



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. PREMESSA

Comune	M o n s e r r a t o (S U)	
Oggetto della delibera	Variante al PRG.	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 13 del 12.03.2018	
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 23 del 05.06.2019	
Richiesta Verifica di Coerenza	Protocollo Comune	n. 18325 del 12.06.2019
	Data di arrivo	17.06.2019
	Protocollo RAS	n. 22662 del 18.06.2019
	Data Scadenza	16.10.2019
Integrazioni	Protocollo RAS (richiesta)	n. 30510 del 09.08.2019
	Protocollo Comune (arrivo)	/
	Protocollo RAS (arrivo)	/
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> Pdf <input checked="" type="checkbox"/> PRG <input type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: CC n. 50 del 18/04/1983 BURAS: n. 20 del 20/04/1983	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totalmente incluso: Ambito n. 1	
Procedimento di verifica	<input type="checkbox"/> Regime ordinario (art. 20 L.R. 45/1989 come modificato dalla LR 1/2019 "Legge di semplificazione)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Regime transitorio ✓ LR 1/2019 "Legge di semplificazione" art. 21 comma 2 ✓ DGR 5/48 del 29.01.2019 Punto 3 - Varianti al Piano urbanistico comunale già avviate prima dell'entrata in vigore della Legge di semplificazione. ✓ Art. 20 L.R. 45/1989 nella formulazione previgente	
Ammissibilità della Variante	<input type="checkbox"/> sempre ammissibile.	
	<input checked="" type="checkbox"/> art. 20-bis, comma 2, della LR 45/1989, lett. h	

Zone urbanistiche interessate dalla variante

Zona A Zona B Zona C Zona D Zona E Zona F Zona G Zona H Area S



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con Deliberazione del CC n. 23 del 05/06/2019 il Comune di Monserrato ha adottato definitivamente la variante allo strumento urbanistico vigente, relativa, prevalentemente, alla zona C e alle norme tecniche di attuazione della zona D e ad adeguamenti cartografici in diverse zone urbanistiche.

Essa si rende necessaria per modificare alcune previsioni di piano relativamente alla zona C e alle norme tecniche di attuazione della zona D e in relazione ad adeguamenti cartografici inerenti diverse zone urbanistiche.

Le modifiche proposte in variante possono essere suddivise in quattro tipologie:

1. Correzioni cartografiche, perlopiù necessarie nella trasposizione di scala dallo strumento generale derivato dal piano regolatore di Cagliari.
2. Adeguamenti della cartografia del Piano regolatore generale alla pianificazione generale e attuativa predisposta negli ultimi quarant'anni.
3. Perimetrazione di un nuovo piano di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78, che ricomprende alcuni piani di zona (L167/1962) già attuati (Piano di zona *Su Mulinu* e Piano di zona *Riu Saliu*) e alcune aree stralciate da questi, in quanto risultanti già edificate al momento dell'esproprio delle aree per la loro realizzazione.
4. Adeguamento delle norme tecniche di attuazione alle variazioni di cui ai punti precedenti e agli interventi previsti nella zona D relativa al Piano Integrato per il riordino urbano (ai sensi dell'art. 40 della LR 8/2015).

Si rileva che, al momento dell'adozione della variante, non trovava ancora vigenza la LR 1/2019 – *Legge di semplificazione*. Pertanto, trova applicazione il procedimento transitorio previsto dalla LR 1/2019, art. 21, comma 2 e, di conseguenza, l'art. 20 della L.R. 45/1989 nella formulazione previgente.

Posto che il Comune di Monserrato non è ancora dotato di un PUC adeguato al PPR, trovano applicazione le limitazioni del comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 45/89.

Ne consegue che la variante è ammissibile limitatamente alle modifiche che:

- sono finalizzate al ripristino delle originarie destinazioni agricole (art. 20-bis, comma 2, lett. a);
- sono connesse alla realizzazione di opere pubbliche o all'introduzione di aree di salvaguardia; (art. 20-bis, comma 2, lett. b);
- sono correlate alla variazione della qualificazione degli standard e alla correzione di errori materiali (art. 20-bis, comma 2, lett.g);
- sono correlate all'attuazione dei programmi integrati (art. 20-bis, comma 2, lett.h);



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- hanno ad oggetto la modifica delle N.T.A. (e Regolamento edilizio) che non comportano incrementi al dimensionamento complessivo del piano e la riduzione delle dotazioni territoriali essenziali (art. 20-bis, comma 2, lett.i).

