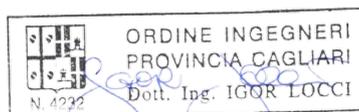


**VARIANTE AL PUC****IL COMMITTENTE:**

SIG.ra PINNA GIULIANA

Via Udine, 5  
09023 Monastir (SU)**IL PROGETTISTA:**ING. IGOR LOCCI  
Cell.: 3381727374  
Via Barcellona, 1 - 09023 Monastir (SU)  
e-mail: igorlocci@libero.it pec: igorlocci@pec.it**DATA:**

- AGOSTO 2024  
 DICEMBRE 2024

**OGGETTO PRATICA:**

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

**TAVOLA:****REL 01****OGGETTO TAVOLA:**

RELAZIONE GENERALE

## SOMMARIO

1. OGGETTO .....	1
2. PROPONENETE .....	2
3. RIFERIMENTI CATASTALI .....	2
4. PUC VIGENTE .....	3
5. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA .....	4
6. STATO DEI LUOGHI E DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE .....	5
7. DISCIPLINA URBANISTICA PROPOSTA .....	11
8. STRALCIO PLANIMETRICO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE E PROPOSTA .....	13

## 1. OGGETTO

La presente relazione illustra la proposta di variante, che si ritiene necessario apportare al vigente strumento urbanistico generale, al fine di poter meglio definire e classificare un'area all'interno del territorio comunale di Monastir, oggi classificata come zona "E5 – Aree marginali per attività agricola", sulla quale di fatto però insite da oltre quarant'anni una struttura sportiva.

L'area interessa ha una superficie catastale di 6.900 mq., ed è caratterizzata da una forma assimilabile ad un rettangolo, con lato corto di 60,00 m circa, parallelo alla via Monte Zara dalla quale si ha accesso.



**Figura 1** – Area interessata dalla richiesta di cambio destinazione d'uso

## 2. PROPONENETE

Il lotto interessato è di proprietà della Sig.ra Pinna Giuliana, nata a Monastir il 14.06.1948 c.f. e residente in Via Udine, 5 - 09023 Monastir, in forza dell'atto pubblico di donazione (volume n. 10206) a firma del dott. Antonio Saba notaio in Cagliari registrato in data 21.12.1979.

## 3. RIFERIMENTI CATASTALI

Il lotto risulta esterno al centro abitato, posizionata a sud-est di questo, in località "Is Argiddas" ed è individuata al catasto del Comune di Monastir, al foglio 18 mappale 901.

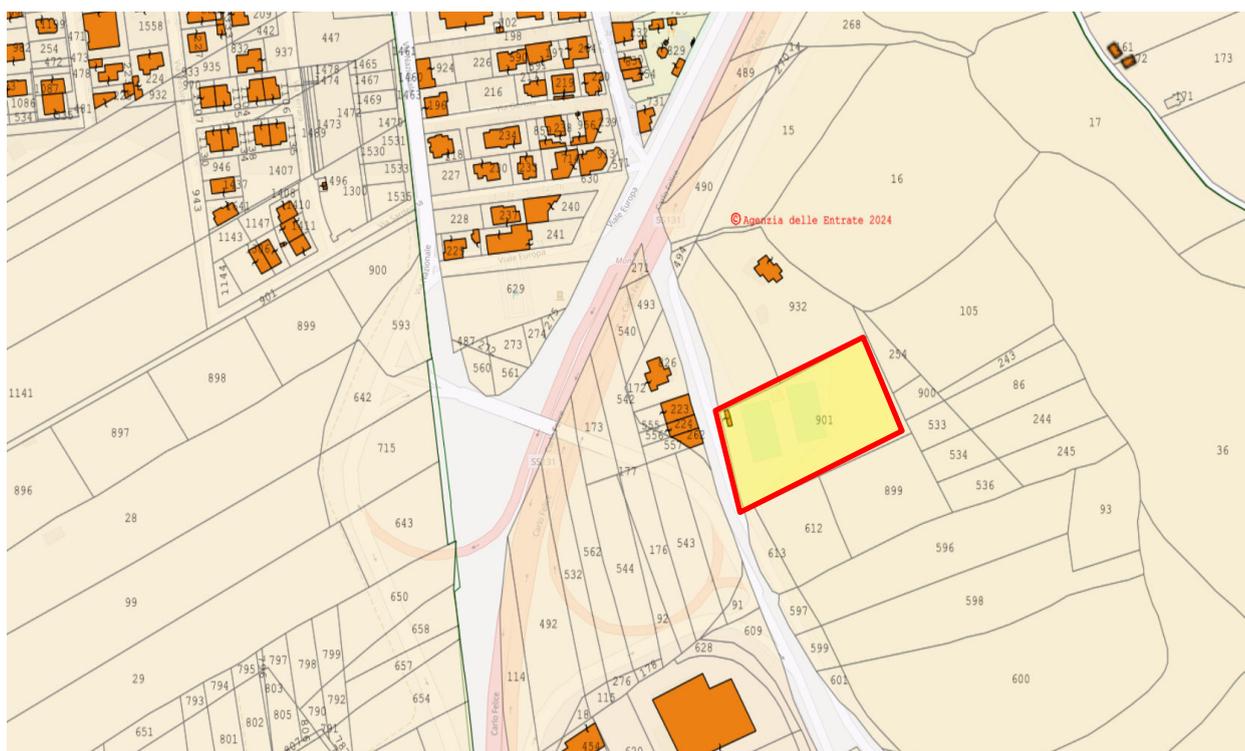


Figura 2 – Riferimenti stralcio catastale

#### 4. PUC VIGENTE

Come noto, a far data dal 01.03.2024, nel Comune di Monastir è vigente il piano urbanistico comunale (P.U.C. adeguato al P.P.R. e al P.A.I.) approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 09.12.2021 ed entrato definitivamente in vigore in data 01.03.2024 a seguito della conclusione dell'iter della verifica di coerenza da parte della RAS;

L'area di nostro interesse è attualmente classifica come zona "E5 – Aree marginali per attività agricola".

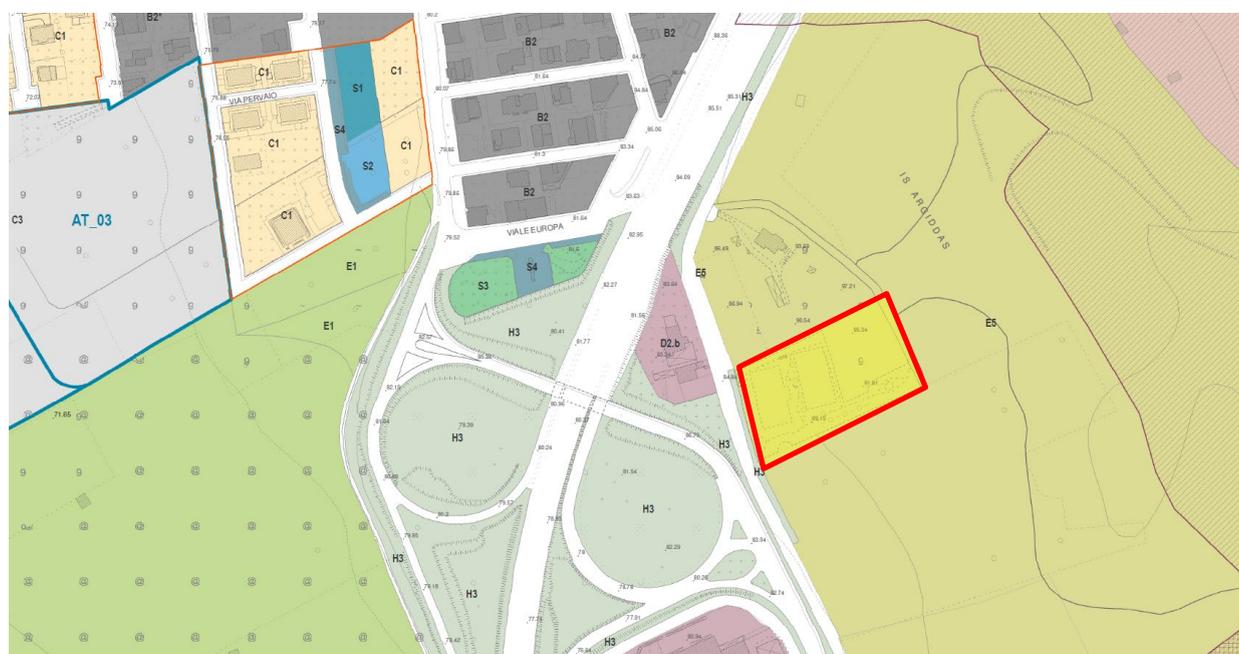


Figura 3 – Stralcio PUC vigente

## **5. INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA**

La L.R. n.1/2019 (legge di semplificazione 2018, pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019 ed entrata in vigore in data 1 febbraio 2019), ha apportato rilevanti novità nel procedimento previsto dall'art.20 della L.R. n.45/1989 di approvazione degli strumenti urbanistici, con la finalità di semplificarne l'iter complessivo, risolvere alcune criticità riscontrate nell'esperienza applicativa delle disposizioni contenute nella suddetta L.R. n. 45/1989, e di coordinare i diversi endoprocedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, co-pianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La direttiva approvata con D.G.R. N. 5/48 del 29.1.2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della L.R. n. 1/2019), ha chiarito che, ai sensi dell'art. 20 c.23 della L.R. n.45/1989, sono varianti sostanziali al PUC quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) **modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;**
- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

**NEL CASO DELLA VARIANTE IN ARGOMENTO, LA STESSA SI CONFIGURA COME SOSTANZIALE IN QUANTO, PUR NON VARIANDO L'IMPIANTO COMPLESSIVO DEL PIANO, PREVEDE LA MODIFICA DELLA QUALIFICAZIONE DELL'AREA INDIVIDUATA.**

Pertanto la procedura di approvazione della presente variante si svilupperà secondo l'iter previsto dall'art.20 c.6 e seguenti, della L.R. n.45/1989 come modificata dalla L.R. n.1/2019.

## 6. STATO DEI LUOGHI E DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Come detto, la richiesta relazionata in questa istanza, si propone di fatto di porre rimedio ad un evidente errore materiale rilevato sul Piano Urbanistico vigente che ha classificato in zona agricola E5, un'area che dai primi degli anni '80 del secolo scorso ha di fatto una vocazione a servizi, essendo caratterizzata dalla presenza di due campi da tennis con relative gradinate e da un immobile destinato a spogliatoi/ripostigli al servizio di questi.



Figura 4 - Vista aerea dell'area

Il primo progetto autorizzato allo scopo di realizzare i campi da tennis è datato 1981 con **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n. 384 del 29/04/1981** e con relativo **N.O. della Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano prot. 1873/1 del 18/06/1981**, allora richiesto per la presenza di alcuni vincoli che l'allora vigente Piano di Fabbricazione individuava nell'area di nostro interesse.

Realizzato l'impianto, pochi anni dopo, si era reso necessario un intervento di manutenzione straordinaria sui campi da tennis con annesse alcune modifiche sulle

strutture che avevano necessitato di una ulteriore pratica edilizia all'esito della quale era stata rilasciata ulteriore **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE n. 808 del 29/08/1986**.

Da allora e senza soluzione di continuità sino ad oggi, il centro sportivo denominato "LA COLLINA" (che dagli anni '90 è anche circolo affiliato AICS) è attivo e rappresenta un punto di riferimento per l'attività sportiva amatoriale per i giovani di Monastir e del circondario.

Nel tempo l'attività sportiva praticata si è diversificata, con la trasformazione di uno dei due campi da tennis in campo da calcio a 5, mentre il secondo campo da tennis oggi è in disuso necessitando di alcuni lavori di manutenzione.



