

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA

Art. 11, comma 2-bis , L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "MARGINE ROSSO - COSTA DI SOPRA" LOTTO N.8 - VIA FERRARIA SNC

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 28 DEL 22/04/2003 E SUCCESSIVA
VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. N. 44 DEL 23/03/2004

CATASTO URBANO - COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA
FOGLIO 34 - MAPPALE N. 1646

TAVOLA N°	SCALA	DATA	Aggiornamenti:
A	-	Maggio 2025	Luglio 2025
CONTENUTO:			
RELAZIONE TECNICA			

I PROGETTISTI:

Dott. Ing. Corrado Dessì

Via Pindemonte n. 26, Quartu Sant' Elena

PROPRIETÀ:

OMISSIS

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

INTRODUZIONE

La presente relazione descrive la proposta progettuale per la conversione dei volumi connessi in volumi residenziali ai sensi dell'art. 11 comma 2-bis della L.R. n.23/85, relativo alla futura costruzione di un fabbricato residenziale.

Il lotto in esame è sito nella via Ferrara ed è inquadrato nel PUC del comune di Quartu Sant'Elena della zona omogenea CF Sobborghi Giardino – Margine Rosso.

In particolare si tratta del lotto n.8 sito nella via Ferrara snc e ricompreso nel Piano di Lottizzazione, di iniziativa privata, del comparto edificatorio “Margine Rosso Costa di Sopra” approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22/04/2003 e successiva Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/09/2004, nel comune di Quartu Sant'Elena.

I dati di piano prevedono la realizzazione di un volume destinato alla residenza e un volume destinato a servizi connessi con destinazione ufficio.

Il lotto in esame è oggi di proprietà OMISSIS che intende proporre al Consiglio Comunale del Comune di Quartu Sant'Elena la conversione dei volumi destinati a servizi connessi in volumi residenziali ai sensi del comma 2-bis, art. 11, della Legge Regionale n.23/85 e ss.mm.ii..

La presente relazione, con la descrizione dei nuovi dati di piano, è parte integrante della proposta di conversione suddetta.

DATI GENERALI

Secondo le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione “Margine Rosso - Costa di Sopra” e secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio Comunale di Quartu Sant’Elena, al lotto n. 8 sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie del lotto:	940,00 m ²
- Volumetria massima realizzabile:	450,60 m ³
- Volumetria destinata alla Residenza:	308,27 m ³
- Volumetria Servizi Connessi:	142,33 m ³
- Superficie massima copribile:	188,00 m ²
- Altezza Massima:	6,50 m

L’oggetto della presente relazione è quello di descrivere le previsioni progettuali e i nuovi dati urbanistici a seguito della conversione delle volumetrie destinate ai servizi connessi in volumi residenziali ai sensi del comma 2-bis, art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii. che cita testualmente:

“Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all’interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”

NUOVI DATI URBANISTICI E PREVISIONE PROGETTUALE

Con la presente relazione si descrivono i nuovi dati generali del lotto n.8, appartenente al Piano di Lottizzazione “Margine Rosso - Costa di Sopra” a seguito della conversione dei volumi destinati a servizi connessi in volumi residenziali. La variante proposta comporta i seguenti nuovi dati urbanistici:

- Superficie del lotto:	940,00 m ²
- Volumetria massima realizzabile:	450,60 m ³
- Volumetria destinata alla Residenza:	450,60 m ³
- Volumetria Servizi Connessi:	0,00 m ³
- Superficie massima copribile:	188,00 m ²
- Altezza Massima:	6,50 m

Si prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale su tre livelli di cui uno interrato, e due piani fuori terra con copertura a falde. Il fabbricato sarà edificato isolato sul lotto nel rispetto delle distanze previste dal Piano di Lottizzazione e dal R.E.

Nei locali interrati si prevede la realizzazione di ambienti destinati allo sgombero, locali tecnici e cantine. Verranno realizzati dei cavedi per consentire l'aerazione naturale dei locali interrati.

Al piano terra si prevede la realizzazione della zona giorno dell'unità immobiliare.

Al piano primo si prevede la realizzazione della zona notte dell'unità residenziale.

Le coperture saranno a falde inclinate e saranno realizzate delle verande e dei balconi sui prospetti del fabbricato.

