

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
B	<i>NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE</i>	<i>luglio 2025</i>

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. SRRSVT78R271452H

Gestione documento

Revisione N°

Data

Prot. N°

Data

*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.*

NORME ATTUATIVE

Indice

1	NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	2
1.1	Parametri Urbanistici ed Edilizi	2
1.2	Destinazione d'uso	2
1.3	Prescrizioni Speciali	3
2	NORME RELATIVE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE.....	4
3	REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ IDRAULICA	5

1 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le presenti Norme disciplinano e regolano tutta l'attività edificatoria e gli interventi di trasformazione all'interno del Piano di lottizzazione del Comparto C3.6 "*Lottizzazione Consorzio Santa Maria*" nel Comune di Sorso. Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme si fa riferimento alle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente ed al Regolamento Edilizio comunale.

1.1 Parametri Urbanistici ed Edilizi

- $I_t = 1,00$ mc/mq
- I_f = da planivolumetrico
- $I_c = 0,50$ mq/mq
- $H_{max} = 10,0$ ml
- Distanza minima dalla strada = 3,0 ml
- Distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml
- Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml
- Piani fuori terra = 3 (lotti residenziali)
- Piani fuori terra = 1 (lotto commerciale)
- Divieto di costruzione di scale prospicienti la pubblica via
- Lotto minimo = 300,00 mq

1.2 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

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.

1.3 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. Il lotto con destinazione commerciale dovrà obbligatoriamente essere sistemato a verde nelle zone non destinate a parcheggio clienti e movimentazione merci e spazi di manovra, con messa a dimora di alberature o siepi proprie della macchia mediterranea.

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 NORME RELATIVE ALLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie previste nel presente piano di lottizzazione sono vincolanti solo per quanto riguarda l'aspetto esterno delle singole unità interconnesse; sono quindi ammessi (e non saranno quindi considerati varianti al piano di lottizzazione) cambiamenti relativi dimensionali, accorpamenti e divisioni tra lotti facenti parte delle singole unità che non alterino sostanzialmente l'aspetto esterno, fermo restando la prescrizione sul lotto minimo esistente.

Sono assegnate ai lotti le seguenti tipologie edilizie:

TABELLA TIPOLOGIE EDILIZIE				
Stralcio	Lotto	Tipologia	Copertura	N. piani
A	LA1	C	P	1
A	LA2/11	B	F	3
A	LA12	A	F	3
A	LA13/17	B	F	3
B	LB1	B	F	3
B	LB2	B	F	3
B	LB3	A	F	3
C	LC1	A	F	3
C	LC2/3	B	F	3
C	LC4/5	A-B	F	3
C	LC6	A	F	3
C	LC7/8	A-B	F	3

legenda

- A *isolata mono o plurifamiliare*
- B *binata mono o plurifamiliare*
- C *isolata comm.*
- F *a falde o padiglione*
- P *piana*

3 REQUISITI DI SOSTENIBILITÀ IDRAULICA

Il presente strumento attuativo, al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il loro ricarica naturale, fissano le percentuali minime di permeabilità dei suoli da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni, nel modo seguente:

- 1) nei nuovi insediamenti aventi destinazione residenziale dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - a. la superficie impermeabile (CN 99) non può essere superiore al 50%;
 - b. la superficie permeabile (CN 71) dovrà essere maggiore o uguale al 40%;
 - c. la superficie parzialmente drenante (CN 82) dovrà essere maggiore o uguale al 10%.
- 2) nei nuovi insediamenti aventi destinazione produttiva dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - a. la superficie impermeabile (CN 99) non può essere superiore al 70%;
 - b. la superficie parzialmente permeabile (CN 85) dovrà essere maggiore o uguale al 20%.
 - c. la superficie parzialmente drenante (CN 82) dovrà essere maggiore o uguale al 10%.
- 3) nei nuovi insediamenti aventi destinazione servizi dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
 - a. la superficie impermeabile (CN 99) non può essere superiore al 50%;
 - b. la superficie permeabile (CN 71) dovrà essere maggiore o uguale al 40%;
 - c. la superficie parzialmente drenante (CN 82) dovrà essere maggiore o uguale al 10%.

