

# COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

## Città Metropolitana di Cagliari

### STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S\* - RESIDENZIALE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008

### VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE PER STRALCI FUNZIONALI CONVENZIONABILI SEPARATAMENTE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024

### RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO N.01

LOTTE COMPRESI TRA LE VIE D'AZEGLIO,  
PIEMONTE, ORSINI, ROMANIA, FRANCIA

Fg. 33 mapp. 2392/2394 e altri - Fg. 53 mapp. 3956/2376 e altri

|                                                      |            |                     |                |
|------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------|
| TAVOLA N.<br>Allegato A1                             | SCALA<br>- | DATA<br>Aprile 2026 | Aggiornamenti: |
| OGGETTO:<br><br>REGOLAMENTO E<br>NORME DI ATTUAZIONE |            |                     |                |

PROGETTAZIONE A CURA DI:

Dott. Ing. Corrado Dessi  
Piazza Giovanni XXIII 70, 09128 - Cagliari (CA)

IL COMMITTENTE:

Finvit S.R.L.  
Via L. Pierobon 46, 35010 - Limena (PD)

# COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA

Città Metropolitana di Cagliari

## STUDIO DEL COMPARTO IN ZONA B/S\* - RESIDENZIALE

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 31/01/2008

## VARIANTE ALLO STUDIO DI COMPARTO ATTUABILE PER STRALCI FUNZIONALI

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 08/10/2024

## RICHIESTA DI ATTUAZIONE DELLO STRALCIO N.1

## REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

### *Premessa*

La Società FINVIT S.r.l. è proprietaria esclusiva dei mappali 2392 e 2394 censiti al Catasto Terreni al foglio 33 e dei mappali 3956 e 2376 censiti al Catasto Terreni al foglio 53 che ricadono interamente nel Comparto; la Società è inoltre proprietaria di una quota indivisa (pari a 1/5) dei mappali 2400, 2398, 2506, 2450 del foglio 33.

La Società FINVIT S.r.l. ha manifestato da tempo la volontà di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nello Studio di Comparto approvato, ***ma ha riscontrato l'impossibilità oggettiva di procedere alla realizzazione delle opere per mancanza di accordo con i proprietari delle aree ricomprese nel comparto.***

La Società FINVIT S.r.l., ai sensi dell'art.3 comma 3 della L. R. n.20 del 01/07/1991 e ss.mm.ii., intende promuovere una rimodulazione dello studio dell'intero comparto edificatorio attuabile per ***stralci funzionali convenzionabili separatamente*** che consentano l'edificazione

dei volumi di propria competenza sulle aree di sua proprietà esclusiva, senza incidere sulla potenzialità edificatoria e sui diritti altrui.

Facendo seguito alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.83 del 08/10/2024 con la quale il comune di Quartu Sant'Elena autorizzava la società proponente alla predisposizione del Piano Attuativo in Variante, lo scrivente ha redatto il seguente regolamento di attuazione quali norme di riferimento per l'attuazione del comparto edificatorio.

## **Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento detta norme alle quali ci si deve attenere nell'ambito del Piano Attuativo della zona B/S\* attuabile per stralci funzionali ricompresa tra la via Piemonte, Via d'Azeglio, Via Romania, Via Francia, Via Orsini e Via Principessa Jolanda.

Per quanto qui non espressamente riportato vale quanto contenuto nelle Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio del vigente Piano Urbanistico Comunale le cui disposizioni, in caso di difformità, prevalgono rispetto a quelle di seguito riportate.

## **Art. 2 – PARAMETRI EDILIZI**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

### ***Lotto 1-2:***

Destinazione d'uso Residenziale e Servizi connessi con la residenza

|                         |       |    |
|-------------------------|-------|----|
| Superficie del Lotto    | 1213  | mq |
| Volume Residenziale     | 5094  | mc |
| Volume Servizi Connessi | 1455  | mc |
| Volume Complessivo      | 6549  | mc |
| Altezza Massima         | 17,00 | m  |
| Distacco dai confini    | 5,00  | m  |

### ***Lotti 3 e 4:***

Destinazione d'uso Residenziale e Servizi connessi con la residenza

|                         |       |    |
|-------------------------|-------|----|
| Superficie del Lotto    | 780   | mq |
| Volume Residenziale     | 3276  | mc |
| Volume Servizi Connessi | 936   | mc |
| Volume Complessivo      | 4212  | mc |
| Altezza Massima         | 17,00 | m  |
| Distacco dai confini    | 5,00  | m  |

