



# COMUNE DI CAGLIARI

## Proposta di deliberazione del Consiglio

OGGETTO: PARERE PREVENTIVO, EX ART.15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - DITTE EREDI FRAU" E VADILONGA MARCELLA - AREA IN CAGLIARI-PIRRI COMPRESA TRA LA VIA DEI TIGLI E L'ASSE MEDIANO - PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO CON VARIANTE AL PUC E PIANO ATTUATIVO SU PARTE DELLA SOTTOZONA URBANISTICA DG COMPRESA NEL Q.N.10/1 PIRRI - "ASSE MEDIANO" - U.C. 5.

UFFICIO COMPETENTE: SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE, POLITICHE COMUNITARIE PROT. N. 58 DEL 30.03.2015

*Il Funzionario Estensore*

*Il Dirigente Responsabile*

*Il Segretario Generale*

*V° Assessore*

SALVATORE FARCI

SALVATORE FARCI

Renzo Serra

FRAU PAOLO

### ANNOTAZIONI

NON COMPORTA IMPEGNI DI SPESA NE' DIMINUZIONE DI ENTRATE

|   |                           |                         |   |
|---|---------------------------|-------------------------|---|
| <i>ia Ragioner o Consigliero Deliberatore</i> | DATA RICEZIONE            | PROTOCOLLO              | SI PRECISA CHE GLI ALLEGATI FACENTI PARTE INTE<br>GRANTE DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE NON SONO<br>STATI CARICATI SU IRIDE PERCHE NON ESISTONO AGLI<br>ATTI I FILES CERTIFICATI DEGLI ELABORATI DI<br>PROGETTO |
|   | DATA RESTITUZIONE UFFICIO | DATA RIENTRO UFFICIO    |   |
|   | DATA INVIO RAGIONERIA     | DATA RIENTRO RAGIONERIA |   |
| PROTOCOLLO                                    | DATA PROTOCOLLO           |                         |   |

### DETERMINAZIONI CONSIGLIO

Parere ai sensi dell'art. 49 D.Lgs 267/2000 ed attestazione ai sensi dell'art. 147 bis D.Lgs 267/2000 e dell'art. 6, comma 1, Regolamento sul sistema di controllo interno del Comune di Cagliari  
parte integrante della deliberazione

OGGETTO PROPOSTA DI DELIBERA: PARERE PREVENTIVO, EX ART.15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - DITTE EREDI FRAU" E VADILONGA MARCELLA - AREA IN CAGLIARI-PIRRI COMPRESA TRA LA VIA DEI TIGLI E L'ASSE MEDIANO - PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO CON VARIANTE AL PUC E PIANO ATTUATIVO SU PARTE DELLA SOTTOZONA URBANISTICA DG COMPRESA NEL Q.N.10/1 PIRRI - "ASSE MEDIANO" - U.C. 5.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA E SI ATTESTA LA REGOLARITA' E LA CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA.

*Cagliari, 30/03/15*

*Il Dirigente Responsabile del Servizio  
Ing. Salvatore Farci*



# Comune di Cagliari

## VISTO DELL'ASSESSORE

Oggetto della proposta: PARERE PREVENTIVO, EX ART.15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - DITTE EREDI FRAU" E VADILONGA MARCELLA - AREA IN CAGLIARI-PIRRI COMPRESA TRA LA VIA DEI TIGLI E L'ASSE MEDIANO - PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO CON VARIANTE AL PUC E PIANO ATTUATIVO SU PARTE DELLA SOTTOZONA URBANISTICA DG COMPRESA NEL Q.N.10/1 PIRRI - "ASSE MEDIANO" - U.C. 5.

L'Assessore  
FRAU PAOLO



# Comune di Cagliari

## VISTO DEL SINDACO

Oggetto della proposta: PARERE PREVENTIVO, EX ART.15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - DITTE EREDI FRAU" E VADILONGA MARCELLA - AREA IN CAGLIARI-PIRRI COMPRESA TRA LA VIA DEI TIGLI E L'ASSE MEDIANO - PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO CON VARIANTE AL PUC E PIANO ATTUATIVO SU PARTE DELLA SOTTOZONA URBANISTICA DG COMPRESA NEL Q.N.10/1 PIRRI - "ASSE MEDIANO" - U.C. 5.

