

Oggetto: art. 5 comma 3 della L. R. 4/2009 e ss.mm.ii, per il trasferimento della volumetria dell'immobile sito nella via Gallus angolo via Tazzoli, in area ubicata nel lotto 3 Unità di intervento 9 PRU Su Planu. Adozione ex art. 20 LR 45/89 - Atti conseguenti.

L'assessore all'urbanistica

PREMESSO CHE:

1. La ditta Antonio Puddu Costruzioni Srl, con nota Prot. 13729 del 16/05/2012 ha avanzato istanza per il trasferimento di volumetria, avvalendosi della disposizione contenuta nella L.R. 4/09 e ss.mm.ii. In particolare, il comma 3 dell'art. 5 prevede che: ***“Nel caso di immobili insistenti ... (omissis) ... in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto è consentita, previa approvazione da parte del consiglio comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area ..omissis... con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al comune per destinarlo a finalità pubbliche”***. Con delibera di GR n° 8/15 del 02 marzo 2010 avente ad oggetto: ***“LR 4 del 23 ottobre 2009 “disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”***. Circolare contenente indirizzi applicativi” alla pagina 11/20 punto 5.6 è ribadito che: ***“Nella fascia dei trecento metri dalla linea della battigia marina (ridotta a 150 metri nelle isole minori), in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche e storico artistiche, è consentita l'integrale demolizione dei volumi esistenti ed il loro trasferimento oltre la fascia dei trecento metri, ovvero al di là delle aree e delle emergenze richiamate dalla norma, in altra località avente destinazione urbanistica compatibile.”*** La proposta della ditta prevede la demolizione del fabbricato sito nella via Gallus angolo via Tazzoli ed il suo trasferimento nella via Metastasio in località Su Planu. Inoltre per incentivare la valorizzazione dei beni storico artistico la norma prevede un premio volumetrico del 45%;
2. Al fine di affrancare il complesso storico architettonico e monumentale della chiesa intitolata alla Vergine Assunta e del sito culturale e storico e archeologico della P.za Si è Boi, la proposta prevede la demolizione di un immobile ricadente in zona S2 del PRG vigente e area S4 del PUC adottato. Tale volume come meglio può rilevarsi dagli elaborati progettuali allegati alla presente hanno consistenza volumetrica tale da penalizzare sotto il profilo delle visuali e scorci il bene sopra richiamato. Anche le rifiniture non sono di

pregio e partecipano allo stato di degrado urbanistico delle condizioni al contorno della bene che si vuole affrancare. Gran parte delle coperture sono in cemento amianto e la loro rimozione contribuisce non poco al risanamento ambientale del sito.

3. Al fine di verificare la fattibilità dell'intervento appare necessario procedere all'analisi della proposta presentata come appresso illustrata:
 1. L'area sulla quale insiste il fabbricato in demolizione è distinta al N.C.T. al Foglio 43 mappale 3940, avente una superficie catastale di mq 938 e reale di mq 945,48 (tale differenza, che non ha alcuna incidenza ai fini dell'attuazione del trasferimento della volumetria, rientra comunque nella tolleranza di legge).
 2. Il fabbricato in esame distinto in catasto al N.C.E.U. al Foglio 43 mappale 3490 Sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8, è stato edificato in diversi periodi, lo stato di fatto attuale è stato legittimato con concessione edilizia in sanatoria del 28/07/2004 Prot. 2578/86, ed ha una consistenza volumetrica di 5.550,92 mc.
 3. Il lotto derivante dalla demolizione dei volumi così come indicato nei punti precedenti, ricade nel P.R.G. vigente in area di standard S "Aree per le attrezzature di uso collettivo di interesse cittadino o di settore urbano" sottozona S2 "Zona per attrezzature collettive"; nel P.U.C. adottato in data 15/07/2011 il lotto ricade in area S "Spazi pubblici per le attrezzature di uso collettivo d'interesse cittadino, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare" e più propriamente area S4 "Parcheggi Pubblici".
 4. Il lotto in esame ricade all'interno del perimetro a tutela condizionata del bene denominato Complesso "Si' e Boi", così come identificato negli allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 15/07/2011 di adozione del P.U.C., in particolare Elaborato 2 (catalogo dei Beni Storico Culturali della Ras). Dato atto la fase della copianificazione inerente i beni culturali storico e architettonici ai sensi dell'art. 49 del norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale si è conclusa prevedendo che le aree oggetto d'intervento seguono la disciplina prevista nell'assetto storico e culturale, in particolare si fa riferimento a:

- Relazione sui Beni Storico Culturali ricadenti nel territorio comunale relativa all’assetto storico culturale, in particolare il punto 4.1.3 dell’art. 4;
- dall’art. 48, comma 7 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29/03/2012.

Da predetti richiami copianificati si evince che, gli interventi ricadenti in tale ambito non dovranno essere assoggettati ad autorizzazione paesaggistica rilasciata all’Ufficio Tutela del Paesaggio, ai sensi dell’art.9 della L.R. 28/1998.

5. La volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato ed il relativo incremento del 45% sarà trasferita in un’area avente una superficie di 1083 mq. sita nella via Metastasio per la quale sono ancora in corso le procedure per la definitiva identificazione catastale.
6. Il lotto ricevente la volumetria, è ricompreso all’interno della lottizzazione “APICE” convenzionata in data 18/04/1977 e assestata con successiva variante con Prot. N. 19025 del 03/11/1988, e ricadente in zona omogenea C di espansione residenziale - sottozona C1 del P.R.G. vigente e in zona omogenea C di espansione residenziale, sottozona omogenea espansioni pianificate C1.35 del P.U.C. adottato.
7. L’area nella quale è prevista la nuova edificazione è parte del lotto 1 della citata lottizzazione che ha avuto completa attuazione. Inoltre a seguito di rilascio delle singole concessioni edilizie relative ai fabbricati insistenti sul lotto citato, è stata utilizzata di fatto tutta la volumetria edificabile attribuita alle rispettive aree di pertinenza di ogni singolo edificio, conseguentemente ne è derivata l’area residua che allo stato attuale ha una potenzialità edificatoria propria pari a 0 (zero) mc (metri cubi).
8. La società proponente prevede inoltre la formale regolarizzazione delle cessioni delle aree a parcheggio adiacenti la viabilità pubblica, mediante la cessione della quota stabilita già dalla lottizzazione originaria ma ubicata diversamente, e retrocessione da parte del Comune di Selargius dell’area avente la medesima consistenza fronteggiante il

lotto1, il tutto meglio rappresentato graficamente nelle figure 1 e 2 accluse nella relazione tecnica allegata a corredo della proposta progettuale. I parcheggi esistenti attualmente in carico all'Amministrazione Comunale, pur realizzati in conformità alla variante alla lottizzazione Prot. 19025 del 03/11/1988, non sono mai stati ceduti formalmente, mentre lo sono quelli previsti nella convenzione in data 14/04/1977 relativi alla lottizzazione originaria, mai di fatto realizzati.

CONSIDERATO CHE

1. La proposta così come formulata è stata portata all'attenzione del consiglio comunale nell'agosto del 2012 il quale pur rilevando la bontà e l'interesse dell'amministrazione comunale ha ritenuto che la volumetria trasferita nel lotto indicato generava un aggravio di traffico in un'area già fortemente abitata e lo stesso lotto aveva dimensioni ridotte per la volumetria che doveva contenere. Inoltre, l'utilizzazione del lotto in esame ai fini edificatori impediva definitivamente l'intento dell'amministrazione comunale di collegare la viabilità. In particolare l'amministrazione ha manifestato con il PUT l'intento di collegare la via Simon mosca con la Via Metastasio onde garantire tra l'altro il passaggio dei mezzi pubblici e attuare così l'accordo di programma con il CTM.
2. L'amministrazione comunale avendo ritenuto l'iniziativa meritoria e di interesse pubblico perché rientrante nella fattispecie della LR 4/2009, con delibera di G.C. n° 116 del 08/11/2012 è stato impartito un atto di indirizzo al direttore area 5 di verificare e conseguentemente predisporre gli atti necessari per l'individuazione di un'area alternativa nel PRU di Su Planu di adeguate dimensioni, anche riducendo gli standard nel limite del DRAEELL 2266/1983, per contenere le volumetrie spostate per affrancare il bene archeologico architettonico e monumentale.
3. Il personale dell'ufficio fatta una prima analisi ha potuto riscontrare la fattibilità dell'intervento per il quale occorre predisporre un piano integrato

costituito da tre varianti urbanistiche e la realizzazione di due opere pubbliche. Le varianti urbanistiche interessano:

- 3.1 Variante al PRG vigente per la trasformazione della zona S2 in area S4 compresa tra la via Gallus e la Via Tazzoli necessaria per la realizzazione dell'opera pubblica che il privato si propone di donare all'amministrazione comunale ;
- 3.2 Variante di assestamento generale al PRU Su Planu necessaria per l'individuazione del lotto atto a ricevere i circa 8000 metri cubi, la variante alla viabilità di via Simon Mossa e a diversi lotti, assestamenti generali residui necessari a causa di errati posizionamenti, nonché modifiche normative per recepire la giurisprudenza formatasi nel tempo.
- 3.3 Variante alla lottizzazione APICE per trasformare parte di un lotto edilizio in viabilità e servizi pubblici;
4. Le tre proposte come elaborate dall'ufficio sono state poste all'attenzione della commissione consiliare permanente nelle date del 16 e 23/07/2013;
5. Sulla scorta dell'elencazione effettuata, visti gli elaborati grafici, la relazione tecnica e lo schema di convenzione presentati, secondo il parere del Direttore Area 5, Ing. Pierpaolo Fois, l'intervento proposto ricade nella fattispecie di cui all'art. 5 della L.R. 4/09, poiché l'edificio previsto in demolizione è fatiscente, privo di aspetti da preservare sia sotto il profilo storico artistico che architettonico, ed essendo per contro prospiciente il complesso "Si' e Boi", la sua demolizione consente oggettivamente di affrancare il complesso monumentale archeologico architettonico della Chiesa Maria Vergine Assunta e la riqualificazione del centro abitato nel suo complesso;
6. La società proponente nello schema di convenzione prevede, oltre alla cessione gratuita del lotto stabilita dalla Legge, anche la realizzazione dell'opera pubblica come da elaborato grafico allegato. L'opera si sostanzia nella realizzazione dei parcheggi pubblici e la sistemazione a verde che saranno definitivamente ceduti all'amministrazione comunale a seguito di regolare collaudo. La realizzazione dell'opera pubblica a totale carico del

privato si sostanzia in un contratto atipico di mera liberalità di tipo obbligazionale ai sensi dell'art. 769 del Codice Civile la cui realizzazione dev'essere accettata dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D.lgs 267/2000. Inoltre la nuova proposta prevede che il lotto di proprietà della ditta proponente sito tra la via Metastasio e il confine con il PRU venga ceduto all'amministrazione comunale la quale in cambio ne cede uno di dimensioni adeguate sito nel PRU Su Planu e ubicato tra la via Montanaru e la Via Loni. Su due lotti dovrà essere effettuata la compensazione monetaria. Si da atto che l'area da cedere alla ditta Puddu sita nel PRU di Su Planu è priva di volumetria al pari di quella che la ditta Puddu cede all'amministrazione comunale per la realizzazione del collegamento tra la Via Simon Mossa e la Via Metastasio e i relativi parcheggi con aiuola lato recinzione;

7. La realizzazione del parcheggio pubblico è coerente normativamente con la previsione del P.U.C. adottato e con il P.R.G. vigente. Considerata la peculiarità delle opere, la variante allo strumento generale di pianificazione potrà essere approvata secondo le modalità previste nella Legge Regionale 31 luglio 1996, n. 32 "Accelerazione delle procedure per l' esecuzione di opere pubbliche".
8. A seguito di adozione ai sensi dell'art. 20 della L/R 45/89 sarà necessario procedere all'applicazione dell'art. 12, verifica di assoggettabilità a VAS, della parte II del D. Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. Tuttavia si può già affermare, per l'esiguità dell'intervento e i benefici sotto il profilo ambientale, la non necessità di sottoposizione della presente variante urbanistica a procedura VAS;
9. Acquisito sulla proposta di realizzazione dei parcheggi, tra la via Gallus e la Via Tazzoli, il parere di conformità, da parte del Corpo di Polizia Municipale, al Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 –"Nuovo codice della strada" e del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495."Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada".

