



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 76 Del 13/12/2018

Oggetto: Variante di assestamento n. 7 del P.d.Z. ai sensi della legge 167/1962 e 865/1971 in località Bie Palma Seminarium

Originale

L'anno 2018 addì 13 del mese di Dicembre convocato per le 18.30 nella sala delle adunanze, in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal Vigente Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito alle ore 19.40 il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di Prima convocazione.

Presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
CONCU PIER LUIGI	Sindaco	SI	OLLA FRANCESCA	Consigliere	NO
AMBU PIERPAOLO	Consigliere	SI	PALMIERI GIULIANO	Consigliere	SI
ARGIOLAS CLAUDIO	Consigliere	SI	PASCHINA RICCARDO	Consigliere	SI
ARGIOLAS MARIANO	Consigliere	SI	PINTUS SALVATORE	Consigliere	AG
COLOMBU ANDREA	Consigliere	SI	PIRAS LUIGI	Consigliere	NO
CONTU MARIA CHIARA	Consigliere	SI	PORCU PIERLUIGI	Consigliere	NO
DEIANA SIMONE	Consigliere	SI	RAGATZU RITA	Consigliere	AG
LAI MARCO	Consigliere	SI	PUDDU VALERIA	Consigliere	NO
LILLIU FRANCESCO	Consigliere	NO	SCHIRRU PAOLO NICOLA	Consigliere	NO
MAMELI MARIANNA	Consigliere	SI	TUVERI MARIO	Consigliere	NO
MELIS GIULIO	Consigliere	SI	VARGIU VANESSA	Consigliere	SI
MELONI LUIGI	Consigliere	SI	ZAHER OMAR	Consigliere	NO
NOLI CHRISTIAN	Consigliere	SI			

Totale Presenti 15

Totale Assenti 8

Totale Assenti Giustificati 2

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa SESTA CARLA

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, l'Ing. PASCHINA RICCARDO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e chiama a fungere da scrutatori i signori:

COLOMBU ANDREA

NOLI CHRISTIAN

VARGIU VANESSA GRECA RITA

IL PRESIDENTE

In prosecuzione di seduta, apre il terzo punto iscritto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Variante di assestamento n. 7 del P.d.Z. ai sensi della legge 167/1962 e 865/1971 in località Bie Palma Seminariu".

Illustra la proposta il Consigliere Ambu, Presidente della Commissione Urbanistica.

Si dà atto che entra in aula il Consigliere Zaher. Presenti 16.

Si dà atto altresì che rientra in aula la Consiglieria Olla Presenti 17.

Conclusa l'illustrazione il Presidente dichiara aperto il dibattito.

La Consiglieria Olla osserva che, impossibilitata a partecipare alla Commissione Urbanistica, pur avendo esaminato la proposta, non ha bene identificato la motivazione sottesa al trasferimento di volumetria.

Il Sindaco chiarisce gli aspetti richiesti.

Il Presidente, constatato che non ci sono altre richieste di intervento, mette in votazione la proposta e accerta, con l'ausilio degli scrutatori designati, il seguente esito:

Presenti	17
Favorevoli	15
Astenuti	//
Contrari	2 (Olla, Zaher)

Si approva.

Appresso mette in votazione l'immediata esecutività dell'atto che viene approvata all'unanimità.

Per quanto non riportato, si fa espresso riferimento al verbale integrale di seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 19.03.1980 venne adottato, ai sensi della L. 167/62, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare "Bie Palma - Seminariu", approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Decreto dell'Assessore agli Enti Locali,

Finanze e Urbanistica n° 87/U del 29.01.1981, annullato in sede di autotutela e riapprovato in data 28.09.1984 con Decreto Assessoriale n° 1357/U.

Il predetto Piano è stato oggetto di:

- una prima variante, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 15.02.1990, adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 204 del 10.10.1990 e pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 4 del 08.02.1991;
- una seconda variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 31.03.2004, adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 22.07.2004 e pubblicata per estratto sul B.U.R.A.S. n. 10 del 29.03.2005;
- una terza variante non sostanziale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27.04.2006. Ha riguardato una modifica del lotto da assegnare allo I.A.C.P. Si proponeva la distribuzione dei 14 alloggi I.A.C.P. su 2 lotti non contigui, rispettivamente di 6 e 8 unità, anziché la costruzione di un unico lotto.

