COMUNE DI DECIMOMANNU

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

IV settore – (URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAPE)

Piazza Municipio 1 - 09033 – Decimomannu (CA)

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

VARIANTE AL PUC

PER LA RICLASSIFICAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL NUOVO TRACCIATO DELLA SS 130

RELAZIONE TECNICA

Aggiornamento novembre 2025

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Sommario

Premessa 3

Riferimenti normativi 5

Tipologia della variante 5

Motivazioni e finalità della variante al P.U.C. 7

Analisi delle variazioni urbanistiche operate 7

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Premessa

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) attualmente vigente nel Comune di Decimomannu è uno strumento urbanistico che risale al 2001 e che, dopo una prima fase di prima operatività, è stato variato a seguito di subentrate necessità di adeguamento normativo e cartografico, con quattro successive varianti (l'ultima variante n. 4 è stata approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20.11.2014).

Con deliberazione della Giunta comunale n. 166/2024, il IV Settore è stato incaricato di procedere, con la massima sollecitudine possibile, alla ricognizione di tutte le aree per le quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio e alla ripianificazione mediante riclassificazione o reiterazione dei vincoli decaduti delle aree interessate dal nuovo tracciato della SS130 in attuazione del progetto denominato "S.S. 130 "Iglesiente" - Eliminazione degli incroci a raso da Cagliari a Decimomannu da km 3+000 a 15+600" e alla predisposizione di tutti gli atti necessari per la presentazione al Consiglio comunale della proposta di adozione preliminare di una variante al Piano Urbanistico, entro e non oltre il mese di dicembre 2024;

In particolare, detta deliberazione indicava i seguenti indirizzi:

recepimento del nuovo tracciato della SS130 e riclassificazione delle aree per le quali risulta cessato il vincolo imposto dal vecchio tracciato con trasformazione delle zone H in zone D, G ed E3 nel rispetto delle zone omogenee attribuite alle zone circostanti;

eliminazione dello svincolo previsto a ridosso dell'Area fieristica in quanto non sono previsti interventi da parte di ANAS per la sua realizzazione;

eliminazione della strada di piano che da via delle Aie portava al quadrifoglio previsto nell'attuale pianificazione che non esiste nel nuovo tracciato della SS 130;

riduzione delle zone B* ai soli comparti compresi nel perimetro del centro matrice e del centro storico;

con deliberazione della Giunta comunale n. 166/2024, il IV Settore è stato incaricato di procedere, con la massima sollecitudine possibile, alla ricognizione di tutte le aree per le quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio e alla ripianificazione mediante riclassificazione o reiterazione dei vincoli decaduti delle aree interessate dal nuovo tracciato della SS130 in attuazione del progetto denominato "S.S. 130 "Iglesiente" - Eliminazione degli incroci a raso da Cagliari a Decimomannu da km 3+000 a 15+600" e alla

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

predisposizione di tutti gli atti necessari per la presentazione al Consiglio comunale della proposta di adozione preliminare di una variante al Piano Urbanistico, entro e non oltre il mese di dicembre 2024;

In particolare, detta deliberazione indicava i seguenti indirizzi:

- recepimento del nuovo tracciato della SS130 e riclassificazione delle aree per le quali risulta cessato il vincolo imposto dal vecchio tracciato con trasformazione delle zone H in zone D, G ed E3 nel rispetto delle zone omogenee attribuite alle zone circostanti;
- eliminazione dello svincolo previsto a ridosso dell'Area fieristica in quanto non sono previsti interventi da parte di ANAS per la sua realizzazione;
- eliminazione della strada di piano che da via delle Aie portava al quadrifoglio previsto nell'attuale pianificazione che non esiste nel nuovo tracciato della SS 130;
- riduzione delle zone B* ai soli comparti compresi nel perimetro del centro matrice e del centro storico;

Il Consiglio comunale, secondo la deliberazione n. 64 del 30.12.2024, si era già espresso favorevolmente alla variante in argomento che era stata adottata come ***non sostanziale***, ma il competente ufficio regionale che con nota prot. 4936 del 29.01.2025 ha trasmesso le seguenti osservazioni: *"viene modificato il regime giuridico delle zone B* esterne al centro matrice, eliminata una viabilità di piano classificata "principale" dal PUC e viene modificata la qualificazione degli ambiti territoriali individuati (nuovi tasselli di zone D, G e nuove aree S esterne al centro abitato, con riclassificazione di zone C ed E), la variante è da ritenersi sostanziale, ricadendo rispettivamente nelle fattispecie di cui alle lettere a) e c) del punto 3.1 dell'Atto di indirizzo allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29.01.2019. Pertanto, dovrà essere seguita la procedura di cui all'art. 20 della LR n. 45/1989, come indicato dal comma 27 dello stesso articolo e come meglio specificato nell'Atto di indirizzo sopra citato."*

Si rende, pertanto, necessario quindi **riadottare** la variante al PUC vigente come ***sostanziale*** confermando che la stessa è funzionale al recepimento della modifica del tracciato della SS130, con trasformazione di zone urbanistiche da H (fasce di rispetto) a zone D, G ed E3 per effetto della riclassificazione delle stesse in seguito alla decadenza del vincolo preordinato all'esproprio apposto al momento dell'adozione del primo progetto di modifica della SS130 e decaduto per le parti non interessate dal nuovo tracciato.

C.F. 80013450921 **P.IVA 01419800923**	**Tel. 070966701 – 0709667039**	**MAIL**: psaba@comune.decimomannu.ca.it **PEC**: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Con l'adozione della presente variante si elimina la modifica del regime giuridico delle zone B* esterne al centro matrice, confermando invece la classificazione a B* delle aree come nella variante n.4 al PUC.

