



GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 15/2021

Oggetto: Verifica della quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Determinazione del prezzo di cessione (art. 172 del D.Lgs. 267/2000).

Addì **nove** del mese di **marzo** dell'anno **duemilaventuno** alle ore **15:30**, mediante collegamento in videoconferenza, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti

Nome	Carica	P	A	Nome	Carica	P	A
Truzzu Paolo	Sindaco	X		Lantini Viviana	Assessora	X	
Angius Giorgio	Assessore	X		Sorgia Alessandro	Assessore	X	
Mereu Alessio	Assessore	X		Deidda Gabriella	Assessora	X	
Piroddi Paola	Assessora	X		Tack Carlo	Assessore		X
Guarracino Alessandro	Assessore	X		Dedola Rita	Assessora	X	

Assume la Presidenza Il Sindaco *Paolo Truzzu*

con l'assistenza del Segretario Generale *Giantonio Sau*

Il Presidente dichiara che, conformemente al decreto legge n. 18 del 17.03.2020 e alle linee del Sindaco sul funzionamento della Giunta Comunale in modalità a distanza, prot. n. 89397 del 18/03/2020, la riunione si tiene in videoconferenza. I partecipanti sono stati individuati con certezza, ognuno dei partecipanti può seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

La Giunta comunale

premesso che l'art. 172 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 impone la verifica annuale delle quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi n. 167 del 18/04/1962, n. 865 del 22/10/1971 e n. 457 del 05/08/1978, e successive modifiche e integrazioni, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie, nonché la determinazione del prezzo per ciascun tipo di area o di fabbricato;

atteso che

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente deve essere adeguato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con deliberazione di Giunta Regionale del 05/09/2006 n. 36/7 e al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10.07.2006;
- con riferimento al PPR, nelle more dell'adeguamento del PUC, gli interventi ammissibili sono disciplinati dall'articolo 15 delle relative NTA, che consente di realizzare quanto previsto dal PUC vigente nelle zone B e nelle zone C intercluse o immediatamente contigue all'edificato esistente (comma 1), nei piani attuativi approvati con convenzione efficace alla data di adozione del PPR (comma 3) e nei piani attuativi che prevedono interventi di particolare rilevanza per quanto

concerne le ricadute territoriali da assoggettare a intesa con Regione Sardegna e Città Metropolitana;

- l'adeguamento del PUC al PPR e al PAI, oltre ad avere avuto già diverse anticipazioni su diversi ambiti del territorio comunale, in parte per la redazione di varianti urbanistiche e in parte per la definizione di diversi piani attuativi tra i quali il Piano Particolareggiato del Centro Storico e il Piano di Utilizzo dei Litorali, è attualmente nella fase di definizione degli indirizzi programmatici e operativi;

dato atto che

- a seguito della ricognizione sul PUC vigente effettuata dagli uffici del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, per quanto concerne le destinazioni urbanistiche previste dal PUC e dalla pianificazione attuativa approvata nelle aree in trasformazione, le aree suscettibili di essere utilizzate per edilizia economica e popolare e per edilizia sociale sono quelle elencate negli allegati A e B alla presente delibera, della quale costituiscono parte integrante e sostanziale;
- le suddette aree nelle quali è possibile realizzare, almeno in quota parte, volumetrie destinate a edilizia economica e popolare e/o a edilizia sociale hanno le seguenti classificazioni urbanistiche:
 - Sottozona IC - intervento coordinato con percentuali di superficie e di volumetria e specifiche per la destinazione d'uso come stabilito nella relativa disciplina delle unità cartografiche dei diversi Quadri Normativi;
 - Sottozona S2/E - attrezzature S2 di quartiere integrate con edilizia sociale interessata da un piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera zona, con previsione, oltre alla dotazione di parcheggi connessa alle funzioni residenziali e di servizio, di una disponibilità di parcheggi pubblici, anche interrati, in misura non inferiore all'intera superficie del lotto;
 - Sottozona GI/S - Servizi generali con integrazione per edilizia sociale, identifica aree edificate di proprietà comunale o demaniale destinate prevalentemente a interventi di edilizia sociale pubblica e ad attrezzature generali; sono costituite da zone B e G da sottoporre a Piano di Intervento Coordinato;
 - Sottozona GM*/GI/S - Aree per attrezzature militari con previsione di dismissione per servizi generali con integrazione per edilizia sociale;
 - Sottozona GT*/GI - Aree per attrezzature tecnologiche specializzate in dismissione con previsione di edilizia sociale integrata con servizi generali;
 - Sottozona Rcb3 del Piano di Risanamento urbanistico di Baracca Manna, di superfici superiori a 3000 mq per le quali il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del lotto deve essere destinata a edilizia economica e popolare;
 - Comparti Re del Piano di Risanamento Urbanistico di Barracca Manna, nei quali il 40% della volumetria realizzabile nell'ambito del comparto deve essere destinata a edilizia economica e popolare.
- tra le volumetrie previste nelle suddette sottozone urbanistiche, una quota parte delle stesse, secondo quanto stabilito nella pianificazione attuativa dal Consiglio comunale, potrà essere destinata a servizi strettamente connessi con la residenza, comprese le attività produttive compatibili con il contesto residenziale e quelle terziarie;