Più in dettaglio, la variante, riassunta per punti (per comodità si mantiene la stessa numerazione usata dal Comune), presenta le seguenti modifiche, in coda ad ognuna delle quali è riportato il riferimento alla condizione di ammissibilità prevista dalla LR 45/89.

- 1) *Il perimetro dei Piani di Zona e delle Zone "C" in genere, relativamente all'ambito oggetto della presente variante al P.R.G., è stato ridefinito su base cartografica aggiornata, in funzione dello stato dei luoghi e delle aree catastali incluse nel decreto di occupazione o negli atti di acquisizione delle aree per l'attuazione dei Piani di Zona;*

Non ammissibile. Non è stato dimostrato il riequilibrio del Piano di zona in relazione ai servizi e aree verdi stralciati dagli espropri a causa della presenza di edificato abusivo. Inoltre, non è stato dimostrato che le "nuove" zone C ricavate dallo stralcio non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano.

- 2) *La rappresentazione cartografica del confine comunale nel P.R.G. previgente era errata poiché non era stato correttamente rappresentato in funzione dei fogli catastali costituenti il Comune di Monserrato. In variante di assestamento, limitatamente all'ambito oggetto di studio, la rappresentazione del confine comunale è stata graficamente adeguata;*

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 3) *Rappresentazione cartografica modificata rispetto alla vecchia rappresentazione prevista nel P.R.G. di Cagliari mai di fatto adeguato con il recepimento nella cartografia generale di tutte le varianti succedutesi nel tempo.*

Relativamente agli ambiti compresi negli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento alle aree interessate dai Piani di Zona nel P.R.G. di Cagliari, ereditato dal Comune di Monserrato, riportava erroneamente il disegno dei lotti, della viabilità e delle aree servizi, distintamente, con ciò generando confusione sulle procedure e sui livelli di competenza in fase di adozione dei vari strumenti urbanistici, generale e attuativi.

Considerato che lo strumento urbanistico generale deve riportare semplicemente l'indicazione della classificazione urbanistica delle zone, in assestamento cartografico i vari Piani di Zona e le Zone C in genere, interessate dalla presente variante, sono state rappresentate con un retino uniforme.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Conseguentemente, il disegno urbano in tali ambiti, con la relativa zonizzazione, viene rappresentata nei rispettivi Piani Attuativi.

Nella rappresentazione, inoltre, sono perimetrare le aree interessate dai vari Piani di Zona come effettivamente attuati in funzione dei decreti di occupazione e degli atti espropriativi ed in funzione dell'effettiva trasformazione.

*Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali. Si rileva, peraltro, che, sulla base del novellato art. 20 della LR 45/89 tale modifica è qualificabile come *non variante*.*

Le aree stralciate dai Piani di Zona originari sono state mantenute con la classificazione propria di Zona C, per essere poi assoggettate a studio attuativo generale con il Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e ss.mm.ii.;

Non ammissibile, in quanto non è stato dimostrato che le "nuove" zone C ricavate dallo stralcio non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano.

3 bis) Previsione di prolungamento della Via Capo Sandalo fino alla Via Decio Mure contenuta nel Piano di Zona "Su Mulinu" e mai riportata ufficialmente nella cartografia di PRG.

La realizzazione di tale viabilità non è più considerata di interesse nella sua configurazione originaria ed inoltre il vincolo preordinato all'esproprio risulta ampiamente decaduto tanto da procedere con la sua formale caducazione e riclassificazione urbanistica dell'area.

La nuova previsione di prolungamento e connessione con la Via Decio Mure prevede uno schema meno impattante con larghezza di carreggiata sufficiente a prevedere un senso unico veicolare e la mobilità pedonale ciclabile in uscita sulla Via Decio Mure stessa, ma senza l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

L'area del nuovo tracciato viario ricade all'interno della zona di cui alla nota 4).

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

4) Area compresa tra la Via Decio Mure e il prolungamento da P.R.G. della Via Capo Sandalo, originariamente facente parte del Piano di Zona "Su Mulinu" ma mai attuato. Di fatto, l'area fa ancora parte di detto Piano di Zona ma non è mai stata formalmente acquisita al patrimonio comunale.

