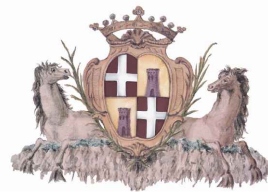


COMUNE DI SASSARI



# PUA BUDDI BUDDI

*PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO AL COMPARTO G1 DEL PUC IN VIA BUDDI BUDDI*



studio

**Staik**

Architettura  
&  
Ingegneria

Progettisti:  
Ing. Ninni Chessa

Via Galvani 18, 07026  
Olbia (OT)

Tel + Fax: 0789 620874

E\_mail :  
ninnichessa@gmail.com

sito:

**Comune di Sassari (SS), Via Buddi Buddi 14  
Fg. 53, Particelle 242, 810, 1353**

Progettista:

**Ing. Pasqualino Chessa**

Committente:

**Spesa Intelligente SPA**

Via Campalto 3/D

37036 S. Martino Buonalbergo (VR)

## RELAZIONE GENERALE

aggiornamento:

---

---

---

---

elaborato:

**PR 01**

05 2025

I disegni e tutte le specifiche fornite restano sempre di nostra esclusiva proprietà. A termini delle leggi vigenti italiane ed europee sul diritto d'autore nessun elaborato potrà, senza il nostro consenso per iscritto, essere copiato, ceduto o passato a terzi. Nessuna modifica potrà essere apportata ai disegni se non discussa con i progettisti. Nei confronti degli inadempienti si agirà per via legale.

Note:

**formato A4**



---

## SOMMARIO

1	PREMESSA .....	2
2	APPLICAZIONE ART. 3 L.R. 20/1991 .....	2
3	ESTRATTO N.T.A. DEL PUC APPLICABILI .....	3
4	CONTESTO AMBIENTALE.....	5
5	CRITERI DI PROGETTO DEL P.U.A.....	6
6	AREA DI CESSIONE AC.A - MODALITÀ .....	7
7	IDONEITÀ DEL SITO ALL'INTERVENTO .....	7
8	PARERI ED AUTORIZZAZIONI DI ALTRI ENTI .....	8
9	CONCLUSIONI .....	8



## 1 PREMESSA

Questa relazione illustra ed accompagna il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata per l'organizzazione urbanistica della sottozona G1 prospiciente La Via Buddi - Buddi a Sassari.

L'area interessata, dell'estensione di circa mq.7.047, è distinta in catasto al Foglio 39 con i mappali 242, 978 e 810.

I Terreni oggetto di piano attuativo sono di proprietà di Bolla Rossana Maria e Marco Mascia entrambi residenti a Sassari.

## 2 ESTRATTO N.T.A. DEL PUC APPLICABILI

Per semplicità, si allega un estratto delle N.T.A. in originale, con evidenziate le norme applicabili e/o applicate nel PUA in oggetto.

### ART. 54 - PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE G

1. È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata.

2. I PUA e i progetti dovranno essere redatti prevedendo le necessarie dotazioni territoriali secondo le prescrizioni di cui all'art. 8 del D.A. 2266/U/1983. In particolare nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio. Secondo quanto disposto all'art. 9 della Circ. 1/1984 del DA 2266/U/1983, nel caso di PUA di iniziativa privata, , lo stesso dovrà prevedere una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie oggetto di intervento, da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie.

~~3. La Sottozona G1 di via Verona è disciplinata nel progetto norma di cui alla TAV.5.8.2.7.~~

~~4. Per gli edifici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico ricadenti in una qualsiasi delle Sottozone G definite all'art. 53, è ammesso il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, secondo quanto previsto dall'art. 14 del DPR 380/2001.~~

### ART. 55 - SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9

#### 1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq incrementabile con PUA. Per la redazione dei piani attuativi, il Puc assegna i seguenti parametri urbanistici:

	ZONA	It max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
Interventi di iniziativa pubblica	G1, G2, G3, G4, G6, G7, G8, G9	da determinarsi in rapporto all'intervento pubblico		
Interventi di iniziativa privata	G1	1,50 o pari all'esistente	6,00 o pari all'esistente	50,00 o pari all'esistente
	G2	0,03 o pari all'esistente	6,00 o pari all'esistente	50,00 o pari all'esistente
	G3 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			
	G4	0,50 o pari all'esistente	10,00 o pari all'esistente	50,00 o pari all'esistente
	G6	0,20 o pari all'esistente	7,00 o pari all'esistente	20,00 o pari all'esistente
	G7 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			
	G8 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			
	G9 (non sono previsti interventi di iniziativa privata)			





## 2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA - OPERA PUBBLICA. I PUA e i progetti dovranno essere redatti secondo le prescrizioni di cui all'art. 54 comma 2 delle presenti NTA.

