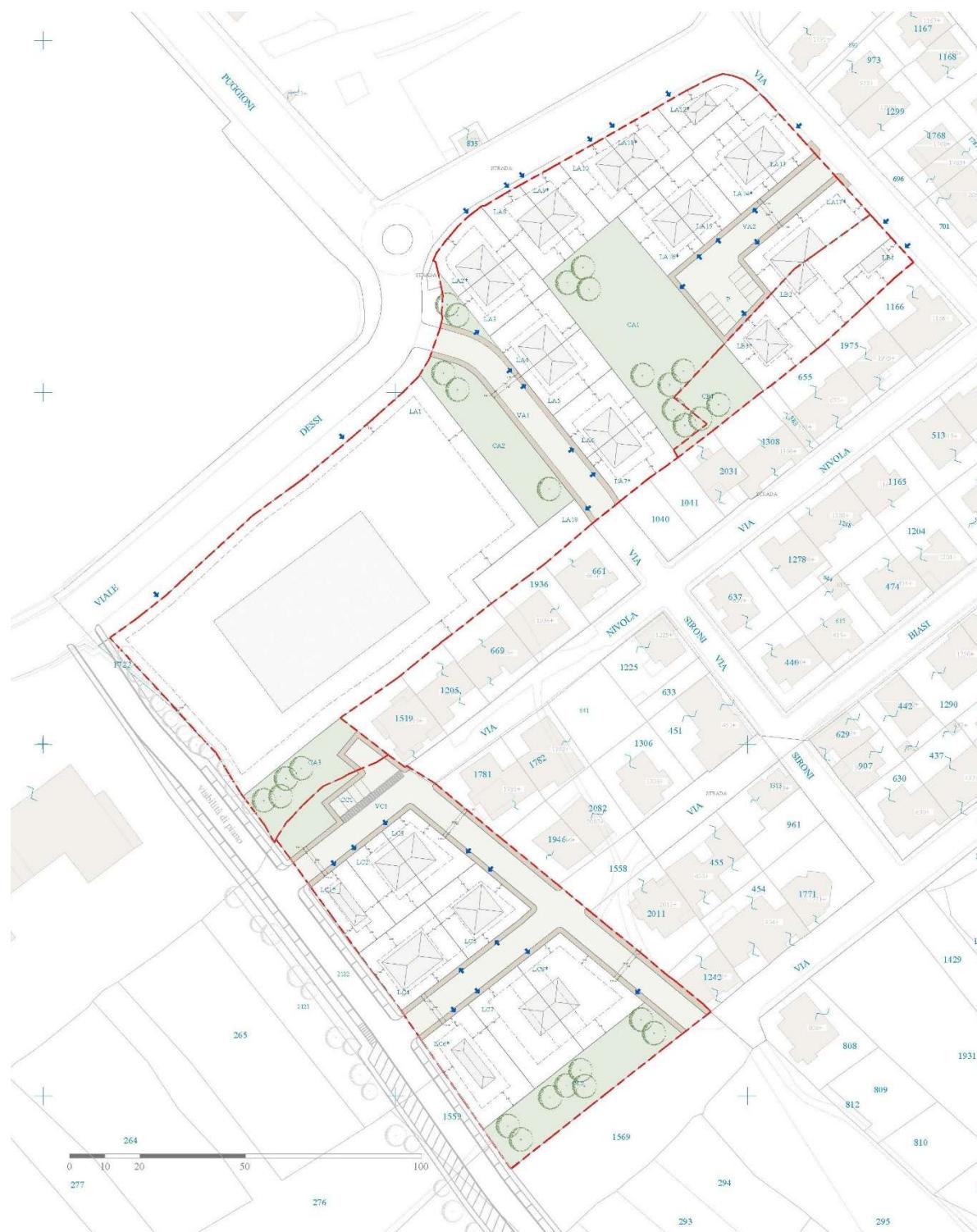
La giacitura del terreno presenta un andamento su più livelli, caratterizzato da una parte bassa lungo la via G. Dessi e Manca, e una parte più alta adiacente le vie Nivola e Biasi, con un dislivello più accentuato lungo il prolungamento della via Sironi.

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; 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 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 naturali 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.

