

**PROVINCIA DI CARBONIA IGLESIAS
COMUNE DI IGLESIAS**

**VARIANTE NON SOSTANZIALE PER MODIFICA DELLA SOLA
TIPOLOGIA EDILIZIA NEL LOTTO Y8 DEL COMPARTO Y DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DENOMINATO FRAGATA NORD**

Proprietari: STEFANIA, GRAZIELLA SATURNIA E GIORGIO MANCA

RELAZIONE DESCRITTIVA

RELAZIONE

1. OGGETTO

IGLESIAS (CI) – Variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di Fragata Nord – **Comparto Y – sub comparto 8** – Proponenti: Manca Stefania, Graziella Saturnia e Giorgio, comproprietari - Con la variante richiesta si propone esclusivamente la modifica della tipologia edilizia senza variazione della volumetria assegnata al lotto.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento del lotto di cui si propone la modifica ricade all'interno della suddetta lottizzazione, inquadrata nel PRG vigente del Comune di Iglesias in zona "C – di espansione", è sita in località "Fragata Nord", ed è distinta nel catasto terreni del Comune di Iglesias come segue:

- Foglio 501 – Mappale 340 – Superficie Ha 00.01.58;
- Foglio 501 – Mappale 342 – Superficie Ha 00.02.99;
- Foglio 501 – Mappale 350 – Superficie Ha 00.01.59;
- Foglio 501 – Mappale 1243 – Superficie Ha 00.00.68;
- Foglio 501 – Mappale 1245 – Superficie Ha 00.01.41;
- Foglio 501 – Mappale 1247 – Superficie Ha 00.00.34;
- Foglio 501 – Mappale 1249 – Superficie Ha 00.32.04.

Complessivamente l'area di cui sopra ha una superficie catastale di Ha 00.40.63 e una superficie reale di Ha 00.40.72.

Al lotto in oggetto si accede dalla viabilità pubblica di Piano che giunge dalla via principale (Corso Colombo) passando attraverso via Einaudi oppure da via Giolitti e da via Piredda.

3. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO (ELABORATI)

Costituiscono parte integrante della variante al P.P. i seguenti elaborati:

- *Relazione Descrittiva;*
- *Tav. 1 Inquadramento: stralcio catastale, stralcio aerofotogrammetrico e PUC vigente;*
- *Tav. 2 Situazione di cui al P.P. approvato;*
- *Tav. 3 Situazione in variante dell'area di intervento;*
- *Tav. 4 Dettaglio dei lotti nei quali si può estendere il fabbricato in aderenza al confine;*

4. DATI TECNICI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO

L'attuale P.P. è stato definitivamente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.113 del 28 aprile 1989.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.123 del 5 dicembre 1991 è stata approvata una variante al planivolumetrico che modificava l'assetto dei lotti nel sub comparti Y1 e Y2.

In data 27 luglio 1992 è stata registrata, presso l'allora Ufficio del Registro, al n.1666, la convenzione per la cessione di aree e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto Y di cui al repertorio n.6938.

Nel Piano si prevedeva per il lotto Y8 una volumetria massima insediabile di mc 12.290,00 ed una superficie di mq 3975,00.

Da ciò discende che l'indice di fabbricabilità fondiaria per il lotto in questione fosse di mc/mq 3,09.

Il Piano Particolareggiato indicava per il lotto in oggetto, quale tipologia edilizia, due fabbricati in linea.

Le combinazioni approvate col Piano erano le numero 3 e 4 della tipologia BACB stabilendo il volume di insediamento rispettivamente in mc 6245,00 e 6045,00.

Nella combinazione n.3 la tipologia autorizzata indicava la realizzazione di 4 piani residenziali e un piano (terra) commerciale con un'altezza complessiva sul filo esterno di ml 15,50.

Nella combinazione n.4 invece la tipologia indicata prevedeva un fabbricato interamente residenziale con 5 piani oltre un piano pilotis, per un'altezza complessiva sul filo esterno di ml 17,50.