L'area venne peraltro esclusa dal decreto di occupazione, presumibilmente perché parzialmente interessata, fin dagli anni '70 e '80, da un sensibile abusivismo edilizio.

Poiché di fatto non fa parte delle aree acquisite con il Piano di Zona "Su Mulinu", l'ambito in questione è stato stralcio da tale strumento attuativo in fase di assestamento, pur restando Zona C, riclassificata sottozona C1 con indice di edificabilità territoriale di 1,50 mc/mq in riduzione rispetto all'indice originario*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

di 2,00 mc/mq ed entro il limite massimo previsto dal Decreto Assessoriale agli EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 2266/u/83, ed è da assoggettare a riqualificazione all'interno del più generale PRe ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e ss.mm.ii.;

Non ammissibile. Non è stato dimostrato il riequilibrio del Piano di zona in relazione ai servizi e aree verdi stralciati dagli espropri a causa della presenza di edificato abusivo. Inoltre, non è stato dimostrato che le "nuove" zone C ricavate dallo stralcio non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano.

- 5) *È stata eliminata la vecchia viabilità di circonvallazione prevista dal P.R.G. originario di Cagliari. Tale viabilità, già da decenni orsono, non poteva più essere realizzata nella sua configurazione originaria in quanto in parte in corrispondenza di fabbricati esistenti lungo il suo tracciato. Vedasi, in particolare, la Zona D1.*

Inoltre, il vincolo preordinato all'esproprio era ampiamente decaduto e si è ritenuto necessario provvedere con la sua formale caducazione e la riclassificazione urbanistica dell'area.

La viabilità di circonvallazione, pertanto, è stata riprogettata anche in funzione dello studio generale degli svincoli della S.S. 554. Interventi ANAS e comunali in delega.

Il tracciato ipotizzato, nel presente tratto, ripercorre a grandi linee il previgente, ma con l'integrazione delle rotatorie in corrispondenza degli svincoli con l'attuale viabilità periferica. L'area di sedime del nuovo tracciato, molto più contenuta della previgente area vincolata ad esproprio, viene riclassificata lungo i vari tratti in funzione della Zona urbanistica a margine: D1, o G2 o H ed è da assoggettare a studio di piano attuativo qualora previsto dall'attuale normativa.

Per quanto sopra, nei vari comparti da assoggettare a Piano di Lottizzazione convenzionata, l'area di sedime della nuova circonvallazione potrà essere ceduta gratuitamente e parzialmente urbanizzata con oneri a carico dei privati in conto cessioni e urbanizzazioni dei rispettivi piani attuativi.

La viabilità nella nuova configurazione ha la funzione fondamentale di decongestionare il centro urbano dal traffico di attraversamento, dovuto in gran parte agli stessi residenti monseratini e di connessione delle periferie elevandole ad un nuovo ruolo di centralità urbana;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 6) *Idem come nella variante n. 5.*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

È stato inserito il nuovo tracciato della circonvallazione, con la previsione delle rotatorie negli innesti con la viabilità esistente, ma senza l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, contrariamente a quanto fatto nel caso della circonvallazione inclusa nel P.R.G. originario ereditato da Cagliari.

L'area del tracciato viario ricade parzialmente all'interno delle varie zone da assoggettare a Piano attuativo di intervento.

Valgono le stesse considerazioni, in merito all'attuazione, effettuate in relazione al punto 5;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 7) *Rappresentazione cartografica della zonizzazione urbanistica variata rispetto al vecchio P.R.G. di Cagliari mai di fatto adeguato con il recepimento nella cartografia generale di tutte le varianti succedutesi nel tempo. In tale caso, l'area C-Si indicata nel P.R.G. previgente era di fatto inclusa nella Zona C e attuata con il Piano di Zona "Riu Saliu".*

Relativamente agli ambiti compresi negli strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento alle aree interessate dai Piani di Zona, il P.R.G. di Cagliari, ereditato dal Comune di Monserrato, riportava erroneamente il disegno dei lotti, della viabilità e delle aree servizi, distintamente, con ciò generando confusione sulle procedure e sui livelli di competenza in fase di adozione dei vari strumenti attuativi.

Considerato che lo strumento urbanistico generale deve riportare semplicemente l'indicazione della classificazione urbanistica delle zone, in assestamento cartografico i vari Piani di Zona e le Zone C in genere, interessate dalla presente variante, sono state rappresentate con un retino uniforme. Conseguentemente, il disegno urbano in tali ambiti, con la relativa zonizzazione, viene rappresentata nei rispettivi Piani Attuativi.

Nella rappresentazione, inoltre, sono perimetrare le aree interessate dai vari Piani di Zona come effettivamente attuati in funzione dei decreti di occupazione e degli atti espropriativi ed in funzione dell'effettiva trasformazione.

Nelle stesse perimetrazioni sono state incluse le aree di proprietà comunale di fatto costituenti viabilità di attraversamento dei Piani di Zona e già classificate in Zona C nel vigente P.R.G.;

*Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali. Si rileva, peraltro, che, sulla base del novellato art. 20 della LR 45/89 tale modifica è qualificabile come *non variante*.*

- 8) *Idem come nelle varianti nn. 5 e 6.*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

È stato inserito il nuovo tracciato della circonvallazione, con la previsione delle rotatorie negli innesti con la viabilità esistente, ma senza l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, come nel caso della circonvallazione inclusa nel P.R.G. originario ereditato da Cagliari.

L'area del tracciato viario ricade all'interno delle varie zone da assoggettare a Piano attuativo di intervento.

Valgono le stesse considerazioni, in merito all'attuazione, effettuate in relazione alla variante n. 5;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 9) *È stato inserito il nuovo tracciato della circonvallazione e il tracciato della linea metropolitana esistente con la stazione Dell'argine.*

In considerazione del fatto che il tracciato della metropolitana è in sopraelevata l'area sottostante è stata mantenuta S3 ma riperimetrata in funzione del tracciato della nuova viabilità di circonvallazione prevista.

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

L'area in questione è stata anche inserita all'interno dell'ambito da assoggettare a Piano di Recupero urbano al fine di riqualificarla in considerazione della sua valenza strategica per il buon funzionamento della stazione esistente della Metropolitana di superficie;

Non ammissibile, in quanto non è stato dimostrato che l'intervento non comporta un incremento della previsione insediativa.

- 9bis) *Il perimetro dei Piani di Zona e delle Zone C in genere, relativamente all'ambito oggetto della presente variante al P.R.G., è stato ridefinito su base cartografica aggiornata, in funzione dello stato dei luoghi e delle aree catastali incluse nel decreto di occupazione o negli atti di acquisizione anche nell'area prospiciente la stazione "Dell'Argine" le cui aree risultano in capo alla Regione Sardegna ma in procinto di trasferimento al patrimonio comunale;*

*Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali. Si rileva, peraltro, che, sulla base del novellato art. 20 della LR 45/89 tale modifica è qualificabile come *non variante*.*

- 10) *Tracciato della nuova viabilità di svincolo della S.S. 554, anche al servizio della Zona D1 esistente e dell'attuale zona periferica degradata e con presenza di un agglomerato residenziale sorto abusivamente.*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Il nuovo tracciato, seppur vincolante sotto il profilo urbanistico in sede di studio attuativo, salvo per un più puntuale posizionamento in fase esecutiva, non comporta vincolo preordinato all'esproprio. L'area in questione, essendo in zona D1, potrà essere oggetto di cessione gratuita e in parte a carico degli stessi oneri di urbanizzazione del comparto interessato;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 11) *È stata eliminata la vecchia viabilità di circonvallazione prevista dal P.R.G. originario di Cagliari. Tale viabilità, già da decenni orsono, non poteva più essere realizzata in quanto in corrispondenza di fabbricati industriali e residenziali esistenti lungo tutto il suo tracciato.*

Inoltre, il vincolo preordinato all'esproprio era ampiamente decaduto e si è ritenuto necessario provvedere con la sua formale caducazione e la riclassificazione urbanistica dell'area.

La viabilità di circonvallazione, inoltre, è stata riprogettata in funzione dello studio generale degli svincoli della S.S. 554. Interventi ANAS e comunali in delega.