Le cessioni sono posizionate al fine di favorire il loro sviluppo funzionalmente alle emergenze previste al contorno: un'ampia area in cessione è prevista con accesso dalla via P. Antonio Manca, una parte e 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

12.1 tipologie edilizie

Nel comparto si prevedono principalmente due tipologie:

- ✓ *Tipologia residenziale, da realizzarsi mediante casa isolata o binata e sviluppate sino a tre piani fuori terra più piano interrato o seminterrato, con copertura a falde;*
- ✓ *Tipologia commerciale, si costituisce quale volume isolato, sviluppato su un unico livello con copertura piana.*

Per un esame più approfondito dei tipi edilizi si rimanda al relativo elaborato progettuale, che definisce in modo dettagliato gli schemi dei fabbricati previsti; tali schemi sono altresì da considerarsi però puramente indicativi lasciando ai singoli futuri proprietari libertà di progettazione all'interno dei parametri urbanistici complessivi.

12.2 opere di urbanizzazione

La carreggiata sarà realizzata mediante la sistemazione di un sottofondo di misto di cava (Tout-venant) ben costipato e compattato dello spessore minimo di cm. 25, la stesura di uno strato di base (binder) dello spessore di cm. 7 e la finitura con la realizzazione del tappeto d'usura dello spessore di cm. 2/3. Lateralmente saranno realizzate delle cunette in cls della larghezza di cm 50, al fine di consentire un miglio deflusso delle acque meteoriche.

La condotta delle acque bianche sarà realizzata in tubi di PEAD di diametro adeguato, intervallato ogni 20 metri circa da un pozzetto di ispezione, al fine di consentire la manutenzione della condotta. Lateralmente alla strada saranno realizzate delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, posizionate a circa 20 metri l'una dall'altra e collegate direttamente al pozzetto di ispezione mediante fognoli in PVC del tipo pesante.

La condotta delle acque nere per lo scarico dei reflui domestici sarà realizzata con le caratteristiche previste nella Relazione Tecnica.

Gli allacci ai privati saranno realizzati mediante pozzi sifonati da posizionare a bordo lotto, collegati direttamente al pozzetto d'ispezione con una tubazione in PVC.

La rete idrica sarà realizzata così come prevista nella Relazione Tecnica.

La rete di illuminazione pubblica sarà realizzata con lampioni in acciaio zincato verniciato e lampade con tecnologia Led, adeguatamente dimensionate al fine di garantire una corretta illuminazione di tutto il comparto, con le modalità e le tipologie previste nella Relazione Tecnica.

La predisposizione dei cavidotti per la realizzazione delle linee elettriche di bassa tensione e per la telefonia, sarà eseguita in comune accordo rispettivamente con l'ENEL e la TELECOM, al fine di garantirne la corretta ubicazione e l'adeguato dimensionamento degli stessi.

Nel dimensionamento degli impianti si è tenuto conto delle verifiche previste dalla normativa vigente e dalle norme di buona tecnica.

13 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'interventi proposto si pone quale obiettivo principale la ricucitura del tessuto urbano andando a completare la continuità dell'edificato mediante la realizzazione di un intervento armonizzato col contesto capace di colmare il vuoto esistente attraverso la riproposizione di elementi presenti nel contesto di inserimento e in linea con i recenti sviluppi economici caratterizzanti il contesto regionale.

L'intervento in progetto non costituirà alcuno stravolgimento dell'attuale assetto urbanistico della zona, a meno della sottrazione del suolo naturale già pianificato; nel suo insieme andrà a rappresentare un tassello del completamento residenziale del contesto, completato dalla dotazione dei servizi.

Grazie alla gradevole sensazione derivante dall'aspetto finito, armonico ed omogeneo delle costruzioni in progetto, si avranno utili ricadute anche nei confronti degli ulteriori stralci di prossimo sviluppo, andando ad intercettare la tendenza demografica positiva in atto; le caratteristiche dell'intervento potranno essere da esempio contribuendo ad attenuare le attuali carenze del contesto rappresentando per quest'ultimo un sicuro riferimento.

Gli interventi di edificazione proposti adoperano materiali rispondenti ai moderni requisiti normativi. La riqualificazione che si intende attuare con il presente intervento vorrebbe proporre dei metodi per intercettare le dinamiche in atto, procedendo nella direzione del recupero dell'effetto urbano e della caratterizzazione locale dell'edificato.