10. La realizzazione del fabbricato nel lotto 3 unità di intervento n° 9, sarà subordinata al rilascio di Concessione edilizia così come previsto al comma 3 art. 10 della L.R. 4/09 e ss.mm.ii., previa approvazione definitiva della variante al PRU Su Planu. Per quanto riguarda la demolizione del fabbricato ove si riscontrasse la presenza di cemento amianto la rimozione e il successivo smaltimento dovrà avvenire secondo le modalità di cui alla legge 257/1992 e per la normativa sulla sicurezza il D.Lgs. 81/2008.
11. E' inoltre del tutto evidente l'interesse pubblico per l'Ente pubblico che oltre a quelli dichiarati di carattere ambientale, architettonico storico e paesaggistico è di tutto rilievo anche sotto il profilo economico e finanziario, infatti:
- 1) L'acquisizione di un'area di circa 945 mq in zona "B" con volumetria legittima comporta una spesa non inferiore a €. 945.000,00;
 - 2) Demolizione e smaltimento dei rifiuti avrebbe comportato una spesa non inferiore ai 220.000,00 €;
 - 3) Il privato, oltre la cessione gratuita prevista a favore dell'Ente, intende realizzare l'opera pubblica di sistemazione dell'area a parcheggi con gli stessi materiali della piazza Si è Boi il cui costo non è inferiore a €. 400.000,00;
 - 4) Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli appartamenti in località Su Planu comporta un introito di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di €. 150.000,00 che incidono positivamente nel patto di stabilità in un momento di difficoltà economica quale quello che stiamo vivendo che vanno a rendere più attendibile la previsione di entrata necessaria per raggiungere l'obiettivo di bilancio 2013.
 - 5) La compensazione delle aree da cedere e acquisire comporta un credito per l'amministrazione comunale di un importo non inferiore a €. 153.000,000
Complessivamente quindi l'intervento porterà benefici per l'ente dal punto di vista patrimoniale e finanziario di €. 1.868.000,00.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Acquisito sulla proposta il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 267/00 di Direttore dell'Area 5, Ing, Pierpaolo Fois, considerato non

dover acquisire il parere di regolarità contabile in quanto allo stato attuale il presente provvedimento non comporta una modifica delle entrate e delle spese;

Viste

LR 4/2009 e s.m.i.

DGR 9/15 del 02 marzo 2010

LR 32/96 art. 1

D.lgs 267/00

LR 45/89 art. 20,21

Propone al Consiglio comunale di deliberare

Le premesse fanno parte integrante sostanziale del presente atto.

- 1) Di approvare lo schema di convenzione ai sensi della LR 4/2009;
- 2) Di adottare ai sensi della LR 45/89 art. 20 la Variante al PRG composta dai seguenti elaborati:

Allegato A	Relazione illustrativa
Allegato B	Schema convenzione
Allegato C	Pre rapporto ambientale
Tavola 1	Rappresentazione coordinata del P.R.G. vigente su cartografia aerofotogrammetrica volo 1997 – Centro Urbano. Proposta di variante e individuazione catastale.
Tavola 2	Stralcio PUC adottato con deliberazione C.C. . 66 del 15/07/2011 su cartografia aerofotogrammetrica volo 1997 – Centro Urbano.

Tavola 3	Stato di fatto.
Tavola 3.1	Proposta progettuale post demolizione
Tavola 4	Viste fotografiche, simulazione virtuale foto inserimento.

3) Di dare atto che con successivi atti saranno adottate ai sensi della Legge regionale n° 45/89 art. 20 e 21 la varianti relative a: la lottizzazione “APICE” e Assestamento PRU Su Planu.

3) di accettare la donazione di tipo modale ex art 769 del Codice Civile della ditta “APICE” inerente i lavori di realizzazione dei parcheggi e di sistemazione a verde della P.za e di approvare conseguentemente l’opera pubblica così come rappresentata ai soli fini urbanistici;

4) Di dare atto che essendo la varianti conseguente alla realizzazione dell’opera pubblica sarà applicata la procedura abbreviata ai sensi dell’art. 1 LR 32/96;

5) di dare atto che si procederà all’adozione definitiva della variante al PRG ottenuto il prescritto parere motivato sul pre-rapporto ambientale ai sensi del D.lgs 152/2006 da parte dell’autorità competente – Provincia di Cagliari -

Con separata votazione dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell’art. 134 del D.lgs 267/00

L’assessore all’Urbanistica

Pier Luigi Concu