



## CONSIGLIO COMUNALE

### Deliberazione n. 2/2018

**Oggetto:** Parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, relativo alla proposta presentata per la redazione del piano attuativo dell'area sita in Cagliari, ricompresa tra le vie Cadello, Monsignor Cogoni, Monsignor Parraguez e Agostino Pipia, di proprietà del Seminario Arcivescovile di Cagliari e del Pontificio Seminario Regionale Sardo, classificata dal PUC sottozona urbanistica GI, coincidente con l'unità cartografica 7 del QN 11 "Monte Claro".

Seduta **pubblica** in **prima** convocazione

Addì **dieci** del mese di **gennaio** dell'anno **duemiladiciotto** alle ore **17:13** in questo Comune, nella sala delle adunanze del Consiglio, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
Zedda Massimo - Sindaco		X	Martinez Maria Antonietta	X	
Alias Alessio	X		Massa Matteo	X	
Angius Giorgio		X	Massidda Piergiorgio		X
Balletto Alessandro	X		Matta Monia	X	
Benucci Marco		X	Melis Giorgia		X
Bistrussu Raffaele	X		Mereu Alessio	X	
Calledda Peppino	X		Mura Rosanna	X	
Carta Davide		X	Onnis Francesco Raffaele	X	
Deidda Gabriella	X		Petrucci Filippo	X	
Dettori Andrea		X	Polo Rita	X	
Floris Antonello	X		Portoghese Guido	X	
Ibba Federico		X	Puddu Anna	X	
Lai Aurelio	X		Rodin Fabrizio	X	
Lai Loredana	X		Schirru Stefano	X	
Iannelli Benedetta	X		Sorgia Alessandro	X	
Lecis Cocco Ortu Matteo		X	Stara Francesco	X	
Mannino Pierluigi	X		Tramaloni Roberto	X	
Marcello Fabrizio Salvatore	X				

presenti: 26 - assenti: 9

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio *Guido Portoghese*  
con l'assistenza del Segretario Generale *Giovanni Mario Basolu*

Risultano presenti gli Assessori: Chessa Giovanni, Ghirra Francesca, Secchi Ferdinando, Medda Claudia, Marcialis Yuri Mario, Fadda Danilo, Cilloccu Marzia.

## Il Consiglio comunale

premessi che

- il Seminario Arcivescovile di Cagliari e l'Ente Regione Ecclesiastica della Sardegna, in qualità di proprietari hanno presentato istanza di parere preventivo acquisita agli atti col prot. n. 127510 in data 01/06/2017, successivamente integrata con nota prot. n. 252671 del 25/10/2017;
- detta istanza è costituita dagli elaborati di seguito elencati, che si allegano alla presente per farne parte integrante e sostanziale:
  - A) All. 01 - Relazione illustrativa [nome file: All. 01 - Aggiornamento];
  - B) All. 02 - Inquadramento dell'area di intervento [nome file: All. 02];
  - C) All. 03 - Analisi della pianificazione vigente [nome file: All. 03];
  - D) All. 04 - Inquadramento urbanistico e proposta di piano [nome file: All. 04 - Aggiornamento];
  - E) All. 05 - Planivolumetrico [nome file: All. 05 - Aggiornamento];

atteso che

- l'area ha una superficie catastale dichiarata di 74.520 mq, è individuata al NCEU al foglio 7 mappali 3218 e 3219, ricade in sottozona GI, Quadro Normativo QN 11 Unità Cartografica UC 7, disciplinata dalle disposizioni dell'art. 57 delle NTA del PUC;
- l'art. 57 delle NTA del PUC prevede con riferimento all'Unità Cartografica 7, oggetto della proposta di piano, oltre alla specificazione dei relativi parametri urbanistici anche le seguenti prescrizioni integrative:
  - la localizzazione dei volumi riportata nella zonizzazione del PUC è prescrittiva per la predisposizione del piano attuativo;
  - lo strumento attuativo deve contemplare la cessione necessaria per la realizzazione della viabilità di piano e la risoluzione degli accessi veicolari e pedonali di attraversamento della grande viabilità;
  - le aree oggetto di cessione per la zona G dovranno consentire la connessione tra il Parco di Monte Claro e quello di San Michele;
  - le superfici di parcheggio (da realizzarsi preferibilmente in appositi autosilos o interrati) dovranno essere protette e mascherate con alberature;
- l'area è caratterizzata da un andamento del terreno notevolmente in salita da sud verso nord; sono presenti due edifici, il più grande dei quali è di proprietà del Seminario Arcivescovile di Cagliari, mentre l'altro ospita il Pontificio Seminario Regionale Sardo; gli edifici sono dislocati nella parte centrale dell'area, la cui parte restante è attualmente destinata a verde privato e campi da gioco; sono presenti due ingressi principali, uno dalla Via Monsignor Cogoni per il Seminario Arcivescovile, l'altro dalla Via Monsignor Parraguez per il Seminario Regionale;
- la proposta d'intervento consiste nella realizzazione di un'area destinata a servizi generali con integrazione residenziale;
- la volumetria per servizi generali verrà utilizzata per la costruzione del nuovo Archivio storico diocesano di Cagliari, per la realizzazione di una struttura polifunzionale per l'attività sportiva, per l'ampliamento del blocco nord-ovest del Seminario Arcivescovile e per la realizzazione di un corpo

