

# COMUNE DI OZIERI

Provincia di Sassari



## PROGETTO ESECUTIVO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN COMPARTO DELLA ZONA (C 11)  
A MONTE DI VIA UGO LA MALFA - "REGIONE SAN GAVINO"

### Il Committente

A.P.S. COSTRUZIONI s.r.l.

### Progettisti

ing. Paola Mazza

### Collaboratori

Geom. Andrea Ortu

## RELAZIONE GENERALE

ALLEGATO

**A**

DATA

Maggio 2024

REVISIONE

DESCRIZIONE

### 1) GENERALITA'

Il presente progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel Piano di Lottizzazione, ubicato nel Comune di Ozieri, di proprietà della Ditta A.P.S. costruzioni SRL.

L'area si trova ubicata in Regione San Gavino, a monte di Via Ugo La Malfa.

La rete viaria di progetto, ad esclusivo servizio del Piano di Lottizzazione, si sviluppa su un'area collinare con due assi stradali trasversali tra loro, il primo attraversa l'area con un andamento rettilineo penetrando nella lottizzazione da SE verso NO, mentre il secondo si innesta perpendicolarmente da SO ad NE a servizio degli ultimi lotti.

Lungo la rete viaria verranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria riguardante i servizi di pubblica illuminazione, rete idrica, rete fognaria e di raccolta delle acque meteoriche, nonché le reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica.

Inoltre verranno realizzati gli spazi di pubblico interesse quali strade, parcheggi, marciapiedi e verde pubblico.

### 2) UBICAZIONE DELL'AREA E STATO DI FATTO

Le aree oggetto del presente Piano di Lottizzazione sono destinate, conformemente alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, a zona di espansione residenziale e sono classificate come zona omogenea "C11". L'area si trova ubicata in Regione San Gavino, a monte di Via Ugo La Malfa.

La zona omogenea "C11" è stata oggetto di precedenti interventi pianificatori che hanno interessato una parte della sua estensione.

Il presente intervento riguarda la parte residuale della zona "C11", posta ai margini della stessa, avente un'estensione totale di  $(6.847,00 + 3.819,00) \text{ Mq} = 10.666,00 \text{ Mq}$ , (rispettivamente ottenuta dalla somma del settore A e B), pari a circa il 14% dell'estensione complessiva della "C11".

Detto comparto confina con la proprietà Chirigoni, a nord-est con la proprietà TELECOM, a nord-ovest con la lottizzazione Sau di completamento residenziale e a sud con Via Ugo La Malfa.

### 3) PROPRIETA' ED AMBITI DI INTERVENTO

Nel suo complesso il comparto è distinto nel N.C.T. al Foglio 63 del Comune di Ozieri, presenta diversi proprietari così come indicato nel seguente prospetto:

Proprietà	Dati Catastali		Superficie
Falchi Monserrata ed eredi Peralta	F. 63	Mapp. 1704	Mq. 3.263,00
	F. 63	Mapp. 1705 (Ente Urbano)	Mq. 505,00
	F. 63	Mapp. 1706 (Ente Urbano)	Mq. 51,00
A.P.S. Costruzioni S.R.L., con sede in Pattada Via Peschiera n° 19	F.63	Mapp. 739	Mq. 4.097,00
	F.63	Mapp. 742	Mq. 2.750,00
	Sommano complessivamente		Mq. 10.666,00

#### 4) **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'utilizzo edificatorio della zona è disciplinato dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nel quale sono indicati i criteri per l'attuazione degli interventi d'iniziativa privata. Esse prescrivono che l'edificazione, nella zona presa in considerazione, è subordinata alla predisposizione di un piano di lottizzazione esteso almeno a una superficie minima di comparto pari a Mq 15.000, può anche contenere stralci funzionali di estensione ridotta, e deve tener conto delle indicazioni generali in materia di viabilità, di dotazione degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi e attività connesse alla residenza, e rispettare la normativa generale del P.U.C.

Il presente comparto ha un'estensione inferiore alla superficie minima di Mq 15.000, ma può essere oggetto di uno studio a sé stante, poiché trattasi di porzione residuale posta ai margini della zona omogenea "C11".

In particolare per la zona "C11" il P.U.C. impone che sia prevista *"una fascia di rispetto inedificabile misurata dall'attuale ciglio della strada, di profondità non inferiore a m 6,00 a monte di Via La Malfa, nonché l'allargamento e la sistemazione plano-altimetrica del tronco di circonvallazione compreso e costeggiante la zona."*

#### 5) **ATTIVITA' CONSENTITE**

Le attività consentite, così come stabilito dall'articolo 2.5 delle Norme di Attuazione, sono le seguenti:

- a) Residenze;
- b) Attività terziarie connesse e compatibili con le residenze;
- c) Attrezzature urbane;

#### 6) **STANDARD URBANISTICI**

Il dimensionamento degli standard viene fatto sulla base dell'indice territoriale, che le norme di attuazione prevedono per la zona "C11" un valore massimo pari a 1,00 Mc/Mq.

