



# PAULI

## **PIANO URBANISTICO DI MONSERRATO**

Adeguamento del piano al PRR e al PAI  
ex l.R. 45/89 e ssmii

# IL PROCEDIMENTO

## L.R. 45/1989 E SSMMII

il quadro di riferimento normativo si  
sostanzia anche della D.G.R. n.5/48 del  
29.01.2019

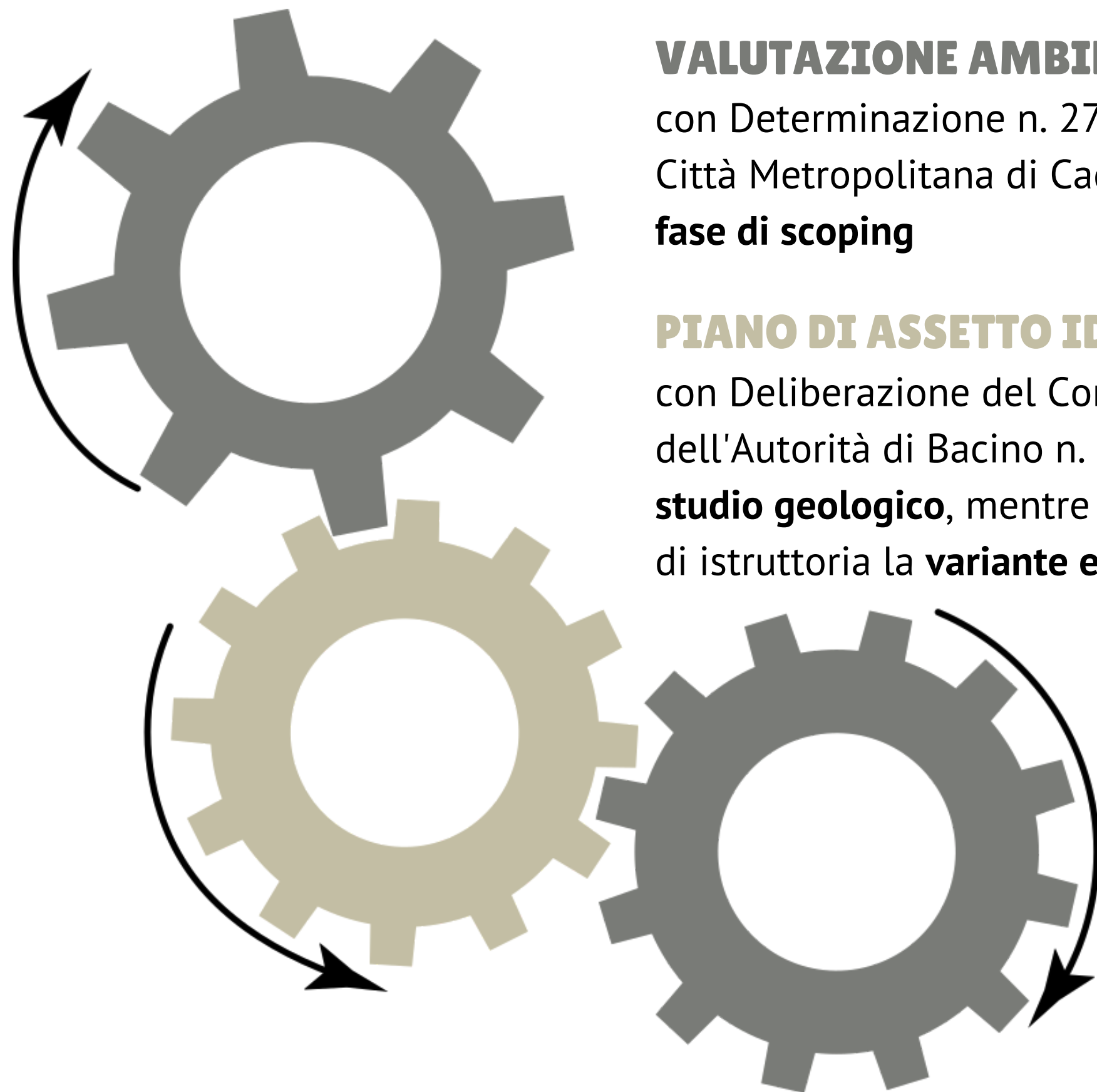


## ALLINEAMENTO

Con Deliberazione del Consiglio  
Comunale n. 25 del **13.05.2021** è  
stato allineato il processo di  
redazione del PUC a quanto  
normato dall'art.20



# GLI ENTI COMPETENTI



## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

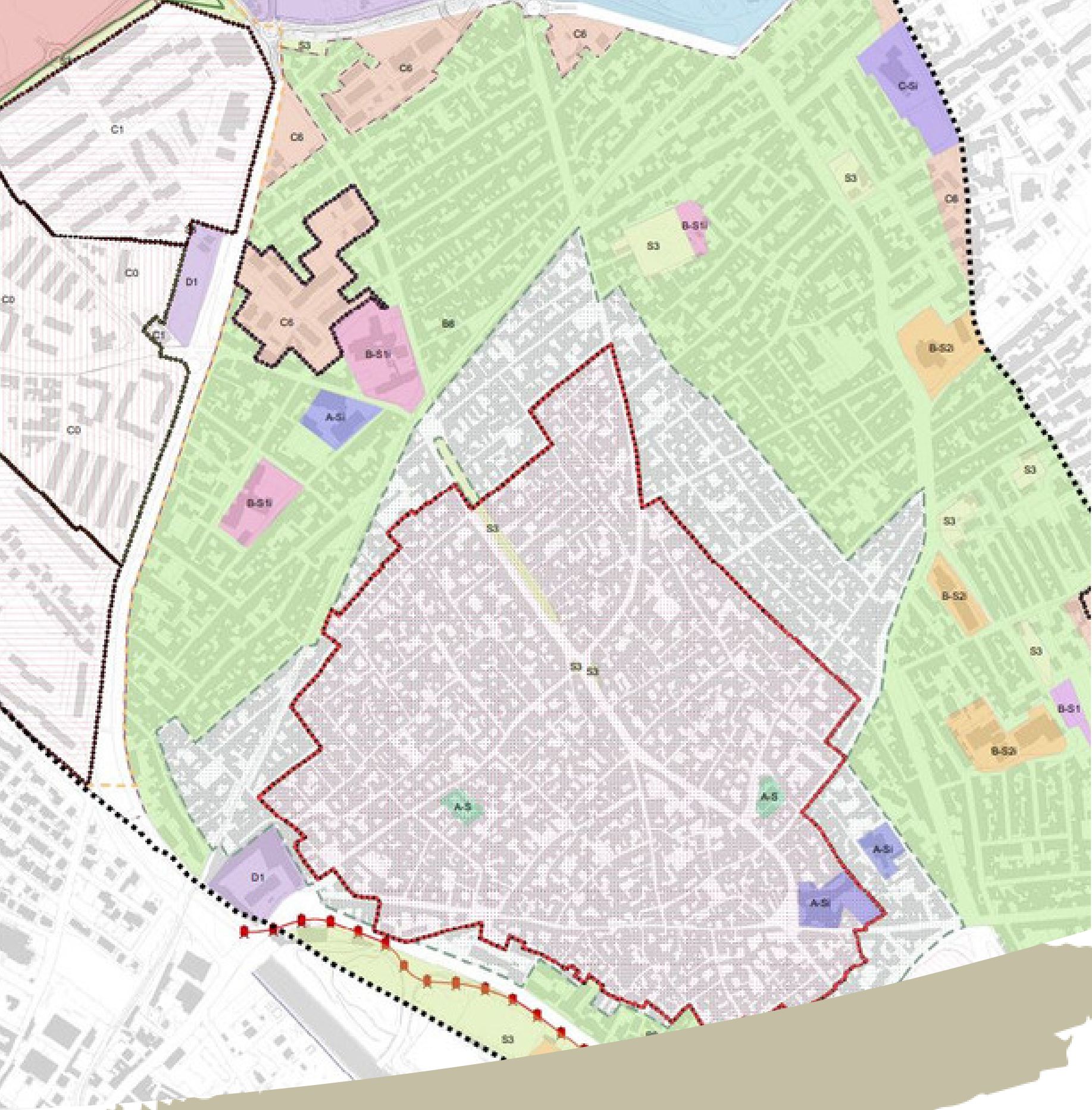
con Determinazione n. 27131 del 22.06.2016 la Città Metropolitana di Cagliari ha **concluso la fase di scoping**

## **PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO**

con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 2 del 06.11.2018 è **concluso lo studio geologico**, mentre per la **parte idraulica** è in fase di istruttoria la **variante ex art. 37** della NTA del PAI

## **CO-PIANIFICAZIONE BENI**

con verbale del 18.10.2017 è stata **conclusa la fase di co-pianificazione dei beni** identitari e paesaggistici con gli uffici della Tutela della RAS



# PIANO REGOLATORE GENERALE



**DCC. N. 50 DEL 18.04.1983**

Strumento del Comune di Cagliari, dal quale Monserrato è autonomo dal 1991

## CRITICITA'

- **CONDIZIONE ATTUALE NON CONSIDERATA**
- **NORMATIVA NON ATTUALE**
- **MANCANZA DI OBIETTIVI E VISIONE**

si sono susseguite alcune varianti allo strumento, sui piani di zona, sulle NTA del centro storico e sull'ecocentro

# MONSERRATO

**oggi è un comune  
di 19.037 abitanti su  
un'estensione di 6,3 kmq**

## **alta densità abitativa**

la popolazione è in diminuzione  
l'età media è pari a 48,6 anni  
ci sono più donne che uomini  
c'è uno scarso ricambio lavorativo per  
fasce d'età



# VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Scoping

Valutazione Ambientale  
Rapporto Ambientale

Chiusura del Rapporto  
Ambientale e parere  
motivato

*partecipazione pubblica*

Studio PAI e invio  
all'ADIS

Redazione del PUC,  
Adozione in CC,  
pubblicazione BURAS

60 gg  
Osservazioni e  
Indizione della  
conferenza di co-  
pianificazione

Recepimento  
osservazioni, parere  
motivato, Adozione  
Definitiva in CC,  
verifica di coerenza

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

# PIANO URBANISTICO



## **QUADRO PROGRAMMATICO**

E' lo strumento con il quale si testa la coerenza dello strumento con gli atti di pianificazione sovraordinata o locale

## **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

Racchiude il livelli conoscitivi divisi per assetto storico-culturale, ambientale e insediativo

## **POSIZIONAMENTO STRATEGICO**

Consente di mappare la specificità del comune rispetto al contesto territoriale e di programmare una corretta linea di sviluppo

## **OBIETTIVI, STRATEGIE E PROGETTI**

Sono perseguiti secondo una specifica metodologia che nel caso di Monserrato è guidata dalle visioni

My Plan:

# QUADRO PROGRAMMATICO





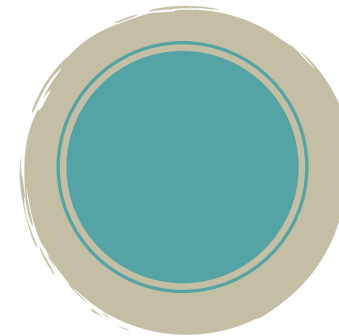
# COERENZE ESTERNE



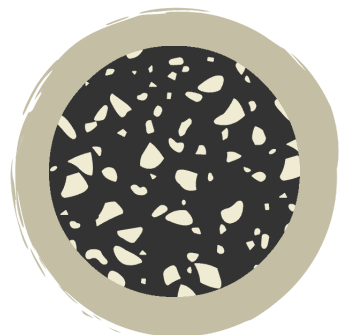
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE**  
**PIANO SVILUPPO RURALE**  
**PIANO REGIONALE FORESTALE**



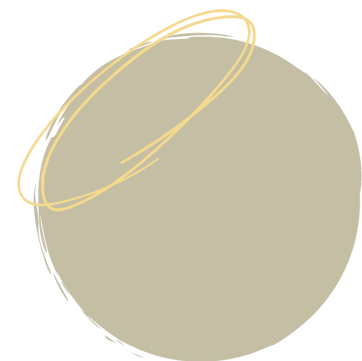
**PIANO URBANISTICO PROVINCIALE**  
**PIANO STRATEGICO METROPOLITANO**  
**PIANO DEI TRASPORTI**



**PAI, PSFF, PIANO DI TUTELA  
DELLE ACQUE, PG RISCHIO  
ALLUVIONI**



**PIANO BONIFICA SITI INQUINATI**  
**PIANO DEI RIFIUTI URBANI**



**PIANO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA**  
**PIANO ENERGETICO AMBIENTALE  
REGIONALE**



# **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

# ASSETTO STORICO CULTURALE

è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata



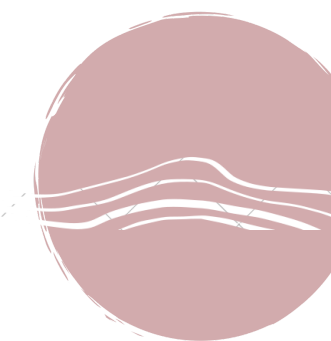
## **bene paesaggistico centro matrice**

è un bene paesaggistico ed è normato dal PPCS



## **aree a rischio archeologico**

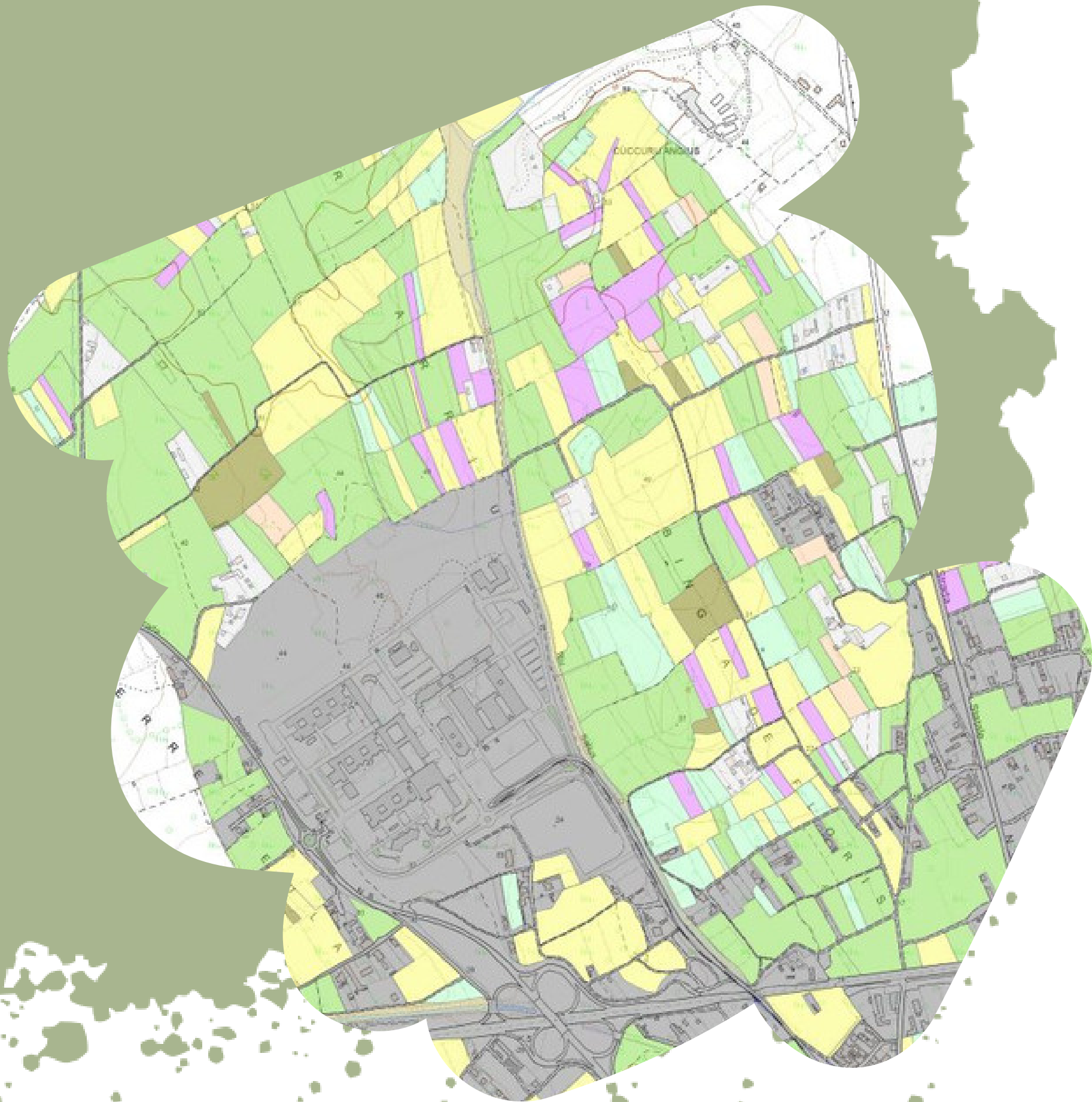
sono aree in cui, in alcuni casi progettuali sarà necessario coinvolgere la Soprintendenza



## **viabilità storica**

rappresentano l'ossatura portante della distribuzione urbana





# ASSETTO AMBIENTALE

è l'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecosistemica correlata agli elementi dell'antropizzazione



## **bene ambientale zona umida**

è la zona lagunare a sud dell'ex aeroporto



## **aree agricole**

esiste ancora una marginale testimonianza della produzione agricola e frutticola

# ASSETTO INSEDIATIVO

è l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività.



## 1 piano particolareggiato

piano attuativo di zona A2.1 e A2.2



## 8 piani attuativi

3 piani di zona pubblici

4 piani di lottizzazione privati

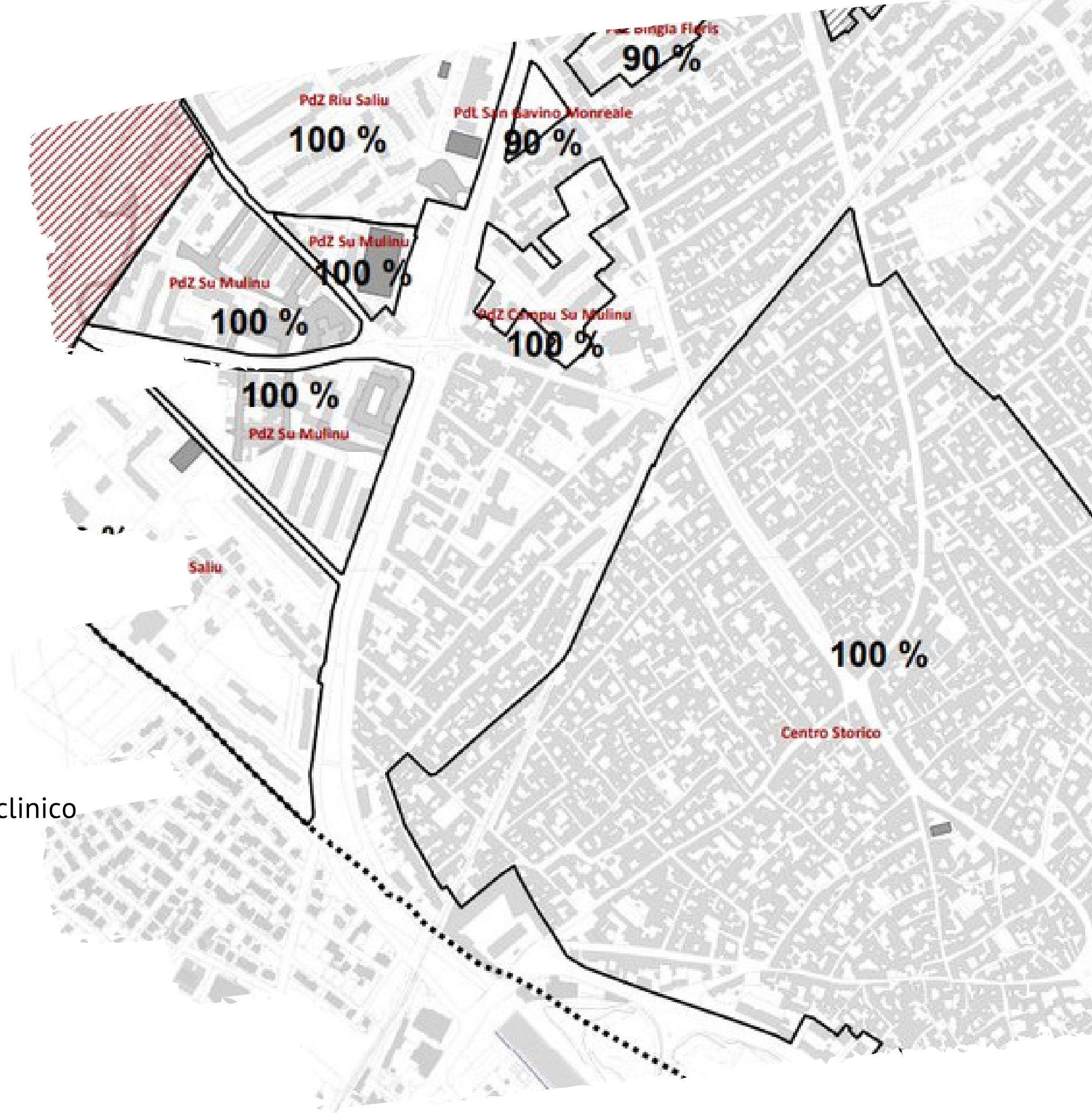
1 piano attuativo di zona G - Cittadella e Policlinico

non ci sono piani di zona D



## 2 zone di risanamento

ex L.R. 23/1985



# POSIZIONAMENTO STRATEGICO



“

## **Accessibilità alla vasta scala**

metropolitana leggera  
grandi arterie  
canale navigabile  
**mobility sharing**



“

## Centro abitato compatto

La struttura del centro abitato è  
densa e compatta tanto da  
favorire il perseguimento di un  
modello di **città di 15 minuti**







“

## **Servizi specializzati**

Il Comune ha un ruolo fondamentale per i **servizi alla vasta scala**: universitari, sanitari, sportivi e in generale specializzati

“

## **Rapporto con l'agro**

**valore testimoniale culturale**

bene comune

agricoltura

**qualità della vita slow**



# **ISTRUZIONI D'USO**

**TUTELA  
PAESAGGISTICA**

**SOSTENIBILITÀ  
AMBIENTALE**

**SMART CITY**

**EFFICIENZA  
ENERGETICA**

**RICICLO  
RIUSO**

**MINORE  
CONSUMO  
DI SUOLO**

**SALUTE  
PUBBLICA**

**INTEGRAZIONE  
SOCIALE**

**COOPERAZIONE**

## **I PRINCIPI**

le direttive, le buone prassi indiscutibili,  
reinterpretate alla chiave locale

“

il cambiamento è dato dalla sommatoria  
di tanti piccoli sforzi verso un unico obiettivo

”

# LE VISIONI PER ESSERE UNA CITTA'

## OSMOTICA

rapida nel rispondere alle esigenze temporanee di abitanti di passaggio, con bisogni legati alla qualità momentanea della vita e all'offerta di servizi locali di immediata accessibilità

## EFFICIENTE

prototipo di innovazione e tecnologia, che risponda alle normative sull'ambiente e sul paesaggio in modo da generare azioni che creino risorsa per i cittadini

## VIVIBILE

accessibile che risponda alle esigenze dei cittadini residenti in maniera permanente, legate alla qualità dell'abitare e delle dotazioni di servizi strutturali, e dei cittadini a carattere fluttuante, studenti e lavoratori, legate all'offerta culturale e ricreativa

# LOGICHE

## OBIETTIVI *cosa?*

sono gli scopi che si vogliono raggiungere, **motore del cambiamento** e oggetto di valutazione ambientale strategica e di partecipazione

## DISPOSITIVI *come?*

### “ metamorfico

un certo elemento o contesto territoriale è modificato in funzione del **cambiamento** della richiesta e delle **nuove esigenze** in maniera **irreversibile**

### “ permeabile

un certo contesto territoriale è capace di accogliere una **richiesta imminente** e la struttura urbana è **plastica** a sufficienza per poter sopperire all'incremento quantitativo di **popolazione fluttuante**

### “ malleabile

un certo elemento o contesto territoriale è modificato in funzione del **cambiamento** della richiesta e delle nuove esigenze in **maniera reversibile** e alcuni ambiti hanno **ambivalenze** e prospettive mutanti

### “ magnetico

il dispositivo è teso a attrarre **dinamiche** all'interno del territorio comunale in maniera **semi-permanente** che siano da moventi per le **trasformazioni di rete** e capillari

### “ potenziamento

il dispositivo è teso all'**efficientamento** mediante **prezialità**, da intendersi alla scala del singolo edificio o dei compendi con una determinata finalità produttiva

### “ tecnologico

il dispositivo è teso all'**innovazione** tecnologica delle attività immateriali e dei supporti verso la **popolazione residente** al fine di rendere **sostenibile ed integrata** la città per tutti i suoi fruitori e per gli stessi amministratori

**INVARIANTI**

*dove?*

**PROGETTI**

*chi?*

*quando?*

i contesti vengono definiti sulla base di categorie determinate dalla **prevalenza delle loro invarianti**, di natura ambientale, paesaggistica, insediativa o funzionale. Sono definiti spazialmente da **ambiti omogenei** che al di là della permanenza di elementi strutturali come appena descritto sono anche il luogo dove prevedere **trasformazioni organiche ed integrate** tra le variabili coinvolte.

**CONTESTI**

“

**contesti insediativi**

“

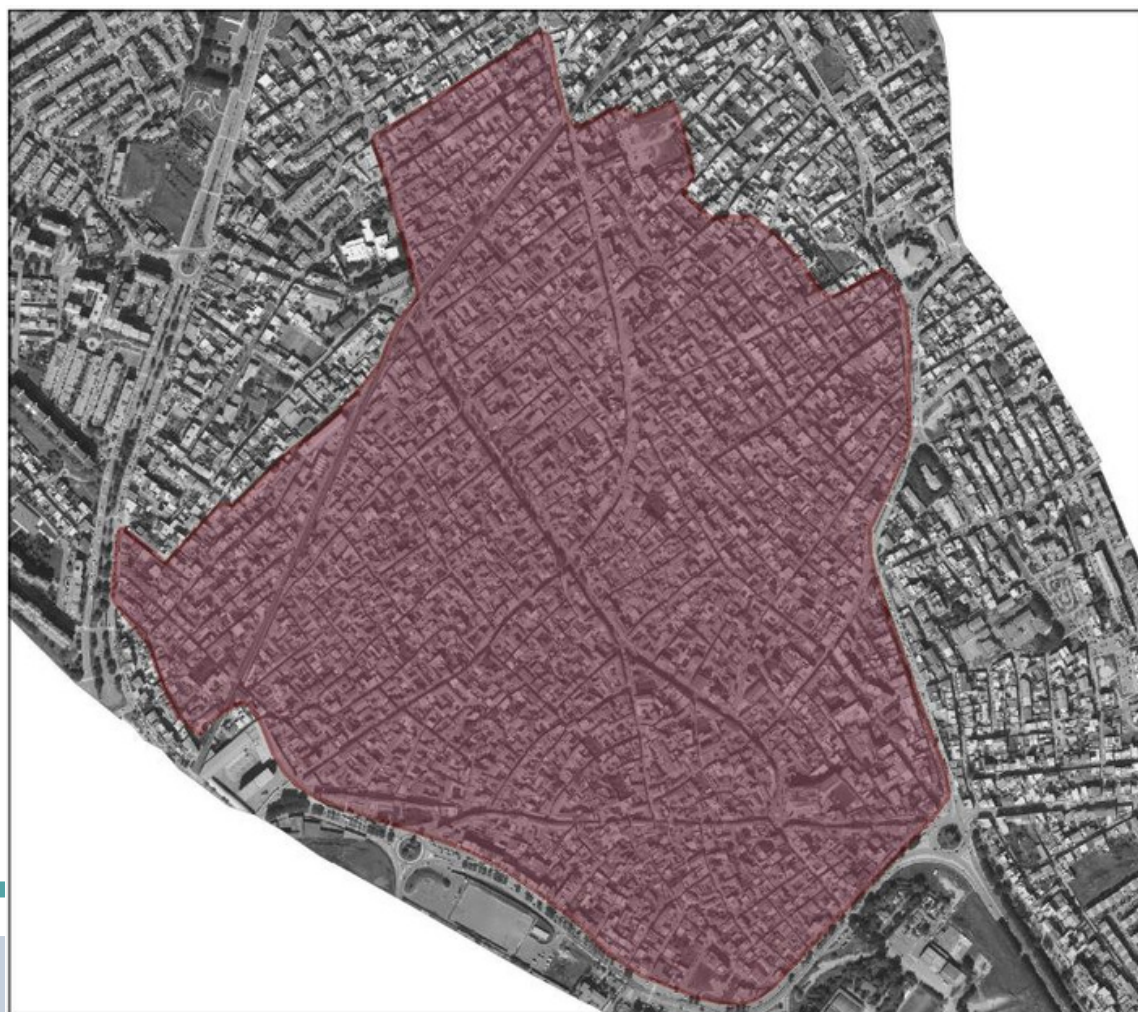
**contesti paesaggistico  
ambientali**

“

**contesti compromessi**

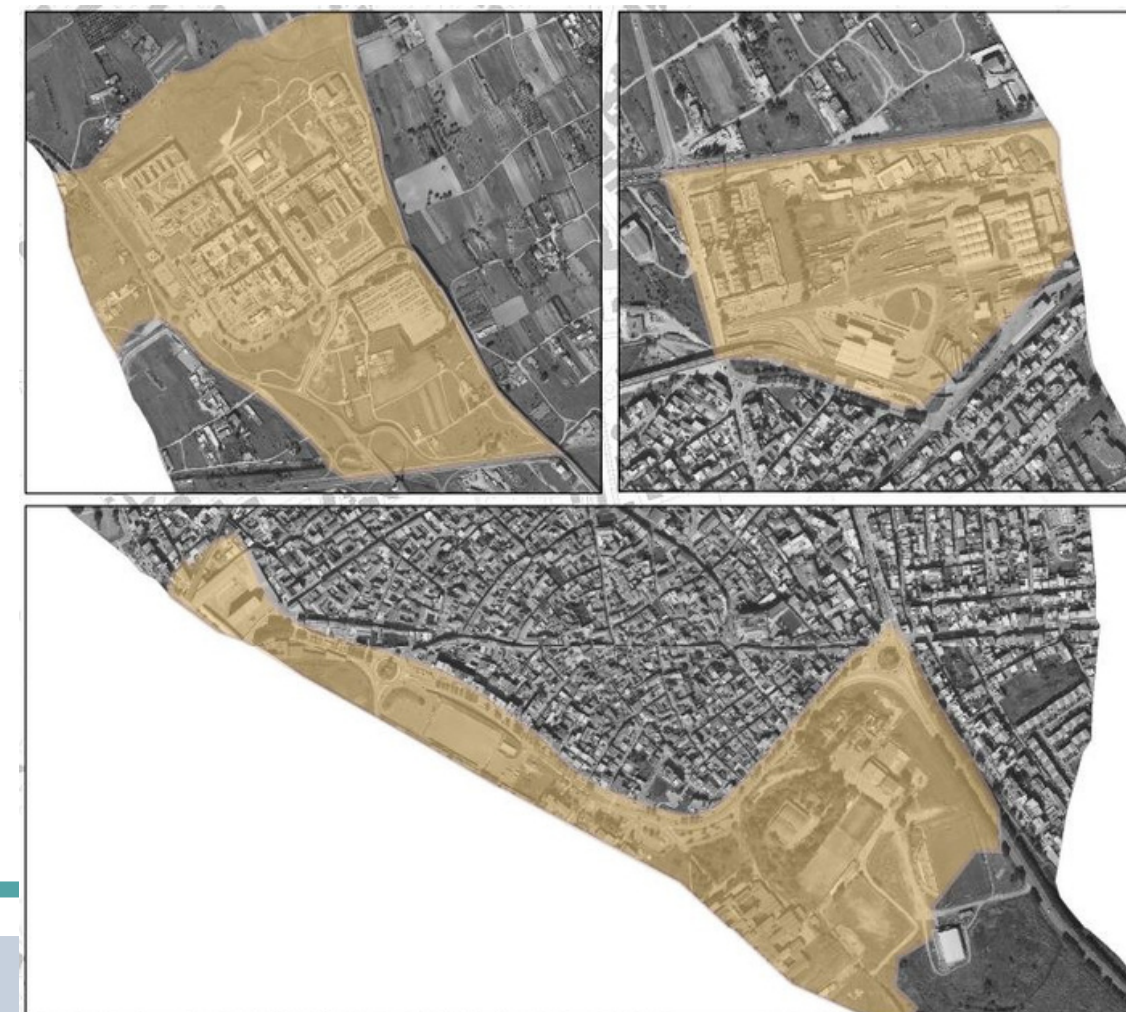
66

## contesti insediativi



### CI storico e consolidato

Il contesto insediativo rappresentato dalla città compatta, sorta attorno al nucleo storico monserratino, nel quale è rinvenibile qualche testimonianza delle **case tradizionali** della zona: case a corte o palazzetti ed è caratterizzato da un modello di vivere di prossimità. Il contesto è quello di una città che **non ha confini netti** tra il suo centro storico e le aree limitrofe, proprio per effetto di questa notevole commistione e dell'avvicinarsi edilizio.



### CI servizi

Il contesto insediativo dei servizi è rappresentato dalle aree del territorio dove sono localizzati i **servizi generali** a scala comunale e sovracomunale quali: nella parte nord la cittadella universitaria, il policlinico, il sistema delle ex ferrovie e dell'attuale stazione della metropolitana leggera; nella parte sud il polo sportivo e il sistema delle scuole secondarie e della stazione della polizia municipale.



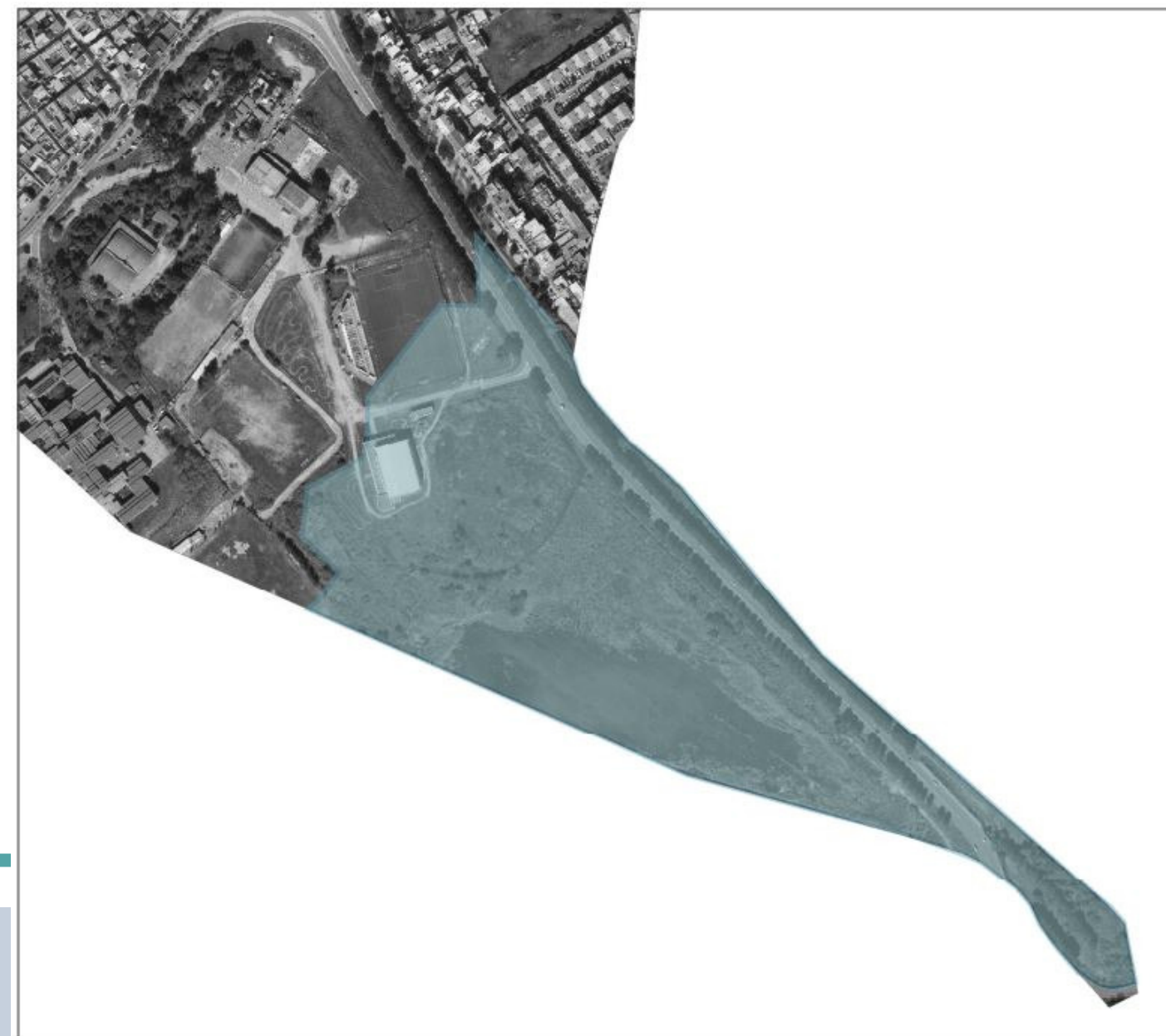
“

## contesti paesaggistici ambientali



### CPA agricolo

Il contesto paesaggistico ambientale è costituito dalla parte di territorio dove è predominante l'uso agricolo, localizzata a nord della S.S. 554 e dalla porzione più a sud del Comune caratterizzato dalla presenza dell'area umida. L'area agricola è caratterizzata da una **tessitura agricola** con usi principalmente di tipo tradizionale, **vitivinicola e cerealicola**, e secondariamente da colture del sistema frutticolo. Solo marginalmente sono presenti aree a pascolo.



### CPA umido

L'**area umida** nelle mappe di fine '800 era attraversata dal tracciato di un rio (denominato "Rio di Pauli" e successivamente "Rio di Saliu"), che convogliava nel Riu Mortu, il cui corso è attualmente tombato fino allo svincolo "Pontis Paris", formando con esso un angolo acuto. Questo rio, oggi assente, ha lasciato una traccia ancora ben leggibile sul territorio, infatti nel cuneo più a meridione permane un terreno paludoso.

“

**contesti compromessi**



## **CC residenziale e artigianale**

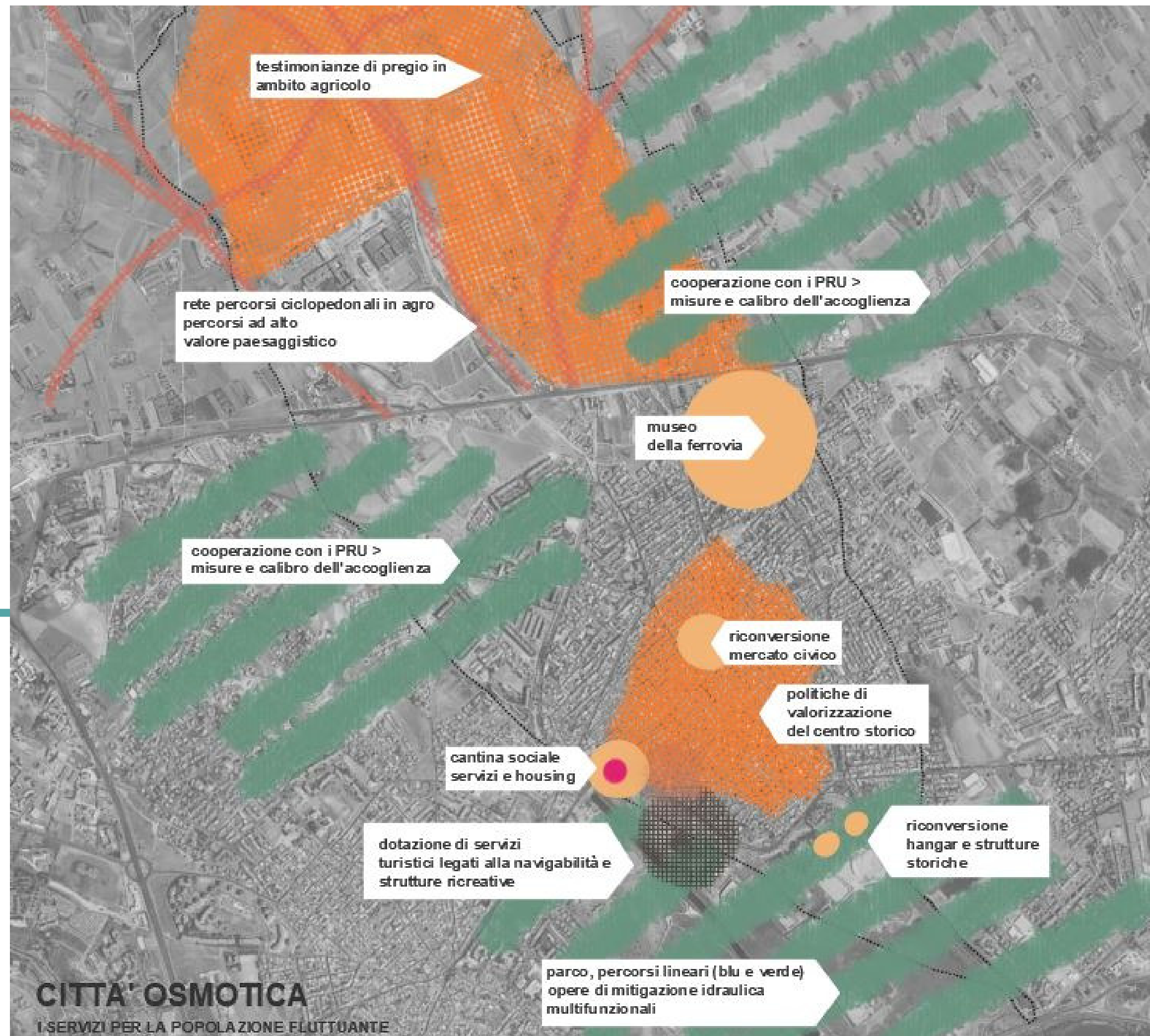
Il contesto compromesso comprende quelle aree del territorio, sviluppatasi ai margini della S.S. 554, caratterizzate da **edilizia spontanea**, sia di tipo residenziale che di tipo **artigianale e commerciale**, sorta senza un piano attuativo che ne regolasse lo sviluppo. Il contesto è caratterizzato dalla presenza di assi viari ad elevata percorrenza, primo fra tutti la S.S. 554 che, pur mettendo in comunicazione i comuni dell'area vasta, rappresenta, per il territorio di Monserrato un elemento di cesura tra la parte della città compatta e la parte dell'agro e dei servizi generali.

# CITTA' OSMOTICA

“

**città rapida, per la  
popolazione studentesca  
e fluttuante**

rete dei percorsi ciclopedonali in agro  
accoglienza dedicata nei PRU  
servizi collettivi e housing  
nuovi poli per la cultura  
nuovo mercato civico  
strutture ricreative e sportive

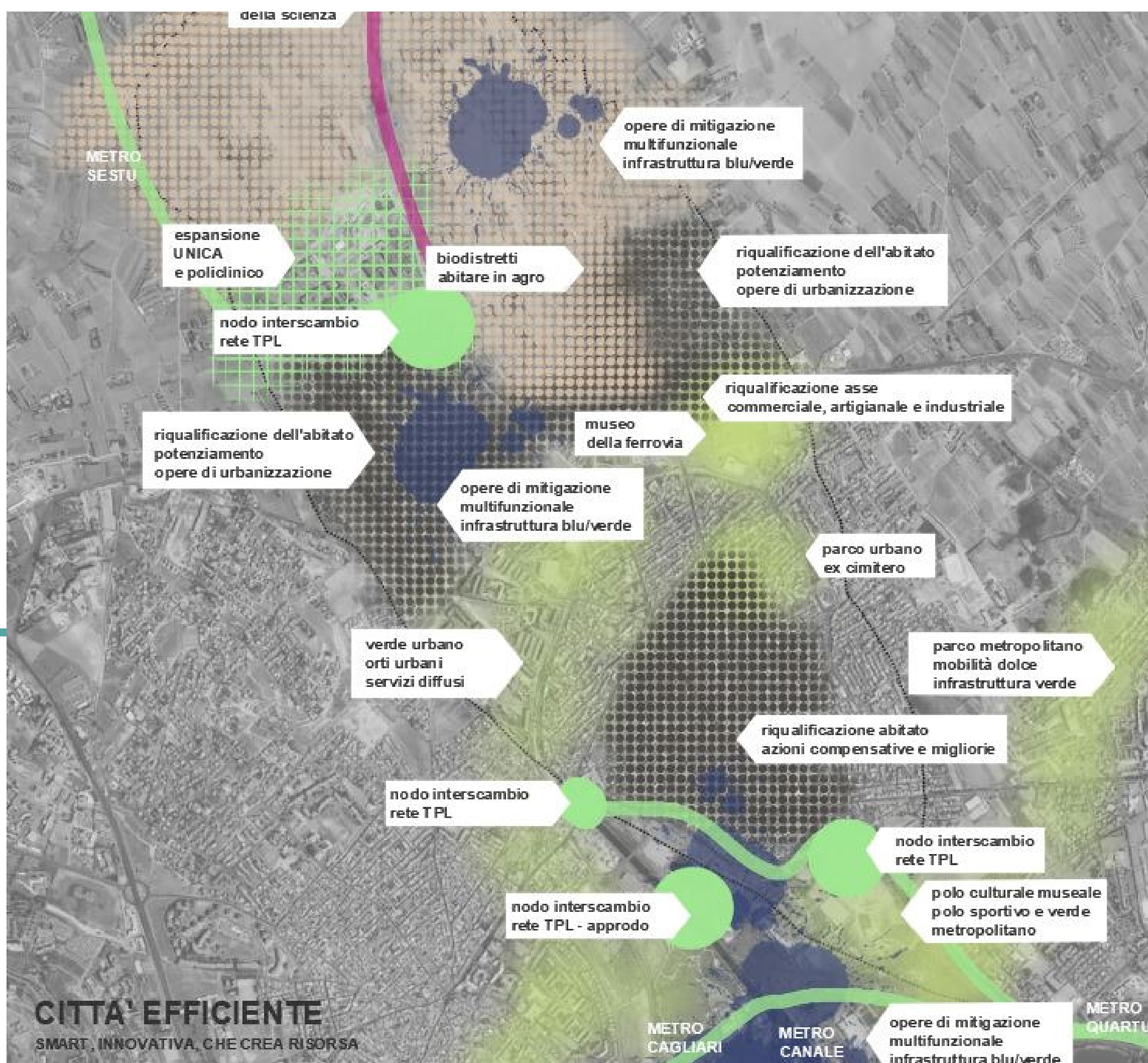


# CITTA' EFFICIENTE

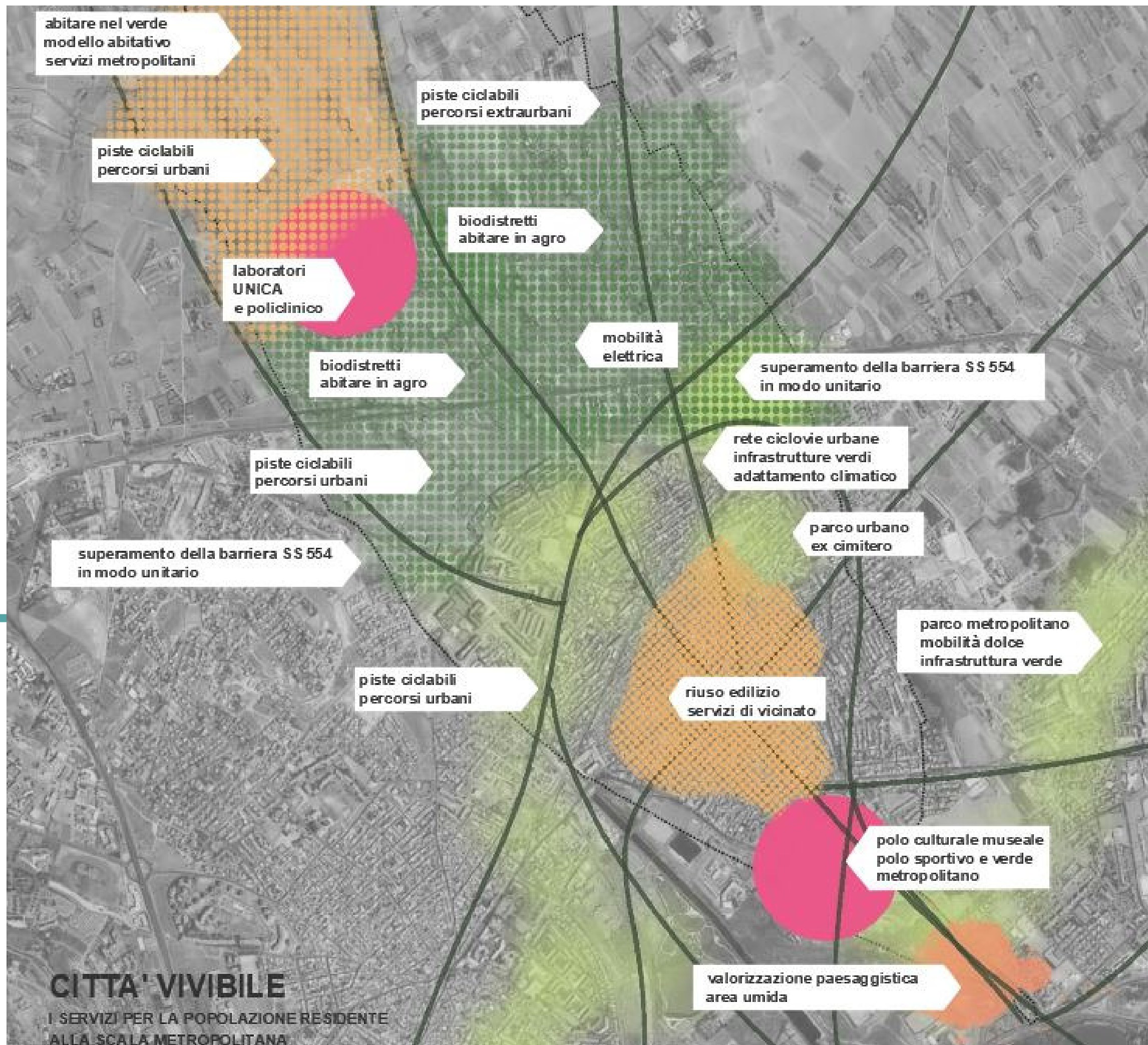
“

**città che crea risorsa  
attraverso l'innovazione  
e la tecnologia**

espansione UNICA  
nodi di interscambio del TPL  
approdo per il canale navigabile  
mitigazione idraulica  
verde urbano e parchi  
azioni compensative per l'abitare  
biodistretti in agro  
asse commerciale, artigianale, industriale



# CITTA' VIVIBILE



“

**città accessibile che  
aumenti la qualità del  
vivere dei residenti**

percorsi ciclopeditoni urbani e non  
mobilità elettrica  
abitare nel verde  
superare la SS 554  
riuso edilizio per servizi di vicinato  
zona umida come nuovo parco  
polo sportivo e museale metropolitano  
ex cimitero