L'area in questione, inoltre, è stata erroneamente mantenuta anche in fase di variante di recepimento della nuova viabilità sostitutiva di svincolo della S.S. 554 in fase di studio e realizzazione in delega da parte del Comune di Monserrato.

L'area, conseguentemente, viene di fatto riclassificata D1 ed è da assoggettare a studio di piano attuativo. La zona D1, inoltre, è stata ripерimetrata, tenendo conto della nuova cartografia su scala maggiore;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 12) *Adeguamento cartografico della perimetrazione tra Zona D1 e area P, ora riclassificata con Gp, in corrispondenza dei fabbricati esistenti.*

Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, la delimitazione dell'area D1 non è stata coerentemente sovrapposta con l'effettivo stato di fatto, anche in funzione dei titoli edilizi rilasciati dallo stesso Comune di Cagliari per le attività produttive esistenti.

Pertanto, con la presente elaborazione di assestamento e trasposizione su base cartografica aggiornata e maggiormente definita, l'area classificata D1 è stata ripерimetrata in funzione dello stato di fatto (fabbricati esistenti con regolare titolo edilizio di Zona D1);

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.h): correlata all'attuazione dei Programmi Integrati;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- 13) *Aree parcheggi, denominate con la lettera P, previste dal P.R.G. originario di Cagliari. Trattandosi di ampi areali al servizio sia della Zona D1 che delle Zone G1 e G2, hanno di fatto una valenza di carattere generale.*

Sono due areali all'ingresso della Città è in una posizione ottimale per la funzione di supporto sia alla Zona industriale contermina che al cimitero e, in particolare, alla stazione ARST.

Per tale motivo viene riclassificata in Zona Gp per parcheggi di interesse generale.

Il tratto di viabilità compreso tra le due vecchie aree P, viene anch'esso riclassificato in Gp.

La destinazione a parcheggio di scambio di tale area è strategica anche per tutta la città metropolitana di Cagliari, andando a costituire di fatto parte del complesso intermodale che vede come punto nodale l'attuale stazione ARST di San Gottardo.

Il presente areale, in corrispondenza dello svincolo tra la S.S. 554 e la Via Giulio Cesare, viene parzialmente occupato ed espropriato per la nuova viabilità ANAS e per la realizzazione del canale lato strada (Riu Saliu).

La presente variante di assestamento cartografico, pertanto, recepisce il progetto della nuova viabilità ANAS.

Inoltre, viene rappresentata correttamente la linea dividente tra Zona D1 e area Gp (parcheggi ex P) in funzione dello stato di fatto (fabbricati esistenti con regolare titolo edilizio di Zona D1) e della nuova cartografia di base più dettagliata della originaria cartografia raster del vecchio PRG di Cagliari;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.h): correlata all'attuazione dei Programmi Integrati;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 13 bis) *Inserimento cartografico per presa d'atto delle modifiche previste dagli accordi di Programma con ANAS e Regione Autonoma della Sardegna riguardo lo svincolo in entrata a Monserrato lato zona industriale e Cimitero dalla SS.554*

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 14) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona G1 in corrispondenza del cimitero.*

Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, la delimitazione dell'area G1 non è stata coerentemente sovrapposta con l'effettiva area interessata dal cimitero, così come esistente fin dalla sua prima realizzazione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Pertanto, con la presente elaborazione di assestamento e trasposizione su base cartografica aggiornata e maggiormente definita, l'area classificata G1 è stata ripermetrata in coincidenza con il perimetro del cimitero includendo la parte di fascia di rispetto retrostante tra cimitero e stazione;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 15) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona G2 in corrispondenza del compendio della stazione di San Gottardo.*

Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, la delimitazione dell'area G2 non è stata coerentemente sovrapposta con l'effettiva area interessata dalla stazione, così come esistente fin dalla sua prima realizzazione.

Pertanto, con la presente elaborazione di assestamento e trasposizione su base cartografica aggiornata e maggiormente definita, l'area classificata G2 è stata ripermetrata in coincidenza con il perimetro della stazione;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 16) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona G2 in corrispondenza del compendio ARST della stazione di San Gottardo.*

Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, la delimitazione della Zona G2 non è stata coerentemente sovrapposta con l'effettiva area interessata dalla stazione, così come esistente fin dalla sua prima realizzazione.

Pertanto, con la presente elaborazione di assestamento e trasposizione su base cartografica aggiornata e maggiormente definita, l'area classificata G2 è stata ripermetrata in coincidenza con il perimetro della stazione e in funzione della viabilità esistente al contorno;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 17) *Altra correzione cartografica in assestamento con la modifica della delimitazione della Zona E "Agricola" in funzione dello stato di fatto e, in particolare, della viabilità esistente;*

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

- 18) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona G2 in corrispondenza del compendio della stazione di San Gottardo, analogamente a quanto detto in relazione alle varianti nn. 15 e 16 e per il resto del perimetro del compendio ARST.*

In particolare, l'area interessata dalla linea ferroviaria è stata riclassificata viabilità ed esclusa dalla perimetrazione della Zona G2;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 19) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona G2 in corrispondenza della Via San Gottardo.*

Vale quanto già detto per il resto del perimetro del compendio ARST. In particolare, la via San Gottardo viene integralmente rappresentata come viabilità di P.R.G.;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 20) *Aree parcheggi, denominate con la lettera P, previste dal P.R.G. originario di Cagliari. Trattandosi di ampi areali al servizio sia della Zona D1 che delle Zone G1 e G2, hanno di fatto una valenza di carattere generale.*

In generale vale quanto già detto in relazione alla variante n. 13.

Sono due areali all'ingresso della Città e in una posizione ottimale per la funzione di supporto sia alla Zona industriale contermina che al cimitero e, in particolare, alla stazione ARST. Per tale motivo viene riclassificata in Zona Gp per parcheggi di interesse generale.

Il tratto di viabilità compreso tra le due vecchie aree P, viene anch'esso riclassificato in Gp.

La destinazione a parcheggio di scambio di tale area è strategica anche per tutta la città metropolitana di Cagliari, andando a costituire di fatto parte del complesso intermodale che vede come punto nodale l'attuale stazione ARST di San Gottardo;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.h): correlata all'attuazione dei Programmi Integrati;

- 21) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona C6 e dell'area S3 in corrispondenza della linea della metropolitana leggera, tra San Gottardo e Dell'argine.*

Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, la delimitazione dell'area C6 non è stata coerentemente sovrapposta con l'effettiva area interessata dal Piano di lottizzazione attuato.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Pertanto, con la presente elaborazione di assestamento e trasposizione su base cartografica aggiornata e maggiormente definita, l'area periferica e di separazione con la Zona D1, classificata parzialmente S3, è stata riperimetrata in coincidenza con il perimetro del PdL convenzionato e attuato.

Parte dell'area indicata S3 ma in realtà dentro il PdL è stata riclassificata correttamente Zona C6 e l'area espropriata da ARST per la linea della metropolitana di superficie, così come realizzata, è stata semplicemente indicata come viabilità;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali. Si rileva, peraltro, che, sulla base del novellato art. 20 della LR 45/89 tale modifica è qualificabile come non variante.

- 22) *Adeguamento cartografico in funzione della previsione di nuova viabilità di svincolo della S.S. 554 e del tracciato della metropolitana esistente.*

Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, si è proceduto con un più puntuale inserimento della nuova viabilità con la previsione di rotatorie e svincoli nei punti singolari del tracciato viario urbano e periferico.

Il nuovo tracciato è stato studiato quasi in corrispondenza del preesistente ma caducando il vecchio vincolo preordinato all'esproprio e prevedendone l'inserimento all'interno degli studi attuativi e l'esecuzione diretta qualora ve ne fossero i presupposti;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

È stata inserita la rappresentazione della nuova viabilità e il nuovo tracciato della linea metropolitana esistente fino alla stazione Dell'argine.

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

- 23) *Si è provveduto, inoltre, con la rappresentazione grafica corretta della delimitazione della Zona B (nдр: correttamente C o D) e dell'area S3 adiacente;*

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 24) *Adeguamento cartografico per tener conto dello stato di fatto. Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, l'area dell'attuale Via dell'Argine risulta classificata S3.*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Tale rappresentazione discende dall'originaria rappresentazione del P.R.G., che teneva conto di una previsione in un ambito di totale inedificazione e non si è mai tenuto conto degli adeguamenti a seguito della realizzazione delle varie opere pubbliche e dei singoli processi di trasformazione del territorio.