di fabbrica, da adibire a sagrestia, in aderenza all'edificio che ospita la Cappella del Seminario Arcivescovile;

- la volumetria destinata alla residenzialità sarà riservata alla realizzazione di un complesso residenziale per il clero;
- le volumetrie per servizi strettamente connessi con la residenza saranno destinate alla realizzazione di una biblioteca e di uffici;
- con riferimento alla viabilità interna dell'area di intervento, il piano acquisisce totalmente la viabilità proposta nel progetto di riqualificazione ed ampliamento degli impianti sportivi del Seminario;
- per garantire l'accesso ai lotti destinati ai nuovi servizi e alle nuove residenze, il piano prevede la realizzazione un nuovo accesso carrabile dalla Via Agostino Pipia e di una nuova viabilità che si collega con la viabilità esistente nell'area di intervento, evitando di creare accessi diretti sulla Via Cadello;
- la cessione S3 e lo standard di verde della zona G sono state individuate in maniera tale da consentire la connessione, attraverso la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, tra il Parco di Monte Claro e quello di San Michele collegando la viabilità della Via Cadello con il Colle di San Michele;

- i parametri urbanistici della proposta di piano sono i seguenti:

superficie complessiva - SC	74.520 mq
superficie massima Zona C	14.904 mq (20% SC)
superficie massima Zona G	59.616 mq (80% SC)
volumetria proposta	148.916 mc (1,998 mc/mq)
volumetria Zona C	22.236 mc (<15% di 149.040 mc)
	15.545 mc (70 mc/ab) (15.540)
	4.455 mc (20 mc/ab) (4.440)
	2.236 mc (10 mc/ab) (2.220)
volumetria Zona G	126.681 mc (< 85% di 149.040 mc)
	101.430 mc (esistente)
	10.350 mc (nuova edificazione)
altezza massima Zona C	16,0 mt
altezza massima Zona G	13,5 mt
abitanti insediabili	222 ab
cessioni	
standard zona C 25 mq/ab	5.590,00 mq
verde attrezzato (S3) 50%	2.795,00 mq
parcheggi (S4) 50%	2.795,00 mq
standard zona G	2.664,00 mq (>80 mq/100 mq = 2.383,00 mq)
verde attrezzato	1.200,00 mq (>50% di 1.192,00 mq)
parcheggi (S4)	1.464,00 mq (≥50%) (di cui 867,00 mq esterni e 597,00 mq interni)

preso atto che

- l'intervento proposto è soggetto al vincolo istituito con D.A.P.I. n. 2010 del 27/07/1984, che amplia il limite dell'area vincolata precedentemente col D.M. del 4 agosto 1964, ai sensi della Legge 1497/39 sulla "Protezione delle bellezze naturali", così come definito all'art. 1, punto 4 e ripreso dall'art. 136, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 42/2004, che lo individua quale area di notevole interesse pubblico;
- l'area in esame ricade all'interno dell'Ambito di Paesaggio n. 1 del Piano Paesaggistico Regionale vigente, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006;
- l'edificazione dell'area è ammessa dal PPR, ai sensi dell'art. 15, comma 1 delle relative NTA, che consente l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone C aventi le caratteristiche urbanistiche di area interclusa come quella in oggetto, mentre per la quota parte di zona G è necessario dimostrare il rispetto dell'art. 15, comma 5 delle NTA del PPR e sottoporre a intesa, ai sensi dell'art. 11 delle stesse NTA, la proposta di piano attuativo;
- l'area è classificata Bene Paesaggistico Ambientale (ex art. 142 D.L.gs. 42/2004), quale Fascia Costiera - Entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciuta come "Bene paesaggistico d'insieme", normata dagli articoli 8, 17, 18, 19, 20 delle NTA;
- l'area oggetto della proposta di piano attuativo ricade all'interno del bacino idraulico in cui devono essere definite "le misure di prevenzione da eventi meteorici da adottare nei piani di lottizzazione inclusi in zone a rischio idrogeologico del territorio di Cagliari" approvate con la delibera di Giunta Comunale n. 84 del 31/03/2011;
- l'area è inoltre classificata come area di particolare attenzione nella carta del rischio archeologico, ai sensi dell'art. 66 delle NTA del PUC;

