



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E VIABILITA'

AREA 5 "PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE - TUTELA E CONTROLLO  
DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA

## VARIANTE AL P.R.G. CON TRAFERIMENTO VOLUMETRIA AD ALTRA AREA ART. 5 comma 3 L.R. 4/2009

ELABORATO: *Relazione illustrativa*

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### PROGETTAZIONE :

COMUNE DI SELARGIUS

-DOTT. ING. PIERPAOLO FOIS \_\_\_\_\_

### ELABORAZIONI GRAFICHE ED INDAGINI

UFFICIO DEL PIANO  
EDILIZIA PRIVATA

### COLLABORAZIONE ESTERNA

-DOTT. ING. VALERIA SARRITZU

DIRETTORE AREA A5 - PROGRAMMAZIONE PIANIFICAZIONE - TUTELA E CONTROLLO DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA  
-DOTT.ING. PIERPAOLO FOIS

L'ASSESSORE  
ALL'URBANISTICA E VIABILITA'  
PIER LUIGI CONCU

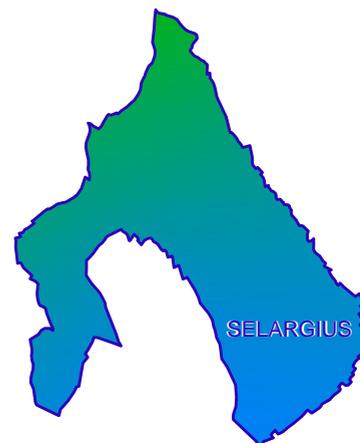
ALLEGATO:

# A

REV.0 | GIU. 2013

REV.1

LICENZA AUTOCAD AUTODESK  
n. 00114-164831-4982



UFFICIO DEL PIANO

IL SINDACO  
GIAN FRANCO CAPPALÀ



## Sommario

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Premessa.....                   | 3 |
| Cenni storici. ....             | 4 |
| L'area di studio. ....          | 4 |
| La legge Regionale 4/2009 ..... | 6 |
| I Parcheggi.....                | 8 |

\*\*\*\*\*  
**RELAZIONE**  
\*\*\*\*\*

**Premessa**

La ditta Antonio Puddu Costruzioni S.r.l. ha presentato istanza Protocollo 13729 in data 16/05/2012 finalizzata alla demolizione del fabbricato esistente sito nella via Gallus angolo via Tazzoli e il trasferimento della volumetria incrementata della percentuale del 45% ai sensi della legge Regionale 4/2009, in un'area ubicata nella via Metastasio.

L'area ricevente tali volumi è stata proposta all'interno della lottizzazione "APICE" convenzionata in data 18/04/1977 e assestata con successiva variante con Prot. N. 19025 del 03/11/1988. Tale area costituisce parte del lotto 1 che per le volumetrie della lottizzazione ha avuto completa attuazione.

La proposta è stata istruita favorevolmente dagli uffici, ma è stata sospesa dal Consiglio Comunale in quanto nel sito ricevente i volumi l'Amministrazione Comunale è interessata a realizzare un'opera strategica prevista nel piano urbano del traffico.

La Giunta Comunale, ha ritenuto comunque la proposta interessante ritenendo sia l'iniziativa nel centro abitato proposta dal privato e sia la richiesta del Consiglio Comunale siano meritevoli di attenzione perché finalizzate al raggiungimento di preminenti interessi pubblici, tale da adottare l'atto di indirizzo n. 116 in data 08/11/2012. Con l'Atto di indirizzo ha disposto al Direttore dell'Area 5: "Che l'ufficio provveda attraverso una rimodulazione delle aree dei servizi (standard) nel P.R.U, a verificare se sia possibile l'individuazione di un lotto edificabile, agendo sugli standard riducendone la quantità per abitante senza scendere al di sotto dei minimi di norma (18 mq./abitante), per il trasferimento della volumetria, ipotizzando i due casi proposti: lotto di pari dimensione a quello oggetto di scambio e lotto di dimensioni maggiori a quello di scambio con ipotesi di opere da realizzare a carico del privato".

L'ufficio ha costituito uno staff progettuale interno ed ha provveduto a redigere tre distinte varianti.

La prima riguarda l'area posta nel centro abitato tra la via Gallus Antonio, la via Tazzoli Enrico, e la via Don Minzoni, necessaria per rendere conforme la destinazione di piano regolatore all'opera pubblica da realizzare;

Nel Piano Regolatore Generale l'area è classificata S2 "Servizi generali" e deve essere classificata come "S4" in entrambi i casi non si modifica la dotazione degli standard.

In realtà si tratta di un acceleramento in anticipazione del PUC, che risulta adottato con deliberazione del C.C. n. 66 del 15/07/2011 che la classifica "S4".

La seconda riguarda il piano di lottizzazione "APICE" che fermo restando le volumetrie assentite e già attuate, riguarda l'asestamento delle aree in cessione con notevole aumento degli standard e prevede l'opera pubblica per collegare sotto il profilo della mobilità "Su Planu Vecchio" con il "Piano di Risanamento di Su Planu".

La terza variante riguarda il Piano di risanamento urbanistico di "Su Planu", che tenendo invariata la perimetrazione ha sostanzialmente previsto di ricavare un lotto per ricevere le volumetrie dell'area del centro urbano in applicazione della L.R. 4/2009, ha previsto la viabilità di collegamento interessante anche la lottizzazione APICE e rivisitato altre incongruenze.

### **Cenni storici.**

L'edificio oggetto di demolizione per la realizzazione di parcheggi pubblici in origine era un cinema come facilmente si può dedurre dalla tavola 3, poi diventato laboratorio artigianale deposito ed in parte locale commerciale.

L'edificio è stato oggetto di interventi di superfettazione e di condono edilizio. L'Edificio si può sicuramente definire opera incongrua.

### **L'area di studio.**

L'edificio oggetto di studio, è posto al limite del piano del Centro Storico proprio di fronte alla chiesa Parrocchiale di Maria Vergine Assunta ed alla ex distilleria "Boi" storicamente nota, oggi di proprietà Comunale destinato a Biblioteca, Teatro Bar caffè e naturalmente a Parco Pubblico (compendio "Si' e Boi"), entrambi di notevole paesaggistico e storico artistico.

Catastalmente l'edificio è censito al catasto fabbricati al foglio 43 mappale 3940

subalterni 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e 8, al catasto terreni è sempre individuato come Foglio 43 mappale 3940 Ente Urbano di mq. 938.

In realtà la superficie rilevata è pari a mq. 945,48 non rilevante ai fini volumetrici.

Tuttavia è importante segnalare che lo stesso immobile ha un doppione di numero (urbano) 458 (corrispondente alla parte della sala di proiezione fronte all'attuale via Gallus) che è intestato al Comune di Selargius.

In realtà i F.Ili Rundeddu erano proprietari sia di questo stabile che di un altro anch'esso posto nella via Tazzoli e proprio quest'ultimo è stato realmente ceduto all'Amministrazione Comunale (che non risulta accatastato).

Pur non incidendo sulla variante urbanistica, ai fini delle consequenziali stipule dei trasferimenti è necessario sistemare l'incongruenza, accatastare il cinema ex Astra, rettificare l'atto di acquisizione in capo al Comune, retrocedendo il mappale 458 e di conseguenza sopprimerlo collegandolo all'accatastamento del mappale 3940 sub vari.

Allo stato attuale, le aree relative all'ex cinema Astra di proprietà comunale non sono verificabili in quanto la mappa WEGIS non contiene i numeri ed il copione di visura (cartaceo) è in uno stato di degrado che è quasi illeggibile, pertanto sarà necessario acquisire i contenuti cartacei delle "buste".

L'intervento ricade nella fattispecie di cui all'art. 5 della L.R. 4/2009, 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", consente oggettivamente la riqualificazione dell'area ricadente all'interno del perimetro del medesimo complesso.

La piazza "Si' e Boi" prende il nome dalla distilleria di Antonio e Sebastiano Boi, la cui attività ha inizio nel 1883 fino alla seconda guerra mondiale. L'area ospita al suo interno la Biblioteca Comunale, il nuovo Teatro di Selargius, una fontana realizzata in stile moderno e un'area attrezzata con giochi per bambini, conservando la "memoria" della sua vecchia destinazione d'uso, oltre che nel nome, anche con la vecchia ciminiera della distilleria (restaurata a nuovo) che svetta sulla piazza, diventando uno dei simboli distintivi della stessa e della città.

La chiesa di SS. Maria Vergine Assunta detta anche "Sa Cresia Manna", così detto per essere l'edificio di culto più grande del Comune, è una costruzione completamente isolata, visibile perfettamente da tutti e quattro i lati, la cui struttura originale risale al XV secolo, mentre l'attuale campanile fu costruito nel 1860 al posto del precedente. E' molto importante per la comunità Selargina, poiché la Vergine Assunta è Patrona della cittadina (la festa si svolge, ovviamente, nella settimana del 15 agosto, giorno dell'Assunta).

La ditta Antonio Puddu costruzione s.r.l. ha proposto oltre alla cessione gratuita del lotto stabilita dalla Legge, anche la realizzazione di parcheggi e la sistemazione a verde che saranno definitivamente ceduti a seguito di regolare collaudo, configurando in tal senso l'intervento come opera pubblica.

La realizzazione del parcheggio pubblico, come innanzi detto, è coerente con la previsione del P.U.C. adottato, ma non con il P.R.G. vigente, considerata la peculiarità delle opere, la variante allo strumento generale di pianificazione può essere approvata secondo le modalità previste nella Legge Regionale 31 luglio 1996, n. 32 "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche".

### **La legge Regionale 4/2009**

Si riporta un estratto dell'articolo 5 comma 3 della L.R. 4/2009:

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. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40 per cento in caso di riduzione di almeno il 15 per cento dell'indice di prestazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e un incremento volumetrico del 45 per cento nell'ipotesi di riduzione dell'indice di prestazione energetica di almeno il 20 per cento. La deliberazione del consiglio comunale può prevedere una deroga esclusivamente all'indice di edificabilità e all'altezza, che non

può comunque essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti ed a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento.

In merito al punto "1" è palese il beneficio dal punto di vista ambientale paesaggistico, architettonico e funzionale dell'intervento .

La forma e l'ubicazione dell'area ceduta all'amministrazione comunale riequilibrano e rendono centrali gli elementi caratteristici della Piazza Si e Boi e della Chiesa intitolata alla Vergine Assunta.

La ciminiera, elemento fortemente caratterizzante il territorio di Selargius posto ai margini della piazza a seguito dell'intervento acquista una centralità visiva e geometrica necessaria alla valorizzazione di tutto il complesso.

Il punto "2", come già innanzi detto, è già l'attuazione delle previsioni del piano urbanistico comunale che il 15 luglio 2011 ha individuato come necessaria un'area da destinare a parcheggi.

L'interesse pubblico per l'Ente, oltre gli aspetti ambientali, architettonici e paesaggistico è di tutto rilievo anche sotto il profilo economico e finanziario, infatti:

- 1) Acquisizione gratuita di un'area di 945 mq in zona "B" con volumetria legittima. Il comune per acquisire l'area avrebbe dovuto spendere non meno di €. 945.000,00;
- 2) Smaltimento dei rifiuti €. 220.000,00
- 3) Il privato oltre la cessione gratuita prevista per l'Ente intende realizzare l'opera pubblica di sistemazione dell'area a parcheggi con gli stessi materiali della piazza Si e 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 €. 153.000,00.

Complessivamente, quindi questo intervento porta benefici dal punto di vista patrimoniale per €. 1.868.000,00. E' facile immaginare che tale operazione con i vincoli di bilancio è più unica che rara.

## **I Parcheggi**

Come rilevabile nella tavola 3 si realizza uno spiazzo a parcheggio con 30 posti auto di cui uno riservato ai diversamente abili, contornato da alberi, tipo "Quercus Ilex", più comunemente noto come Leccio, e siepi, tipo "Eleagnus Ebbingei", che avrebbero la doppia funzione di creare una continuità con la piazza antistante e mitigare l'impatto visivo del parcheggio.

Inoltre per rendere meno evidente "la frattura" che si creerebbe tra gli edifici rimanenti dell'isolato e il nuovo spazio, sarà creato lungo la parete Sud-Est rimasta "nuda", un motivo architettonico ad archi, che riprenda la forma tipica dell'arco presente nella architetture della cittadina e in particolare nello stesso sito di "Si' e Boi".

Questi sono previsti con una struttura metallica di tipo reticolare, nella quale possono salire piante rampicanti come il "rhyncospermum jasminoides".