

Comune di Capoterra

Città Metropolitana di Cagliari

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "lotto 79"
RESIDENZA DEL POGGIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

OGGETTO:

Variante al Piano di lottizzazione Residenza del Poggio, per la ridefinizione del lotto 79 sito presso via Sant'Agostino snc angolo St. Vicinale Sa Birdiera - Loc. Residenza del Poggio - 09012 Capoterra (CA) e cambio di destinazione d'uso del fabbricato distinto al N.C.T.E Foglio 22, particella 539, Sub.2 insistente sul lotto in oggetto.

COMMITTENTE:

Il Poggio Srl

Via G.D. Rockefeller, 43 09126 Cagliari

Ing. Roberto Vargiolu

Via Tirso, 44 - 09012 Capoterra (CA) - Tel. +39 3291483377
mail : vargiolu.roberto@fiscali.it - P.e.c. : roberto.vargiolu@ingpec.eu
P.IVA : 03535440923 - C.F. : VRGRR80R03B354M

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Roberto Vargiolu nato a Cagliari il 03.10.1980, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 472B, con studio in Capoterra via Tirso n°44 - C.F. VRGRRT80R03B354M - P.Iva 03535440923, è stato incaricato dalla società Il Poggio Srl con sede legale a Cagliari nella Via G.D. Rockefeller n°43 - C.A.P. 09126, Codice Fiscale/P.Iva 02996350928 ,in qualità di proprietaria, di inoltrare la richiesta di variante sostanziale al Piano di lottizzazione Residenza del Poggio, per la ridefinizione del lotto 79 sito presso via Sant'Agostino snc angolo St. Vicinale Sa Birdiera - Loc. Residenza del Poggio - 09012 Capoterra (CA) e cambio di destinazione d'uso del fabbricato distinto al N.C.T.E Foglio 22, particella 539, Sub.2 insistente sul lotto in oggetto.

Il lotto urbanistico facente parte del Foglio 22, risulta attualmente composto dalle seguenti particelle catastali 539 – Sub. 1 e Sub.2; e particella 543.

VARIANTE SOSTANZIALE - LOTTO 79

La variante al piano di lottizzazione si rende necessaria in quanto, dall'analisi del lotto n° 79 della lottizzazione Residenza del Poggio, si sono riscontrati alcuni disallineamenti tra le tavole allegate al piano di lottizzazione approvato, le tavole di zonizzazione del P.U.C. e i confini storici e catastali dell'area in esame.

Il lotto fa parte della lottizzazione Residenza del Poggio, denominata negli elaborati originari "Collina di Capoterra" che fu presentata nel 1971 dalla società belga COMPOIR IMMOBILIER SOCIETÉ ANONYME, ottenendo successivamente l'approvazione sino alla firma della convenzione che avvenne il 7 aprile 1972.

L'area in oggetto è l'unica della lottizzazione a risultare già edificata prima della presentazione del piano di lottizzazione, come indicato nelle tavole grafiche allegate al piano di lottizzazione stesso, più precisamente nella Tav. 2 "*Planimetria generale dei terreni allo stato di fatto*".

Nelle tavole allegate al piano di lottizzazione si può notare come l'edificato storico venga inglobato nel perimetro della lottizzazione stessa, che ne va a seguire i confini catastali, come evidenziato negli elaborati grafici, TAV. 5 e 5°, allegate alla presente (stralci dell'estratto di mappa catastale allegato alla documentazione approvata). In base a tali elaborati infatti si può riscontrare come l'attuale proprietà coincida con quella storica e catastale, dove più precisamente si può notare come la stessa facesse parte dell'allora Mappale 110a interno appunto alla lottizzazione.

Il disallineamento nasce nella tavola 4a (Planimetria Generale dei lotti) allegate al piano di lottizzazione approvato (riportati nelle TAV. 3 – 3a dell'elaborato grafico), dove in corrispondenza dell'area oggetto di variante viene ridefinito il lotto identificandolo con il numero 79. Tale rappresentazione però non tiene esattamente conto né della proprietà storica esistente e del suo confine con il lotto Catastale Fg. 22 mappale 69 (numero del Mappale rimasto invariato sino ad oggi), né del mappale nato dal frazionamento dell'allora 110a, diventato 110d ed attuale 543, che risulta chiaramente interno alla lottizzazione.



La scheda individua un perimetro più generale (zona gialla) a tutela condizionata con la seguente disciplina:

Perimetro a tutela condizionata, disciplina:

Fatto salvo lo stato dei luoghi, ivi compresi gli immobili esistenti e in corso di completamento, i futuri interventi dovranno essere orientati a perseguire:

- il miglioramento delle aree e strutture pubbliche;
- la conservazione e il miglioramento del verde;
- l'eliminazione di elementi e/o parti incongrue mediante demolizioni e ricostruzioni in coerenza con le linee di gronda del bene oggetto di tutela;
- utilizzo di finiture e colori degli edifici prospicienti e contigui tali da non sovrastare l'architettura tutelata.

Inoltre:

- devono essere mantenuti gli edifici e pertinenze storici, i giardini e gli elementi di verde esistenti;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà;
- non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea;
- è fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti;
- il sistema di reti di urbanizzazione (linee elettriche e telefoniche, illuminazione pubblica) deve essere adeguato ai valori ambientali ed urbani riconosciuti all'area dal PUC;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria;
- sono ammissibili nuove volumetrie purchè realizzate con tecniche e materiali tradizionali e locali, fatto salvo il divieto di addossare nuove strutture a quelle originarie, purchè non superino in totale la volumetria già realizzata e la distribuzione sia disposta su un unico piano fuori terra e risulti compatibile con il paesaggio, e fatte salve le prescrizioni di cui ai punti precedenti.

ed un perimetro più stringente a tutela integrale (rosso) che interessa esclusivamente l'immobile Foglio 22 - Mapp.539 - Sub.1, Licenza Edilizia n°227 del 16.101972.

Perimetro a tutela integrale, disciplina:

- Sull'immobile sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio;
- sono anche ammesse le opere di consolidamento statico;
- è ammesso l'uso del bene per tutti gli usi non in contrasto con il suo valore storico-ambientale;
- è fatto divieto di apporre cartellonistica pubblicitaria ed elementi tecnologici, anche solo temporanei o precari;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano l'area dell'edificio;
- sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Considerato quindi:

- che il lotto possiede attualmente una superficie inferiore a quella assegnata da piano di lottizzazione;
- che il piano di lottizzazione presentava degli errori cartografici con elaborati grafici non coerenti tra loro, con un perimetro proposto del lotto 79 non concorde con la proprietà storico – catastale dell'area in oggetto;
- che i confini dello stesso lotto sono rimasti invariati e concordi con la situazione storico – catastale e che quindi non è mai stato posto in essere il suo ri-confinamento;
- che le volumetrie storiche legittimamente insistenti sul lotto a causa del condono Concessione Edilizia in Sanatoria n°1510 Prot. n° 7903 del 30.06.1987 "Sanatoria per la mancata demolizione di un Magazzino e due locali accessori ed un loggiato" riguardante il Mapp.539 - Sub.2 portano l'indice

di fabbricabilità fondiaria dallo 0,80 mc/mq previsti da piano di lottizzazione a 2,56 mc/mq quindi in aumento rispetto all'indice di fabbricazione territoriale e di fabbricazione previsto del piano di lottizzazione;

- che l'area in oggetto ed in particolare il Mapp.593 – Sub.2 è individuata tra i 40 beni identitari di interesse paesaggistico all'interno del "Repertorio dei Beni culturali", e ancorché non vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale ai sensi del 2° comma dell'art.49 delle NTA del PPR, è riconosciuto meritevole di tutela dalle NTA del PUC dove viene distinto con il codice 95059027 e denominato "Casa de Nacis" con una disciplina di intervento specifica di tutela legata sia ad un perimetro a tutela integrale (riferita all'immobile) che ad un perimetro a tutela condizionata (riferita ad un perimetro esterno all'immobile) per la quale si rimanda all'elaborato allegato al PUC approvato in via definitiva con delibera del Consiglio comunale n.8 del 21/03/2019;

Si ritiene pertanto necessaria l'autorizzazione alla variante con delibera del Consiglio Comunale a tutela e conservazione dello stato dei luoghi con rispettiva ridefinizione del lotto sia sotto il profilo planimetrico che per quanto riguarda l'aumento volumetrico rispetto all'indice di fabbricazione territoriale e di fabbricazione previsto del piano di lottizzazione.

CAMBIO D'USO Fg. 22 Mapp. 539 Sub. 2 insistente sul lotto 79

Contestualmente alla Variante al Piano di lottizzazione si chiede il cambio di destinazione d'uso di uno degli organismi edilizi che insistono all'interno dell'area in oggetto e di seguito meglio illustrato.

L'edificio ricade in Zona C1c nel Piano di lottizzazione "La residenza del Poggio" all'interno del lotto n° 79 ed è costituito da un Magazzino, due Locali accessori e un Loggiato come illustrato negli elaborati grafici.

L'immobile preesistente al Piano di lottizzazione e nella stessa previsto in demolizione è stato successivamente condonato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed il titolo abilitativo che legittima il fabbricato è la Concessione Edilizia in Sanatoria n°1510 Prot. n° 7903 del 30.06.1987 "Sanatoria per la mancata demolizione di un Magazzino, due locali accessori ed un loggiato" che si allega alla presente.

Come illustrato in precedenza, con la presente istanza si intende richiedere cambio di destinazione d'uso del fabbricato, attualmente distinto in catasto al Fg. 22 Mapp. 539 Sub. 2 Categoria C2 (Magazzino – destinazione derivante dalla sua precedente situazione storica riconducibile ad un uso agricolo del bene) ad una destinazione d'uso commerciale con la conversione delle volumetrie esistenti, originariamente agricole, in volumetrie che oggi verrebbero definite dalla normativa vigente come servizi connessi con la residenza. Si evidenzia inoltre che la lottizzazione in oggetto è stata approvata precedentemente al D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris". Si prende atto che il piano di lottizzazione prevede per l'area di intervento la destinazione residenziale e in considerazione del fatto che con l'intervento proposto vengono a modificarsi i rapporti tra residenza e servizi connessi alla residenza (in base all'attuale normativa), con

conseguente miglioramento in aumento degli standard urbanistici per la lottizzazione in esame.

Inoltre l'edificio come detto in precedenza è stato catalogato tra i beni identitari al n.95059027, denominato Casa de Nacis, con una disciplina di intervento specifica legata sia ad un perimetro a tutela integrale (riferita all'immobile) che ad un perimetro a tutela condizionata (riferita ad un perimetro esterno all'immobile) per la quale si rimanda all'elaborato allegato al PUC approvato in via definitiva con delibera del Consiglio comunale n.8 del 21/03/2019; la disciplina del PUC per il bene identitario prevede una qualsiasi destinazione d'uso purché non in contrasto con il suo valore storico-ambientale;

CONCLUSIONI

Si chiede pertanto autorizzazione con delibera del Consiglio Comunale alla rettifica correttiva e ridefinizione del lotto 79 e al cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

Si allegano alla presente relazione gli Elaborati grafici composti da n° 25 tavole.

Capoterra, 08 marzo 2022

Il Tecnico
Ing. Roberto Vargiolu