

# Delibera: 48 / 2011 del 18/03/2011

Prop n. 77 del 18/03/2011
Uff. Prop. SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Allegati N. 14
Uffici



## COMUNE DI CAGLIARI

### Deliberazione della Giunta N. 48

OGGETTO: PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE DEI COLLI DI S.AVENDRACE - APPROVAZIONE DI UNA VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO ATTUATIVO - PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE.

.....

.....

.....



Addì diciotto del mese di *marzo* dell'anno *duemilaundici* in questo Comune, nella Sala delle Adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori Assessori:

	<i>present</i>	<i>assente</i>		<i>present</i>	<i>assente</i>
<i>Onorato Maurizio</i>	<i>V</i>		<i>Pellegrini Giorgio</i>		<i>X</i>
<i>Campus Giovanni Maria</i>	<i>V</i>		<i>Piras Anselmo</i>		<i>X</i>
<i>Usai Edoardo</i>	<i>V</i>		<i>Melis Antonello</i>	<i>V</i>	
<i>Lorrai Raffaele</i>	<i>V</i>		<i>Farris Giuseppe</i>		<i>X</i>
<i>Lai Aurelio</i>	<i>V</i>		<i>Giagoni Giovanni</i>		<i>X</i>
<i>Adamo Giorgio</i>	<i>V</i>		<i>Carta Paolo</i>	<i>V</i>	
<i>Mulas Patrizio</i>		<i>X</i>			

Sotto la Presidenza del Vice Sindaco *Onorato Maurizio*

e con l'assistenza del Vice Segretario *Cicero Francesco*

### LA GIUNTA COMUNALE

#### Premesso

- che con deliberazione n° 114 del 10.10.2000 il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Integrato d'Area CA 17 "Sistema dei Colli", relativo al Parco Archeologico di Tuvixeddu, e il Piano Attuativo allegato all'Accordo di Programma;
- che con tale deliberazione si è consentita la realizzazione del Parco Archeologico Urbano di Tuvixeddu, l'edificazione dei complessi edilizi privati a carattere residenziale, direzionale e d'uso pubblico lungo la via Is Maglias e a Tuvumannu, oltre che la costruzione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
- che l'edificazione nei comparti di proprietà privata individuati dal Piano è consentita nel rispetto dei lotti fondiari, delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso individuate negli elaborati del Piano Attuativo e più specificamente delle prescrizioni contenute nel "Progetto Norma";
- che il "Progetto Norma" definisce le regole insediative e costruttive ed individua i diversi "Comparti Edificatori" all'interno dei quali sono localizzate le "Unità Insediative" per ciascuna delle quali sono specificati volumi, destinazioni d'uso, allineamenti, accessi carrabili e pedonali;

Dato atto che per lo stesso Progetto di Riqualificazione Urbana sono state approvate dal Consiglio Comunale due varianti non sostanziali deliberate con atti del 07/07/2004 n.41 e del 27/07/2010 n.61;

# Delibera: 48 / 2011 del 18/03/2011

Deliberazione G.C. n. 48/2011

## Rilevato

- che la Società Nuove Iniziative Coimpresa srl, con prot. 62197 del 15/03/2011, ha inoltrato una proposta di variante non sostanziale al “Piano Attuativo” riguardante alcuni comparti;
- che le aree interessate dalla proposta di variante, rispetto all’accordo originario, riguardano alcuni comparti di proprietà della Soc. Nuove Iniziative Coimpresa srl, della Soc. Edilstrutture s.r.l e del Comune di Cagliari, senza coinvolgere né compromettere le aree dei restanti partecipanti;
- che, per quanto riguarda le proprietà in capo al Comune di Cagliari, il competente Servizio Patrimonio, con nota Prot. n 64988 del 16.03.2011, ha comunicato il proprio *“assenso relativamente alle variazioni progettuali rilevanti ai fini del comparto edificatorio in capo al Comune di Cagliari. Sono fatte salve le valutazioni economiche conseguenti, che dovranno garantire l’equivalenza dei valori economici, e saranno sviluppate in separata sede”*;
- che la Soc. Edilstrutture s.r.l, con incarico a firma del suo legale rappresentante Ing. Aldo Mulas, ha delegato la Soc. Nuove Iniziative Coimpresa srl *“a curare gli atti procedurali relativi alla variante non sostanziale al suddetto Piano Integrato di Riqualificazione Urbana”*;

