

CITTÀ' METROPOLITANA DI CAGLIARI

COMUNE DI DECIMOMANNU

Settore IV Edilizia privata e Urbanistica

**PROGETTO DI VARIANTE NON SOSTANZIALE DELLA LOTTIZZAZIONE "REPUBBLICA"
IN ZONA C -DEL COMUNE DI DECIMOMANNU. PROPRIETÀ' CARLA DESSI' e MARIA
ASSUNTA DESSI'**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il sottoscritto ing. Alberto ANTINORI, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Cagliari col N. 4039 e con studio in Cagliari -Pirri via Randaccio 49, su incarico delle proprietarie ha predisposto gli elaborati progettuali e la Relazione che segue ai fini della variante in oggetto, che si sottopone alle determinazioni di competenza degli Uffici e del Consiglio comunale.

1. Allo scopo, giova ricordare che la lottizzazione di cui trattasi venne approvata in via definitiva dal competente Consiglio comunale con deliberazione N. 21 del 19 ottobre 2009, modificata con variante approvata con Delib. C. C. n.27 del 21 giugno 2011 e resa esecutiva con la Convenzione di lottizzazione Repertorio n.32328 in data 12 settembre 2012 a rogito dr. Marcello Dolia Notaio in Cagliari. Le relative opere e servizi di urbanizzazione primaria a carico delle proprietarie lottizzanti, autorizzate dalla Concessione edilizia N. 110 -bis prot. n. 12299 del 12 settembre 2012, sono state completamente realizzate, come attestato dal verbale finale di Collaudo tecnico – amministrativo a firma del collaudatore nominato dal Comune ing. Simone Deidda e approvato dal dirigente responsabile del IV Settore comunale con determinazione N. 1404 del 24 settembre 2021.

2. Ai fini della proposta modifica, si ricorda altresì che l'art. 20 della legge regionale 18 gennaio 2021. n.1, integrativo dell'art.11 della L. R. 23/1985, consente a domanda dell'avente titolo, per le lottizzazioni convenzionate alla data della sua entrata in vigore, la trasformazione delle volumetrie in esse destinate a servizi connessi alle residenze (S C R) in volumetrie residenziali, mediante deliberazione del competente Consiglio comunale.

La relativa deliberazione costituisce variante dello strumento urbanistico e del piano attuativo o di lottizzazione convenzionata di riferimento. A tale modificazione è imposta la condizione che le residenze edificate nelle volumetrie trasformate dalla variante anzidetta possano essere cedute solo a persone in possesso dei requisiti per l'accesso alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa stabiliti dalla l. R. 30 dicembre 1985 n.32 o dalla L. R. n.3 del 2008.

Altra essenziale condizione per la descritta trasformabilità delle volumetrie è l'avvenuta realizzazione, al momento della richiesta, di tutte le opere, servizi e altri obblighi assunti con la Convenzione di lottizzazione, o per legge, da parte dei lottizzanti.

2.1. Lo scopo della richiamata norma è quello di consentire la miglior utilizzazione delle risorse urbanistiche stabilite nella disciplina di piano e correlati programmi di insediamento o espansione edilizia, agevolandone razionalmente la realizzazione con la riduzione, ove compatibile con le altre esigenze, di riserve e limiti edificatori mostratisi nel tempo eccessivi e sovrabbondanti rispetto alle necessità effettive evidenziate dalla insufficiente relativa richiesta di mercato.

E' infatti di comune conoscenza tra gli operatori del settore e uffici competenti il radicale cambiamento delle forme di esercizio del commercio in sede fissa - che rappresentava la principale componente per entità di superfici della categoria dei "servizi connessi" alle residenze specie nei centri urbani di piccola/media dimensione - affermatesi irreversibilmente nel tempo con l'insediamento delle M S V, anziché nelle zone urbanistiche C- Espansione, nelle zone G- Servizi, dove possono trovare agevole e ampio spazio che soddisfi le vaste prescritte superfici per i parcheggi di pertinenza.

3. L'effetto di tale mutamento di esigenze ha causato lo strutturale sovradimensionamento delle volumetrie destinate alla funzione di S. C. R. e l'accumulo di veri "stock" delle medesime non utilizzate per gli originari scopi che, quando congiunte nella previsione edificatoria dei piani attuativi all'edilizia residenziale, ne costituiscono grosso ostacolo perché prive di effettiva domanda del mercato.

Questa situazione è riscontrabile anche a Decimomannu con oltre 70 unità edilizie e un intero palazzo, già sede di uffici e ambulatori, non utilizzati per gli scopi di classificazione catastale.

A tale grave pregiudizio economico per gli interessati e per il settore la norma in esame offre rimedio, concedendo la facoltà ai titolari delle lottizzazioni da essa considerate di ottenere la modifica dell'originaria previsione urbanistica e di trasformare in volumetrie ad uso residenziale quelle già destinate a servizi connessi alle residenze.

3.1 Di tale facoltà intendono avvalersi con la presente proposta le titolari della lottizzazione in oggetto.

Peraltro, nello specifico della medesima, si osserva che la funzione urbanistica dei "servizi connessi alle residenze" del comparto potrebbe essere facilmente soddisfatta, in presenza di concrete esigenze insediative di mercato, dalla contigua e connessa, anche viariamente, area classificata quale zona G -Servizi di proprietà di una delle lottizzanti qui richiedenti.

Per detta area risulta approvata in via definitiva una lottizzazione in attesa di Convenzione urbanistica (deliberazione del Consiglio Comunale N. 22 del 17 ottobre 2009) che prevede l'insediabilità di una Media Struttura di Vendita ed altra costruzione destinata a struttura ricettiva o per servizi consentiti dalla disciplina regionale.

