



CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 9/2019

Oggetto: Approvazione del piano attuativo proposto dalle Ditte Eredi Mannatzu, Società Victory srl e più, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89, relativo all'area sita in Cagliari compresa tra le vie Vesalio, Volta e Ferraris, in sottozona urbanistica IC, Quadro Normativo QN10/3 Asse Mediano, Unità Cartografica 1.

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

Addì **ventinove** del mese di **gennaio** dell'anno **duemiladiciannove** alle ore **18:20** 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: 31 - assenti: 4

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

Risultano presenti gli Assessori: Ghirra Francesca, Marcialis Yuri Mario, Fadda Danilo, Marras Roberto, Frau Paolo, Medda Claudia, Marras Luisa Anna, Chessa Maurizio, Cilloccu Marzia.

Il Consiglio comunale

premessi che:

- con la deliberazione n. 63 del 27/10/2015, regolarmente esecutiva, il Consiglio comunale ha espresso il parere preventivo ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio sulla proposta di piano attuativo delle ditte Eredi Mannatzu, Società Victory srl e più, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. 45/89, relativo all'area sita in Cagliari compresa tra le vie Vesalio, Volta e Ferraris, in sottozona urbanistica IC, Quadro Normativo QN10/3 Asse Mediano, Unità Cartografica 1;
- nella suddetta deliberazione n. 63/2015, quale parere preventivo sulla proposta presentata ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, è stato evidenziato, in sintesi, che il piano attuativo deve rispettare le seguenti indicazioni:
 - la proposta di piano attuativo sia corredata dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI vigente;
 - la localizzazione dell'area d'intervento, all'interno della "Fascia Costiera" in prossimità della Tenuta San Giuseppe, è tale da richiedere la redazione di una pianificazione di adeguata qualità paesaggistica; le tipologie edilizie in progetto devono essere verificate 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 territoriale in oggetto; è necessario che l'assetto distributivo dei volumi abbia contenute altezze massime e assicuri un'adeguata permeabilità nelle viste verso la Tenuta San Giuseppe;
 - la fascia di terreno al confine sulla via Vesalio sia lasciata libera dall'edificazione, in considerazione della prossimità con la Tenuta San Giuseppe e i volumi edilizi dei comparti A e D siano localizzati in un punto diverso;
 - l'edificato del comparto B, costituito da case a schiera, sia reso permeabile alla vista, lasciando dei varchi e trasformando il blocco unico residenziale in più blocchi;
 - sia correttamente individuato il perimetro del piano attuativo e l'intestazione delle diverse particelle; sia esattamente determinata la volumetria destinata a residenze, quella per i servizi connessi con la residenza e quella per i servizi pubblici;
 - la pianificazione sia coerente con i canoni dell'urbanistica sostenibile, dell'architettura di qualità e della bioarchitettura, favorendo l'utilizzo di modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del *comfort* abitativo all'interno degli edifici;
 - il piano 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;

atteso che:

- il progettista incaricato, in qualità di delegato dalle Ditte Eredi Mannatzu, Società Victory srl e più, proprietarie delle aree in questione, con nota prot. n. 86176 in data 14/04/2016, e successivi aggiornamenti di cui ultimo prot. n. 134149 del 22/05/2018, ha presentato il piano attuativo relativo all'area sita in Cagliari compresa tra le vie Vesalio, Volta e Ferraris, della superficie totale di mq 48.898,00, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente sottozona IC ambito di intervento coordinato IC nel Quadro Normativo QN10/3 Asse Mediano, Unità Cartografica 1, disciplinata dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del PUC medesimo;

- l'area oggetto del piano attuativo, di proprietà di soggetti diversi, come dichiarato dalle ditte istanti nella documentazione progettuale trasmessa, è distinta nel NCT al foglio 6 di Cagliari, mappali 1802, 1803, 3454 ex 965, 2535, 2534, 704, 2536, 1808, 3453, 2336, 4371 ex 2335 e 2529; a dedurre parte dei mappali 2336, 4371 e 2529 e aggiunta la parte del mappale 708 rientrante nella planimetria del comparto, si ottiene una superficie catastale pari a 48.990,00 mq a fronte della superficie reale di 48.898,00 mq;
- la proposta progettuale si caratterizza per la previsione di quattro comparti, costituenti distinti lotti urbanistici:
 - un comparto destinato a edilizia privata in libero mercato, contraddistinto dalla lettera A, la cui tipologia è quella di fabbricati plurifamiliari a schiera;
 - il comparto B ospiterà un parcheggio e sistemazioni a verde a basso impatto ambientale senza volumetria;
 - il comparto C, nel quale è prevista la realizzazione di due fabbricati a torre destinati a edilizia residenziale privata in libero mercato, per il quale è indicata la possibilità di utilizzazione per *housing* sociale;
 - il comparto D, nel quale è prevista la realizzazione di fabbricati destinati a edilizia agevolata;
- per quanto concerne le tipologie edilizie sono previsti nel comparto C due edifici a torre in continuità tipologica con il vicino quartiere CEP; nel comparto A gli edifici saranno unifamiliari a schiera a due piani in continuità tipologica con le unità esistenti lungo la via Telesio, attestate lungo la nuova viabilità di piano; nel comparto D, attestato lungo la via Ferraris, sono invece previste torri di quattro piani che sfruttano per edilizia agevolata l'incremento del 30% della quota di zona C dell'indice di edificabilità territoriale;
- in prossimità dei suddetti fabbricati sono, inoltre, previste le seguenti aree destinate a standard: S1/S2, in prossimità della via Ferraris; S3 lungo il perimetro della via Vesalio e della nuova viabilità di connessione; due parcheggi pubblici, denominati P1 e P2, uno attestato tra i comparti A e B, mentre l'altro tra le zone di cessione lungo la via Volta;
- nella zona GS, ai sensi dell'art. 29 della NTA, è prevista la possibilità di realizzare impianti privati d'uso pubblico, con superficie coperta massima del 15% e superfici di calpestio non superiori al 30% dell'intera GS, destinando oltre il 70% alle attrezzature a verde; è prevista la realizzazione di tre aree distinte: la prima con destinazione orti sinergici; la seconda con destinazione sportiva con una superficie coperta di 200 mq per spogliatoi, deposito di attrezzature, ufficio amministrazione e area ristoro; la terza è destinata a verde piantumato;
- i parametri urbanistici di progetto utilizzati nella proposta di piano attuativo sono quelli di seguito indicati:

	Progetto
Superficie territoriale	48.898,00 mq
Volume edificabile sottozona IC (max 0,70 mc/mq)	34.228,60 mc
Volume integrativo edilizia agevolata (max 30% vol. zona C)	10.268,58 mc
Sup. libera (min 63% sup. complessiva)	30.805,74 mq

	Progetto
Superficie sottozona IC (max 47% sup. complessiva)	22.982,06 mq
Superficie sottozona GS(max 53% sup. complessiva)	25.915,94 mq

Sup. urbanizzabile (max 37% sup. complessiva)	18.092,26 mq
Verde privato (min 10% sup. complessiva)	4.889,80 mq
Volume edificabile zona C (max 1,5 mc/mq)	34.228,60 mc

	Destinazioni d'uso (Vol. Progetto)
Volume residenziale (70% di vol. zona C + edilizia agevolata = 44.497,19)	23.960,02 mc
Volume servizi alla resid. (20%)	8.899,44 mc
Volume servizi pubblici (10%)	4.449,72 mc
Volume residenziale edilizia agevolata (70% di vol. edilizia agevolata= 10.268,58 mc)	7.188,01 mc
TOTALE	44.497,19 mc

	PUC - Standard urbanistici	Standard Progetto
S1 Istruzione (4,50 mq/ab)	2.002,37 mq	2.002,37 mq
S2 Att. Int. Com. (2,00 mq/ab)	889,94 mq	889,94 mq
S3 Verde pubblico (15,50 mq/ab)	6.897,04 mq	6.941,70 mq
S4 Parcheggi (3,00 mq/ab)	1.334,91 mq	1.556,53 mq
Totale (25,00 mq/ab)	(444,97 x 25) = 11.124,25 mq	11.390,55 mq

dato atto che:

- il piano attuativo è stato corredato dello studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica, ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI, ai sensi del quale è prescritto che i Comuni in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici, anche di livello attuativo e indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI, tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico, assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione;
- il piano attuativo in oggetto è stato, altresì, sottoposto a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli artt. 6 e 12 del D.Lgs. 152/2006, da parte della Provincia di Cagliari in qualità di autorità competente;
- l'area del piano attuativo confina con la Tenuta San Giuseppe o Fattoria Mannatzu, bene tutelato ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, il cui vincolo si estende al mappale 708 sub1 e sub 2 del foglio 6 di Cagliari Pirri;
- ai sensi dell'art. 49 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, con la Determinazione del Direttore generale della pianificazione territoriale della Regione Sardegna n. 587/DG del 24.03.2009, sono state individuate la zona di tutela integrale e la fascia di tutela condizionata, nelle quali si confermano le previsioni delle NTA del del PUC vigente per le sottozone IC, C2*, S3;
- relativamente alle previsioni della suddetta determinazione n. 587 del 24/03/2009, su convocazione del Comune di Cagliari, di cui alla nota prot. n. 196747 del 16/08/2017, si è svolto, in data 29/08/2017, un tavolo tecnico al quale hanno partecipato, oltre al Comune di Cagliari, i rappresentanti regionali dei Servizi Pianificazione e Tutela del Paesaggio e del MIBACT

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e per le province di Oristano e Sud-Sardegna, avente a oggetto "Attività di preliminare verifica della compatibilità della soluzione progettuale proposta con la disciplina del bene paesaggistico codice BURAS 6199 (determinazione RAS n. 587/DG del 24/03/2009)" e il cui verbale è depositato agli atti;

atteso che:

- l'area interessata dal piano attuativo oggetto della presente delibera è ricompresa nell'ambito di paesaggio n. 1 come individuato nel "Piano Paesaggistico Regionale (PPR) 1° ambito omogeneo (area costiera)", approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 36/7 del 05/09/2006;
- la stessa ricade nel bene paesaggistico areale "fascia costiera" di cui all'art. 17, comma 3, lettera a) delle NTA del PPR e che, pertanto, in virtù di tale vincolo il Comune di Cagliari ha provveduto con nota prot. n. 0179992/2018 del 09/07/2018 a richiedere agli uffici regionali competenti un parere preliminare in ordine all'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/98;
- il PPR classifica l'area in oggetto "Espansioni recenti", disciplinata dagli artt. 70, 71 e 72 delle NTA che prevedono per tali ambiti le relative prescrizioni e indirizzi;
- nello stesso PPR gli interventi previsti negli ambiti "Espansioni recenti", che costituiscono parte dell'"Edificato urbano", devono anche essere conformi alle prescrizioni previste per l'"Assetto insediativo";
- l'art. 15, comma 1 delle NTA del PPR prevede quale disciplina transitoria degli ambiti di paesaggio costieri che "fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR, è consentita l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone omogenee A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai Comuni ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 dicembre 1954 n. 1228, purché delimitate e indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali" e che "sono altresì realizzabili in conformità ai vigenti strumenti urbanistici comunali gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato e interclusi da elementi geografici, infrastrutturali e insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini";
- l'insieme dei lotti è compreso nelle aree di particolare attenzione della Carta del rischio archeologico, nelle quali ogni porzione di terreno non edificato è da considerarsi come potenziale sito archeologico;
- sono, pertanto, soggetti ad autorizzazione preventiva da parte degli uffici della Soprintendenza Archeologica, ai sensi art. 66 delle NTA del PUC, tutti i lavori e le opere riguardanti scavi per opere infrastrutturali e per fondazioni di nuovi edifici, opere di demolizione e ricostruzione, nonché le sistemazioni di superfici e lotti ineditati;

vista la deliberazione n. 84 del 19/06/2018, con la quale il Consiglio comunale ha adottato, ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modificazioni e integrazioni, il piano attuativo proposto con istanza del progettista incaricato, in qualità di delegato dalle Ditte Eredi Mannatzu, Società Victory srl e più, proprietarie delle aree in questione, con nota prot. n. 86176 in data 14/04/2016, e successivi aggiornamenti di cui ultimo prot. n. 134149 del 22/05/2018, relativo all'area sita in Cagliari compresa tra le vie Vesalio, Volta e Ferraris, della superficie totale di mq 48.898,00, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente sottozona IC ambito di intervento coordinato IC nel Quadro Normativo QN10/3 Asse Mediano, Unità Cartografica 1, disciplinata dall'art. 45 delle Norme di Attuazione del PUC medesimo;

dato atto che:

- lo studio di compatibilità geologica, geotecnica e idraulica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NTA del PAI, è stato approvato con Determinazione prot. n. 1749 del 01/03/2018 del Segretario generale dell'Autorità di bacino regionale della Sardegna, Regione Autonoma della Sardegna;
- a conclusione della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi degli artt. 6 e 12 del D.Lgs. 152/2006, è stato stabilito con determinazione dirigenziale n. 20 del 11/08/2016 di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica l'atto denominato "Piano Attuativo Santu Nicolau", le cui ricadute sull'ambiente sono state ritenute tali da non determinare la necessità di una Valutazione Ambientale Strategica;
- nel tavolo tecnico svolto in data 29/08/2017 avente a oggetto "Attività di preliminare verifica della compatibilità della soluzione progettuale proposta con la disciplina del bene paesaggistico codice BURAS 6199 (determinazione RAS n. 587/DG del 24/03/2009)", in conclusione si è stabilito che la valutazione della coerenza tra la proposta progettuale e la normativa per la zona 2 di tutela condizionata, indicata nella determinazione RAS n. 587/DG del 24/03/2009, possa prescindere dalla proprietà pubblica o privata delle aree, ma debba riguardare esclusivamente gli aspetti di tipo paesaggistico, prevedendo la sua sistemazione a verde ed escludendo in ogni caso le nuove edificazioni;
- il piano attuativo in oggetto è stato messo a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune e pubblicato sul sito web istituzionale;
- dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del Comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel BURAS;
- è stata data facoltà a chiunque di prendere visione del piano adottato e di presentare osservazioni in forma scritta all'Amministrazione comunale entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del suddetto avviso sul BURAS, avvenuta in data 26.07.2018 e, pertanto, con termine finale al 23.09.2018;
- gli uffici regionali competenti hanno rilasciato il parere preliminare in ordine all'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/98 con nota del 28.11.2018;

atteso che in data 27.09.2018, pertanto oltre il termine stabilito, è stata presentata all'Ufficio Protocollo Generale un'osservazione sottoscritta da un gruppo di abitanti di via Talete, via Avogadro, via Keplero e via Telesio, depositata agli atti;

considerato che:

- le osservazioni rappresentano l'espressione della facoltà dei cittadini, singoli o associati, e di chiunque ne abbia interesse a partecipare attivamente alla formazione di un atto di pianificazione del territorio, come stabilito dalla L.R. 45/89, e che, nel caso di specie, l'interesse all'esercizio della consultazione pubblica prevale sull'interesse al rispetto formale del termine per la presentazione delle osservazioni;
- per prassi consolidata le osservazioni presentate oltre il termine di 60 giorni ed entro il termine di formalizzazione della deliberazione per l'esame da parte del Consiglio comunale, senza pertanto determinare ritardi nella tempistica del procedimento, sono sempre state esaminate dal Consiglio comunale;
- l'ammissibilità dell'osservazione non incide in alcun modo sulla tempistica del procedimento di approvazione del piano, in quanto alla data di presentazione dell'osservazione l'Amministrazione comunale era ancora in attesa del parere regionale preliminare all'autorizzazione paesaggistica;

considerati, altresì, i contenuti dell'osservazione, che possono essere così sintetizzati:

- incoerenza della proposta di piano attuativo riguardo al numero di abitanti insediabili pari a 444,97, ritenuto eccessivo in relazione alla costante diminuzione di residenti in città;
- eccessivo impatto che avrebbero le nuove volumetrie rispetto al "Convento di San Giuseppe" e alle villette a schiera esistenti, essendo previste 3 palazzine di oltre 4 piani e altre 2 palazzine;
- previsione alternativa di realizzare nell'area in oggetto una prosecuzione del Parco di Terramaini;
- non conformità della proposta di piano attuativo al PPR, con riferimento all'articolo 15, comma 1 delle NTA dello stesso, tenuto conto, in particolare, della superficie di quasi 5 ettari dell'area in oggetto, che non può essere definita "interclusa" e la cui pianificazione non può prescindere dall'adeguamento del PUC al PPR;
- verifica dell'assolvimento degli oneri fiscali in materia di ICI e IMU da parte dei lottizzanti, prima di riconoscere agli stessi ulteriori utilità con l'approvazione del piano;

vista la relazione tecnica istruttoria inerente l'osservazione pervenuta, redatta dagli uffici del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale e depositata agli atti;

preso atto, nel merito, di quanto osservato sotto l'aspetto urbanistico e paesaggistico, in particolare sull'altezza dei fabbricati, sulle tipologie edilizie e sulla presenza del Convento di San Giuseppe, della compatibilità espressa in merito agli impatti delle nuove volumetrie da parte dell'ente preposto alla tutela, segnatamente da parte del Servizio Tutela del paesaggio della Regione Sardegna con nota del 28.11.2018;

ritenuto, quindi, di dover ammettere l'osservazione e di accoglierla limitatamente ai seguenti punti:

- "prima di assumere qualsiasi atto autorizzativo, deve essere verificato l'adempimento in materia di ICI/IMU da parte dei lottizzanti", condividendo che "il mancato puntuale adempimento degli obblighi in materia di imposte comunali sugli immobili deve essere considerato ostativo al riconoscimento da parte dell'ente comunale di ulteriori utilità a favore del proprietario inadempiente";
- l'Amministrazione comunale condivide che l'area sulla quale ricade il piano attuativo abbia la natura di parco urbano, importante per garantire la presenza di un verde interstiziale tra il CEP e il Quartiere Europeo, oltre che per avere quella continuità di spazi pubblici verdi che assicurino le connessioni con i sistemi territoriali di Terramaini e Molentargius e con gli altri settori urbani, con un'attenzione particolare relativamente alla realizzazione di un'efficace rete per la mobilità ciclo-pedonale; a tali fini, dovranno essere utilizzate tutte le misure e precauzioni tecniche atte a garantire che la superficie GS destinata a "Parco Urbano" abbia una prevalenza di superfici di uso pubblico di libera fruizione limitando le recinzioni perimetrali a quelle strettamente necessarie alla sicurezza e alla funzionalità di strutture e impianti destinati allo sport e alle attività ludico-ricreative consentite;

vista la nota del Dirigente del Servizio Tributi e Patrimonio depositata agli atti (prot. n. 0016355/2019 del 18/01/2019) in riscontro alla specifica richiesta del Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale avente a oggetto la verifica della posizione dei lottizzanti in ordine al pagamento dei tributi locali;

dato atto che l'approvazione del presente atto non comporta oneri riflessi diretti od 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 28.01.2019 è stato espresso parere favorevole dalla Commissione consiliare permanente Pianificazione strategica e Urbanistica;

udito il dibattito riportato nel resoconto integrale di seduta;

visto il risultato unanime della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 31, votanti 31, voti favorevoli 31, voti contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

