



COMUNE DI UTA

2[^] VARIANTE NON SOSTANZIALE

Art. 2 L.R. 2 Agosto 2013, n°19

LOTTIZZAZIONE SERRA E PIU' -

COMPARTO B

Adozione Definitiva : Del. del C. C. n. 16 del 20/05/2008

Convenzione : data 20/11/2008 rep. 10085

1[^] variante non sostanziale: Del. del C. C. Numero 25 Del 02-08-13

ALL. A

RELAZIONE

GENERALITA'

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 20/05/2008, è stato adottato definitivamente, ai sensi dell'art. 20, c. 4 della L.R. 45/89, il Piano di Lottizzazione "Serra e più - Comparto B", su un'area distinta in catasto terreni del Comune di Uta al foglio 5 mappale (ex) 242, ricadente nel P.U.C. vigente in zona C1 (Espansione Residenziale).

L'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato nel foglio annunci legali del BURAS n.23 del 28/07/2008 e in data 20/11/2008 rep. 10085 è stata stipulata la convenzione con la quale sono stati definiti i rapporti tra il Comune di Uta e i signori Mancini Lucia nata a Roccafluvione (AP) il 04/12/1941, Serra Francesco nato a Uta il 05/02/1973, e Serra Mariantonia nata a Cagliari il 22/09/1971 quali proprietari dei terreni interessati alla lottizzazione.

L'area è stata frazionata generando i mappali 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676.

In data 18/02/2010 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia a lottizzare n. 1/2010 di seguito rinnovata in data 07/04/2011 con Concessione Edilizia n. 65/2011 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto B, in quanto i termini per l'inizio lavori previsti nel provvedimento n. 1/2010 erano scaduti. Ad oggi i lavori non sono stati ancora iniziati.

La presente istanza propone una variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione "Serra e più - comparto B".

VARIANTE

I piani attuativi, prima di porre in atto la loro effettiva esecuzione, necessitano spesso di contenute variazioni che consentono, ad esempio, di ottimizzare gli spazi interni dei lotti fondiari, la distribuzione interna o la tipologia dei fabbricati e altri aspetti di dettaglio e hanno il fine comune di migliorare la fruibilità delle aree e la qualità generale dell'intervento.

Il mercato attuale ha imposto che l'offerta immobiliare venga adeguata alle attuali possibilità finanziarie degli acquirenti. Questo aspetto ha un riflesso anche nella pianificazione urbanistica, soprattutto quando l'intervento prevede la realizzazione di edifici residenziali. Per rendere sostenibile l'intervento di urbanizzazione e la successiva edificazione, occorre avere la possibilità di edificare tipologie edilizie che possano essere proposte nel mercato attuale, o comunque è preferibile prevedere una varietà di tipologie edilizie che consentano di soddisfare acquirenti con differenti capacità economiche.

Nella Lottizzazione Serra e più – comparto B gli attuali tipi edilizi proposti, non permettono di edificare fabbricati con caratteristiche compatibili con le esigenze di mercato e l'attuale suddivisione dei lotti non permette la corretta differenziazione dei tipi edilizi, il corretto orientamento e in generale rende l'intervento di urbanizzazione e edificazione economicamente non sostenibile.

La variante, in ottemperanza alla Legge Regionale 2 agosto 2013, n.19, non incide sul dimensionamento volumetrico del piano, non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico. Come si evince dalla Tav. 2, la variante non modifica dunque il dimensionamento attuale e lascia inalterate le aree precedentemente stabilite in base al D.A. 22 dicembre 1983 n°2266/U.

In modo specifico la variante lascia inalterato:

- Zone a verde o dedicate a servizi pubblici (S1+S2+S3)
- Parcheggi pubblici (S4)
- Viabilità di lottizzazione

- Superficie fondiaria
- Superficie di allargamento della viabilità esistente
- Superficie per la Cabina Enel
- Perimetrazione e superficie del comparto

Le variazioni apportate possono essere così sommariamente distinte:

- **Differente suddivisione interna della superficie fondiaria:**
gli attuali lotti 1,2,3,4,5 verranno sostituiti dai lotti post intervento 1,3 come indicato nella Tav. 3 allegata;
- accorpamento dei attuali lotto 9,10,11 sostituiti con il lotto post intervento 2 come indicato nella Tav. 3 allegata;
- modifica delle attuali tipologie edilizie come riportato nella Tav. 5
- redistribuzione funzionale dei volumi residenziali ed i volumi per servizi connessi alla residenza all'interno dei lotti fondiari;
- variazioni delle distanze dai confini come indicato nella tav. 3 allegata.

L'accorpamento e la nuova suddivisione interna di alcuni lotti consente di avere maggiore libertà nello sviluppo attuativo del Piano, e consente inoltre di realizzare delle tipologie edilizie più idonee al contesto urbano che caratterizza la zona.

COMPARTO B – TABELLA LOTTI					
ANTE INTERVENTO					
N° lotto	Sup. (mq)	Vol Max Resid (mc)	Vol. Serv. Conn. Res.	Vol.Totale (mc)	Indice fond. Mc/mq
1	275,00	523,21	149,49	672,7	2,45
2	229,00	435,69	124,48	560,17	2,45
3	325,00	618,34	176,67	795,01	2,45
4	519,00	987,44	282,13	1269,57	2,45
5	478,00	909,44	259,84	1169,28	2,45
6	427,00	812,4	232,12	1044,52	2,45
7/8	521,00	991,25	283,21	1274,46	2,45
9	340,00	646,88	184,82	831,7	2,45
10	321,00	610,73	174,49	785,22	2,45
11	469,00	892,31	254,95	1147,26	2,45
TOT	3904,00	7427,69	2122,2	9549,89	2,45

POST INTERVENTO					
N° lotto	Sup. (mq)	Vol Max Resid (mc)	Vol. Serv. Conn. Res.	Vol.Totale (mc)	Indice fond. Mc/mq
1	708,00	1504,79	205,48	1710,27	2,42
2 (ex 9,10,11)	1130,00	2441	703	3144	2,78
3	1118,00	2110	888	2998	2,68
4 (ex 6)	427,00	964	209,16	1173,16	2,75
5 (ex 7/8)	521,00	407,9	116,56	524,46	1,01
TOT	3904,00	7427,69	2122,2	9549,89	2,45

La presente variante non modifica il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico e non riduce la dotazione di queste ultime, non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione del PL e non incide sul dimensionamento previsto nel rispetto del D.E.A.L.F.U.N. 2266/U.

La soluzione proposta è caratterizzata da una maggiore organicità, e permette di edificare fabbricati con superfici in pianta più modeste, generando dunque spazi pertinenziali maggiori, e migliorando in generale la qualità dell'intervento.

Tecnico
Ing. Marcello Cinus