

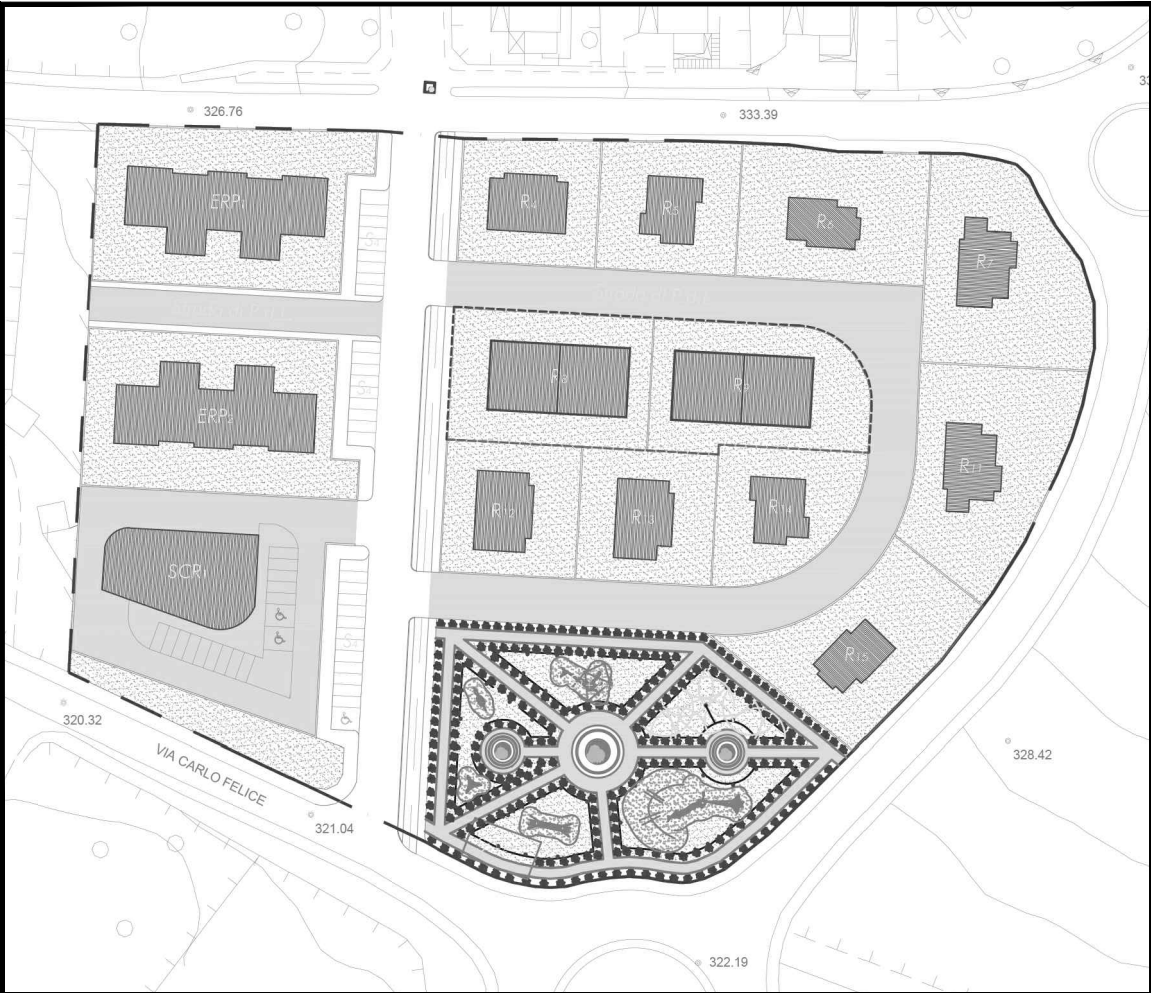
ALLEGATO

A

VARIANTE URBANISTICA NEL P.d.L. COMPARTO
C.3.b.2 SERRA SECCA - VIA CARLO FELICE
LOTTE 8, 9.

COMUNE DI SASSARI

PROVINCIA DI SASSARI



Il Committente : C.E.A. s.r.l.

Via Carbonazzi N.12 - Sassari 07100
Mail : ceasrl@gmail.com
Tel : 079 277778
Fax : 079 277794

Il Progettista : Arch. Giovanni ANGIUS

Via Luna e Sole N.96A - Sassari 07100
Mail : g.angius192@gmail.com
Cell : 392 71 38 793

DATA

OTTOBRE 2024

Preliminare

Definitivo

Esecutivo

Variante

Architettonico

Strutturale

Impianti

Archivio

REVISIONI

SCALA

ELABORATO

RELAZIONE

RELAZIONE

PREMESSA

Il Piano di Lottizzazione del Comparto C.3.b2 Serra Secca – Via Carlo Felice sito in Sassari presentato dall'Impresa CEA Srl si sviluppa a ridosso di una nuova strada pubblica disposta perpendicolarmente alla Via Carlo Felice e alla parte iniziale della S.S. 127. Sul lato est si trovano i lotti privati mentre sul lato ovest hanno sede i lotti per l'edilizia economica popolare e commerciale.

La società CEA Srl con sede a Sassari è titolare della proprietà esclusiva dell'area di 17.908 mq censita al catasto al foglio 129, mappali 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510.

I terreni complessivi facenti parte della convenzione hanno una superficie totale di 19.927 mq, comprensiva dell'area di proprietà comunale catastalmente inglobata nella via Carlo Felice, di superficie pari a 1.389 mq classificati nel vigente PUC, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul BURAS in data 11.12.2014, come zona omogenea C.3.b2.

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo.

- 1. Il P.d.L è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale di Sassari n. 27 del 25/08/2008 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul BURAS in data 11.12.2014.*
- 2. In data 18 luglio 2016 è stata presentata al Comune di Sassari la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo precedentemente citato ed è stato approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 28.03.19, ed entrato in vigore per effetto della pubblicazione sul BURAS n° 26, in data 06.06.19.*
- 3. La sottoscrizione della convenzione è avvenuta nel 05/11/2019 con atto redatto dal notaio Dott. Andrea Porqueddu Rep. 25379 Racc. 20310 Reg. Sassari 31/11/2019. La convenzione costituisce titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.*
- 4. I lavori di urbanizzazione hanno avuto inizio il 20/01/2020*
- 5. In data 14/05/2021 la società CEA srl ha presentato un progetto di variante alle opere di urbanizzazione, nel quale sono state apportate modifiche alle caratteristiche tipologiche e prestazionali delle pavimentazioni della viabilità, della pista ciclabile e dei marciapiedi, oggetto di cessione.*

6. I lavori di urbanizzazione sono stati ultimati In data 18.11.2021.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La presente variante si rende necessaria per diversificare l'offerta di tipologie edilizie rispetto alle nuove esigenze del mercato.

Le difficoltà del settore edilizio, che investe il settore residenziale specialmente nella tipologia della villa monofamiliare induce a ricercare nuove opportunità.

Il progetto di variante pertanto propone la diversa ripartizione dei lotti presi in esame e l'introduzione di nuove tipologie edilizie. Nello specifico verrà allegata la tipologia bifamiliare.

DATI NUMERICI DEL PROGETTO DI VARIANTE

I dati di progetto non risultano modificati rispetto al Piano di Lottizzazione approvato, come risulta dalla seguente tabella:

- volume edificabile residenziale:	mc 3.905,12
- volume edificabile ERP:	mc 3.113,00
- volume attività connesse:	mc 2.006,89
- volume servizi pubblici:	mc 1.003,44
- volume totale di lottizzazione:	mc 10.034,44

VARIAZIONI

La variazione riguarda una differente distribuzione dimensionale dei lotti e la richiesta di introduzione di nuove tipologie edilizie. Nello specifico verrà allegata la tipologia bifamiliare.

Le modifiche, riferite ai soli comparti residenziali, possono essere così riassunte:

Lotti R8, R9 e R10 vengono ridefiniti in due lotti R8 e R9.

Stato attuale

Lotto R8: 562,00 mq

293,87 mc

Lotto R9: 562,00 mq

293,87 mc

Lotto R10: 534,00 mq

283,58 mc

Proposta di variante

Lotto R8: 828,50 mq

435,66 mc

Lotto R9: 828,50 mq

435,66 mc

I lotti non menzionati non subiscono variazioni rispetto allo stato originario;

STANDARDS URBANISTICI

La variante non prevede modifiche alla dotazione ed al posizionamento delle aree per standards urbanistici già realizzate.

VARIAZIONI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La diversa suddivisione dei lotti non comporta variazioni delle opere di urbanizzazione già realizzate.

Allegati:

A - Relazione

Le seguenti tavole sostituiscono e integrano quelle precedentemente presentate:

Tavole: Progetto esecutivo

- 1 - **Tav. 8-a** – Opere di progetto: Viabilità – planimetria di tracciamento.
- 2 - **Tav. 9-a** – Opere in progetto: Sistema di raccolta e gestione acque meteoriche – planimetria.
- 3 - **Tav. 10-a** – Opere in progetto: Rete di distribuzione idrica e rete fognaria acque nere – planimetria.
- 4 - **Tav. 11** – Opere in progetto: Sistema di gestione dell'invarianza idraulica.
- 5 - **Tav. 12** – Opere in progetto: Impianto di illuminazione pubblica.
- 6 - **Tav. 14** – Segnaletica stradale – planimetria e particolari costruttivi.
- 7 - **Tav. 16** – Muro di sostegno in c.a.

Tavole: Elenco degli elaborati allegati all'istanza di lottizzazione dell'area

- 1 - **Tav. 9** – Planimetria di progetto – destinazioni di zona del comparto e calcolo delle superfici.
- 2 - **Tav. 10** – Planimetria di progetto – Disegno urbano con profili e sezioni: Planimetria.
- 3 - **Tav. 11** – Planimetria di progetto – Disegno urbano con profili e sezioni: Profili e sezioni.
- 4 - **Tav. 13** – Opere di urbanizzazione: Sistema di raccolta e gestione acque meteoriche.

5 - **Tav. 14** – Opere di urbanizzazione: Reti tecnologiche – adduzione idrica e impianto fognario.

6 - **Tav. 15** - Opere di urbanizzazione: Reti tecnologiche – impianto di illuminazione pubblica.

7 - **Tav. 16** – Sistema della viabilità e toponomastica: Proposta di variante.

8 - **Tav. 17** – Tipologia edilizia G.1- Lotti n.8 - 9.