

OGGETTO DELLA TAVOLA					
RELAZIONE					

DATA		
AGOSTO 2019		
AGG.		

TAVOLA N°	
A	

VARIANTE AI SENSI DEL COMMA 2 bis
DELL'ART. 11 DELLA L.R. 23/85
COME MODIFICATO DALLA L.R. 1/2019
DEL UCR 5 COMPARTO SUD
DEL PIANO DI RISANAMENTO
URBANISTICO DI IS CORRIAS

COMMITTENTE: Antonio Puddu Costruzioni S.r.l. E PIU'

 <p>STUDIO ASSOCIATO ING. FRANCESCO COCCO ING. ANTONINO PINTOR</p>	 <p>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N.1893 Dott.Ing. ANTONINO PINTOR</p>	 <p>ORDINE INGEGNERI PROVINCIA CAGLIARI N.1840 Dott.Ing. FRANCESCO COCCO</p>
---	---	---

COMUNE DI SELARGIUS

OGGETTO:

Cambio di destinazione d'uso in variante al planovolumetrico convenzionato ai sensi dell'art. 11 della L.R. 23/85, come modificato dalla L.R. 1/2019.

UBICAZIONE:

Lotto n° 8 del UCR 5 Comparto Sud del Piano di Risanamento Urbanistico di "Is Corrias"

COMMITTENTE': Antonio Puddu Costruzioni S.R.L. E PIU'

RELAZIONE AL PROGETTO

Il lotto 8 ospita un immobile realizzato in virtù della Concessione Edilizia originaria n° 80/2000 del 10/05/2000 e risulta ubicato tra la via Gallura e la via Goceano.

Il lotto n° 8 in questione, di superficie pari a mq. 4.233,00, ha una potenzialità edificatoria pari a MC 11.926,00, prevista dal piano attuativo già oggetto di Convenzione urbanistica sottoscritto in data 12/11/1996, registrato a Cagliari il 2/12/1996 e trascritto sempre a Cagliari il 12/12/1996 Cas. 26990 e 26991- art. 19198 e 19199. Il superiore piano attuativo destinava l'intera superficie a servizi connessi per la residenza.

Recentemente la proprietà ha promosso, nelle more di un più ampio progetto di riqualificazione, la trasformazione di una parte dei volumi destinati a servizi connessi alla residenza, chiedendone la trasformazione in residenziale, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 30/6/2011 N. 12 e S.M.I.

In data 12/09/2017, con Atto di Autorizzazione/Concessione Numero 236, è stato rilasciato il provvedimento per la trasformazione di cui sopra, avviata con inizio lavori del 10/9/2018.

I lavori sono in corso e attualmente concentrati prevalentemente sul primo piano.

I proponenti, vorrebbero avvalersi dall'opportunità concessa dalla recente modifica intervenuta all'art. 11 della L.R. 23/85 e in particolare dei commi 2 e 2 bis come di seguito riportati:

2. 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, socio-sanitarie 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.

La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo. (inserito con art. 16 c.1 L.R. 1/2019)

2bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo. (inserito con art. 16 c.1 L.R. 1/2019).

La presente relazione unitamente agli elaborati grafici allegati illustrano il passaggio dall'attuale regime giuridico dettato dall'Art. 18 della L.R. 30/6/2011 n. 12 e s.m.i. a quello definito dalla citata modifica dell'art. 11 della L.R. 23/85 commi 2 e 2bis.

Sostanzialmente l'assetto planovolumetrico della presente proposta non varia rispetto a quanto approvato in data 12/09/2017, con Atto di Autorizzazione/Concessione Numero 236. Rispetto alla quantità minima di volumi destinati a servizi connessi alla residenza previsto dal comma 2 dell'art. 11 della L.R. 23/85, pari al 5%, la proposta in questione ne destina una quantità decisamente superiore quantificata in percentuale pari al 10,27%, come da tabelle ante e post che seguono:

ANTE: RIPARTIZIONE VOLUMI PER DESTINAZIONE COME DA CONVENZIONE

LOTTO N	SUPERF. MQ	TIPI EDIL. N	VOL.RES. MC	VOL.COMM. MC	VOL. PER EDILIZIA SOVVENZ. E CONV. MC	VOL.TOT. MC	SUP. COP. MQ	H MAX MT	IND. FON. MC/MQ
1	932.00	N 1 TIP A	-	-	5185.00	5185.00	255.00	23.50	5.56
2	893.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	5.68
3	1137.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.46
4	1153.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.40
5	1162.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.37
6	1180.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.30
7	1235.00	N 1 TIP B'	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.11
8	4233.00	N 1 TIP C	-	11926.00	-	11926.00	2700.00	7.50	2.82
A	1712.00	FABB. ESIS.	1271.65	2072.40	-	3344.05	550.00	10.00	1.95
B	644.00	FABB. ESIS.	919.95	-	-	919.95	142.00	7.50	1.42
C.E.	30.00								
TOTALI	14281.00		32662.90	13998.40	5185.00	51846.30			

**VOLUMI
PRIVATI MC 51840.00**

EDILIZIA SOVVENZIONATA E CONVENZIONATA	(MC 51846.30*0.10)=MC 5185.00
STRETTAMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI	(MC 46661.30*0.70)=MC 32662.90 =MC 2191.60
RIMANENTI DA EDIFICARE TOTALE	=MC 30471.30
COMMERCIALI IMPOSTI ESISTENTI (FABBR. A)	(MC 46661.30*0.30)=MC 13998.40 =MC 2072.40
RIMANENTI DA EDIFICARE TOTALE	=MC 11926.00

POST: RIPARTIZIONE VOLUMI PER DESTINAZIONE COME VARIANTE PROPOSTA

LOTTO N	SUPERF. MQ	TIPI EDIL. N	VOL.RES. MC	VOL.COMM. MC	VOL. PER EDILIZIA SOVVENZ. E CONV. MC	VOL.TOT. MC	SUP. COP. MQ	H MAX MT	IND. FON. MC/MQ
1	932.00	N 1 TIP A	-	-	5185.00	5185.00	255.00	23.50	5.56
2	893.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	5.68
3	1137.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.46
4	1153.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.40
5	1162.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.37
6	1180.00	N 1 TIP B	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.30
7	1235.00	N 1 TIP B'	5078.55	-	-	5078.55	252.00	23.50	4.11
8	4233.00	N 1 TIP C	9119.74 *	2720.45	-	11926.00	2700.00	7.50	2.82
A	1712.00	FABB. ESIS.	1271.65	2072.40	-	3344.05	550.00	10.00	1.95
B	644.00	FABB. ESIS.	919.95	-	-	919.95	142.00	7.50	1.42
C.E.	30.00								
TOTALI	14281.00		41868.45	4792.85	5185.00	51846.30			

* AL NETTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA NON UTILIZZATA

**VOLUMI
PRIVATI MC 51840.00**

	EDILIZIA SOVVENZIONATA E CONVENZIONATA	(MC 51846.30*0.10)=MC 5185.00
	STRETTAMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI	(MC 46661.30*0.70)=MC 32662.90 =MC 2191.60
	RIMANENTI DA EDIFICARE TOTALE	=MC 30471.30
COMMERCIALI IMPOSTI	(MC 46661.30*0.05)=MC 2333.10	
ESISTENTI (FABBR. A)	=MC 2072.40	
Volume S.C. Realizzato (MC 904.98 + MC 1815.47)	=MC 2720.45	
TOTALE EDIFICATO	=MC 4792.85	
	MC 4792.85 / MC 46661.30 = 10,27% > 5%	

Per le due unità immobiliari del primo piano destinate ad attività commerciale (vedi tav. 3 Zona 1c) e ad attività artigianale compatibile con la residenza (vedi Tav. 3 Zona 1a) è prevista la possibilità che in futuro possano effettuare il cambio di destinazione d'uso in residenziale. Il loro volume infatti non concorre al raggiungimento della percentuale complessiva del 10,27%, raggiunta esclusivamente con le volumetrie di S.C.R. localizzate al piano terra.

Cagliari 8 agosto 2019