## 3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

## 4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

A) Sottozona G1 - Attrezzature di servizio pubbliche e private:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR01 - Uffici in genere pubblici o privati	
DIR03 - Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	
DIR06a - Attrezzature e strutture per la cultura	
DIR06b - Attrezzature e strutture congressuali	
COMM - Commercio	
COMM01b - Medie Strutture di Vendita (MSV)	
COMM02 - Grandi Strutture di Vendita (GSV)	
COMM04 - Parcheggi/Autorimesse a fini di lucro	
COMM05 - Commercio all'ingrosso	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	
SS - Socio- sanitaria	
SS.a - Attrezzature socio-sanitarie, comprendono: a)- servizi alla persona (ospedali, cliniche, case di cura, ecc.); b)- servizi per gli animali (case di cura veterinarie, poliambulatori veterinari);	
SS.b - Ambulatori e poliambulatori, centri sanitari per la cura delle persone e/o degli animali;	
SS.c - Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;	
SS.d - Attrezzature socio assistenziali	

Le destinazioni d'uso "TR01 - Strutture ricettive alberghiere" e "COMM – Commercio" sono ammesse complessivamente fino ad un massimo del 50% della volumetria realizzabile del comparto.

Non sono ammesse zone G con sole strutture ricettive/commerciali, o realizzate strutture ricettive/commerciali senza che vi sia già il servizio generale.



### 3 CONTESTO AMBIENTALE

L'area in oggetto, di circa 7.000 mq, è inserita in un vasto isolato rettangolare prospiciente la Via Buddi Buddi, Via Buddi Buddi, precedentemente nota come ex SP60, è una delle principali arterie di collegamento tra i quartieri di Sant'Orsola, Latte Dolce e la zona di via Pirandello, che conduce alla SS 200 in direzione Sorso. La strada a due corsie per senso di marcia offre un collegamento diretto con il centro cittadino e le aree periferiche.

L'area in oggetto, una modesta porzione di area edificabile, con all'interno alcuni rustici nel lontano passato destinati ad attività artigianali, di cui è prevista la demolizione, ricade in zona G1 nel P.U.C.

L'area è ubicata ad una quota più elevata di circa e mediamente di circa 50 cm rispetto al fronte in affaccio sulla via Buddi Buddi, al quale è collegata attualmente da due rampe di accesso del fronte stradale interamente pavimentata, pertanto il collegamento con la via Buddi – Buddi risulta facilmente realizzabile su quasi tutto il fronte di affaccio.

L'area sopra descritta con il terreno in studio sono inseriti in un contesto integralmente antropizzato, la Via Buddi Buddi attraversa un'area prevalentemente residenziale, caratterizzata da edifici di edilizia popolare e spazi verdi. Il quartiere di Latte Dolce, sorto nel secondo dopoguerra, ha una storia legata allo sviluppo urbano e sociale della città. La zona è dotata di servizi essenziali, tra cui scuole, impianti sportivi e aree ricreative

In sintesi, l'accesso a via Buddi Buddi nel quartiere Latte Dolce è facilitato da una rete stradale ben strutturata e da un efficiente sistema di trasporto pubblico, inserito in un contesto urbano in evoluzione.

Nell'area non sono presenti elettrodotti, acquedotti e fognature né altre infrastrutture.

**L'area è compiutamente urbanizzata**, perché ben servita, a bordo lotto, dalle reti idrica e fognaria, e da quelle elettrica, telefonica e digitale.

**L'area non è interessata da alcun tipo di vincolo.**



#### 4 CRITERI DI PROGETTO DEL P.U.A.

La variante alle N.T.A. del PUC recentemente approvata innova sensibilmente quelle precedenti, soprattutto relativamente alle sottozone G1, per le quali, in particolare, dispone:

- cessione del 10% dell'area al Comune da destinare a servizi pubblici;
- indice di edificabilità territoriale di 1,5 mc/mq;
- possibilità di destinazione di volumetria commerciale non superiore al 50% di quella totale;
- possibilità di destinazione di volumetria direzionale e/o sanitaria fino al 100% di quella totale;
- altezza massima di 6,0 metri.

