



**COMUNE DI SELARGIUS**  
*Provincia di Cagliari*

*Assessorati all'Urbanistica e Viabilità*

*AREA 5: Urbanistica - Edilizia - Sportello Unico*

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**PROGETTO DI PIANO**

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

*Elaborato N. 0 ter*

*Data: Aprile 2017*  
*Agg.:*

*Direttore d'Area:* Dott. Ing. Pierpaolo Fois

***Tecnici dell'Area 5***

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Dott. Ing. Maura Salis

Geom. Raffaele Cara

Dott. Ing. Giovanni Murgia

Dott. Ing. Nicola Concas

Geom. Stefano Cara

Geom. Mariano Putzulu

Geom. Alessio Gallus

Geom. Cristina Secci

***Elaborazioni cartografiche/GIS***

Geom. Giuseppe Monni

***Consulenza Archeologica***

Dott.ssa Pierangela Defrassu

***Consulenza Agronomica***

Dott. Agr. Raimondo Congiu

Dott. Agr. Giorgia Marongiu

***Consulenza Geologica e PAI parte Geologico Geotecnica***

Dott. Geol. Mario Strinna

Dott. Geol. Sandro Trastu

Dott. Ing. Pierluigi Riccio

***Consulenza PAI parte Idraulica***

Dott. Ing. Roberto Serra



***Il Sindaco***  
***(Gian Franco Cappai)***



# **COMUNE DI SELARGIUS**

**Provincia di Cagliari**

**Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico**

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

---

## **PREMESSA**

A seguito della Determinazione n°530/DG prot. n.12221/DG del 29/03/2017 avente ad oggetto il PUC in adeguamento al PPR e al PAI del Comune di Selargius, allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°1 del 19/01/2017, di controdeduzioni alle osservazioni della Regione Sardegna (Determinazione n°891/DG del 04/05/2016), tenuto conto dei chiarimenti verbali ottenuti nel corso dei successivi incontri tecnici presso gli Uffici Regionali, con la presente relazione si intende supportare la Deliberazione di Consiglio Comunale di recepimento delle prescrizioni di cui alla Determinazione di coerenza del PUC, al fine di dare immediata esecutività a tutte le parti del Piano dichiarate coerenti, rimandando ad una fase successiva l'attività materiale di revisione degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale di Selargius in adeguamento al PPR e al PAI.

Le prescrizioni contenute nell'art. 1 della determinazione regionale sono quattro, a cui si aggiungono ulteriori due punti, relativi ad indicazioni contenute nell'art. 2.

I suddetti sei punti sono stati analizzati di seguito in un'apposita scheda per ognuno.



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

## **Art. 1 punto 1 DET. 530/DG - Sovradimensionamento insediativo**

**OGGETTO:** *in conseguenza dei rilievi, non superati, sul sovradimensionamento insediativo del Piano, dovrà essere mantenuta la classificazione vigente di zona omogenea E dell'areale C3.1 e C3.2, anche perché la destinazione urbanistica scelta non deve contrastare con i vincoli urbanistici della legge n.353 del 22.11.2000 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi"*

**ELABORATI MODIFICATI:** Elab. n°2, n°4 e n°5 della sezione *Progetto di Piano*.

### **PARERE DELL'UFFICIO**

La prescrizione relativa al dimensionamento comporta che diversi elaborati della Sezione *Progetto di Piano* siano revisionati in tal senso, classificando in **Zona E** buona parte delle **Sottozone C3**.

Relativamente ai vincoli nascenti dalla L.353/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", si deve rilevare che il Comune di Selargius è privo sia di aree definibili bosco che di aree destinate a pascolo. In ragione di ciò, a seguito della richiesta da parte dell'Assessorato Regionale della difesa dell'ambiente di istituire il catasto incendi, con due Deliberazioni di Giunta Comunale (n°156/2007 e n°32/2008), si diede atto che gli incendi sviluppatasi nel territorio di Selargius non avevano interessato aree boschive ovvero aree che per la loro natura potevano essere considerate terreni suscettibili di incendi con la finalità di ricavare aree da destinare al pascolo. Quindi nel caso in esame non sussistono i vincoli urbanistici della L.353/2000.

Anche sulla base dei dati disponibili nel sito regionale per gli anni 2005÷2015 le aree comunali percorse dal fuoco riguardano tipologie di soprassuolo vegetale classificate "altro", ossia ne bosco e ne pascolo. Pertanto, il Comune di Selargius non ha necessità di istituire il catasto degli incendi per il censimento dei terreni pervasi dal fuoco da sottoporre ai vincoli imposti dall'art. 10 della L.353/2000.

Considerato quindi che le Sottozone C3.i del PUC non sono interessate dai vincoli di cui alla L.353/2000, ai fini dell'attuazione del Piano nel rispetto del ridimensionamento prescritto dalla Regione Sardegna, si rende opportuno riconfermare la Sottozona C3.2 al posto della C3.4, tenuto conto della dimensione simile (C3.2 pari a 96.857,37 mq e C3.4 pari a 104.869,52 mq) e soprattutto del legame, evidenziato nel PUC tra le Sottozone C3.1a, C3.1b, C3.4 e G1.36 a causa di problematiche di natura idrogeologica, paesaggistica, storico culturale, per le quali si rende necessaria una soluzione unitaria e coordinata, mentre la Sottozona C3.2 ha una sua autonomia funzionale e di attuazione rispetto alle altre Sottozone di nuova espansione.

Quindi poiché il PUC prevedeva che alle Sottozone C3.i fossero associate delle aree private da acquisire al patrimonio comunale (prevalentemente aree S3 di Zona B ma non solo) e considerato che parte di esse sono state già attuate (Parco lineare lungo il Riu Nou) grazie ad atti di concessione in diritto di superficie già in essere o comunque considerato che esistono già atti stipulati tra l'Amministrazione Comunale e i privati (aree in adiacenza al cimitero), non esistendo dal punto di



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

vista paesaggistico, come detto sopra, problemi di tipo localizzativo delle future aree di espansione (C3), in fase di revisione del PUC potranno essere modificate le Sottozone C3 da riclassificare in Zona E (Sottozone E2) come detto sopra (C3.4 al posto della C3.2), cambiando anche le aree private cedenti da associare alle stesse, al fine di riuscire a portare avanti gli impegni già assunti con i privati per le opere pubbliche già attuate o di preminente interesse pubblico.

Nello specifico tale modifica comporterà:

1. La conferma del comparto n°5 soggetto ad accordi ex art. 11 L.241/90 con aggiunta tra le aree cedenti dell'area Standard di Zona B, interessata da un tratto del parco lineare già attuato lungo il Riu Nou (S3.15 pari a 18.175,22 mq), precedentemente associato alla C3.1.
2. La riclassificazione in Zona E delle Sottozone C3.1a, C3.1b, C3.4, con conseguente eliminazione dei comparti n°3 e n°4 soggetti ad accordi ex art. 11 L.241/90 e lasciando invariate le destinazioni urbanistiche delle relative ex aree cedenti, che ad esclusione della S3.15 spostata nel comparto n°5, saranno attuate esclusivamente mediante acquisizione al patrimonio comunale tramite espropriazione, ossia senza attivazione degli accordi sostitutivi. Conseguentemente vengono meno anche gli accordi relativi al comparto n°4 interessanti le aree del PRU Paluna S. Lussorio Su Tremini de Baxiu a concessione diretta di cui all'Elab. 7bis, che quindi verrà eliminato dagli elaborati di Piano.

Eventuali altre iniziative di compensazione urbanistica relative alle ex aree cedenti degli ex comparti n°3 e n°4 potranno trovare soluzione mediante una variante urbanistica al Piano che seguirà l'iter previsto dal D.Lgs.152/2006 e dalla L.R.45/1989.

In particolare gli articoli numeri: 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 16,17, 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elab. 2) dovranno essere revisionati nelle seguenti parti evidenziate e potranno essere definiti solo a seguito delle verifiche dei parametri di cui sopra.

Proposta di revisione delle Norme:

## ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONE B1-B2-B3-B4

....

13. STANDARD:

....

b) il PUC individua nella zona residenziale B i seguenti servizi già attuati o da attuare:

N. Area Standard nel PUC	Denominazione	Ubicazione	Superficie (mq)	Volume (mc)
...				



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 - Urbanistica - Edilizia - Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

S2.25	Edificio ad uso abitativo da cedere all'Amministrazione Comunale, attraverso l'attivazione di accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90), in cambio di due lotti nella sottozona C3.4 comparto n°3 <b>procedura di esproprio</b> , altrimenti verrà riclassificato in B2.	Piazza martiri di Buggerru	270,06	868,08
...				
S3.15	Parco lineare da attuare in località Canelles (sottozona C3.1 comparto n°4 <b>C3.2-comparto n°5</b> )	canale Riu Nou	18.175,22	
S3.16	Parco lineare da attuare in località Canelles (sottozona C3.1 comparto n°4)	canale Riu Nou	4.604,46	
S3.17.a	Parco lineare da attuare in località Su Coddu (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	25.212,28	
S3.17.b	Parco lineare da attuare in località Su Coddu (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	945,14	
S3.18	Parco lineare da attuare in località Su Coddu (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	13.383,37	
...				
S3.22	Piazza da attuare (sottozona C3.4 comparto n°3)	via Bixio	17.271,15	
...				
S3.30	Parco lineare da attuare in località Serrianedda (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	3.332,64	
S3.31	Parco lineare da attuare in località Serrianedda (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	11.150,50	
S3.33	Parco lineare da attuare (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	4.025,46	
S3.34.a	Piazza da attuare (sottozona C3.1 comparto n°4)	via Roma	4.271,31	
S3.34.b	Piazza da attuare (sottozona C3.1 comparto n°4)	via Roma	9.651,92	
S3.34.c	Piazza da attuare (sottozona C3.1 comparto n°4)	via Roma	2.810,51	
S3.34.d	Piazza da attuare (sottozona C3.1 comparto n°4)	via Roma	2.234,87	
...				
S3.38	Parco lineare da attuare in località Santu Nigola (sottozona C3.1 comparto n°4)	S.S. 554	13.263,06	
...				
S3.41	Area da cedere all'Amministrazione	Pressi via delle	1.109,38	



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

	Comunale, con possibilità di attivare accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°4 per la realizzazione di residenze nella sottozona C3.1, considerando per quest'area $ift = 1 mc/mq$ .	Begonie		
S3.42	Area da cedere all'Amministrazione Comunale, con possibilità di attivare accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°4 per la realizzazione di residenze nella sottozona C3.1, considerando per quest'area $ift = 1 mc/mq$ .	Pressi via delle Begonie	3.076,49	
S3.44	Area da cedere all'Amministrazione Comunale, con possibilità di attivare accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°3 per la realizzazione di residenze nella sottozona C3.4, in cambio della corrispondente volumetria realizzabile, con $ift = 1 mc/mq$ . L'edificazione sarà consentita solo dopo aver ceduto l'area all'Amministrazione Comunale.	angolo tra la Via della Resistenza e la Via 1° Maggio	1.422,29	
...				
S4.16	Area da espropriare o da cedere all'Amministrazione Comunale, con possibilità di attivare accordi pubblico privato (ex art. 11 della L. 241/90) nell'ambito del comparto n°3 per la realizzazione di residenze nella sottozona C3.4, in cambio della corrispondente volumetria realizzabile, con $ift = 1 mc/mq$ . L'edificazione sarà consentita solo dopo aver ceduto l'area all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di parcheggi e di un collegamento pedonale tra le vie Trieste e Oristano.	via Trieste - via Oristano	511,8	
...				
...				

....

14. STANDARD DI ZONA B ASSOCIATE ALLE SOTTOZONE C3:



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

- a) Le aree standard di Zona B associate alle Sottozone C3 (ossia quelle rappresentate nell'elaborato 7 di PUC e descritte nella tabella del comma 13 lett. b del presente articolo), appartengono alle Zone B e sono in aggiunta alle aree standard calcolate nelle Sottozone C3, tenuto conto dei parametri stabiliti all'art.5 c.12 lett. c), ossia ~~41 mq/ab~~ e 26 mq/ab, e in base agli indici territoriali attribuiti alle diverse aree standard e al parametro stabilito per l'insediabilità nelle Sottozone C3 pari a 145 mc/ab, come dimostrano le tabelle relative ai progetti guida delle Zone C3, allegate alla relazione generale del PUC.

...

## ART. 5 - ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

1. ...

a) ...

b) la zona di espansione è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Sottozona **C1** - ...
- Sottozona **C3** - espansioni in programma, comprendenti le nuove zone di espansione (~~C3.1~~, C3.2, C3.3, ~~C3.4~~ in seguito denominate C3.i) del PUC la cui edificazione è subordinata alla formazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata oppure, ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 28 della L.1150/42, il Comune ha facoltà di invitare i proprietari a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione e in caso di non adesione da parte dei proprietari il Comune provvederà alla compilazione d'ufficio. In tale ipotesi il progetto di lottizzazione approvato, con le modificazioni che il Comune riterrà di apportare, sarà notificato ai proprietari delle aree fabbricabili per la sua accettazione. Ove manchi tale accettazione, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree. Le aree per poter essere edificate dovranno trovare una soluzione ~~unitaria e coordinata~~ che tenga in giusta considerazione le problematiche evidenziate nei due assetti: Ambientale e Storico Culturale. L'attuazione dei Piani attuativi o di loro stralci, dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, dell'art. 26 delle presenti Norme e di eventuale variante al PAI. Tra le aree C3i, sono stati individuati due lotti di natura residuale (C3.5, C3.6), non accorpabili ad altre zone omogenee data la loro peculiarità, attuabili con permesso di costruire diretto. Si tratta di un lotto stralciato dal Piano di Lottizzazione Bie Pauli (Cogoni Antonio) di proprietà comunale e di un reliquato di 20 mq nella Via Monte Spada al confine con Quartucciu.