atteso che, tra le aree elencate negli allegati A e B, quelle attualmente di proprietà dell'Amministrazione comunale sono le seguenti:

- quota parte dell'area dell'ex mattatoio di mq 18.208, pari al 60% della superficie complessiva, per una volumetria massima destinata a edilizia sociale di mc 54.624 (QN 6 Santa Gilla – Unità cartografica 7);
- quota parte dell'area localizzata in via Corsica angolo via Curie, di proprietà comunale classificata dal PUC S2/E (attrezzature S2 di quartiere integrate con edilizia sociale) di superficie pari a 4.360 mq, volume massimo realizzabile 21.800 mc di cui il 60% destinato a edilizia sociale e il 40% per servizi di quartiere; una superficie interrata articolata su più livelli è destinata a standard S4 (parcheggi); l'area è dotata di piano attuativo approvato, risulta realizzato una parte di esso pari a una quota di edilizia sociale corrispondente a 5.935 mc;
- quota parte dell'area dell'ex mercato ortofrutticolo di mq 6.884,50 pari al 50% della superficie complessiva, per una volumetria massima destinata a edilizia sociale di mc 20.653,50 (QN 6 Santa Gilla – Unità cartografica 10);

considerato che le suddette aree non sono ancora nella piena disponibilità dell'Amministrazione ai fini di un loro utilizzo per l'edilizia residenziale sociale, in quanto:

- l'area dell'ex mattatoio deve essere oggetto di un preventivo intervento di demolizione dell'esistente, di bonifica parziale del suolo e di una preventiva campagna archeologica;
- l'area tra via Corsica e via Curie è allo stato attuale impossibile da realizzare, in quanto l'assetto approvato prevede la preventiva realizzazione dei parcheggi interrati e dei primi due livelli destinati a standard;
- l'area dell'ex mercato ortofrutticolo compresa tra viale Monastir e viale Elmas deve essere oggetto di pianificazione attuativa;

ritenuto di poter procedere alla determinazione dei loro prezzi di cessione, ai sensi dell'art. 172 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, solo quando a tutti gli effetti le stesse saranno nella piena disponibilità dell'Amministrazione ai fini di un loro utilizzo per l'edilizia residenziale sociale;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, ing. Salvatore Farci, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, espresso dalla Dirigente del Servizio Programmazione e Controlli, Peg e Performance, dott.ssa Maria Franca Urru, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

con votazione unanime favorevole, espressa per appello nominale;

delibera

- 1) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 172 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, attualmente non sono nella disponibilità dell'Amministrazione, da poter essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi n. 167 del 18/04/1962, n. 865 del 22/10/1971 e n. 457 del 05/08/1978, e successive modifiche e integrazioni;
- 2) di dare atto che, per il bilancio di previsione 2021-2022-2023, non viene determinato alcun prezzo di cessione in relazione a quanto espresso al punto precedente;
- 3) di dare atto che la presente delibera costituirà allegato al bilancio di previsione per il triennio 2021-2022-2023;

- 4) di dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, espressa per appello nominale, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d. lgs. n. 267/2000.

Il Segretario Generale
Giantonio Sau

Il Presidente
Paolo Truzzu



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

ALLEGATO A

Quadro delle aree destinate dagli strumenti urbanistici vigenti, almeno in parte, a edilizia economica popolare e/o edilizia sociale

Aree previste nelle sottozone urbanistiche GI/S non facenti parte dei quadri normativi (città consolidata)

Area localizzata in via Corsica angolo via Curie; di proprietà comunale, classificata dal PUC S2/E (attrezzature S2 di quartiere integrate con edilizia sociale) di superficie pari a 4.360 mq, volume massimo realizzabile 21.800 mc, di cui il 60% destinato a edilizia sociale e il 40% per servizi di quartiere.