- 1) di ammettere l'osservazione presentata in data 27.09.2018 da un gruppo di abitanti di via Talete, via Avogadro, via Keplero e via Telesio, seppur in ritardo rispetto al termine stabilito per la presentazione delle osservazioni, per i seguenti motivi:
 - a) le osservazioni rappresentano l'espressione della facoltà dei cittadini, singoli o associati, e di chiunque ne abbia interesse a partecipare attivamente alla formazione di un atto di pianificazione del territorio, come stabilito dalla L.R. 45/89, e, nel caso di specie, l'interesse all'esercizio della consultazione pubblica prevale sull'interesse al rispetto formale del termine per la presentazione delle osservazioni;
 - b) per prassi consolidata le osservazioni presentate oltre il termine di 60 giorni ed entro il termine di formalizzazione della deliberazione per l'esame da parte del Consiglio comunale, senza pertanto determinare ritardi nella tempistica del procedimento, sono sempre state esaminate dal Consiglio comunale;
 - c) l'ammissibilità dell'osservazione non ha inciso in alcun modo sulla tempistica del procedimento di approvazione del piano attuativo, in quanto alla data di presentazione dell'osservazione l'Amministrazione era ancora in attesa del parere regionale preliminare all'autorizzazione paesaggistica;
- 2) di accogliere l'osservazione di cui al punto precedente, limitatamente ai seguenti punti:
 - a) "prima di assumere qualsiasi atto autorizzativo, deve essere verificato l'adempimento in materia di ICI/IMU da parte dei lottizzanti", condividendo che "il mancato puntuale adempimento degli obblighi in materia di imposte comunali sugli immobili deve essere considerato ostativo al riconoscimento da parte dell'ente comunale di ulteriori utilità a favore del proprietario inadempiente";
 - b) l'Amministrazione comunale condivide che l'area sulla quale ricade il piano attuativo abbia la natura di parco urbano, importante per garantire la presenza di un verde interstiziale tra il CEP e il Quartiere Europeo, oltre che per avere quella continuità di spazi pubblici verdi che assicurino le connessioni con i sistemi territoriali di Terramaini e Molentargius e con gli altri settori urbani, con un'attenzione particolare relativamente alla realizzazione di un'efficace rete per la mobilità ciclo-pedonale; a tali fini, dovranno essere utilizzate tutte le misure e precauzioni tecniche atte a garantire che la superficie GS destinata a "Parco Urbano" abbia una prevalenza di superfici di uso pubblico di libera fruizione limitando le recinzioni perimetrali a quelle strettamente necessarie alla sicurezza e alla funzionalità di strutture e impianti destinati allo sport e alle attività ludico-ricreative consentite;
- 3) di approvare, ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modificazioni e integrazioni, il piano attuativo proposto con istanza del progettista

incaricato, in qualità di delegato dalle Ditte Eredi Mannatzu, Società Victory srl e più, proprietarie delle aree in questione, con nota prot. n. 86176 in data 14/04/2016, e successivi aggiornamenti di cui ultimo prot. n. 134149 del 22/05/2018, relativo all'area sita in Cagliari compresa tra le vie Vesalio, Volta e Ferraris, della superficie totale di mq 48.898,00, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente sottozona IC ambito di intervento coordinato IC nel Quadro Normativo QN10/3 Asse Mediano, Unità Cartografica 1, disciplinata dall'art. 45 delle NTA del PUC medesimo;

- 4) di condizionare l'efficacia della presente deliberazione e, quindi, la sua pubblicazione sul BURAS ai fini dell'entrata in vigore, al rilascio del parere favorevole all'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/98;
- 5) di dare atto che prima della stipula della convenzione urbanistica dovranno essere verificate le posizioni dei contraenti in ordine al pagamento dei tributi IMU/ICI, alla verifica positiva delle quali è condizionata la sottoscrizione della stessa;
- 6) 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

preso atto che risultano assenti i consiglieri Floris, Marcello e Rodin;

visto il risultato unanime della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 28, votanti 28, voti favorevoli 28, 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