

COMUNE DI SORSO

VARIANTE AL P.P. della ZONA "B" per le unità n. 288 e 289

Nota integrativa alla relazione tecnico illustrativa

SCHEMA DI PROGETTO E PRESCRIZIONI

PREMESSA

Il presente documento costituisce integrazione sostanziale in riferimento alla Richiesta di Approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di Zona "B" Settore 5 Unità 288 e 289 presentata in data 07/03/2019 Prot. n. 7035 dalla Società Sorgente Sgr SPA Fondo comune d'investimento immobiliare Donatello – Comparto n. 4 avente sede a Roma (RM), in via del Tritone, 132 (C.F. 0586181008) proprietario dell'immobile ubicato in via Marina;

In particolare il documento contiene le indicazioni delle Prescrizioni Progettuali con la motivazione del perché siano variate o cancellate o di nuovo inserimento rispetto a quanto ora Vigente con il Piano Particolareggiato di zona "B", adottato definitivamente con delibera C.C. n. 25 del 16.09.1993 resa esecutiva dal CO.CI.CO di Sassari con provvedimento n. 11276 del 16.09.1993, e successive modifiche ed integrazioni.

In aggiunta a quanto sopra viene esplicitata quindi la nuova scheda di progetto dell'unità univoca derivante dalla corrente proposta di variante.

STATO DI FATTO

Attualmente è Vigente con il Piano Particolareggiato di zona "B", adottato definitivamente con delibera C.C. n. 25 del 16.09.1993 resa esecutiva dal CO.CI.CO di Sassari con provvedimento n. 11276 del 16.09.1993 la seguente scheda di progetto per le unità 288 e 289.

STRALCIO "ALLEGATO C" PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "B" - SCHEDA DI PROGETTO RELATIVA ALLE UNITA' 288 E 289										
UNITA'	INTERVENTI AMMESSI	PARTICOLARE ARCHITETTONICI			PRESCRIZIONI PROGETTUALI	VOLUME MC			H MAX	
		DA CONSERVARE	DA ELIMINARE	DA SOSTITUIRE		ESISTENTE	INCREMENTO	TOTALE	ML	ALLINEAMENTO
288	I1, I2, I7, I8 (1)				2.5.8.9	408	710	1118	9,00	
289	I1, I2, I3, I4, I5, I6, I7, I8, I9				1.6	2543	1807	4350	7,50	

Da ciò si desume che:

per l'unità 288:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (I1), manutenzione straordinaria (I2), nuova costruzione (I8)
- sono prescritte progettualmente le condizioni **2** (*copertura a due falde*), **5** (*allineamento del fabbricato rispetto a fronte stradale per tutta l'estensione della facciata*), **8** (*divieto di realizzazione di balconi e terrazzi ricavati all'interno del filo facciata*), **9** (*"è consentita la realizzazione di terrazza scoperta nella parte del fabbricato risultante dal prescritto arretramento dell'ultimo piano, è invece vietata la realizzazione di verande*).
- è consentito un volume massimo di 1118 mc dato dalla sommatoria di 408 mc. esistenti e di un incremento di 710 mc.
- è consentita un'altezza massima di 9,00 m.
- l'unità è priva di elementi architettonici che possano essere oggetto di conservazione, eliminazione o sostituzione;

per l'unità 289:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (I1), manutenzione straordinaria (I2), restauro e risanamento conservativo (I3), ristrutturazione edilizia (I4), ricostruzione edilizia (I5), sopraelevazione (I6), demolizione parziale o totale (I7), nuova costruzione (I8), ampliamento (I9);
- sono prescritte progettualmente le condizioni **1** (*copertura a falde inclinate*), **6** (*allineamento del fabbricato rispetto a fronte stradale per una parte non inferiore alla metà continua della facciata*).
- è consentito un volume massimo di 4350 mc dato dalla sommatoria di 2543 mc. esistenti e di un incremento di 1807 mc.

- è consentita un'altezza massima di 7,50 m.
- l'unità è priva di elementi architettonici che possano essere oggetto di conservazione, eliminazione o sostituzione;

STATO IN VARIANTE

Sulla base della proposta di variante presentata e degli obiettivi in essa contenuti, la seguente scheda di progetto uniforma ed univoca le prescrizioni e la tipologia degli interventi ammissibili in funzione del riconoscimento di un'unica unità (288-289 VAR) in sostituzione delle distinte unità 288 e 289 vigenti con disomogenee indicazioni che difficilmente possono andare a creare i presupposti di interventi che siano migliorativi anche dell'aspetto estetico e paesaggistico al quale si intende con la variante meglio allinearsi.

