



COMUNE DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione **ordinaria**. Convocazione **1^a**. Seduta **pubblica**.

Oggi **nove** del mese di **luglio** dell'anno **duemilaquattordici** in Cagliari nella sala delle adunanze del Consiglio, convocato a termini dell'art.3 del Regolamento del C.C., si é riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:

N. 41 All.: 2

OGGETTO:

Ratifica dell'accordo di programma del 27.06.2014 stipulato, ai sensi dell'art. 34, D.Lgs 267/2000, tra la Regione Autonoma della Sardegna, il Comune di Cagliari, l'Università degli Studi di Cagliari e l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio "ERSU" finalizzato alla realizzazione del campus universitario nell'area sita in Cagliari viale La Playa - "Area ex SEM" - con variante urbanistica della sottozona G6 - artt. 28 e 49 delle N.T.A. del PUC.

COMUNE DI CAGLIARI

Sindaco:	PRES.	ASS.	... Consiglieri:	PRES.	ASS.
Zedda Massimo	X		Lobina Enrico	X	
Consiglieri:			Mannino Pierluigi	X	
Andreozzi Giuseppe	X		Marcello Fabrizio Salvatore	X	
Ballero Francesco	X		Marongiu Gaetano	X	
Carta Davide		X	Mascia Sergio	X	
Casu Paolo	X		Meloni Pier Giorgio		X
Chessa Giovanni	X		Mereu Alessio	X	
Chessa Maurizio	X		Montaldo Emilio	X	
Cugusi Claudio	X		Murgia Marco	X	
Cugusi Giorgio	X		Petrucchi Filippo	X	
Depau Goffredo	X		Piras Anselmo	X	
Depau Marisa		X	Porcelli Maurizio		X
Dessi Sebastiano	X		Porrà Roberto	X	
Dore Giovanni	X		Portoghese Guido	X	
Farris Giuseppe	X		Rodin Fabrizio	X	
Floris Antonello		X	Scano Andrea	X	
Fuoco Gennaro	X		Schirru Stefano	X	
Ghirra Francesca	X		Secchi Ferdinando	X	
Lai Aurelio	X		Serra Renato	X	
Lancioni Gianfranco Mariano	X		Tocco Edoardo		X
Lecis Cocco Ortu Matteo	X		Vargiu Sandro	X	
Presenti: 35			Assenti: 6		

Presiede il Presidente del Consiglio Goffredo Depau

con l'assistenza del Segretario Generale Renzo Serra

OGGETTO: Ratifica dell'accordo di programma del 27.06.2014 stipulato, ai sensi dell'art. 34, D.Lgs 267/2000, tra la Regione Autonoma della Sardegna, il Comune di Cagliari, l'Università degli Studi di Cagliari e l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio "ERSU" finalizzato alla realizzazione del campus universitario nell'area sita in Cagliari viale La Playa - "Area ex SEM" - con variante urbanistica della sottozona G6 - artt. 28 e 49 delle N.T.A. del PUC.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che sull'area "Ex Sem", sita in viale La Playa, è stato approvato, con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 116 del 23/10/2000 e n° 15 del 02/04/2003, un Programma Integrato proposto dalla Società Edilia Costruzioni SPA;
- che per detto Programma è stata stipulata, con atto a rogito Notaio Dott. Enrico Dolia del 23 settembre 2004 rep. N° 446841 racc. n° 26956, apposita convenzione, nella quale era prevista la realizzazione delle opere del Programma Integrato entro cinque anni dalla stipula della convenzione medesima;
- che con atto a rogito Notaio Dr. Enrico Dolia del 27.07.2006 rep.16846/30123, sono state trasferite all'Ersu le proprietà della Società Edilia Costruzioni spa degli immobili compresi nel perimetro del Programma Integrato in oggetto;
- che la Società Edilia Costruzioni spa ha comunicato con nota del 17.01.2008, acquisita con prot. 9547 del 21.01.2008, di aver "trasferito all'Ersu di Cagliari gli immobili di sua proprietà per una superficie territoriale pari a mq. 19.201" ;
- che il Consiglio Comunale di Cagliari con deliberazione del 1° luglio 2009, n. 39 ha prorogato di cinque anni i tempi di attuazione del Programma Integrato "ex Sem" approvato con le deliberazioni del 23/10/2000 n. 116 e del 02/04/2003 n. 15;
- che, con nota del 05/12/2011 prot. n. 268183, l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Cagliari (ERSU) ha proposto istanza, con allegato progetto, per la modifica dell'originario assetto planovolumetrico dell'area "Ex Sem", diretta ad ottenere un parere preventivo ai sensi dell'art.15 del Regolamento Edilizio;
- che il Consiglio Comunale di Cagliari, con deliberazione del 14 dicembre 2011 n. 71, avente per oggetto "Richiesta di parere preventivo su un nuovo assetto planivolumetrico - Residenza universitaria - Ditta Ersu - Programma Integrato Aree ex Sem", si è espresso positivamente, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento edilizio;
- che la proposta dell'Ersu è stata inoltrata in base alle nuove direttive date dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.32/2004 del 26/07/2011 avente ad oggetto "*Piano per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari, art.10 L.R. 3/2009: direttive all'Ersu ai fini della richiesta del finanziamento ex Legge 338/2000*" ;

- che il Consiglio di Amministrazione dell'ERSU di Cagliari con le deliberazioni del 01 dicembre 2011, n. 45 e del 22 dicembre 2011, n. 46 ha approvato il progetto preliminare di riqualificazione dell'area ex Sem per la realizzazione della residenza Universitaria di viale la Playa, comprendente anche il quadro economico per l'affidamento del primo stralcio, primo lotto funzionale del progetto complessivo del Programma Integrato in variante rispetto al precedente Programma approvato con la società Edilia;
- che fra gli aspetti qualificanti del progetto si richiamano standard dimensionali più congrui degli alloggi, la localizzazione interrata di tutti i parcheggi, migliori soluzioni architettoniche e di risparmio energetico;

RILEVATO:

- che l'ERSU, in linea con il parere preventivo rilasciato dal Comune di Cagliari con la deliberazione 14 dicembre 2011 n. 71, ha elaborato il nuovo progetto per il riassetto del Programma Integrato Edilia;
- che la proposta elaborata dall'ERSU è composta dai seguenti elaborati:
 - 1) A1 Relazione Tecnica
 - 2) A2 - Manutenzione ex art. 29 comma 3 del D.Lgs 42/04 del silos Porcheddu - DPP (art. 10 comma 1 lett. C) del regolamento di esecuzione del codice dei contratti di cui al DPR 207/2010)
 - 3) Tavola 01 - Planivolumetrico della Revisione - Livello Terra
 - 4) Tavola 02 e Tavola 03 - Sezioni e viste prospettiche della Revisione
 - 5) Tavola 04 - Schema funzionale - Livello Terra (con parcheggi)
 - 6) Tavola 05 - Schema funzionale - Primo livello interrato (parcheggi)
 - 7) Tavola 06 - Schema funzionale - Secondo livello interrato (parcheggi)
 - 8) Tavola 07 - Schema interventi Primo lotto
 - 9) Tavola 08 - Schema interventi Secondo lotto
 - 10) Tavola 09 e Tavola 10 - Cessioni (situazione attuale e modifica)
 - 11) Cronoprogramma
 - 12) Quadro comparativo del bilancio economico - finanziario tra il Programma Integrato "Edilia" ed il Programma Integrato "Campus Universitario"
- che la proposta si sostanzia sinteticamente come sotto indicato:
 - 1) realizzazione di strutture residenziali e di servizio agli studenti dell'Università di Cagliari. Il nuovo assetto prevede la realizzazione di tre elementi architettonici da adibire a studentato (corpi A1, A2 e B) per complessivi 74824 mc, compresi i volumi destinati a funzioni di servizio strettamente connesse allo studentato.

La parte restante delle volumetrie previste nell'area dell'ERSU sono destinate alle strutture di servizio comprendenti mensa e palestra per complessivi 8554 mc che verranno messe a disposizione non soltanto degli studenti dell'ateneo cagliaritano, ospitati nelle strutture residenziali ERSU, ma dell'intera comunità

studentesca e giovanile (scambi culturali, volontariato giovanile europeo, mobilità internazionale).

Gli spazi compresi tra i corpi adibiti a studentato, la palestra e la mensa ospiteranno una piazza di 3300 mq di proprietà dell'ERSU.

Nel complesso la volumetria relativa ai corpi studentato, mensa e palestra è pari a 83378 mc, ripartita secondo il quadro di seguito indicato:

Studentato A1 + servizi	32.694,00 mc
Studentato A2 + servizi	19.638,00 mc
Studentato B + servizi	22.492,00 mc
Palestra	2.411,50 mc
Mensa	6.142,50 mc
Totale volumetria	83.378,00 mc

- 2) relativamente alle volumetrie dei Silos, ad oggi le uniche presenti all'interno del comparto edificatorio, ed agli spazi circostanti di pertinenza la revisione progettuale prevede i seguenti interventi.

I Silos Vecchi (13918 mc) saranno oggetto di una parziale demolizione (5458 mc) limitatamente ad una superfetazione non soggetta a vincolo culturale, mentre la restante parte sarà oggetto di una manutenzione, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, a carico dell'ERSU.

In continuità con la suddetta piazza centrale, confermando quanto già previsto agli artt. 2 e 3 dell'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Società Edilia costruzioni Spa per l'attuazione del Programma Integrato di riqualificazione urbana, l'area circostante i Silos Vecchi deve essere sistemata a verde attrezzato, a carico dell'ERSU. Nella suddetta area di pertinenza dei silos vecchi il Comune di Cagliari potrà realizzare una ulteriore volumetria fino ad un massimo di 6000 mc per servizi comunali.

Per i Silos Nuovi si conferma la previsione del Programma Integrato Edilia con la demolizione degli stessi e la sistemazione a verde attrezzato della relativa superficie a carico dell'ERSU.

- 3) Il fabbisogno dei parcheggi, in conformità all'art. 12 delle NTA del PUC di Cagliari, è pari a 22861 mq. Esso sarà garantito dai due livelli interrati, che complessivamente assicurano una dotazione di 21337 mq e dagli spazi di parcheggio previsti nell'area pertinenziale circostante con una dotazione di 1729 mq, come di seguito indicato:

- primo livello interrato per complessivi 11043 mq;
- secondo livello interrato per complessivi 10295 mq;
- livello terra per complessivi 1729 mq.

La quota parte di parcheggi pubblici (in cessione) e ad uso pubblico per complessivi 14523 mq, verrà garantita utilizzando l'intera dotazione del primo livello interrato e parte del secondo.

4) Il quadro delle cessioni, con passaggio di proprietà tra la Società Edilia ed il Comune di Cagliari, avvenuto in virtù dell'atto rep. n. 146841 del 23 settembre 2004, già citato nella premessa, resta confermato nei dati complessivi quantitativi, con una leggera modifica delle linee di confine che interesseranno le particelle censite in Catasto al , foglio 18 mapp. 818 sub 6 e sub 7. In particolare nelle aree di proprietà comunale è prevista la realizzazione dei seguenti interventi tutti a carico dell'ERSU:

- a) manutenzione, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, del fabbricato Silos Vecchi;
- b) demolizione della superfetazione non soggetta a vincolo (5458 mc);
- c) realizzazione di spazi a verde attrezzati (1478 mq);
- d) realizzazione della strada pubblica interna al comparto di mq. 1038;

E' inoltre prevista la cessione al Comune al 1° piano interrato di una superficie destinata a parcheggi in misura pari a mq 2892;

DATO ATTO:

- che per l'approvazione del progetto presentato dall'ERSU, come sopra descritto, si rende necessaria la modifica delle previsioni del Programma Integrato Edilia e la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC artt. 28 e 49 limitatamente alle parti che disciplinano lo stesso P.I.;
- che, in considerazione della rilevanza strategica dell'intervento e della necessità rappresentata dall'ERSU di non perdere i finanziamenti previsti per la sua realizzazione, gli Enti interessati hanno ritenuto di dover procedere con la massima urgenza prevedendo la sottoscrizione di un Accordo di Programma da stipularsi ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267;
- che ai fini della stipula dell'Accordo di Programma il Presidente della Regione Sardegna, per competenza, ha convocato una Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 diretta a verificare la possibilità di attuazione dello stesso Accordo;
- che alla suddetta Conferenza, tenutasi in data 27.06.2014, hanno partecipato per quanto di propria competenza le seguenti amministrazioni: l'Assessorato degli Enti Locali, finanze e urbanistica della RAS, il Comune di Cagliari, l'Università degli Studi di Cagliari e l'ERSU di Cagliari le quali hanno espresso i pareri necessari per l'approvazione dell'Accordo di Programma, come meglio indicato nel Verbale della Conferenza del 27.06.2014, che si allega alla presente deliberazione della quale costituisce parte integrante e sostanziale;

RILEVATO:

- che per l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS, per quanto di rispettiva competenza, si sono espressi in via preliminare nella Conferenza del 27.06.2014, come da nota del 26.06.2014 prot. n. 0028705, il Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica ed il Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Cagliari ed Oristano, con i seguenti pareri:

1. **Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica:** *“Il Comitato tecnico regionale per l’Urbanistica, in qualità di organo tecnico-consultivo della Giunta regionale in materia urbanistica ed assetto del territorio (ai sensi della l.r.45/89), ha, in data 26.06.2014, espresso in via preliminare parere positivo sulla variante urbanistica conseguente allo stipulando Accordo, variante che riguarda esclusivamente alcune modifiche ai parametri del comparto, senza modificarne il perimetro, Precisa, inoltre, che ai sensi dell’art.34 del d.lgs 267/00 l’Accordo andrà ratificato entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione dal Consiglio comunale; tale delibera dovrà essere trasmessa alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per le verifiche dei competenza precedenti la pubblicazione della variante sul Buras”;*
2. **il Servizio Tutela Paesaggistica per le Province di Cagliari ed Oristano:** *“L’area interessata dall’intervento rientra all’interno del vincolo paesaggistico “fascia costiera” così come definita dall’art.19 delle NTA de PPR. In base a tale articolo “non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:|| c) le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte”. Tuttavia, alla luce del nuovo accordo di programma e alla conseguente variante allo strumento urbanistico del Comune di Cagliari (che ha valenza di piano attuativo), si ritiene non sussista più la condizione di esclusione citata nella nota del Servizio prot. 5345/TP/CA-CI del 03/02/2014, che faceva riferimento al previgente Programma Integrato aree ex SEM.*

In conseguenza di ciò è necessario acquisire l’approvazione ex art. 9, comma 5, della L.R. 28/98 successivamente all’approvazione definitiva della variante urbanistica (ossia la ratifica del Comune di Cagliari dell’accordo). A seguito del rilascio dell’approvazione, il Comune di Cagliari potrà esercitare la delega stabilita dall’art.3, comma 1, lett. c) della L.R. 28/98, ossia il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ex art. 146 del D.Lgs. 42/04 per i singoli interventi previsti nell’area.

Al fine di acquisire l’approvazione ex art.9, il Servizio esprime le seguenti osservazioni preliminari: “.....Omissis.... Quello che oggi si presenta dell’area potrebbe definirsi uno spazio residuale dell’ambito urbano, dove le dinamiche economiche della città hanno inciso in maniera estemporanea e disordinata, relegandola a piccola enclave, dove sono ancora presenti le tracce storiche dello sviluppo economico del recente passato. E’ un comparto intercluso tra la stazione ferroviaria, il grande viale di ingresso orientale della città e il porto con i servizi doganali.

La proposta di piano può configurarsi come un’importante occasione per ridisegnare una parte di città e riassegnarle, con una nuova veste, una valenza attiva e funzionale, che permetterà di ricollegare le diverse funzioni già presenti nel comparto. Sarà pertanto necessario attivare nuovi varchi pedonali di collegamento diretto verso la stazione ferroviaria, le aree dei servizi commerciali e il porto. Tali collegamenti potranno prevedere ulteriori lavori di ricucitura urbanistica e paesaggistica mediante una integrazione progettuale integrata anche attraverso la riqualificazione del grande viale di ingresso della città e dei diversi piccoli spazi dell’angiporto.

Nel merito della specifica proposta di composizione volumetrica l’opera, nel suo complesso, appare di forte impatto sia visivo che relazionale relativamente all’edificato più prossimo.

Tuttavia, vista la previsione del primo stralcio, che vede la realizzazione di solo una parte del volume previsto, la cortina volumetrica, pur di notevole altezza, appare ancora calibrata alla scala cittadina e certamente meglio gestibile in rapporto agli spazi aperti che in questa fase rimarrebbero disponibili.

Una nuova valutazione del complesso volumetrico potrà essere meglio presa in considerazione con la conclusione del primo lotto che darà la contezza dei reali impatti sul contesto.

Pertanto, in via preliminare, si valuta positivamente la proposta progettuale relativa ai lavori del primo stralcio e si rimanda ad un momento successivo una più attenta e coerente valutazione paesaggistica sulla disposizione dei volumi rimanenti previsti nel piano."

In conseguenza dei sopra citati pareri, si ritiene necessario modificare l'art. 3, nella parte relativa agli impegni del Comune, ne seguente modo:

a) sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale il presente Accordo entro 30 giorni dalla sua stipula ai sensi dell'art. 34, quinto comma del T.U.E.L. n. 267/2000, anche in base a quanto già deliberato dallo stesso organo, con atto del 14 dicembre 2011, n. 71, e a trasmettere la delibera consiliare di ratifica dell'Accordo alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per le verifiche di competenza precedenti la pubblicazione della variante sul Buras e per l'acquisizione dell'approvazione paesaggistica ai sensi dell'art. 9, comma 5, della l.r. 28/98."

CONSIDERATO:

- che in data 27 giugno 2014 il Presidente della Regione Sardegna, il Sindaco del Comune di Cagliari, l'Università degli Studi di Cagliari e l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Cagliari (ERSU) hanno sottoscritto l'Accordo di Programma inerente alla realizzazione del Campus Universitario in viale la Playa area ex Sem;
- che con l'Accordo suddetto, le parti firmatarie stabiliscono di modificare le previsioni del Programma Integrato denominato "Edilia" disciplinato dagli artt. 28 e 49, sottozona G6 Unità Cartografica 4a delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, come di seguito indicato, nella parte che disciplina specificamente l'intervento relativo alla "SOTTOZONA G6 (UNITÀ CARTOGRAFICA 4a) Comparto 1 – Programma Integrato Edilia". In particolare gli artt. 28 e art. 49 vengono così modificati (le parti cassate vengono indicate con ~~doppio-barrate~~, le parti introdotte vengono indicate in **grassetto**):

ART. 28 ZONE G confermate:

SOTTOZONA G1, G2, G3, G4, G5I, G6, G7

(.....OMISSIS.....)

SOTTOZONA G6

Tale sottozona è suddivisa in due comparti:

Comparto 1 - ~~Programma Integrato Edilia~~ Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

In tale comparto è consentita ~~esclusivamente la realizzazione~~ **l'edificazione** di complessi edilizi **per servizi generali per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico, oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 116 del 23.10.2000 in attuazione della legge regionale n° 16/94 funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data 27/06/2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione 09/07/2014, n. 41 . E' altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.**

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale ~~4,64~~ **4,38** mc/mq

Superficie di intervento 22.350 mq

Volume complessivo ~~103.634~~ **97.838** mc

Ripartizione del volume complessivo:

– volume ~~ad uso privato studentato~~ ~~81.316~~ **74.824** mc

– **volume servizi studenti**.....**8.554** mc

– ~~volume per autosilo~~ ~~8.400~~ mc

– volume ~~in cessione al Pubblico~~ **silos vecchio di proprietà comunale** **8.460** mc

– **volume per servizi comunali (lotto silos vecchi)** **6.000** mc

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, **attuabile per stralci funzionali**, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente ~~all'approvazione del Programma Integrato~~ **alla stipula dell'Accordo di Programma.**

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 - Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 2,22 mc/mq

Superficie di intervento 1.650 mq

Volume complessivo 3.664 mc

Ripartizione del volume complessivo:

– volume ad uso privato 3.664 mc

– volume in cessione al Pubblico 0 mc

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

(.....OMISSIS...)

ART. 49 QN8 PARCO FERROVIARIO

(.....OMISSIS.....)

UNITÀ CARTOGRAFICHE 4a, 4b

SOTTOZONA G6 – Servizi Generali

Sottozona G6 (UNITA' CARTOGRAFICA 4a)

(.....OMISSIS.....)

Comparto 1 – ~~Programma Integrato Edilia~~ Accordo di Programma “Campus Universitario Area ex-SEM”

In tale comparto è consentita ~~esclusivamente la realizzazione~~ **l'edificazione** di complessi edilizi **per servizi generali per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico, oltre che le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste nel Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 116 del 23.10.2000 in attuazione della legge regionale n° 16/94 funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato “Campus Universitario area ex-SEM”, stipulato in data 27/06/2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione 09/07/2014, n. 41. E' altresì consentita la riconversione del “silos vecchio” di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.**

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale ~~4,64~~ **4,38** mc/mq

Superficie di intervento 22.350 mq

Volume complessivo ~~103.634~~ **97.838 mc**

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ~~ad uso privato studentato~~ ~~81.316~~ **74.824 mc**
- **volume servizi studenti**.....**8.554 mc**
- ~~volume per autosilo~~.....~~8.400 mc~~
- volume ~~in cessione al Pubblico~~ **silos vecchio**
di proprietà comunale **8.460 mc**
- **volume per servizi comunali**
(lotto silos vecchi) **6.000 mc**

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, **attuabile per stralci funzionali**, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente ~~all'approvazione del Programma Integrato~~ **alla stipula dell'Accordo di Programma.**

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 - Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 2,22 mc/mq

Superficie di intervento 1.650 mq

Volume complessivo 3.664 mc

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ad uso privato 3.664 mc
- volume in cessione al Pubblico 0 mc

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

(.....OMISSIS...)

CONSIDERATO altresì che all'art. 3 dell'Accordo di Programma in oggetto le parti si sono impegnate, come indicato dallo stesso atto e di seguito riportato:

La Regione a:

- a) garantire il quadro dei finanziamenti stanziati per il Campus universitario, come indicato nelle seguente tabella, coerentemente con l'APQ in materia di Istruzione e Università e con l'APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche

Regionali per la Conoscenza, al netto di eventuali economie da riprogrammarsi secondo le procedure di cui ai citati APQ;

RAS	42.464.015,00
Del. CIPE 35/2005	15.000.000,00
Del. CIPE 78/2011	25.703.581,00
ERSU	16.987.900,20
Totale	100.155.496,20

b) farsi promotrice, all'interno del Tavolo dei Sottoscrittori dell'APQ in materia di Istruzione e Università e dell'APQ Rafforzato Infrastrutture Strategiche regionali per la Conoscenza, dell'impiego delle eventuali economie derivanti dall'intervento di cui al presente Accordo prioritariamente per il suo completamento e potenziamento.

Il Comune a:

a) sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale il presente Accordo entro 30 giorni dalla sua stipula ai sensi dell'art. 34, quinto comma del T.U.E.L. n. 267/2000, anche in base a quanto già deliberato dallo stesso organo, con atto del 14 dicembre 2011, n. 71, e a trasmettere la delibera consiliare di ratifica dell'Accordo alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per le verifiche di competenza precedenti la pubblicazione della variante sul Buras e per l'acquisizione dell'approvazione paesaggistica ai sensi dell'art.9, comma 5, della l.r. 28/98.

L'ERSU a:

- a) redigere la progettazione preliminare dell'intero intervento;
- b) realizzare l'intervento nel rispetto della vigente normativa comunitaria, nazionale e regionale in materia di opere pubbliche;
- c) contribuire con complessivi euro 16.987.900,20 al finanziamento dell'intervento nel quadro complessivo degli stanziamenti e delle direttive emanate dalla Regione Autonoma della Sardegna in coerenza con gli strumenti urbanistici nel Comune di Cagliari;
- d) rispettare quanto stabilito nell'elaborato "Raffronto Bilancio economico-finanziario tra il Programma integrato "Edilia" ed il Programma Integrato "Campus Universitario"
- e) realizzare mediante stipula di apposita Convenzione da sottoscrivere con il Comune di Cagliari, tutti gli interventi di pubblico interesse oggetto del presente Accordo (come indicati negli elaborati di cui successivo art. 5) nonché ad effettuare le demolizioni del silos nuovo e la manutenzione, ai sensi dell'art. 29 comma 3 del D.L.gs. 42/2004, del c.d. "silos vecchio" etc. (come indicato negli elaborati di cui al successivo art.5)

Le suddette parti, inoltre si sono impegnate, in base alle rispettive competenze, ai fini di dare completa attuazione agli impegni da ciascuna assunti nello stesso art. 3 dell'accordo: *"a stipulare un successivo atto di convenzione per regolare alcuni aspetti di*

carattere attuativo, quali, in via esemplificativa e non esaustiva: gli aspetti proprietari relativi alla traslazione dei confini della proprietà del Comune di Cagliari, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il restauro conservativo del Silos Vecchio, la costituzione delle servitù di passaggio, l'onere della manutenzione delle opere pubbliche."

RILEVATO che l'Accordo di Programma comportando, oltre alla modifica del Programma Integrato, anche una variante urbanistica inerente al dettato degli artt. 28 e 49, sottozona G6 Unità Cartografica 4a delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, nella parte che disciplina specificamente l'intervento relativo alla "SOTTOZONA G6 (UNITÀ CARTOGRAFICA 4a) Comparto 1 - Programma Integrato Edilia, deve essere ratificato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000, entro trenta giorni dalla data della sua sottoscrizione, pena la decadenza dello stesso;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale Ing. Salvatore Farci, 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 il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Considerato che in data 09.07.2014 è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Consiliare Permanente Urbanistica e Ambiente;

Udito il dibattito riportato nel resoconto integrale di seduta;

Visto l'emendamento, a firma del Cons. Scano, di seguito riportato unitamente al relativo parere e alla votazione:

- «Inserire nel titolo della delibera, dopo "Area Ex SEM" "con variante urbanistica della sottozona G6 - artt. 28 e 49 delle N.T.A. del PUC"»;

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

Visto il risultato favorevole della votazione, espressa con sistema di votazione elettronico: presenti 35, votanti 34, voti favorevoli 34, voti contrari nessuno, astenuti 1 (Depau G.);

Visto il risultato favorevole della votazione sulla delibera emendata, espressa con sistema di votazione elettronico: presenti 34 (esce il Cons. Murgia), votanti 33, voti favorevoli 33, voti contrari nessuno, astenuti 1 (Depau G.);

Visto, altresì, il risultato favorevole della votazione per l'immediata eseguibilità, espressa con sistema di votazione elettronico: presenti 33 (esce il Cons. Schirru), votanti 31, voti favorevoli 31, voti contrari nessuno, astenuti 2 (Casu, Depau G.);

DELIBERA

Di ratificare, ai sensi dell'art. 34 quinto comma, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, l'Accordo di Programma, che si allega al presente atto del quale costituisce parte integrante e sostanziale, sottoscritto in data 27.06.2014, dal Presidente della Regione

Sardegna, dal Sindaco del Comune di Cagliari, dall'Università degli Studi di Cagliari e dall'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario di Cagliari (ERSU), finalizzato alla realizzazione del Campus Universitario in viale La Playa - area Ex Sem - Cagliari;

di dare atto che con la ratifica dell'Accordo di Programma suddetto vengono approvate in via definitiva le varianti alle norme di attuazione del PUC vigente ed al Programma Integrato "Edilia" come di seguito riportato:

1. **Variante alle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale;** di seguito si riportano le parti degli articoli 28 e 49 oggetto della variante urbanistica:

ART. 28 ZONE G confermate:
SOTTOZONE G1, G2, G3, G4, G5I, G6, G7

(.....OMISSIS.....)

SOTTOZONA G6

Tale sottozona è suddivisa in due comparti:

Comparto 1 -Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

In tale comparto è consentita l'edificazione di complessi edilizi per servizi generali funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data 27.06.2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione 09/07/2014, n. 41. E' altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 4,38 mc/mq

Superficie di intervento 22.350 mq

Volume complessivo 97.838 mc

Ripartizione del volume complessivo:

– volume studentato 74.824 mc

– volume servizi studenti..... 8.554 mc

– volume silos vecchio di proprietà comunale 8.460 mc

– volume per servizi comunali

(lotto silos vecchi) 6.000 mc

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, attuabile per stralci funzionali, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da

suddivisioni della proprietà intervenute successivamente alla stipula dell'Accordo di Programma.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 - Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 2,22 mc/mq

Superficie di intervento 1.650 mq

Volume complessivo 3.664 mc

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ad uso privato 3.664 mc
- volume in cessione al Pubblico 0 mc

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

(.....OMISSIS...)

ART. 49 QN8 PARCO FERROVIARIO

(.....OMISSIS.....)

<i>UNITÀ CARTOGRAFICHE 4a, 4b</i> <i>SOTTOZONA G6 - Servizi Generali</i>

Sottozona G6 (UNITA' CARTOGRAFICA 4a)

(.....OMISSIS.....)

Comparto 1 - Accordo di Programma "Campus Universitario Area ex-SEM"

In tale comparto è consentita l'edificazione di complessi edilizi per servizi generali funzionali alla realizzazione di un Campus Universitario costituito dallo studentato e dai relativi servizi, oltre le necessarie strutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto dell'Accordo di Programma (art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267) che modifica il precedente Programma Integrato Edilia, denominato "Campus Universitario area ex-SEM", stipulato in data 27.06.2014 ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione 09/07/2014, n. 41. E' altresì consentita la riconversione del "silos vecchio" di proprietà comunale per funzioni di servizio compatibili con la particolare struttura del manufatto esistente e la realizzazione futura di volumi per servizi comunali nell'area attrezzata di pertinenza.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 4,38 mc/mq
Superficie di intervento 22.350 mq
Volume complessivo 97.838 mc

Ripartizione del volume complessivo:

- volume studentato74.824 mc
- volume servizi studenti.....8.554 mc
- volume silos vecchio di proprietà comunale 8.460 mc
- volume per servizi comunali
(lotto silos vecchi) 6.000 mc

Il comparto urbanistico rappresenta l'unità minima d'intervento, attuabile per stralci funzionali, e non è modificabile, ai fini del suo utilizzo urbanistico, da suddivisioni della proprietà intervenute successivamente alla stipula dell'Accordo di Programma.

Sugli impianti, complessi edilizi ed attrezzature realizzati in conformità al programma integrato sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

Comparto 2 - Palazzina SEM

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Indice di edificabilità territoriale 2,22 mc/mq
Superficie di intervento 1.650 mq
Volume complessivo 3.664 mc

Ripartizione del volume complessivo:

- volume ad uso privato 3.664 mc
- volume in cessione al Pubblico 0 mc

In tale comparto sono consentiti sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, demolizioni e ricostruzioni, con esclusione di aumenti di volume, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

(.....OMISSIS...)

2. **Modifica del progetto del Programma Integrato;** di seguito si riportano gli elaborati di progetto del Programma Integrato modificato già compresi nell'Accordo di Programma:

- 1) A1 Relazione Tecnica
- 2) A2 - Manutenzione ex art. 29 comma 3 del D.Lgs 42/04 del silos Porcheddu - DPP (art. 10 comma 1 lett. C) del regolamento di esecuzione del codice dei contratti di cui al DPR 207/2010)

- 3) Tavola 01 – Planivolumetrico della Revisione – Livello Terra
- 4) Tavola 02 e Tavola 03 – Sezioni e viste prospettiche della Revisione
- 5) Tavola 04 – Schema funzionale – Livello Terra (con parcheggi)
- 6) Tavola 05 – Schema funzionale – Primo livello interrato (parcheggi)
- 7) Tavola 06 – Schema funzionale – Secondo livello interrato (parcheggi)
- 8) Tavola 07 – Schema interventi Primo lotto
- 9) Tavola 08 – Schema interventi Secondo lotto
- 10) Tavola 09 e Tavola 10 – Cessioni (situazione attuale e modifica)
- 11) Cronoprogramma
- 12) Quadro comparativo del bilancio economico – finanziario tra il Programma Integrato “Edilia” ed il Programma Integrato “Campus Universitario”

Di dare atto che, in base alle previsioni dell’art. 3 dell’Accordo in oggetto, verrà stipulato un successivo atto di convenzione diretto a regolare gli aspetti inerenti all’attuazione del Programma Integrato modificato quali gli assetti proprietari relativi alla traslazione dei confini della proprietà del Comune di Cagliari, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la manutenzione del Silos Vecchio, la costituzione delle servitù di passaggio, l’onere della manutenzione delle opere pubbliche”;

Di dare atto che si provvederà a trasmettere la presente deliberazione consiliare di ratifica dell’Accordo alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia per le verifiche di competenza precedenti la pubblicazione della variante sul Buras e per l’acquisizione dell’approvazione paesaggistica ai sensi dell’art. 9, comma 5, della L.R. 28/98.”

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 procedure di cui all’art. 2 della Legge Regionale del 25.11.2004, n. 8, così come modificato ed integrato dalle LL.RR. n. 13/2008, n.4/2009 e successive modifiche e integrazioni.

Di dare alla presente IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

SEGUONO LE FIRME

Certifico che la presente deliberazione si trova in corso di pubblicazione all’Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal **10/07/2014** al **24/07/2014**.

Estratto conforme ad uso amministrativo

Il Dirigente
(Ersilia Tuveri)