Tenuto conto che per qualunque destinazione la odierna complessità impiantistica impone intercapedini sottosolaio non inferiori a 0,5 metri, l'altezza di 6,0 metri **consente un solo piano fuori terra**.

Il progetto non prevede viabilità "urbana" all'interno dell'area ma si propone l'utilizzo a servizio dei parcheggi, opportunamente dimensionati, anche per i collegamenti alla viabilità esterna, esistente

La necessaria condivisione delle porzioni di viabilità, parcheggi ed infrastrutture di rete (idrica, fognaria, elettrica, telefonica, etc.) compresa nel lotto di intervento, sarà conseguita con un sistema di obbligazioni e servitù tra i fruitori, compresi oneri ed obblighi di gestione e manutenzione regolati da apposita convenzione.

L'area confina su due lati con proprietà comunali destinate a viabilità; il progetto individua l'area di cessione in posizione confinante con quella comunale.

L'area di cessione viene destinata a verde alberato, in si prevede recuperare e salvaguardare alcuni Ulivi esistenti.



## 5 AREA DI CESSIONE AC.A - MODALITÀ

Il D.M. 2/4/1968, che dava attuazione alla fondamentale Legge n. 765/1967 (Legge Ponte), introduceva ex-novo *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ....”*.

Il Decreto Floris (Urbanistica n. 2266/U del 1983) che adeguava la normativa regionale facendo sostanzialmente proprio tale decreto, confermava per le sole ZONE D la destinazione del 10% dell'area dell'insediamento a servizi pubblici (segnatamente parcheggi e verde); le ZONE G, infatti, erano riservate a servizi di interesse generale, evidentemente non interessate da quelle destinazioni.

Con la previsione, nelle zone G, anche delle destinazioni commerciale e direzionale, la Circolare n. 1/84 dell'Assessorato, all'art. 9 (4), ha correttamente esteso ai relativi insediamenti lo stesso obbligo: riservare il 10% dell'area a “servizi pubblici”, *onde evitare che tutta la superficie disponibile possa essere utilizzata per servizi privati*; la corretta pianificazione dell'insediamento, in definitiva, prevede la armoniosa integrazione tra servizi privati e pubblici.

L'area AC.A è stata individuata nel rispetto di tali direttive, in posizione prospiciente l'area destinata ad utilizzo privato.

Il progetto prevede anche un nuovo ingresso dal piazzale Segni, in prossimità del confine comune, con una fascia di verde a confine.

Sembra naturale accorpare l'area di cessione a quella della porzione di viabilità esistente.

Come risulta dall'elaborato Tav. P.03, la sistemazione dell'area prevede la realizzazione di un muro di sottoscampa con sovrastante recinzione come quella esistente, riempimento con materiali proveniente dagli scavi fino alla quota stabilita, copertura con terra di coltivo e sistemazione con siepi, arbusti e piante d'alto fusto.

## 6 IDONEITÀ DEL SITO ALL'INTERVENTO

Il terreno di progetto, costituito da un banco compatto di calcare tufaceo, reso pianeggiante alcuni anni orsono ed utilizzato come giardino privato, non presenta fenomeni di inquinamento superficiale né profondo e non è stato interessato da attività estrattive, di discarica, industriali insalubri e di deposito di materiale inquinante o nocivo.



Non deve, quindi, essere preliminarmente bonificato.

Il terreno, molto stabile, risulta perfettamente idoneo all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia proposto.

## **7 PARERI ED AUTORIZZAZIONI DI ALTRI ENTI**

Per l'approvazione del PUA non è necessario richiedere pareri ed autorizzazioni ad altri Enti, diversi dall'Amministrazione Comunale.

## **8 CONCLUSIONI**

Il Piano Urbanistico Attuativo prevede:

a) La realizzazione di opere di interesse pubblico:

- area verde AC.A;

con costi di progettazione e realizzazione a carico dei richiedenti, da recuperare a valere sugli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie dell'insediamento.

b) La realizzazione di edifici da destinarsi a commercio e/o pubblici esercizi, per la metà del volume ammesso.

c) La realizzazione di parcheggi pertinenziali nelle quantità via via previste dalla normativa vigente per le diverse destinazioni.

d) L'individuazione di areole da destinare a verde d'alto fusto, attualmente inesistenti, con incremento del valore ambientale e decremento, significativo, della invarianza idraulica.

e) Il rapporto neutro del "bilancio delle terre di escavo"; zero metri cubi a discarica e zero metri cubi introdotti, ad eccezione delle terre da coltivo – oggi assenti – per le areole verdi.