## Atteso

- che la richiesta di variante al “Piano Attuativo” del “Progetto Norma” viene argomentata, sostanzialmente, con il proposito di voler *“rappresentare un miglioramento qualitativo in particolare con riferimento ad alcune tipologie costruttive e alla localizzazione di alcune volumetrie all’interno delle aree fondiarie; le soluzioni proposte sono state condivise con le parti istituzionali su citate (Mibac e Assessorato Regionale agli Enti Locali e Urbanistica) e rappresentano un ulteriore vantaggio per la pubblica amministrazione e quindi per la collettività perché consentono un incremento significativo delle aree inedificate ai margini del parco”*, come riportato nella nota trasmessa dalla Soc. Nuove Iniziative Coimpresa in data 14/03/2011, prot. 71/11;
- che le modifiche proposte sostanzialmente consistono in:
  - o trasferimento della volumetria prevista nel comparto F (zona catino) ad altro comparto: il comparto F avrà capacità edificatoria nulla e sarà destinato a “verde pubblico” e/o “privato di uso pubblico”;
  - o trasferimento ad altro comparto dei volumi delle unità edilizie E3 o-p (case a schiera), localizzate sull'area denominata "collinetta", adiacente al parco. La proposta prevede di localizzare questi volumi nelle aeree del comparto M (zona via Falzarego), attualmente di proprietà del Comune di Cagliari, destinato ad accogliere, nel progetto attuativo vigente, servizi connessi alla residenza;
  - o trasferimento e accorpamento dei volumi destinati a servizi connessi alla residenza, attualmente localizzati nell’area di proprietà comunale nel comparto M (vicino alla via Falzarego), con quelli localizzati, in area del Comune di Cagliari, nel comparto A (Tuvumannu, zona via Castelli);
  - o modifica della tipologia edilizia (villa) prevista nelle unità edilizie d, e, f, g, h, i, l, m e n del comparto E3. Si propongono quattro compatti corpi di fabbrica in linea, di altezza inferiore a quella del costone del colle di Tuvixeddu, inseriti in un nuovo parco privato ad uso pubblico, da realizzarsi nelle aree della collinetta della polveriera ed in quelle previste come sede di ubicazione delle ville;
  - o ottimizzazione della dislocazione dei volumi del comparto D, destinati a "servizi generali" (zona G), originariamente concentrati nella via Is Maglias di fronte alla

# Delibera: 48 / 2011 del 18/03/2011

Deliberazione G.C. n. 48/2011

Facoltà di Ingegneria. Questi volumi vengono in parte rilocalizzati in tre dei cinque volumi del comparto E2 (piazza della calce idrata); il comparto D e il comparto E2 assumeranno una nuova destinazione "mista", integrando residenze, servizi strettamente connessi con la residenza e servizi generali (uffici, negozi, etc.).

- che l'area interessata dal presente Piano Attuativo e riguardante il "Progetto di riqualificazione urbana ed ambientale dei Colli di S.Avendrace" risulta ricompresa, in conseguenza della sentenza del Consiglio di Stato N.1366/2011, all'interno del perimetro del Bene Paesaggistico definito "Aree caratterizzate da preesistenze con valenza storico-culturale" così come individuato nel "Piano Paesaggistico Regionale I° ambito omogeneo (area costiera)", pubblicato nel BURAS del 08.09.2006;
- che per quanto sopra detto ai fini dell'attuazione della proposta di variante si rende necessario procedere al riordino delle proprietà tra il Comune di Cagliari e la Soc. Edilstrutture s.r.l. provvedendo a modificare ed integrare la convenzione stipulata tra i proprietari in data 05/06/2003, rep. 29004, racc.13851 a rogito Dott. Notaio Tardiola;

## Rilevato

- Che, con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale vigente, così come modificato ed integrato dalla L.R. 04.08.2008, n.13 e dalla L.R. 23.10.2009, n.4, trovano applicazione le prescrizioni di cui all'art.49, nel rispetto di quanto disposto al terzo comma dell'art.15 che prevede che *"per i Comuni dotati di PUC approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. n. 8/2004 nelle medesime zone C, D, F, e G possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi purché approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale"*;

## Vista

la proposta di variante non sostanziale composta dei seguenti elaborati, tutti identificati con prot. N°62917 del 15/03/2011:

- Proposta di variante non sostanziale – Relazione;
- Tav.2 – Planimetria generale di progetto
- Tav.5 – Bacino di intervento con azionamento
- Tav.9 – Fondiari
- Tav 10b/11b – Planimetria generale - Planovolumetrico
- Tav. 12 – Comparti edificatori e Unità insediative
- Tav. 13 – Tipologie edilizie – Comparto A Unità Insediativa A1
- Tav. 14 – Tipologie edilizie – Comparto M
- Tav. 20b – Residenze – Comparto Edificatorio E3 (nuovo)
- Tav. 21 - Tipologie edilizie – Comparto Edificatorio F
- Tav. 21b – Residenze/Serv. Strettamente connessi alla residenza/serv. Gen. – Comparto Edificatorio D
- Tav. 46 – Prospetto A-A Is Maglias - Sezione B-B Catino - Skyline
- Tav. 47 – Sezione C-C Tuvumannu - Sezione C-C Tuvixeddu - Skyline
- pagine 4, 5, 14, 15 e 16 della relazione tecnica del piano attuativo
- Tavole V, VI, VIII, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXXIibis, XXXIiItris, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XLVI, XLVIII, XLIX, L, LI,

# Delibera: 48 / 2011 del 18/03/2011

Deliberazione G.C. n. 48/2011

LII del “Progetto Norma”;

DATO ATTO

che la variante proposta comporta:

- la sostituzione delle seguenti tavole del Piano Attuativo:
  - Tav.2 – Planimetria generale di progetto
  - Tav.5 – Bacino di intervento con azzonamento
  - Tav.9 – Fondiari
  - Tav 10b/11b – Planimetria generale - Planovolumetrico
  - Tav. 12 – Comparti edificatori e Unità insediative
  - Tav. 13 – Tipologie edilizie – Comparto A Unità Insediativa A1
  - Tav. 14 – Tipologie edilizie – Comparto M
  - Tav. 21 - Tipologie edilizie – Comparto Edificatorio F
  - Tav. 21b – Residenze/Serv. Strettamente connessi alla residenza/serv. Gen. – Comparto Edificatorio D
  - Tav. 46 – Prospetto A-A Is Maglias - Sezione B-B Catino - Skyline
  - Tav. 47 – Sezione C-C Tuvumannu - Sezione C-C Tuvixeddu - Skyline
- L'integrazione delle seguenti tavole del Piano Attuativo:
  - Tav. 20b – Residenze – Comparto Edificatorio E3 (nuovo)
- la sostituzione delle seguenti pagine della relazione tecnica del Piano Attuativo:
  - pagine 4, 5, 14, 15 e 16
- la sostituzione delle seguenti tavole dell'elaborato denominato “Progetto Norma”:
  - Tavole V, VI, VIII, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XLVI, XLVIII, XLIX, L, LI eLII;
- L'integrazione delle seguenti tavole dell'elaborato denominato “Progetto Norma”:
  - Tavole XXXIIbis e XXXIItris

Atteso

- Che la Commissione Edilizia, relativamente all'istanza in oggetto, nella seduta del 16/03/2011, ha espresso il seguente parere: *“favorevole alla nuova soluzione urbanistica proposta ritenendola migliorativa rispetto a quanto precedentemente approvato in quanto addensa l'edificazione in direzione degli ambiti già edificati ampliando l'area centrale a maggior tutela paesaggistica”*