**Figura 5** – Vista aerea complessiva

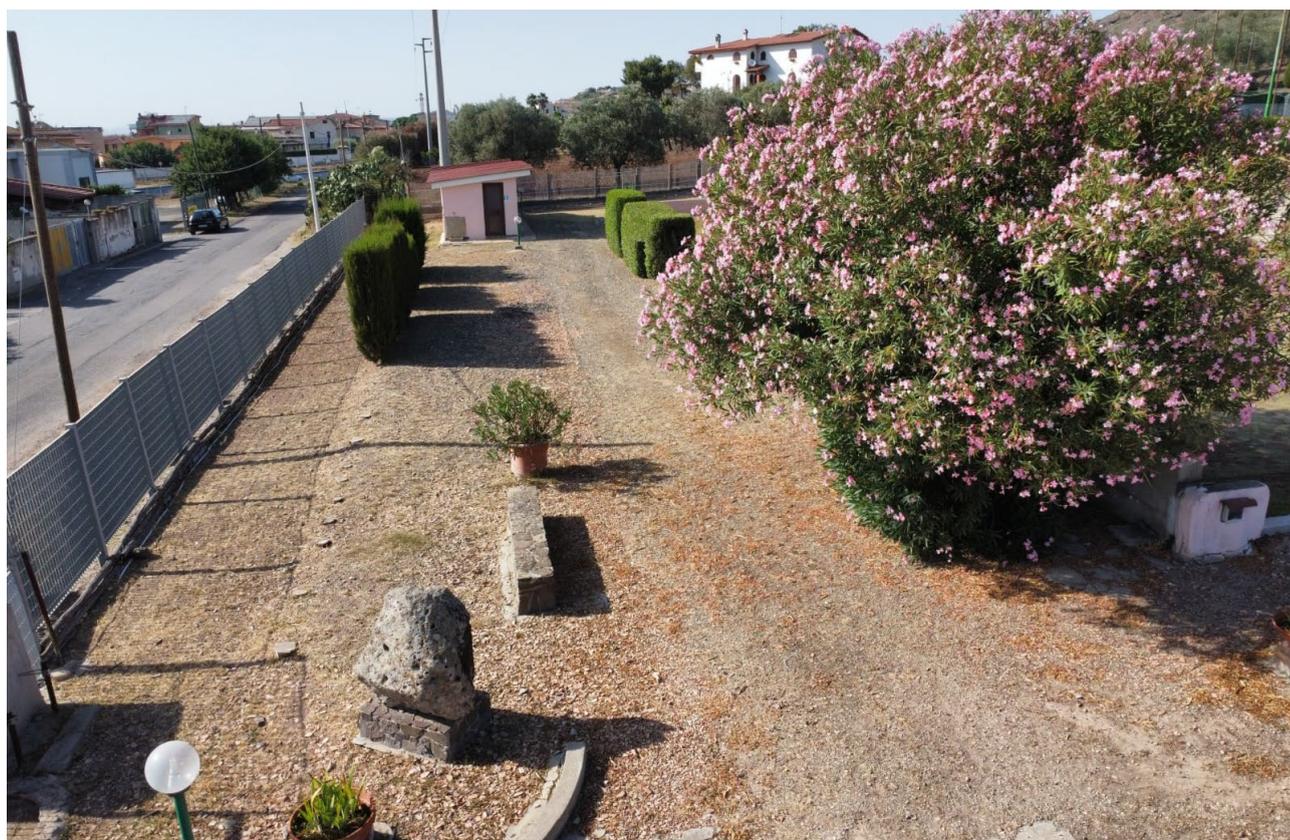


**Figura 6** - Campo da calcio a 5

Per quanto sopra descritto e sulla base delle immagini fotografiche riportate, si può senz'altro riconoscere un'area ben curata nei suoi spazi a verde che le consente d'essere ben inserita nel contesto limitrofo pur avendo le caratteristiche di area a destinazione d'uso a servizi sportivi e non agricola (che dura da ormai più di quarant'anni).



**Figura 7** - Ingresso alla struttura sportiva



**Figura 8** - Percorso verso spogliatoi

## LA DISCIPLINA VIGENTE

Come già indicato, allo stato attuale l'area di nostro interesse su descritta, è individuata come zona "E5 - Aree marginali per attività agricola". Si riportano di seguito le previsioni dell'art. 41 che disciplina tali sottozone:

### Articolo 41 - Sottozona E5 - Aree marginali per l'attività agricola

1. La Sottozona E5 identifica le aree del territorio comunale marginali per l'attività agricola, per le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli.

La sottozona interessa il sistema delle colture poste sui versanti collinari di Pedrera - Monte Zara, in particolare nel settore a Sud del Flumineddu.

2. L'ambito è caratterizzato dai paesaggi delle colline andesitiche e dell'agricoltura di versante ed interessa una superficie di circa 124 ettari, corrispondente al 6% del territorio agricolo produttivo ed al 4% del territorio comunale.

3. Il Piano ravvisa l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e conservazione della vegetazione esistente, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici. In tali aree il pascolo e le attività agricole devono diventare fattori di integrazione e di supporto della strategia di salvaguardia e di controllo ambientale, favorendo la permanenza di attività agricole a basso impatto ambientale, anche attraverso il contenimento del carico di bestiame e l'eliminazione graduale nelle zone più vulnerabili.

4. Attività compatibili:

- colture legnose (vite, olivo, fruttiferi) nelle zone a morfologia più dolce, purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- pascolo non intensivo e ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, nelle aree a pendenze moderate (<35%), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo;
- attività finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa "ambiente": manutenzione selvicolturale, osservatori e percorsi naturalistici, sviluppo del turismo archeologico;
- attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali: aziende agrituristiche, apicoltura, eventuali allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze di stabilità ambientale.

5. Destinazioni d'uso consentite:

Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:

- Du\_B.10 - Alberghi rurali, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du\_B.11 - Punti di ristoro

Du\_E - Agricolo-zootecnica, unicamente le categorie funzionali:

- Du\_E.1 - Abitazioni agricole, unicamente mediante recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
- Du\_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo
- Du\_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva
- Du\_E.7 - Agriturismi, come disciplinato nelle Attività complementari all'attività agricola, di cui alla norma generale per le Zone E;

6. Parametri urbanistici ed edilizi:

- Superficie minima del lotto: 5,00 Ha
- Indici di edificabilità fondiaria:
  - impianti connessi alla conduzione agricola del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali:  $I_f \leq 0,05$  mc/mq;
  - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva):  $I_f \leq 0,01$  mc/mq;
  - strutture per l'agriturismo (Du\_E7): secondo quanto disciplinato nelle Attività complementari all'attività - agricola, di cui alla norma generale per le Zone E;
  - punti di ristoro (Du\_B.11): 0,05 mc/mq, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3 vincolata al fondo agricolo;
- Parametri edilizi di base:
  - Distanze: distanza tra edifici  $\geq 10,0$  ml; distanza dal confine  $\geq 6,0$  ml;
  - Du\_E.2 - Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo;
  - Du\_E.6 - Fabbricati funzionali alle attività di forestazione produttiva;

6.1 Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione residenziale.

## 7. DISCIPLINA URBANISTICA PROPOSTA

Al fine di porre rimedio alla situazione attuale e di riallineare la disciplina urbanistica dell'area interessata con il reale contesto dei luoghi, si ritiene di proporre che questa possa essere classificata come zona a servizi e attrezzature sportive.

Più in dettaglio si chiede possa essere individuata all'interno della sottozona già esistente e definita **G2.c** "*Servizi ed attrezzature sportive*".

Al fine di rendere perfettamente compatibili le norme già definite (che subordinano l'esistenza di tali zone ad una pianificazione mediante strumento urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata), le stesse dovranno essere aggiornate di modo che questa eventualità non sia contemperata per le situazioni riconosciute già esistenti e consolidate come la nostra.

Si riportano di seguito le norme che caratterizzano le zone C2 e nel dettaglio le G2.c "*Servizi ed attrezzature sportive*", con (in colore rosso) le aggiunte richieste.

### Articolo 44 - Sottozona G2 Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero

1. La Sottozona G2 identifica le aree urbane attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.
2. Costituiscono parte del patrimonio di aree e servizi esistenti e funzionanti del territorio di Monastir, realizzati a seguito di strumenti urbanistici attuativi o realizzati a seguito di singoli interventi assentiti in regime di concessione diretta.
3. Il Piano Urbanistico Comunale prevede la seguente articolazione per Subzone funzionali:
  - G2.a - Parco di Santa Lucia
  - G2.b - Parco territoriale delle cave
  - G2.c - Servizi e attrezzature sportive
  - G2.d - Ambiti di riqualificazione ambientale e per la fruizione naturalistica e sociale
  - G2.e - Servizi e attrezzature per avioturismo

### **G2.c - Servizi e attrezzature sportive**

1. Identifica le aree destinate all'organizzazione di servizi e attrezzature a carattere sportivo, ricreativo e per la fruizione ambientale.
2. Il Piano si attua mediante strumento urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata, esteso all'intera Subzona urbanistica. Prioritariamente devono essere recuperati gli edifici esistenti.

**2.bis** Nelle aree già antropizzate alla data di vigenza del presente PUC, con destinazioni d'uso coerenti con quelle consentite nel successivo paragrafo 3, gli interventi edilizi sono realizzati in permesso di costruire diretto, senza quindi pianificazione attuativa.

3. Destinazioni d'uso consentite:

- Du\_B. Turistico – ricettiva, unicamente le categorie funzionali:
- Du\_B.1 - Alberghi (quale attività complementare alle attrezzature sportive)
- Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le categorie funzionali:
- Du\_D.7- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du\_D.13 - Attrezzature culturali e museali
- Du\_D.14 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero
- Du\_D.16 - Attrezzature per attività sportive esclusivamente all'aria aperta

4. Parametri urbanistici ed edilizi di base:

- **Indice di edificabilità fondiario: 0,7 mc/mq**
- Distanze: distanze dal confine  $\geq 10,0$  ml; sono fatte salve eventuali situazioni preesistenti;
- Altezza:  $H \leq 4,00$  m corrispondente a un piano fuori terra

5. La progettazione delle attrezzature non dovrà interferire con l'ecologia del sistema di riferimento, sia per quanto concerne gli aspetti idrici che ecologici; le opere a verde e le piantumazioni utilizzate dovranno provenire da ecotipi locali, appartenenti al paesaggio agricolo di riferimento, evitando varietà tipicamente ornamentali, in quanto non coerenti con il contesto vegetazionale locale.

## 8. STRALCIO PLANIMETRICO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE E PROPOSTA

Vengono di seguito rappresentati gli stralci planimetrici della disciplina urbanistica vigente e di quella proposta, come rappresentato anche nelle tavole allegate all'istanza.



Figura 9 – Disciplina urbanistica vigente

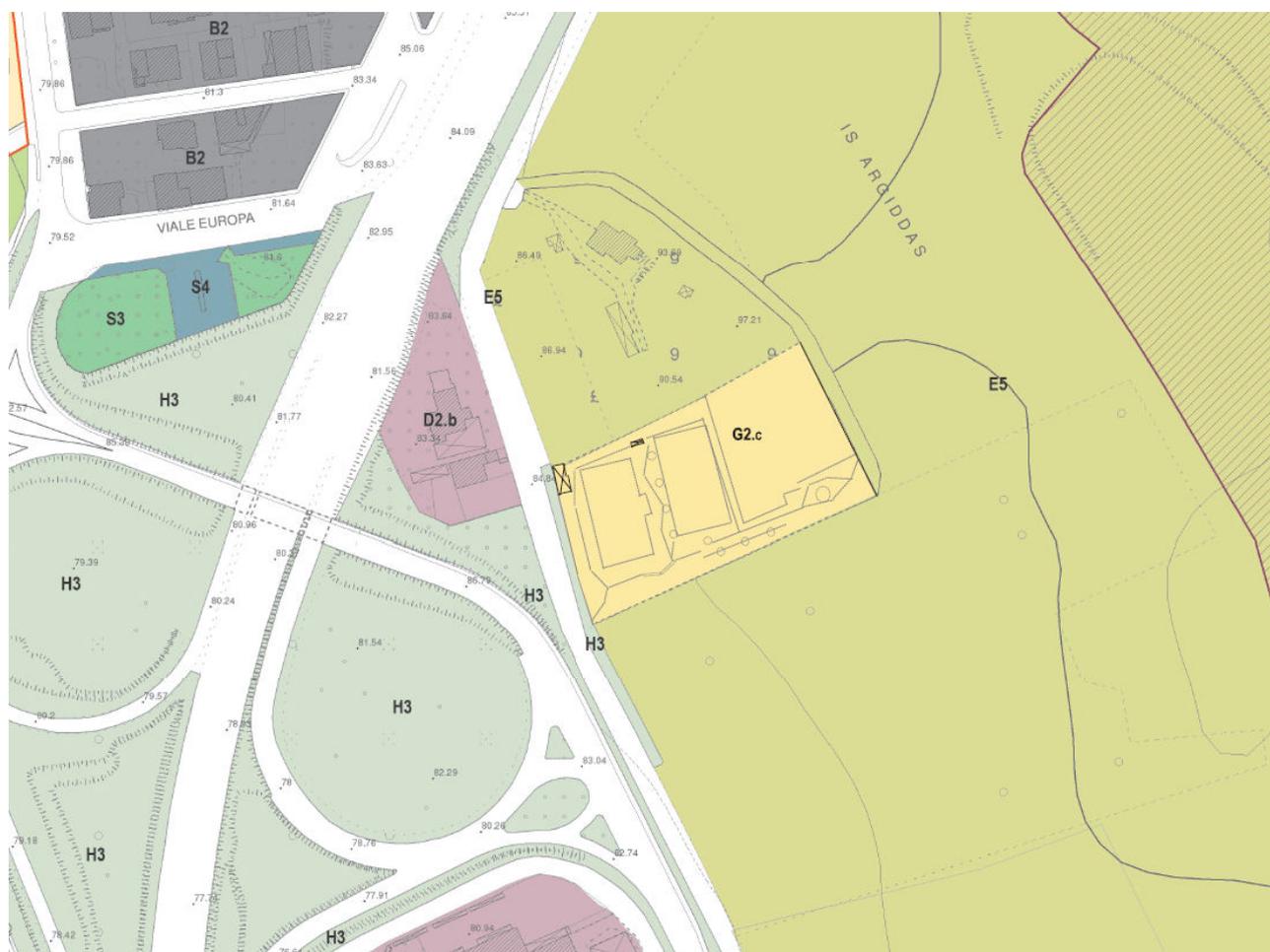


Figura 10 – Disciplina urbanistica proposta

**E - Zona agricola**

- E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
- E5 - Aree marginali per attività agricola

**G - Servizi generali**

- G1.a - Attrezzature direzionali e amministrative
- G1.b - Attrezzature sanitarie e di recupero e riabilitazione
- G2.a - Parco di Santa Lucia
- G2.b - Parco territoriale delle cave
- G2.c - Servizi e attrezzature sportive
- G2.d - Ambiti di riqualificazione ambientale e per la fruizione naturalistica e sociale
- G2.e
- G3.a - Scuola di formazione personale penitenziario
- G3.b - Comando dei Carabinieri
- G3.c - Deposito Vigile del Fuoco
- G4.a - Cimitero
- G4.b - Impianti tecnologici
- G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

Il Tecnico  
Ing. Igor Locci