VARIANTE ALLO STRALCIO "ALLEGATO C" PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "B" - SCHEDA DI PROGETTO RELATIVA ALL'UNITA' 288-289 VAR										
UNITA'	INTERVENTI AMMESSI	PARTICOLARE ARCHITETTONICI			PRESCRIZIONI PROGETTUALI	VOLUME MC			H MAX	
		DA CONSERVARE	DA ELIMINARE	DA SOSTITUIRE		ESISTENTE	INCREMENTO	TOTALE	ML	ALLINEAMENTO
288-289 VAR	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19				1.6.8.9.10	2976	1374	4350	7,50	

Da ciò si desume che per l'unità 288-289 VAR:

- sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (11), manutenzione straordinaria (12), restauro e risanamento conservativo (13), ristrutturazione edilizia (14), ricostruzione edilizia (15), sopraelevazione (16), demolizione parziale o totale (17), nuova costruzione (18), ampliamento (19);
- sono prescritte progettualmente le condizioni **1** (*copertura a falde inclinate*), **6** (*allineamento del fabbricato rispetto a fronte stradale per una parte non inferiore alla metà continua della facciata*), **8** (*divieto di realizzazione di balconi e terrazzi ricavati all'interno del filo facciata*), **9** (*è consentita la realizzazione di terrazza scoperta nella parte del fabbricato risultante dal prescritto arretramento dell'ultimo piano, è invece vietata la realizzazione di verande*), **10** (*la parte della unità non interessata dalla sopraelevazione deve avere copertura a falde inclinate con manto di coppi; è consentita la realizzazione di terrazza soltanto per un terzo della sua superficie ed in contiguità col volume di sopraelevazione*).
- è consentito un volume massimo di 4350 mc dato dalla sommatoria di 2976 mc. esistenti e di un incremento di 1374 mc.
- è consentita un'altezza massima di 7,50 m.
- l'unità è priva di elementi architettonici che possano essere oggetto di conservazione, eliminazione o sostituzione;

ESPLICAZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI PROPOSTE IN VARIANTE

Interventi ammessi

Rispetto allo stato vigente gli interventi ammessi sono stati nella sua generalità estesi, per quelle poche tipologie mancanti, nella porzione che sarà ex unità 288 al fine di rendere omogenei eventuali futuri interventi che non erano stati considerati di restauro e risanamento conservativo (13), ristrutturazione edilizia (14), ricostruzione edilizia (15), sopraelevazione (16) ed ampliamento (19).

Particolari architettonici

Sotto tale aspetto sia la vigente unità 288 che la 289 sono prive di elementi architettonici che possano essere oggetto di conservazione, eliminazione o sostituzione;

Non si apporta alcuna modifica a questa parte della scheda di progetto che conferma la fattispecie che la nuova unità derivata dalla variante proposta sarà di conseguenza anch'essa priva di elementi architettonici che possano essere oggetto di conservazione, eliminazione o sostituzione;

Prescrizioni progettuali

Vengono confermate le seguenti prescrizioni:

- **1** (*copertura a falde inclinate*): tale prescrizione essendo vigente nell'attuale unità 289, che rappresenta la parte di maggiore superficie di copertura, viene estesa anche alla parte minoritaria dell'unità 288 al fine di uniformarne la tipologia edilizia;
- **6** (*allineamento del fabbricato rispetto a fronte stradale per una parte non inferiore alla metà continua della facciata*): tale prescrizione è la condizione che meno discosta lo stato attuale dell'unità in variazione e le attuali prescrizioni vigenti, comportando di fatto una sorta di nulla mutato;
- **8** (*divieto di realizzazione di balconi e terrazzi ricavati all'interno del filo facciata*): si conferma tale prescrizione, per la totalità della futura univoca unità, in quanto la realizzazione di balconi e terrazzi ricavati all'interno del filo facciata risulterebbero dal punto di vista estetico e paesaggistico scarsamente accettabili;
- **9** (*"è consentita la realizzazione di terrazza scoperta nella parte del fabbricato risultante dal prescritto arretramento dell'ultimo piano, è invece vietata la realizzazione di verande*): si conferma tale prescrizione, per la totalità della futura univoca unità, in quanto la realizzazione di verande risulterebbe dal punto di vista estetico e paesaggistico non accettabile, di contro in caso di arretramento dell'ultimo piano si ritiene apprezzabile la realizzazione di terrazze scoperte la cui entità geometrica viene meglio circoscritta con l'aggiunta della successiva prescrizione n. **10**;

Vengono eliminate le seguenti prescrizioni:

- **2** (*copertura a due falde*): tale prescrizione viene eliminata in quanto contrastante con lo spirito della proposta di variante di volere rendere omogenee le tipologie di coperture prescritte ed è inoltre applicata allo stato vigente alla parte dell'unità 288 che è fortemente minoritaria in termini di superfici rispetto alla contigua 289, per cui la sua cancellazione risulta di scarso impatto nel futuro contesto generale proposto;
- **5** (*allineamento del fabbricato rispetto a fronte stradale per tutta l'estensione della facciata*): si elimina tale prescrizione in quanto risulterebbe contrastante con la prescrizione **6** sopra confermata e che interessa già allo stato vigente la maggior parte dell'edificato.