Ritenuto

- che la variante proposta si configura come non sostanziale, in quanto la stessa non incide sul dimensionamento globale del piano e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico
- che in relazione al vincolo paesaggistico esistente, ai sensi della parte terza del Dlgs 42/2004

# Delibera: 48 / 2011 del 18/03/2011

*Deliberazione G.C. n. 48/2011*

ed in relazione alle localizzazioni di tutti i comparti nell'ambito del bene paesaggistico definiti "aree caratterizzate da preesistenze con valenza storico-culturale", è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;

Vista

La relazione tecnica elaborata in data 16/03/2011, dal Responsabile Unico del Procedimento;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dall'Ing. Clara Pala, ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del T.U.E.L. D. Lgs 18.08.2000 n° 267;

Con voti unanimi legalmente espressi

Per quanto sopra

## **DELIBERA**

Di proporre al Consiglio Comunale:

- di approvare la proposta di variante non sostanziale al Piano Attuativo allegato all'Accordo di Programma di cui al Programma Integrato d'Area CA 17 "Sistema dei Colli", composta dei seguenti elaborati:
  - Proposta di variante non sostanziale – Relazione;
  - Tav.2 – Planimetria generale di progetto
  - Tav.5 – Bacino di intervento con azzonamento
  - Tav.9 – Fondiari
  - Tav 10b/11b – Planimetria generale - Planovolumetrico
  - Tav. 12 – Comparti edificatori e Unità insediative
  - Tav. 13 – Tipologie edilizie – Comparto A Unità Insediativa A1
  - Tav. 14 – Tipologie edilizie – Comparto M
  - Tav. 20b – Residenze – Comparto Edificatorio E3 (nuovo)
  - Tav. 21 - Tipologie edilizie – Comparto Edificatorio F
  - Tav. 21b – Residenze/Serv. Strettamente connessi alla residenza/serv. Gen. – Comparto Edificatorio D
  - Tav. 46 – Prospetto A-A Is Maglias - Sezione B-B Catino - Skyline
  - Tav. 47 – Sezione C-C Tuvumannu - Sezione C-C Tuvixeddu - Skyline
  - pagine 4, 5, 14, 15 e 16 della relazione tecnica del piano attuativo
  - Tavole V, VI, VIII, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXXIIbis, XXXIItris, XXXIII, XXXIV, XXXV, XXXVI, XLVI, XLVIII, XLIX, L, LI, LII del "Progetto Norma";
- di dare atto che con successivo atto si provvederà a modificare ed integrare la convenzione stipulata tra i proprietari in data 05/06/2003, rep. 29004, racc.13851 a rogito Dott. Notaio Tardiola;
- di dare atto che gli immobili oggetto della presente delibera sono ricompresi nell'ambito di paesaggio n. 1 come individuato nel "Piano Paesaggistico Regionale I° ambito omogeneo (area costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con la deliberazione n° 36/7 del 05.09.2006 ed emanato con Decreto del Presidente della Regione del 07.09.2006, n. 82 pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Sarda (BURAS) del 08.09.2006 secondo le

# Delibera: 48 / 2011 del 18/03/2011

*Deliberazione G.C. n. 48/2011*

procedure di cui all'art.2 della Legge Regionale del 25.11.2004, n° 8, così come modificato ed integrato dalla L.R. 04.08.2008, n.13 e dalla L.R. 23.10.2009, n.4;

- di dare atto che la variante non sostanziale in oggetto, conferma i criteri di tutela già definiti nel Progetto di riqualificazione urbana ed ambientale dei colli di Sant'Avendrace e nella relativa strumentazione attuativa;
- di dare atto che l'approvazione della variante non sostanziale in oggetto si intende sottoposta al buon esito degli eventuali rilasci di visti e/o autorizzazioni degli enti competenti e dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.9 della L.R. 28/98;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrate.

SEGUONO LE FIRME

Certifico che la presente deliberazione si trova in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 21/03/2011 al 04/04/2011.

Estratto conforme ad uso amministrativo

Il Funzionario Amm.vo in P.O.  
(Luciano Damiazzì)