Comune di Sorso

Provincia di Sassari

2° Settore – Gestione Del Territorio
2.1 Servizio Urbanistica e Territorio
Via Giuseppe Carta - Località "Trunconi" – SORSO

Variante al piano di zona per l'edilizia economica e popolare comparto C1.8 del P.U.C.

RELAZIONE

Il Progettista: Ing. Marco Delrio

Assessore all'Urbanistica: Dott. Andrea Mangatia

Il Sindaco: Dott. Fabrizio Demelas

VARIANTE AL PIANO DI ZONA C1.8, INSERIMENTO NUOVO LOTTO EDIFICABILE A SEGUITO DI RIMODULAZIONE STANDARD

RELAZIONETECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Piano di Zona del comparto "C1.8" di riferimento, che ha modificato quello precedente di cui al D.R. n. 109 del 26.05.1972, è stato approvato con Decreto dell'Assessore ai Lavori Pubblici, finanze e urbanistica n. 137 del 07.02.1984, in seguito sono state approvate delle varianti rispettivamente con Delibere C.C. n. 15 del 07.02.1986, n. 18 del 26.03.2002 e n.64 del 03.10.2008

Rispetto alle previsioni originarie ci sono state notevoli variazioni in merito alla distribuzione dei volumi residenziali, alle tipologie, all'impianto planimetrico generale, compreso quello delle infrastrutture, alla destinazione dei volumi edificati (il volume previsto per servizi connessi alla residenza non è stato realizzato neppure in parte).

Inoltre la variante planivolumetrica approvata con delibera C.C. n.64 del 03.10.2008 è stata predisposta, tenendo conto dello stato di fatto, per individuare principalmente un'area edificabile da assegnare per interventi di edilizia sovvenzionata.

Allo stato attuale i volumi teorici residui, assegnati con l'approvazione del PUC con Del. C.C. n.11 del 09/03/2018 sono di difficile realizzazione e si deve pertanto predisporre una variante di assestamento che tenga conto dello stato di fatto e preveda la costruzione di nuovi corpi di fabbrica.

La volumetria complessiva del Piano di zona in esame è di mc. 77.941,00, attualmente risultano

realizzati mc. 63.835,54, per cui la volumetria residua da realizzare così suddivisa:

mc. 4.477 per servizi pubblici;

mc. 7.766 per servizi connessi alla residenza;

mc. 3.291,46 per residenza.

Tenuto conto dello stato di fatto del Comparto oggetto di variante si è proceduto alla ridistribuzione al ridimensionamento ed alla dislocazione delle aree per spazi pubblici (standard), nel rispetto della dotazione minima di 18 mq/ab. fissata dalla normativa vigente, consentendo di recuperare un'area edificabile di mq. 2.000.

Considerato inoltre che il piano attuativo è già convenzionato e che le unità abitative da realizzare saranno destinate a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge finanziaria 2008) in materia di edilizia agevolata e che allo stato attuale i mc residui per residenze non consentono di soddisfare la domanda di alloggi di EEP, ai sensi dell'art. 11 comma 2 ter della L.R. 23/85 vengono convertiti 5.708,54 mc in residenza, per cui la volumetria massima realizzabile sarà pari a 9.000 mc con la possibilità di realizzare più corpi di fabbrica.

A maggior dettaglio la nuova distribuzione è così definita:

Verifica Aree destinate a standard:

CALCOLO ABITANTI INSEDIABILI: mc 77.941,00/100= 779 ab/insed.

Dotazione minima di aree standard ai sensi dell'art. 6 del Decreto Ass. 2266/U del 22 Dicembre 1983:

S1= 779 x 4,50 mq= 3.505,50 mq

S2= 779 X 2,00 mq= 1.558,00 mq

S3= 779 X 9,00 mq= 7.011,00 mq

S4= 779 X 2,50 mq= 1.947,50 mq

Sommano = 14.022,00 mq

Verifica della dotazione minima di aree standard ai sensi dell'art. 6 del Decreto Ass. 2266/U del 22

dicembre 1983:

S1 = 3.513,51 mq

S2 = 1.590,11 mq

S3 = 7.021,37 mq

S4 = 1.997,45 mq

Sommano = 14.122,44 mq

Norme tecniche di attuazione Lotto 13

Lotto	Superficie	Indice fondiario	H maX	Volume	Distanza Confini	Distanza strade pubbliche
13	1970,52	4,56	9,00	9.000,00	5,00	3,00

1. La volumetria residua per residenze è pari a mc 3.291,46.
2. Il volume relativo ai servizi connessi alla residenza è pari a mc 7.766,00;
3. Ai sensi dell'art. 11 comma 2 ter della L.R. 23/85 vengono convertiti 5.708,54 mc in residenza, per cui la volumetria massima realizzabile sarà pari a 9.000 mc con la possibilità di realizzare più corpi di fabbrica;
4. L'edificazione dovrà avvenire entro il limite di massimo ingombro indicato in planimetria. La dotazione minima per posto auto da garantire sarà pari a 1mq/10 mc di costruzione con almeno un posto auto per alloggio. Possono essere realizzati all'aperto;
5. Non sarà consentita la realizzazione di locali interrati/seminterrati;
6. Sono consentiti massimo 3 piano fuori terra. L'altezza utile dei locali dovrà essere di mt. 2,70;
7. Le coperture potranno essere a tetto o piane, praticabili e non praticabili.
8. La distanza minima tra le pareti finestrate dovrà essere di mt 10,00. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
9. Le aree di pertinenza dovranno essere destinate e mantenute a verde. Potranno essere messi a dimora alberi di alto fusto con un minimo di 1 ogni 200 mq.