

**Piano operativo per la definizione del Piano Particolareggiato per il centro di antica e prima formazione - Comune di Monserrato.**

**Premessa**

Il Comune di Monserrato, in autonomia dal 1991, ha come strumento urbanistico vigente il PRG del Comune di Cagliari ai sensi della DCC n. 50 del 18/04/1983 e ss.mm.ii.. In esso era già presente la perimetrazione del centro storico – frazioni (zona A2, come annucleamento storico non principale, rispetto al centro storico di Cagliari).

Con la DCC n.32 del 04/06/2004 il Comune adotta il proprio Piano Particolareggiato del Centro Storico. Con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale il Comune ha proceduto ad avviare atti di co-pianificazione con gli Uffici Regionali per apportare le necessarie modifiche affinché il proprio strumento fosse conforme a quanto previsto all'art. 52 del NTA del PPR. La Regione ha proceduto ad approvare la perimetrazione del Centro di Prima e Antica Formazione del Comune di Monserrato, ai sensi della DCC n.5 del 13.03.2008, con Determinazione n. 1186/DG del 30.05.2008, pubblicata opportunamente sul BURAS nei tempi dovuti.

Nel 2010, trascorsi i tempi utili di iter di approvazione da parte della Regione dello strumento adottato dal Comune, l'Amministrazione locale ha provveduto ad adottare la versione aggiornata con le dovute modifiche co-pianificate con gli Uffici Regionali competenti in materia, il Piano Particolareggiato con DCC n.27 del 07.10.2010, adottando anche un'ulteriore livello di salvaguardia con la proposta di variante al PRG vigente ai sensi della DCC 26 del 07.10.2010. Tale variante integra lo strumento urbanistico vigente con il perimetro del centro matrice al fine di promuoverne la salvaguardia. Tale variante non è mai stata trasmessa alla Regione, mentre l'iter di approvazione del PPCS ha avuto seguito con la trasmissione della versione adottata nel 2010 all'Assessorato EE.LL. ed Urbanistica della Regione Sardegna.

A tale trasmissione ha seguito una nota della RAS che intravedeva otto punti critici da dover risolvere al fine di definire chiusa la procedura di autorizzazione del piano in questione (prot. Uscita RAS n. 10774 del 25/02/2011). Il Comune di Monserrato ha risposto ponendo in luce gli aspetti di evidente risoluzione delle criticità (prot. Ingresso RAS n. 0016210 del 20.03.2012), ed in seguito la RAS ha preso atto della congruità di alcuni degli otto aspetti emersi, lasciando il compito all'Amministrazione locale di risolvere gli altri al fine di procedere con l'autorizzazione definitiva (prot. Uscita RAS n. 29426 del 21.05.2012).

Con DCC n.62 del 22.12.2005 l'Amministrazione Comunale ha adottato il proprio Piano Urbanistico, che non conclude però l'iter di approvazione avviato con la RAS e previsto ai sensi della LR. 45/89.

Con la DCC n.30 del 19.10.2010 l'Amministrazione Comunale, scaduti i termini, adotta nuovamente il Piano e si impegna ad avviare il processo di redazione dello stesso in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale.

### **Finalità**

L'Amministrazione comunale ha dunque l'onere di rispondere ad alcuni aspetti di natura urbanistica che prevedono l'elaborazione di tavole tecniche di dettaglio e la correzione di meri errori materiali all'interno delle NTA.

Gli aspetti che restano ai sensi dell'ultima nota RAS irrisolti sono:

- la valutazione dell'opportunità del mantenimento degli spazi per pubblico interesse in fase di approvazione definitiva del piano particolareggiato da parte del Comune ai sensi del comma 8 dell'art. 52 delle NTA del PPR;
- la definizione di una disciplina specifica e puntuale in materia di destinazione d'uso degli edifici, con opportuna identificazione degli immobili e degli usi previsti in essi, attraverso cartografia specifica, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 7 dell'art. 52 delle NTA del PPR;
- l'identificazione della superficie minima utile in caso di frazionamento delle unità immobiliari esistenti, secondo il principio del mantenimento delle caratteristiche di costituzione intrinseca del bene e della sua identità culturale, pur nella previsione di un uso compatibile, come previsto al comma 6, art. 52 delle NTA del PPR;
- l'inserimento di un chiaro riferimento nelle NTA del PPR di prescrizioni relative all'inserimento di impianti tecnologici nel tessuto del centro storico, e il relativo rimando al Piano delle insegne pubblicitarie adottato dal Comune di Monserrato con DCC n. 73 del 19.12.2007;
- la presa di coscienza dell'opportunità in seno alla progettazione di interessante rilievo, che potrà avvalersi di concorsi di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi, così come promosso dall'art.53 comma 2 lettera d delle NTA del PPR, e normato dall'art. 99 e seguenti dell'D. Lgs. 163/2006;
- la presa d'atto in sede di Delibera del Consiglio Comunale degli aspetti relativi al traffico anche nel contesto del centro storico, che dovranno essere coerenti ed omogenei con quelli del Piano del Traffico comunale in fase di elaborazione;
- la verifica dell'importanza di inserire alcune linee guida in materia di partenariato pubblico-privato.