Si prevede il collegamento tra i piani attraverso una scala interna con rampe di larghezza minima di 90 cm ed eventualmente attraverso un vano ascensore.

La recinzione del lotto verrà realizzata nel rispetto delle norme tecniche di attuazione.

La recinzione sui fronti stradali sarà realizzata con muro di altezza pari a 1,00 m sormontato da grigliati metallici di altezza massima pari a 1,50 m. Sui confini con gli altri lotti verrà realizzata con rete plastificata verde di altezza 1,20 m e ricoperta da siepe rampicante.

Le volumetrie destinate a servizi connessi secondo le previsioni dell'attuale piano di Lottizzazione saranno interamente convertite in volumi residenziali facenti parte dell'unità residenziale di futura realizzazione.

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'intervento proposto comporta la conversione di una volumetria pari a 142,33 mc, che sottratta ai 2290,60 mc di volumetria destinata a S.S.C.R. (come da Planivolumetrico Del. C.C. n. 44 del 23/03/2004), determina complessivi 2148,27 mc di volumetria per Servizi Strettamente connessi alla residenza.

TABELLA VOLUMI PRE INTERVENTO				
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME TOTALE (mc)	VOLUME RESID. (mc)	VOLUME SERVIZI (mc)
1	500	300	0	300
2	655	450	450	0
3	614	350	350	0
4a	574	355,5	355	0
4b	575	355,5	276,5	79
5	1409	940	940	0
6	930	690	690	0
7	940	450,6	308,27	142,33
8	940	450,6	308,27	142,33
9	940	450,6	308,26	142,34
10	524	324	252	72
11	593	367,2	285,6	81,6
12	1082	669,6	520,8	148,8
13	690	450	450	0
14	610	350	350	0
15	674	460	460	0
16	922	591,1	0	591,1
16bis	710	460	460	0
18	923	591,1	0	591,1
19	936	630	630	0
20	935	630	630	0
	16676	10315,00	8023,40	2290,60

Planovolumetrico Del. C.C. n. 44 del 23/03/2004

CONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DESTINATE A SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA
Art. 11, comma 2-bis, L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

TABELLA VOLUMI POST INTERVENTO				
LOTTO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME TOTALE (mc)	VOLUME RESID. (mc)	VOLUME SERVIZI (mc)
1	500	300	0	300
2	655	450	450	0
3	614	350	350	0
4a	574	355,5	276,5	79
4b	575	355,5	276,5	79
5	1409	940	940	0
6	930	690	690	0
7	940	450,6	308,27	142,33
8	940	450,6	450,6	0
9	940	450,6	308,26	142,34
10	524	324	252	72
11	593	367,2	285,6	81,6
12	1082	669,6	520,8	148,8
13	690	450	450	0
14	610	350	350	0
15	674	460	460	0
16	922	591,1	0	591,1
16bis	710	460	460	0
18	923	591,1	0	591,1
19	936	630	630	0
20	935	630	630	0
	16676	10315,00	8165.73	2148,27

Planovolumetrico Variante proposta

Si riporta nel seguito la tabella di riepilogo e di confronto tra gli standard urbanistici di lottizzazione e quelli modificati a seguito della presente variante.

STANDARD URBANISTICI LOTTIZZAZIONE POST INTERVENTO				
	DA LOTTIZZAZIONE		DA RICHIESTA DI CAMBIO D'USO	
Superficie Complessiva		28655 mq		28655 mq
Cessione di Piano 30%	0,30x28655	8597 mq	0,30x28655	8597 mq
Indice Territoriale Massimo		0,4 mc/mq		0,4 mc/mq
Indice Fondiario Massimo		0,75 mc/mq		0,75 mc/mq
Volume Complessivo Realizzabile (100%)	0,40x28655	11462 mc	0,40x28655	11462 mc
Volume Residenziale	70%	8023,4 mc	71,24%	8165,73 mc
Volume Servizi Connessi	20%	2292,4 mc	18,74%	2148,27 mc
Volume Servizi Pubblici	10%	1146,2 mc	10%	1146,2 mc

In definitiva con la variante proposta si avrà una modificazione degli standard urbanistici conformi con quanto previsto dal comma 2-bis, art. 11 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii.

Quartu Sant'Elena, Luglio 2025

*IL TECNICO
DOTT. ING. CORRADO DESSI*