Applicando l'indice territoriale alla superficie complessiva del comparto, si ottiene la volumetria massima realizzabile. Da tale volumetria si determina il numero di abitanti insediabili nel comparto, utilizzando il parametro di 100 Mc/Ab.

La dotazione minima degli standard, ai sensi delle vigenti normative, è determinata in ragione di 18,00 Mq per abitante, distinta secondo il seguente prospetto:

a) Aree per l'istruzione	S1	Mq 4,50/ab.
b) Aree per attrezzature di interesse comune	S2	Mq 2,00/ab.
c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per giochi e sport	S3	Mq 9,00/ab.
d) Aree per parcheggi pubblici	S4	<u>Mq 2,50/ab.</u>
	<b>Totale</b>	<b>Mq 18,00/ab</b>

## **7) DENSITA' EDILIZIA**

La densità edilizia è data dal rapporto tra la volumetria massima realizzabile, in funzione dell'indice territoriale utilizzato, e la superficie fondiaria, cioè l'area pertinente alle abitazioni, che si ricava sottraendo dalla superficie territoriale quella destinata alla viabilità e agli standard.

## **8) CRITERI FORMATIVI DEL PIANO**

Per la redazione del presente piano di lottizzazione, sono stati individuati gli obiettivi primari, che costituiscono la base per l'impostazione dell'intervento urbanistico. Questi sono scaturiti da un'analisi approfondita che ha portato alle considerazioni qui di seguito elencate.

Nel rispetto delle indicazioni del PUC si prevede di urbanizzare il comparto, definendo due stralci funzionali di estensione ridotta, ognuno del quale avrà proprie caratteristiche e prescrizioni urbanistiche che potranno essere convenzionabili separatamente. Tale scelta è scaturita dalla volontà espressa dalla proprietà Falchi Monserrata, Peralta Alessandra Maria Gerolama, Peralta Pierpaolo e Peralta Salvatore Maria di non aderire alla proposta di lottizzazione della Ditta A.P.S. Costruzioni srl (in qualità di proprietaria), come risulta dalla lettera di Diniego pervenuta tramite posta elettronica il 23/06/2023 con la quale suddetta proprietà dichiara quanto sopra esposto. I due settori coincideranno pertanto con la nuova proprietà A.P.S. costruzioni S.R.L. , ex ditta Sanna - Bellu - Tedde (per quanto riguarda il solo Settore "A"), Falchi Monserrata ed eredi Peralta (per quanto riguarda il Settore "B").

Si procederà pertanto allo studio di un progetto generale che riguarderà l'intero comparto, per realizzare in seguito uno stralcio esecutivo che interesserà esclusivamente il settore "A" (attualmente di proprietà della ditta A.P.S. COSTRUZIONI S.R.L.).

La viabilità dovrà essere adeguata alle esigenze dei nuovi insediamenti previsti, sarà raccordata con la strada esistente, collegata a sua volta con l'incrocio di Via Ugo La Malfa e con la Strada Provinciale Ozieri - Pattada, le quali costeggiano il comparto interessato.

In considerazione dell'orografia del terreno (forti pendenze ed elevato dislivello tra la Via La Malfa e l'area da urbanizzare) e della morfologia urbana (la zona è parzialmente edificata e le abitazioni esistenti sono già servite da una Via), si è rinunciato a seguire l'orientamento secondo il quale si predilige, generalmente, un unico innesto nella viabilità esistente. E' prevista la realizzazione di due distinte vie d'accesso al comparto, la prima per il settore "A" che parte dalla fascia di servitù di passaggio esistente contraddistinta nel N.C.T. con il numero di mappale 740 e la seconda per il settore "B" che coincide con quella già realizzata a servizio delle abitazioni esistenti.

## **9) DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD**

Come già detto in precedenza, l'indice territoriale massimo previsto per il comparto è pari a 1,00 Mc/Mq, in funzione di questo dato e delle dotazioni minime per standard e viabilità, previsti dalle norme, si procede allo studio di ciascun settore.

Nei lotti identificati con i n° 1,2,3 e 4 del presente piano di lottizzazione è prevista, in ottemperanza a quanto prescritto dalle norme, una fascia di rispetto inedificabile pari a 6.00 m, misurata dal ciglio adiacente alla via Ugo La Malfa, all'interno della quale è stata prevista in progetto un'area destinata a standard della larghezza minima di mt 1,5 che verrà pavimentata in cls a cura e spese dai futuri proprietari dei lotti in fase di esecuzione dei relativi fabbricati residenziali.

