



ing. lorenzo siddi

studio tecnico
via custoza 17
selargius

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PLANOVOLUMETRICO

LOTTO 14A1 e 14A2

Piano di lottizzazione Santu Nigola Bie Settimu

NCT Foglio 35 Particelle 4496 - 4497

Via San Nicolo' 132A Selargius

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI
COMUNE DI SELARGIUS

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Variante planovolumetrica non sostanziale ai lotti 14A1 e 14A2.

Identificativi catastali: NCT Foglio 35 Mappale 4496 - 4497.

Localizzazione: Selargius, località *Santu Nigola*, via san Nicolò 132A.

Zona urbanistica: PUC vigente, zona C.1.29, Piano di Lottizzazione Santu Nigola Bie Settimu, lotto 14.

Varianti planovolumetriche precedenti: Deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 17.11.2016 su istanza protocollo generale n. 28342 del 18.07.2016 presentata dalle sigg. Dentoni Brigida Giusta e Cordeddu Rita proprietarie del lotto 14. Deliberazione del Consiglio Comunale n.42 del 26.07.2018 su istanza protocollo generale n.9665 del 05.03.2018 presentata dalla sig.ra Cordeddu Rita in qualità di proprietaria del lotto 14A.

Proprietà attuale lotto 14A1 e 14A2: Siddi Duilio Impresa Costruzioni Edili e Ristrutturazioni, partita iva n. 01776720920, con sede legale in via Custoza n.17, 09047 Selargius, cell. +39 360788068, pec siddi.duilio@pec.it, e-mail duilio.siddi@tiscali.it. Titolare sig. Duilio Siddi nato a Selargius il 09.06.1956, c.f. SDD DLU 56H09 I580G.

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Lorenzo Siddi, nato a Cagliari il 17.06.1982, residente a Selargius in via san Nicolò n.116, c.f. SDD LNZ 82H17 B354A, con studio tecnico in via Custoza n.17 Selargius, OIC n.7597 sezione A.

01 - Descrizione sintetica della proposta di variante.

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.67/2016 il lotto 14 originario del Piano di lottizzazione Santu Nigola Bie Settimu viene suddiviso in 3 lotti indipendenti (lotto 14A_B_C) serviti da una strada privata ad uso comune con ingresso dalla via San Nicolò. Con la successiva Delib. C.C. n.42/2018 il lotto 14A viene ulteriormente suddiviso nei lotti 14A1 e 14A2. La proposta di variante in oggetto prevede la fusione dei lotti 14A1 e 14A2 per ripristinare il lotto 14A così come disposto nella Delib. C.C. n.67/2016, al fine di migliorare la funzionalità del lotto.

Occorre precisare che la proposta di variante in oggetto non prevede alcun tipo di modifica ai parametri urbanistici e alla distribuzione planovolumetrica dei lotti 14B e 14C, rispetto alla situazione vigente (Delib. C.C. n.42/2018).

02 - Situazione vigente - Delib. C.C. n.42 del 26.07.2018

02.a - Parametri urbanistici lotto 14A1:

Superficie netta del lotto: 222,50 mq

Quota parte della strada privata: 0,00% pari a 0,00 mq

Superficie nominale del lotto: 222,50 mq

Volumetria realizzabile: 344,275 mc

Rapporto di copertura: 23%

Superficie coperta massima: 51,175 mq

Altezza massima: 7,50 m

Distacchi dai confini: $\geq 5,00$ m ed in aderenza con il lotto 14A2

Distacco dal lotto e dai fabbricati della famiglia Secci: $\geq 5,00$ m (vd. elaborato grafico)

Distacco da via san Nicolò: $\geq 2,50$ m

02.b - Parametri urbanistici lotto 14A2:

Superficie netta del lotto: 154,19 mq

Quota parte della strada privata: 63,00% pari a 68,31 mq

Superficie totale del lotto: 222,50 mq

Volumetria realizzabile: 344,275 mc

Rapporto di copertura: 23%

Superficie coperta massima: 51,175 mq

Altezza massima: 7,50 m

Distacchi dai confini: $\geq 5,00$ m; in aderenza con il lotto 14A1; $\geq 5,00$ m rispetto al confine con il lotto della scuola.

Distacco da via san Nicolò: $\geq 2,50$ m

02.c - Tipologie edilizie

A seguire un estratto dal relativo paragrafo della Relazione Tecnica allegata alla Delib. C.C. n.42/2018 :

"Nei lotti 14 A1 ed 14 A2 è prevista la realizzazione di due villini monofamiliari disposti a schiera ciascuno con tre lati liberi ed uno in aderenza (vedi tavola n°4). 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°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°4. Nella tavola n°4, 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 due lotti sarà del tutto autonoma, ossia sarà svincolata dall'edificazione dell'altro lotto."

02.d - Finiture esterne dei fabbricati

d1 - Copertura: dovrà essere a due falde e rivestita con tegole laterizie.

d2 - Prospetti: non si prevedono particolari prescrizioni.

d3 - Finestre: la scelta degli infissi è libera.

d4 - Gronde e pluviali: non si prevedono particolari prescrizioni.

d5 - Inferriate (parapetti e recinzioni): non si prevedono particolari prescrizioni.

d6 - Recinzione: lungo la via san Nicolò dovrà essere per un metro cieca e per un metro a giorno.

d7 - Recinzione tra i lotti: vale quanto indicato all'art. 102 Regolamento Edilizio, ossia recinzioni in rete metallica o cieche per un'altezza compresa tra un minimo di 2,00 m ed un massimo di 2,50 m.

03 - Proposta di variante plano volumetrica

03.a - Parametri urbanistici lotto 14A:

Superficie netta del lotto: 376,69 mq

Quota parte della strada privata: 63,00% pari a 68,31mq

Superficie totale del lotto: 445,00 mq

Volumetria realizzabile: 688,55 mc

Rapporto di copertura: 23%

Superficie coperta massima: 102,35 mq

Altezza massima: 7,50 m

Distacchi dai confini: $\geq 5,00$ m; $\geq 5,00$ m rispetto al confine con il lotto della scuola e della cabina elettrica.

Distacco dal lotto e dai fabbricati della famiglia Secci: $\geq 5,00$ m (vd. elaborato grafico)

Distacco da via san Nicolò: $\geq 2,50$ m

03.b - Tipologie edilizie

Nel lotto 14A è prevista la realizzazione di due villini unifamiliari indipendenti, ciascuno con tre lati liberi ed uno in aderenza, definibile dunque nel complesso come una schiera bifamiliare. Per quanto riguarda le pareti del fabbricato rivolte a sud-ovest (cioè verso il fabbricato dei Secci, vd. elaborato grafico), se non rispettano le distanze minime previste dal Regolamento Edilizio, non potranno essere finestrate, ferma restando la possibilità di realizzarvi aperture in accordo alla normativa vigente (es. art. 901 C.C. Luci). Ciascuna delle due unità immobiliari potrà articolarsi autonomamente su più livelli: interrato o seminterrato, terra o rialzato, primo e secondo sottotetto, entro il limite dei parametri urbanistici tabellati (vd. par.03.a) e del Regolamento Edilizio vigente.

L'edificazione nel lotto sarà del tutto autonoma, dunque indipendente dalle costruzioni nei restanti lotti (14B_C).

03.c - Finiture esterne dei fabbricati

c1 - Copertura: dovrà essere a falde rivestite con tegole.

c2 - Prospetti: nessuna prescrizione particolare .

c3 - Finestre: nessuna prescrizione particolare .

c4 - Gronde e pluviali: nessuna prescrizione particolare .

c5 - Inferriate (parapetti e recinzioni): nessuna prescrizione particolare .

c6 - Recinzioni: nessuna prescrizione particolare, vale quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle NTA.

n.b. la presente relazione dettaglia i contenuti dell'elaborato grafico Tavola Unica, cui si rimanda per completezza.

Selargius, Giovedì 11 Luglio del 2019

F.to digit. **Dott. Ing. Lorenzo Siddi**