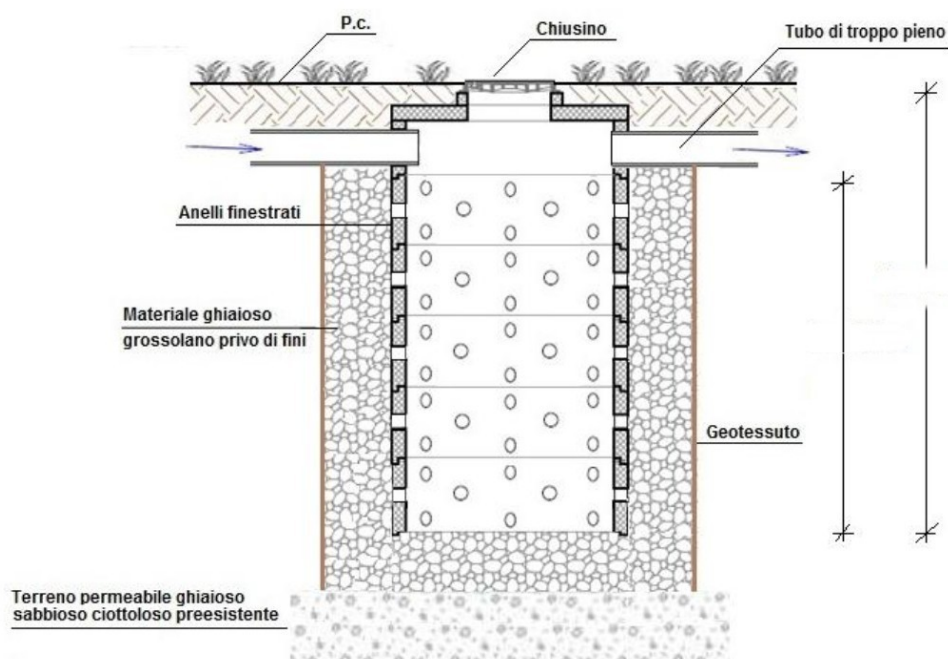
Da tali valori, deriva il dimensionamento delle misure compensative da porre in atto al fine di garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica. Si prevede un sistema di laminazione diffusa costituito da pozzi perdenti posizionati nei lotti, associati a vasche di laminazione.

Il pozzo perdente è un sistema costituito da un serbatoio interrato dotato di feritoie attorno al quale deve essere realizzato un anello di materiale altamente drenante come la ghiaia; il sistema si svuota autonomamente, in modo graduale nel tempo, grazie alla filtrazione attraverso il terreno e quindi non necessita di un pompaggio. I pozzi saranno dotati di una tubazione di troppo pieno in modo che, qualora si riempisse durante l'evento meteorico, la portata in eccesso possa defluire nella rete pubblica.

Ciascun lotto sarà dotato di un pozzo perdente che accumulerà i deflussi provenienti dalla copertura e dai suoli parzialmente permeabili, con capacità minima riportata in tabella, associati alle vasche di laminazione per gli ulteriori volumi considerati, riportati al capitolo 5 dell'Allegato F al progetto.

TABELLA		
Comparto (All. F)	Lotto	Volume pozzo drenante (mc)
1	LC1/3	3,40
1	LC4/8	4,00
1	CC2	6,00
TOT Comp. 1		36,20
2	LA1	84,00
TOT Comp. 2		84,00*
3	LA2/7	3,40
TOT Comp. 3		20,40
4	LA8/16	3,40
4	LB1/3	3,40
4	CA1	7,00
TOT Comp. 4		47,80

*pozzo drenante/vasca laminazione



Schema pozzo drenante

Il Progettista

Ing. Stefano Onnis