



**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

> CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI
Settore 1 - Pianificazione e Sviluppo Locale
Servizio Pianificazione e VAS
Ufficio VAS
PEC: protocollo@pec.cittametropolitanacagliari.it

COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA
Settore 11 - Pianificazione Urbanistica Strategica -
SUAPE - Fondi UE - Paesaggio - Attività produttive -
Promozione del territorio – Turismo
PEC: protocollo@pec.comune.quartusantelena.ca.it

E, p.c. SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO
SARDEGNA MERIDIONALE
PEC: eell.urb.tpaesaggio.ca@pec.regione.sardegna.it

Oggetto: Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della “Variante al planivolumetrico per l'accorpamento dei lotti nn. 5 e 6 in un unico lotto edificabile nella lottizzazione Costa Alta Foxi”. Trasmissione parere. Autorità Procedente: Comune di Quartu Sant'Elena. Autorità Competente: Città Metropolitana di Cagliari.

Con riferimento alla nota prot. n. 4228 del 06.02.2025, ricevuta in data 11.02.2025 ed acquisita agli atti al prot. n. 7328 del 12.02.2025, con la quale si richiedono contributi per il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per la variante in oggetto, si rappresenta quanto segue.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il Piano di lottizzazione Costa Alta Foxi è situato al Km 5,500 della Strada Provinciale n. 17 – Via Leonardo da Vinci: l'area in oggetto è compresa tra il Piano di lottizzazione Bellavista a nord, la Via Is Pardinis ad est, la fascia di rispetto del Rio Foxi ad ovest e la Strada Provinciale n. 17 a sud.

Il piano di lottizzazione è stato approvato dall'Amministrazione Comunale con le Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 101 del 24.06.2004 e n. 62 del 31.03.2005, ed è stato convenzionato in data 15.11.2005 (Repertorio n. 114782). A seguito del collaudo, avvenuto in data 28.07.2015, le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione risultano regolarmente eseguite.

La superficie interessata dal piano di lottizzazione è pari a 50.360 mq, la quota prevista in cessione per verde e servizi pubblici è pari a 16.283 mq, la volumetria complessiva è pari a 20.144 mc, di cui 14.100 mc come quota residenziale, 4.028,80 mc per servizi strettamente connessi alla residenza e 2.014 mc per le opere pubbliche. Il numero di abitanti complessivamente insediabili è pari a 202.



**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

La variante si è resa necessaria per la fusione dei lotti nn. 5 e 6 in un unico lotto residenziale, poiché il lotto 6 non raggiunge la superficie minima edificabile di 500 mq, prevista dalle NTA del PUC. Questo a causa di una porzione di terreno pari a 29 mq, di proprietà diversa da quella del resto del lotto n. 6 e che non ha mai aderito alla lottizzazione. Pertanto, viene proposto l'accorpamento dell'area residua del lotto n. 6, pari a 471 mq, al lotto n. 5 di 500 mq, per costituire un unico lotto di 971 mq.

La pianificazione paesaggistica

L'areale risulta all'interno dell'Ambito di Paesaggio Costiero n. 27 "*Golfo Orientale di Cagliari*" (Tav. 557 II).

I lotti interessati ricadono nei seguenti vincoli paesaggistici:

- "Fascia costiera" di cui all'art. 17, comma 3, lett. a), come definita dall'art. 19, comma 3, lett. b), delle NTA del PPR;
- all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri da fiumi e torrenti (*Riu Foxi*), tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.lgs. n. 42/2004.

Rapporti col PAI

Dalla verifica su Sardegna Mappe, l'areale dei due lotti oggetto di variante non appare interessato da aree a pericolosità idraulica o da frana.

La pianificazione comunale

La lottizzazione ricade in zona C residenziale di espansione - sottozona C.F *Sobborghi Giardino di Margine Rosso - Costa di Sopra*. Le prescrizioni urbanistiche per tale zona sono dettate dall'articolo 12 delle Norme di Attuazione del PUC, mentre l'ambito della lottizzazione è classificato F.N. Per tale ambito è prevista l'edificabilità residenziale sulla base dell'indice territoriale pari a 0,40 mc/mq, con lotto minimo di 500 mq; la zonizzazione prevede ambiti preferenziali di localizzazione del verde e aree di cessione per servizi, che devono essere recepiti in sede di redazione del piano attuativo.

CONSIDERAZIONI

Dal punto di vista dei possibili impatti ambientali, con particolare riferimento all'influenza con piani e/o programmi sovraordinati, sugli aspetti del carico urbanistico ed antropico, sull'uso del suolo, esaminata la documentazione ed alla luce delle considerazioni soprariportate, non emergono elementi critici da segnalare ai fini della valutazione ex articolo 12 del D.lgs. n. 152/2006.

Si coglie comunque l'occasione per illustrare al Comune alcune considerazioni di tipo urbanistico:

- La normativa del PUC prescrive che i tipi edilizi della lottizzazione possano essere la casa isolata nel lotto, singola o binata, oppure case a schiera, se esplicitamente previste nel "Progetto Guida". Poiché nei due lotti si intendono realizzare tre unità immobiliari, non ricorre, evidentemente, il caso della casa isolata singola o binata bensì quello delle case a schiera, ma, non disponendo dei tipi edilizi previsti dalla lottizzazione, non si è in grado di fare alcuna valutazione in merito.
- Per quel che riguarda la lottizzazione in senso ampio, si rileva che con la variante proposta la porzione del lotto pari a 29 mq, non aderente alla lottizzazione, viene resa, di fatto, inedificabile, in quanto quello che è stato sinora approvato è uno stralcio funzionale che, però, non prevedeva la possibilità di convenzionare separatamente la porzione in questione (nessun accesso dalla viabilità di piano). Poiché



**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

con il nuovo intervento sarà quindi definitivamente preclusa la possibilità di sfruttare in maniera autonoma tale porzione, ancorché esigua, sarebbe auspicabile, anche al fine di evitare futuri contenziosi, la modifica della perimetrazione del piano attuativo e la successiva riclassificazione della porzione di 29 mq in zona E, tramite apposita variante urbanistica (da classificarsi come *non sostanziale*, così come disposto al punto 3.3 dell'Atto di indirizzo allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29.01.2019.

Per qualsiasi chiarimento è possibile contattare l'Ing. Giuseppe Vargiu, responsabile del Settore pianificazione comunale per la Sardegna meridionale - Città Metropolitana di Cagliari, al numero 070 606 4958, e-mail: givargiu@regione.sardegna.it.

Il Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu
(firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n. 82/2005)

Resp. Sett./Funz.: Istruttore: Ing. Giuseppe Vargiu
Istruttore Tecnico: Geom. Antonio Castiglia