Una superficie interrata articolata su più livelli è destinata a standard S4 (parcheggi). L'area è dotata di piano attuativo approvato, risulta realizzato una parte di esso pari a una quota di edilizia sociale corrispondente a 5.935 mc.

Aree previste nelle sottozone urbanistiche ricomprese nelle unità cartografiche dei quadri normativi (città in trasformazione) del PUC vigente

Ai sensi dell'art. 22 delle NTA, negli ambiti di intervento coordinato IC, per edilizia agevolata è ammesso un incremento dell'indice di edificabilità territoriale, se indicato nei Quadri Normativi, nella misura del 30% della quota di zona C.

Il PUC prevede le seguenti quote di volumetria destinate a edilizia economica popolare e/o ad edilizia sociale:

1. Q.N. 2/1: SU STANGIONI

Unità cartografica 8 – Sottozona IC (ambito di intervento coordinato); è previsto il 40% della superficie complessiva di zona C per edilizia sociale o permuta (necessità di Piano Attuativo).

2. Q.N. 5: BINGIA MATTA

Unità cartografiche 4,5,6 – Sottozona IC (ambito di intervento coordinato); per edilizia agevolata sono previsti gli incrementi di cubatura di cui alle prescrizioni dell'art. 22 (necessità di Piano Attuativo).

Unità cartografica 7 – Sottozona IC (ambito di intervento coordinato); per edilizia agevolata, sono previsti gli incrementi di cubatura di cui alle prescrizioni dell'art. 22 (necessità di Piano Attuativo).

3. Q.N. 6 MARGINE SANTA GILLA, CUNEO INDUSTRIALE AREE SUD

Unità cartografica 7 – Sottozona GI/S (servizi generali con integrazione per edilizia sociale); comprende la zona dell'ex mattatoio comunale per la quale si prevede la nuova destinazione per edilizia sociale integrata, nella misura del 75% della superficie complessiva, con volumetria edificabile \leq 60% di quella complessiva (l'attuazione deve avvenire attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica).



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

Unità cartografica 10 – Sottozona GI/S (servizi generali con integrazione per edilizia sociale); comprende l'area del Consorzio Agrario e del Mercato Ortofrutticolo per le quali è prevista la riconversione (in parte anche conservativa dell'esistente) per edilizia sociale, nella misura del 60% della superficie complessiva, con volumetria edificabile \leq 50% di quella complessiva (l'attuazione deve avvenire attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica).

Unità cartografica 14 – Sottozona GM*/GI/S (aree militari in riclassificazione); comprende le aree del demanio militare per le quali si prescrive la ridefinizione urbanistica con riconversione per l'edilizia sociale integrata, nella misura del 75% della superficie complessiva, con volumetria edificabile \leq 60% di quella complessiva.

4. Q.N. 8 PARCO FERROVIARIO

Unità cartografica 3 – Sottozona GT*/GI (Parco ferroviario); comprende le aree del Parco Ferroviario per le quali è prevista la parziale riconversione con la destinazione di una quota parte residenziale a edilizia sociale e pubblica, specificatamente per la sottozona GI (necessità di Piano Attuativo).

5. Q.N. 9 BARACCA MANNA

Nel Piano di Risanamento Urbanistico di Baracca Manna è prevista una quota di volumetria destinata a edilizia economica popolare nei comparti Re e nei lotti urbanistici classificati sottozona Rcb3, nella misura del 40% della volumetria realizzabile.

6. Q.N. 10/3 ASSE MEDIANO

Unità cartografiche 1,2- Sottozona IC, RB (ambito di intervento coordinato e preesistenze soggette a riqualificazione) nella sottozona IC; per edilizia agevolata sono previsti gli incrementi di cubatura di cui alle prescrizioni dell'art. 22.

