

Comune di Ozieri (Sassari)

Piano di Lottizzazione in via Monserrato
(ZONA C 12.3)

Progettista	Sezione	Data	Aggiornamento	Tav. A
	Rapp.	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		

PREMESSA

L'area oggetto dell'intervento di lottizzazione indicata nel PUC con la sigla C 12.3 è situata nella periferia Nord-Ovest dell'abitato di Ozieri in località "Sa Pastia – Monserrato", in parte lungo la via Monserrato e parallela a questa, ed è distinta in catasto al F° 67 coi mappali 1107, 100, 8, parte del 828 (ex 217), parte del 99, parte del 990, 791, 991, parte del 789, 91, 994, 995, 996, 999, 1000, 997, 998, per un'estensione complessiva, sommando i 299 mq. della Strada Vicinale interna al comparto, di **mq. 20180**.

Tutti i mappali sono inclusi in una zona classificata C12.3 dal Piano Urbanistico di Ozieri, con destinazione d'uso residenziale.

Nel 2004 venne studiato un piano di lottizzazione comprendente tutti i terreni citati e proposto da tutti i proprietari, venne approvato definitivamente dal Consiglio Comunale di Ozieri in data 12.02.2007 con delibera n.° 08 esecutiva ai sensi di legge.

La pubblicazione nel B.U.R.A.S. n.° 11 (Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna) avvenne in data 16.04.2007. Conseguentemente a questa pubblicazione il dirigente del Settore Tecnico del Comune di Ozieri, invitò i lottizzanti ad adempiere alla stipula della convenzione secondo lo schema allegato alla deliberazione di approvazione definitiva.

Da quel momento l'iter della pratica si bloccò perchè i proprietari dei diversi terreni interessati non trovarono l'accordo per proseguire con l'infrastrutturazione delle aree.

In seguito, in data febbraio 2022, in base a quanto previsto dalle norme di attuazione del PUC all'articolo 2.5 ZONE "C" – espansione residenziale, venne presentato un progetto stralcio da parte dell'attuale proprietario del mappale 1000 (lotti 9, 10 del piano generale predetto). Si riporta quanto contenuto nell'articolo 2.5 : *“L'attuazione degli insediamenti avviene mediante formazione di P.R.P. ai sensi di legge, con presentazione di piani esecutivi.....Il piano esecutivo sarà esteso al comparto edificatorio.*

“...A seguito dell'approvazione dello studio urbanistico del comparto, il piano può essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente.

Per stralcio funzionale si intende quella porzione di territorio, facente parte del comparto minimo previsto per la zona, avente superficie non minore di cinquemila metri quadrati o che costituisca anche per superfici minori stralcio funzionale che non pregiudichi l'intera lottizzazione della zona interessata....”

Questo progetto stralcio del vecchio piano generale del 2004, venne approvato dal Consiglio Comunale di Ozieri, ma venne bloccato dal parere espresso dal Servizio Genio Civile di Sassari - nota prot. 20087 del 26.05.2022, nel quale si evidenziava che *“ la lottizzazione così come proposta nella configurazione generale è inammissibile in quanto, certamente diversi lotti e la stessa strada di lottizzazione insistenti nei mappali 91,789,990 interferiscono col corso d'acqua presente nel reticolo idrografico regionale denominato FIUME_145945. Ne deriva che lo stralcio così come proposto, in mancanza della compiuta attuazione dell'intero comparto, non può considerarsi funzionale”. Prima dell'approvazione del piano stralcio, occorrerebbe quindi procedere con l'approvazione di un nuovo piano attuativo generale della zona omogenea C12.3. che tenga conto delle criticità evidenziate.*

Sulla base di questi antefatti, viene riproposto un nuovo studio generale della zona C12.3 tenendo conto della situazione evidenziata ed un conseguente stralcio funzionale del lotto di proprietà dell'unico proprietario interessato alla realizzazione della lottizzazione (gli altri proprietari, invitati con lettera raccomandata, risposero di non essere più interessati).

Partendo quindi dalla situazione di fatto dell'intera zona C12.3 che comprende una parte alta sul crinale (mappali 994,995,996,997,998,999,1000) ed una bassa nel compluvio, indicata nel reticolo

idrografico regionale come attraversata dal FIUME_145945 , con una fascia di vincolo larga 20 mt. che, risultando centrale rispetto all'area C12.3, di fatto ne vanifica la destinazione residenziale perché dividendo l'area in due zone non permette la realizzazione della strada e di lotti di dimensioni utilizzabili (Su una larghezza dell'area interessata di mt. 34/40, la fascia di rispetto ne occupa 20, in posizione centrale, per cui le due aree libere laterali risulterebbero di circa mt. 7,50/10, all'interno delle quali si dovrebbe realizzare una strada larga 8 mt e quindi non rimarrebbe spazio sfruttabile per i lotti);
di conseguenza si ripropone un nuovo piano di lottizzazione escludendo tutta la parte della zona C12.3 ubicata nel compluvio e viene trattata solo la parte più elevata non interessata dal vincolo.

IL NUOVO PIANO ATTUATIVO GENERALE DELLA ZONA C 12.3

Partendo dalla situazione di fatto con la proprietà fondiaria notevolmente frazionata, si è cercato di ottenere il migliore dei risultati possibili in termini di collegamento e relazioni con la restante parte della città e di sfruttabilità ottimale per l'edificazione.

Il Piano Urbanistico vigente non offre indicazioni particolari circa l'utilizzo complessivo della zona, limitandosi alla delimitazione delle aree già destinate a servizi generali e di quelle destinate a zona di espansione.

L'ipotesi che si presenta considera la possibilità, anche per esigenze di collegamento delle infrastrutture a rete (acquedotto e collettore fognario), di costruire l'unica strada di lottizzazione come collegamento con la principale via Monserrato e dotandola di una piazzola di ritorno stante l'impossibilità di prosecuzione della strada per il vincolo predetto.

Il disegno dei lotti e delle aree destinate a standard viene pertanto condizionato dall'andamento obbligato di detta strada che lascia l'unica possibilità di ubicazione ai due lati di essa, ubicazione che comunque risulta ottimale in quanto, anche tenuto conto dei limiti costituiti dai confini delle diverse proprietà, permette la formazione di lotti abbastanza regolari come dimensione e forma ed aree per servizi abbastanza baricentriche di dimensioni facilmente sfruttabili facilmente accessibili e non derivanti da residui marginali che molte volte risultano inutilizzabili per lo scopo cui sono destinate.

Circa le caratteristiche tipologiche si è cercato di destinare ad ogni lotto volumetrie abbastanza simili in modo da avere un tessuto omogeneo che possa inserirsi nel terreno in maniera armonica senza creare eccessive dissonanze tra edifici di notevoli diversità dimensionali; questo anche per rispetto della tipologia preminente in zona costituita in maggioranza da case unifamiliari con tipologia a villino.

Verifica dei parametri urbanistici

- Superficie oggetto della lottizzazione	mq.	6.574
- Indice territoriale	mc/mq.	1
- Volume edificabile	mc.	6.574
- Abitanti insediabili $6.574:100 =$	n.°	65
- Standards di legge	mq/ab	18
- Spazi pubblici nel piano	mq.	1.562
- Standards di piano (mq/ab) $1,562:65$	mq.	24,03
- Superficie residenziale	mq.	3.744
- Indice fondiario medio $6.574:3.744$	mc/mq	1,75
- Superficie viabilità	mq.	1.278
- Area parcheggi $170:65 =$	mq/ab.	2,62

Impianti tecnologici

Nelle tavole di progetto sono riportati schematicamente ma sufficientemente dettagliati qualitativamente gli impianti previsti per l'urbanizzazione primaria della zona. Il piano di lottizzazione è da intendersi come previsione di utilizzo urbanistico, per cui ci si è limitati ad una indicazione precisa ma non dettagliata delle dimensioni degli impianti:

le norme di attuazione della lottizzazione prevedono che il **rilascio della concessione edilizia sia subordinato alla redazione del progetto complessivo delle infrastrutture secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale**, si accenna comunque ad alcune caratteristiche.

La strada ha una larghezza di carreggiata di otto metri più due marciapiedi di 1,25 metri ciascuno. La pavimentazione sarà in manto bituminoso.

E' stata prevista inoltre la costruzione di pipetta di ritorno semicircolare sufficientemente ampia (mt 24 /28) per permettere agevolmente l'inversione di marcia.

La rete idrica sarà eseguita in tubi di ghisa sferoidale del DM 80 mm. con allaccio alla condotta comunale di via Monserrato.

La fognatura nera, in tubi di PVC pesante Ø 250 mm., sarà allacciata a quella già esistente eseguita in tubi di PVC serie pesante per fognature del diametro di mm. 300 che attraversando la sottostante proprietà del Seminario Vescovile si collega alla fognatura comunale di via Monserrato costruita a suo tempo dal Comune stesso – vedere la tavola delle infrastrutture esistenti-

I pozzetti di ispezione idrici e fognari saranno delle dimensioni interne di cm. 140x140x140.

Gli allacci idrici saranno posizionati a bordo lotto e per ognuno di loro ci sarà un pozzetto in muratura o in cls delle dimensioni di cm. 50x50 con chiusino in ghisa del diametro di cm. 15 e saracinesca di manovra in asse ad ogni singolo allaccio.

La rete di raccolta acque bianche è stata prevista separata, Una volta che il Comune di sarà dotato di reti separate nera e bianca, verrà definitivamente allacciata alla rete comunale delle acque bianche.

L'illuminazione pubblica sarà eseguita adottando pali a stelo verticale di altezza non inferiore a 7 metri che sarà gestita a monte (sulla via Monserrato) da un quadro elettrico con differenziali di protezione.

Sotto i marciapiedi saranno previste, ad uso delle Società erogatrici, le canalizzazioni per le reti elettriche e telefoniche.

IL PROGETTO DELLO STRALCIO FUNZIONALE DEL LOTTO N.° 8

Nell'anno 2021 i proprietari del lotto ora individuato con il numero 8, signori Petretto Giovanni Antonio e moglie signora Manca Angela Maria Antonietta, intenzionati a proseguire anche in assenza di accordo con gli altri proprietari, invitarono questi con lettera raccomandata del 15 settembre a comunicare se fossero ancora interessati a proseguire nella realizzazione della lottizzazione; alcuni risposero negativamente, altri neppure risposero (allegate le lettere citate).

Nel frattempo i coniugi Petretto-Manca trasferirono la proprietà dei loro terreni al sig. Lullia Sandro Mario Dino con atto notaio Pisano del 16/12/2021 Repertori 18291 registrato a Sassari aln.° 15485.1/2021.

Il sig. Lullia intende dare attuazione a quanto previsto dalle norme di attuazione dl PUC all'articolo 2.5 ZONE "C" - espansione residenziale:

"L'attuazione degli insediamenti avviene mediante formazione di P.R.P. ai sensi di legge, con presentazione di piani esecutivi.....Il piano esecutivo sarà esteso al comparto edificatorio.

"...A seguito dell'approvazione dello studio urbanistico del comparto, il piano può essere attuato per stralci funzionali, convenzionabili separatamente.

Per stralcio funzionale si intende quella porzione di territorio, facente parte del comparto minimo previsto per la zona, avente superficie non minore di cinquemila metri quadrati o che costituisca anche per superfici minori stralcio funzionale che non pregiudichi l'intera lottizzazione della zona interessata...."

Nella situazione che si propone ricorre quanto contenuto nelle norme : per lo studio complessivo si fa riferimento alla nuova elaborazione descritta più sopra e individuata nelle tavole di progetto allegate , lo stralcio funzionale relativo al lotto n.° 8 può inquadrarsi in quanto contenuto nella norma, considerata la particolare situazione topografica : confinante con la strada comunale via Monserrato dotata di tutte le infrastrutture, non pregiudica l'intera lottizzazione che potrebbe in seguito realizzarsi secondo il progetto approvato.

Lo stato di fatto

La parte oggetto del presente stralcio ha le caratteristiche descritte per l'intera zona e cioè: tutta la zona limitrofa al PDL generale risulta parzialmente edificata, il comparto oggetto della lottizzazione è infatti completamente circondato dagli edifici prospettanti sul lato sinistro (in senso ascendente) della via Monserrato, da quelli posti a monte (case Petretto) e da quelli a valle (Seminario Vescovile); infatti confina con zona classificata "B" dal P.U.C.. Parte delle reti tecnologiche di detta zona lambiscono l'area che anzi è parzialmente attraversata da reti fognanti ed elettriche.

L'accesso all'area avviene dalla via Monserrato.

Dall'allegato "Tav. 1" – Stralcio del Piano Urbanistico Comunale – si nota come l'area costituisca un'appendice all'agglomerato urbano omogenea e che ne chiude in maniera regolare i contorni, quindi il tessuto urbano che andrà a crearsi è il naturale completamento di quello esistente.

