



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

*AMBIENTE, TUTELA DEL TERRITORIO,
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA.*

Il dirigente

Relazione istruttoria

Oggetto: variante semplice al piano di utilizzo del comparto “B” del piano particolareggiato della zona omogenea C3 del PRGC, per la modifica della percentuale di distribuzione dei volumi connessi con la residenza e i volumi residenziali.

Si relaziona sulla richiesta di cui all’oggetto pervenuta in data 26.01.2018 prot.3692 a nome del Dott. Gian Michele Virdis, in qualità di amministratore delegato della società “IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l.

La variante proposta interessa il comparto B della zona omogenea C3 di cui la “IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l.” è la società lottizzante .

Il piano particolareggiato della C3 è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 20.05.1996 e successivamente il piano è stato approvato definitivamente con deliberazione del consiglio Comunale n.20 del 07 marzo 1997, individuando cinque Comparti edificatori, contraddistinti con le lettere A, B, C, D, E la cui utilizzazione veniva assoggettata alla preventiva stipula con l'Amministrazione Comunale di una apposita convenzione.

Con atto repertorio n. 60187/23449, registrato a Sassari il giorno 11 gennaio 2001 al n. 97 fra il Comune di Porto Torres e la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." è stata stipulata la Convenzione relativa al Piano Particolareggiato dell'area costituente il Comparto "B" della Zona "C3" del P.R.G.C., distinta nel Catasto Terreni del Comune di Porto Torres al foglio 8 con i mappali 41, 134 e 2793.

L'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del suindicato Piano Particolareggiato prevede la possibilità, per i proprietari, di presentare eventuali soluzioni migliorative per l'utilizzazione urbanistico - edilizia dei Comparti, in considerazione del carattere indicativo della tipologia edilizia prevista dal Piano stesso, in considerazione di tali norme, la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." in data 28 luglio 2004 ha presentato una proposta di utilizzo modificativa rispetto a quella per la quale è stata stipulata la Convenzione, al fine di rendere maggiormente omogenea l'utilizzazione dell'area in argomento (tanto per quanto attiene alle aree edificabili quanto per quelle di uso pubblico).

Con deliberazione del commissario Straordinario n. 43 del 6 aprile 2005 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 9 dicembre 2005, si è approvato tanto la proposta di utilizzo urbanistico - edilizio del Comparto quanto il nuovo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 15 marzo 2006 è stato approvato l'atto aggiuntivo di convenzione conseguente all'approvazione del nuovo piano di utilizzo sopra citato e con atto repertorio n. 224529, fra il Comune di Porto Torres e la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." è stato stipulato l'atto aggiuntivo di convenzione relativa al Piano Particolareggiato dell'area costituente il Comparto "B" della Zona "C3" del P.R.G.C.

Successivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 26 del 25 marzo 2010 e n. 99 del 17 dicembre 2010 è stata, rispettivamente, adottata ed approvata definitivamente una variante al piano particolareggiato della zona omogenea C3, comparto B, che modificava la viabilità e gli standard dell'originario piano medesimo.



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

*AMBIENTE, TUTELA DEL TERRITORIO,
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA.*

Il dirigente

Il 22 dicembre 2010 è scaduta la convenzione sottoscritta tra il Comune e la società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." per il decorso termine decennale di validità della stessa, in assenza parziale delle opere di urbanizzazione primarie.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 19.04.2012 è stato adottato il nuovo piano di utilizzo del comparto B della zona C3, il nuovo schema di convenzione per il completamento delle urbanizzazioni e per l'edificabilità dei lotti in variante ai piani precedenti ed approvato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria ancora da eseguire e

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 08.03.2013 è stata approvata la suddivisione in n°4 stralci funzionali del comparto "B" al fine di dare esecuzione progressiva alle opere di urbanizzazione primaria con conseguente rimodulazione delle fidejussioni

Con atto in data 11.09.2013 (Rep. 257366) fra il Comune di Porto Torres e la Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." è stata stipulato un nuovo atto di convenzione per l'area costituente il Comparto "B" della Zona "C3" del P.R.G.C.;

Dopo la doverosa cronologia della fasi che nel tempo hanno interessato la zona omogenea C3 ed in particolare il comparto B, si procede ad esaminare nel dettaglio la richiesta della Società "IMMOBILIARE S.P.A.M. s.r.l." che propone al Consiglio Comunale le seguenti variazioni al Comparto B:

1. Il mutamento della destinazione d'uso dei volumi destinati a servizi connessi con la residenza a volumi residenziali nei lotti 3, 4, 5, 6, 7 e 14 che ammontano complessivamente a mc 4.840,00 modificando i volumi del piano che passano da 15.222 mc a 10.382 mc per il connesso con la residenza mentre i volumi residenziali passano da 53.018 mc a 57.858 mc.
2. Il trasferimento volumetrico dal lotto 14 che ha l'indice più alto della lottizzazione (1,81 mc/mq) verso i lotti 4 e 16. Le volumetrie totali in decollo dal Lotto 14 che sono pari a 1.750 mc di cui 1000 mc sono previsti in atterraggio sul lotto 4 e 750 mc sul lotto 16. Il lotto 4 ha attualmente l'indice più basso dell'intero comparto (0,85 mc/mq), mentre nel lotto 16 (indice 1,30 mc /mq) è prevista l'edificazione su tre piani (due piani negli altri lotti). Il tutto senza incremento di volume.

Considerato che il piano adottato per il comparto "B" individua i volumi destinati a servizi connessi con la residenza, in taluni casi all'interno di lotti ben identificati con destinazione servizi (esplicando così appieno la loro natura di servizi alla lottizzazione) ed in altri casi distribuiti all'interno dei lotti con prevalente destinazione residenziale rendendoli di fatto ad esclusivo uso privato, ravvisata inoltre l'eccessiva concentrazione di volumetria nel lotto 14 (sino a 1,81 mc/mq) mentre in altri lotti si possono utilmente utilizzare le volumetrie nel rispetto degli spazi liberi ed a verde.

Poiché l'art. 11 (mutamenti della destinazione d'uso) della vigente L.R. 23/1985 definisce le *Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso* quali:

- a) *residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;*
- b) *turistico-ricettiva;*
- c) *artigianale e industriale;*



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

**AMBIENTE, TUTELA DEL TERRITORIO,
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA.**

Il dirigente

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

e) agricolo-zootecnica.

Visto il comma 2 del medesimo articolo nel quale si definiscono i servizi strettamente connessi alla residenza:

“sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, sociosanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione”

visto il comma 5 del medesimo articolo che consente i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale

“ omissis..... Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo...omissis..., anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.”

Valutato inoltre che la variante proposta non incide sugli standard e meglio redistribuisce i volumi residenziali e che le urbanizzazioni primarie, come da convenzione, verranno eseguite contemporaneamente alla realizzazione delle costruzioni.

Si propone l'approvazione delle modifiche succitate, sotto forma di variante semplificata ai sensi dell'art.21 comma 2-bis della legge regionale n.45/1989 e ss.mm.ii , al piano di utilizzo del comparto B della zona C3.

Fanno parte della variante una tavola grafica contenente la tabella planovolumetrica e una relazione tecnica.

Porto Torres 12.06.2018

Il Dirigente

Ing. Claudio Vinci