

**Architetto**  
**Francesca Sanna**

**Via De Gasperi 13**  
**07100-SASSARI (SS)**

***Variante Urbanistica per la  
trasformazione della volumetria  
destinata a servizio connesso in  
volumetria per residenza***

## **RELAZIONE TECNICA**

***Committente:***  
***Carta Rossana***

***IL PROGETTISTA***  
***Arch. Francesca Sanna***

***DATA: Giugno 2020***

***COLLABORATORE***  
***Geom. Pietro Canu***

# Relazione Tecnica *Illustrativa Variante Urbanistica*

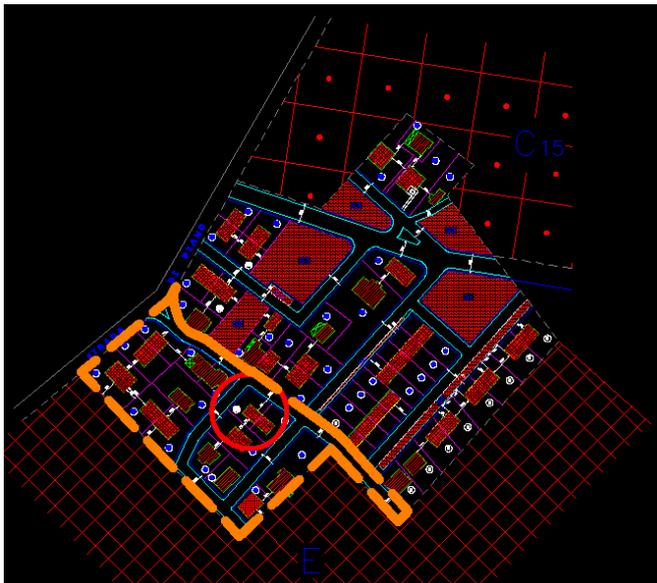
La sottoscritta Arch. Francesca Sanna, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari, al n° 576, con studio in Via De Gasperi n° 13 Sassari, redige la seguente relazione, inerente la variante urbanistica per la trasformazione della volumetria destinata a servizio connesso in volumetria per residenza, atta alla realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione nel Comparto C2.4 Maccia di Lari al lotto n° 22.

## 1. Descrizione dell'area oggetto di intervento.

L'area in oggetto è inserita all'interno del comparto C2.4 Maccia di Lari, Piano Attuativo di Risanamento, adottato con Delibera di Consiglio comunale nel 22/12/1997 e approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n° 84 del 30/11/1998, approvato ai sensi dell'Art.32 della LR n. 23/1985. Il lotto oggetto di variante è il n° 22 con una superficie da planivolumetrico pari a 407 mq e volumetria realizzabile pari a 375 mc per volumetria residenziale e mc 158 per volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza.



Il comparto risulta frazionato in 2 stralci funzionali; il primo completo di fognature, illuminazione pubblica, asfalti e realizzazione parziale dei marciapiedi mentre il secondo non ancora attuato.



Al fine di poter utilizzare un maggior incremento volumetrico, viene allegato al presente progetto una proposta di variante al piano attuativo ai sensi dell'art 11 comma 2bis della L.R. 23/85 inserito con art. 16 c.1 L.R. 1/2019) il quale recita:

*"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."*

Il comma 2 è stato implementato con art. 16 c.1 L.R. 1/2019 il quale non trasforma tutta la volumetria destinata ai servizi connessi

*"La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo."*

Il calcolo quindi della volumetria realizzabile previo parere positivo del Consiglio Comunale è il seguente:

**CALCOLO DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA**

$$mc. 39.006 * 5\% = mc 1.950,00$$

**VOLUME CONVERTIBILE DA SERVIZIO CONNESSO A RESIDENZA**

$$7.806,00 - 1.950,00 = mc 5.856,00$$

**PERCENTUALE DI VOLUMETRIA UTILIZZABILE DAL LOTTO N° 22**

$$(158/7.806,00) * 100 = 2,02\%$$

$$5.856,00 * 2,02\% = \mathbf{118,23 MC}$$

**TOTALE VOLUMETRIA PER RESIDENZA**

$$375,00 + 118,23 = \mathbf{493,23 MC}$$

**TOTALE VOLUMETRIA PER SERVIZIO CONNESSO**

$$1950,00 * 2,02\% = \mathbf{39,39 MC}$$

<b>PLANOVOLUMETRICO</b>					
LOTTO n°	Superficie Lotto mq.	Volume esistente	Volume Max consentito residenze	Volume Max consentito servizi	Annotazioni
<b>SITUAZIONE SU PLANOVOLUMETRICO STATO APPROVATO</b>					
22	407	-	375,00	158,00	
<b>SITUAZIONE SU PLANOVOLUMETRICO STATO IN VARIANTE</b>					
22	407	-	493,23	39,39	

#### **4. AMMISSIBILITÀ DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

L'intervento proposto, dal punto di vista urbanistico è ammissibile, previo parere positivo del Consiglio Comunale, in quanto rientra nei parametri definiti dalla L.R. 1/2019 art. 16 comma 2. La presente variante modifica la volumetria destinata a residenza solo per il lotto n° 22, lasciando invariata la normativa di attuazione, i parametri urbanistici quali indice territoriale, altezze massime degli edifici, distanze minime tra strade e confini di proprietà, distanza minima tra pareti finestrate, tipologie edilizie, sistema viario e la dotazione delle aree destinate a standard urbanistici.

#### **5. CONCLUSIONI**

La sottoscritta Arch. Francesca Sanna, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari, al n° 576, con studio in Via De Gasperi n° 13 Sassari

**ASSEVERA:**

che la presente variante modifica la volumetria destinata a residenza solo per il lotto n° 22, lasciando invariata tutti gli altri parametri urbanistici.

Giugno 2020

Il Tecnico  
Arch. Francesca Sanna