Riferimenti normativi

• Legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale

• L. R. Sardegna 11/01/2019, n. 1 Legge di semplificazione 2018.

• Atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019 (legge di semplificazione 2018) in ordine ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio (Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29.1.2019)

Tipologia della variante

Sulla base delle norme citate le varianti al Piano Urbanistico Comunale si dividono in tre macro categorie:

- quelle sostanziali disciplinate dal comma 23 dell'art. 20 della L.R 45/1989[1];

- quelle che non si considerano varianti, ai sensi del comma 25 dello stesso art. 20 appena citato[2];

---

[1] Art. 20 L.R. 45/89

….. OMISSIS ……

Comma 23. 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.

[2] Comma 25. Non costituiscono varianti al piano le modifiche che:

a) correggono errori materiali;

b) eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento quando sia evidente e univoco il rimedio;

c) correggono o adeguano gli elaborati del piano per assicurare chiarezza e univocità senza incidere sulle scelte di pianificazione;

d) aggiornano, con finalità di riordino, gli elaborati cartografici e normativi del piano in recepimento di varianti già approvate conseguenti all'approvazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, alla sottoscrizione di accordi di programma o di pianificazione,

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

- quelle residuali che vengono classificate come non sostanziali[3].

Nel nostro caso si tratta di una variante che modifica gli ambiti territoriali e che, come specificato al punto 3.3 dell'Atto di indirizzo sopra citato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29.1.2019, si considera sostanziale in quando è *interessa l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano*. La SS 130 è infatti opera strutturale di competenza non comunale ma la cui realizzazione (modifica nel caso in argomento) comporta riflessi su tutte le aree ad essa adiacente.

Le modifiche comportano:

- la riclassificazione di alcune aree e l'attribuzione alle stesse di una nuova zona urbanistica (D, G o E3);
- introducono nuove aree a destinazione agricola a ridosso della SS 130 in continuità con altre zone omogenee E3);
- introducono aree di salvaguardia, che non riguardino beni paesaggistici, con normativa conforme alle altre zone di salvaguardia già individuate dal piano (modifica delle zone H in conformità al nuovo tracciato della SS130);
- reiterano vincoli preordinati all'esproprio (reiterazione delle zone H del tracciato delle SS130 non modificate dal nuovo progetto;
- introducono aree per standard urbanistici all'interno del centro urbano edificato con riclassificazione di aree già destinate ad edificazione (si tratta di piccoli incrementi della superficie dei comparti G.7 e D. 23, tutt'ora in gran parte privi di pianificazione attuativa, e del comparto S.3 che sarà destinato all'attuazione del Progetto " I Parchi del Benessere" inserito nel piano urbano integrato della Città Metropolitana di Cagliari n. 4 – "Anello sostenibile piano urbano integrato della Città Metropolitana di Cagliari", finanziato nell'ambito del PNRR, che si trovano a ridosso della SS130 riclassificate per l'eliminazione di uno svincolo "a quadrifoglio" nel nuovo progetto della SS130);

---

alle intese Stato-Regione nell'ambito delle procedure di localizzazione di opere di interesse statale o in recepimento di variazioni automatiche previste dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

[3] Comma 26. I casi diversi da quelli elencati nei commi 23 e 25 sono varianti non sostanziali.

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Le varianti sostanziali seguono la procedura delineata nei commi dal 1 al 20, in quanto compatibili. In particolare, troveranno applicazione il comma 6, secondo periodo, il comma 7, il comma 9, e i commi dal 12 fino al 20.

Motivazioni e finalità della variante al P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale nell'attuale versione individua, relativamente all'eliminazione degli incroci a raso della Strada Statale 130 una soluzione progettuale non più coerente con quanto previsto dallo studio progettuale già in fase avanzata (progetto definitivo) elaborato dall'ANAS e che attualmente è stato depositato presso il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica per la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale.

Peraltro, i vincoli preordinati all'esproprio delle aree interessate dal "vecchio tracciato" risultano decaduti, rendendo pertanto necessario nella presente variante, operare una ricognizione di tutte le aree e procedere alla ripianificazione mediante la riclassificazione o reiterazione dei vincoli decaduti delle aree interessate dal nuovo tracciato della SS130.

In relazione alla sostenibilità ambientale della presente variante si allega il Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Si sottolinea che gli aspetti di rilievo collegati alla presente variante al PUC sono i medesimi contenuti nella procedura per la Valutazione di Impatto Ambientale della quale è oggetto il Progetto definitivo denominato "S.S. 130 "Iglesiente" - Eliminazione degli incroci a raso da Cagliari a Decimomannu da km 3+000 a 15+600".

Analisi delle variazioni urbanistiche operate

Con la presente variante si prevederà sostanzialmente al recepimento nell'atto di Pianificazione Comunale del progetto di eliminazione degli incroci a raso della Strada Statale 130 che comporterà:

- individuazione di Zone urbanistiche H per le aree interessate dal nuovo tracciato delle opere previste dal progetto di eliminazione degli incroci a raso della SS130;
- trasformazione in Zona D, G e E3 delle aree risultanti libere dalla vecchia soluzione, rendendole coerenti rispetto alle zone omogenee circostanti;

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

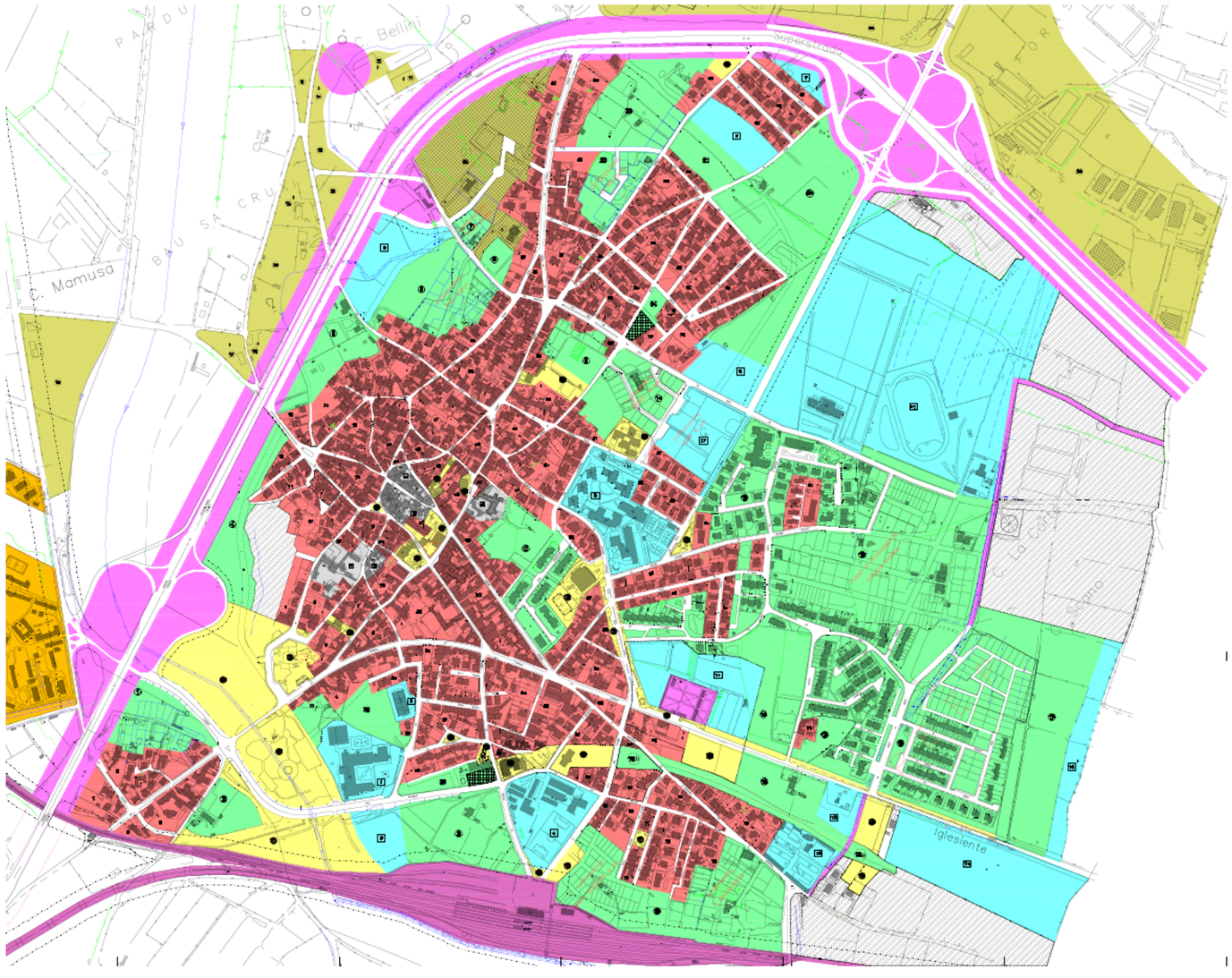
MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

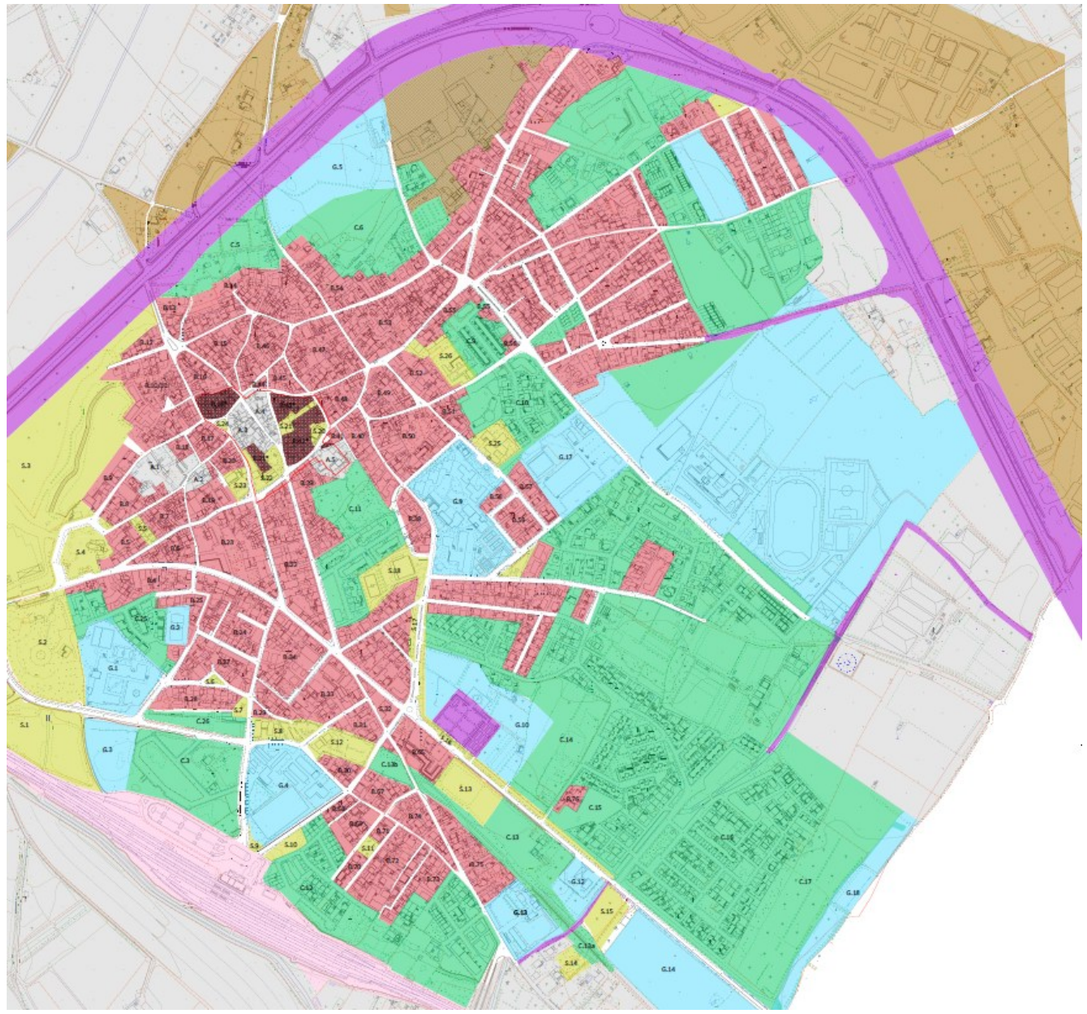
- Individuazione di nuove zone S delle aree prossime al Polo Fieristico in relazione ai vincoli di inedificabilità gravanti su dette aree e derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, Piano Stralcio delle Fasce Fluviali e Piano Regionale per il Rischio Alluvioni, per la prevista realizzazione dell'intervento denominato "Parchi del benessere" e per la non più prevista realizzazione della viabilità di servizio della Strada Statale 130;

Nelle pagine seguenti le tavole sinottiche generali e di dettaglio delle variazioni operate.

Stralcio Piano Urbanistico Comunale (Ante Intervento)



Stralcio Piano Urbanistico Comunale (Post Intervento)



C.F. **80013450921**

P.IVA **01419800923**

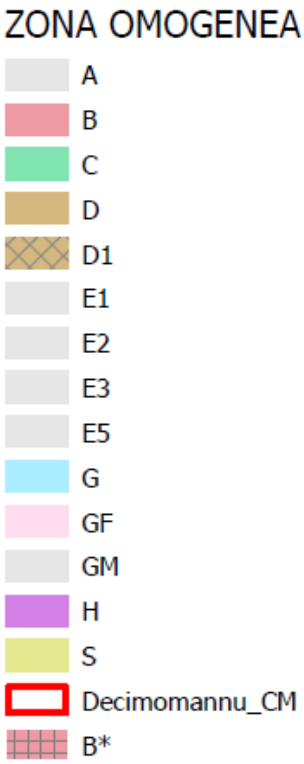
Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Tavole sinottiche delle variazioni

LEGENDA



C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

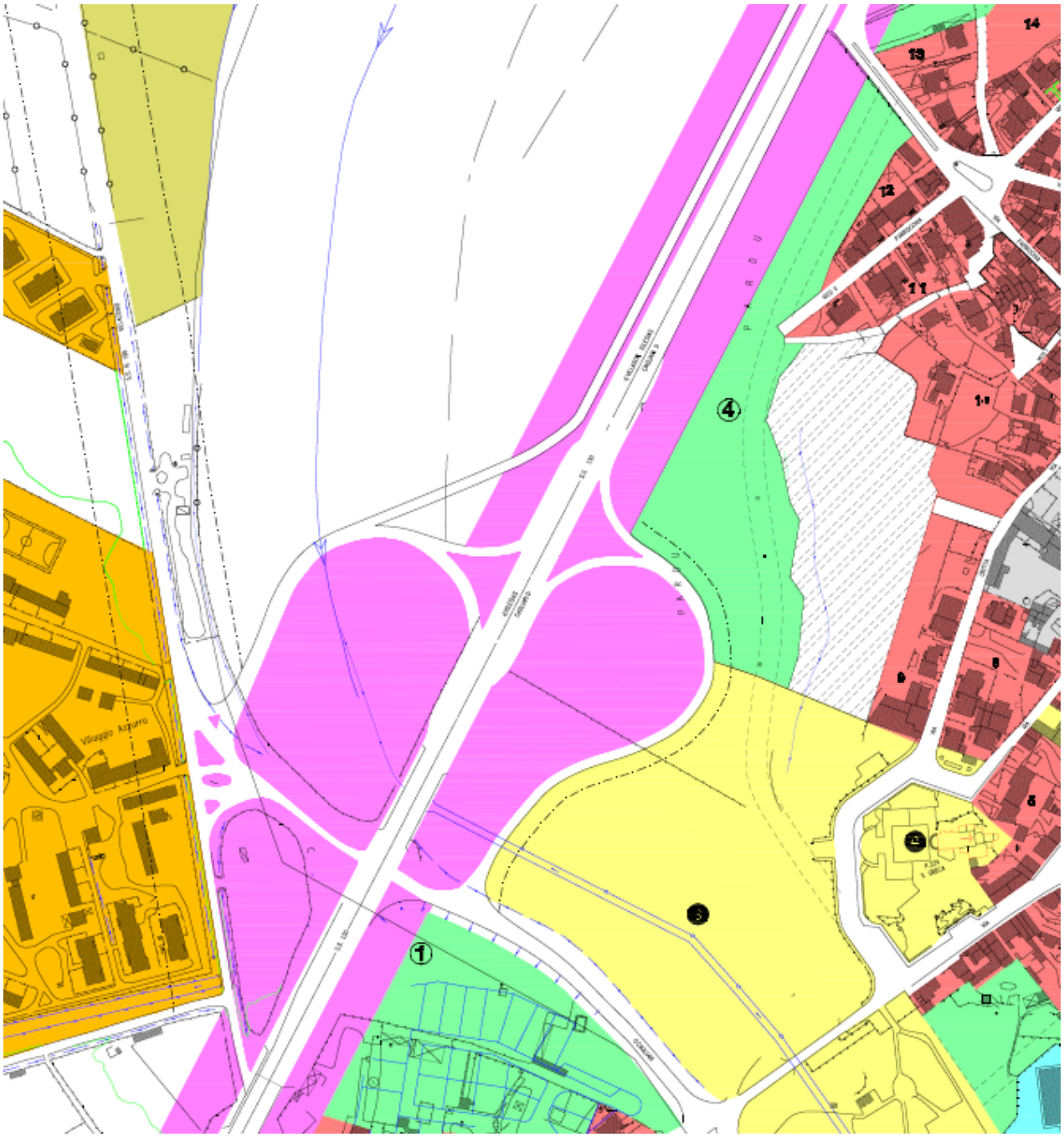
Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Comparto delle aree prossime al Polo Fieristico.

Puc Attuale



C.F. 80013450921

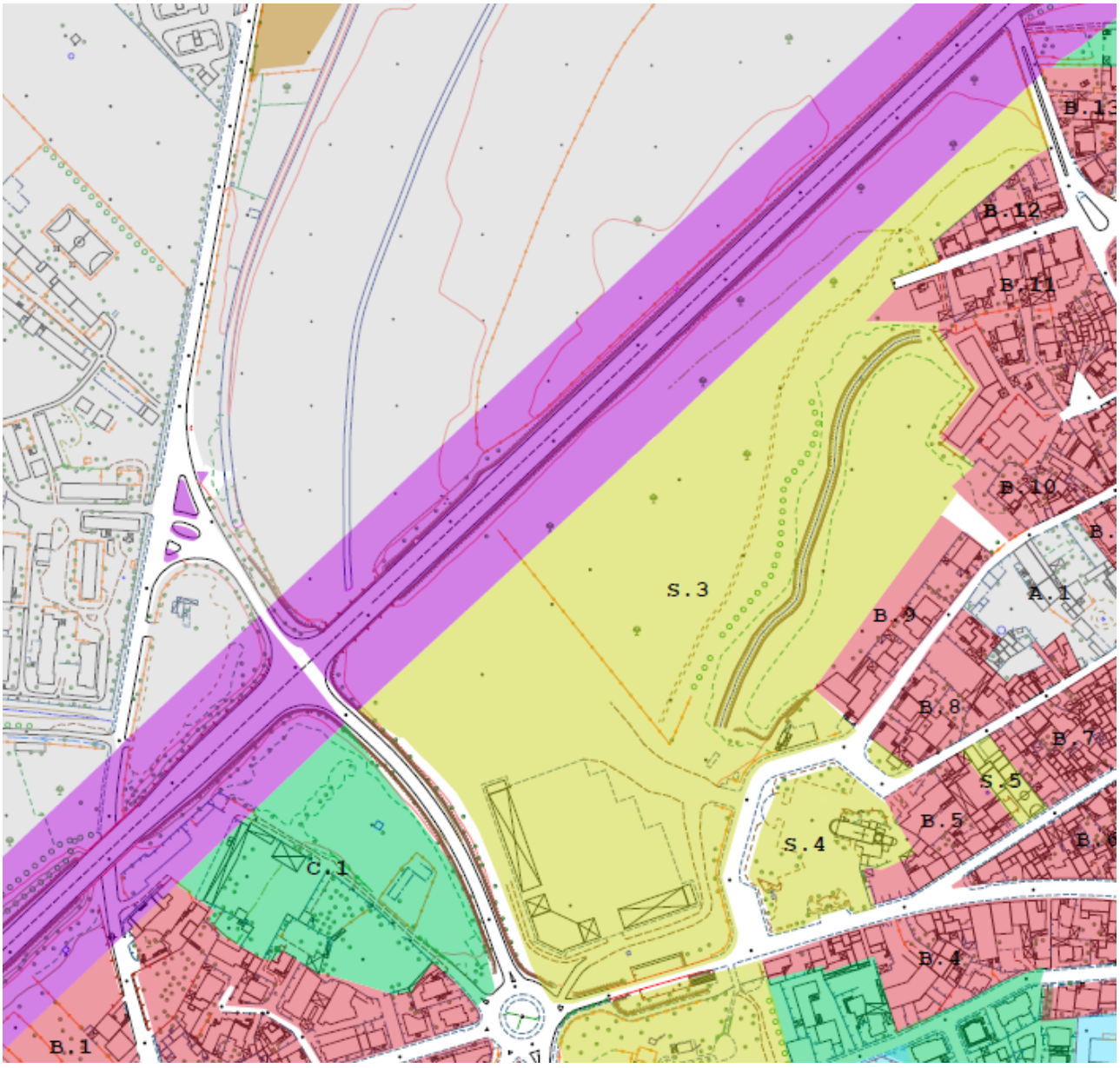
P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Puc in Variante



Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n. 3 di zona S. Con la presente variante il comparto 3 verrà ampliato in relazione ai vincoli di inedificabilità gravanti su dette aree derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, Piano Stralcio

C.F. 80013450921 **P.IVA 01419800923**	**Tel. 070966701 – 0709667039**	**MAIL**: psaba@comune.decimomannu.ca.it **PEC**: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

delle Fasce Fluviali e Piano Regionale per il Rischio Alluvioni, per la prevista realizzazione dell'intervento denominato "Parchi del benessere" e per la non più prevista realizzazione della viabilità di servizio della Strada Statale 130;

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

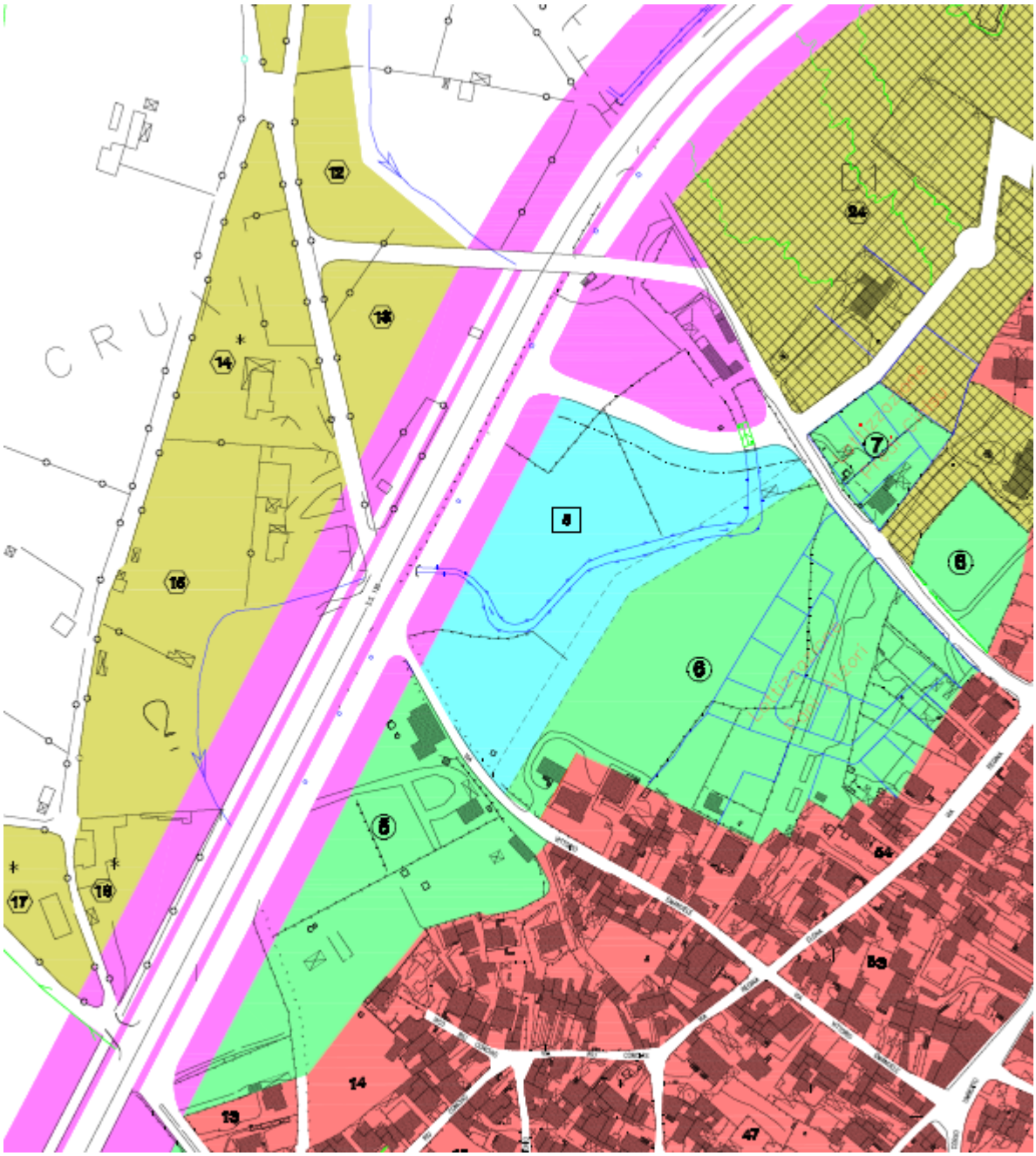
Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Comparto compreso tra le vie Immacolata e via Vittorio Emanuele.

Puc Attuale



C.F. 80013450921

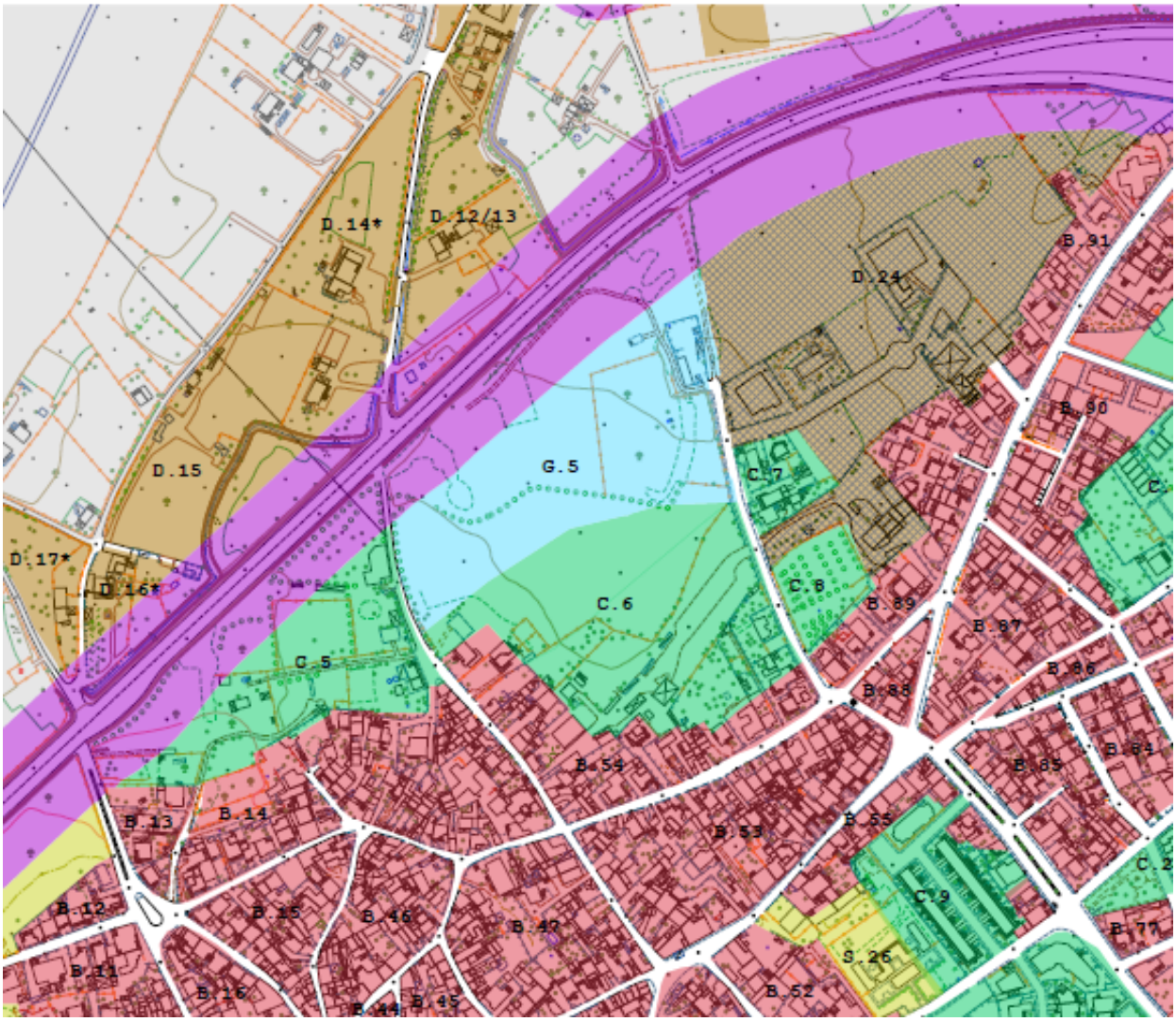
P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Puc in Variante



Si prevede la riqualificazione dell'originale comparto n.5 destinato a zona S, che con la presente variante verrà esteso fino alla via Immacolata a seguito della non più prevista realizzazione della viabilità di servizio della Strada Statale 130.

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

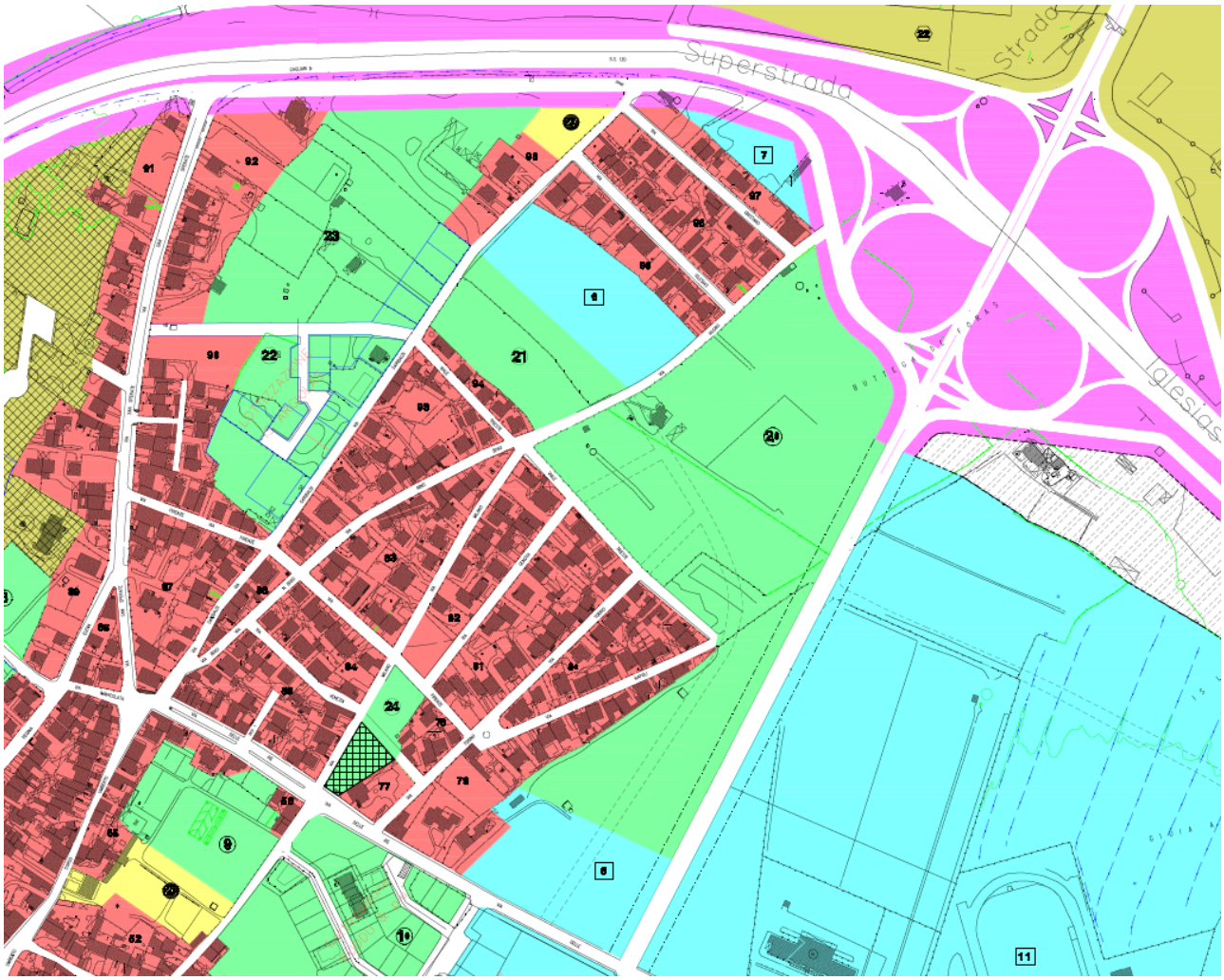
Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Comparto delimitato tra la zona omogene D (Comparto 22 e 23), il Comparto di zona G (Comparto 7 e 11) e il Comparto di Zona C (comparto 20).

Puc Attuale



C.F. 80013450921

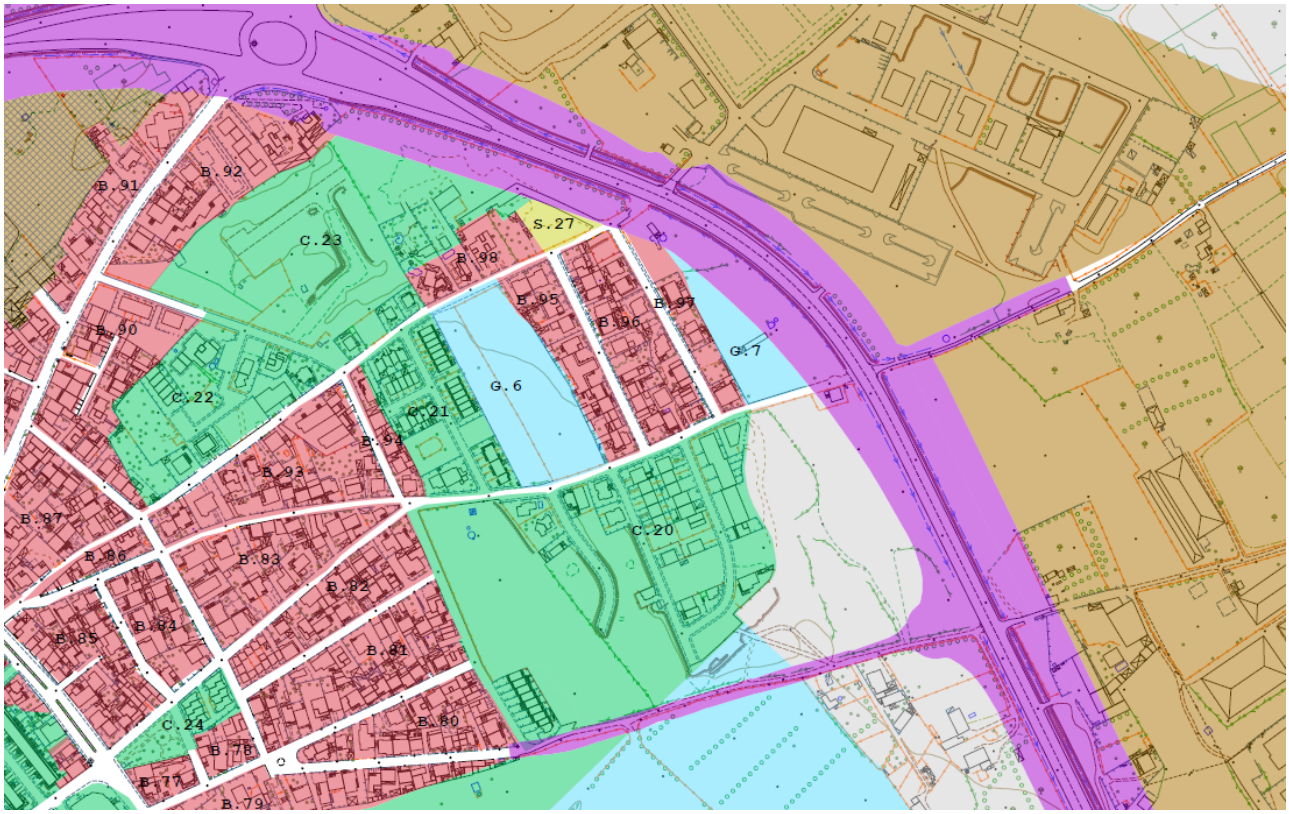
P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

Puc in Variante



Si prevede la riqualificazione di questo ambito territoriale in relazione alla diversa soluzione progettuale prevista dalla progettazione finalizzata alla realizzazione degli interventi di eliminazione degli incroci a raso della Strada Statale 130 da Decimomannu ad Elmas in corso di definizione che comporterà in una estensione delle zone omogenee D, G al limite della zona H originariamente prevista e nella individuazione della zona E3 del comparto compreso tra il prolungamento delle vie Nino Bixio e Napoli attiguo alla Strada Statale 130.

C.F. 80013450921

P.IVA 01419800923

Tel. 070966701 – 0709667039

MAIL: psaba@comune.decimomannu.ca.it

PEC: protocollo@pec.comune.decimomannu.ca.it

CONCLUSIONI

La presente variante al Piano Urbanistico Comunale, in conformità agli obiettivi che il PUC vigente fissò nel 2001, è finalizzata sostanzialmente alla ricognizione delle aree per le quali sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio e alla ripianificazione mediante riclassificazione o reiterazione dei vincoli decaduti delle aree interessate dal nuovo tracciato della SS130

La variante rispetta i principi dello sviluppo sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle risorse naturali ed alla qualità della vita, non determina un incremento della capacità insediativa e rappresenta un passo concreto funzionale per la salvaguardia di parte del tessuto urbano, basata sulla riduzione delle aree da occupare per la realizzazione dell'importante opera di viabilità extraurbana consistente nella realizzazione degli interventi di eliminazione degli incroci a raso della Strada Statale 130 da Decimomannu ad Elmas, che potranno essere utilizzate favorire lo sviluppo di iniziative imprenditoriali, ma anche e soprattutto attuando interventi mirati a migliorare la vivibilità delle aree urbane.