L'area in questione, come è evidente, non ha la funzione di S3 ma di viabilità, carrabile, ciclabile e pedonale.

Per quanto sopra, nella nuova rappresentazione viene semplicemente rappresentata come viabilità;

*Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali. Si rileva, peraltro, che, sulla base del novellato art. 20 della LR 45/89 tale modifica è qualificabile come *non variante*.*

24 bis) Nuova Area S3 da realizzarsi tramite cessione bonaria o esproprio per consentire la continuità di connessione pedonale e ciclabile tra le aree dell'ex campo S.Mauro e il Parco inclusivo recentemente realizzato;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

25) Adeguamento cartografico per tener conto dello stato di fatto. Con la trasposizione dalla vecchia cartografia raster su piccola scala del P.R.G. originario di Cagliari alla nuova cartografia su scala maggiore, l'area delle attuali Via Caracalla e Via Porto Botte risulta classificata S3.

Tale rappresentazione discende dall'originaria rappresentazione del P.R.G., che teneva conto di una previsione in un ambito di totale inedificazione e non si è mai tenuto conto degli adeguamenti a seguito della realizzazione delle varie opere pubbliche e dei singoli processi di trasformazione del territorio.

L'area in questione, come è evidente, non ha la funzione di S3 ma di viabilità, carrabile, ciclabile e pedonale.

Per quanto sopra, nella nuova rappresentazione viene semplicemente rappresentata come viabilità;

*Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali. Si rileva, peraltro, che, sulla base del novellato art. 20 della LR 45/89 tale modifica è qualificabile come *non variante*.*

26) Aree in corrispondenza della Via Capo Frasca e di un lotto originariamente compresi nella perimetrazione del Piano di Zona "Riu Saliu" ma di fatto mai inclusi nel decreto di occupazione e non conteggiate nei parametri urbanistici dello stesso Piano.

L'area era interessata, fin dagli anni '70 e '80, da un consistente abusivismo edilizio.

Poiché di fatto non fa parte delle aree acquisite con il Piano di Zona, le aree in questione risultano stralciate da tale strumento attuativo.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Pur restando Zona C, vengono riclassificate sottozona C1, sempre con indice di edificabilità territoriale di 1,50 mc/mq, e saranno da assoggettare a riqualificazione all'interno del più generale PRe ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78 e ss.mm.ii.;*

Non è dimostrato il riequilibrio del Piano di zona in relazione ai servizi e aree verdi stralciati dagli espropri a causa della presenza di edificato abusivo. Inoltre, non è stato dimostrato che le "nuove" zone C ricavate dallo stralcio non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano.

- 27) *Correzione cartografia dell'errata rappresentazione del confine comunale in quanto non rappresentato in funzione dei fogli catastali costituenti il Comune di Monserrato.*

In variante di assestamento, limitatamente a tale ambito oggetto di studio, la rappresentazione del confine comunale viene graficamente adeguata;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 28) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona C6 e C-Si in corrispondenza del Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 "Riu Mortu - Monte Arci" in funzione dello stato di fatto;*

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 29) *Adeguamento cartografico della perimetrazione della Zona C6 in corrispondenza del Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 "Riu Mortu - Monte Arci" in funzione dello stato di fatto.*

Rappresentazione errata nel P.R.G. vigente;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 30) *Correzione cartografia dell'errata rappresentazione del confine comunale in quanto non rappresentato in funzione dei fogli catastali costituenti il Comune di Monserrato.*

In variante di assestamento, limitatamente a tale ambito oggetto di studio, la rappresentazione del confine comunale viene graficamente adeguata;

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

- 31) *Adeguamento cartografico della perimetrazione del Piano di localizzazione ex art. 51 della Legge 865/71 in località Monte Arci, in funzione dello stato di fatto;*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.g): correzione errori materiali;

32) *Individuazione del perimetro delle aree da assoggettare a Piano di Recupero edilizio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 5 agosto 1978, n. 457 e ss.mm.ii.;*

Non ammissibile, in quanto non è stato dimostrato che l'intervento non comporta un incremento della previsione insediativa.

