



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Assessorato all'Urbanistica

AREA 5: Urbanistica - Edilizia - Sportello Unico

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione Variante Urbanistica connessa alla modifica
da S2 a S4 dell'ex cinema astra e aree contermini
ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45 del 1989

RELAZIONE GENERALE

ELABORATO A

Data: agosto 2016
Agg.:

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Licenza AutoCad Autodesk
n. 00114-164831-4982

Gruppo di lavoro:

Ufficio del Piano

Scala:



Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)

Sommario

Premessa	3
Cenni storici.	7
L'area di studio.	7
Documentazione fotografica.....	8

RELAZIONE

Premessa

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, del comma 3 dell'art. 5 che prevede: *“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”*.

La proposta della ditta prevedeva la demolizione del fabbricato sito nella via Gallus angolo via Tazzoli ed il trasferimento della volumetria, compresa di premio volumetrico, nel lotto compreso tra la via Metastasio e la Via Simon Mossa in località Su Planu. Al fine di attuare l'intervento succitato, l'Amministrazione ha posto in essere tutti gli atti amministrativi necessari, in particolare:

- Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 27 del 01.07.2014 e n° 39 del 22.09.2014 è stata definitivamente adottata la variante di assestamento complessivo del *Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu*.
- Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 28 del 01.07.2014 e n° 40 del 25.09.2014 è stata definitivamente adottata la variante di assestamento complessivo del Piano di Lottizzazione APICE in località Su Planu.
- Con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 29 del 01.07.2014 e n° 41 del 22.09.2014 è stata definitivamente adottata ex art. 20 LR 45/89, il trasferimento della volumetria dell'immobile sito nella via Gallus angolo via Tazzoli, in area ubicata nel lotto 3 Unità di intervento 9 del P.R.U. Su Planu, ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L. R. 4/2009 e ss.mm.ii.

Dato atto del fatto che, per consentire il trasferimento delle volumetrie presenti nel complesso immobiliare, privato, compreso tra la via Gallus e la Via Tazzoli, si è creato, operando una riduzione dello standard urbanistico del Piano di risanamento di Su Planu, un lotto di mq 1.813,08 privo di volumetria di PRU.

Concluso il lungo iter, alla fine del dicembre 2015 la ditta Puddu, nel prendere atto che alcuni problemi che limitavano la fruibilità del trasferimento di diritti reali e alla sopraggiunta crisi del mercato immobiliare ha

comunicato alle parti di non essere più interessato all'intervento.

La ditta proprietaria dei volumi che dovevano essere trasferiti nel lotto L3 in località Su Planu ha incaricato persone di propria fiducia per individuare un altro soggetto differente dalla ditta Puddu per portare avanti l'intervento originario.

Dopo diversi mesi l'Amministrazione non avendo alcun riscontro concreto, della parte interessata, ha dovuto comunicare il venir meno anche del suo interesse onde poter gestire al meglio il patrimonio immobiliare non necessario alle attività istituzionale e di valorizzarlo ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008. I beni non strumentali ai fini istituzionali devono essere alienati e/o valorizzati e non possono rimanere vincolati "sine die" a momenti/eventi decisionali non dipendenti dalla volontà del Comune.

Il Comune di Selargius è proprietario dell'immobile già destinato a cinema posto nella via Tazzoli e denominato ex "Cinema Astra". Tale immobile non risulta più strumentale ai fini dell'amministrazione comunale in quanto cinema e centro di aggregazione sono stati realizzati nel maggior complesso della piazza Si e Boi.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 14/06/2016 ha ritenuto di inserirlo nel sesto piano di riordino e valorizzazione e alienazione immobiliare ai sensi dell'articolo 58 della legge 06 agosto 2008 n. 133, decretando la realizzazione del parcheggio e trasferendo i volumi nel già previsto lotto nel PRU di Su Planu.

La valorizzazione dell'immobile come indicato consente, nell'economia generale dell'amministrazione comunale, di non disperdere il gran lavoro di pianificazione urbanistica del precedente intervento e di ottenere gran parte dei vantaggi per la collettività del precedente intervento, nel dettaglio:

- Si ottiene l'affrancamento del complesso storico, architettonico e monumentale della chiesa intitolata alla Vergine Assunta e del sito culturale e storico e archeologico della P.zza Si e Boi. Infatti è prevista la demolizione di un immobile di proprietà comunale (ex Cinema Astra) ricadente in zona S2 del PRG vigente e area S2 del PUC adottato. Tale volume ha una consistenza volumetrica tale da penalizzare sotto il profilo delle visuali e degli scorci il bene sopra richiamato. Si vedano a tal fine le foto allegate dalle quali è evidente che la ciminiera è occlusa da tale volume. Anche le rifiniture non sono di pregio e partecipano allo stato di degrado urbanistico delle condizioni al contorno del bene che si vuole affrancare. Attualmente la struttura esistente si presenta come un rudere tale da sconsigliarne una ristrutturazione. Inoltre la funzione originaria è venuta meno con la realizzazione del teatro ubicato nel complesso denominato "Si e Boi".

- Al fine di verificare la sussistenza dei presupposti normativi di applicabilità dell'art. 38 L.R. n° 8/2015 *Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica*, sono stati valutati i seguenti elementi:

a) L'area sulla quale insiste il fabbricato in demolizione è distinta al N.C.E.U. al Foglio 43 mappali 5312 – 5314 – 5316 – 5319 -5321, ha una superficie catastale di mq 872,00 e reale di mq 869,00 (tale differenza, che non

ha alcuna incidenza ai fini dell'attuazione del trasferimento della volumetria, rientra comunque nella tolleranza di legge).

b) Il fabbricato in esame è stato edificato in epoca antecedente il 1967, ha una consistenza volumetrica pari a circa 5.857 mc. ed è stato oggetto dopo l'acquisto da parte del Comune di Selargius (atto Rep. 16787 del 12.06.1984) di due interventi finalizzati alla ristrutturazione del cinema/teatro e suo ampliamento per la realizzazione di locali destinati a sede di associazioni culturali.

c) 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".

d) La volumetria derivante dalla demolizione del fabbricato ed il relativo incremento del 40% (ai sensi dell'art. all'art. 38 c.2 della L. R. n° 8/2015), per un totale di mc 8.200,00 circa, sarà trasferita in un'area avente una superficie di mq 1.813,08 sita nella via Montanaru angolo via Loni, per la quale sono ancora in corso le procedure per la definitiva identificazione catastale.

e) Il lotto ricevente la volumetria succitata pari a mc 8.200,00 ma che verrà contenuta nei mc. 8.043,83 corrispondenti alla volumetria di trasferimento approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 25.09.2014, è ricompreso nel *Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu*, Unità di Intervento n° 9 -Lotto 3, ricadente in zona omogenea C di espansione residenziale -sottozona C1 del P.R.G. vigente.

f) L'intervento in oggetto ricade nella fattispecie di cui all'art. 38 della Legge Regionale n° 8 del 23.04.2015 poiché prevede un intervento di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione di edificio ricadente in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, ubicato in un'area necessaria per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, spazi da destinare alla realizzazione di un'opera pubblica in particolare un parcheggio. Inoltre l'edificio previsto in demolizione è fatiscente, privo di aspetti da preservare sia sotto il profilo storico artistico che architettonico, ed essendo prospiciente il complesso "Si' e Boi" la sua demolizione consente oggettivamente di affrancare il complesso monumentale paesaggistico architettonico, archeologico della Chiesa Maria Vergine Assunta e della P.za Si è Boi e la riqualificazione del centro storico e abitato nel suo complesso.

g) Nell'area che risulterà libera a seguito della succitata demolizione, verrà realizzato un parcheggio pubblico in ampliamento di quello esistente migliorando così la fruibilità di tutto il compendio. Si è pertanto predisposta la presente variante urbanistica allo strumento vigente trasformando l'intero compendio ricompreso tra la via Tazzoli, la via Grandi e la via San Luigi ed il perimetro del centro storico con la sola esclusione dell'area ove insiste la scuola materna M.V. Assunta (via San Luigi), consistente in parcheggi, da S2 in S4. Trattandosi di variante connessa all'opera pubblica la dichiarazione di pubblica utilità deliberata dal consiglio comunale produrrà

gli effetti dell'art.1 comma della LR 32/1996 *“Accelerazione delle procedure per l' esecuzione di opere pubbliche”*.

h) La realizzazione del fabbricato nel lotto 3 Unità di Intervento n° 9, dovrà essere conforme alle prescrizioni dell'art. 58 c. 9 della L.R. 8/2015.

i) Per quanto riguarda la demolizione del fabbricato ex Cinema Astra, 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.

l) Infine l'immobile denominato *“Ex cinema Astra”* di proprietà del Comune di Selargius, è stato inserito nel Piano di Riordino e Alienazioni immobiliari ex art. 58 della Legge n° 133/2008, poiché tale declaratoria ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. In tal modo, grazie al combinato disposto dal citato art. 58 della L. n° 133/2008 e art. 38 L.R. n° 8/2015, sarà possibile attuare l'intervento di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione, della volumetria inerente l'edificio attualmente esistente sul lotto in esame e procedere all'alienazione della suddetta volumetria che verrà localizzata nell'Unità di Intervento n° 9 - Lotto 3 del *Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu*.

E' palese che l'intervento di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione dell'Ex Cinema Astra, così come proposto, porterà innegabili vantaggi diretti e positivi riscontri per tutta la comunità selargina perché consentirà la valorizzazione dei beni storico, monumentali paesaggistici e di archeologia industriale del complesso *“Chiesa Maria Vergine Assunta – Piazza Si 'e Boi”*.

Non meno importanti saranno i benefici economici per l'amministrazione comunale che, deriveranno dalla vendita a libero mercato del lotto n° 3 nel P.R.U. Su Planu - U.I. n° 9, benefici che incideranno positivamente sul raggiungimento degli obiettivi previsti dalla Legge 28.12.2015 n° 208 (Legge di stabilità 2016). L'importo posto a base d'asta sarà pari a € 2.400.000. La stima è stata fatta considerando la volumetria realizzabile, pari a mc. 8.032, come appartenente alla zona *“B”* a concessione diretta, pertanto per l' intervento edilizio dovranno essere corrisposti gli oneri concessori previsti per la zona *“B”*. Dai € 2.400.000 circa, ricavati dalla vendita, della volumetria € 700.000,00 circa dovranno essere utilizzati per la demolizione dell' ex Cinema Astra e per la realizzazione del parcheggio pubblico.

L'operazione urbanistico finanziaria consente di raggiungere anche i benefici per la comunità di Su Planu.

Una parte delle risorse saranno destinate all'acquisto del lotto interposto tra la via Metastasio e la Via Simon Mossa.

Come detto il collegamento viario consente oltre che il collegamento pedonale anche quello dei mezzi pubblici e privati.

Questa è un'esigenza particolarmente sentita dai residente del Quartiere di Su Planu.

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.

Cenni storici.

L'edificio oggetto di demolizione per la realizzazione di parcheggi pubblici in origine era un cinema come innanzi detto, che è stato oggetto di interventi non del tutto coordinati. Un primo lotto di ristrutturazione venne realizzato poi abbandonato per cui l'edificio si può sicuramente definire opera incongrua come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

La trasformazione urbanistica interessa anche l'area prospiciente la via Grandi che pur essendo classificata nel PRG vigente come S2 in realtà è sistemata a piazza parcheggi, ed infine interessa due fabbricati di proprietà privata.

L'area di studio.

L'area oggetto di variante, è posto al limite del piano del Centro Storico in prossimità della 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.

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 realizzazione del parcheggio pubblico, non è coerente con la previsione del P.R.G. vigente, per cui è necessario definire la presente variante urbanistica che può essere approvata secondo le modalità previste nella Legge Regionale 31 luglio 1996, n. 32 "Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche".

Documentazione fotografica.



Foto n. 1 Vista dalla via Tazzoli verso est. Si vede l'edificio dell'ex cinema Astra ed il fabbricato contermine proprietà Rundeddu.



Foto n. 2 Vista dell'ex cinema Astra. Sullo sfondo si nota il campanile della Parrocchiale M.V. Assunta.



Foto n. 3 Vista dell'ex cinema Astra. Vista del corpo spogliato e della volta del cinema.