Per risolvere molti di questi aspetti e per poter valutare appieno le caratteristiche del tessuto storico, in evoluzione continua anche negli ultimi anni, è opportuno che l'Amministrazione sia dotata di elementi tecnici all'altezza del dettaglio delle indagini richieste. In tal senso si fa notare che l'elaborazione del piano è avvenuta sull'aerofotogrammetria del 1998 e che, seppur la valutazione delle schede integrative, edificio per edificio, sia avvenuta nel 2010 ad integrazione della versione del piano precedente, molti parametri non risultano coerenti con le cartografie usate a base delle elaborazioni grafiche.

Nello specifico, al fine di ottemperare ai suddetti punti per quel che concerne indagini dettagliate sullo spazio urbano e successiva redazione di cartografie tecniche, prima fra tutte quella relativa alla destinazione d'uso, è necessità del Comune di avvalersi di dati aggiornati e di dettaglio.

### Quadro metodologico

La redazione del PPCS è avvenuta nel rispetto delle fasi seguenti:

- ricognizione storica sugli eventi e le successive fasi di sviluppo e strutturazione del tessuto storico di Monserrato, con relativa creazione di un background conoscitivo di insieme condiviso al fine di generare un vocabolario interpretativo univoco;
- approfondimento sulle caratteristiche costruttive dei singoli edifici e della loro collocazione spaziale all'interno del tessuto, con l'individuazione delle varie tipologie delle unità edilizie, della loro storicità, della loro funzione e della loro destinazione d'uso, così come delle loro pertinenze e dei lotti vuoti;
- definizione degli obiettivi generali di tutela e valorizzazione e creazione di un impianto normativo di riferimento coerente

La struttura è descrivibile come segue:

- analisi del contesto insediativo esistente e delle fasi evolutive storiche;
- riconoscimento delle valenze storiche, delle pre-esistenze edilizie e delle loro caratteristiche architettoniche di pregio e del modo di vivere il centro storico;
- schedatura delle unità edilizie con indicazione della tipologia, delle finiture storiche di pregio e della destinazione d'uso
- definizione degli spazi aperti e dei contesti di aggregazione urbana;
- definizione degli interventi ammissibili;
- riferimenti normativi di dettaglio.

Parte delle elaborazioni cartografiche sono già state redatte per le sezioni relative all'individuazione del netto storico (frutto delle sovrapposizioni delle cartografiche catastali storiche), della consistenza edilizia (nonostante i dati di origine risultino non aggiornati), della storicità delle unità edilizie superstiti e del loro grado di conservazione.

L'impianto cartografico delle restanti elaborazioni, relativo all'individuazione delle unità edilizie e alla trasposizione dei dati censiti mediante le schede di analisi dell'edificato non è ancora stato ideato. Pertanto risulta necessario, per poter proseguire ed aggiornare il lavoro, ai sensi di quanto descritto ai precedenti paragrafi, dotarsi di informazioni di dettaglio che possano colmare la lacuna di una cartografia di base particolarmente datata (1998).

Tale ricognizione, anche mirata all'individuazione cartografica delle destinazioni d'uso di ogni singola unità edilizia e al riconoscimento delle aree libere, sarà di notevole supporto per l'elaborazione delle tavole ancora da redigere e per la verifica e l'ottimizzazione delle tavole di progetto (relative alle norme tecniche di attuazione) già redatte.

Poiché il territorio comunale, nel suo insieme, rientra all'interno della fascia costiera, è altresì opportuno dotarsi di strumenti cartografici di insieme aggiornati e rispondenti alle recenti espansioni e realizzazioni infrastrutturali avvenute negli ultimi anni.

Sono già state adottate tutte le misure e le forme di pubblicità previste per i piani attuativi con il coinvolgimento della popolazione nelle fasi di osservazione.

Una volta redatto ed approvato, il PPCS diventerà uno strumento agevole per i tecnici e la popolazione al fine di gestire in maniera opportuna il patrimonio storico esistente ed al fine di normare gli interventi di nuova realizzazione in un contesto sensibile di tutela. Al fine di ottemperare ai compiti della scrivente Amministrazione si prevede di monitorare gli effetti dell'applicazione dello strumento sull'attività edilizia come segue:

- controllo degli effetti dell'applicazione della norma sui singoli edifici e nel complesso del tessuto;
- controllo dell'iter di approvazione degli interventi al fine di migliorare eventuali criticità emerse in fase di istruttoria edilizia;
- verifica di coerenza degli interventi e delle ricadute di essi all'interno del territorio e dello strumento urbanistico comunale (PUC).

#### Gruppo di lavoro

Il gruppo di lavoro è strutturato nel Servizio Urbanistica , Edilizia Privata, Servizio SUAP- Settore VI, e dell'interno Ufficio del Piano, di cui fanno parte professionisti interni ed esterni con relative competenze specifiche di settore.

### Agenda strategica

Poiché parte delle lavorazioni risulta già completata ai sensi del presente Piano Operativo si ritiene utile redigere un sintetico crono programma delle ulteriori fasi al fine di concludere l'iter di approvazione dello strumento urbanistico.

Azione	Tempo
Verifica degli elaborati di dettaglio sull'edificato storico alla luce delle nuove informazioni cartografiche fornite dalla RAS	30 gg
Elaborazione cartografica relativa alle destinazioni d'uso	15 gg
Aggiornamento e correzione degli elaborati relativi all'individuazione dei lotti liberi	7 gg