33) *Inserimento cartografico per presa d'atto degli accordi d'area vasta con ARST e Regione Autonoma della Sardegna per il passaggio del tratto di connessione con Selargius e Quartu S. Elena della MetroCagliari.*

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche;

Per quanto riguarda le modifiche alle **norme tecniche di attuazione** esse consistono in:

1) introduzione di un nuovo articolo 32-bis relativo alla zona C attuata con i Piani di zona ,che introduce un Piano di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L 457/78;

Si ritiene non ammissibile tale modifica in quanto incide sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale, nel momento in cui definisce i parametri delle aree stralciate dai piani di zona (C1*) e le dotazioni minime per abitante dei piani di zona e assimilati.

2) modifiche all'art. 38, riguardanti le zone omogenee D;

Si evidenzia che essa descrive le attività ammesse nella zona D1, oggetto di attuazione del programma integrato. Si ritiene che tale descrizione sia eccessiva (rende, di fatto, necessarie ulteriori varianti per eventualmente comprendere ulteriori categorie di attività al momento escluse) e che, pertanto, sia opportuno un riordino e una semplificazione del primo periodo dell'articolo.

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.i): modifiche a NTA e Regolamento, che non comportano incrementi al dimensionamento complessivo del piano e la riduzione delle dotazioni territoriali essenziali.

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.h): correlata all'attuazione dei Programmi Integrati.

3) integrazione dell'art. 43, che accoglie le disposizioni sulla sottozona Gp (Parcheggi);

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.b): connessa alla realizzazione di opere pubbliche.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

Ammissibile ai sensi dell'art. 20-bis, comma 2, lett.h): correlata all'attuazione dei Programmi Integrati.

Per quanto concerne:

- la VAS, con nota prot. N°18849 del 26.06.2018 il Settore Pianificazione Territoriale Strategica e Progetti Comunitari – Servizio Pianificazione Territoriale e VAS della Città Metropolitana di Cagliari ha stabilito di non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la variante proposta
- il PAI, con nota prot. N°12716 del 17.04.2019 la Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna ha ritenuto che la variante non sia da assoggettare agli adempimenti di cui all'art. 8 delle Norme di attuazione del PAI.
- il PPR: Il Comune di Monserrato è comune localizzato interamente all'interno dell'Ambito di paesaggio N°1 del Piano paesaggistico regionale e perciò sottoposto, al momento della prima adozione della variante, alle limitazioni delle varianti ai soli casi previsti dall'art. 20, comma 9 bis come modificato dalla LR 11/2017, della LR 45/89.

3. CONSIDERAZIONI FINALI

Come sopra illustrato, la maggior parte delle modifiche proposte risultano ammissibili ai sensi dell'art.20-bis della L.R. 45/89.

Non risultano, invece, ammissibile, le modifiche nn. 1, 3, 4, 9, 26 e 32 e quella relativa all'art.32-bis delle NTA, concernenti il nuovo Piano di recupero o le nuove zone C* ricavate per stralcio dai Piani di Zona, in quanto non rientranti tra le tipologie ammesse dal citato articolo per i Comuni privi di strumento generale adeguato al PPR.

4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DG:

COERENTE, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1. Siano escluse le modifiche finalizzate all'individuazione del Piano di recupero ai sensi della L 457/1978, in quanto tale variante non risulta tra quelle ammesse dal comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 45/89, prima dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR.**
- 2. Siano escluse le modifiche relative alle nuove zone C* ricavate per stralcio dai Piani di Zona, in quanto non è stato dimostrato sia il riequilibrio del Piano di zona in relazione ai servizi e aree verdi stralciati dagli espropri a causa della presenza di edificato abusivo, sia che le "nuove" zone C ricavate dallo stralcio non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano (variante non ammessa dal comma 2 dell'art. 20-bis della L.R. 45/89,**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio Pianificazione paesaggistica e urbanistica

prima dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR)

e con le seguenti RACCOMANDAZIONE:

- 1) Sia rimodulata la modifica del primo periodo dell'art. 38 relativo alle zone D1 che appare descrivere in modo eccessivo le attività ammesse nella zona D1, rendendo, di fatto, necessarie ulteriori varianti per comprendere eventuali, ulteriori, categorie al momento escluse.**

Cagliari, 07/10/2019

Tecnico istruttore
Ing. Barbara Costa

Responsabile Settore
Geom. Corrias

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu