



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. Sdemianizzazione e cessione tratto di viabilità del lotto 16.

Si relaziona sulla richiesta di cui all'oggetto pervenuta in data 01.03.2018 prot. 8497 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.,

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.

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.



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

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

Il dirigente

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;

Infine con deliberazione del Consiglio Comunale n° 31 del 24.07.2018 è stata approvata la 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 e redistribuzione dei volumi

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 la seguente variazione al Comparto B :

- sdemanializzazione e cessione alla società Immobiliare SPAM s.r.l. delle aree di proprietà del Comune di Porto Torres destinate a viabilità interna nel lotto n.16 identificate al foglio 8 mappali 4353, 4359, 4360, 4364, 4368, 4373 per una superficie complessiva di mq. 1116 come meglio sotto specificato:

| Aree Viabilità Lotto 16 Foglio 8 mapp.li | Superficie (mq) |
|---|------------------------|
| 4353 | 337 |
| 4359 | 228 |
| 4360 | 305 |
| 4364 | 99 |
| 4368 | 111 |
| 4373 | 80 |
| SOMMANO | Mq 1160 |

La motivazione della richiesta è da ricercarsi nella soluzione progettuale individuata dal lottizzante per il lotto in argomento in quanto l'area diventerebbe un insieme organico dotato di vari spazi comuni a servizio



Comune di Porto Torres

(Provincia di Sassari)

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

Il dirigente

dell'intero lotto n.16 nel quale sarà possibile individuare aree a verde, per il gioco bambini, per l'orto urbano gestite direttamente dai proprietari e/o come spazi condominiali.

Considerato che tale viabilità pur essendo pubblica è praticamente ad uso esclusivo del lotto ed esplica funzioni marginali di collegamento all'interno del quartiere e nessuna funzione nei collegamenti interquartiere, è possibile "restituire" le aree al lottizzante.

Inoltre la retrocessione di dette aree ne evita la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale ed i conseguenti oneri di gestione (pulizia, illuminazione pubblica, segnaletica, etc.) e manutenzione, che con ciò saranno interamente a carico dei proprietari degli immobili.

La sdemanializzazione e la successiva cessione delle aree sarà formalizzata attraverso la stipula di una convenzione nella quale saranno specificati gli oneri e le garanzie a carico del lottizzante .

Valutato inoltre che la variante proposta non incide sugli standard, non modifica né il perimetro né gli indici di fabbricabilità e neanche il dimensionamento volumetrico del piano attuativo .

Si propone l'approvazione della richiesta, 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

- Relazione tecnica
- Tavola 1
- Tavola 2
- Tavola 3
- Tavola 4
- Tavola 5
- Planimetria catastale
- Planimetria catastale con individuazione lotti
- Bozza convenzione

Porto Torres 10.10.2019

Il Dirigente

Dott. Marcello Garau