# SCRIVI CON NOI IL FUTURO DELLA TUA CITTA'



<https://it.surveymonkey.com/r/KCD2LVW>

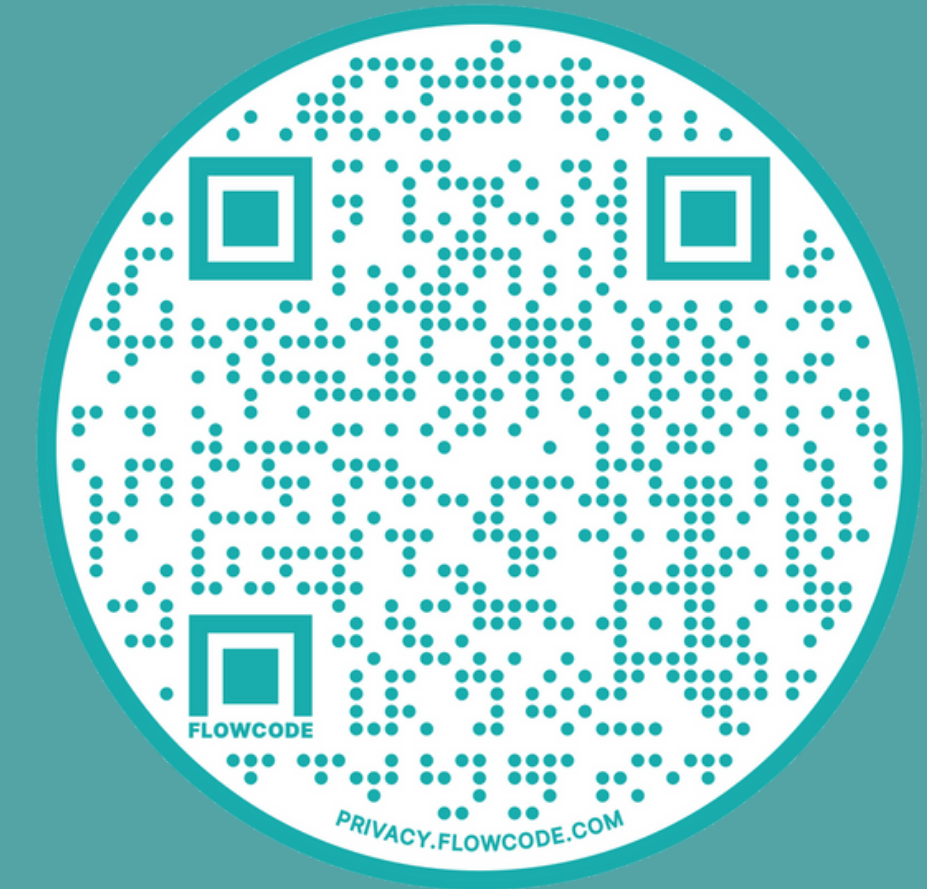
## PAULI - Piano Urbanistico Comunale scrivi con noi il futuro della tua città!

1. Nella redazione del Piano Urbanistico Comunale, l'assetto è l'insieme di componenti omogenee di un territorio (ambientali, storico-culturali e insediative). Quale **assetto territoriale** ritieni sia di maggiore pregio a Monserrato?

- Assetto Storico-culturale
- Assetto Ambientale
- Assetto insediativo

2. Con quale parola chiave descriveresti la città di Monserrato nella sua condizione attuale?

3. Monserrato ha il sistema di metropolitana leggera, grandi arterie viarie e un sistema di bike sharing. Da uno a cinque quanto ritieni sia strategico investire nell'**accessibilità alla vasta scala**?



**INQUADRA IL QR CODE**  
**ENTRA E COMPILA ENTRO IL 31 GENNAIO 2023!**



# PAULI

**PIANO URBANISTICO DI MONSERRATO**

[ufficiodelpiano@comune.monserrato.ca.it](mailto:ufficiodelpiano@comune.monserrato.ca.it)