



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI PALAU
PEC

Oggetto: Parere relativo al cambio di destinazione d'uso da servizi/negozi a "turistico-ricettivo" in un Piano di Lottizzazione di zona F convenzionato il 20.07.1977 e completamente attuato.

Con nota n. 4327 del 06.03.2019 (protocollo RAS n. 10162 del 18.03.2019) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla possibilità di operare un cambio di destinazione d'uso di alcuni immobili, presenti all'interno di un piano di lottizzazione completamente attuato, destinati a servizi, negozi, ecc in struttura alberghiera.

Ai fini di una completa disamina de quesito precisa che:

- trattasi di una zona F1 dello strumento urbanistico comunale definita come "Zona residenziale turistica, di espansione a nuclei di concentrazione", destinata alla residenza collettiva o plurifamiliare (alberghi, villaggi turistici, condomini, ecc) a carattere turistico stagionale; in essa sono anche consentiti uffici, negozi di prima necessità, e quei servizi in genere che sono attinenti alla funzione particolare di zona;
- il comparto è stata completamente attuato a seguito di un piano di lottizzazione approvato con decreto regionale n. 38 del 21.01.1976 e successiva convenzione del 20.07.1977;
- gli edifici oggetto di richiesta di modifica di destinazione d'uso ricadono all'interno della fascia dei 300 metri dal mare;
- il PdL prevedeva un indice territoriale di 0,50 mc/mq e un indice fondiario di 1,00 mc/mq, con una volumetria residenziale pari al 83,333% del totale ed una volumetria per attrezzature pari al 16,666% del totale;
- gli immobili oggetto di richiesta di modifica di destinazione d'uso ricadono all'interno della quota parte di volume afferente al 16,666 % del totale e relativo ad immobili destinati a servizi, negozi, ecc.

Nello specifico chiede: *"Poiché con decreto dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U si prevede che nelle zone F costiere almeno il 20% della capacità insediativa deve essere riservata ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso, con l'obbligo degli strumenti urbanistici di recepire tali previsioni, si richiede se, nel caso in esame, in relazione alle previsioni di PdL come sopra evidenziate sia possibile il cambio di destinazione d'uso di volumetrie per attrezzature in una struttura alberghiera senza la preventiva adozione di una variante al piano attuativo".*

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

Il cambio di destinazione d'uso proposto – da servizi/negozi in struttura alberghiera – avviene tra due categorie autonome, entrambe compatibili con la zona urbanistica F, e determina una alterazione delle originarie previsioni del PdL che prevedeva una volumetria residenziale/turistica alberghiera pari al 83,333% del totale ed una volumetria per attrezzature pari al 16,666% del totale.

Conseguentemente, tale modifica potrà avvenire solo mediante una variante allo strumento attuativo, che ridisciplini i rapporti originariamente previsti tra volumetria residenziale/turistica alberghiera e volumetria per attrezzature, in conformità alle destinazioni di zona e alla quota minima di volumetria turistico-ricettiva prevista dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 1983.

Alla medesima conclusione si perviene considerando l'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985. Trattasi, infatti, di una modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in quanto prevede il passaggio dalla categoria "direzionale, commerciale e socio-sanitaria" alla categoria "turistico-ricettiva", che, pertanto, potrà avvenire solo previo adeguamento dei rapporti originariamente previsti dal PdL tra volumetria residenziale/turistica alberghiera e volumetria per attrezzature.

Con l'occasione, si segnala l'opportunità, in sede di variante del PdL, di adeguare le destinazioni previste alle previsioni dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985 e del decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 79/2018. Non si ritiene necessario, invece, trattandosi di modifica delle destinazioni d'uso di un piano già completamente attuato, un adeguamento degli indici e delle aree di cessione alle norme successive.

Per gli stessi motivi si ritiene la variante ammissibile ai sensi dell'articolo 15 delle NTA del PPR.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**