- ~~Le zone omogenee, C3.1, C3.4 e G1.36 sono aree soggette a trasformazione urbanistica che, come detto, deve avvenire nel rispetto degli elementi particolari emersi dagli studi dei tre assetti: Ambientale, Storico Culturale e Insediativo. Tali~~



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

studi, hanno evidenziato la necessità di realizzare una viabilità che consenta di risanare sotto il profilo acustico e ambientale il primo centro abitato. Inoltre, per salvaguardare la saldatura dell'edificato della Selargius Est e Ovest, sempre del primo centro abitato, la predetta viabilità costituirà l'asse ideale di un parco verde lineare che unisce i due grandi parchi urbani identificabili, uno a ridosso del Rio Mortu e l'altro nel maggior compendio del Parco di San Lussorio. Il parco lineare a ridosso della strada proseguirà sino ad incontrare le aree verdi poste a ridosso della strada SS 554 per proseguire congiungendosi al parco lineare del Rio Nou giungendo così nell'area Parco del Molentargius nel Bella Rosa Minore. L'ipotesi progettuale di riferimento è riportata nella Tavola 12 del progetto di piano. La viabilità sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati della strada saranno previste delle ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri. L'ipotesi della tavola è atto di indirizzo nell'attuazione del PUC e su tale studio sono stati determinati gli standard di cessione soprattutto del verde attrezzato. Nel rispetto degli standard stabiliti per i tre comparti C3.1, C3.4 e G1.36, l'unico elemento vincolante è il mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde oggi riconoscibile. Pertanto ci potranno essere delle riduzioni e degli allargamenti del corridoio verde anche in relazione alla realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserendosi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. La strada di cui al punto precedente, cosiddetta strada dei parchi, dovrà essere realizzata in modo tale da garantire la continuità strutturale e funzionale delle condizioni di connettività e di fruibilità alla scala dell'intero decorso del sistema lineare che si sviluppa sui lati della stessa, pertanto qualsiasi intervento attuativo non dovrà pregiudicare i suddetti requisiti di continuità alla scala complessiva.

...

#### 4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

a) ....

...

j) per le sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4** interessate da nuovi piani di lottizzazione previsti nel PUC:

• ...

#### 5. RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO:

...

g) per le sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**, varrà quanto stabilito da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). Il rapporto di copertura sarà determinato nello studio attuativo in ragione del coefficiente di permeabilità dei terreni quale concorso alla riduzione



# COMUNE DI SELARGIUS

*Provincia di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico*

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

di tutti i parametri idraulici necessari alla rimozione del vincolo di carattere idrogeologico ovvero alla necessità di dover garantire il corretto equilibrio idrogeologico. In ogni caso la superficie coperta totale, compresa anche di corpi accessori (marciapiedi, camminamenti, tettoie, garage, ecc.) del lotto edilizio, non potrà in nessun caso superare il 50%. Il restante 50% dovrà essere sistemato a verde ovvero con pavimentazioni drenanti. In tali comparti si dovrà tendere, sotto il profilo idrologico, a garantire il principio dell'invarianza idraulica. In questi nuovi edifici ogni lotto edilizio dovrà avere un serbatoio di dimensioni adeguate, secondo le risultanze dello studio dell'invarianza idraulica, per trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.

...

## 6. ALTEZZA MASSIMA:

...

g) per le sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**: 18 m; trattasi di altezza massima da non superare. Compatibilmente con la natura degli studi specialistici dell'assetto ambientale e culturale, tra le diverse possibilità, si prediligeranno le tipologie edilizie con minore altezza.

...

## 7. TIPOLOGIE EDILIZIE:

...

g) per le sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**: edifici multipiano con prevalente sviluppo in altezza, salvo quanto stabilito nello specifico da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90). La possibilità di sviluppare edifici del tipo estensivo (case isolate, binate o a schiera) è subordinato alla tutela dei beni culturali e ambientali così come illustrati nelle parti del PUC relative agli assetti Ambientale e Storico Culturale, per garantire i necessari parametri idraulici e idrogeologici necessari al rispetto delle particolarità di ogni zona C3.i, attraverso l'applicazione del principio dell'invarianza idraulica;

h) per ogni piano attuativo (C3.i), ossia per le sottozone **C3.1, C3.2, C3.3, C3.4**, almeno l'80% delle abitazioni dovrà avere una superficie utile minima interna SU (al netto della Snr) di 70 mq. Il restante 20% delle abitazioni potrà avere una superficie utile (al netto della Snr) non inferiore a 35 mq.

...

## 9. DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DEL LOTTO:

...

g) per le sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**: 5m, salvo maggiori distanze stabilite da ogni piano attuativo, con o senza accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90);



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

...

11. DISLOCAZIONE DELLE VOLUMETRIE NELLE ZONE ~~C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4~~: lo studio dei piani attuativi, oltre a garantire la tutela dei beni culturali e ambientali, dovrà essere condotto in modo tale che i volumi connessi siano ubicati lungo le arterie di maggior traffico. Le abitazioni e i volumi destinati al servizio della persona (asili nido, scuole, ecc.) dovranno essere lontani da fonti di rumore, soprattutto quello derivato da traffico veicolare.

12. STANDARD:

- a) si rimanda al successivo art. 29 delle presenti NTA. per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;
- b) nei piani attuativi approvati, sottozona C1, lo standard per servizi è pari a 18 mq/ab;
- c) ~~per le sottozone C3.1 e C3.4 la cessione minima per standard è pari a 41 mq/ab così distribuiti S1= 4,5 mq/ab S2= 2 mq/ab S4= 4,5 mq/ab S3= 30 mq/ab.~~ Per le sottozone C3.2 e C3.3 la cessione minima per standard è pari a 26 mq/ab così ripartiti: S1= 4,50 mq/ab, S2= 2 mq/ab, S3= 15 mq/ab, S4= 4,5 mq/ab.
- d) qualora dallo studio dei piani attuativi delle sottozone ~~C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4~~ dovesse emergere la necessità di avere maggiori aree di cessione, per garantire l'equilibrio idrogeologico della specifica zona in esame, l'incremento andrà a vantaggio delle aree S3;

...

- f) ~~per le zone omogenee C3.1, C3.4 e G1.36 valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 5 comma 1 lett. b) punto 3.~~

...

## ART. 7 - SOTTOZONE OMOGENEE [~~C3.1-C3.2-C3.3-C3.4~~] - ESPANSIONI IN PROGRAMMA

...

3. Nelle sottozone ~~C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4~~ è prevista la possibilità di accedere alle premialità volumetriche il cui accesso è vincolato alla definizione di accordi integrativi o sostitutivi ex art. 11 della L. 241/90 i cui contenuti risultano definiti all'art. 11 delle presenti NTA.

...

5. Nelle sottozone ~~C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4~~ la scelta dell'orientamento, della forma e della disposizione degli ambienti, dovrà essere condizionata anche dall'ottenimento del massimo



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

apporto solare ai fini del risparmio energetico.

...

## ART. 8 - SOTTOZONE ~~C3.1~~, C3.2, C3.3 e ~~C3.4~~ SOGGETTE AD ACCORDI INTEGRATIVI O SOSTITUTIVI

1. Nelle sottozone ~~C3.1~~, C3.2, C3.3 e ~~C3.4~~ l'indice di fabbricabilità territoriale base è stabilito pari a:  $it_{base} = 0,20$  mc/mq (di superficie territoriale).
2. E' prevista una premialità volumetrica dell'indice territoriale base definito al comma 1, pari a ~~0,77 mc/mq per la sottozona C3.1~~ e 0,80 mc/mq per le sottozona C3.2, C3.3, ~~C3.4~~ (di superficie territoriale), nella sola ipotesi (**condizione necessaria e indispensabile**) di definizione di accordo integrativo o sostitutivo ex art. 11 Legge 241/90 e ss.mm.ii..
3. Alla premialità definita al comma 2 del presente articolo, pari a ~~0,77 e~~ 0,80 mc/mq, sarà aggiunto un indice di fabbricabilità territoriale derivato dal concorso delle volumetrie attribuite a determinate aree, con assegnato un indice di fabbricabilità territoriale fittizio, per le quali è previsto l'esproprio per pubblica utilità, ovvero, pur avendo una potenzialità edificatoria, questa non può essere sviluppata per l'esistenza di fasce di rispetto, siano esse cimiteriali, stradali o a tutela di canali di guardia; le relative volumetrie attribuite dovranno essere pertanto utilizzate e attuate nelle zone omogenee corrispondenti ai rispettivi comparti identificati nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano.
4. Le sottozone omogenee ~~C3.1~~, C3.2, C3.3 e ~~C3.4~~ dovranno essere oggetto di specifico studio esteso ad ogni comparto, la cui identificazione è definita nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano; per maggior chiarezza, le parti lottizzanti sono tutti i soggetti proprietari delle aree ricadenti all'interno della perimetrazione della specifica sottozona omogenea C3.i a cui si aggiungono i proprietari delle aree alle quali è stata assegnata una volumetria fittizia, secondo quanto indicato nel comma 3 del presente articolo.

...

## ART. 9 - RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI EX ART. 11 DELLA L.241/90 NELLE SOTTOZONE ~~C3.1~~, C3.2, C3.3 e ~~C3.4~~

1. Nelle sottozone omogenee ~~C3.1~~, C3.2, C3.3 e ~~C3.4~~ la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

...

## ART. 10 - STANDARD E CESSIONI A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

## NELLE SOTTOZONE C3.I

1. Nelle sottozone omogenee **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**, in caso di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, è prevista un'ulteriore cessione a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, da riservare a interventi di edilizia residenziale pubblica del tipo convenzionato, agevolato o sovvenzionato, ovvero, dei volumi connessi, nel rispetto del seguente prospetto:

...

12. Il programma pluriennale di attuazione potrà prevedere che i sub-comparti siano costituiti da porzioni di territorio, anche separate, la cui dimensione minima non sia inferiore a tre ettari, a condizione che le aree cedute all'Amministrazione Comunale siano contigue ad aree S già di proprietà della stessa e sia rispettato l'equilibrio urbanistico previsto dal PUC. Pertanto saranno ammissibili sub-comparti che prevedano aree **S3 cedute in contiguità al Parco San Lussorio, ovvero S** che per la loro ubicazione possano essere attuate nell'arco di un decennio sia in

...

## ART. 11 - ZONA C: PROGRAMMI PLURIENNALE DI ATTUAZIONE - ONERI A CARICO DEI PRIVATI

1. L'attuazione del PUC nelle zone C è articolata attraverso un programma pluriennale di attuazione che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. Per le zone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4** l'amministrazione comunale provvederà ad effettuare lo studio generale dei piani attuativi con particolare riferimento all'invarianza idraulica e all'eliminazione del vincolo idrogeologico, **tenuto conto dei Progetti Guida di cui all'Elab. 34 della sezione Progetto di Piano in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto**, in modo da poter ipotizzare l'esecuzione dei comparti per stralci funzionali di dimensione minima di 3 ettari. I costi di tale studio, se anticipati con fondi di bilancio e non oggetto di contributi regionali e/o statali, saranno ripetuti nei confronti dei lottizzanti opportunamente aggiornati in base al tempo di intervento.

**Commento [SM1]:** aggiornamento a seguito di prescrizione art.1 punto 4 della Det. 530/DG del 29/3/2017

...

5. Le obbligazioni contenute negli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:

...



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

- f) (Solo per i proprietari delle aree **interne** alla perimetrazione delle sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**) Accettare le volumetrie derivanti dalle aree, identificate nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, di proprietà di soggetti esterni alla perimetrazione delle sottozone omogenee **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**, che hanno una potenzialità edificatoria che non potrà essere sviluppata per la presenza di vincoli;
- g) (Solo per i proprietari delle aree **esterne** alla perimetrazione della sottozona **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**) Eventuale cessione anticipata, a semplice richiesta da parte della Amministrazione Comunale, delle aree per finalità pubbliche, che hanno una potenzialità edificatoria che non potrà essere sviluppata per la presenza di vincoli e le cui volumetrie verranno attuate all'interno della perimetrazione delle sottozone omogenee C3.i identificate nell'elaborato n°7 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano;
- h) (Per tutti i proprietari delle aree **interne ed esterne** alla perimetrazione delle sottozone **C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4**) Obbligarsi in aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, a sostenere tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi e di collegamento alle infrastrutture, nonché quelli necessari alla funzionalità dei comparti e alla loro compatibilità idraulica e idrogeologica; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo;

...

## ART. 16 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

...

### 12. STANDARD:

...

- c) la zona omogenea G1.36 è interessata dalla realizzazione dei corridoi verdi **congiuntamente alle zone omogenee C3.1 e C3.4**. La pianificazione attuativa dovrà tener conto tra gli altri della ipotesi di studio di cui alla Tav. 12 del progetto di piano. La cessione per standard non potrà essere inferiore al 41% della superficie territoriale;

...

## ART. 17- SOTTOZONA G1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. ....

2. Il PUC individua le seguenti attrezzature di servizio:

...



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

kk) **G1.36** – Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.42. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n°12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC; la suddetta sottozona G1.36 dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. L'attuazione del Piano attuativo, o di suoi stralci, potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme. **Le Zone E comprese tra la via Nenni e la Via Trieste e la Sottozona G1.36 sono aree soggette agli studi dei tre assetti: Ambientale, Storico Culturale e Insediativo. Tali studi, hanno evidenziato la necessità di realizzare una viabilità che consenta di risanare sotto il profilo acustico e ambientale il primo centro abitato. Inoltre, per salvaguardare la saldatura dell'edificato della Selargius Est e Ovest, sempre del primo centro abitato, la predetta viabilità costituirà l'asse ideale di un parco verde lineare che unisce i due grandi parchi urbani identificabili, uno a ridosso del Rio Mortu e l'altro nel maggior compendio del Parco di San Lussorio. Il parco lineare a ridosso della strada, con l'intermezzo delle Zone E in località Su Coddu tra la Via Nenni e la S.S.554, proseguirà sino ad incontrare le aree verdi poste a ridosso della strada SS 554 per proseguire congiungendosi al parco lineare del Rio Nou giungendo così nell'area Parco del Molentargius nel Bella Rosa Minore. L'ipotesi progettuale di riferimento è riportata nella Tavola 12 del progetto di piano. La viabilità sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati della strada saranno previste delle ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri. L'ipotesi della tavola è atto di indirizzo nell'attuazione del PUC e su tale studio sono stati determinati gli standard di cessione soprattutto del verde attrezzato. Nel rispetto degli standard stabiliti per il comparto interessante la Sottozona G1.36, l'unico elemento vincolante è il mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde oggi riconoscibile, ciononostante Progetto Guida relativo al suddetto comparto dovrà essere rispettato in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in esso proposto. Pertanto ci potranno essere delle riduzioni e degli allargamenti del corridoio verde anche in relazione alla realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserendosi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. La strada di cui al punto precedente, cosiddetta strada dei parchi, dovrà essere realizzata in modo tale da garantire la continuità strutturale e funzionale delle condizioni di connettività e di fruibilità alla scala dell'intero decorso del sistema lineare che si sviluppa sui lati della stessa, pertanto qualsiasi intervento attuativo non dovrà pregiudicare i suddetti requisiti di continuità alla scala complessiva.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

...

## ART. 26 - AREE A RISCHIO DA P.A.I. E AREE A FORTE ACCLIVITA'

1. ...

2. In parte le nuove zone di espansione C e G, in località ~~Paluna San Lussorio~~ **Su Coddu** e Santa Lucia (catastalmente Su Pauli), sono interessate da aree di invaso con il relativo rischio che secondo le previsioni del PAI risulterebbero inedificabili. La loro attuazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio è subordinata all'esecuzione delle opere idrauliche di mitigazione, regimentazione e regolarizzazione del rischio idrogeologico. Inoltre, come detto nelle norme delle zone C e G di nuova espansione dovrà essere applicato il principio dell'invarianza idraulica con la realizzazione delle vasche di laminazione e dei serbatoi di raccolta delle acque piovane nei singoli lotti.

...

## ART. 31 – FASCIA COSTIERA

...

2. Tenuto conto di quanto previsto dalle NTA del PPR, art. 19 c.3, le Zone urbanistiche di fatto vincolate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera, rappresentate nell'elab. n°8 e nel dettaglio nell'Elab. n°21 di PUC, riguardano le sottozone: ~~C3.1~~, C3.2, C3.3, ~~C3.4~~, D2.8, G1.5, G1.6~~4~~, G1.36, G1.42.

**Commento [SM2]:** aggiornamento a seguito di prescrizione art.1 punto 3 della Det. 530/DG del 29/3/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

---

## **Art. 1 punto 2 DET. 530/DG – Riclassificazione G1.18 e D2.7 percorse da incendio**

**OGGETTO:** *in ordine all'osservanza delle disposizioni di cui alla L.353/00 citata, dovrà essere mantenuta la classificazione di zona omogenea E anche per le porzioni di sottozona G1.18 e D2.7 percorse da incendio;*

---

### **PARERE DELL'UFFICIO**

Il fine della prescrizione relativa alla riclassificazione in **Zona E** delle porzioni delle **Sottozone G1.18 e D.27** viene meno, poiché il Comune di Selargius è privo sia di aree definibili bosco che di aree destinate a pascolo. In ragione di ciò, a seguito della richiesta da parte dell'Assessorato Regionale della difesa dell'ambiente di istituire il catasto incendi, con due Deliberazioni di Giunta Comunale (n°156/2007 e n°32/2008), si diede atto che gli incendi sviluppatasi nel territorio di Selargius non avevano interessato aree boschive ovvero aree che per la loro natura potevano essere considerate terreni suscettibili di incendi con la finalità di ricavare aree da destinare al pascolo. Quindi nel caso in esame non sussistono i vincoli urbanistici della L.353/2000 "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*".

Anche sulla base dei dati disponibili nel sito regionale per gli anni 2005÷2015 le aree comunali percorse dal fuoco riguardano tipologie di soprassuolo vegetale classificate "altro", ossia ne bosco e ne pascolo. Pertanto, il Comune di Selargius non ha necessità di istituire il catasto degli incendi per il censimento dei terreni pervasi dal fuoco da sottoporre ai vincoli imposti dall'art. 10 della L.353/2000.

Quindi le Sottozone G1.18 e D2.7 proposte nel PUC potranno rimanere invariate.



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

## Art. 1 punto 3 DET. 530/DG – Eliminazione comparto residenziale in G1.6/I

**OGGETTO:** *dovrà essere eliminata dalla disciplina della zona omogenea G (Servizi Generali), la funzione residenziale non strettamente connessa ai servizi di interesse generale che saranno in essa localizzati;*

**ELABORATI MODIFICATI:** Elab. n°1 (La tabella del relativo progetto guida allegata), n°2, n°4, n°6, n°33 e n°36 della sezione *Progetto di Piano*.

### PARERE DELL'UFFICIO

La prescrizione relativa alla destinazione esclusivamente per servizi generali per la **Sottozona G1.6/I** in località Is Corrias comporta che diversi elaborati della Sezione *Progetto di Piano* siano revisionati in tal senso, rinominando a questo punto la Sottozona G1.6/I semplicemente in G1.6 dal momento che la lettera I aggiuntiva aveva il significato di richiamare l'integrazione della residenza nei servizi generali.

Il comparto n°10 soggetto ad accordi sostitutivi ex art.11 Legge 241/90 sarà revisionato con la trasformazione della destinazione dell'ex comparto residenziale in servizi generali. In conseguenza di ciò il relativo Progetto Guida della Sottozona G1.6 non subirà modifiche in relazione alle aree di cessione di vario tipo (viabilità, standard, ecc.), mentre sarà opportuno modificare gli edifici previsti dentro il lotto B1 al fine di un opportuno sfruttamento dello stesso (vd. revisione dell'Elab. 36).

La tabella del relativo progetto guida allegata alla Relazione del PUC (Elab.1) sarà quindi anch'essa aggiornata.

Gli articoli numeri:16,17,18, 20, 31 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elab. 2) dovranno essere revisionati come segue.

Proposta di revisione delle Norme:

### ART. 16 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

#### 1. DEFINIZIONE:

- a) ...
- b) la zona G è suddivisa nelle seguenti sottozone:
  - ...
  - ...



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

---

• ...

• Sottozona **G1.6A** Servizi generali integrati con la residenza.

c) ...

d) ...

2. ...

3. ...

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE:

a) ...

b) ...

c) nelle sottozone **G1.4**, **G1.6A**, **G1.8**, **G1.18**, **G1.36** e **G1.42** l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,01 mc/mq, incrementabile a 0,20 mc/mq con deliberazione di Consiglio Comunale. In caso di accordi sostitutivi, ex art. 11 della L.241/90, l'indice di fabbricabilità territoriale può essere elevato sino a un massimo 2,00 mc/mq;

...

5. ...

6. ...

7. ...

8. ...

9. ...

10. ...

11. ...

12. STANDARD:

a) si rimanda all'art. 29 delle presenti NTA per quanto concerne le definizioni, gli interventi ammissibili, le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistici;

b) la distribuzione delle aree destinate a standard nelle sottozone **G1.4**, **G1.6A**, **G1.18**, dovrà tener conto dell'effettiva fruibilità secondo la specifica destinazione (S1, S2, S3, S4), privilegiando l'accorpamento delle stesse; la cessione per standard "S" in queste



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

sottozone è pari al 26% della superficie territoriale. Nella zona omogenea G1.6/1 per la quota parte destinata a residenza dovranno essere individuati standard (S1,S2,S3 e S4) pari a 26 mq per abitante in aggiunta al 26% della zona G;

c) ...

d) ...

13. Per i piani attuativi relativi alle Sottozone di nuova espansione G1.4, G1.6/1, G1.18 e G1.36, sono stati redatti i relativi progetti guida, rappresentati negli elaborati num. 33, 35 e 36 della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. Le relative proposte planovolumetriche non hanno efficacia di PUC, ma hanno valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione di ogni singolo comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC.

## ART. 17- SOTTOZONA G1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. ...

2. Il PUC individua le seguenti attrezzature di servizio:

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

- f) **G1.6/1** Area delimitata dalla S.S. 131/dir, dalla sottostazione dell'ENEL, dal PRU Is Corrias e dalla viabilità intercomunale, destinata a servizi generali **integrati con la residenza**, subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto a se stante. **La volumetria per la residenza dovrà essere ubicata a fronte strada della viabilità a ridosso del PRU di Is Corrias;**

...

## ART. 18 - RIPARTIZIONE DELLE VOLUMETRIE NEGLI INTERVENTI EX ART. 11 DELLA L.241/90 NELLE SOTTOZONE G1.4, G1.6/1, G1.8, G1.18, G1.36.

1. Nelle sottozone omogenee **G1.4, G1.6, G1.8, G1.18, G1.36**, la distribuzione della



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)	Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale (%) (VPrC)	Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)
<b>Massimo</b>	<b>Minimo</b>	<b>Minimo</b>
80%	10%	10%

2. Nella sottozona omogenea **G1.6/I Servizi generali integrati con la residenza** la distribuzione della volumetria complessiva (100%) dovrà avvenire nel rispetto della seguente ripartizione:

<b>Servizi Generali con indice di 1,5 mc/mq</b>	<b>Volumi per residenze 0,50 mc/mq</b>
---	--

Le volumetrie in caso di accordi sostitutivi per le quali c'è il premio volumetrico da 0,20 mc/mq a 2,00 mc/mq saranno così ripartite:

Per quanto riguarda i volumi per servizi generali con  $ift=1,5$  mc/mq

Volumi Privati per servizi generali (%) (VPr)	Volumi Privati destinati a servizi generali ceduti gratuitamente all'Amm.ne Comunale (%) (VPrC)	Volumi per servizi pubblici (%) (VPb)
<b>Massimo</b>	<b>Minimo</b>	<b>Minimo</b>
80%	10%	10%

Per quanto attiene ai volumi destinati ad edilizia residenziale con indice 0,50 mc/mq:

<b>70% volumi per abitazioni</b>	<b>20% Volumi Connessi</b>	<b>10% servizi Pubblici</b>		
<b>60% Volumi privati</b>	<b>10% Volumi pubblici</b>	<b>15% Volumi Privati</b>	<b>5% Volumi Pubblici</b>	<b>10% Volumi Pubblici</b>

....

## ART. 20 - ZONA G: PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE - ONERI A CARICO DEI PRIVATI PER INTERVENTI EX ART.11 L. 241/90.

1. ...



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

2. ...
3. ...
4. ...
5. Le obbligazioni contenute negli accordi sostitutivi (ex articolo 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.) dovranno prevedere almeno:

a) ....

b) ....

c) per le Sottozone **G1.6/A Servizi Generali integrati con la residenza**

- Convenzione ex art. 28 della Legge 1150 del 1942.
- Oneri di allacciamento in aggiunta alla compartecipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria come determinato dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale; tali oneri dovranno essere contenuti, sotto il profilo economico e finanziario, in modo tale che venga garantito l'equilibrio dell'investimento complessivo.
- ~~Dei 2 mc/mq, 0,50 mc/mq potranno essere utilizzati per edilizia abitativa.~~ Il piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata dovrà prevedere la viabilità passante a ridosso della chiesa di San Tarcisio e del Centro Commerciale. ~~La volumetria per la residenza dovrà essere ubicata a fronte strada della predetta viabilità a ridosso del PRU di Is Corrias.~~
- ~~Cessioni per standard pari al 26% della superficie territoriale, a tale 26%, relativo ai servizi generali, dovranno essere aggiunti gli standard per gli abitanti insediabili che è pari a 18 mq/ab, anziché 26 mq/ab previsti in caso di non attivazione degli accordi sostitutivi.~~
- ~~L'indice di 0,50 mc/mq di edilizia abitativa dovrà essere suddiviso in:~~
  - ~~60% per abitazioni private;~~
  - ~~10% per abitazioni da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per ERP;~~
  - ~~15% per volumi connessi privati;~~
  - ~~5% per volumi connessi da cedere a titolo gratuito all'amministrazione comunale;~~
  - ~~10% per cessione volumi servizi pubblici.~~

.....



# COMUNE DI SELARGIUS

*Provincia di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico*

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

## ART. 31 – FASCIA COSTIERA

1. ....
2. Tenuto conto di quanto previsto dalle NTA del PPR, art. 19 c.3, le Zone urbanistiche di fatto vincolate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera, rappresentate nell'elab. n°8 e nel dettaglio nell'Elab. n°21 di PUC, riguardano le sottozone: C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, D2.8, G1.5, G1.6, G1.36, G1.42.

**Commento [SM3]:** da rivedere a seguito di prescrizione art.1 punti 1 e 4 della Det. 530/DG del 29/3/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

## **Art. 1 punto 4 DET. 530/DG – Progetti Guida vincolanti**

**OGGETTO:** *dovranno essere rese vincolanti le disposizioni contenute nei Progetti Guida delle Zone omogenee C, D, e G, relative ai perimetri dei comparti interessati, ai tracciati viari, alle aree di cessione e/o localizzazione degli standard.*

**ELABORATI MODIFICATI:** Elab. n°1 (La tabella del relativo progetto guida allegata) n°2 e n°33 della sezione *Progetto di Piano*.

### **PARERE DELL'UFFICIO**

La prescrizione comporta che gli articoli numeri: 7,11,12,16,17 delle Norme Tecniche di Attuazione (Elab. 2) siano revisionati tenuto conto della prescrizione, ma anche del fatto che:

- 1.** I perimetri complessivi delle nuove zone omogenee di espansione previste nel PUC (C, D,G), ossia le aree riceventi all'interno dei comparti interessati dagli accordi sostitutivi ex art.11 Legge 241/90, sono ben definiti e vincolanti.
- 2.** Il perimetro del comparto n°5 soggetto ad accordi sostitutivi ex art.11 Legge 241/90 (rappresentati nell'Elab. 7 della sezione Progetto di Piano) sarà revisionato in recepimento dell'art. 1 punto 1 della Determinazione RAS 530/DG del 29/3/2017, con lo spostamento dell'area standard S3.15 dal comparto n°4 al comparto n°5 (vd. scheda *Art. 1 punto 4 DET. 530/DG*). In conseguenza di ciò il relativo Progetto Guida della Sottozona C3.2 non dovrebbe subire modifiche, ad eccezione del piccolo ampliamento della strisciolina (di 1 metro di larghezza) nell'area S3 a discapito delle aree S1 ed S2 adiacenti, al fine di far quadrare tutti gli standard singolarmente. Per far risultare corrette le cessioni per EEP sarebbe inoltre sufficiente aumentare a 18 m l'altezza del lotto 2 dell'isolato E. La tabella del relativo progetto guida allegata alla Relazione del PUC (Elab.1) sarà quindi anch'essa aggiornata.
- 3.** I tracciati viari non potranno essere resi vincolanti nella Sottozona C3.2 e G1.36 per via della necessità di rispettare le risultanze delle indagini archeologiche e delle soluzioni idrauliche, tenuto conto del vincolo ambientale posto a base delle previsioni di PUC, costituito dal mantenimento del corridoio verde esistente tra l'abitato sviluppatosi intorno al nucleo di Selargius da una parte e quello sviluppatosi intorno al nucleo di Monserrato dall'altra. Il territorio interessato dai Progetti Guida non presenta elementi paesaggisticamente rilevanti, però le aree sopraccitate sono state classificate a rischio archeologico, motivo per cui è stato ritenuto opportuno stabilire che i Progetti Guida avessero valore esemplificativo, al fine di consentire la valorizzazione in loco di eventuali elementi fissi rinvenibili durante le campagne di scavo archeologico.
- 4.** La precisa individuazione, così come da Progetti Guida del PUC, per le Sottozone C3.2 e G1.36 dovrà tener conto di quanto detto al punto precedente riguardo al rispetto delle risultanze delle indagini archeologiche e delle soluzioni idrauliche, tenuto conto del vincolo ambientale posto a base delle previsioni di PUC, costituito dal mantenimento del corridoio verde da salvaguardare.



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

Proposta di revisione delle Norme:

## ART. 7 - SOTTOZONE OMOGENEE [~~C3.1-C3.2-C3.3-C3.4~~]- ESPANSIONI IN PROGRAMMA

**Commento [SM4]:** aggiornamento a seguito di prescrizione art.1 punto 1 della Det. 530/DG del 29/3/2017

1. ....

2. L'edificazione è subordinata allo studio del piano attuativo dell'intera sottozona omogenea, come definita dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n°12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona, sotto il profilo idrogeologico, archeologico ed in generale secondo gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC, nonché tenendo conto dei corridoi verdi **e dei Progetti Guida, di cui agli Elab. 33,34,35,36 della sezione Progetto di Piano, per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto.**

...

6. Per tali piani attuativi sono stati redatti i relativi progetti guida, rappresentati negli elaborati num. 33 e 34 della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. Le relative proposte planovolumetriche non hanno efficacia di PUC, ma hanno valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione di ogni singolo comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC, **ciononostante i Progetti Guida relativi ai suddetti comparti dovranno essere rispettati in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto.**

...

## ART. 11 - ZONA C: PROGRAMMI PLURIENNALE DI ATTUAZIONE - ONERI A CARICO DEI PRIVATI

1. L'attuazione del PUC nelle zone C è articolata attraverso un programma pluriennale di attuazione che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. Per le zone C3.1, C3.2, C3.3 e C3.4 l'amministrazione comunale provvederà ad effettuare lo studio generale dei piani attuativi con particolare riferimento all'invarianza idraulica e all'eliminazione del vincolo idrogeologico, **tenuto conto dei Progetti Guida di cui all'Elab. 34 della sezione Progetto di Piano in relazione alla localizzazione dei**

**Commento [SM5]:** aggiornamento a seguito di prescrizione art.1 punto 1 della Det. 530/DG del 29/3/2017



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

**tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto,** in modo da poter ipotizzare l'esecuzione dei comparti per stralci funzionali di dimensione minima di 3 ettari. I costi di tale studio, se anticipati con fondi di bilancio e non oggetto di contributi regionali e/o statali, saranno ripetuti nei confronti dei lottizzanti opportunamente aggiornati in base al tempo di intervento.

...

## ART. 12 - ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

1. ...

...

16. Per il piano attuativo relativo alla Sottozona D2.7 è stato redatto il relativo progetto guida, rappresentato negli elaborati num. 33 e 35, della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. La relativa proposta planovolumetrica non ha efficacia di PUC, ma ha valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione del comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC, **ciononostante il Progetto Guida relativo al suddetto comparto dovrà essere rispettato in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in esso proposto.**

## ART. 16 - ZONA G - SERVIZI GENERALI

1. ....

....

13. Per i piani attuativi relativi alle Sottozone di nuova espansione G1.4, G1.6~~4~~, G1.18 e G1.36, sono stati redatti i relativi progetti guida, rappresentati negli elaborati num. 33, 35 e 36 della sezione di PUC intitolata Progetto di Piano. Le relative proposte planovolumetriche non hanno efficacia di PUC, ma hanno valore puramente esemplificativo, pertanto all'atto della redazione di ogni singolo comparto potranno essere proposte soluzioni alternative, nel rispetto delle norme del PUC, **ciononostante i Progetti Guida relativi ai suddetti comparti dovranno essere rispettati in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in essi proposto.**

**Commento [SM6]:** aggiornamento a seguito di prescrizione art.1 punto 3 della Det. 530/DG del 29/3/2017

## ART. 17- SOTTOZONA G1 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO

1. ...



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

....

2. Il PUC individua le seguenti attrezzature di servizio:

a) ...

....

kk) **G1.36** – Area subordinata alla formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, attivabile anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90 con il concorso delle sottozone G1.42. Il piano attuativo dovrà interessare l'intero comparto, definito dalla perimetrazione di cui agli elaborati n°7 e n°12 della sezione del PUC intitolata Progetto di Piano, ponendo a base dello studio le particolarità della zona ed in generale gli studi emersi nei tre assetti (ambientale, storico-culturale ed insediativo) del PUC; la suddetta sottozona G1.36 dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica nelle trasformazioni dell'uso del suolo, ai sensi dell'art. 47 delle Norme del PAI. L'attuazione del Piano attuativo, o di suoi stralci, potrà avvenire solo dopo l'esecuzione delle opere idrauliche di eliminazione del rischio idrogeologico. In generale si rimanda ai commi 4 e 6 dell'art. 26 delle presenti Norme. **Le Zone E comprese tra la via Nenni e la Via Trieste e la Sottozona G1.36 sono aree soggette agli studi dei tre assetti: Ambientale, Storico Culturale e Insediativo. Tali studi, hanno evidenziato la necessità di realizzare una viabilità che consenta di risanare sotto il profilo acustico e ambientale il primo centro abitato. Inoltre, per salvaguardare la saldatura dell'edificato della Selargius Est e Ovest, sempre del primo centro abitato, la predetta viabilità costituirà l'asse ideale di un parco verde lineare che unisce i due grandi parchi urbani identificabili, uno a ridosso del Rio Mortu e l'altro nel maggior compendio del Parco di San Lussorio. Il parco lineare a ridosso della strada, con l'intermezzo delle Zone E in località Su Coddu tra la Via Nenni e la S.S.554, proseguirà sino ad incontrare le aree verdi poste a ridosso della strada SS 554 per proseguire congiungendosi al parco lineare del Rio Nou giungendo così nell'area Parco del Molentargius nel Bella Rosa Minore. L'ipotesi progettuale di riferimento è riportata nella Tavola 12 del progetto di piano. La viabilità sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati della strada saranno previste delle ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri. L'ipotesi della tavola è atto di indirizzo nell'attuazione del PUC e su tale studio sono stati determinati gli standard di cessione soprattutto del verde attrezzato. Nel rispetto degli standard stabiliti per il comparto interessante la Sottozona G1.36, l'unico elemento vincolante è il mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde oggi riconoscibile, ciononostante Progetto Guida relativo al suddetto comparto dovrà essere rispettato in relazione alla localizzazione dei tracciati viari e delle ulteriori aree di cessione (in particolare gli standard), qualora le indagini archeologiche e/o gli interventi di risanamento idraulico non fossero in contrasto con il disegno urbano in esso proposto. Pertanto ci potranno essere delle riduzioni e degli allargamenti del**



# COMUNE DI SELARGIUS

*Provincia di Cagliari*

*Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico*

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

---

**corridoio verde anche in relazione alla realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, inserendosi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque. La strada di cui al punto precedente, cosiddetta strada dei parchi, dovrà essere realizzata in modo tale da garantire la continuità strutturale e funzionale delle condizioni di connettività e di fruibilità alla scala dell'intero decorso del sistema lineare che si sviluppa sui lati della stessa, pertanto qualsiasi intervento attuativo non dovrà pregiudicare i suddetti requisiti di continuità alla scala complessiva.**



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

---

## **Art. 2 punto 1 DET. 530/DG – Simbologie secondo Linee Guida RAS**

**OGGETTO:** *intervenire sugli elaborati del Piano al fine di adeguarli alle indicazioni delle Linee Guida della Ras per l'elaborazione dei PUC che, seppure non formalmente prescrittive, sono finalizzate a uniformare la lettura della strumentazione urbanistica di tutti i Comuni nell'intero ambito regionale*

---

### **PARERE DELL'UFFICIO**

Si ritiene di non dover revisionare il PUC secondo l'indicazione regionale, sulla base di quanto precedentemente concordato su questo punto con gli Uffici Regionali, in risposta all'osservazione al punto nono della pag. 8/9 della determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016, risposta riportata nella scheda F a pag.15 del fascicolo contenente i pareri dell'ufficio comunale sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (Elab.0 del PUC allegato alla Delib. C.C.1/2017) a cui si rimanda.



# COMUNE DI SELARGIUS

Provincia di Cagliari

Area 5 – Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico

Pareri dell'ufficio sulle osservazioni al PUC integrato e modificato (delib. CC 1/2017) a seguito della determinazione n.530/DG - Prot. 12221/DG del 29 marzo 2017

## Art. 2 punto 2 DET. 530/DG – Precisazione indice fondiario

**OGGETTO:** *intervenire sugli elaborati del Piano al fine di:  
precisare che, nell'ipotesi di una possibile nuova edificazione in mancanza di Piano particolareggiato, l'indice di fabbricabilità fondiario dovrà essere contenuto entro i 3,00 mc/mq previsti dalle disposizioni vigenti.*

**ELABORATI MODIFICATI:** Elab. n°2 della sezione *Progetto di Piano*.

### PARERE DELL'UFFICIO

La prescrizione si riferisce al punto nono della pag. 3/9 della determinazione n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016, la cui risposta è stata riportata nella scheda AD a pagg.43-44 del fascicolo contenente i pareri dell'ufficio comunale sulle osservazioni al PUC in adozione definitiva (Elab.0 del PUC allegato alla Delib. C.C.1/2017) .

Proposta di revisione delle Norme:

### ART. 4 - ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOZONA B1-B2-B3-B4

1. ...

...

4. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO: il PUC sulla base dei caratteri dell'insediamento attribuisce alle sottozone i seguenti indici:
- a) Sottozona **B1** iff = 3,00 mc/mq;
  - b) Sottozona **B2** iff = 2,50 mc/mq;
  - c) Sottozona **B3** iff = 1,50 mc/mq;
  - d) Sottozona **B4** iff =1,00 mc/mq.

**Nell'ipotesi di una nuova edificazione nei lotti di Zona B che attualmente superano gli indici fondiari superiori ai valori limite indicati sopra per le specifiche sottozone, in mancanza di Piano Particolareggiato, l'indice di fabbricabilità fondiario dovrà essere contenuto entro gli indici previsti per ognuna di esse.**