Il Sindaco  
Massimo Zedda



# Comune di Cagliari

## VISTO DEL SEGRETARIO GENERALE

Oggetto della proposta: PARERE PREVENTIVO, EX ART.15 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - DITTE EREDI FRAU" E VADILONGA MARCELLA - AREA IN CAGLIARI-PIRRI COMPRESA TRA LA VIA DEI TIGLI E L'ASSE MEDIANO - PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO CON VARIANTE AL PUC E PIANO ATTUATIVO SU PARTE DELLA SOTTOZONA URBANISTICA DG COMPRESA NEL Q.N.10/1 PIRRI - "ASSE MEDIANO" - U.C. 5.

per l'inserimento all'o.d.g. del consiglio comunale.

Cagliari, 2 aprile 2015

Il Segretario Generale  
Renzo Serra

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO:**

- che i Sig.ri Frau Alberto, Frau Camilla, Frau Corrado, Frau Elisabetta, Frau Giulia, Frau Marcello, Frau Michela, Frau Valeria e Vadilonga Marcella, in qualità di proprietari, con nota del 26.04.2011 e successivi aggiornamenti l'ultimo del 27.11.2014 prot. 267524, hanno proposto un'istanza diretta ad ottenere il Parere Preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio vigente, per la realizzazione di un Programma Integrato ex L.R. 16/1994 relativo alla riqualificazione di un'area sita in Cagliari-Pirri tra la via dei Tigli e l'Asse Mediano, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente come sottozona DG, disciplinata dall'art. 24 bis delle Norme di Attuazione del PUC medesimo, e parte in viabilità di piano, compresa nel Quadro Normativo N. 10/1 Pirri – “Asse Mediano” - Unità Cartografica N. 5;
- che detta area, distinta nel N.C.T. al Foglio 5, mappali nn. 1424, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448 e 1272., della superficie territoriale complessiva di 16.450 mq, è di proprietà dei seguenti soggetti, i quali hanno dichiarato la comproprietà delle aree comprese nel piano con autocertificazione come di seguito indicato:
  - Sig. Frau Alberto, come dallo stesso dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;
  - Sig.ra Frau Camilla, come dalla stessa dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;
  - Sig. Frau Corrado, come dallo stesso dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;
  - Sig.ra Frau Elisabetta, come dalla stessa dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;
  - Sig.ra Frau Giulia, come dalla stessa dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;
  - Sig. Frau Marcello, come dallo stesso dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;
  - Sig.ra Frau Michela, come dalla stessa dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra

- Sig.ra Vadilonga Marcella, come dalla stessa dichiarato con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà sottoscritta in data 25.07.2011 e consegnata il 26.07.2011 prot.161567; con la stessa dichiarazione nomina suo rappresentante per l'espletamento dell'iter di approvazione del Piano Attuativo in oggetto presso il Comune di Cagliari l'Arch. Francesco Serra;

**PRESO ATTO:**

- che la proposta di Programma Integrato risulta corredata dai seguenti elaborati:
  1. All. 1 Planimetria della zona, planimetria catastale, stralcio PUC, rilievo planimetrico del 27.11.2014, prot. n. 267524
  2. All. 2 Documentazione fotografica; del 27.11.2014, prot. n. 267524
  3. All. 3 Sviluppo secondo previsioni di PUC, planovolum. del 27.11.2014, prot. n. 267524
  4. All. 4 Sviluppo secondo proposta di progetto integrato, planovolumetrico del 27.11.2014, prot. n. 267524
  5. All. 5 Sviluppo secondo proposta di progetto integrato, planovolumetrico spazi esterni del 27.11.2014, prot. n. 267524
  6. All. 6 Sviluppo secondo proposta di progetto integrato, flussi viabilità del 27.11.2014, prot. n. 267524
  7. All. 7 Sviluppo secondo proposta di progetto integrato, schema di proposta realizzazione vasche di prima pioggia del 27.11.2014, prot. n. 267524
  8. All. 8 Sviluppo secondo proposta di progetto integrato, simulazioni di inserimento nel contesto del 27.11.2014, prot. n. 267524
  9. All. 9 Relazione tecnico economica del 27.11.2014, prot. n. 267524
- che la suddetta proposta progettuale, come rappresentata negli allegati sopra indicati, si limita all'area attualmente inedificata, ricompresa all'interno dell'unità cartografica 5 del QN 10/1, di proprietà degli istanti, e prevede un diverso assetto urbanistico rispetto a quello prescritto dal PUC; in particolare, i proponenti evidenziano che lo stato attuale dei luoghi circostanti l'area d'intervento, essendo gli stessi già edificati, è tale da rendere estremamente difficile la realizzazione della viabilità prevista dal PUC il cui tracciato interessa le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, e pertanto propongono un diverso assetto urbanistico dell'area attraverso un Programma Integrato, in variante al PUC vigente, che prevede:
  - l'eliminazione della viabilità di piano relativa all'allargamento dell'Asse Mediano ed al collegamento tra la via Santa Maria Chiara, la via dei Tigli e lo stesso Asse Mediano;
  - di utilizzare la superficie attualmente inedificata interessata dalla proposta di programma integrato quale superficie fondiaria edificabile privata suddivisa in 3 lotti, accessibili dalla via dei Tigli attraverso una rotatoria ed un'area, destinata a viabilità, parcheggi e verde, che funge da area di distribuzione dei flussi di traffico all'interno dei lotti privati;
  - la realizzazione di una vasca di prima pioggia in corrispondenza della via dei Tigli del valore complessivo dichiarato di Euro 318.040 atta al miglioramento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche del collettore di via Santa Maria Chiara;
- che per gli aspetti della proposta di Piano inerenti alla viabilità ed all'opera vasca di laminazione, prevista come vantaggio pubblico per l'Amministrazione, si è provveduto ad acquisire il parere preliminare del competente Servizio Mobilità, Infrastrutture viarie e reti pervenuto con nota del 27.03.2015 prot. 74459;
- che nell'ipotesi di attuazione del PUC i dati di progetto principali relativi all'area in oggetto sono i seguenti:

