

COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

***RICHIESTA DI MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DA
DA VOLUMI S.S.C.R. A VOLUMI RESIDENZIALI:
IMMOBILE IN LOCALITA' SU PLANU LOTTO L4 COMPARTO UC6***

RELAZIONE GENERALE

Progettista:

Dott. ing. Stefano Tatti

DATA: Novembre 2019

Tavola

R 1

Oggetto: richiesta mutamento di destinazione d'uso all'interno del comparto UC6 del PRU Su Planu nel lotto denominato "L4"

Su incarico della ditta Tasmag srls p.iva 01510410911 viene redatta la seguente documentazione tecnica a corredo dell'istanza in oggetto. La richiesta è relativa ad un fabbricato in costruzione nel lotto denominato "L4", all'interno del comparto UC6 del P.R.U. su Planu, come definito a seguito della "variante di assestamento complessivo del P.R.U. Su Planu" definitivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 22 settembre 2014 ed entrata in vigore con la pubblicazione per estratto del provvedimento di adozione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, parte terza, num. 13, in data 19 marzo 2015

Il piano prevede i seguenti parametri d'intervento:

Lotto	Volume residenziale	Volume s.s.c.r.	Volume complessivo
L4	Mc 2.253,38	Mc 810,60	Mc 3.363,98

Il P.R.U. è stato elaborato e approvato in ragione delle previsioni del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 (Decreto Floris) che, all'articolo 4, ha regolamentato l'articolazione dei limiti di densità edilizia per le diverse zone, definendo un sistema normativo per le zone di espansione residenziale, che prevede di fatto l'articolazione delle volumetrie secondo le seguenti percentuali:

- 70% per le residenze;
- 20% per servizi strettamente connessi con la residenza;
- 10% per servizi pubblici.

A parte l'accantonamento del 10% del monte volumetrico per servizi pubblici, la norma ha previsto una forma di integrazione tra residenze e servizi ad essa connessi, definendo una quantificazione minima dei secondi. Nel P.R.U. In oggetto, la prescrizione è stata recepita in modalità differenti nei diversi comparti di espansione; essenzialmente:

- mediante individuazione di singoli specifici lotti o porzioni degli stessi da destinare a servizi connessi;
- mediante previsione dell'obbligo di rispettare la prescrizione per ciascun singolo lotto, in sede di edificazione di ciascun intervento come nel caso specifico.

Nel corso dei trentacinque anni di vigenza ad oggi, la citata normativa sovraordinata è risultata eccessivamente rigida rispetto alle aspettative insediative, per cui il legislatore ha assecondato le esigenze, almeno in parte, con alcune disposizioni intermedie:

- con legge regionale n. 12 del 30.06.2011 (art. 18, comma 32) con cui si consentiva la conversione “nei piani di lottizzazione e nei piani di zona già convenzionati”, in deroga alle disposizioni del Decreto Floris, dei servizi connessi in residenze, a “condizione che le unità abitative così realizzate siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 o dalla legge regionale n. 3 del 2008”;
- con legge regionale n. 21 del 21.11.2011 (art. 21) veniva ulteriormente rafforzato il disposto di cui al punto precedente, integrandone l'articolo 18, comma 32, con la disposizione che prevedeva che “lo strumento attuativo si considera automaticamente variato all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività da parte degli aventi diritto”;
- con legge regionale n. 19 del 02.08.2013 (art. 2, comma 1) veniva modificato il testo dell'art. 18 - comma 32 - della legge regionale n. 12/2011, estendendo di fatto i termini di applicabilità a “piani attuativi assoggettati a convenzione già convenzionati”, alle unità “da realizzare” (oltre a quelle esistenti cui era limitato la precedente disposizione in precedenza), intervenendo inoltre con altri correttivi afferenti i termini del convenzionamento ed i riflessi urbanistici;
- con la legge regionale n. 8 del 23 aprile 2015 (articolo 7) la materia delle variazioni di destinazione d'uso degli immobili è stata rivista in modo sostanziale, con la sostituzione dell'articolo 11 (Mutamenti della destinazione d'uso) della legge regionale n. 23 del 1985; il nuovo testo, nell'annoverare come stessa “categoria funzionale” le destinazioni d'uso “residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza” ha previsto tra l'altro (rispetto alla problematica specifica) che:
 - o (comma 4). “Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”.
 - o (comma 6). “Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo

ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso".

Sulla falsariga di quanto peraltro già anticipato con le disposizioni della L.R. 8/2015 appena trattate, ad opera della legge regionale n. 11 del 3 luglio 2017, la Legge Regionale n. 23/85 ha subito sostanziali modifiche, introducendo un regime maggiormente aperto, che consente di prescindere – in determinate condizioni - dalle rigide disposizioni di cui al decreto Floris citate. In particolare, l'articolo 11 della legge Regionale n. 23/85 e ss.mm.ii. prevede al comma 5 che "il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico. Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983".

- con la L.R. 1/2019 modifica l'art. 11 della L.R. 23/1985, in virtù di quanto sopra la richiesta di cambio di destinazione d'uso deve essere ricondotta ai limiti di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 23/1985, come novellata dalla L.R. 1/2019: è riferita quindi alla quota del 75 % della volumetria già riservata dal P.R.U. a servizi connessi per il lotto L4 in argomento, giacché il 25% di detto contingente è indispensabile per garantire il 5% minimo di legge per l'intero comparto in termini perequativi tra più aventi diritto.

Il volume del blocco "A" edificato dalla Domos 2020 nessun cambio di destinazione d'uso, il volume era e rimane a destinazione totalmente residenziale.

Nel volume del blocco "B", in corso di edificazione da parte della Tasmag srls trova collocazione la totalità del volume destinato ai servizi strettamente connessi con la residenza realizzabile nel lotto L4 oggetto d'intervento.

In virtù di quanto sopra e vista la vigenza del P.R.U. Con previsione dei volumi destinati a servizi strettamente connessi con la residenza (S.S.C.R.) pari mc 810,60 venne presentata pratica SUAPE, con codice univoco MRCGPP78M28F979A-06062019-1723.47795 che in riferimento ai volumi con destinazione SSCR prevedeva quanto segue:

- mc 253,89 nell'unità immobiliare P.P.3 sita al piano secondo;
- mc 253,89 nell'unità immobiliare P.P.5 sita al piano terzo;
- mc 204,39 nell'unità immobiliare P.P.6 sita al piano terzo;
- mc 98,10 nell'unità immobiliare P.P.7 sita al piano quarto;

Per un totale di mc avente destinazione d'uso per SSCR pari a mc 810,27 nel rispetto del PRU che prevedeva una volumetria massima destinata a SSCR pari a mc 810,60.

Vista la normativa sopra richiamata nella variante allegata alla presente, il volume destinato a SSCR viene collocato in un'unica unità immobiliare sita al piano primo, individuata come segue:

- mc 204,39 nell'unità immobiliare P.P.2 sita al piano primo;

La restante volumetria sarà a destinazione residenziale, quanto sopra rispetta il limite minimo del 25% come da L.R. 1/2019, come sopra richiamata, della volumetria da destinare a SSCR rispetto a quanto previsto nel PRU pari a mc 810,60. Ne deriva che il limite minimo di volumetria da destinare a SSCR nel lotto L4 è pari a mc 202,65, con la variante allegata si destina una l'unità immobiliare P.P.2 che ha volumetria pari a mc 204,39 > mc 202,65.

Si ritiene, nel merito, che la possibilità di trasformazione delle volumetrie private da servizi connessi a residenziale non implichi un danno alla qualità dell'abitare e allo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini residenti nel quartiere, anche in considerazione del fatto che lo stesso si caratterizza per la presenza di centri commerciali in posizione baricentrica, contermini alle principali zone servizi del quartiere, che compensano l'assenza di esercizi di vicinato o altre attività riconducibili alla fattispecie di servizi connessi distribuite nei lotti a prevalente carattere residenziale.

Per quanto sopra, in conclusione, si chiede di interessare il Consiglio Comunale per un'espressione di merito ex art. 11, comma 2-bis, della Legge Regionale n. 23/85 e ss.mm.ii. che consenta "la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza, nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2". In analogia alle conclusioni istruttorie di cui alla nota protocollo AOO.c_i580.18/04/2019.0016727, la richiesta è ricondotta ai limiti di cui al comma 2 dell'art. 11 della L.R. 23/1985, come novellata dalla L.R. 1/2019: è riferita quindi alla quota del 75 % della volumetria già riservata dal PRU a servizi connessi per il lotto L4 in argomento, giacché il 25% di detto contingente è indispensabile per garantire il 5% minimo di legge per l'intero comparto in termini perequativi tra più aventi diritto.

Fonni 15/11/2019

Dott. Ing. Stefano Tatti