



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 Melis- Villarosa-Lotto-9 - Via Assisi 8/A".

Dottor Perito Edile Sebastian Usai

10/12/2020

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 4 unità abitative lottizzazione eredi Melis.

La lottizzazione denominata "lottizzazione Eredi Melis-Villarosa" ha regolarmente stipulato una convenzione con il Comune di Capoterra Convenzione Rep. n. 332181 del 22-01-1998 registrata a Cagliari al n. 338 del 10-02-1998 e trascritta al n. 3960 del 21-02-1998.

Il lotto sul quale sorgono 3 unità immobiliari, della quale una porzione di proprietà della Sig.ra CAPOBIANCO Valentina, è distinto nel N.C.E.U. al foglio 11 mapp.1699 sub. 3.

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.

La volumetria assentita nel predetto atto di assenso è di 656,14 MC dei quali 145,50 MC per i servizi connessi e 510,64 MC per volumi residenziali.

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 46,82 MC in volumetria come si evince dalla Tavola 2 allegata.

- **Stralcio Regolamento Comunale**

Lottizzazione Eredi Melis-Villarosa: Convenzione Rep. n. 332181 del 22-01-1998 registrata a Cagliari al n. 338 del 10-02-1998 e trascritta al n. 3960 del 21-02-1998;

- **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 1,3 mc/mq.*
- (N.B.- come da convenzione comune Capoterra-Lottizz.Eredi Melis-Villarosa)**
- *Superficie minima del lotto 550 mq.*
- *Indice di copertura 0,25 mq/mq.*
- *Altezza massima 7,50 m;*
- *Numero dei piani fuori terra: 2*
- *Distacchi dai confini: 0,7 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 m.*
- *Distacchi dagli edifici: 1,4 volte l'altezza con minimo assoluto di m 10.*
- *Spazi interni: sono consentiti solo i patii.*
- *Distacchi dal ciglio stradale: m 15 dalla statale 195; m 10 dalla provinciale La Maddalena - Capoterra; m 5 da altre strade.*

- **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. Tutte le ville avranno parte della loro superficie destinata ai servizi privati, dati da studio e servizi igienici, dotati di antibagno.

Le 3 ville hanno le seguenti caratteristiche:

Il progetto prevede la realizzazione di n.3 unità abitative, composte ciascuna da un piano interrato, da un piano terra e da un piano primo, aventi le seguenti distribuzioni interne:

Piano interrato - *accessibile da scala interna, è costituito da un unico locale di sgombero.*

Piano terra - *è costituito da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, da un disimpegno, da un bagno,più verande coperte.*

Piano primo - *è costituito da un disimpegno, da un bagno, da una camera da letto, da uno studio, più balcone.*

Inoltre è garantito l'accesso al cortile e alle relative aree per il parcheggio tramite ingresso carrabile.

Per tutte l'unità interessata 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 servizi distinti, ricavati da parte della superficie delle villette che sarà destinata a ospitare studi, tutti dotati di servizi igienici.

Più precisamente i 3 uffici con accesso dalla strada Via Assisi monte Arbus-Via della Vittoria avranno una superficie lorda di circa 10 mq e servizi igienici annessi.

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

Capoterra li 10/12/2020

IL PROGETTISTA