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Superficie complessiva (SC)</b>        | <b>16.450 mq</b> |
| <b>Superficie spazi pubblici (10% SC)</b> | <b>1.645 mq</b>  |

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Superficie complessiva viabilità di piano</b> | <b>3.513 mq</b>  |
| <b>Superficie fondiaria</b>                      | <b>11.292 mq</b> |
| <b>Totale superfici in cessione</b>              | <b>5.158 mq</b>  |

|                                     | LOTTO 1         | LOTTO 2         | LOTTO 3         |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Superficie complessiva</b>       | <b>5.324 mq</b> | <b>2.597 mq</b> | <b>3.371 mq</b> |
| <b>Superficie coperta (40%)</b>     | <b>2.129 mq</b> | <b>1.039 mq</b> | <b>1.348 mq</b> |
| <b>Superficie di utilizzo (60%)</b> | <b>3.194 mq</b> | <b>1.558 mq</b> | <b>2.023 mq</b> |

- che i dati di progetto principali proposti con il Programma Integrato, in variante al PUC, sono i seguenti:

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Superficie complessiva (SC)</b>               | <b>16.450 mq</b> |
| <b>Superficie spazi pubblici (10% SC)</b>        | <b>1.645 mq</b>  |
| <b>Superficie complessiva viabilità di piano</b> | <b>1.340 mq</b>  |
| <b>Superficie fondiaria</b>                      | <b>13.465 mq</b> |
| <b>Totale superfici in cessione</b>              | <b>2.985 mq</b>  |

|                                     | LOTTO 1         | LOTTO 2         | LOTTO 3         |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Superficie complessiva</b>       | <b>6.350 mq</b> | <b>4.340 mq</b> | <b>2.775 mq</b> |
| <b>Superficie coperta (40%)</b>     | <b>3.810 mq</b> | <b>2.604 mq</b> | <b>1.665 mq</b> |
| <b>Superficie di utilizzo (60%)</b> | <b>2.540 mq</b> | <b>1.736 mq</b> | <b>1.110 mq</b> |

## ATTESO

- che l'area d'intervento è localizzata ai margini del tessuto residenziale di Pirri in prossimità dell'Asse Mediano, della via Santa Maria Chiara ed, in particolare, della rotatoria esistente in corrispondenza dell'intersezione tra i due suddetti assi viari, punto particolarmente critico del traffico cittadino;
- che il PPR classifica l'area in oggetto "Espansioni recenti", disciplinata dagli artt. 70, 71 e 72 delle N.T.A. che prevedono per tali ambiti le seguenti prescrizioni e indirizzi:
  - *deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata;*
  - *gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;*
  - *gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;*
- che 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", in particolare:
  - *conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto;*