Vengono aggiunte le seguenti prescrizioni:

- **10** (*"la parte della unità non interessata dalla sopraelevazione deve avere copertura a falde inclinate con manto di coppi; è consentita la realizzazione di terrazza soltanto per un terzo della sua superficie ed in contiguità col volume di sopraelevazione"*): si ritiene di aggiungere tale prescrizione in quanto non contrastante con le n. **1** e **6** sopra confermate, in linea e non in contrasto con l'intervento ammissibile già allo stato vigente di sopraelevazione (I6) e non ultimo poiché limita la realizzazione di eventuale terrazza a livello geometrico (entro il limite di 1/3) e ne definisce la collocazione puntuale in rapporto alla parte del volume eventualmente sopraelevato e la circostante copertura comunque prescritta (come da prescrizione n. 1) a falde inclinate scelta come tipologia omogenea in questa proposta di variante.

Volume

La proposta di variante non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo vigente ed adottato che rimane invariato a 5468 mc. (quale sommatoria dei 1118 mc. dell'unità 288 e dei 4350 mc dell'unità 289).

H max

Si opta di confermare l'altezza max vigente di 7,50 m. dell'unità 289 (maggiore in termini di superficie coperta) estendendo tale dato anche alla parte residuale contigua (unità 288) al fine di omogeneizzare sotto un'unica quota l'intera futura ed univoca nuova unità che deriverà dall'approvazione di quanto proposto ed a limitazione dell'impatto paesaggistico che ne potrebbe derivare da una futuro intervento (ammissibile) di sopraelevazione.

STRALCIO PARZIALE DELLE PRESCRIZIONI PROGETTUALI ALLEGATE AL VIGENTE P.P.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AI SINGOLI
EDIFICI CONTENUTE NELLE SCHEDE DI CUI ALL'ART.6:

ALLEGATO B - PRESCRIZIONI PROGETTUALI

- 1 - Copertura a falde inclinate
- 2 - Copertura a due falde
- 3 - Copertura a padiglione
- 4 - Copertura a falde, contenuta all'interno di un cornicione di coronamento facciata avente sporgenza non superiore a cm 50.
- 5 - Allineamento del fabbricato rispetto al fronte stradale (o fronti stradali), secondo le indicazioni delle planimetrie di progetto (Tavv.4), per tutta l'estensione della facciata.
- 6 - Allineamento del fabbricato rispetto al fronte stradale (o fronti stradali), secondo le indicazioni delle planimetrie di progetto (Tavv.4), per una parte non inferiore ad una metà continua dell'intera facciata.
- 7 - E' consentita la realizzazione di balconi sporgenti rispetto al filo facciata, con sporgenza massima di cm 120, e comunque non superiore agli 8/10 della larghezza del marciapiede.
- 8 - E' vietata la realizzazione di balconi o terrazzi ricavati all'interno del filo facciata.
- 9 - E' consentita la realizzazione di terrazza scoperta nella parte del fabbricato risultante dal prescritto arretramento dell'ultimo piano ; è invece vietata la realizzazione di verande.
- 10 - La parte della unità non interessata dalla sopraelevazione deve avere copertura a falde inclinate con manto in coppi; è consentita la realizzazione di terrazza soltanto per un terzo della sua superficie ed in contiguità col volume di sopraelevazione.
- 11 - L'ampliamento indicato nella planimetrie di progetto (Tavv.4) si riferisce a tutti i piani realizzabili con esclusione del piano terra che pertanto dovrà conservare l'area di sedime esistente.

SORSO, 16/04/2019

I PROGETTISTI

ARCH. STEFANO ERCOLANI

GEOM. GIOVANNI SECHI

VARIANTE ALLO STRALCIO "ALLEGATO C" PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "B" - SCHEDA DI PROGETTO RELATIVA ALL'UNITA' 288-289 VAR										
UNITA'	INTERVENTI AMMESSI	PARTICOLARE ARCHITETTONICI			PRESCRIZIONI PROGETTUALI	VOLUME MC			H MAX	
		DA CONSERVARE	DA ELIMINARE	DA SOSTITUIRE		ESISTENTE	INCREMENTO	TOTALE		ML
288-289 VAR	I 1, I 2, I 3, I 4, I 5, I 6, I 7, I 8, I 9				1.6.8.9.10	2976	1374	4350	7,50	