14 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

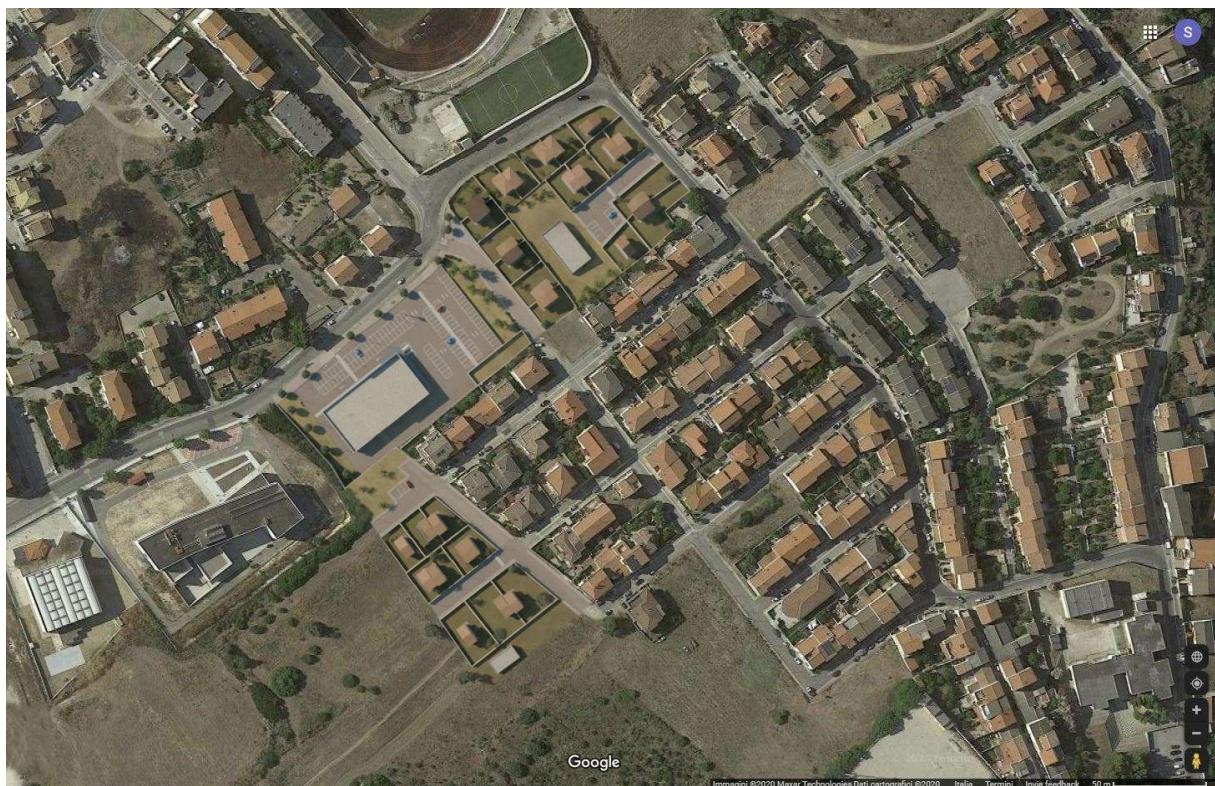
L'inserimento del piano di lottizzazione nel contesto ambientale non avrà nessun effetto negativo sul paesaggio circostante, ma risulterà sostanzialmente integrato con l'edificato della zona C adiacente anche in relazione alla concentrazione di volumetrie commerciali già presenti nel contesto. E' palese la riqualificazione che quest'area subirà con particolare riferimento alla carenza di continuità edificatoria che oggi la caratterizza, completando il fronte della viabilità sulla via Dessi e ponendosi quale leva di espansione dell'adiacente stralcio edificatorio.

La scelta dei caratteri tipologici e costruttivi che hanno improntato il progetto attinge dalle tipologie presenti nel contesto, riproponendo le soluzioni architettoniche e tecniche costruttive compatibili con le attuali normative e col contesto d'inserimento.

14.1 Render e fotoinserimenti riguardanti gli interventi di progetto



Punti di scatto su ortofoto



Fotoinserimento su ortofoto



1 - Vista aerea area urbana stato attuale



1 - Fotoinserimento area urbana stato attuale



2 - Vista aerea area urbana stato attuale



2 - Fotoinserimento area urbana stato attuale



3 - Vista da via Manca stato attuale



3 - Fotoinserimento da via Manca



4 - Vista da via Dassi stato attuale



4 - Fotoinserimento da via Dassi

Firma del Richiedente dell'intervento

Il procuratore

Ing. Salvatore Serra

Firma del Progettista

Dott. Ing. Stefano Onnis

In base all'articolo 2 del D.P.R. 9 Luglio 2010 n. 139, il sottoscritto Dott. Ing. Stefano Onnis iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 6870

A T T E S T A

- ✓ La conformità del progetto redatto alle disposizioni Urbanistiche ed Edilizie vigenti.

Firma del Progettista

Dott. Ing. Stefano Onnis

**15 MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER
EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE**

Firma del Responsabile

.....

16 EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato

.....

Documentazione tecnica ed elaborati grafici allegati alla presente relazione:

- ✓ Relazioni tecniche
- ✓ Tavole di progetto