Pertanto:

- a) nel lotto di Via Dessi angolo Via Londra, al posto del lotto residenziale destinato interamente ai 14 alloggi, fu previsto un lotto di 6 alloggi I.A.C.P. più un lotto per servizi connessi con la residenza;
- b) nel lotto di Via Vienna, precedentemente destinato interamente a servizi connessi con la residenza, fu previsto il ridimensionamento del lotto con tale destinazione a favore della realizzazione di un lotto di 8 alloggi I.A.C.P. (suddiviso a sua volta in due mini schiere di 4 alloggi cadauna).

Tale variante fu proposta per soddisfare le richieste dei cittadini, esplicitate nell'ambito delle riunioni, promosse dall'Amministrazione Comunale di Selargius, per far conoscere il progetto alla popolazione selargina e allo stesso tempo coinvolgerla nelle scelte.

- La quarta variante urbanistica non sostanziale del 2007 nasce dall'esigenza di tutelare l'area in cui è presente la già citata cisterna medievale, in quanto si ritiene il sito un possibile ambito di interesse archeologico.

Per poter raggiungere l'obiettivo di cui sopra, si è ritenuto opportuno localizzare in una diversa posizione il lotto n° 95 di edilizia economica e popolare, facente parte dell'intervento programmato del CQII.

Anche il lotto per servizi strettamente connessi con la residenza n° 1 è stato ubicato in modo diverso per consentire la continuità del probabile sito archeologico, ricompreso nel Piano di Zona, con l'area adiacente ricompresa nel Piano di Lottizzazione convenzionato "Bie Palma", prospiciente la Via Vienna. Per quest'ultima vasta area, parzialmente di proprietà comunale, esiste un decreto di vincolo archeologico.

L'amministrazione, avvalendosi della consulenza specialistica in materia archeologica, ha pertanto rimodulato il Piano in assestamento non sostanziale e lo ha anche sottoposto, seppure in via informale, alla Soprintendenza Regionale.

Pertanto con la quarta variante (del 2007) sono state lievemente incrementate le superfici

destinate a standard, rimanendo invariato l'indice territoriale di 1,13 mc/mq, ed è stato trasferito il lotto n° 95 di Via Vienna, da assegnare all'A.R.E.A. (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa – ex I.A.C.P. – del Distretto di Cagliari), in una porzione di area destinata a verde pubblico in Via Cambosu. Inoltre è stato riposizionato il lotto destinato a servizi strettamente connessi con la residenza di Via Vienna sulla Via Dessi e per una piccola porzione sulla Via Cambosu. Quindi i lotti destinati a tali servizi sono diventati tre.

- una quinta variante sostanziale adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 03/08/2007 ed adottata definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 del 20/12/2007 sottoposto al parere di coerenza regionale Determina del Direttore Generale n. 1537/DG del 08/07/2008, pubblicato sul BURAS n. 28 del 15/09/2008.

Con la variante urbanistica del 2007 l'attuale vigente, si è approvato un incremento dell'indice territoriale da 1,13 mc/mq a 1,14548 mc/mq, per consentire, nei soli lotti da assegnare all'A.R.E.A. (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa – ex I.A.C.P. – del Distretto di Cagliari), la realizzazione di una tipologia abitativa costituita, in tutti i casi, da tre camere da letto anziché due (tipologia da 93 mq, come da progetto esecutivo per il lotto di via Dessi presentato dall'A.R.E.A. prot. 12742 del 24.05.2007).

- una sesta variante non sostanziale è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 15/02/2012. Le modifiche riguardavano la modifica del lotto assegnato ad A.R.E.A. posto tra la via Dessi e la via Londra (lotto n. 96) con conseguente riduzione della superficie del lotto contermini per i servizi connessi.
- L'attuale variante (n. 7) si è resa necessaria per lo spostamento dei volumi previsti sul lotto SSCR3 (mc. 250) sul lotto SSCR2 posto nella via Londra e di conseguenza prevedendo che su quest'ultimo lotto l'altezza massima venga modificata da m. 7,50 a m. 9,40, rimanendo invariati tutti gli standard e le destinazioni dell'intero piano di Zona.

Il lotto SSCR3 è stato posto in gara nell'anno 2017 in regime di libero mercato al prezzo stabilito con la deliberazione del C.C. n. 82/2012 per mc. 2738,38;

Con la determinazione n. 781 del 18/07/2017 il lotto SSCR2 è stato assegnato alla costituenda R.T.C. composta da SO.GE.PI. Costruzioni srl (Mandataria), TER.MO.SA. srl (Mandante). La stessa R.T.C. in data 13/07/2018 protocollo 27525 hanno presentato istanza per la redazione di una variante urbanistica con l'accorpamento dei volumi per i SSCR.

All'attuale assegnatario del lotto SSCR2, che dovrà retrocedere quanto assegnato è prevista nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 27/02/2018 l'assegnazione del lotto n. 7 del piano di Zona "Paluna San Lussorio" per il quale è in itinere la riacquisizione al patrimonio Comunale a seguito di decadenza. Le aree del lotto cedente la volumetria possono essere alienate, mediante procedura di evidenza pubblica, come parcheggi privati;

Il piano di edilizia economica e popolare di "Bie Palma - Seminariu" si può sostanzialmente definire "completamente attuato", in quanto le aree sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, per averle acquisite mediante stipula di atti pubblici amministrativi per accordo bonario.

Le aree sono poste in zona periferica rispetto al centro di Selargius, ma comunque, a seguito del convenzionamento e completamento delle lottizzazioni contermini e della realizzazione

del Piano di Zona contermina, denominato “Bie Palma”, e l'ex borgata Santa Lucia, attualmente costituiscono un unico agglomerato urbano di Selargius.

Tutte le aree residenziali comprese nel piano sono state assegnate, in tempi diversi, a cooperative e singoli cittadini, in proprietà o diritto di superficie nel rispetto delle proporzioni stabilite dalla legge, per la realizzazione di abitazioni di tipo economico e popolare.

Con tutti gli assegnatari, sono state stipulate convenzioni ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 ove è stabilito che il prezzo di concessione delle aree è costituito da quota parte del costo di esproprio delle aree di intervento e quota parte del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Allo stato attuale tutti i lotti sono stati edificati dagli assegnatari.

Si è quindi provveduto, per i lotti già assegnati in diritto di superficie, o in proprietà con il vecchio regime della legge 865/71, ai sensi delle vigenti leggi a proporre a tutti gli assegnatari il cambio del regime giuridico di assegnazione, senza assoggettare a variante il piano in oggetto, cosa invece che si è resa necessaria per gli altri piani, per contenere i costi dei conguagli.

L'Amministrazione Comunale nel 2004 ha partecipato al bando di concorso denominato “Contratti di Quartiere II” e ha ottenuto un finanziamento finalizzato alla riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e sociale del quartiere “Canelles – Santa Lucia”.

Vista la legge 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni.

Visti gli elaborati costituenti il progetto di variante di assestamento del P.d.Z., elencati nel successivo dispositivo e allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

Dato atto che sul progetto di variante di assestamento la Commissione urbanistica ha preso atto della problematica nella seduta del 07/12/2018;

Ritenuto di dover procedere con l'adozione della presente variante non sostanziale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della legge 167/1962.

Acquisito sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica reso dal Direttore Area 5, ai sensi del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Ritenuto non necessario il parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta spese a carico dell'Amministrazione Comunale

DELIBERA

1. **Di approvare**, per quanto indicato in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della legge 167/1962, il progetto della variante di assestamento del P.d.Z. ai sensi della legge 167/1962 e 865/1971 in località “Bie Palma – Seminariu” interessata dall'ambito del Contratto di Quartiere II “Canelles – Santa Lucia” costituito dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- Elaborato A) Relazione tecnico illustrativa;
 - TAV. 5 Zonizzazione di variante;
 - TAV. 6 Planivolumetrico di variante;
2. La variante al Piano di Zona costituisce variante non sostanziale al Programma di Recupero Urbano “Canelles-Santa Lucia” adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 31.03.2004 e adottata in via definitiva con Deliberazione di Consiglio Comunale n.86 del 14.08.2004.
 3. Di dare mandato al Direttore dell’Area di attivare la procedura di evidenza pubblica per l’alienazione delle aree del lotto cedente la volumetria per servizi connessi per parcheggi privati.
 4. **Di proporre**, con separata votazione, l’immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell’articolo 134, comma 4 del D.lgs. n. 267/2000.

	Comune di Selargius	Numero 76	Data 13/12/2018
--	----------------------------	----------------------------	----------------------------------

Letto confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

PASCHINA RICCARDO

SESTA CARLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente delibera verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 20/12/2018 al 04/01/2019 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994.

Il Segretario Generale

Carla Sesta

Selargius, 20/12/2018

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134 commi 3° e 4° del D.Lgs 267/2000

Divenuta esecutiva:

Immediatamente esecutiva.

Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione

Il Segretario Generale

Carla Sesta

Atto in Originale

Delibera di Consiglio Comunale Numero 76 del 13/12/2018