- *orientare le modalità di trasformazione del territorio secondo canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura, favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici;*
  - *ricercare la rigenerazione dell'insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione;*
  - *prevedere l'integrazione e connessione delle aree disponibili già acquisite o da acquisire finalizzate alla definizione della struttura ambientale dell'insediamento;*
  - *ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro;*
- che le aree oggetto della proposta ricadono in parte all'interno del perimetro delle aree soggette al vincolo paesaggistico del colle di San Michele ex legge 1497/1939, istituito con il D.M. del 04.08.1964 e successivo ampliamento del 17.07.1984; pertanto, in virtù di tale vincolo l'approvazione definitiva, e successiva pubblicazione sul BURAS, della proposta di programma Integrato con valenza di Piano Attuativo è subordinata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/98;

**ATTESO** che, ai sensi della normativa sovraordinata di riferimento, il Programma Integrato con valenza di Piano Attuativo con il quale si propone anche una variante al PUC vigente, dovrà necessariamente essere presentato ai sensi della L.R. 16/94, ed essere corredata da una valutazione delle convenienze pubbliche e private da redarsi secondo la Guida alla predisposizione dei Programmi Integrati di cui al Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici n. 7/2 del 10.01.1995;

**ATTESO**, inoltre, che il Programma Integrato con valenza 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, *“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 perimetrati 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 e 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» ....omissis”..*
- prevedere soluzioni progettuali nel rispetto delle prescrizioni indicate nella Deliberazione di C.C. n. 84/2011 “Misure di prevenzione da eventi meteorici”;
- essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008, in particolare dall'art. 6 commi 3 e 3bis, al fine di verificare se il piano può avere un impatto significativo sull'ambiente e se deve essere sottoposto a valutazione;
- essere esaminato dalla RAS Servizio Governo del Territorio e della Tutela Paesaggistica della Provincia di Cagliari per il rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 28/1998, relativamente alle previsioni di Piano Attuativo;
- essere esaminato dalla RAS Direzione Generale Pianificazione Urbanistica e Territoriale Vigilanza Edilizia Servizio Pianificazione Urbanistica Territoriale per la verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale ex art. 31, commi 3 e 5, Legge Regionale n. 7/2002, relativi alla variante al Piano Urbanistico Comunale vigente;

**ATTESO:**

- che l'art. 15 del Regolamento Edilizio, al primo comma, prevede il Parere Preventivo come strumento mediante il quale l'Amministrazione si esprime sulla fattibilità di interventi

significativi di trasformazione del territorio e fornisce indirizzi ed eventuali prescrizioni specifiche, al fine di perseguire un assetto territoriale equilibrato e conforme alle scelte ed agli obiettivi del PUC;

VISTI la L.R. n. 4 del 23.10.2009 e ss.mm.ii., che al primo comma lettera b) punto 2 all'art. 13, avente ad oggetto "Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale", prevede che "*gli interventi previsti nei vigenti strumenti urbanistici sono realizzabili a condizione che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee C, G e D, qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano*",

## CONSIDERATO

- che con riferimento al dettato dell'art. 13, primo comma lettera b) punto 2 della L.R. 4/200 e ss.mm.ii., essendo ricompresa nel comparto compreso tra la via dei Tigli, la via Santa Maria Chiara e l'Asse Mediano, l'area in oggetto risulta contigua ed integrata in termini di infrastrutture con l'ambito urbano;
- che la localizzazione dell'area d'intervento, in prossimità del Colle di San Michele, nel versante orientale, in area parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D. Lgs. 42/2004, è tale da richiedere la redazione di una pianificazione di alta qualità paesaggistica garantendo la distribuzione delle masse volumetriche in modo da preservare le visuali verso il Colle;

VISTO il parere rilasciato sulla proposta in oggetto dal Servizio Mobilità, Infrastrutture viarie e reti pervenuto con nota del 27.03.2015 prot. 74459;

;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Strategica e Territoriale, Politiche Comunitarie Ing. Salvatore Farni, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, attestante anche la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento sul sistema di controllo interno del Comune di Cagliari;

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;

## DELIBERA

- di esprimersi, quale Parere Preventivo, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, relativamente alla proposta di Programma Integrato ex L.R. n. 16/1994, per l'edificazione dell'area sita in Cagliari-Pirri tra la via dei Tigli e l'Asse Mediano, classificata dal Piano Urbanistico Comunale vigente sottozona DG e in parte viabilità di piano, compresa nel Quadro Normativo N. 10/1 Pirri - "Asse Mediano" - Unità Cartografica N. 5, come di seguito indicato:
  - di prendere atto che lo stato attuale dei luoghi circostanti l'area d'intervento, essendo gli stessi già edificati, è tale da rendere estremamente difficile la realizzazione della viabilità prevista dal PUC e pertanto di ritenere necessaria l'adozione di una variante urbanistica che consenta ai privati di completare l'edificazione delle aree attualmente inedificate e contestualmente non aggravi il carico di traffico sulla mobilità circostante. Al riguardo si ritiene che la proposta debba essere integrata da uno studio trasportistico diretto ad