vista la relazione tecnica degli Uffici del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale del 07/11/2017;

ritenuto di esprimersi sulla proposta di piano attuativo, quale parere preventivo ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio vigente;

dato atto che l'approvazione del presente atto non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica e finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è richiesto il parere in ordine alla regolarità contabile da parte del Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal dirigente del Servizio Pianificazione strategica e territoriale Ing. Salvatore Farci, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

considerato che in data 08.01.2018 è stato espresso parere favorevole dalla Commissione consiliare permanente Pianificazione strategica e Urbanistica;

udito il dibattito riportato nel resoconto integrale di seduta;

preso atto che risultano assenti i consiglieri Floris, Mereu e Polo;

visto il risultato unanime della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 23, votanti 23, voti favorevoli 23, voti contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

- 1) di esprimersi, quale parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, relativamente alla proposta acquisita agli atti col prot. n. 127510 in data 01/06/2017 e successivamente integrata con nota prot. n. 252671 del 25/10/2017, presentata per la redazione del piano attuativo dell'area sita in Cagliari, ricompresa tra le vie Cadello, Monsignor Cogoni, Monsignor Parraguez e Agostino Pipia, di proprietà del Seminario Arcivescovile di Cagliari e del Pontificio Seminario Regionale Sardo, classificata dal PUC sottozona urbanistica GI, coincidente con l'unità cartografica 7 del QN 11 "Monte Claro", costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale sotto le lettere:
  - A) All. 01 - Relazione illustrativa [nome file: All. 01 - Aggiornamento];
  - B) All. 02 - Inquadramento dell'area di intervento [nome file: All. 02];
  - C) All. 03 - Analisi della pianificazione vigente [nome file: All. 03];
  - D) All. 04 - Inquadramento urbanistico e proposta di piano [nome file: All. 04 - Aggiornamento];
  - E) All. 05 - Planivolumetrico [nome file: All. 05 - Aggiornamento];
- 2) di dare atto che il piano attuativo dovrà essere redatto nel rispetto dei seguenti indirizzi:
  - a) l'intera area d'intervento dovrà essere prioritariamente considerata un'importante elemento di connessione tra il Parco di Monte Claro e quello di San Michele per realizzare la continuità ecologica e ambientale tra i due colli e che, al riguardo, la sua caratterizzazione dovrà essere tale da far prevalere l'impatto dei vuoti rispetto a quello dei pieni e, inoltre, la presenza del verde dovrà essere tale da connotare l'area nel modo più naturale possibile;
  - b) l'assetto planimetrico proposto, per quanto riguarda la localizzazione delle aree in cessione, dovrà essere coerente con la necessità di integrare la viabilità esistente con la presenza di aree verdi pubbliche nelle quali realizzare i percorsi ciclopedonali protetti utili a collegare i due parchi di Monte Claro e San Michele;
  - c) la volumetria per servizi e per residenze sarà configurata sotto l'aspetto tipo morfologico in modo da essere il più possibile coerente e compatibile con le volumetrie presenti nell'Unità Cartografica, anche con riferimento alle altezze massime, che dovranno risultare non troppo dissimili da quelle dei fabbricati esistenti nel comparto;
  - d) l'edificazione dell'area dovrà avvenire "completando l'impianto urbano e omogeneizzando il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto, conformando ogni nuova costruzione al principio di armonizzazione delle architetture con il contesto, determinando una continuità e omogeneità tipologica dell'edificato rispetto alle preesistenze";
  - e) la tipologia edilizia in progetto dovrà essere verificata in funzione dei livelli di percezione del nuovo edificato e al fine di ottenere alte valenze di qualità delle architetture che dovranno caratterizzare in maniera non invasiva il comparto in oggetto;
  - f) l'assetto distributivo dei volumi dovrà avere, per quanto possibile, contenute altezze massime;
  - g) le superfici di parcheggio (da realizzarsi preferibilmente in appositi autosilos o interrati) dovranno essere protette e mascherate con alberature;
  - h) la pianificazione dovrà essere conforme agli articoli del PPR richiamati in premessa e, in particolare, ai canoni dell'urbanistica sostenibile, dell'architettura di qualità e della bioarchitettura, favorendo l'utilizzo di modalità costruttive finalizzate a conseguire un