#### **10) SETTORE "A"**

E' distinto all'Ufficio del Territorio di Sassari nel catasto terreni del Comune di Ozieri al Foglio 63, Mappali 739 e 742 di proprietà della ditta A.P.S. COSTRUZIONI con sede in Pattada, per una superficie complessiva di Mq 6.847,00.

La volumetria massima consentita (1,00 Mc/Mq) è pari a 6.847,00 Mc della quale:

4.792,90 Mc pari al 70% della volumetria consentita per la residenza;

1.369,40 Mc pari al 20% della volumetria consentita per servizi strettamente connessi con la residenza;

684,70 Mc pari al 10% della volumetria consentita per attrezzature pubbliche.

Alla volumetria massima consentita di 6.847,00 Mc corrisponde, applicando il parametro di 100 Mc/ab stabilito dalla normativa vigente, la previsione di 68 abitanti insediabili.

La dotazione complessiva minima degli standard è di 68 ab x 18,00 Mq/ab = 1.224,00 Mq, che soddisfa il rapporto di 18,00 Mq/ab stabilito dalla normativa.

Nel caso in questione sono stati previsti un totale di 1.056,00 Mq (aree S) di superficie da destinare ad aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune e per spazi pubblici attrezzati a parco giochi e sport. Le aree destinate a parcheggio P1 = 37,50 Mq, P2 = 37,50 Mq e P3 = 97,00 Mq, sommate prevedono una superficie totale paria a 172,00 Mq.

La superficie complessiva degli standard previsti risulta quindi:

$1.056,00 \text{ Mq} + 172,00 \text{ Mq} = 1.228,00 \text{ Mq} > 1.224,00 \text{ Mq}$  (dotazione minima standard).

#### **11) SETTORE "B"**

E' distinto all'Ufficio del Territorio di Sassari nel catasto terreni del Comune di Ozieri al Foglio 63, Mappali 1704, 1705 e 1706 di proprietà delle Sig.re Falchi Giovanna e Falchi Monserrata per una superficie complessiva di Mq 3.819,00.

La volumetria esistente, come risulta agli atti del Comune di Ozieri, è pari a 1.049,93 Mc (Casa di Civile Abitazione Mc 931,00 + Magazzino Mc 118,93).

La volumetria massima consentita (1,00 Mc/Mq), è pari a Mc 3.819,00, compresa la volumetria dei fabbricati esistenti, della quale:

2.673,00 Mc pari al 70% della volumetria consentita destinata alla residenza;

764,00 Mc pari al 20% della volumetria consentita per servizi strettamente connessi con la residenza;

382,00 Mc pari al 10% della volumetria consentita per attrezzature pubbliche.

Alla volumetria massima consentita di 3.819,00 Mc corrisponde, applicando il parametro di 100 Mc/ab stabilito dalla normativa vigente, la previsione di 38 abitanti insediabili.

La dotazione complessiva minima degli standard è di 38 ab x 18,00 Mq/ab = 684,00 Mq, che soddisfa il rapporto di 18,00 Mq/ab stabilito dalla normativa.

Nel settore B sono stati previsti un totale di 604,00 Mq (aree S) di superficie da destinare ad aree per l'istruzione, per attrezzature d'interesse comune e per spazi pubblici attrezzati a parco per giochi e sport.

Le aree destinate a parcheggio P1 sono pari a 97,00 Mq.

La superficie complessiva degli standard risulta quindi:

604,00 Mq + 97,00 Mq = 701,00 Mq > 684,00 Mq (dotazione minima standard).

## 12) ABACO DEI DATI TECNICI

Le prescrizioni del Piano Urbanistico nonché le previsioni del presente piano di lottizzazione, risultano sintetizzati nelle seguenti tabelle:

<b>ZONA OMOGENEA "C11"</b>
COMPARTO LOTTIZZATO: 10.666,00
Mq INDICE TERRITORIALE: 1,00 Mc/Mq

<b>SETTORE "A"</b>			
Proprietà	Dati Catastali		Superficie
A.P.S. Costruzioni S.R.L., con sede in Pattada Via Peschiera n° 19	F.63	Mapp. 739	Mq. 4.097,00
	F.63	Mapp. 742	Mq. 2.750,00
Sommano complessivamente			Mq. 6.847,00

<b>SETTORE "B"</b>			
Proprietà	Dati Catastali		Superficie
Falchi Monserrata ed eredi Peralta	F.63	Mapp. 1704	Mq. 3.263,00
	F.63	Mapp. 1705 (Ente Urbano)	Mq. 505,00
	F.63	Mapp. 1706 (Ente Urbano)	Mq. 51,00
Sommano complessivamente			Mq. 3.819,00
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 10.666,00</b>

