



# **Comune di Porto Torres**

*(Provincia di Sassari)*

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

*Il dirigente*

## **Relazione istruttoria**

**Oggetto: istanza di variante semplice, nel piano di lottizzazione denominato comparto “C/9” al lotto “L1”, della percentuale di distribuzione dei volumi, tra i residenziali e quelli connessi con la residenza.**

Si relaziona sulla richiesta di cui all’oggetto pervenuta in data 19.09.2017 prot.26833 e successivamente integrata in data 15.11.2017 prot.34179 e in data 01.12.2017 prot.36509/12.06.17 L’area in oggetto è posta a ridosso di Via Della Libertà e Via IV Novembre e fa parte di un piano di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata, tale area viene denominata come comparto edificatorio “C/9”.

La lottizzazione è la conseguenza di un accordo procedimentale, tra il Comune di Porto Torres e gli eredi Biccheddu (Biccheddu Gavina, Biccheddu Antonio, Biccheddu Paolino, Ruggiu Maria Pia, Biccheddu Firpo Antonella Maria Grazia), approvato con *deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 in data 02.02.2003*, che prevedeva la suddivisione di una serie di lotti, in tre aree distinte:

- 1) Area da adibire a edilizia residenziale privata (8'552,00 mq con una cubatura di 11'187,00 mc)
- 2) Area da adibire a standard pubblici da cedere all’amministrazione (7'431,00 mq)
- 3) Area da adibire ad edilizia residenziale pubblica (2'483,00 mc con una cubatura di 7'458,00 mc)

La superficie territoriale complessiva, dell'area interessata dal piano attuativo, risultava essere di mq. 18'645, con un volume edificabile di mc. 18'645.

In data 26.06.2006 con prot.n°11328, la Proprietà ha presentato un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, il Comune di Porto Torres, a seguito della presentazione di tale piano, ha richiesto in data 09.10.2006 prot. 17106, la rivisitazione delle volumetrie presentate, al fine di destinare il 20% del volume disponibile, a servizi strettamente connessi alla residenza, da localizzare eventualmente ai piani terra degli edifici delle aree residenziali pubbliche, nonché di ampliare in maniera consistente la superficie della zona residenziale pubblica, a discapito di quella da destinare a standard, al fine di distribuire meglio le volumetrie e consentire un’importante riduzione delle altezze degli edifici in progetto.

La Proprietà, in data 16.10.2006 prot. 17428, ha trasmesso un nuovo piano di lottizzazione, recependo le osservazioni dell’ufficio tecnico comunale prevedendo di destinare il 20% delle volumetrie disponibili pari a mc 3'729 a servizi strettamente connessi alla residenza, localizzandole in modo particolare ai piani terra degli edifici delle aree residenziali pubbliche;

Ampliando l'area dell'edilizia residenziale pubblica, portandola da mq 2'483 a mq 4'442, a discapito dell'area destinata a standard che si riduce da mq 7'431 a mq 5'472, limitando notevolmente così le altezze dei fabbricati in progetto.



## ***Comune di Porto Torres***

*(Provincia di Sassari)*

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

*Il dirigente*

Il Piano, così modificato, viene approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 86 del 28.11.2006 e in via definitiva con deliberazione n. 16 del 14.03.2007.

Il Piano riceve parere positivo, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98 con determinazione n.364/URB del 31.10.2007 del direttore del servizio tutela del paesaggio di Sassari.

La Proprietà, stipula una convenzione con il Comune di Porto Torres Rep. 2221 del 08.02.2008, con cui dà l'avvio all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata, cedendo gli standard pubblici e le aree da destinare alla nuova chiesa, nonché la realizzazione già avvenuta della E.R.P.

L'oggetto, di questa richiesta di variante riguarda la percentuale dei volumi tra categorie funzionali, relative a quelli connessi alla residenza del piano di lottizzazione, in seguito all'identificazione delle destinazioni tra categorie funzionali, dettate dall'art 7 comma 1, e 5, della L.R. n°11 del 03/07/2017 che modifica la L.R. 23/85. Tale istanza, prevede un incremento del minimo percentuale dettato dal decreto Floris, che impone la realizzazione di una percentuale del 20% minima, da destinare a servizi connessi alle residenze.

La necessità di questo incremento si presenta, per consentire la realizzazione delle volumetrie a loro spettanti da destinare in gran parte ad attività commerciale, tale volontà viene dettata principalmente dalla mancanza di investitori per l'edilizia residenziale, settore che negli ultimi anni è risultato essere in profonda crisi, attirando invece investitori interessati all'edilizia commerciale.

Con tale istanza, si richiede quindi la variazione delle percentuali legate alla volumetria del lotto "L1" attualmente di proprietà dei richiedenti, modificando e ampliando l'attuale 20% destinato a servizi strettamente connessi alla residenza, ma comunque all'interno della stessa categoria funzionale, come precedentemente descritto.

Qua di seguito viene illustrata la variazione:

### Stato attuale

Totale volumetria	18.645 mc
Residenziale (80%)	14.916 mc
Attività connesse con la residenza (20%)	3.729 mc

### In variante

Totale volumetria	18.645 mc
Residenziale (51%)	9.500 mc
Attività connesse con la residenza (49%)	9.145 mc

Tale modifica non varierà la volumetria massima realizzabile del lotto, ma ridurrà esclusivamente la percentuale di volumetria destinata all'edilizia residenziale privata, a favore di quella connessa, con una conseguente riduzione del carico urbanistico previsto dalla lottizzazione e senza un aumento degli abitanti insediabili.



## ***Comune di Porto Torres***

*(Provincia di Sassari)*

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

*Il dirigente*

Si fa presente, inoltre, che tale lotto non è soggetto alla cessione di alcuna area, in quanto tali superfici sono state già cedute, a seguito della convenzione sopracitata, con cui la proprietà ha ceduto gli standard pubblici e le aree dove è stata realizzata la chiesa dello Spirito Santo e un edificio scolastico per una superficie totale di mq.12.122 .

La proposta di utilizzo del comparto L1 della zona omogenea C9 del PRGC avanzata dai Sig.ri Bicchettu è pertanto ammissibile.

Porto Torres, 25.01.2018

Ing. Claudio Vinci