



Relazione tecnica illustrativa

Conversione della volumetria da destinare a servizi connessi alla residenza secondo L.R. n.23/1985 del art.11 comma 2 bis e successive modifiche di singola abitazione in "lottizzazione Eredi Manca G. e piu in loc. strada vicinale monte Arbus - Via Aldo Moro 24 - Lotto 4".

Dottor Perito Edile Sebastian Usai

01/05/2020

STUDIO TECNICO
Dottor Perito Edile Sebastian Usai

VIA DELLA PINETA N° 26 – 09012 CAPOTERRA – CA
P.IVA 03221140928 - C.F. SUASST86R07B354Y

- **PREMESSA**

La presente per richiedere la conversione della volumetria da destinare a servizi connessi alla residenza secondo la L.R. n.23/1985 art.11 comma 2 bis e successive per il progetto di realizzazione di 6 unità abitative lottizzazione eredi manca.

La lottizzazione denominata "Eredi Manca G. e Più" ha regolarmente stipulata una convenzione con il Comune di Capoterra e i suddetti eredi in data 14 dicembre 2004, repertorio n°30850 raccolta n°15102, Registrata a Cagliari il 15 gennaio 2005 al n°46.

Il lotto sul quale sorgono 4 unità immobiliari, della quale una porzione di proprietà della Sig.ra Torok ORSOLYA, è distinto nel N.C.E.U. al foglio 4 mapp.1823 sub. 4.

Nel piano di fabbricazione del Comune di Capoterra l'area interessata dal fabbricato ricade in zona C/1b, nei cui limiti rientra il lotto stesso.

Di seguito per completezza si riportano i precedenti atti di assenso degli immobili oggetto di variante:

VARIANTE alla pratica c.u.SUAP: 19. num. protocollo: 21914 del 05-08-2011

VARIANTE pratica c.u.SUAP: 258. num. protocollo: 258/WEB0158 del 09-07-2012

VARIANTE pratica c.u.SUAP: 665. num. protocollo: 665/WEB0283_ del 12-11-2013

La volumetria assentita nel predetto atto di assenso è di 1048,62 MC dei quali 236,88 MC per i servizi connessi e 811,74 MC per volumi residenziali per un totale di 1517,36 MC.

Con la presente si richiede la conversione parziale della volumetria da destinare a servizi connessi di un'unica unità abitativa indicata nell'ultimo progetto assentito pari a 59,09 MC in volumetria come si evince dalla Tavola 2 allegata.

- **Stralcio Regolamento Comunale**

Lottizzazione Eredi Manca: Convenzione Rep. n. 30850 del 14-12-2004 registrata a Cagliari al n.46 del 05-01-2005;

- **Disposizioni relative alla fabbricabilità**

I proprietari o consorzi di proprietari sono obbligati a presentare un piano di lottizzazione comprendente una superficie minima di mq 18.000 e, comunque, estesa all'intero comparto di zona C rimasto privo di pianificazione attuativa.

- Attrezzature e Servizi Pubblici: in ogni singola lottizzazione dovrà essere prevista una zona per attrezzature e servizi Pubblici la cui superficie minima è calcolata in 18 mq/abitante insediabile e sarà la somma delle singole aree così determinate:

- S1 (area per l'istruzione): 4,50 mq/abitante;

- S2 (area per attrezzature di interesse comune): 2,00 mq/abitante;

- S3 (spazi pubblici attrezzati): 9,00 mq/abitante;

- S4 (area per parcheggi pubblici): 2,50 mq/abitante.

Tali aree dovranno essere obbligatoriamente ubicate in continuità tra loro, al fine di garantirne un utilizzo più razionale da parte dell'Amministrazione.

• Parametri urbanistici

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,170746347 mc/mq.

(N.B.- come da convenzione comune Capoterra-Lottizz.Eredi Manca)

- Superficie minima del lotto 550 mq.

- Indice di copertura 0,25 mq/mq.

- Altezza massima 10,50 m;

- Lunghezza massima dei prospetti: 60 metri

- Numero dei piani fuori terra: 3

- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.

• Standard urbanistici

Il lotto rientra nell'area C1B – Espansione residenziale pianificata -Si tratta di zone C con derivazione dalla sottozona C1 del Programma di Fabbricazione e ricadenti all'interno del centro abitato – capoluogo.– del PUC del comune di Capoterra.

Lo sviluppo degli edifici è su due piani fuori terra e un piano interrato che ospita una cantina, mentre nella parte centrale sarà realizzato un parcheggio coperto da destinare alle quattro ville. Tutte le ville avranno parte della loro superficie destinata ai servizi privati, dati da studio e servizi igienici, dotati di antibagno.

Le 4 ville hanno le seguenti dimensioni:

Le 2 ville fronte strada hanno una superficie lorda di circa 45,00 mq per ogni piano; all'esterno posti auto scoperti e il resto della parte esterna, di circa 100,00 mq, destinato a spazio verde. Ogni villetta ha gli spazi interni divisi nel seguente modo: piano terra dato da soggiorno-cucina, bagno antibagno; piano primo con camera da letto grande, camera da letto piccola e bagno. Inoltre è garantito l'accesso con scala interna, al piano seminterrato di mq 39,70. Le unità saranno accessibili da un passo carrabile e una passo pedonale (vedi piante) dalla via denominata Monte Arbus-Via Vittoria.

Mentre nelle ville situate sul retro, la superficie lorda di ogni villa sarà di circa 96,00 mq; all'esterno posti auto scoperti e il resto della spazio, di circa 180,00 mq destinato a spazio verde. Ogni villetta ha gli spazi interni divisi nel seguente modo: piano terra dato da uno soggiorno-cucina, bagno antibagno e due verande; piano primo con camera da letto grande, due camere da letto piccole e bagno. Inoltre è garantito l'accesso con scala interna, al piano seminterrato di mq 32,80 Le villette avranno accesso esclusivo da due strade laterali, che si ricongiunge con la via Monte Arbus-Via Vittoria.

Tra le due ville sono realizzati dei locali destinati a garage di pertinenza esclusiva delle ville, con una superficie utile di circa 5,90 mq.

Per tutte le unità sono previsti spazi antibagno idonei ed i minimi dimensionali per tipologia di locale sono rispettati.

I locali abitabili rispettano i rapporti minimi di apertura finestrata pari ad 1/8 della superficie del locale.

Per quanto riguarda i servizi privati sono previsti nelle ville quattro servizi distinti, ricavati da parte della superficie delle villette che sarà destinata a ospitare studi, tutti dotati di servizi igienici. Tutti gli uffici hanno accesso e posto auto indipendente ed esclusivo.

Più precisamente i 2 uffici con accesso dalla strada Vicinale monte Arbus-Via della Vittoria avranno una superficie lorda di circa 10 mq e servizi igienici annessi.

Mentre i 2 uffici retrostanti, avranno entrambe una superficie di circa 10 mq, anche loro dotati di servizi igienici.

La parte interessata alla conversione dei volumi è legata ad uno di questi uffici retrostanti.

Capoterra li 02/05/2020

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA
