



# Comune di Porto Torres

## PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2019/346	10/09/2019	Area ambiente, tutela del territorio, urbanistica, edilizia privata Urbanistica
<b>Proponente:</b> Alessandro Derudas		

### **OGGETTO:**

Approvazione variante semplice al piano di utilizzo del comparto "C" del piano particolareggiato della zona omogenea C3 del PRGC.

Il Dirigente dell'Area, Ambiente, Tutela del Territorio, Urbanistica, Edilizia Privata, Dott. Marcello Garau su proposta dell'Assessore ai LL.PP.. Urbanistica, Edilizia Pubblica e Privata, Manutenzioni e Mobilità sostenibile, Ing. Alessandro Derudas

PREMESSO che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 20 del 7.03.1997, esecutiva, è stato approvato definitivamente il piano particolareggiato per la zona C3 del piano regolatore generale con il quale sono stati individuati n° 5 comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della Legge n° 1150 del 17.08.1942, contraddistinti dalla lettere A,B,C,D, ed E, relativi ad altrettante proprietà, la cui utilizzazione è assoggettata alla preventiva stipula con l'Amministrazione Comunale di una apposita convenzione;

CHE il piano di utilizzo del comparto "C" in variate al piano particolareggiato, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 18/09/2012 n°54 e successivamente approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera n°11 del 08/03/2013 con pubblicazione sul BURAS in data 11/04/2013 .

CHE con atto repertorio n. 48330, registrato a Sassari il giorno 13 marzo 2014 al n.1549 fra il Comune di Porto Torres e la Società "GOLFO DELL'ASINARA IMMOBILIARE S.R.L ." è stata stipulata la Convenzione relativa al Piano Particolareggiato dell'area costituente il Comparto "C" della Zona "C3" del P.R.G.C.,

CHE le urbanizzazioni previste in convenzione sono state autorizzate con la C.E. N°17/2014 del 06.05.2014 e successivamente è stata presentata una variante in corso d'opera per la realizzazione di una rete fognaria distinta tra acque bianche ed acque nere autorizzata con C.E.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

N°51/2014 del 31.10.2014.

CHE i lavori relativi alle urbanizzazioni primarie si sono conclusi in data 29.07.2015, e in data 11 settembre 2015 è stato emesso il certificato di collaudo dall'Ing. Mario Bassu.

VISTA l'istanza, la relazione tecnica e la tavole grafiche presentate in data 16.07.2019 prot. 26889 da parte della Società GOLFO DELL'ASINARA IMMOBILIARE S.R.L e del suo amministratore unico Sig. Carlo Ruggeri a firma del tecnico incaricato Arch. Gavina Nicole Ginatempo. con la quale viene richiesta una variante al Piano di utilizzo della zona omogenea C3 del P.R.G.C., comparto C che consiste in:

1. diversa distribuzione dei volumi con destinazione d'uso di connesso con la residenza e dei volumi con destinazione d'uso di edilizia residenziale convenzionata che interessa la riorganizzazione dei lotti E1, E2, E3 e C1 del piano vigente. La variazione consiste nel trasferire parte della volumetria (2800mc) con destinazione d'uso del lotto C1 (connesso con residenza) in posizione più favorevole sulla Via Falcone e Borsellino all'ingresso del comparto e la restante volumetria di connesso (2190mc) in un lotto a carattere misto (E1/C2) e l'accorpamento del Lotto E3 al Lotto E2, in questo modo il lotto C1 beneficerà della vicinanza al centro sportivo comunale, soddisfacendo le esigenze del lottizzante di cedere il lotto ad un imprenditore interessato alla realizzazione di un poliambulatorio/centro della salute, concentrando in un unico edificio polifunzionale una serie di servizi sanitari utili alla Città. I volumi saranno così riparti:

**Stato piano vigente**

<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA</b>				
<b>Lotto</b>	<b>Sup.Fondiarria</b>	<b>Sup.Max Copribile</b>	<b>R.c.</b>	<b>Volume</b>
E1	766mq	383 mq	0,5	2500mc
E2	791mq	395mq	0,5	2700mc
E3	624mq	312mq	0,5	2009mq
<b>Totale</b>				<b>7209mc</b>
<b>VOLUME CONNESSO ALLA RESIDENZA</b>				
C1	1050mq	525mq	0,5	4990mc
R1+R2				166,5mc
<b>Totale</b>				<b>5156,5mc</b>
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE</b>				
A1-A2	212,10mq	106mq	0,5	300mc
A3-A4	262,5mq	131mq	0,5	400mq
A5-A6	367,5mq	183mq	0,5	400mq
A7 → A10 -A13-A14	250,0mq	125mq	0,5	400mq
A11-A12	388,4mq	194mq	0,5	600mq
A15-A16	350,0mq	175mq	0,5	400mq

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

R1	935,5mq	467mq	0,5	2411mq
R2	964,9mq	482mq	0,5	2411mq
<b>Totale</b>				<b>7322mq</b>

#### Stato in Variante

<b>EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA</b>				
<b>Lotto</b>	<b>Sup.Fondiarria</b>	<b>Sup.Max Copribile</b>	<b>R.c.</b>	<b>Volume</b>
E1/C2	1050mq	525mq	0,5	(2500+2190) 4690mc
E2	1130mq	565mq	0,5	4709mc
<b>Totale</b>				<b>(2500+4709) =7209mc</b>
<b>VOLUME CONNESSO ALLA RESIDENZA</b>				
C1	1050mq	525mq	0,5	2800mc
E1/C 2				2190mc
R1+R2				166,5mc
<b>Totale</b>				<b>5156,5mc</b>
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE</b>				
A1-A2	212,10mq	106mq	0,5	300mc
A3-A4	262,5mq	131mq	0,5	400mq
A5-A6	367,5mq	183mq	0,5	400mq
A7 → A10 -A13-A14	250,0mq	125mq	0,5	400mq
A11-A12	388,4mq	194mq	0,5	600mq
A15-A16	350,0mq	175mq	0,5	400mq
R1	935,5mq	467mq	0,5	2411mq
R2	964,9mq	482mq	0,5	2411mq
<b>Totale</b>				<b>7322mq</b>

PRESO ATTO della relazione istruttoria da parte del Dirigente dell'Area Ambiente, Tutela del Territorio, Urbanistica, Edilizia Privata, che ritiene accoglibile l'istanza;

TENUTO CONTO CHE la variante in argomento, poiché non incide sugli standard, non modifica né il perimetro né gli indici di fabbricabilità e neanche il dimensionamento volumetrico del piano attuativo è da considerarsi variante semplice ai sensi dell'art.21 comma 2-bis della L.R. Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

n.45/89 e ss.mm.ii

CHE la società lottizzante si impegna a completare gli allacci idrici/fognari/elettrici/telefonici e l'accesso al comparto con spostamento del palo dell'illuminazione pubblica previa autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico dell'ufficio manutenzioni di questo Ente e che la realizzazione dei parcheggi sulla via Falcone e Borsellino, subordinata all'esecuzione delle opere di competenza comunale, sarà garantita previo rilascio di fidejussione pari all'importo specificato come da computo metrico per 20.000 € all'approvazione della variante;

CHE il limite dimensionale per i servizi connessi con la residenza come prevede la Direttiva "specificazione dei dati dimensionali" resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna n.9 del 09.08.2018, prevede all'art.5 comma 1 lettera c) che le attività socio-sanitarie, compresi gli ambulatori abbiano una superficie utile netta non superiore ai 500mq per attività.;

ATTESA la necessità di provvedere all'approvazione della variante al Piano di utilizzo per la zona omogenea C3 del piano regolatore, comparto C, presentata dalla Società "GOLFO DELL' ASINARA IMMOBILIARE S.R.L costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale:

- relazione tecnica
- tavola 1
- tavola 2
- tavola 3A e 3B
- tavola 4A e 4B
- tavola 5

VISTA la Legge Regionale n° 45/1989 e ss.mm.ii e la Legge Regionale n°23/85 e ss.mm.ii;

VISTA la Direttiva "specificazione dei dati dimensionali" resa esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna n.9 del 09.08.2018

VISTO il T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267;

VISTO lo statuto comunale

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.lgs. 18.08.2000, n° 267;

#### PROPONE DI DELIBERARE

per i motivi e sulla base dei presupposti meglio trascritti in parte narrativa e da intendersi qui integralmente trascritti e riportati

DI APPROVARE, ai sensi dell'art.21 della L.R. n° 45/1989, la variante non sostanziale al piano particolareggiato per la zona omogenea C3 del P.R.G.C., comparto C, presentata dalla Società "GOLFO DELL' ASINARA IMMOBILIARE S.R.L che prevede:

1. diversa distribuzione dei volumi con destinazione d'uso di connesso con la residenza e dei volumi con destinazione d'uso di edilizia residenziale convenzionata che interessa la riorganizzazione dei lotti E1, E2, E3 e C1 del piano vigente. La variazione consiste nel trasferire parte della volumetria (2800mc) con destinazione d'uso del lotto C1 (connesso con residenza) in posizione più favorevole sulla Via Falcone e Borsellino all'ingresso del comparto e la restante volumetria di connesso (2190mc) in un lotto a carattere misto (E1/C2) e l'accorpamento del Lotto E3 al Lotto E2, in questo modo il lotto C1 beneficerà della vicinanza al centro sportivo comunale, Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

soddisfando le esigenze del lottizzante di cedere il lotto ad un imprenditore interessato alla realizzazione di un poliambulatorio/centro della salute, concentrando in un unico edificio polifunzionale una serie di servizi sanitari utili alla Città

DI DARE ATTO che la predetta variante è costituita dai seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale e che si allegano in formato digitale:

- relazione tecnica
- tavola 1
- tavola 2
- tavola 3A e 3B
- tavola 4A e 4B
- tavola 5

DI DISPORRE che il presente provvedimento sarà assoggettato alle procedure finalizzate all'assolvimento degli obblighi in tema di trasparenza e di pubblicazione (D.Lgs. 33/2013);

Il Dirigente

Dott. Marcello Garau

**ALLEGATI**

- **Relazione Istruttoria Dott.Garau** (impronta: 13E2B1149E4971F6BDB3EA24B09CB9F1D5E558D65ABC26EB9E361EA1FBA6396E)
- **Relazione Tecnica** (impronta: E13F1691F7D882101C9EF057EDF80F8E35A0E9AF130AF8190FB4458333CDE1E1)
- **Tavola 1** (impronta: EE3AEF73797C38DDEC828D0AF461BAE39CB8CD092864B4F013B9140A588EAAF7)
- **Tavola 2** (impronta: 550925C04B88D0B3C07E29AD091882E55118EFEDB5E4FCC69A72CFC82B5F8330)
- **Tavola 3 A** (impronta: 8CE107D3F4BF3EA3EA115C80200DCE7BD90B577598B8B031AB23612BC5AF1503)
- **Tavola 3B** (impronta: F56888BFD7BC44F5F8D9614BAA3A6D0676057B744C622D24B51E36DC06F24C88)
- **Tavola 4 A** (impronta: 60133ACDABE2F60E24C3FF2DC31968BB9357C6AE8ECBF18242F9FB217AB8BCEC)
- **Tavola 4 B** (impronta: E1A4D9455E7E88023765984C6393500907FAAFEF2DBBD63063E196B5C9AFB0A)
- **Tavola 5** (impronta: E91D0312A3DE2A93B2E8CA5D8DB9EA8EF8A28861651B3FE352A7DC58414D207E)
- **ISTANZA** (impronta: 396C0E521A1F69DA57CE93ABFE4600CAB752FF7F6B0ED263C9A5F549C94F6777)
- **C.I. RUGGIERI** (impronta: 2D1498AE92AE330DCE763706EFB9A61D1247F0C3A7BFF0ADD2CF341AEE1E9CB4)
- **DELEGA** (impronta: 4C8BF885ADDD2DA7470A1470BADEDFC3A0C17D465DE04DB546257869078E518C)