5. DATI TECNICI DELLA VARIANTE

La conformazione planimetrica del lotto è stata già definita dalle urbanizzazioni primarie realizzate in parte dall'Amministrazione Comunale ed in parte dai richiedenti.

A tal proposito si precisa che nella convenzione è stato allegato un tipo di frazionamento assunto a base della formazione dei lotti e delle cessioni effettuate a favore del Comune di Iglesias.

Dall'esame del frazionamento si riscontra che la superficie fondiaria dei richiedenti è di mq 4.063,00, così come effettivamente risulta anche dagli allineamenti stradali esistenti che hanno definito il lotto in questione.

In una tabella allegata al Piano approvato si indica quale superficie del lotto mq 3.975,00.

Con la proposta di modifica del lotto Y8 si vuole suddividere l'appezzamento (di consistenti dimensioni) in alcuni lotti la cui superficie e i restanti parametri urbanistici sono contenuti nella tabella riportata nella tavola n.3.

Quindi, precisato che la sagoma e la volumetria del lotto non sono oggetto di variazione, lo scopo principale della richiesta di variante è di ottenere il contenimento dell'impatto panoramico riducendo drasticamente l'altezza dei fabbricati che si andranno ad insediare.

Infatti le attuali previsioni di altezza dei fabbricati pari a ml 15,50/17,50 saranno ridotte ad un massimo di ml 9,00 fuori terra misurate al filo della gronda.

Restano invariate anche le regole sulle distanze dalle strade e dai confini e tra fabbricati con pareti finestrate.

Infatti le NTA del Piano prevedono un distacco dai confini e dalle strade principali di ml 5,00, mentre dalle strade secondarie è consentito distanziarsi solamente ml 2,50.

Nei nuovi lotti "P" e "Q" si potranno realizzare i fabbricati a distanza di ml 2,50 dal confine nel lato verso nord nord-est, in considerazione del fatto che confinano con la strada privata di accesso della larghezza di ml 4,50, distanziandosi di fatto, dagli altri lotti edificabili posti a valle, ml 7,00.

Ai sensi del DM n. 1444/68, resta invariata la distanza minima tra pareti finestrate fissata in ml 10,00.

Nella tavola 4, per i lotti B-C, D-E, F-G, M-N-P-Q, si propone la possibilità di realizzare i fabbricati fino al confine previo accordo tra le parti.

Per poter realizzare in aderenza è necessario che i proprietari dei lotti suddetti stipulino un accordo dal quale risulti il loro assenso a tale tipologia di edificazione.

Tale accordo, che non opera nel caso in cui la proprietà dei lotti sia la stessa, dovrà risultare da atto scritto ed essere regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Non è obbligatorio che la richiesta di costruzione in aderenza sia presentata dai proprietari di tutti i lotti, ma potrà essere inoltrata anche dai proprietari di due singoli lotti che abbiano un lato in comune.

I nuovi fabbricati che si andranno a realizzare dovranno riproporre in via generale i caratteri tipici dell'edilizia tradizionale al fine di armonizzarsi con il contesto insediativo ed ambientale circostante fatto di costruzioni che sono esclusivamente

residenze di tipo a schiera, uni e bifamiliari in villetta e singole; non esistono fabbricati con tipologia a torre.

Gli spazi esterni non pavimentati dovranno essere sistemati a verde e andranno accuratamente mantenuti.

Le essenze arboree dovranno essere preferibilmente tipiche della flora locale e di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona;

Sono da escludere in via generale tutte le conifere e comunque alberi d'alto fusto.

Le recinzioni delle aree private prospicienti le strade pubbliche dovranno essere realizzate parte in muratura e parte con cancellate in ferro e non superare l'altezza di 2,00 ml misurata dalla quota media del piano del marciapiede prospiciente il lotto.

In ogni caso la parte cieca non può superare l'altezza di 1,00 m.

Iglesias, 04 febbraio 2015

I tecnici

Dott.Ing. Salvatore Angelo Figus

Geom. Efsio Giuseppe Mongitto