



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 “C” del piano particolareggiato della zona omogenea C3 del PRGC .

Si relaziona sulla richiesta di cui all’oggetto pervenuta 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.

La variante proposta interessa il comparto C della zona omogenea C3 di cui la Società GOLFO DELL'ASINARA IMMOBILIARE S.R.L “IMMOBILIARE” è la lottizzante .

Il piano particolareggiato della C3 è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 20.05.1996 e successivamente 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.

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.

Il piano di utilizzo del comparto "C" in variante 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 deliberazione n°11 del 08/03/2013 con pubblicazione sul BURAS in data 11/04/2013 .

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.,

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. N°51/2014 del 31.10.2014.

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.

In fase di collaudo è emersa la criticità della presenza di un palo dell’illuminazione pubblica che impediva l’ultimazione della viabilità di accesso al lotto e degli gli allacci alla rete elettrica, irdica e telefonica, come anche la mancata realizzazione del parcheggio pubblico da cedere al Comune sulla Via Falcone e Borsellino, quest’ultimo infatti era vincolato alla preventiva realizzazione da parte dell’Ente di una fascia di parcheggi e viabilità parallela alla via che avrebbe collegato il lotto agli standard S2/S3 e S4 come si evince dalla tavola n.5 “schema Allacci”.

La richiesta di variante riguarda la necessità di distribuire diversamente i 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



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

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

Il dirigente

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 edilizia residenziale convenzionata/C2 connesso con la residenza) 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

Si evidenzia 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.

La volumetria del comparto non viene modificata ma prevede la riorganizzazione dei lotti E1 e E2 e la nuova ripartizione dei volumi così sotto elencata:

Stato piano vigente

| EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA | | | | |
|--|----------------------|--------------------------|-------------|-----------------|
| Lotto | Sup.Fondiarìa | Sup.Max Copribile | R.c. | Volume |
| E1 | 766mq | 383 mq | 0,5 | 2500mc |
| E2 | 791mq | 395mq | 0,5 | 2700mc |
| E3 | 624mq | 312mq | 0,5 | 2009mq |
| Totale | | | | 7209mc |
| VOLUME CONNESSO ALLA RESIDENZA | | | | |
| C1 | 1050mq | 525mq | 0,5 | 4990mc |
| R1+R2 | | | | 166,5mc |
| Totale | | | | 5156,5mc |
| EDILIZIA RESIDENZIALE | | | | |
| 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 - | 250,0mq | 125mq | 0,5 | 400mq |



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

AMBIENTE, TUTELA DEL TERRITORIO,
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA.

Il dirigente

| | | | | |
|---------------|---------|-------|-----|---------------|
| A13-A14 | | | | |
| 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 |
| Totale | | | | 7322mq |

Stato in Variante

| EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA | | | | |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|------|----------------------------|
| Lotto | Sup.Fondiarìa | Sup.Max Copribile | R.c. | Volume |
| E1/C2 | 1050mq | 525mq | 0,5 | (2500+2190) 4690mc |
| E2 | 1130mq | 565mq | 0,5 | 4709mc |
| Totale | | | | (2500+4709) =7209mc |
| VOLUME CONNESSO ALLA RESIDENZA | | | | |
| C1 | 1050mq | 525mq | 0,5 | 2800mc |
| E1/C2 | | | | 2190mc |
| R1+R2 | | | | 166,5mc |
| Totale | | | | 5156,5mc |
| EDILIZIA RESIDENZIALE | | | | |
| A1-A2 | 212,10mq | 106mq | 0,5 | 300mc |
| A3-A4 | 262,5mq | 131mq | 0,5 | 400mq |
| A5-A6 | 367,5mq | 183mq | 0,5 | 400mq |



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

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

Il dirigente

| | | | | |
|---------------------|---------|-------|-----|---------------|
| 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 |
| Totale | | | | 7322mq |

Valutato che la variante proposta non incide sugli standard, non modifica né il perimetro né gli indici di fabbricabilità ma redistribuisce i volumi connessi con la residenza e quelli per l'edilizia residenziale convenzionata senza incidere sul dimensionamento volumetrico, e 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.

Sulla base dell'istruttoria, la variante al piano di utilizzo del comparto C della zona C3 è ammissibile in forma semplificata ai sensi dell'art.21 comma 2-bis della legge regionale n.45/1989 e ss.mm.ii .

Fanno parte della variante i seguenti elaborati:

relazione tecnica

tavola 1

tavola 2

tavola 3A e 3B

tavola 4A e 4B

tavola 5

Porto Torres 09.09.2019

Il Dirigente

Dott. Marcello Garau