

COMUNE DI SELARGIUS

03 OTT 2016

Prot. ~~37391~~ Cat.

COMUNE DI SELARGIUS

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"SANTU NIGOLA - BIA SETTIMU"
LOTTO N. 14

RICHIESTA DI VARIANTE AL PLANOVOLUMETRICO
CON FRAZIONAMENTO IN TRE LOTTI INDIPENDENTI

ELABORATI:

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

4 bis

SCALA

IL TECNICO

ING. CONTU SAMUELE
VIA CURTATONE 49, 09047 SELARGIUS (CA)
TEL.: +39 338 7466988 - E-MAIL: samcontu@libero.it
PEC: samuele.contu@ingpec.eu



LE RICHIEDENTI

DENTONI BRIGIDA GIUSTA

Dentoni Brigida Giusta

CORDEDU RITA

Rita Cordeddu

RELAZIONE TECNICA

La **richiesta di variante al planovolumetrico** è relativa al lotto n°14 della Lottizzazione convenzionata "Santu Nigola – Bia Settimu", distinto nel NCT al Foglio 35 mappale 1612.

La variante si è resa necessaria per definire una diversa distribuzione del lotto.

Tale lotto, secondo la zonizzazione del vigente PRG, ricade in zona C2, comprendente le zone per l'espansione residenziale, mentre, in base alla zonizzazione del PUC in corso di approvazione, ricade in zona C1.29 che rimanda al relativo Piano attuativo approvato.

A seguito di formale richiesta (Istanza prot. n°10240 del 10/03/2016) è stato accertato che il lotto ricade in zona HI1 (aree di pericolosità moderata) del vigente Piano di compatibilità idraulica del Comune di Selargius. Per tali aree, attualmente, non esistono particolari prescrizioni.

Il piano di lottizzazione "Santu Nigola - Bia Settimu" è stato convenzionato in data 28/05/1980 ed è stato oggetto di diverse successive varianti. L'ultima di queste, presentata proprio per l'utilizzo del lotto n°14, è stata approvata nel 1993 (Autorizzazione edilizia n°7509 del 27/09/1993 rilasciata a Cordeddu Maria Rita). In base a tale variante (vedi Tavola n°2), nel lotto n°14 è prevista l'edificazione di due corpi di fabbrica: uno nella parte antistante la Via San Nicolò, da edificarsi in aderenza al fabbricato dei sig.ri Secci, ed uno nella parte retrostante in posizione centrale.

I parametri urbanistici vigenti sono i seguenti:

- superficie nominale del lotto: mq 890;
- volume realizzabile nel lotto: mc 1377,10;
- rapporto di copertura: 23% della superficie del lotto;
- altezza massima: m 7,50;
- distacco dai confini: \geq m 5,00 e in aderenza sul fabbricato dei Secci;
- distacco dalla Via San Nicolò: \geq m 2,50;

Con la presente **variante al planovolumetrico si richiede il frazionamento del succitato lotto in tre lotti indipendenti** (vedi Tavola n°2).

Nello specifico dovranno essere costituiti:

- una **strada privata carrabile**, avente larghezza netta non inferiore a m 3,30 che consente di accedere in ciascuno dei tre lotti. Questa verrà realizzata lungo il confine a Nord-Est del lotto (confine con la scuola materna). Poiché nel marciapiede è posizionata una colonnina della Telecom che ostruisce l'imbocco della strada privata in data 15/06/2016 è stata inoltrata la domanda di spostamento della infrastruttura.

- il **lotto 14A**, con possibilità di accesso dalla strada privata e dalla Via San Nicolò.
I parametri urbanistici del lotto 14A saranno i seguenti:
 - superficie nominale del lotto: mq 376,69 + 63,00% della strada privata = mq 445;
 - volume realizzabile nel lotto: mc 688,55;
 - rapporto di copertura: 23% della superficie del lotto pari a mq 102,35;
 - altezza massima: m 7,50;
 - distacco dai confini: \geq m 5,00 ;
 - distacco dal fabbricato dei Secci: \geq m 5,00;
 - distacco dalla Via San Nicolò: \geq m 2,50;
- il **lotto 14B**, con possibilità di accesso dalla sola strada privata.
I parametri urbanistici del lotto 14B saranno i seguenti:
 - superficie nominale del lotto: mq 217,53 + 4,58% della strada privata = mq 222,50;
 - volume realizzabile nel lotto: mc 344,275;
 - rapporto di copertura: 23% della superficie del lotto pari a mq 51,175;
 - altezza massima: m 7,50;
 - distacco dai confini: \geq m 5,00 ed in aderenza sul fabbricato del lotto 14C;
- il **lotto 14C**, con possibilità di accesso dalla sola strada privata.
I parametri urbanistici del lotto 14C saranno i seguenti:
 - superficie nominale del lotto: mq 187,35 + 32,42% della strada privata = mq 222,50;
 - volume realizzabile nel lotto: mc 344,275;
 - rapporto di copertura: 23% della superficie del lotto pari a mq 51,175;
 - altezza massima: m 7,50;
 - distacco dai confini: \geq m 5,00 ed in aderenza sul fabbricato del lotto 14B;
 - distacco dai confini: \geq m 5,00 dal lotto 14A;

TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel lotto 14 A è prevista la realizzazione di **due villini monofamiliari** ciascuno con tre lati liberi ed uno in aderenza (vedi tavola n°3). Nel prospetto a Sud-Ovest del fabbricato non potranno essere realizzate delle finestre in quanto il distacco con il fabbricato dei Secci è di m 5,00 (vedi tavola n°2).

Nei lotti 14 B e 14 C si prevede la realizzazione di **un villino monofamiliare** con tre lati liberi ed uno in aderenza (vedi tavola n°3).

Ciascun corpo di fabbrica potrà essere suddiviso su più livelli, con la possibilità di realizzare il piano seminterrato, terra o rialzato, primo e sottotetto nel rispetto dell'altezza massima prevista di m 7,50, secondo gli schemi indicati nella tavola n°3.

Nella tavola n°3, inoltre, è stata riportata **a titolo d'esempio** la soluzione con piano seminterrato, rialzato, primo e sottotetto (accessibile tramite scala retrattile).

L'edificazione in ciascuno dei tre lotti sarà del tutto autonoma, ossia sarà svincolata dall'edificazione degli altri lotti.

FINITURE ESTERNE DEI FABBRICATI

Di seguito verranno indicate le finiture dei fabbricati in modo da garantire l'omogeneità dell'intervento:

- **Copertura:** dovrà essere a due falde, e rivestita con tegole laterizie;
- **Prospetti:** non si prevedono particolari prescrizioni;
- **Finestre:** la scelta degli infissi è libera;
- **Gronde e pluviali:** non si prevedono particolari prescrizioni;
- **Inferriate (parapetti e recinzioni):** non si prevedono particolari prescrizioni;
- **Recinzione:** lungo la Via San Nicolò dovrà essere per un metro cieca e per un metro a giorno;
- **Recinzioni tra i lotti:** vale quanto indicato nell'art. 102 del Regolamento Edilizio ossia recinzioni in rete metallica o cieche per un'altezza compresa tra un minimo di m 2,00 ed un massimo di m 2,50;

Selargius, 28/09/2016

