



COMUNE DI SELARGIUS

COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

AREA 5 "URBANISTICA - EDILIZIA - SPORTELLO UNICO

Variante di assestamento n. 7 del P.d.Z. ai sensi della legge 167/1962 e 865/1971 in località "BIE PALMA-SEMINARIU"

ELABORATO: Relazione tecnico - illustrativa.

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTAZIONE :

COMUNE DI SELARGIUS

-DOTT.ING. PIERPAOLO FOIS _____

ELABORAZIONI GRAFICHE ED INDAGINI

UFFICIO DEL PIANO

DIRETTORE AREA A5 - URBANISTICA - EDILIZIA- SPORTELLO UNICO

-DOTT.ING. PIERPAOLO FOIS

ELABORATO:

A

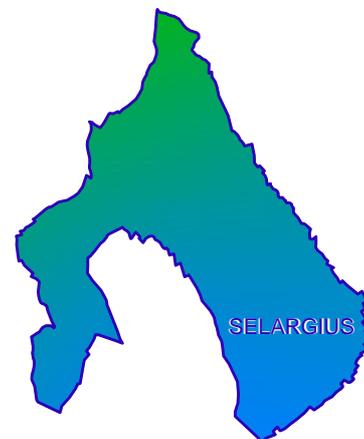
REV.0

NOV. 2018

REV.1

LICENZA AUTOCAD AUTODESK
. n.00114-164831-4982

SCALA:



UFFICIO DEL PIANO

IL SINDACO

PIER LUIGI CONCU



COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Variante urbanistica del

Piano di Zona

“Bie Palma - Seminariu”

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA **P.d.Z. "Bie Palma - Seminariu"**

INTRODUZIONE

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



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA **P.d.Z. "Bie Palma - Seminariu"**

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 il viale 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, 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.



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
P.d.Z. "Bie Palma - Seminariu"

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 (Mandatara), 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.

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 contermini, 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, 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



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
P.d.Z. "Bie Palma - Seminariu"

denominato "Contratti di Quartiere II" e ha ottenuto un finanziamento finalizzato alla riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia e sociale del quartiere "Canelles -Santa Lucia", in cui sono ricomprese le aree oggetto di variante.

DATI URBANISTICI
DATI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO VIGENTE

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 43.839
INDICE TERRITORIALE (It)	mc/mq. 1,14548

Il piano in variante non modifica la superficie territoriale né l'indice, quindi interessa una superficie di mq. 43.839 e prevede la realizzazione inalterata delle seguenti volumetrie:

a) Residenziale	mc. 35.152
b) per servizi connessi con la residenza	mc. 10.043
c) per servizi pubblici	mc. 5.022

e le seguenti superfici:

a) Lotti Residenziali	mq. 21.840
b) Lotti per Servizi Connessi con la residenza	mq. 2.449
c) Servizi pubblici	mq. 7.915
d) Parcheggi Pubblici	mq. 1.268
e) Viabilità	mq. 10.317
f) Cabine trasformazione	mq. 50

La presente variante urbanistica è composta dai seguenti elaborati:

- tav. 5 – "Zonizzazione di variante";
- tav. 6 – "Planivolumetrico di variante";
- Elaborato A - "Relazione tecnico – illustrativa".

La variante al Piano di Zona costituisce variante 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.

Selargius, 05 novembre 2018

IL DIRETTORE DELL'AREA A5
Dott. Ing. Pierpaolo Fois