La giacitura ha andamento regolare con leggero declivio orientato da Nord-Ovest a Sud-Est con pendenza costante mediamente intorno al 10%.

All'interno della zona, in origine terreno agricolo coltivato a vigneto, esiste un vano rustico ed una vasca di servizio al fondo agricolo, per il resto esistono alcuni muri a secco trasversali.

Le caratteristiche geomorfologiche del tratto oggetto di lottizzazione, vengono studiate e analizzate nell'allegato Studio di compatibilità geologica geotecnica .

Il progetto di lottizzazione stralcio

Lo stralcio funzionale proposto comprende solamente l'area fronteggiante la via Monserrato indicata in detto piano con il lotti n.°8, costituita da un'unica particella (F.° 67 m. 1000 di mq. 880).

I dati che si indicheranno da qui in poi sono pertanto relativi al solo stralcio

Verifica dei parametri urbanistici

- Superficie totale dello stralcio comparto	mq.	880
- Superficie oggetto di lottizzazione	mq.	800
- Volume edificabile	mc.	1.161
- Abitanti insediabili 880:100	n°	8
- Standards di legge	mq/ab	18
- Spazi pubblici nel piano	mq.	144
- Standards di piano (mq/ab) 144:	mq.	18,00
- Superficie residenziale	mq.	733
- Indice fondiario medio 1.161:880	mc/mq	1,32
- Superficie complessiva per standard	mq.	144

(data l'esiguità delle singole superfici per le varie destinazioni:

aree istruzione, attrezzature interesse comune, aree parco, gioco, sport, parcheggi, la suddivisione nei singoli standard S1, S2, S3, è puramente indicativa, rimandando al valore complessivo delle tre componenti di mq. 124 oltre mq. 20 per parcheggi.

Impianti tecnologici

Lo stralcio che si propone di fatto usufruisce degli impianti presenti nella fronteggiante via Monserrato dotata di tutte le urbanizzazioni primarie complete:

Strada di larghezza superiore a mt. 8,00 completa di sottofondo, manto bituminoso portante e di usura, marciapiedi,

rete di fognatura pubblica costruita con fognolo di sezione ovoidale cm 30x50 in calcestruzzo,

condotta idrica pubblica in ghisa sferoidale sezione cm. 150,

rete di distribuzione energia elettrica per le utenze private

rete telefonica,

rete di illuminazione pubblica con pali a stelo verticali di altezza non inferiore a 7 mt.

Nello stralcio viene prevista la sistemazione dell'area destinata a parcheggio pubblico della superficie di mq. 20 con realizzazione delle seguenti opere:

- Scavo di sbancamento per alloggiamento sottofondo,
- Calcestruzzo di fondazione dei bordi-cordonate delimitanti l'area,
- Cordonata in elementi prefabbricati di cls,
- Strato di fondazione eseguito in tout venant di cava spessore cm. 30,

- Strato di collegamento in conglomerato bituminoso – binder – spessore cm. 7,
- Manto di usura – tappettino – in conglomerato bituminoso da cm. 3.

Con una spesa complessiva di € 1.180,84 calcolata applicando alle singole categorie d'opera i prezzi del **prezzario opere pubbliche della regione Sardegna**

Ozieri 03/01/2023

Il Tecnico

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE (A):

B)- COMPUTO METRICO STRALCIO

C)- NORME DÌ ATTUAZIONE STRALCIO

D)- SCHEMA DÌ CONVENZIONE STRALCIO

E)- STUDIO DÌ COMPATIBILITA' GEOLOGICA-GEOTECNICA

F)- RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DÌ ASSOGGETTABILITA' A VAS

TAV.1 – INQUADRAMENTO GENERALE comprendente:

stralcio del PUC

estratto di mappa

carta tecnica regionale

estratto reticolo idrografico regionale

planimetria con indicazione zone di intervento

TAV.2 – PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE ESISTENTI

TAV.3 – PLANIVOLUMETRICO PIANO GENERALE

TAV.3BIS “ STRALCIO

TAV.4 – AZZONAMENTO PIANO GENERALE

TAV.4BIS “ STRALCIO

TAV.5 – PLANIMETRIA RETE FOGNARIA NERA E BIANCA

TAV.6 – PLANIMETRIA RETE IDRICA,ELETTRICA,TELEFONICA,ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV.7 – TIPI EDILIZI

TAV.8 – PARTICOLARE COSTRUTTIVO PARCHEGGIO