La presente richiesta di variante non sostanziale viene avanzata in forma semplificata in quanto non ricade nel campo applicativo dell'art.8 delle Norme Tecniche di attuazione del P A I atteso che la lottizzazione in parola, a seguito del procedimento di riclassificazione del rischio concluso dall'Autorità di Bacino, è stata dichiarata area a rischio Hi 1, come da deliberazione N.1 del 26.2.2020.

Inoltre, la variante non ricade nell'ambito normativo della Valutazione ambientale del Dlgs 152/2006 (Norme in materia ambientale) perché non determina alcuna variazione dell'uso delle aree restando invariati le superfici e volumetrie del piano ed essendo state realizzate le opere di urbanizzazione, ma al solo scopo di modificare la destinazione d'uso di parte delle volumetrie.

4. Tutto ciò premesso e ricordato, attesa la verificata corrispondenza alla previsione normativa della proposta in esame e per le ragioni di merito esposte, atteso pure che essa non pregiudica in alcun modo l'interesse pubblico per la qualità del comparto residenziale, **si avanza formale richiesta di trasformazione in volumetrie utilizzabili a scopo residenziale di quelle attualmente destinate a Servizi connessi nei lotti indicati nella relativa vigente DISTINTA LOTTI con i numeri 12, 13 e 20 che pertanto risulteranno modificati nella volumetria edificabile complessiva per la somma della precedente con quella trasformata nonché per il conseguente indice fondiario.**

4.1 Si ricorda che, in conformità alla disposizione della norma in applicazione, la volumetria trasformata in volumetria residenziale sarà resa effettivamente utilizzabile in occasione della richiesta/ rilascio del titolo abilitativo a costruire nei lotti interessati, mediante l'assunzione da parte del titolare del relativo diritto edificatorio, con formale "Atto unilaterale d'obbligo" ritualmente trascritto nei Registri Immobiliari, dell'impegno inderogabile a cedere, esclusivamente, a soggetti aventi i requisiti legali per ottenere le agevolazioni per l'acquisto della prima casa indicati nella norma medesima, le superfici edificate corrispondenti alle trasformate volumetrie (lotto n.12 mc.968,25; lotto n.13 mc, 968,25 ; lotto n. 20/a mc. 1100,05 e lotto n. 20/ b mc. 1100,04 della nuova DISTINTA LOTTI allegata alla presente Relazione)

5. Nell'occasione, **si chiede pure di approvare le** seguenti varianti non sostanziali della originaria previsione del piano di lottizzazione:

a. Suddivisione in **cinque lotti** dell'originario lotto n. 20 nei derivati **n. 20/a e n.20/b, 20 /c , 20 d e 20/e** aventi *superfici fondiarie, nell'ordine, di mq.230, di mq. 180, di mq. 263, mq.942 e mq. 954 nonché le relative volumetrie edificabili ed altri parametri (IF, H, MAX) specificati nella nuova*

TABELLA LOTTI in variante, corrispondenti complessivamente a quella dell'accorpato lotto n.20 di derivazione, nel rispetto del perimetro iscrittore esterno proposto nella specifica Tavola e con allacciamento alle reti dei servizi già esistente.

Gli ultimi due lotti anzi indicati saranno destinati a due costruzioni residenziali plurifamiliari in aderenza per un lato esterno e gli altri tre alla edificazione di tre residenze unifamiliari pure contigue per un lato esterno come riportato nella relativa tavola di progetto planovolumetrico.

b. Integrazione delle Norme di attuazione della lottizzazione, nel testo prodotto il 9 giugno 2008, con la seguente disposizione sotto il titolo **“Sistemazioni esterne”** dopo il 1° comma, per renderle coerenti con il vigente Regolamento edilizio :

“E’ ammessa la costruzione di tettoie aperte a ridosso dei muri di recinzione di altezza non superiore ai muri medesimi e, comunque, inferiore a m. 3 e di superficie non superiore a mq.25. Per tettoie aperte si intendono quelle che risultano chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano e sono realizzate a falda inclinata, di pendenza non superiore al 25%, realizzate con qualsiasi materiale escluso il latero - cemento, ai sensi dell’art. 12 del Regolamento urbanistico comunale”.

c. Dopo il titolo **“Sistemazioni esterne”** si richiede altresì l'integrazione delle medesime Disposizioni di Attuazione con la seguente allo scopo di dare uniformità delle regole della lottizzazione con quelle generali e regolamentari stabilite per tutto il territorio comunale:

“Seminterrati, cantine e garage

In quanto compatibili con le N T A del P A I e nei loro limiti per la classe di rischio nella quale la lottizzazione è inserita (Hi 1), negli edifici previsti nella stessa possono essere realizzati locali semiinterrati aventi le caratteristiche dimensionali, funzionali e costruttive stabilite

dall'art. 48 del vigente Regolamento edilizio comunale e dalle altre disposizioni generali e regolamentari in materia, escluso ogni uso residenziale dei locali stessi.”

Per le ragioni esposte, si confida in un favorevole accoglimento della suddescritta proposta.

Allegati in duplice copia formato cartaceo + 1 formato digitale (c. d.) :

- Tavola 1 piano volumetrica e tabella dei lotti attuale
- Distinta LOTTI ante variante
- Nuova DISTINTA LOTTI post variante
- Tavola 2 planimetrica del lotto n.20 in variante con frazionamento dello stesso e indicazione dell'ingombro massimo dei fabbricati

Cagliari, 25 ottobre 2021

LE PROPRIETARIE

Carla Dessì in Bói *Carla Dessì Bói*

Maria Assunta Dessì *Maria Assunta Dessì*

IL PROGETTISTA

Ing. Alberto Antinori