**Lotto 5-6:**

Destinazione d'uso Residenziale e Servizi connessi con la residenza

|                         |       |    |
|-------------------------|-------|----|
| Superficie del Lotto    | 938   | mq |
| Volume Residenziale     | 3939  | mc |
| Volume Servizi Connessi | 1126  | mc |
| Volume Complessivo      | 5065  | mc |
| Altezza Massima         | 17,00 | m  |
| Distacco dai confini    | 5,00  | m  |

**Art. 3 – TIPI EDILIZI**

L'edificazione dei lotti appartenenti al Comparto dovrà effettuarsi con tipologie edilizie di fabbricati isolati secondo le seguenti indicazioni:

Sono previsti corpi di fabbrica isolati all'interno dei lotti, che si sviluppano su cinque livelli di cui un piano terra e 4 piani alti; potranno essere realizzati uno o più corpi scala per ciascun lotto. Possono essere realizzati anche dei locali sottotetto oltre l'ultimo piano con destinazione sgombero nei limiti dell'altezza massima.

Nella progettazione dei fabbricati per il lato in aderenza è ammesso uno sfalsamento massimo di m 2.00 tra i fili dei corpi di fabbrica; i lotti potranno essere accorpati unificando i parametri edilizi dei due lotti in un unico lotto, in tal caso potranno essere realizzati uno o più corpi scala.

#### **Art. 4 – SERVIZI CONNESSI**

Le volumetrie previste per la realizzazione dei servizi connessi possono essere distribuite sia al piano terra che al piano primo.

#### **Art. 5 – COPERTURA DEGLI EDIFICI**

La copertura dei tipi edilizi previsti sarà preferibilmente a tetto con falde inclinate. È consentita tuttavia la realizzazione di copertura piana.

#### **Art. 6 – ALTEZZE DI INTERPIANO E DEGLI EDIFICI**

Le altezze di interpiano e le altezze massime indicate negli elaborati di progetto sono vincolanti. L'altezza minima interna è pari a 270 cm. L'altezza massima è pari a 300 cm.

L'altezza minima per i locali al piano interrato è pari a 240 cm.

#### **Art. 7 – PIANI INTERRATI**

In entrambi i tipi edilizi è consentita la realizzazione di piani interrati anche estesi oltre la sagoma del fabbricato in elevazione purché la parte eccedente sia destinata a parcheggio.

#### **Art. 8 – SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DEI LOTTI**

Le aree non edificate potranno essere destinate ad aree comuni non divise, oppure aree private a servizio delle singole unità immobiliari situate al piano terra e potranno essere destinate a parcheggio.

## **Art. 9 – RECINZIONI E ACCESSI**

La realizzazione delle recinzioni è facoltativa.

Le recinzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata o anche rivestita con materiali lapidei di colore chiaro per una altezza massima di 100 cm e sovrastante parte a giorno che potrà essere realizzata in ferro lavorato e verniciato per un'altezza massima pari a 200 cm. Potranno essere realizzati pilastri in muratura o in cls, intonacati e tinteggiati per un'altezza massima pari a 220 cm.

I cancelli pedonali e quelli carrabili dovranno essere realizzati in ferro lavorato o in ferro e legno. Sono anche consentite delle pensiline al di sopra degli ingressi, purché aggettanti non più di 20 cm dalla linea di confine verso strada.

## **Art. 10 – PROSPETTI E DECORO DEGLI EDIFICI**

Nelle nuove costruzioni o nella modifica degli edifici esistenti appartenenti al Comparto edificatorio tutte le pareti esterne prospettanti su spazi esterni, sia pubblici che privati, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione nel tempo delle strutture stesse.

I rivestimenti possono essere sia intonaci con rivestimenti plastici che materiali lapidei o ceramici di colore chiaro.

Nelle stesse pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, apparecchiature tecnologiche che non siano previste in sede di progetto presentato per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni.

Qualora tali superfetazioni dovessero essere realizzate successivamente alla costruzione del fabbricato esse dovranno essere inserite armonicamente nella situazione esistente e la loro sistemazione nelle pareti dovrà essere attuata secondo accurate scelte di carattere funzionale ed architettonico da riportare, prima della loro esecuzione, in apposito progetto da presentare per l'approvazione dell'Ufficio Tecnico.

Le tubazioni degli impianti tecnici non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi o in modo tale da consentire una soluzione idonea secondo le prescrizioni di cui sopra.

Per le unità di condizionamento visibili dalla strada o da altri spazi pubblici è prescritta l'adozione di accorgimenti volti a mascherare il macchinario. Deve essere prioritariamente valutata la possibilità di sistemazione in balconi o verande in posizioni che ovviamente non consentano la vista del macchinario stesso.

Quartu S.E., Aprile 2026

*Il tecnico incaricato  
Dott. Ing. Corrado Dessì*