## 13) PREVISIONI DI PIANO: FRAZIONAMENTO LOTTI E DENSITA' EDILIZIA

### SETTORE "A"

**Superficie Mq 6.847,00**

Volume massimo = 6.847,00 Mc - 684,70 Mc = 6.162,30

Mc

### VOLUMETRIE EDIFICABILI

Lotto	Superficie Fondiaria	Indice Fondiario	Residenziale	Non Residenziale	Totale
N	Mq	Mc/Mq	Mc	Mc	Mc
1	505,00	1,26	500,00	137,00	637,00
2	362,00	1,68	471,00	137,00	608,00
3	372,00	1,63	471,00	137,00	608,00
4	458,00	1,35	480,00	137,00	617,00
5	404,00	1,53	480,00	137,00	617,00

6	404,00	1,53	480,00	137,00	617,00
7	506,00	1,24	490,00	137,00	627,00
8	400,00	1,52	470,00	137,00	607,00
9	363,00	1,67	470,00	137,00	607,00
10	425,00	1,45	480,00	136,00	616,00
11	200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale</b>	<b>4.399,00</b>	<b>-</b>	<b>4.792,00</b>	<b>1.369,00</b>	<b>6.161,00</b>

## SETTORE "B"

**Superficie Mq 3.819,00**

Volume Massimo = 3.819,00 Mc - 382,00 Mc = 3.437,00 Mc

### VOLUMETRIE EDIFICABILI

Lotto	Superficie Fondiaria	Indice Fondiario	Residenziale	Non Residenziale	Totale
N	Mq	Mc/Mq	Mc	Mc	Mc
12	595,00	1,68	800,00	200,00	1.000,00
13	2.178,00	1,12	1.873,00	564,00	2.437,00
<b>Totale</b>	<b>2.773,00</b>	<b>-</b>	<b>2.673,00</b>	<b>764,00</b>	<b>3.437,00</b>

## 14) QUADRO RIEPILOGATIVO DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

### SETTORE "A"

Abitanti Insediabili N° 68

	Dati di Progetto	Dotazione Minima Standard
Superficie Territoriale	6.847,00 Mq	
Superficie Fondiaria	4.399,00 Mq	
Dotazione Standard	1.228,00 Mq	> 1.224,00 Mq
Viabilità	1.220,00 Mq	

### SETTORE "B"

Abitanti Insediabili N° 38

	Dati di Progetto	Dotazione Minima Standard
Superficie Territoriale	3.819,00 Mq	
Superficie Fondiaria	2.773,00 Mq	
Dotazione Standard	701,00 Mq	> 684,00 Mq
Viabilità	345,00 Mq	

## DATI COMPLESSIVI SETTORE "A" + SETTORE "B"

Abitanti Insediabili N° 106

	Dati di Progetto	Dotazione Minima Standard
Superficie Territoriale	10.666,00 Mq	
Superficie Fondiaria	7.172,00 Mq	
Dotazione Standard	1.929,00 Mq	> 1.908,00 Mq
Viabilità	1.565,00 Mq	

## **15) PERIMETRO INSCRITTORE**

Per quanto concerne la disposizione degli edifici rispetto al fronte strada e le distanze dai confini, la tav. 04 delimita per ciascun lotto le aree di massimo ingombro entro le quali dovranno essere sviluppati i progetti esecutivi.

## **16) APPROVAZIONE VARIANTE AL PAI**

Per riepilogare l'iter procedurale dell'approvazione della variante al PAI è stata allegata la relazione "STUDIO DI MAGGIOR DETTAGLIO FINALIZZATO ALLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PAI" (Allegato N) presentata con nota del 03.05.2021, prot. n. 11479, dall'impresa A.P.S. Costruzioni srl.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 28/07/2021 il Comune di Ozieri approva e trasmette, per il prescritto parere di competenza, al Servizio Difesa del Suolo, Assetto Idrogeologico e Prevenzione del Rischio Alluvioni della Direzione Generale Agenzia Regionale Distretto Idrografico, lo Studio di compatibilità geologica e geotecnica ai sensi dell'art. 37 comma 3 norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico regionale (PAI) della suddetta deliberazione.

Si Allega in fine la "DETERMINAZIONE n. 133 Prot. n. 7533 del 27/07/2022 - AUTORITA' DI BACINO - APPROVAZIONE VARIANTE AL PAI" (Allegato O) con la quale l'Autorità di Bacino approva la variante al PAI della zona in oggetto.

## **17) NOTE INTEGRATIVE**

Si precisa che le particelle individuate con il numero Mappale 739 (della superficie di 4.097 Mq) ed il numero Mappale 742 (della superficie di 2.750 Mq), risultano di proprietà esclusiva della suddetta Ditta A.P.S. Costruzioni SRL, mentre la particella 740 (della superficie di 380 mq), risulta di proprietà degli eredi Bellu e Sanna e costituisce servitù di passaggio esistente, vedi visure catastali allegate nella tavola "G".