- risparmio energetico, a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort all'interno degli edifici e a garantire che tutte le superfici non interessate dall'edificazione siano mantenute o sistemate assicurando la permeabilità dei suoli;
- i) il piano attuativo dovrà indicare tutti gli spazi necessari alla localizzazione di manufatti impiantistici (cabine elettriche, impianti di sollevamento) prevedendo su spazio privato (per poi eventualmente cederlo agli enti gestori) tutto ciò che non dovrà essere di proprietà comunale;
  - j) la proposta di piano attuativo dovrà essere corredata dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI vigente, e inoltre la progettazione dovrà essere eseguita nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;
- 3) di dare atto che l'immobile oggetto della presente delibera è ricompreso nell'ambito di paesaggio n. 1 come individuato nel "Piano Paesaggistico Regionale 1° ambito omogeneo (area costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006;
  - 4) di dare atto che l'edificazione dell'area è ammessa dal PPR, ai sensi dell'art. 15, comma 1 delle relative NTA, che consente l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone C aventi le caratteristiche urbanistiche in oggetto, mentre per la quota parte di zona G è necessario dimostrare il rispetto dell'art. 15, comma 5 delle NTA del PPR e sottoporre a intesa, ai sensi dell'art. 11 delle stesse NTA, la proposta di piano attuativo;
  - 5) di prendere atto che:
    - a) la proposta di piano attuativo dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006, così come modificato dall'art. 2, comma 10 del D.Lgs. 128/2010, al fine di verificare se il piano può avere un impatto significativo sull'ambiente e se deve essere sottoposto a valutazione;
    - b) dovrà essere elaborato, in conformità alla normativa vigente di riferimento, il rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano e dei possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla sua attuazione;
  - 6) di dare atto che per il piano in oggetto dovrà essere acquisito il nullaosta ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/98, essendo l'area interessata dall'intervento soggetta ai seguenti vincoli:
    - a) il vincolo istituito con D.A.P.I. n. 2010 del 27/07/1984, che amplia il limite dell'area vincolata precedentemente con D.M. del 4 agosto 1964, ai sensi della Legge 1497/39 sulla "Protezione delle bellezze naturali", così come definito all'art.1, punto 4 e ripreso dall'art. 136, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 42/2004, che lo individua quale area di notevole interesse pubblico;
    - b) nel Piano Paesaggistico Regionale l'area è classificata Bene Paesaggistico Ambientale (ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004) quale Fascia Costiera - Entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciuta come "Bene paesaggistico d'insieme", normata dagli articoli 8, 17, 18, 19, 20 delle NTA;
  - 7) di dare atto che l'area oggetto della proposta di piano attuativo ricade all'interno del bacino idraulico per il quale devono essere definite "le misure di prevenzione da eventi meteorici da adottare nei piani di lottizzazione inclusi in zone a rischio idrogeologico del territorio di Cagliari" approvate con la delibera di Giunta Comunale n. 84 del 31/03/2011;
  - 8) di dare atto che l'area è classificata come area di particolare attenzione nella carta del rischio archeologico, ai sensi dell'art. 66 delle NTA del PUC;

9) di dare atto che la presente deliberazione verrà pubblicata ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, e successive modifiche e integrazioni, nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito web istituzionale, in quanto atto di governo e pianificazione del territorio.

Successivamente, su proposta del Presidente

il Consiglio comunale

dato atto che rientrano in aula i consiglieri Floris, Mereu e Polo;

visto il risultato unanime della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 26, votanti 26, voti favorevoli 26, voti contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Segretario Generale  
Giovanni Mario Basolu

Il Presidente del Consiglio  
Guido Portoghese