



A: Comune di Cagliari  
Servizio urbanistica e rigenerazione urbana  
PEC: protocollo generale@comune.cagliari.legalmail.it  
Mail: pianificazione.territorio@comune.cagliari.it

**Oggetto:** Indizione conferenza di servizi istruttoria preliminare alla formulazione del parere preventivo da parte del Consiglio comunale in ordine alle proposte di programma integrato di riordino urbano presentate al Comune di Cagliari. **Riscontro a valle dell'incontro preliminare del 24 luglio 2025.**

Con riferimento alla Vostra nota, pervenuta a questo protocollo con il n. 26999 in data 21.07.2025, avente ad oggetto l'indizione della conferenza di servizi istruttoria preliminare per la formulazione del parere preventivo da parte del Consiglio Comunale in relazione alle sette proposte di programma integrato di riordino urbano (P.I.R.U.) presentate al Comune di Cagliari, si comunica quanto segue.

Alla luce degli esiti dell'incontro preliminare svoltosi in forma sincrona il 24 luglio 2025, e considerato che tutte le proposte presentate dovranno essere oggetto di parere preventivo da parte del Consiglio Comunale, si evidenzia quanto segue:

- Tutti i programmi finalizzati alla rigenerazione urbana di aree degradate o dimesse, al momento della loro approvazione, dovranno essere sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 152/2006.
- A tal fine, ciascun programma dovrà essere corredato di un rapporto preliminare contenente una descrizione dettagliata del piano o programma specifico e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione, con riferimento ai criteri dell'allegato I del suddetto decreto legislativo.
- Il rapporto preliminare dovrà consentire l'emissione del parere motivato volto a stabilire l'assoggettabilità o meno del piano o programma alla procedura di VAS.

Inoltre, volendo già da subito sottolineare alcuni aspetti che sono emersi dalle riflessioni congiunte, si sottolinea l'importanza di:

- interpretare la redazione e adozione di tali strumenti come occasione di reale rigenerazione urbana, attraverso la quale, tramite indirizzo da parte dell'organo deliberante, poter imprimere una volontà concreta di realizzazione di servizi collettivi (case di quartiere, dei mestieri, della musica, ecc) e di aree a fruizione collettiva diversificata, scongiurando inoltre la replicabilità, da parte dei proponenti, di servizi avulsi dal contesto (leggasi centri commerciali/supermercati);
- evitare la possibilità di, seppur in incremento, annessione al patrimonio comunale di cessioni non realizzate e per le quali non si sia stimato un concreto bilancio economico finanziario in termini di manutenzione (rif. aree verdi);
- promuovere il coinvolgimento attivo dei proponenti privati nella trasformazione e realizzazione delle opere;
- individuare, già dalla genesi del percorso di rigenerazione, le fonti di eventuali finanziamenti da dover attivare per realizzare in concreto la totalità delle proposte, anche e specie sulla componente pubblica;
- corredare le proposte (es. Terramaini) di opportuni studi a carattere settoriale (es. trasportistico) che

indirizzino correttamente le scelte e che siano di supporto alle analisi di fattibilità e sostenibilità, nonché alle valutazioni ambientali;

- attivare senza indugio scelte di interventi che potenzino le progettualità già in atto e che, anche attraverso l'accesso a strumenti finanziari agevolati (es. BEI per PUI – Anello sostenibile), generino valore territoriale nell'immediato futuro e risolvano questioni urbane in un approccio olistico e globale.

Pertanto, così come normato dall'art. 11 comma 1 del D. Lgs. 152/2006, si richiede, già contestualmente all'avvio del processo di formazione di ciascun piano integrato, il coinvolgimento di questo Ente al fine di garantire l'accompagnamento tecnico e amministrativo durante l'intero iter del relativo strumento urbanistico.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio  
*Dott.ssa Emanuela Murrone*

Il Responsabile del Servizio  
*Ing. Isabella Ligia*

Il Dirigente  
*Ing. Paolo Mereu*