Per quanto concerne i comparti Re del Piano di Risanamento Urbanistico di Baracca Manna, le volumetrie potenzialmente realizzabili sono le seguenti:

Zona Re – Comparto A	
Superficie totale	40.924 mq
Volumetria residenziale totale	42.970 mc
Volumetria in libero mercato	25.782 mc
Volumetria edilizia economica popolare	17.188 mc
Superficie in cessione per standard	16.388 mq

Zona Re – Comparto C	
Superficie totale	22.813 mq
Volumetria residenziale totale	23.954 mc
Volumetria in libero mercato	14.372 mc



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

Volumetria edilizia economica popolare	9.582 mc
Superficie in cessione per standard	9.181 mq

Zona Re – Comparto D	
Superficie totale	31.288 mq
Volumetria residenziale totale	32.852 mc
Volumetria in libero mercato	19.711 mc
Volumetria edilizia economica popolare	13.141 mc
Superficie in cessione per standard	12.994 mq

Zona Re – Comparto E	
Superficie totale	14.789 mq
Volumetria residenziale totale	15.528 mc
Volumetria in libero mercato	9.317 mc
Volumetria edilizia economica popolare	6.211 mc
Superficie in cessione per standard	5.911 mq

Zona Re – Comparto F	
Superficie totale	25.819 mq
Volumetria residenziale totale	27.110 mc
Volumetria in libero mercato	16.266 mc
Volumetria edilizia economica popolare	10.844 mc
Superficie in cessione per standard	10.335 mq

Nell'allegato B è rappresentato il quadro dimensionale delle aree sopraelencate.

	AREE		Superfici territoriali (mq)	Volumetrie territoriali (mc)	Superfici edilizia agevolata/sociale (mq)	% Superficie ed. agevolata-sociale / totale	Volumi edilizia agevolata/sociale (mc)	% Volume ed. agevolata-sociale / totale
1)	Q.N.2/1 - Su Stangioni U.C. 8 (sottozona IC)	edilizia sociale integrata	199.828,57	299.742,86	79.931,43	40,00	119.897,14	40,00
2)	Q.N.5 - Bingia Matta U.C. 4 (sottozona IC)	edilizia agevolata	67.257,67	100.886,51	9.483,33	14,10	14.225,00	14,10
3)	Q.N.5 - Bingia Matta U.C. 5 (sottozona IC)	edilizia agevolata	49.426,47	74.139,71	6.969,13	14,10	10.453,70	14,10
4)	Q.N.5 - Bingia Matta U.C. 6 (sottozona IC)	edilizia agevolata	22.088,82	33.133,23	3.114,52	14,10	4.671,79	14,10
5)	Q.N.5 - Bingia Matta U.C. 7 (sottozona IC)	edilizia agevolata	55.638,51	83.457,77	7.845,03	14,10	11.767,54	14,10
6)	Q.N.6 - S.Gilla U.C. 7 ° (sottozona GI/S)	edilizia sociale integrata	30.346,70	91.040,10	22.760,02	75,00	54.624,06	60,00
7)	Q.N.6 - S.Gilla U.C.10 °° (sottozona GI/S)	edilizia sociale integrata	13.769,00	41.307,00	8.261,40	60,00	20.653,50	50,00
8)	Q.N.6 - S.Gilla U.C.14 ° (sottozona GM*/GI/S)	edilizia sociale integrata	29.104,06	87.312,18	21.828,04	75,00	52.387,31	60,00
9)	Q.N.8 - Parco ferroviario U.C. 3 (sottozona GT*/GI)	edilizia sociale integrata	65.776,19	131.552,38	44.070,05	67,00	66.105,07	50,25
10)	Q.N.10/3 -Asse mediano U.C. 1 (sottozona IC,RB)	edilizia agevolata	52.992,14	79.488,21	7.471,89	14,10	11.207,84	14,10
11)	Q.N.10/3 -Asse mediano U.C. 2 (sottozona IC,RB)	edilizia agevolata	36.077,22	54.115,83	5.086,88	14,10	7.630,32	14,10
12)	Via Corsica °°°	edilizia sociale integrata	4.344,00	21.800,00	2.381,67	54,83	7.145,00	32,78
	totale		626.649,35	1.097.975,76	219.203,39	-	380.768,26	-

Q.N.9 - Barracca manna		Superficie totale (mq)	Cessioni per standard (mq)	Volumetria mercato libero totale (mc)	Volumetria edilizia economica popolare (mc)
Zona Re - Comparto A		40.924,00	16.388,00	25.782,00	17.188,00
Zona Re - Comparto C		22.813,00	9.181,00	14.372,00	9.582,00
Zona Re - Comparto D		31.288,00	12.994,00	19.711,00	13.141,00
Zona Re - Comparto E		14.789,00	5.911,00	9.317,00	6.211,00
Zona Re - Comparto F		25.819,00	110.335,00	16.266,00	10.844,00

° zona B - volume ≤60% vol. tot.

°° zona B - volume ≤50% vol. tot.

°°° zona S2/E - 60% del volume totale per edilizia sociale di cui mq 5.935 già realizzati.