- analizzare in che modo il nuovo assetto urbanistico e viabilistico proposto incida sui già rilevanti flussi di traffico che gravano sull'area;
  - di ritenere comunque necessaria la realizzazione di una viabilità di accesso ai lotti privati più funzionale rispetto a quella proposta, con particolare riferimento alla sezione della carreggiata, ai sensi di marcia in entrata ed uscita dal complesso immobiliare, all'inserimento nella rotatoria in progetto, alla necessità di separare adeguatamente le aree destinate a parcheggi rispetto ai flussi in entrata ed uscita prossimi alla rotatoria. Sia verificata al riguardo, con lo studio trasportistico sopraindicato, la possibilità di realizzare una bretella di accesso al comparto parallela a quella già presente di immissione nell'asse mediano di scorrimento;
  - è necessario rivedere la localizzazione delle aree per servizi pubblici, pari al 10% della superficie territoriale, in particolare delle aree destinate a verde eliminando le parti residuali e concentrando tali superfici in continuità al fine da avere consistenze in termini di superficie che consentano un'adeguata sistemazione e fruizione, oltre che un'ottimale gestione. Al riguardo si evidenzia che una localizzazione preferenziale è quella della fascia parallela alla via dei Tigli, che potrebbe fare da filtro rispetto al contiguo tessuto residenziale;
  - la proposta di Programma Integrato con valenza di Piano Attuativo sia corredata dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle N.T.A. del PAI vigente, ed inoltre, sia conforme alle prescrizioni di cui alla Deliberazione di C.C. n. 84/2011 "Misure di prevenzione da eventi meteorici",
  - la localizzazione dell'area d'intervento, in prossimità del Colle di San Michele, nel versante orientale, 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 ed al fine di ottenere alte valenze di qualità delle architetture che dovranno caratterizzare in maniera non invasiva il comparto territoriale in oggetto. E' necessario che l'assetto distributivo dei volumi abbia contenute altezze massime ed assicuri una adeguata permeabilità nelle viste verso il colle; i volumi siano tali da rispettare tutti i parametri previsti dalle norme di attuazione del PUC per la sottozona uranistica DG, compresi i distacchi dai confini su strada e dai confini su ciascuno dei lotti;
  - 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 all'interno degli edifici.
  - il Piano dovrà indicare tutti gli spazi necessari alla localizzazione di manufatti impiantistici (cabine elettriche, impianti di sollevamento etc) prevedendo su spazio privato (per poi eventualmente cederlo agli enti gestori) tutto ciò che non dovrà essere di proprietà comunale;
  - il Programma Integrato con valenza di piano attuativo dovrà necessariamente essere presentato ai sensi della L.R. 16/94, ed essere corredata da una valutazione delle convenienze pubbliche e private da redarsi secondo la Guida alla predisposizione dei Programmi Integrati di cui al Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici n. 7/2 del 10.01.1995. Al riguardo per quanto concerne le opere infrastrutturali da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale, si segnala la priorità per la realizzazione di una vasca di laminazione con relativa opera di intercettazione nella via Santa Maria Chiara, le cui caratteristiche tecniche dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Reti del Servizio Mobilità, Infrastrutture Viarie e Reti;
- di prendere atto che la proposta di Programma Integrato con valenza di Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 4/2008, in particolare dall'art. 6 commi 3 e 3bis, al fine di verificare se il piano può avere un impatto significativo sull'ambiente e se deve essere sottoposto a valutazione;

- di dare atto che le aree oggetto della proposta ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette al vincolo paesaggistico sul colle di San Michele ex legge 1497/1939, istituito con il D.M. del 04.08.1964 e successivo ampliamento del 17.07.1984; pertanto, in virtù di tale vincolo l'approvazione definitiva, e successiva pubblicazione sul BURAS, della proposta del Piano Attuativo in oggetto è subordinata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 9 della L.R. 28/98;
- di dare atto che il presente Parere Preventivo viene espresso fatto salvo il buon esito dell'iter inerente alla Verifica di coerenza degli atti di pianificazione urbanistica generale ex art. 31, commi 3 e 5, Legge Regionale n. 7/2002, relativi alla variante al Piano Urbanistico Comunale vigente;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrate.