



ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI ..... N. .... DEL .....

# COMUNE DI SELARGIUS

## Provincia di Cagliari

*Assessorati all'Urbanistica e Viabilità*

*AREA 5: Urbanistica - Edilizia - Sportello Unico*

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### PROGETTO DI PIANO

Relazione Generale – DEPURATO

*Elaborato N. 1*

*Data: Luglio 2011*  
*Agg.: Settembre 2015*

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

#### *Tecnici dell'Area 5*

Dott. Ing. Maura Salis  
Geom. Raffaele Cara  
Dott. Ing. Francesco Ledda  
Geom. Daniela Diana  
Geom. Giuseppe Monni  
Cartografo Giuseppe Deiana  
Dott. Ing. Valeria Sarritzu  
Dott. Ing. Giovanni Murgia  
Geom. Mariano Putzulu  
Geom. Alessio Gallus  
Dott. Ing. Nicola Concas  
Geom. Cristina Secci  
Geom. Stefano Cara

#### *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



*L'Assessore all'Urbanistica*  
*(Fabrizio Canetto)*

*Il Vice Sindaco*  
*(Pier Luigi Concu)*

*Il Sindaco*  
*(Gian Franco Cappai)*

**SOMMARIO**

1.	INTRODUZIONE.....	2
2.	FILOSOFIA DEL PIANO .....	2
3.	PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PUC.....	3
3.1.	RIORDINO DELLE CONOSCENZE E INTERPRETAZIONE .....	4
3.2.	PROGETTO DI PIANO .....	5
4.	LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO .....	14
4.1.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO .....	14
4.2.	INQUADRAMENTO STORICO .....	14
4.3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	17
4.3.1.	PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE .....	17
4.3.2.	PIANO STRATEGICO COMUNALE .....	19
4.4.	ASSETTO AMBIENTALE .....	20
4.4.1.	GEOMORFOLOGIA E IDROLOGIA .....	20
4.4.2.	SISTEMA AGRO - ZOOTECNICO.....	21
4.5.	ASSETTO STORICO CULTURALE .....	22
4.6.	ASSETTO INSEDIATIVO .....	23
4.6.1.	EVOLUZIONE TEMPORALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	24
5.	DEFINIZIONE DEL PIANO.....	27
5.1.	OBIETTIVO DEL PUC .....	27
5.1.1.	IL PROGETTO DI PUC (OBIETTIVI SPECIFICI).....	37
6.	ALLEGATI.....	49

## **1. INTRODUZIONE**

La relazione generale del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Selargius, predisposta coerentemente alle norme e agli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano di Assetto Idrogeologico, costituisce documento di accompagnamento allo strumento di pianificazione generale che ne illustra gli obiettivi e la filosofia posta a base delle strategie del governo del territorio e i criteri di sviluppo sostenibile e compatibile tenendo conto delle vocazioni delle terre per gli usi diversi. Lo sviluppo del progetto di piano è coerente agli indirizzi assunti dalla Amministrazione Comunale con D.C.C. N. 91 del 19.09.2005 nonché al punto 4 delle linee programmatiche approvate con D.C.C. n. 68 del 03.07.2007. Per gli aspetti di dettaglio occorrerà far riferimento alle relazioni specialistiche dell'assetto *ambientale, storico-culturale e insediativo*.

## **2. FILOSOFIA DEL PIANO**

Il Piano Urbanistico Comunale si propone, quale strumento di pianificazione generale del territorio, di coordinare e indirizzare le dinamiche complesse di sviluppo di un territorio vasto e articolato, quale appunto quello del Comune di Selargius. Il Piano Urbanistico Comunale è strategia di crescita, economica e sociale, urbana e comunitaria allo stesso tempo, è la risposta strutturata alle attese espresse ed esprimibili, nel medio e lungo periodo, dalla Comunità insediata e dal quadro territoriale che la accoglie. Nel perseguire gli obiettivi generali di tutela ambientale, sviluppo sostenibile, qualità urbana, integrazione e partecipazione, la strategia del Piano si inserisce nel quadro più ampio della Pianificazione Paesaggistica Regionale e si affianca ad un altro importante strumento, quale la Pianificazione Strategica Comunale. In armonia con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale il P.U.C. mira alla valorizzazione, alla tutela e alla gestione del patrimonio ambientale, storico, produttivo e insediativo, espressione dell'identità locale e fondamentale risorsa per il futuro. Attraverso la Pianificazione strategica Comunale si sono prefigurati gli scenari di sviluppo urbano del territorio, avendo quale elemento di input l'analisi delle problematiche, delle priorità e delle esigenze espresse dai soggetti direttamente coinvolti e fissando l'attenzione sulle azioni ritenute strategiche e prioritarie.

La Pianificazione strategica nel promuovere un'azione congiunta e coordinata di tutti gli attori istituzionali, economici e sociali dell'area, ha inteso ottenere il coinvolgimento e la partecipazione della popolazione alle scelte di Piano.

Il processo partecipativo ha avuto la priorità nella definizione dei contenuti perché, dalla condivisione degli obiettivi dipende l'attuazione delle misure proposte e l'efficacia stessa del piano.

L'integrazione tra Piano Urbanistico Comunale e Pianificazione Strategica, rappresenta la risposta alla esigenza di una visione organica del territorio, non più solo deterministica ma, partendo dalla constatazione dell'esistenza di legami complessi fra realtà e trasformazioni territoriali, sociali ed economiche, fra qualità dell'ambiente e qualità della vita, sia in grado di definire nuovi modelli di sviluppo per il territorio di Selargius e per i suoi abitanti.

### **3. PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PUC**

La redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica è iniziato negli anni 80 ma dal 1997 in attuazione degli indirizzi della Regione si è seguita una strategia che vedeva il PUC di Selargius redatto in coerenza al Piano Paesaggistico Regionale di cui all'ambito n°1. Successivamente e coerentemente alle linee guida regionali per la predisposizione del PUC del 2008 si è redatto il piano in adeguamento al PPR vigente e al PAI, articolato in almeno tre fasi:

- FASE 1: RIORDINO DELLE CONOSCENZE
- FASE 2: INTERPRETAZIONE
- FASE 3: PROGETTO DI PIANO

A tale processo di formazione attinente la pianificazione urbanistica, coerentemente alle previsioni del D.Lgs. 152/2006 modificato ed integrato dal D.Lgs. 4/2008 si affianca il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) inteso quale processo volto a verificare la coerenza interna ed esterna del processo di pianificazione tenendo presenti i dati ambientali e ciò fin dalle prime fasi dell'elaborazione del PUC.

Si tratta delle tre componenti del processo di formazione del piano, fortemente interdipendenti e funzionali l'una all'altra: attraverso il riordino delle conoscenze e la fase di interpretazione o analisi emergono le dinamiche di sviluppo del territorio, i punti di forza e debolezza o criticità dello stesso, suggerimenti e intuizioni; il progetto di piano definisce invece le modalità attraverso le quali si intende raggiungere gli obiettivi, sia quelli prefissati, rafforzati o rivalutati a seconda dei casi, sia quelli emersi, alla luce del riordino delle conoscenze e dell'analisi del contesto.

La fase di interpretazione o di analisi non è generalizzata, ma è mirata a costruire un quadro delle conoscenze strutturato e concernente le tematiche ritenute più critiche e a definire gli indirizzi di sviluppo considerati prioritari, utili e fattibili.

### ***3.1. RIORDINO DELLE CONOSCENZE E INTERPRETAZIONE***

Nel processo di redazione del PUC, costituisce elemento preliminare e propedeutico alle fasi successive, una approfondita conoscenza e analisi della situazione attuale dell'intero territorio comunale, delle sue risorse, dei punti di forza e di debolezza, in relazione agli obiettivi del piano anche in relazione ad un ambito territoriale più vasto di quello strettamente comunale.

Tutto ciò nella convinzione che la fotografia dello stato attuale del contesto, nelle sue componenti non solo fisiche e formali, ma anche di relazione, sociali ed economiche, sia uno strumento fondamentale per capire le azioni attuate e le evoluzioni in atto, nel progetto di pianificazione. La ricognizione dello stato dell' "ambiente" inteso nell'accezione più ampia, nonché l'elaborazione dei dati raccolti acquisiti attraverso il supporto di competenze specializzate nei diversi campi di interesse dell'urbanistica: ambiente e paesaggio, demografia, economia, trasporti e infrastrutture etc. Allo stesso tempo, si è cercato il supporto, la condivisione e la partecipazione al processo di Piano, non solo dell'Amministrazione Comunale ma anche della comunità di Selargius che costituisce il maggiore portatore di interesse. La fase di definizione del quadro conoscitivo si è svolta infatti in parallelo alla formazione del Piano Strategico Comunale che ha contribuito ad accrescere la conoscenza delle problematiche legate alla vita quotidiana, al rapporto tra gli abitanti, alla città e al territorio e a dar voce alle attese e alle domande della società locale. Sono stati organizzati incontri, aperti a chiunque volesse prendervi parte (cittadini comuni, associazioni, rappresentanti di categoria etc.), incentrati su tematiche ritenute cruciali per lo sviluppo culturale, economico e sociale del territorio: il commercio, il sistema produttivo, il sociale, giovani e solidarietà. L'efficacia delle trasformazioni territoriali definite in termini di progetto e norme dal PUC dipende, infatti, in larga misura dalla condivisione degli obiettivi e dalla natura integrata degli interventi proposti, ossia dalla loro capacità di intervenire su aspetti diversi della vita della comunità (economia, turismo, vita sociale, urbanistica, cultura etc.). Con D.C.C. n. 33 del 26.03.2007 e n.42 dell'11.04.2007 è stata approvata l'analisi territoriale propedeutica al

PUC che stante il tempo trascorso e la sopravvenuta normativa è stata completamente rivista e aggiornata.

### **3.2. PROGETTO DI PIANO**

La fase, del Progetto di Piano, consiste nella traduzione degli obiettivi, delle strategie emerse e delle scelte operate in elaborazioni grafiche, norme e indirizzi in successivi livelli di approfondimento. Da un punto di vista tecnico il PUC di Selargius si configura come uno strumento unico e organico, costituente la sintesi del sistema delle conoscenze, strutturato negli obiettivi e nelle strategie per il governo del territorio e, contemporaneamente, flessibile in alcune delle sue parti, per garantire una maggiore adattabilità alle diverse tematiche, ponderando situazioni ed esigenze quali ad esempio la possibilità di attivare accordi integrativi e/o sostitutivi del provvedimento finale per acquisire aree di interesse pubblico o trovare compensazioni a sperequazioni del passato. Il Piano recepisce alcuni avanzamenti disciplinari, articolandosi in una dimensione strutturale ed in una dimensione operativa ed introduce elementi innovativi nel disciplinare l'uso del suolo. La parte strutturale costituisce l'ossatura del Piano e garantisce, nel lungo periodo, la realizzazione della strategia generale, dei contenuti e delle scelte. La parte operativa ne costituisce il programma attuativo, contribuendo alla specifica definizione degli interventi, individua e scandisce le fasi temporali dell'attuazione, in relazione alle priorità e al variare stesso delle esigenze e degli scenari nel tempo. Il PUC opera alle diverse scale, territoriale, settoriale, di sistema locale fornendo, quando necessario, indicazioni puntuali al fine di incidere operativamente nelle situazioni critiche o complesse, che necessitano di maggior dettaglio o di immediata attuazione. In tal senso sono state redatte le norme di attuazione del Piano alle quali perciò si rimanda.

Due punti, a cui si è accennato prima, certamente da sottolineare e tra loro in qualche modo da collegare nella strategia del Piano, sono: l'articolazione nei due livelli strutturale e operativo e la possibilità di attivare accordi integrativi e/o sostitutivi del provvedimento finale.

Di seguito si cercherà pertanto di esplicitare questi due punti, non prima di aver fatto una necessaria premessa.

1) **Dati sulla popolazione** - Dall'analisi dell'andamento demografico, complessivamente, rispetto ad un trend positivo di incremento della popolazione, negli ultimi anni si è

assistito ad una stazionarietà della popolazione complessiva. Il macro dato che si ritiene significativo ai fini del dimensionamento è l'analisi degli spostamenti della popolazione. Dai dati dell'Anagrafe Comunale risulta che circa mille persone si insediano nel territorio di Selargius ed altrettante si spostano negli altri Comuni.

Dall'analisi dei **flussi demografici** dell'area vasta e di quelli a livello regionale si evince il seguente fenomeno: la Città di Cagliari nel tempo sta subendo una continua riduzione della popolazione residente che preferibilmente si riversa nei Centri della prima cintura attorno a Cagliari. Selargius è sicuramente una delle località più richieste in quanto è ancora possibile acquistare, a prezzi concorrenziali rispetto a quelli della Città di Cagliari, delle case uni e bifamiliari. Oltre al prezzo delle abitazioni la scelta del Comune è legata alla vicinanza alla città di Cagliari e quindi al luogo di lavoro e ai servizi o alle famiglie d'origine. Altro fenomeno noto di immigrazione nel territorio di Selargius è legato alle persone del centro Sardegna che per motivi di lavoro cercano abitazioni nelle località di Su Planu e Is Corrias e nelle nuove zone di espansione intorno al nucleo storico di Selargius.

Lo stesso fenomeno si registra, al contrario, per chi ha risieduto a Selargius. Molti giovani, e non solo, per trovare immobili a prezzi supportabili sono costretti ad emigrare verso i Comuni della seconda e terza cintura di Cagliari. Sino a poco tempo fa i luoghi preferiti erano Sinnai e Settimo San Pietro. Oggi, pur di poter acquistare la casa a prezzi sostenibili, i flussi di popolazione si stanno spostando verso i Comuni di Soleminis, Serdiana, Dolianova, Uta, ecc.. Ciò, come è risaputo ed intuibile, è causa di forti inefficienze e diseconomie. Così come evidenziato anche nel Piano Strategico Intercomunale: *La principale fonte di costi sociali che questo fenomeno determina è la mobilità in auto che svolge un ruolo cruciale nelle città disperse.*

Per cercare di fermare l'esodo dei residenti verso i comuni della seconda e terza cintura dell'Area Vasta di Cagliari nel progetto del PUC sono previste misure concrete per una seria e duratura politica sulla casa. Attraverso l'attivazione degli accordi sostitutivi del provvedimento finale, ex art. 11 della Legge 241/90, l'Amministrazione Comunale, si può dotare in modo costante, di volumetrie per l'edilizia residenziale pubblica del tipo convenzionato, sovvenzionato e/o agevolato. La disponibilità di queste volumetrie da un lato favorisce il mantenimento nel territorio comunale delle famiglie già residenti, dall'altro cerca di calmierare i prezzi delle abitazioni. La norma introdotta prevede infatti

che almeno il 10% della volumetria delle nuove lottizzazioni sia ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale per l'E.R.P. Altra azione tesa a calmierare i prezzi di mercato delle abitazioni prevista nel PUC è l'aver stabilito la dimensione minima degli appartamenti destinati a residenza in misura non inferiore a 70 mq per almeno l'80% delle abitazioni delle nuove lottizzazioni e nelle zone B per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Il restante 20% dovrà avere una dimensione minima non inferiore ai 35 mq. Altro elemento da tenere in considerazione per il dimensionamento della popolazione è l'**indice di separazione** conseguente all'aumento di separazioni e divorzi che, nel corso degli anni, è divenuto un importante indicatore del fabbisogno abitativo.

Su scala regionale i dati ISTAT rilevano che negli anni 2007, 2008, 2009:

- l'aumento del *tasso di separazione per 1000 abitanti* è stato pari a: 1; 1,1; 1,2.
- l'aumento del *tasso di divorzio per 1000 abitanti* è stato pari a: 0,7; 0,6; 0,6.

L'analisi dell'aumento in termini percentuali della popolazione e dei nuclei familiari denota il rilevante mutamento della composizione dei nuclei stessi a causa del numero sempre più crescente delle coppie separate. Infatti, con il passare degli anni, anche a Selargius si è registrato in percentuale un progressivo maggior aumento dei nuclei familiari, se raffrontati alla popolazione complessiva.

A ciò si aggiungono le ulteriori variazioni demografiche dovute alla presenza di anziani soli e di altre **famiglie mononucleari** che influenzano, insieme alle coppie separate, il dimensionamento del fabbisogno residenziale. In sostanza saranno necessarie molte più case, nonostante l'incremento non eccessivo della popolazione.

2) **Patrimonio immobiliare esistente** – Esistono delle **discordanze tra dati apparenti e offerta reale**, per quanto riguarda in particolare gli immobili in Zona A e in Zona B, in quanto le volumetrie indicate nel dimensionamento del Piano potrebbero essere ridimensionate, in parte per via della presenza degli immobili destinati a servizi connessi con la residenza e in parte per via della presenza di immobili non idonei per l'uso al quale sono destinati.

3) **Strada dei Parchi** - Nasce come soluzione per risolvere i problemi dovuti al traffico di attraversamento del centro abitato di Selargius, sia del Centro Storico che delle Zone B, e, per una buona quantità, anche dell'abitato di Monserrato, in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale, che detta, tra le prescrizioni per la tutela del Centro Storico, l'eliminazione del traffico di attraversamento.

Un recentissimo studio a dimostra che il 96% degli europei in città respira troppe polveri. Oltre il 90% degli europei che vive in città respira un livello troppo elevato di polveri ultrafini (fino al 96% dei cittadini Ue per le Pm 2,5) e di ozono (fino al 98%). A suonare l'ennesima campanella di allarme è l'ultimo rapporto dell'Agenzia europea dell'ambiente (Aea), riferendosi per il periodo 2009-2011 alle soglie limite dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, spesso più severe rispetto a quelle dell'UE. Nonostante il calo degli inquinanti registrato nell'ultimo decennio, i livelli di particolato e ozono rimangono problematici. L'Italia e in particolare la Pianura Padana è fra le aree maggiormente colpite da questa minaccia, che non risparmia nemmeno le aree rurali. Primo indiziato delle emissioni killer il traffico, poi l'industria, l'agricoltura e le abitazioni. Il commissario europeo all'ambiente, Janez Potocnik, si dice pronto a rispondere all'emergenza con l'arrivo di nuove regole entro l'anno.

Maglia nera in Europa sul fronte dell'ozono è Padova, con 104 giorni di superamenti nel 2011, seguita da Pavia, Reggio Emilia, Treviso e Parma, Verona e Varese. Sono 23 le città italiane che si piazzano nei primi 30 posti di questa classifica UE. Il Belpaese detiene il record assoluto sul fronte dell'ozono, segnando valori oltre tre volte più elevati rispetto alla soglia limite. Nord Italia e Sud della Francia risultano le aree più colpite nella UE da questo inquinante.

"L'inquinamento dell'aria sta provocando danni alla salute umana e agli ecosistemi" spiega Hans Bruyninckx, direttore esecutivo dell'Aea, secondo il quale "per arrivare ad un percorso sostenibile, l'Europa dovrà essere ambiziosa e andare oltre l'attuale legislazione". "La qualità dell'aria è al centro delle preoccupazioni per tante persone" afferma il commissario europeo all'ambiente, Janez Potocnik, che si dice "pronto a rispondere" con l'arrivo di nuove regole entro l'anno. L'Italia nel 2011 è stato anche fra i Paesi europei a superare più spesso il limite Ue della media annuale per le Pm10 e Pm 2.5, insieme a Polonia e Slovacchia. Per quanto riguarda le polveri sottili (Pm10), al dodicesimo posto della classifica UE c'è Monza (121 giorni di sforamenti nel 2011), tallonata da Brescia (113), poi Cremona (109), Vicenza (107), e Torino (105), Padova (93) e Venezia (85). Anche nei siti rurali la tendenza non è positiva: il numero di centraline che ha rilevato superamenti per le particelle sottili fra 2009 e 2011 in Europa è più che raddoppiata, con un aumento significativo delle concentrazioni registrato in Italia, insieme ad Austria, Repubblica Ceca, Germania, Olanda e Polonia. Il bollettino dell'Aea include anche valori

oltre il limite annuale del biossido di azoto (Nox) in 26 stazioni di rilevamento rurali, di cui 16 in Italia, seguita da Austria, Belgio, Francia, Germania e Olanda. Gli italiani segnano anche i pochi eccessi nei livelli orari e giornalieri di anidride solforosa (So<sub>2</sub>), con Spagna, Bulgaria e Romania.

Purtroppo a causa dell'espansione dei due abitati (Monserrato e Selargius) il tracciato della Strada dei Parchi non può trovare altre soluzioni per quanto riguarda le aree interessate dall'attraversamento, ma per attutire il suo impatto negativo l'infrastruttura è stata concepita con ampie fasce di verde pubblico, poiché dovrà garantire un percorso ecologico e di collegamento di tutte le aeree verdi del territorio di Selargius, consentendo, attraverso le stesse aeree verdi, di poter raggiungere l'agro a piedi e/o in bicicletta.

La stessa strada appare necessaria a garantire una alternativa veicolare all'attuale Viale Marconi, nonostante la presenza del progetto di riqualificazione della SS 554 e la previsione della metropolitana di superficie: non va dimenticato il fatto che quando il traffico sul viale Marconi viene bloccato non si ha alcuna alternativa allo stesso, la strada dei parchi nasce quindi come asse attrezzato urbano la cui velocità di percorrenza non potrà superare il limite di 50 Km orari.

La realizzazione della Strada dei Parchi appare assolutamente giustificata a livello sovracomunale, così come emerso anche nell'ambito dello Studio di Fattibilità per la Realizzazione dei Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU) "Riqualificazione delle aree periurbane lungo la SS 554". Il PISU ha infatti messo in evidenza che lo sviluppo dello stesso ruota attorno alla fattibilità di alcuni progetti fondamentali tra cui il più importante è senz'altro la realizzazione e l'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico, per i tratti di competenza del Comune di Selargius, di una strada che all'occorrenza svolga una funzione d'interesse sovracomunale metropolitano, che è appunto la Strada dei Parchi.

4) **Differente dimensionamento in funzione dell'attivazione o meno degli accordi sostitutivi** - Nel PUC è stato indicato, nelle tabelle del dimensionamento, solo l'incremento di popolazione massimo, dando per scontato che tutte le misure perequative degli accordi sostitutivi di programma fossero attuate: è stata quindi valutata la situazione più ottimistica per quanto concerne la crescita della città. In realtà non si può escludere che taluni vogliano attuare gli interventi con l'indice di 0,20 mc/mq anziché 1,00 mc/mq. E ancora, concorrono nel calcolo del fabbisogno anche le volumetrie fittizie attribuite alle aree "S" che si verificano allorquando il privato in sostituzione dell'esproprio chiede la

stipula dell'accordo sostitutivo. Anche in questo caso occorre tener presente che taluni soggetti potrebbero non accettare la volumetria fittizia e preferire il pagamento dell'esproprio, anche in ragione della nuova normativa in materia, che prevede il pagamento del valore di mercato quale equo ristoro.

Le tabelle parametriche, sia analitica (n°1) che sintetica (n°2), allegate alla presente relazione, sono state predisposte tenendo conto solo di questa ipotesi (quasi **42.000 abitanti** insediabili), ma se si considerasse il caso opposto, ossia la previsione di insediamento minimo, quindi attivazione degli accordi sostitutivi nulla, si verificherebbe la situazione più pessimistica per quanto concerne la crescita, ma, allo stesso tempo, la meno gravosa sotto il profilo dei costi ambientali, arrivando a circa **37.000 abitanti** insediabili.

5) **Consumo di suolo per zone di espansione** - La pianificazione urbanistica volta ad individuare le zone edificabili idonee per lo sviluppo futuro delle attività cittadine giocoforza impone un consumo di suolo.

Compatibilmente con altre prioritarie esigenze è d'obbligo evitare che si consumino i suoli a maggiore vocazione agricola, suscettibili alle coltivazioni di pregio.

Le aree individuate sono in gran parte ormai compromesse dalla pressione antropica sia di tipo residenziale che di tipo produttivo spontaneo, spesso oggetto di **abbandono di rifiuti**. La sottozona C3.1b addirittura è stata ricolmata con terra di riporto (oltre 13.000 mc), proveniente dai tanti cantieri edili legati allo sviluppo edilizio degli anni '80. Data la presenza di materiali contenenti amianto, verrà effettuata anche una bonifica a seguito dell'attuazione di un apposito piano di caratterizzazione. Queste aree fanno parte del bacino imbrifero del Riu Mortu, che con il tempo è stato ostruito dalle opere abusive in primis, seguite poi dalle opere pubbliche nate per porvi rimedio, quali il *Piano di Risanamento Urbanistico Paluna San Lussorio – Su Tremini de Baxiu*, e, a seguire ancora, la viabilità di collegamento e i vari piani attuativi. In sostanza l'urbanizzazione di questa grande area in località Paluna - San Lussorio è avvenuta senza tener in debito conto le trasformazioni/limitazioni causate al deflusso delle acque superficiali. Lo sbarramento del deflusso delle acque meteoriche ha generato i ristagni d'acqua che sono stati censiti nella verifica di compatibilità idraulica ex art. 8 delle NTA del PAI. Il ripristino della funzionalità del deflusso delle acque superficiali anche con la realizzazione di opere idrauliche rientra certamente nelle misure di compensazione.

Nei casi in esame oggetto di trasformazione urbanistica, come si evince anche nella cartografia dell'uso del suolo relativa, talune aree sono state individuate come mandorleti, come vigneti, intendendo più propriamente “residuati” di vigneti o mandorleti. In esse cioè si rinvencono taluni esemplari arborei abbandonati, segni di una trascorsa attività agricola. Regna cioè la categoria degli incolti.

La vicinanza al centro abitato dei terreni coltivati ad orti che teoricamente dovrebbe essere un punto di forza, in realtà si trasforma in una penalizzazione. Il fenomeno molto conosciuto dei furti, non solo dei prodotti ma anche delle attrezzature, non fa che supportare questa tesi.

A ciò si aggiunga l'effetto negativo sulla qualità del prodotto legato alle polveri sottili derivanti dall'**inquinamento** degli autoveicoli lungo le strade; oltre ai maggiori costi di produzione, nessuno è attratto dalla possibilità di produrre uve al “piombo” o ortaggi inquinati. Il basso tenore di sostanze organiche dei terreni richiederebbe l'utilizzo di dosi massicce di ammendanti per renderli idonei alla coltivazione degli orti, e ciò è attualmente improponibile.

Alla luce di quanto evidenziato nelle premesse è stato ritenuto opportuno dimensionare il PUC tenendo conto di due livelli, come già detto sopra:

Il primo livello riguardante gli interventi futuri realizzabili nell'arco temporale dei prossimi sette o quasi certamente dieci anni, così come ordinariamente previsto dalla Legge.

Il secondo livello, invece, relativo agli interventi che verosimilmente non potranno essere iniziati prima dei sette/dieci anni, poiché condizionati dalla realizzazione delle opere di mitigazione dei rischi di natura idraulica rilevati dagli appositi studi, oltre alla realizzazione delle indagini archeologiche estese a tutta la vasta area e oltre alla realizzazione preliminare della strada dei parchi.

In sostanza il PUC di Selargius prevede oltre all'ordinario **dimensionamento**, definito **operativo**, attuabile in tempi certi, anche un dimensionamento, definito **strutturale**, i cui tempi sono certamente maggiori, utile certamente per costruire una visione organica sulle direttrici di trasformazione e di sviluppo del territorio (in particolare in questo caso ci si sta riferendo al territorio intorno all'abitato) al fine di evitare di ragionare ad una scala

ridotta, rischiando di precludere in tempi più lontani la possibilità di ulteriori sviluppi in armonia tra le aree più adatte allo stesso e tra le varie destinazioni urbanistiche.

In termini ancora più espliciti si vuole affermare che la scelta di prevedere aree di espansione, che sembrerebbero essere in eccesso rispetto a quelle che sarebbero forse sufficienti a soddisfare le esigenze dei prossimi anni, risiede anche nel fatto che tali aree hanno una vocazione strategica per gli ulteriori futuri sviluppi per i seguenti motivi:

- 1) Necessità di risanare sotto il profilo igienico-sanitario, acustico e ambientale il centro abitato (zone di completamento e centro storico) di Selargius a causa del traffico di attraversamento, grazie alla realizzazione di una circonvallazione di nuova concezione con ampie fasce di rispetto acustico e ambientale. Tale arteria svolge una funzione strategica per il miglioramento della qualità della vita degli attuali residenti.
- 2) In un'ottica di congiuntura economica la necessità di attivare meccanismi di autofinanziamento dell'infrastruttura attraverso la previsione della sua realizzazione come opera di urbanizzazione primaria e quindi a carico dei lottizzanti.
- 3) L'utilizzo ai fini edificatori non potrà avvenire se non dopo la risoluzione di alcune problematiche di natura diversa: idraulica, archeologica i cui tempi sono dell'ordine di 7/8 anni.
- 4) Rischierebbero di venire utilizzate impropriamente nell'immediato, a causa della localizzazione all'interno della cintura della S.S.554, anziché essere lasciate libere per consentire più il là nel tempo l'espansione dell'abitato.

Inoltre si tenga conto che i Piani di Risanamento sono stati bloccati a causa di una interpretazione della norma del PPR secondo la quale questi piani in parte già attuati non rientravano nella normativa transitoria dell'art. 15 delle norme di attuazione perché privi di convenzione urbanistica. Ci sono voluti due anni (2006/2008) perché la RAS prendesse atto che i PRU rientravano in quei piani attuativi interessanti parti di territori per i quali vi era già stata una irreversibile trasformazione e che per la loro natura pubblico-privata non necessariamente doveva essere sottoscritta una convenzione urbanistica. E in ogni caso questa si rendeva necessaria per gli interventi dei privati, potendo l'amministrazione comunale eseguire le opere attraverso gli espropri, dovendo riqualificare urbanisticamente il territorio. Ancora, dopo gli eventi del 2008 l'amministrazione comunale di Selargius ha sospeso il rilascio delle concessioni edilizie nei PRU per introdurre delle misure di mitigazione, applicando il principio dell'invarianza idraulica. L'applicazione di tali

principi e misure di mitigazione ha comportato un incremento di costi per le opere di urbanizzazione primaria. Per la sola realtà di Is Corrias l'incremento degli oneri è di €. 3.500.000. Nonostante l'incremento di costi le aree non hanno perso di interesse per gli investitori e si sta proseguendo con le attività di convenzionamento, dopo aver risolto i problemi di natura idraulica. Tali elementi vengono richiamati per significare che il trend di crescita della popolazione in assenza delle su richiamate problematiche sarebbe stato di ben altra natura.

Quindi si mette in evidenza che per quanto il PUC sia stato strutturato secondo il modello pianificatorio della zonizzazione, in base a quanto previsto dalla normativa (in particolare ci si riferisce a quella regionale e nello specifico al PPR e alle relative linee guida – allegato I2 -), si ritiene che nel PUC di Selargius le sottozone di espansione C3.1, C3.4 e G1.36 possano essere interpretate come semplici ambiti di trasformazione futura la cui capacità insediativa, a seconda dei casi, è pari a:

IN CASO DI ATTIVAZIONE DEGLI ACCORDI	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Capacità insediativa
<b>Sottozona C3.1 e aree cedenti e aree comprese nel comparto soggetto ad accordi sostitutivi:</b>	4.111	4	4.107
<b>Sottozona C3.4 e aree cedenti e aree comprese nel comparto soggetto ad accordi sostitutivi:</b>	777	5	772
<b>TOTALE</b>	<b>4.888</b>	<b>9</b>	<b>4.879</b>

IN CASO DI NON ATTIVAZIONE DEGLI ACCORDI	Abitanti insediabili	Abitanti insediati	Capacità insediativa
<b>Sottozona C3.1 e aree cedenti e aree comprese nel comparto soggetto ad accordi sostitutivi:</b>	813	4	809
<b>Sottozona C3.4 e aree cedenti e aree comprese nel comparto soggetto ad accordi sostitutivi:</b>	156	5	151
<b>TOTALE</b>	<b>969</b>	<b>9</b>	<b>960</b>

Pertanto sottraendo dal dimensionamento del Piano, ottenuto nel caso di attivazione di tutti gli accordi sostituti (quindi nel caso maggiormente gravoso), pari a 13.690 abitanti, i 4.879 delle sottozone C3.1 e C3.4, si otterrebbe una capacità insediativa per i prossimi dieci anni pari a  $(13.690 - 4.879) = \mathbf{8.811}$  abitanti.

Mentre, sottraendo dal dimensionamento del Piano ottenuto nel caso di non attivazione di tutti gli accordi sostituti (quindi nel caso meno gravoso dal punto di vista insediativo), pari a 8.804 abitanti, i 960 delle sottozone C3.1 e C3.4, si otterrebbe una capacità insediativa per i prossimi sette/dieci anni pari a  $(8.804 - 960) = \mathbf{7.844}$  abitanti.

#### **4. LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO**

##### ***4.1. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO***

Il Comune di Selargius sorge nella Sardegna meridionale del Campidano, la sua estensione territoriale è di 26,77 kmq. Il territorio comunale appartiene interamente alla Provincia di Cagliari e confina a nord-ovest con il comune di Sestu ad ovest con Monserrato e Cagliari a est con Settimo San Pietro e a sud con il Comune di Quartucciu. L'altitudine varia tra 3.00 metri e 124,00 metri s.l.m..

La popolazione residente al 31 dicembre 2010 è di 29.168 unità e il numero di famiglie, pari a 11.243, è in costante crescita grazie alla capacità di attrazione di nuovi residenti manifestata dal territorio.

##### ***4.2. INQUADRAMENTO STORICO***

In età preistorica nel territorio di Selargius la fertilità delle campagne, l'abbondanza dei prodotti ittici, la vantaggiosa raccolta dei molluschi marini e la possibilità di avere riserve di sale in quantità, dovettero costituire delle variabili fortemente catalizzanti per l'insediamento antropico della zona che a partire dalla fine del IV millennio a.C. fino all'età altomedievale restituisce i segni di una importante e capillare antropizzazione e il territorio, sia quello occupato dall'attuale centro urbano, sia quello extraurbano, restituisce i segni di quelle vicissitudini del passato con una frequenza e un'abbondanza il cui interesse è assolutamente indiscusso. Le scoperte archeologiche hanno consentito di poter individuare sette insediamenti prenuragici: Su Coddu, Matt'e Masonis, Staineddu, San Giovanni, S' Ecca Leporis, Costa Is Crusu e San Giuliano.

Circa il periodo in cui sorse l'insediamento di Selargius nella sua attuale collocazione, la Carta Sarda dell'Abbazia di San Vittore di Marsiglia conserva l'attestazione più antica relativa al moderno centro abitato di Selargius che motiva due proposte di datazione: la fine dell'XI sec. (1089-1103) o la metà del successivo (1164-1168).

Ai fini dell'individuazione del ruolo che Selargius ha svolto nel passato, sono interessanti le diverse interpretazioni dei nomi attribuiti a questo Centro. La prima interpretazione del nome Selargius considera il termine "**Salarius**". Questa si basa sull'osservazione che un tempo esistevano i "**salarii**", cioè operai addetti all'estrazione del sale che, secondo l'archeologo Spano, avrebbero avuto sede proprio a Selargius. La seconda interpretazione fa risalire al termine "**Cerarius**", ossia fabbricanti di cera. Il Casalis, per dare valore a tale interpretazione, riteneva che in passato in questo Centro fosse esistita una fiorente industria. La terza interpretazione è riferita al termine "**Kellarious**", dove "A. Sanna" sottolinea che i "**Cellaria**" erano i depositi in cui venivano raccolti i prodotti agricoli attribuendo a Selargius funzione di deposito soprattutto di grano per la vicina città di Kalaris (Cagliari). Pochissimi sono i documenti che descrivono Selargius in età Giudicale, appare solo certo che il territorio selargino, in tale età, appartenne dapprima alla Curatoria del Campidano e poi al Giudicato di Càlari.

In epoca medievale, nel 1425 (anno di incisione nel marmo del basamento di "*sa cruxi de marmi*" posta all'imbocco di via Trieste, antica carraria per Cagliari) nel nucleo selargino, pari a 40 famiglie, le poche case erano raccolte in prossimità della chiesetta di San Giuliano. Il '500, per il Centro selargino, può essere considerato un secolo positivo in cui la popolazione ebbe un notevole incremento, mentre il '600 appare, soprattutto dal 1630, un secolo terribile attraversato dalla peste (1655), dalla carestia (1680) e dalle ricorrenti alluvioni. Nel '700 emblematiche furono le prime opere di sistemazione del torrente che attraversava il territorio e, non da meno, fu il completamento (1761) delle opere di bonifica e sistemazione dello stesso torrente.

La popolazione censita nel 1845 era di 2638 e nel 1863 era di 3135, insediata pressoché tutta nel "Nucleo di primo impianto e antica formazione" così come individuato nelle carte. Si raggiunse il tetto dei 4000 abitanti nel 1929 fino ad arrivare agli oltre 29.168 attuali, degno di nota è l'incremento avuto dagli anni "70 fino ai primi anni "90 con un raddoppio della popolazione da 11325 (al 1970) ai 23352 (al 1990). L'antico centro abitato di Selargius era posizionato a breve distanza dalla palude di Pauli e dallo stagno di

Quartu dove confluivano quattro corsi d'acqua a carattere torrentizio (Rio Mortu, Rio Is Cungianus, Rio San Giovanni e Rio Saliu) e, al pari degli altri centri posti a cintura di Cagliari, era anch'esso attraversato da rii naturali che, a volte, spezzando i loro argini provocavano tremende inondazioni, capaci di distruggere con grande impeto gran parte del paese. La morfologia della piana, su cui sorgeva l'antico abitato, non aiutava certo a contenere tale fenomeno, infatti questa non era certo piatta e in essa si susseguivano piccoli rilievi e solchi dovuti al passaggio dei torrenti. L'altezza media del paese era di 11 m, il punto più basso era a 10 m di quota dove era situato "Su Mercadeddu" (incrocio Via Roma – Via San Martino) mentre quello più alto era a 24 m "Terr 'e Forru".

Nell'800 Il nucleo originario del centro urbano era organizzato radialmente attorno alle strutture religiose del paese, chiesa di San Giuliano, (vecchia) chiesa di Sant'Antonio e chiesa di Maria Vergine Assunta, ed in particolare può essere circoscritta dalle attuali vie San Nicolò, Rosselli (già via del Progresso), Roma (già via Dritta) e San Lussorio (già via Santa Croce). Il percorso dei sentieri, poi quello delle strade, fu determinato dagli usi del suolo per le colture. Pertanto, a partire dai terreni agrari vennero fatte dipartire diverse diramazioni. L'espansione del centro urbano pertanto si aveva quindi a discapito di quelle aree circostanti destinate ad orti. Dalle attuali vie Sant'Olimpia (già via del Torrente) e via Roma (già via Dritta), sede del rio di attraversamento, si dipartivano una serie di salite "*is arziadas*" che conducevano alle *contrade* più sicure in caso di alluvione.

Negli anni 1868 il territorio selargino fu colpito dall'alluvione terribile. Tale evento si ripeté nel 1889, nel quale, nella via Sant'Olimpia, furono distrutte palazzine di borghesi selargini dopo di che Selargius fu completamente ricostruita. In conseguenza delle grandi inondazioni vennero fatti imponenti interventi di bonifica che portarono, per Selargius, alla deviazione del rio naturale per la realizzazione del rio denominato Riu Nou. Deviato il rio naturale San Giovanni, si poneva comunque il problema di dover smaltire le acque piovane e quelle provenienti dal lavaggio dei cortili e delle attività connesse soprattutto all'attività agricola (lavaggio botti, ortaggi ecc.). Dove scorreva il rio, via Roma, via Istria e lungo la sponda sinistra del "Riu Nou", venne realizzato un canale scolmatore delle acque bianche che andò a sostituire la funzione del vecchio rio. Tale opera è ancora uno degli elementi idraulici fondamentali per lo smaltimento naturale delle acque bianche del centro abitato maggiore. Di fatto il nuovo canale di guardia divise in due parti il territorio di Selargius nelle zone nord-est e nord-ovest, non consentendo così il naturale scolo delle

acque bianche sul Molentargius nella parte denominata Bella Rosa Minore. Per consentire lo scolo naturale delle acque bianche per la parte nord-est, venne realizzato il suddetto collettore delle acque bianche che per una parte sino a poco tempo fa (anni 1998-2004) scorreva a cielo aperto anche lungo il territorio di Quartucciu mentre, a seguito dell'urbanizzazione della borgata Santa Lucia e Paluna San Lussorio venne realizzato un collettore delle acque bianche, con sbocco sempre sul Bella Rosa Minore ma in corrispondenza della foce del Rio Mortu.

Sotto il profilo urbanistico è interessante citare l'esistenza di un vecchio Piano Regolatore per il "Villaggio di Selargius", redatto intorno all'anno 1870, regolarmente approvato dalle Autorità Comunali del tempo, ma mai messo in atto, pare per l'opposizione di maggioranti della proprietà immobiliare dell'epoca.

#### **4.3. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

##### **4.3.1. PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE**

Il vigente strumento di pianificazione generale comunale è il Piano Regolatore Generale (PRG) entrato in vigore nel **1972**. L'entrata in vigore della L.R. 45/89 con la previsione dei PTP prima e successivamente con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale, per l'amministrazione di Selargius ha rappresentato l'occasione per dotarsi di uno strumento di pianificazione generale più avanzato, meno rigido e più rispondente ai fabbisogni, in grado di indirizzarne e coordinarne lo sviluppo sulla base del principio di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

Il passaggio ad un nuovo piano comporta necessariamente la valutazione dell'attività di governo del territorio che il piano attuale, ha esercitato nel periodo della sua vigenza e la conseguente individuazione di tutti gli elementi di debolezza e inadeguatezza che in questi anni lo strumento urbanistico ha evidenziato anche per l'evolversi del modo di concepire la pianificazione territoriale non più deterministica ma partecipativa.

In forma schematica si possono indicare i seguenti punti ed elementi:

- Il PRG ha avuto la principale funzione di sancire una "discontinuità", positiva e necessaria, con la fase precedente, definendo il primo vero livello di un sistema di pianificazione orientato, di tipo impositivo, con l'obiettivo di stabilire un indispensabile ordine edilizio definendo regole certe nelle situazioni di trasformabilità e individuando i valori territoriali ed ambientali su cui improntare

le strategie di tutela e conservazione, determinando una radicale modificazione del sistema comunale nel campo edilizio ed urbanistico.

- Negli anni di vigenza del PRG sono stati approvati diversi Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, ma solo in pochi casi tali iniziative hanno comportato una completa attuazione dello strumento di pianificazione attuativa. In taluni casi per carenze di studi di piano a scala anche sovracomunale per gli aspetti legati alle necessarie ed indispensabili infrastrutturazioni conseguenti. Il PRG, per come strutturato, e la stessa pianificazione attuativa (vedi ad esempio i PRU) laddove si configuravano i comparti edificatori ha riscontrato le maggiori carenze e le maggiori difficoltà di attuazione.
- Le previsioni più importanti del PRG mantengono ancora un elevato livello di condivisione, ma nel contempo risulta necessaria una più attenta e approfondita analisi sulle difficoltà operative che hanno impedito negli anni l'attuazione di Piani di Lottizzazione Privata o di iniziativa pubblica quali i PRU di Is Corrias, Su Pezzu Mannu, Su Tremini de Basciu e Su Planu nonché alla gestione dell'agro;
- Il sistema delle norme di attuazione del piano necessita di adeguamenti e aggiornamenti legislativi per essere rispondenti ed efficaci per la risoluzione delle problematiche emerse durante il periodo di vigenza del PRG. A tal fine si è resa necessaria una verifica puntuale di tutte le zone urbanistiche con la conseguente normazione di tutta una serie di previsioni di dettaglio. In particolare è opportuno analizzare le complesse difficoltà operative che in questi anni si sono evidenziate in riferimento ai Piani di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata (in particolare a Selargius centro), alla gestione dell'agro, al sistema di edificazione nelle zone di completamento edilizio. La maggiore difficoltà incontrata è attribuibile alla forma consortile scelta per l'attuazione dei piani. In taluni casi si è pervenuti alla stipula di convenzioni urbanistiche con oltre 120 ditte differenti dove ognuno aveva la pretesa, venendo meno al vincolo di solidarietà, di poter garantire per la sola quota. Si rende pertanto indispensabile nel regolamento edilizio prevedere una forma consortile per la gestione del processo di trasformazione del territorio.

In conclusione si ritiene di poter affermare che il PRG è stato assunto quale importante riferimento della complessiva attività di progettazione del PUC. Si è cercato di

coglierne gli aspetti positivi che meritano di essere conservati, introducendo tutti quegli elementi di innovamento, adeguamento, variazione, articolazione e di completamento operativo che la nuova situazione impone.

#### 4.3.2. PIANO STRATEGICO COMUNALE

Assieme alla redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e PAI vigente, il Comune di Selargius ha avviato e approvato con D.C.C. N. 149/2005 e successivamente aggiornato con D.C.C. N. 118/2009 il Piano Strategico Comunale con l'obiettivo di integrare qualità urbana e sostenibilità territoriale, innovazione e conoscenza, sviluppo e partecipazione. I due Piani si muovono nell'ambito culturale e programmatico dello sviluppo sostenibile e delle pari opportunità, e promuovono un modello di crescita sociale, economica e culturale che valorizzi il patrimonio delle risorse territoriali e ambientali e lo consegni integro alle generazioni future. Il principio della sostenibilità ambientale e sociale, così come richiamato negli indirizzi della Unione Europea, è stato assunto come elemento qualificante del processo di formazione dei documenti di programmazione. La redazione del PUC nel percorso integrato con la pianificazione strategica da risposte a obiettivi generali e specifici propri del documento strategico che rappresenta un fattore importante di potenziale sviluppo, in quanto possono diventare una variabile strategica della competitività territoriale anche su area Vasta. Inoltre, nella pianificazione urbanistica è sempre più evidente che, rispetto alla complessità dei sistemi urbani, è poco efficace la individuazione di ambiti settoriali distinti. Tutto ciò apre la strada alla contemporanea considerazione delle strutture fisiche e delle funzioni e, in particolare, alla relazione tra queste strutture e le dinamiche socio-economiche. Per queste ragioni la pianificazione urbana è integrata alla funzione di ricerca di sviluppo del territorio, basata sulla ricerca delle vocazioni, dell'identità e, soprattutto, sulle aspettative della comunità. Il Documento strategico approvato rappresenta una sintesi del processo di pianificazione e programmazione generale dell'ente, che L'Amministrazione Comunale di Selargius ha sviluppato durante gli ultimi anni, coinvolgendo le diverse componenti della Comunità quali, gruppi di cittadini, associazioni del volontariato locale, le istituzioni scolastiche ed altri attori del territorio, che in momenti e attività diversificate sono stati coinvolti nel percorso del piano. L'elaborazione del piano strategico si è intrecciata

con le altre attività di programmazione e pianificazione avviate dall'Amministrazione tra le quali la più importante è la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (P.U.C.), a cui si sono aggiunte la pianificazione dei servizi socio-sanitari, PLUS21, la nuova progettazione integrata regionale, la pianificazione strategica intercomunale dell'area vasta cagliaritana, i contratti di riqualificazione urbana, C.Q.2; il progetto HAZARD, CRP60; il progetto POLIS; il progetto CRP78 ed CRP85. In ultimo l'Amministrazione comunale nell'integrazione del proprio Piano Strategico agli obiettivi specifici e alle azioni in coerenza con le politiche comunitarie 2007-2013 e quelle regionali è stata assegnataria di finanziamenti regionali per progetti di cui all'Asse V obiettivo specifico 5.1 del PO-FESR individuando nel quadro della progettualità strategica, i Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU) che rappresentano l'espressione delle scelte strategiche intraprese e approvate dalla Amministrazione. Si rileva all'uopo come tra gli studi di fattibilità dei PISU finanziati vi sia quello inerente la riqualificazione urbana della SS554, e pertanto le risultanze degli studi di fattibilità potranno eventualmente portare alla necessità di apportare varianti urbanistiche rispetto alle scelte ad oggi intraprese dalla Amministrazione Comunale nel progetto di PUC.

#### **4.4. ASSETTO AMBIENTALE**

È costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna e habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico) con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio agrario. Appartengono al sistema ambientale:

- tutte le zone che hanno valore ecologico, naturalistico e scientifico, individuate sulla base delle informazioni acquisite tramite studi specifici e direttamente sul campo;
- le aree ad utilizzazione agro – forestale.

Per quanto riguarda l'individuazione degli ambienti naturali, si sono scelti dei criteri basati su aspetti geografici generali, sulla vegetazione e sulla presenza faunistica. Per gli elementi di dettaglio sul tema, si rimanda alle specifiche relazione di settore.

##### **4.4.1. GEOMORFOLOGIA E IDROLOGIA**

Il Comune di Selargius, ricade nel bordo sud-orientale della fossa tettonica del campidano e morfologicamente è caratterizzato da due settori. Pertanto, nel delineare i

caratteri salienti della geomorfologia del territorio può essere presa in considerazione una suddivisione dello stesso in diverse tre unità fondamentali:

- Deboli rilievi giacenti a quote decrescenti da 100 m.s.l.m. fino a 30 – 40 m.s.l.
- le pianure di origine alluvionale;
- Reticolo idrografico: È poco definito, contraddistinto dalla presenza del Rio Selargius che costituisce il collettore principale delle acque superficiali di tutto il territorio comunale. Esso nasce col nome di Riu de Guardiedda in territorio di Settimo S. Pietro, in prossimità dei confini amministrativi di Soleminis, alle pendici dei rilievi paleozoici metamorfici di Cuccu Landri (m. 291 s.l.m.). Il corso d'acqua del Rio Selargius - Riu de Guardiedda ha lunghezza complessiva di poco superiore alla decina di chilometri e si sviluppa principalmente in direzione Nord-Sud, contraddistinto da un tracciato poco sinuoso con ampi tratti rettilinei. Nel settore nord del bacino, l'alveo è prevalentemente a fondo irregolare così come le larghezze e le geometrie spondali.

#### 4.4.2. SISTEMA AGRO - ZOOTECNICO

Dall'analisi dell'uso del suolo, con il supporto delle informazioni deducibili dai dati ISTAT 2001, relativi all'ultimo censimento dell'Agricoltura è possibile tracciare un quadro generale della situazione del comparto agro zootecnico di Selargius. Su un totale di 1.545,59 Ha di superficie totale, la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) è pari a 525,37 Ha (il 34,22%) ed interessa 411 aziende agrarie. L'87% delle aziende ha una SAU inferiore a 2 Ha; l'11,7 % una superficie compresa tra 2 e 10 Ha; lo 0,7% compresa tra 10 e 20 Ha, lo 0,7% tra 20 e 50 Ha e nessuna azienda possiede una SAU superiore ai 50 Ha. Rispetto al decennio precedente si riscontra una netta diminuzione della SAU accompagnata da una riduzione del numero delle aziende (circa 500 aziende in meno). Inoltre si osserva un incremento, in percentuale sul totale, del numero delle aziende con SAU inferiore ai due ettari mentre diminuisce il numero di quelle aventi SAU tra i 2 e i 10 Ha.

Le classi di superficie totale riferite alle suddette aziende indicano che il 36,4% della SAU totale riguarda aziende aventi SAU sino ai 2 Ha; il 37% della SAU è propria delle aziende con una SAU compresa tra i 2 e i 10 Ha; il 7,7% della SAU totale

riguarda aziende con SAU tra i 10 ed i 20 Ha, il 19% della SAU totale è appannaggio delle aziende con SAU tra i 20 e i 50 Ha.

Rispetto al decennio precedente si riscontra una netta diminuzione della SAU accompagnata da una notevole riduzione del numero delle aziende (circa 500 aziende in meno). Vi è tuttavia da segnalare la presenza di un'azienda vitivinicola dotata di marchio D.O.C. e I.G.T. che produce ed esporta vini in diverse parti del territorio nazionale e mondiale.

Per maggiori dettagli si rimanda alle relazioni specialistiche. Dall'analisi dei dati assunti il quadro conoscitivo dello stato attuale in campo agro-zootecnico è quello dell'esistenza di una maglia fondiaria costituita da tante aziende di ridotte dimensioni con la conseguente impossibilità, se non per l'azienda su menzionata, di estendere modelli di agricoltura estensiva con l'obiettivo di massimizzare la produttività basandosi sulle economie di scala e l'uso di macchine ed attrezzature su ampie superfici. In ordine alla tipologia di coltura praticata quella predominante è rappresentata dai seminativi (53,5%) e dalle coltivazioni legnose da frutto (43,8%) per una incidenza di oltre il 97%; minor peso hanno i prati permanenti e pascoli (2,7%).

In campo zootecnico le aziende che praticano l'allevamento sono 4 e tutte allevano suini per un totale di poco più di 1000 capi, e solo due allevano anche ovini. Una sola azienda alleva anche avicoli, con una consistenza comunque minima di appena 330 capi tra ovini e avicoli. Questi dati sono fortemente in contrasto con quelli del censimento del 2000 quando le aziende con allevamenti erano ben 27 e l'ovinicoltura era la pratica di allevamento più diffusa. Si conferma quindi come l'allevamento rappresenti un'attività marginale nel territorio comunale con conduzione quasi esclusiva dal conduttore coltivatore diretto che si avvale prevalentemente della manodopera familiare e molto raramente dell'ausilio di operai a tempo determinato.

#### ***4.5. ASSETTO STORICO CULTURALE***

Coerentemente a quanto definito dall'articolo 47 delle NTA del PPR l'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi di lunga durata. Riconosce l'elevato valore del paesaggio sardo, frutto delle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, quale elemento imprescindibile per lo

sviluppo. Nella elaborazione del PUC di Selargius, coerentemente alla Pianificazione strategica approvata e coerentemente a quanto stabilito dal PPR:

- Riconosce e valorizza i valori storico-culturali, ambientali, paesaggistici;
- Ritiene indispensabile nella trasformazione e uso del territorio conciliare le esigenze di tutela e di salvaguardia e valorizzazione degli elementi rappresentativi dell'identità storico culturale del territorio stesso.

La fertilità delle campagne, la presenza di acqua, l'abbondanza di prodotti ittici e la raccolta di molluschi marini e la possibilità di avere riserve di sale in quantità hanno favorito l'insediamento dell'uomo nel territorio di Selargius, fin dalla preistoria (IV millennio a.c.). Il paesaggio di oggi è il risultato dell'evoluzione dell'ambiente naturale, della storia dell'uomo e delle reciproche interrelazioni.

Nel territorio di Selargius le tracce dell'identità storico culturale delle comunità che vi hanno vissuto sono numerose: dai siti archeologici di Santa Rosa 1; la necropoli pertinente al Complesso San Lussorio; l'Insediamento Bi'e Palma – Seminariu e beni Architettonici quali il Compendio della ex polveriera di Cuccuru Angius; il Complesso San Lussorio; la Chiesa SS.mo Salvatore; la Chiesa S. Giuliano; il Complesso Si' e Boi; la Croce giurisdizionale, ecc. Oltre agli episodi puntuali sono beni di natura paesaggistica e identitaria i centri di antica e prima formazione che costituiscono la testimonianza della tradizione abitativa.

#### **4.6. ASSETTO INSEDIATIVO**

Coerentemente a quanto definito dall'articolo 60 delle NTA del PPR l'insediativo è rappresentato dall'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività.

L'Assetto insediativo è stato oggetto di studio all'interno del PUC in tutte le sue componenti come previsto dal Piano Paesaggistico Regionale. L'analisi del sistema insediativo, approvata con D.C.C. n. 33 del 26.03.2007 e n. 42 del 11.04.2007 è finalizzata alla comprensione dello stato attuale dei luoghi e delle tendenze in atto. Stante il lasso di tempo è stata rivisitata l'analisi con l'introduzione delle nuove volumetrie e lo studio dei movimenti demografici. Dall'analisi urbana è emerso che la dotazione volumetrica per abitante si discosta sensibilmente dal parametro volumetrico stabilito dal decreto Floris. Ciò in ragione delle scelte edilizie ed urbanistiche che si sono consolidate nel tempo. L'analisi come si può meglio riscontrare nell'elaborato specifico è stata spinta

nel confrontare ampie zone omogenee con i loro abitanti. Alcuni dati medi ponderati e corretti per difetto sono riportati nella seguente tabella per le diverse zone urbanistiche (A, B, C) del PRG vigente. Per i dati volumetrici per abitante e riguardanti ogni singolo piano attuativo si rimanda alla relazione specifica dell’insediamento.

ZONA URBANISTICA A [PRG]	IDENTIFICAZIONE ZONE URBANISTICHE	DOTAZIONE VOLLUMETRICA PER ABITANTE [mc/abitante]
A	PPCS	206,00
B1		165
B2		161
B3		185
B4		210
C	Piano di zona Santu nigola II	185
	PRU Paluna S. Lussorio	207
	C3.i	145
	(– Su Tremini de Baxiu)	188
	(Piano di Zona Santu Nigola I)	155
	(Piano di Lottizzazione+Piano di Zona) – SU PLANU	178
	(PRU – IS CORRIAS)	217,00
	(PRU – SU PLANU)	188,00

#### 4.6.1. EVOLUZIONE TEMPORALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

**PERIODO TRA 1845 E IL 1902:** Nel 1845 a Selargius la popolazione censita era di 2638 abitanti e nel 1863 di 3135 abitanti, insediata pressoché tutta nel “Nucleo di primo impianto e antica formazione” così come individuato nelle carte. Il nucleo originario del centro urbano era organizzato radialmente attorno alle strutture religiose del paese, chiesa di San Giuliano, chiesa di Sant’Antonio e chiesa di Maria Vergine Assunta, ed in particolare può essere circoscritta dalle attuali vie San Nicolò, Rosselli (già via del Progresso), Roma (già via Dritta) e San Lussorio (già via Santa Croce). Il percorso dei sentieri, poi quello delle strade, fu determinato dagli usi del suolo per le colture. Pertanto, a partire dai terreni agrari vennero fatte partire diverse diramazioni.

L'espansione del centro urbano si aveva quindi a discapito di quelle aree circostanti destinate ad orti Dalle attuali vie Sant'Olimpia (già via del Torrente) e via Roma (già via Dritta), sede del rio di attraversamento, si dipartivano una serie di salite “*is arziadas*” che conducevano alle *contrade* più sicure in caso di alluvione. L'antica conformazione urbana sopra descritta, si conserva quasi inalterata per circa un secolo fino al 1950.

**PERIODO TRA 1902 e il 1950:** La popolazione censita al 1950 era di 6738 con un raddoppio della popolazione residente rispetto a quella esistente a inizio secolo. Lo sviluppo del centro urbano avviene attorno al nucleo storico con uno sviluppo sulla parte occidentale del paese rappresentata dall'asse viario della Via S. Martino e della Via Manin avendo quale limite fisico nella parte occidentale la presenza del Canale Riu Nou. Il tipo edilizio riconoscibile a Selargius fino agli inizi degli anni “30 è quello della “casa a corte” che raduna a sé i locali adibiti ad abitazione e i locali strumentali connessi all'attività del proprietario. La tipologia edilizia “a corte” venne, nel tempo, sempre più modificata, dapprima con la costituzione di due grossi edifici ad uno o a due piani riducendo il “loggiato” ad un semplice andito, fino alla sua completa chiusura e nelle case a due piani questo venne ridotto ad una semplice veranda.

**PERIODO TRA 1950 e il 1970:** Tra il 1950 e il 1970 la popolazione censita passa da 6738 a 11325 abitanti. Gli assi di sviluppo del centro abitato sono quelli presenti già nel periodo precedente con una progressiva saturazione delle aree poste a ridosso del canale del Rio Nou sulla parte occidentale mentre sulla parte sud-orientale si assiste allo sviluppo del centro abitato lungo gli assi della via Manin nonché della via S. Luigi e via Tazzoli. Si assiste in questo periodo ad una radicale trasformazione della tipologia edilizia “a corte” con l'edificazione sempre più a filo strada fino ad arrivare alla completa edificazione del fabbricato sul fronte strada, questo anche nella concezione di poter svolgere un'attività commerciale; dagli anni '70 si afferma la costruzione della palazzina, adeguando pure le tecnologie costruttive e i materiali.

**PERIODO SUCCESSIVO AL 1970:** A partire dal 1970 e fino alla fine degli anni '80 si assiste ad un notevole incremento demografico che porta il Comune di Selargius da una popolazione residente di 11325 abitanti al 1970 ai 18171 abitanti nel 1981 e ai 23.352 abitanti del 1990 con un raddoppio della popolazione. Tale periodo è

caratterizzato dall'entrata in vigore del PRG (1972) che individua le aree ad espansione residenziale e quelle con destinazione produttiva (Industriale/Artigianale/Mercantile) con l'approvazione del PIP e del PP della zona industriale. È un periodo in cui vengono predisposti e approvati piani attuativi di iniziativa pubblica (PPCS, PIP, PRU Is Corrias Comparto Sud-Est-Nord, PRU Su Planu, PRU Paluna S.Lussorio – Su Tremeni de Baxiu) nonché Piani di zona per edilizia economica popolare e piani attuativi di iniziativa privata (P.d.L. Sa Tranzellida, P.d.L. Su Planu, P.d.L. Sa Serrianedda, ecc.). L'attuale sviluppo del centro abitato e delle zone extraurbane attuali è frutto delle scelte pianificatorie di questo periodo.

La forte pressione abitativa esercitata dai residenti nel Comune di Monserrato ha costretto l'amministrazione comunale, con le leggi del condono edilizio ad approvare i piani di risanamento urbanistico di Paluna San Lussorio e su Tremeni de Basciu. Il centro abitato storico spintosi negli anni sino ad oltre l'argine destro del Riu Nou e i Piani di risanamento di Paluna San Lussorio hanno delimitato un'area certamente importante dal punto di vista della potenzialità dei servizi alla persona o servizi generali, ma certamente problematica sotto il profilo del controllo e gestione del territorio. Discariche abusive e incendi sono gli elementi caratterizzanti queste parti del territorio che si manifestano complessivamente in uno stato di degrado che impedisce di valorizzare le importanti emergenze architettoniche e ambientali del territorio.

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale rappresenta pertanto per Selargius ed il suo territorio l'occasione per ritrovare la via di un ulteriore sviluppo, possibilmente più razionale ed equilibrato che in passato e nel contempo garantire una qualità della vita migliore di quella attuale.

Ancora, dall'analisi storica dell'andamento demografico della popolazione, si può verificare che questa è aumentata sensibilmente ed in modo costante sino a raggiungere i 29.168 abitanti. Dai dati dell'anagrafe, questo fenomeno è avvenuto in concomitanza dell'attenzione posta dall'amministrazione di Selargius sulla domanda della prima abitazione da parte dei propri amministrati. Dagli anni settanta e sino al 1995 sono stati approvati diversi interventi di edilizia residenziale pubblica che hanno soddisfatto la domanda e consentito ai selargini di permanere nei luoghi di origine. Esaurita la disponibilità di aree, dal 2001 pur avendo in genere una crescita del

numero di abitanti si può riscontrare che, più di 1000 abitanti all'anno emigrano dal Comune di Selargius verso altri comuni appartenenti alla seconda cintura urbana di Cagliari in cui il bene casa è ottenibile a prezzi congrui rispetto alle risorse finanziarie disponibili.

## **5. DEFINIZIONE DEL PIANO**

### ***5.1. OBIETTIVO DEL PUC***

L'analisi dei tre assetti del territorio di Selargius ha messo in evidenza i punti di forza e di debolezza. Tra i punti di forza rientrano sicuramente la sua vicinanza alla città di Cagliari che gli consente di essere elemento di cerniera con il resto della Sardegna, grazie anche alla presenza delle infrastrutture viarie esistenti e quelle in progettazione. Nonostante la crisi immobiliare il territorio di Selargius è meta privilegiata per chi cerca abitazioni vicine all'area vasta di Cagliari perché in essa sono presenti tutti i servizi e le opportunità occupazionali. Tuttavia osserviamo un processo inverso dei selargini che scelgono mete poco lontane da Selargius in cerca di abitazioni a costi inferiori rispetto a quelli correnti nel mercato immobiliare locale. Come già detto, dai dati forniti dall'ufficiale di anagrafe se si assiste ad un processo di immigrazione questo risulta quasi compensato da un processo di emigrazione. Più di 1000 persone all'anno emigrano in altre realtà. Si tratta di giovani coppie e di giovani che vanno in cerca di luoghi dove il costo della casa è più sostenibile. Il Piano Urbanistico Comunale si pone come obiettivo strategico quello di creare le condizioni per un'inversione del fenomeno:

- 1) Calmierare i prezzi per accedere al bene casa;
- 2) Consentire ai selargini di poter continuare a vivere nel proprio comune evitando l'allontanamento dalle famiglie di origine in modo da aumentare la coesione sociale e ridurre i costi di sostenibilità della popolazione anziana che è in crescita.

La saldatura dei centri abitati della prima cintura dell'area vasta di Cagliari ha di fatto impedito la realizzazione di infrastrutture necessarie alla mobilità urbana obbligando i conducenti ad attraversare i centri abitati.

Selargius è passaggio obbligato dei veicoli da e per Cagliari provenienti prevalentemente dai centri abitati di Sinnai, Maracalagonis e Settimo San Pietro. Oltre questi centri, si devono considerare anche quelli dell'Ogliastra e del Parteolla. Considerando solo queste zone si

valuta un bacino di utenza di circa 45.000 abitanti che attraversa quotidianamente Selargius nelle due direzioni.

La Provincia di Cagliari, incaricata della predisposizione del progetto per la definizione dei livelli minimi dei servizi di trasporto pubblico urbano (TPL), ha accertato che la viabilità esistente nel Comune di Selargius non consente di individuare delle corsie preferenziali per i mezzi pubblici, con la conseguenza che il mezzo privato risulta essere il mezzo più idoneo per attraversare Selargius e muoversi nel Comune di Selargius. Urge pertanto come strategia del PUC individuare una viabilità alternativa che consenta ai mezzi pubblici e privati di non passare nel centro abitato.

Sempre la Provincia di Cagliari, incaricata dell'attuazione del progetto DISI.A. (Disinquinamento Acustico), ha illustrato nel mese di maggio 2011 i risultati, del tutto prevedibili, sulla mappatura acustica dei dieci comuni coinvolti nel progetto. Da quanto emerso dai rilievi fonometrici effettuati dagli incaricati risulta che le sorgenti maggiormente inquinanti acusticamente sono le infrastrutture viarie: comunali, provinciali e statali. I livelli di decibel sono oltre la soglia ammissibile per le zone omogenee residenziali e in taluni casi anche per quelle industriali. Si registrano livelli di emissione sonora superiori a 70 decibel. Il grande flusso di veicoli che attraversa il centro abitato, oltre all'inquinamento acustico, si porta dietro l'inquinamento atmosferico, del quale non si hanno i dati sulla concentrazione delle polveri sottili. Tuttavia, queste sono del tutto visibili accedendo in una qualsiasi abitazione che si affaccia sulle arterie principali del centro abitato: Via I maggio, Via Istria e via Roma, via San Martino, Via San Lussorio, Via Gallus e Via Trieste per citare le più importanti. In corrispondenza delle tapparelle avvolgibili si riscontra l'alone dello smog che si è infiltrato all'interno degli ambienti.

Per risolvere il problema dell'inquinamento acustico e atmosferico, strategica risulta la realizzazione di una infrastruttura che non può che passare sulla zona che il Comune di Selargius ha maggiormente tutelato dall'abusivismo edilizio. Si tratta dell'area che il Piano Paesaggistico Regionale ha individuato come corridoio verde avente la funzione di impedire la saldatura dei due nuclei abitati di Selargius. Dal punto di vista ambientale l'area compresa tra i due nuclei abitati, oggi e negli anni, si è manifestata come un enorme problema sotto il profilo del controllo del territorio. Infatti i privati, non individuandone una vocazione produttiva, l'hanno abbandonata e nel tempo si è trasformata in un'area oggetto di discariche

abusive. La crescita delle sterpaglie, nel periodo estivo, è fonte di continui incendi e di interventi dei Vigili del Fuoco.

Come detto tale parte del territorio, zona compresa tra il Rio Mortu e la strada statale 554 è stata individuata dal PPR quale “corridoio verde” affidandogli la funzione di evitare la saldatura dei centri abitati. Negli anni dall’entrata in vigore del PPR e a seguito degli incontri svoltisi presso la Provincia di Cagliari e l’Assessorato Regionale all’urbanistica si è convenuto che per una corretta gestione del territorio questi corridoi verdi potevano essere ottenuti dalle cessioni in conto standard delle diverse zone omogenee.

Il Comune di Selargius, come tutti i paesi dell’area vasta, ha una pressante richiesta di abitazioni di edilizia economica e popolare nelle diverse forme e gradi di intervento pubblico: sovvenzionato, convenzionato. I volumi per soddisfare la domanda del territorio devono essere individuati come cessioni in conto standard ai sensi della Legge 244/2008. La possibilità di provvedere ai volumi attraverso le procedure ordinarie di esproprio oggi è praticamente impossibile fondamentalmente per due motivi: le aree vanno espropriate al valore di mercato e i comuni non hanno le risorse per farvi fronte. L’indisponibilità delle risorse è destinata a permanere per diversi anni, stante la crisi economica.

Altro problema storico di tutti gli strumenti urbanistici generali è l’acquisizione delle aree per garantire le aree per i servizi pubblici alle zone omogenee A e B. Per far fronte a queste problematiche si è deciso di introdurre, attraverso gli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento finale ex art 11 della legge 241/90, il concetto di perequazione è cioè il tentativo di consentire anche ai soggetti proprietari di aree sulle quali è previsto un vincolo di preordinazione all’esproprio di poter edificare e creare meno sperequazione rispetto a quella che attualmente la pianificazione urbanistica genera.

**Conservazione, tutela e valorizzazione dell’identità ambientale, storica, culturale e insediativa:** Gli aspetti paesaggistici e storico-insediativi dell’ambiente all’interno del quale si svolge la vita della Comunità sono caratteri forti dell’identità locale, elementi che influiscono sulla qualità della vita, sul senso di appartenenza degli abitanti e sulla capacità attrattiva e competitiva di un determinato luogo. Nella filosofia del PUC, le azioni di tutela e salvaguardia dei valori e degli attrattori territoriali mirano a cogliere le opportunità che gli stessi valori offrono oggi senza comprometterne l’integrità.

**Espansione del centro abitato:** La regolamentazione dell’utilizzo del suolo esterno al centro abitato per nuovi usi insediativi produttivi e di servizi, compatibilmente con le esigenze della

comunità e con le previsioni di incremento demografico, è una delle scelte strategiche che mirano ad ottenere l'effettiva sostenibilità urbanistica. Il suolo è, infatti, una risorsa ambientale non riproducibile e quindi la sua tutela, e la progressiva riduzione del suo consumo, è insita nel concetto stesso di sostenibilità. Il Piano mira al dimensionamento delle nuove aree residenziali, sulla base del fabbisogno, alla loro localizzazione intelligente, alla sostenibilità idraulica e idrogeologica dell'uso del suolo e della trasformazione dello stesso; alla riqualificazione ed al riuso del sistema insediativo esistente, alla sua ricomposizione spaziale e figurativa, al completamento delle aree sotto il profilo infrastrutturale per collegare parti del territorio oggi disgiunte da aree prive di una riconoscibilità unitaria in forte degrado.

**Riqualificazione della struttura insediativa:** Il legame tra qualità urbana e qualità della vita, ossia del ruolo della qualità del paesaggio urbano come leva economica e sociale, determina la necessità, in primo luogo, di migliorare e valorizzare il contesto all'interno del quale la Comunità stessa esprime le proprie potenzialità. La qualità ambientale e sociale, quella delle infrastrutture, oltre che quella delle risorse umane, rappresentano inoltre elementi in grado di influenzare fortemente la capacità attrattiva e competitiva del territorio.

**Integrazione, connessione, accessibilità e fruibilità:** L'integrazione tra funzioni tra loro interconnesse, l'accessibilità e la fruibilità sono tra gli obiettivi di maggior priorità. Il progetto di piano, coerentemente anche con la pianificazione strategica comunale, prevede il rafforzamento e miglioramento delle reti infrastrutturali, materiali e immateriali, dei servizi e quale supporto per il miglioramento della vita sociale e comunitaria, e di supporto al miglioramento delle attività produttive terziarie di servizi, ponendo una particolare attenzione alle esigenze delle categorie deboli o svantaggiate della Comunità. Nella attuazione degli interventi a livello materiale è stata data priorità alla salvaguardia e compatibilità ambientale, che ha costituito elemento imprescindibile per qualsiasi tipo di trasformazione urbana, e alla sua valorizzazione attraverso il miglioramento delle condizioni di fruizione.

**Rafforzamento del Ruolo di Selargius all'interno dell'Area Vasta:** All'interno di obiettivi generali di riequilibrio del sistema insediativo, di valorizzazione delle risorse e di tutela del patrimonio ambientale, il piano mira a creare una realtà urbana con elevati standard qualitativi per servizi, residenza e ambiente; una città competitiva a livello locale e di area vasta, con un ruolo centrale e trainante del sistema insediativo, economico, produttivo e dei servizi.

**Salvaguardia e governo delle aree naturali con potenzialità agricole:** La conservazione dei rapporti funzionali fra le aree a destinazione agricola e quelle a destinazione insediativa è finalizzata alla tutela delle attività di produzione, ad evitare la frammentazione delle proprietà e gli usi impropri del suolo. La realizzazione di infrastrutture in grado di facilitare e garantire la fruibilità del territorio, sia a sostegno delle attività produttive esistenti sia come stimolo strutturale per le nuove attività, il recupero e la valorizzazione dei percorsi tradizionali, la tutela della diversità delle produzioni e della integrità ambientale derivante da una agricoltura evoluta, la creazione di un'asse attrezzato lungo la SS554, sono obiettivi prioritari della Pianificazione Strategica Comunale. La valenza strategica di quest'asse è stata riconosciuta attraverso il finanziamento dello studio di fattibilità per la riqualificazione delle aree circostanti con gli strumenti attuativi dei PISU (Piani Integrati di Sviluppo Urbano).

**Potenziamento della rete e delle strutture commerciali e produttive esistenti:** Il potenziamento del settore commerciale e di quello produttivo, ha come obiettivo strategico lo sviluppo generale della competitività del territorio di Selargius in campo economico e produttivo all'interno dell'area vasta. Il PUC mira al rilancio delle attività localizzate all'interno del centro urbano, tramite la valorizzazione e il potenziamento di un centro commerciale naturale; avendo tra gli obiettivi il miglioramento/potenziamento delle infrastrutture a servizio delle imprese. La strategia del Piano si propone di salvaguardare il sistema consolidato della rete produttiva territoriale, sostenendo con forza quelle azioni che prospettano ricadute diffuse e durature per la Comunità insediata.

**Sostegno della capacità organizzativa locale:** Realizzata attraverso azioni ed attività che concorrano all'attuazione di un efficiente sistema di governance, che, rafforzi in maniera organica la complessa articolazione sociale locale, promuova la condivisione degli obiettivi, faciliti il processo di accesso ai servizi sia di accrescimento e consolidamento di capacità e conoscenze locali. Obiettivi prioritari sono:

- Dare sostegno e valore reale ai programmi di sviluppo, consentendo loro di evolvere efficacemente nel tempo;
- Conciliare la crescita economica e lo sviluppo con l'equità nella distribuzione delle risorse e la coesione sociale;
- Facilitare i processi d'integrazione.

I temi esposti trovano espressione concreta in una serie di obiettivi generali e specifici della Pianificazione Strategica Comunale. Lo sviluppo produttivo di un territorio non può che avvenire attraverso le opportunità anche all'imprenditoria debole e un controllo delle rendite delle aree in una logica di mercato che da un lato riconosce la proprietà privata e dall'altro evita posizione di rendita predominante dei proprietari terrieri delle nuove aree edificabili. Sotto questo profilo il PUC introduce dei meccanismi di compartecipazione ai bisogni della collettività in termini non solo di edilizia abitativa ma anche di edilizia produttiva e commerciale. La compartecipazione ai bisogni sociali interviene anche nelle nuove forme di acquisizione delle aree preordinate all'espropriazione. Il tutto avviene nelle norme di attuazione delle diverse zone omogenee attraverso l'attivazione degli accordi sostitutivi del provvedimento ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90.

**Il centro storico di Selargius:** Espressione dell'identità storica della Comunità di Selargius, costituisce una risorsa per lo sviluppo economico e sociale e del patrimonio storico riconosciuto da tutelare e valorizzare. Attraverso il recupero degli edifici e degli ambiti di pregio, la riqualificazione di quelli parzialmente compromessi, il PUC mira alla conservazione ed alla salvaguardia dei caratteri costruttivi ed insediativi, che costituiscono la testimonianza viva della tradizione del costruire e dell'abitare a Selargius. Il PUC sostiene il riuso del patrimonio edilizio esistente, sia a fini residenziali sia per attività culturali, e dell'artigianato, ossia per quelle attività necessarie alla vitalità economica e sociale, sempre che compatibili con la sua tutela. Propone misure per migliorare l'accessibilità e la fruibilità del nucleo storico, per l'organizzazione e la gestione del traffico; definisce la localizzazione di servizi a supporto della vita della Comunità e delle attività.

**Le zone di espansione:** Obiettivo prioritario del PUC è indirizzare e governare l'espansione nel rispetto della tensione abitativa nel medio e lungo periodo e della riqualificazione urbana del territorio, delle dinamiche di sviluppo del territorio, della tutela dell'ambiente naturale della compatibilità idraulica e idrogeologica, proponendo per le nuove zone di espansione previste in programma criteri di sviluppo basati oltre che sul risparmio energetico anche sul principio di invarianza idraulica e del riuso delle acque piovane. Punto di partenza per la definizione delle scelte relative al dimensionamento e alla localizzazione delle aree di espansione è l'attenta analisi della situazione e della struttura urbana attuale, del patrimonio abitativo inutilizzato, delle tendenze in atto e della proiezione dei dati raccolti nell'orizzonte temporale di durata del Piano. L'attuazione delle parti del territorio potrà avvenire solo

creando le condizioni per richiamare capitali importanti per realizzare non solo una trasformazione di qualità, ma anche sostenere gli oneri per realizzare quelle opere di natura idraulica e civile necessarie per utilizzare il bene acqua quale fonte primaria del territorio, attraverso l'accumulo nelle vasche di laminazione sistemate come laghi artificiali nel centro urbano. La riqualificazione così fatta del territorio dovrà prevalere non in modo sensibile su quell'aspetto legato ai calcoli probabilistici del fabbisogno abitativo. Infatti, investimenti importanti possono essere attratti solo prevedendo un indice di fabbricabilità territoriale congruo sotto il profilo economico.

**Qualità architettonica e degli spazi pubblici:** La qualità del paesaggio urbano all'interno del quale si svolge la vita della Comunità di Selargius e che costituisce l'immagine che essa proietta verso l'esterno, è obiettivo prioritario del Piano Urbanistico Comunale. Gli interventi previsti mirano a ricomporre la struttura insediativa, a riqualificare gli spazi pubblici e privati, a rinnovare l'immagine complessiva del centro urbano. Il tutto attraverso la valorizzazione delle persistenze positive, la trasformazione urbana per le parti incoerenti, in un quadro di priorità che interviene sulle aree degradate attraverso la progettazione unitaria e l'organizzazione funzionale degli spazi pubblici; privilegiando l'accorpamento delle cessioni per standard con particolare riferimento alle aree S3 e S4, prevedendo ad esempio nelle nuove Zone Industriali e artigianali la sistemazione dei viali lungo le strade e la sistemazione a verde delle aree delle aziende produttrici.

**L'edilizia residenziale pubblica:** Il tema dell'edilizia residenziale pubblica è strettamente connesso a quello del governo del territorio. A partire dalla attenta valutazione delle necessità abitative, il Piano introduce misure innovative volte a garantire la disponibilità di aree e servizi per la realizzazione di alloggi destinati alle parti socialmente più deboli, e contemporaneamente, mediante la stipula di accordi sostitutivi (ex art. 11 Legge 241/90) con i soggetti attuatori. In particolare, le scelte di piano sono dettate dall'attenzione per l'impatto sociale, ossia per le ricadute delle scelte stesse sulla qualità della vita comunitaria; le azioni mirano, attraverso la localizzazione strategica, all'integrazione con l'esistente, al fine di garantire la qualità delle infrastrutture, dei servizi e degli spazi della socialità. Pertanto è stata prevista una norma di responsabilità sociale e comunitaria in cui i soggetti che risultano avvantaggiati dalle previsioni del piano sono chiamati a contribuire ai bisogni della società.

**La mobilità e i servizi connessi:** Il tema della mobilità è strettamente connesso a molti degli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale in virtù della posizione di frontiera che il territorio

ha tra il Comune di Cagliari e l'Area Vasta: la qualità ambientale, la vivibilità del centro abitato, l'accessibilità e la fruibilità dei servizi, la connessione tra le parti del territorio, l'inclusione sociale. A livello urbano il Piano prevede l'integrazione e il completamento delle infrastrutture viarie, la messa in sicurezza di quelle esistenti, la definizione degli spazi destinati alla viabilità carrabile, alla sosta e ai pedoni. A livello extraurbano, il Piano interviene nella riorganizzazione delle infrastrutture viarie, al fine di razionalizzare la circolazione, veicolare il traffico di attraversamento evitando la congestione del centro abitato. In modo particolare interviene sui nodi e le articolazioni che manifestano precarietà, con particolare riguardo ai punti di accesso agli insediamenti posti al confine tra i comuni di Monserrato, Cagliari e Settimo S. Pietro. Contemporaneamente definisce spazi e percorsi di fruizione pedonale e/o ciclabile. Più in generale obiettivi del Piano sono: razionalizzare l'uso del trasporto privato e potenziare i servizi di trasporto pubblico, incentivando il loro utilizzo e la diffusione di forme alternative coerentemente agli obiettivi specifici e operativi del Piano Strategico Comunale; favorire la mobilità e l'accessibilità e la fruibilità, del centro storico, dei servizi e delle aree naturali, con particolare attenzione alle necessità delle parti svantaggiate della Comunità e nel rispetto dei valori ambientali. Per realizzare questi obiettivi nel piano vengono fatte proprie le scelte frutto degli accordi di programma sottoscritti con i comuni dell'area vasta di Cagliari per metropolitana di superficie e riqualificazione della SS 554.

**Le aree naturali:** Il progetto di piano ha quali obiettivi prioritari quello di conservare e valorizzare le aree ad elevato valore paesaggistico (storico e archeologico) e ambientale. Gli interventi progettuali, finalizzati a regolamentare e agevolare la fruizione in relazione alla sensibilità ambientale e di integrazione con il paesaggio circostante, rispondono a specifici obiettivi contenuti nella pianificazione strategica comunale. Oltre alla valorizzazione delle aree di pregio ambientale e alla salvaguardia di quelle nelle quali lo stato dei luoghi non è stato alterato dall'intervento dell'uomo, il Piano prevede il recupero dei paesaggi degradati dalle attività umane, anche spontanee, e la riqualificazione delle parti compromesse, il ripristino dei valori preesistenti, dove possibile o in alternativa, la creazione di nuovi valori paesaggistici. Per tutelare i beni archeologici, ambientali sono stati previsti dei grandi comparti di intervento, tali da consentire una razionale distribuzione delle aree "S" di standard e l'infrastrutturazione idraulica.

**L'area industriale artigianale:** Il settore industriale artigianale occupa un ruolo primario all'interno del sistema economico di Selargius, per la presenza di un P.I.P. e di un P.P. della

zona industriale, situato in posizione baricentrica tra i comuni dell'Area Vasta di Cagliari. Il progetto di Piano mira a interventi di valorizzazione e di sostegno delle attività produttive locali nonché alla creazione di sinergie con centri di ricerca legati al Campus della Scienza. A sostegno del settore il Piano incentiva la riqualificazione delle strutture e dei servizi negli insediamenti esistenti, il miglioramento del contesto operativo e la realizzazione di infrastrutture a servizio delle imprese. Anche nelle zone industriali e artigianali sono stati introdotte le norme di responsabilità sociale e comunitaria chiamando i soggetti avvantaggiati dalle scelte urbanistiche ad una condivisione dell'incremento dei valori delle aree.

**Le aree destinate a servizi generali:** La localizzazione delle nuove zone G1 (attrezzature di servizio) lungo la SS 554 risultano coerenti con i contenuti del Piano Strategico comunale approvato con D.C.C. N. 134 del 20.12.2007 e in ultimo con D.C.C. N. 118 del 24.11.2009 avente ad oggetto “Aggiornamento del quadro di progettualità strategica ad ottobre 2009 del Piano Strategico Comunale”. Grazie alla ubicazione strategica del territorio comunale, quale cerniera tra il territorio di Cagliari, i comuni dell'Area Vasta, i territori del Parteolla e del Sarrabus Gerrei ci si è prefissati tra gli obiettivi generali del PUC e del Piano Strategico quello di definire il ruolo e le reti del territorio di Selargius, all'interno dell'area vasta cagliaritano e non solo, a valenza sovracomunale, in grado di sviluppare e promuovere l'attrattività di sistemi urbani attraverso la diffusione di funzioni urbane superiori per migliorare la fornitura di servizi di qualità e nel contempo creare un ambito favorevole all'innovazione e alla creazione di ambienti favorevoli alla cooperazione tra imprese, tra imprese e università e centri di ricerca e mercati nazionali e internazionali. Per attrarre quote significative di investimento risulta fondamentale l'individuazione, di una rete di servizi innovativi nel campo della ricerca, della formazione e della diffusione della conoscenza, dell'arte e della creatività. Le reti di collegamento tra il territorio di Selargius e l'area vasta cagliaritano e non solo è rappresentata dagli assi SS 554 – SS 131 Nuova SS 554-Nuova SS125 e SS 387.

Con la proposta di piano si mira inoltre a promuovere l'intermodalità passeggeri e sistemi alternativi tra i comuni della cinta esterna della SS 554 (Compreso il territorio del Parteolla e Sarrabus Gerrei) e la Città di Cagliari mediante interventi coordinati di tipo urbanistico, con la previsione di realizzazione, tra l'altro, della metropolitana di superficie lungo la SS 554, la progettazione del Trasporto Pubblico Locale di competenza della provincia di Cagliari interessanti i territori dei comuni di Assemini, Capoterra, Cagliari, Decimomannu, Elmas,

Maracalagonis, Monserrato, Quartucciu, Quartu S.E., Sarroch, Selargius, Sestu, Settimo S. Pietro, Sinnai, Villa S. Pietro (attualmente in fase di approvazione il progetto definitivo relativo al servizio di predisposizione del “Piano di individuazione dei servizi minimi nelle aree di continuità urbana di Cagliari”).

La previsione delle nuove zone omogenee “G” a servizi generali lungo la SS 554 trova giustificazione nella domanda di aree per localizzare attività direzionali, per la ricerca, sanità e sono conseguenti alla sottoscrizione di protocolli di intesa stipulati nel marzo 2006 con l’INAF (Istituto Nazionale di Astrofisica), relativamente al progetto ProtoSTAR (Prototipo Solare Termodinamico ad Alto Rendimento) finalizzato all’applicazione delle tecnologie sviluppate in astrofisica per la realizzazione di specchi sottili di grandi dimensioni nello sfruttamento dell’energia solare, progetto che nasce da una collaborazione fra INAF, ENEL e Galileo Avionica, OAC (Osservatorio Astronomico di Cagliari), CONSORZIO COSMOLAB, conseguente all’approvazione del Progetto Pilota, in località “Cuccuru Angius” da parte del Ministero dei Trasporti e infrastrutture e selezionato dalla Amministrazione Regionale e finanziato con fondi del Programma Operativo Nazionale n. 7 assistenza tecnica (Progetto Pilota “La polveriera – Campus delle Arti e dei Mestieri). Il protocollo prevede che le attività scientifiche e di progettazione avranno sede nel nuovo Osservatorio Astronomico di Selargius (Località Cuccuru Angius zona omogenea G1.2) mentre l’impianto per la realizzazione dei prototipi potrà essere insediato nella nuova zona G1.18/G1.4.

A tale protocollo di intesa se ne aggiungono ulteriori quale quello per la costituzione di un partenariato di progetto per l’elaborazione e l’attuazione del progetto integrato di sviluppo territoriale “Radiotelescopio – H.A.Z.A.R.D.” costituito da n. 23 soggetti di cui n. 2 enti pubblici territoriali (Comune di Selargius e Comune di San Basilio) e n. 21 soggetti pubblici, privati o a partecipazione pubblica (INAF, Università degli Studi di Cagliari Dipartimento di: Fisica; Ingegneria Elettrica ed Elettronica; Ingegneria Strutturale; Università degli Studi di Tor Vergata Dipartimento di: Ingegneria Elettronica; Studi Economico – Finanziari e Metodi Quantitativi; Centro Interuniversitario MECSA; Sviluppo Italia Sardegna S.p.A.; Ansaldo S.p.A.; Telespazio S.p.A.; Vitrociset. S.p.A.; Media Lario Technologies Srl; Seawind S.p.A.; Nova La Me Srl; Geomagnetic System Srl; Nexus Srl; Tervis Srl; Filar Srl; Sardinia IT Srl; Geodesia Tecnologie Srl; Associazione Industriali della Sardegna). La previsione di riconoscere alla infrastruttura viaria rappresentata dalla SS 554 una funzione di asse portante del futuro sviluppo metropolitano, è nel quadro della progettualità strategica e nel documento

strategico approvato e in ultimo nella proposta di finanziamento regionale (L.R. 03/2009 e DGR 45/5 del 06.10.2009) per la redazione di studi di fattibilità e progetti preliminari contenuti nei piani strategici relativi a Piani Integrati di Sviluppo Urbano (P.I.S.U.) per il quale l'amministrazione comunale è stata ammessa a finanziamento RAS per il P.I.S.U. "Redazione di studio di fattibilità per la riqualificazione delle aree periurbane lungo la SS 554 codice 21c.

La previsione di PUC di dimensionamento delle nuove zone G1 lungo la SS 554 hanno rappresentato elemento di attrazione per futuri investimenti nel settore della sanità, per la vicinanza con il Policlinico Universitario, della ricerca, per l'attuazione dell'intervento sulla ex polveriera in località Cuccuru Angius che costituiranno un volano per l'insediamento di altre attività di ricerca e produttive.

#### 5.1.1. IL PROGETTO DI PUC (OBIETTIVI SPECIFICI)

##### 5.1.1.1. IL SISTEMA AMBIENTALE

Come emerso nella fase di analisi, il Comune di Selargius presenta un territorio molto vasto, all'interno del quale coesistono elementi naturali e antropici che interagiscono tra loro generando situazioni molteplici.

Tale patrimonio rappresenta una risorsa importante che necessita di essere coordinato facendo coesistere i valori ambientali con una funzione economica e sociale. La qualità ambientale è connessa con la qualità della vita; è un patrimonio ambientale che, se ben gestito, costituisce un elemento importante sia per la vivibilità della Comunità residente sia per l'immagine proiettata verso l'esterno, rafforzando, la capacità competitiva e attrattiva del territorio.

La protezione ambientale e paesaggistica, che il Piano assume quale elemento costitutivo, deve essere necessariamente compatibile con le attività che si svolgono nel territorio. Perciò l'obiettivo del piano è quello di definire un quadro avanzato di elementi di conoscenza, di norme e procedure di trasformazione, capaci di mantenere un livello elevato della qualità degli interventi ed orientare verso specifiche porzioni del territorio comunale attività e funzioni che risultino il più coerenti possibile con le caratteristiche dei luoghi in cui esse vengono localizzate.

##### 5.1.1.2. IL SISTEMA STORICO – CULTURALE

Le aree, gli immobili e i manufatti, relativi a processi storici di lungo termine e quelli maggiormente rappresentativi dell'identità e del modo di vivere e abitare dell'uomo costituiscono parte importante del patrimonio storico e culturale della comunità selargina. L'indagine, l'analisi e lo studio, del patrimonio storico e culturale del Comune di Selargius condotto durante la definizione del Piano, concertando le scelte mediante un processo di coopianificazione con l'Amministrazione Regionale e con il MIBAC, hanno portato a:

- l'individuazione del perimetro del Centro Matrice, ossia del nucleo più antico dell'attuale insediamento, che costituisce la testimonianza della tradizione abitativa di Selargius.
- l'identificazione, perimetrazione e catalogazione dei beni presenti nel territorio di Selargius;

#### 5.1.1.3. IDENTIFICAZIONE, PERIMETRAZIONE E CATALOGAZIONE DEI BENI DI INTERESSE STORICO CULTURALE

Coerentemente con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale è stata svolta, all'interno del Piano Urbanistico Comunale, un'analisi delle conoscenze del patrimonio storico e culturale del territorio di Selargius. Il progetto di piano, per il tramite del P.P.C.S., ha l'obiettivo di far coesistere le esigenze di trasformazione e uso del territorio individuate dal P.P.C.S. con quelle di tutela, salvaguardia e valorizzazione degli elementi rappresentativi dell'identità del territorio stesso. Il lavoro di ricerca, catalogazione e studio è stato svolto secondo un processo di coopianificazione con la R.A.S. e il M.I.B.A.C. secondo le linee guida regionali con l'obiettivo di:

- accrescere la conoscenza del patrimonio comunale, del suo valore e del suo stato di conservazione;
- definizione delle aree e o beni sottoposti a tutela integrale e condizionata e regolamentare le trasformazioni compatibili nelle fasce di rispetto del bene stesso.

Per ciascun bene individuato è stata predisposta una scheda conoscitiva contenente la localizzazione, la descrizione, la categoria tipologica e tutti i dati storici in possesso, il rilievo fotografico del bene stesso e delle quinte sceniche, gli interventi ammessi.

#### 5.1.1.4. PERIMETRAZIONE DEL CENTRO MATRICE

Tra i beni di natura storico culturale, il Piano Paesaggistico Regionale individua i Centri di antica e prima formazione ossia quelle aree che conservano nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali. I centri di prima formazione costituiscono, infatti, le matrici di sviluppo dei moderni centri e conservano al loro interno i caratteri distintivi dell'abitare in quel determinato luogo testimoniati dai tipi e dal tessuto edilizio. In quanto portatori di tali valori i centri di antica e prima formazione, così come già i centri storici, sono sottoposti a particolari norme di salvaguardia e tutela. La perimetrazione del Centro Matrice del Comune di Selargius è il frutto di un processo costituito da più fasi operative:

- indagine conoscitiva dal 1845 ad oggi;
- analisi e interpretazione dei dati storici raccolti;
- definizione del perimetro del centro matrice.

Le informazioni sono state acquisite attraverso indagini storiche, cartografiche e fotografiche, nonché attraverso l'analisi diretta dello stato di conservazione del tessuto, del patrimonio edilizio e dei suoi caratteri connotativi. Il confronto tra i dati storici e quelli attuali ha portato alla definizione del limite del nucleo più antico dell'insediamento.

#### 5.1.1.5. IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo è stato oggetto di studio approfondito all'interno del Piano in tutte le sue componenti come individuate dal Piano Paesaggistico Regionale. L'analisi del sistema insediativo, finalizzata alla comprensione dello stato dei luoghi e delle tendenze in atto, ha riguardato, in particolare, alcuni aspetti ritenuti prioritari per la definizione degli indirizzi e delle strategie di sviluppo:

- Caratteri tipologici dell'edificato;
- Aspetto qualitativo dell'edificato;
- Gli aspetti tipologici, qualitativi e dimensionali di servizi e infrastrutture;
- Esistenza di strumenti di pianificazione attuativa, e in caso affermativo, il loro grado di attuazione;
- Previsione di sviluppo demografico;

- Analisi delle problematiche specifiche, nelle zone oggetto di risanamento urbanistico e nelle nuove zone di espansione previste.

Per Selargius centro, l'analisi urbana è stata riassunta in una serie di carte tematiche e tabelle riepilogative che forniscono una "fotografia" dello stato attuale dell'edificato urbano nelle aree consolidate. La possibilità di implementazione e di aggiornamento dei dati contenuti in un database, del quale le carte sono il risultato, conferisce un maggiore dinamismo agli strumenti di analisi utilizzati. Quanto emerso dalla analisi del sistema insediativo nel suo insieme costituisce la base per le scelte di piano che regolano l'assetto generale del sistema stesso. Tra gli obiettivi prioritari del progetto di PUC per l'assetto insediativo era ed è quello di una riduzione della densità edilizia con la previsione per le nuove zone di espansione C3i di tipologie edilizie con superfici minime per destinazioni residenziali e non. Nelle nuove zone di espansione previste si prevede una capacità insediativa di circa 6000 abitanti con una dotazione volumetrica per abitante di 145 mc/abitante. Per maggiori dettagli occorre fare riferimento all'allegato del dimensionamento.

#### 5.1.1.6. IL NUOVO ASSETTO TERRITORIALE E URBANO

Dagli studi condotti per la definizione dell'Analisi Urbana e del conseguente quadro conoscitivo, in rapporto agli obiettivi generali e specifici contenuti nella Pianificazione Strategica Comunale, il progetto di PUC definisce il nuovo assetto urbano, territoriale e infrastrutturale del Comune di Selargius. In particolare, individua, perimetra e norma l'interno territorio comunale individuando una serie di zone urbanistiche omogenee secondo quanto stabilito dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U, dal PPR e dalle linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al Piano Paesaggistico Regionale. In generale, il Progetto di PUC tende, in parte, a riconfermare alcune scelte dimensionali e localizzative già proprie del precedente Piano Regolatore Generale, puntando, in primo luogo, alla riqualificazione e valorizzazione dell'esistente e al completamento delle aree marginali, piuttosto che all'estensione delle aree edificate ai fini abitativi al di fuori dai limiti della SS 554.

#### 5.1.1.7. LA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

**ZONA A - Centro Storico** Il progetto di zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale riconferma come Zona A il Centro di antica formazione approvato, in

ultimo con D.C.C. N. 27 del 21.04.2009 su cui la RAS con Det. N. 2133/DG del 30.09.2009 ha espresso la coerenza. Le analisi condotte nell'ambito del processo di copianificazione hanno comportato la perimetrazione del Centro Matrice e, più in generale, consentono di ritenere ad oggi del tutto valide le motivazioni alla base di quella scelta di delimitazione dell'area di centro storico. Pur conservando la vecchia perimetrazione, il Piano consente, una pluralità di destinazioni d'uso al fine di ottenere la sua rivitalizzazione attraverso l'utilizzo. Per ottenere questo risultato è necessario comunque che alla normativa urbanistica si affianchi una politica fiscale comunale che incentivi la residenza e l'apertura di attività compatibili in questa zona. Prima della Verifica di Conformità del Piano Particolareggiato il Comune di Selargius era già dotato di un Piano Particolareggiato del centro storico, perciò all'interno del lavoro di redazione del PUC si è proceduto ad una verifica di coerenza dello stesso piano agli indirizzi e alle norme del PPR. È stata pertanto svolta una analisi dimensionale e tipologica, puntuale dello stato attuale del patrimonio edilizio all'interno dell'area definita dal Piano Particolareggiato. Per ciascuna unità edilizia si è valutata la coerenza delle norme esistenti ai principi del Piano Paesaggistico Regionale e, infine, sono stati realizzati gli abachi tipologici relativi alle unità abitative e agli elementi accessori caratteristici, i profili stradali con l'identificazione degli interventi ammissibili per ciascuna unità edilizia. Rispetto alla perimetrazione di cui alla Determinazione RAS n. 2133/DG/2009 sono state apportate delle piccolissime modifiche di solo dettaglio, grazie alla precisione del nuovo aerofotogrammetrico che ha permesso di attribuire ai fabbricati del Centro Storico le reali pertinenze.

**ZONA B - Completamento Residenziale:** Comprende le aree più prossime al centro storico, ossia le prime espansioni del nucleo antico, sorte sui primi completamenti della viabilità storica. Tali aree si caratterizzano per la compattezza, la densità e l'omogeneità del tessuto edilizio. Gli isolati sono generalmente saturi dal punto di vista dell'edificazione, compatti e chiaramente leggibili poiché delimitati e ordinati dal tracciato viario, dall'allineamento a filo strada e dalla disposizione a pseudo-schiera delle abitazioni. Il Piano Urbanistico individua, in relazione alla localizzazione fisica e ai caratteri urbanistici, una suddivisione della zona B in 4 sottozone **B1-B2-B3-B4** aventi distinti areali tra loro non contigui:

- a. SOTTOZONA B1:** Espansioni compiute fino agli anni cinquanta che comprendono le aree più prossime al centro storico, ossia le prime espansioni del nucleo antico, sorte sui primi completamenti della viabilità storica. Tali aree si caratterizzano per la compattezza, la densità e l'omogeneità del tessuto edilizio.
- b. SOTTOZONA B2+B4:** Espansioni compiute in epoca successiva agli anni cinquanta caratterizzata da una distribuzione non omogenea sul territorio comunale.

Le diverse sottozone individuate, seppur definite in relazione agli elementi che le accomunano presentano al loro interno situazioni e problematiche diverse che non possono essere trascurate e richiedono di essere trattate o normate diversamente. La necessità di governare e indirizzare le trasformazioni future di queste aree si traduce all'interno del Piano in una normativa attuativa facente parte delle prescrizioni del P.U.C. Le Norme di Attuazione del PUC sono finalizzate alla definizione dei seguenti elementi urbanistici:

Il Piano norma separatamente le aree considerate omogenee (sottozone) in relazione ad una serie di parametri valutati: dimensione del lotto, indice fondiario e volume edificato per quanto riguarda l'aspetto quantitativo; destinazione d'uso, tipo edilizio e posizione dell'edificio all'interno del lotto per quanto riguarda l'aspetto tipologico. Un quadro descrittivo e normativo consente:

- di riconoscere e salvaguardare gli elementi positivi;
- di riqualificare gli episodi negativi;
- di indirizzare in maniera più coerente lo sviluppo futuro delle aree consolidate.

I fenomeni legati all'abusivismo, alla decadenza dei vincoli, hanno portato alla classificazione di singoli lotti dotati di urbanizzazioni primarie ed inseriti in contesti urbani completamente edificati e classificabili quali zone "B" di completamento residenziale.

**ZONA C – Zona di espansione urbana:** La perimetrazione delle zone C è avvenuta in considerazione di differenti parametri tra i quali:

- a. L'esistenza di strumenti di pianificazione attuativa, lo stato di avanzamento del loro iter di approvazione e i loro contenuti;

b. Previsioni di sviluppo demografico.

Assumendo come riferimento le aree di espansione individuate dal PRG e in relazione sia all'analisi degli strumenti attuativi esistenti, sia al fabbisogno di nuove aree di espansione, il piano distingue:

- a. **SOTTOZONA C1 - espansioni pianificate**, comprendenti tutti i piani attuativi vigenti, attuati o in corso di attuazione, per i quali devono essere rispettate le norme relative ai piani attuativi stessi. Nel progetto di PUC la sottozona C1 comprende le sottozone C1 e C2 del PRG;
- b. **SOTTOZONA C3i - espansioni in programma**, comprendenti i nuovi piani di lottizzazione previsti nel PUC; per essi l'edificazione è subordinata alla formazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata. Stante le consistenti dimensioni del comparto unitario, necessario alla tutela dei beni ambientali, paesaggistici, storici, archeologici, lo studio complessivo sarà condotto in prima istanza dall'amministrazione comunale in modo che l'attuazione possa avvenire per comparti omogenei di estensione minima di 3 ettari.

Come definite dalle linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al P.P.R. **la sottozona C1** comprende le aree già sottoposte a piani attuativi approvati o in corso di attuazione e sono zone che presentano una serie di problematiche comuni che interessano in modo particolare la coerenza con i tessuti preesistenti e la connessione fisica e funzionale con le aree limitrofe, nonché la qualità e la completezza delle opere di urbanizzazione previste nei rispettivi Piani di Lottizzazione, mentre **le sottozone C3i** comprendono le espansioni in programma riguardanti le aree non ancora soggette a strumenti di pianificazione attuativa, nelle quali saranno localizzati i futuri ampliamenti dell'abitato di Selargius, in risposta ad esigenze insediative non altrimenti soddisfatte. Per tutti i piani convenzionati è stata fatta una puntuale ricognizione dei provvedimenti di approvazione ai sensi dell'articolo 108 delle NTA del PPR vigente come basi informative della pianificazione e della gestione del territorio.

In relazione alle zone di espansione individuate il PUC ha l'obiettivo di:

- Attuare l'integrazione dei comparti, sia pianificati che in programma, all'interno del tessuto urbano circostante.

- Garantire l'attuabilità dei nuovi comparti tutelando, le esigenze di tipo qualitativo attraverso l'obbligo di definire un disegno urbanistico quanto mai unitario, di completare le infrastrutture a servizio del comparto stesso e di definire un'adeguata dotazione dei servizi. Inoltre, il PUC assume come tema fondamentale quello del diritto alla casa e si pone l'obiettivo di trovare legittime opportunità di edilizia che diano risposta ai fabbisogni abitativi della componente meno abbiente della comunità per la quale il costo delle aree edificabili risulta proibitivo. Pertanto, al fine di garantire la disponibilità di aree e servizi per la realizzazione di una quota di alloggi da destinare alle parti socialmente più deboli il Comune di Selargius all'interno delle zone C3i individua una quota volumetrica da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale per l'attuazione sia di interventi di E.E.P. nonché, relativamente ai servizi connessi, per favorire interventi finalizzati all'incremento occupazionale, con particolare riferimento ai giovani ed alle fasce imprenditoriali deboli: piccoli artigiani, piccole società di servizio, etc.
- Il dimensionamento del PUC come si evince dalla relazione si pone come obiettivo da un lato nei prossimi 10 anni di dare risposte concrete al fabbisogno abitativo attraverso il completamento dei piani attuativi già approvati e l'edificazione di due nuove zone di espansione soggette entrambe al meccanismo degli accordi integrativi e/o sostitutivi degli accordi di programma ex art. 11 legge 241/1990. Il piano inoltre in considerazione delle peculiarità del territorio pone le basi per la trasformazione e l'esecuzione dell'area compresa tra il Rio Mortu e la SS 554 interessata dal cuneo verde e come illustrato precedentemente, elemento strategico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio di Selargius.

**ZONA D – Insediamenti Produttivi a Carattere Industriale Artigianale e Commerciale:** Individua le zone del territorio comunale, destinate o da destinare ad insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali e direzionali come definite dall'articolo 92 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale Vigente. Il Piano Urbanistico Comunale individua una sottozona D2i comprendente le sottozone D1 e D2 del PRG nello specifico avremo:

- a. SOTTOZONA D2.1:** Interessa la zona a nord della S.S. 554, comprendente la ex zona D1 del PRG, l'attuazione è regolamentata dal Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P. ex art. 27 L. 865/71) e del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale, piani attuativi approvati con Decreto Assessoriale Enti Locali Finanze e Urbanistica n. 291/U e n. 292/U del 09.03.1982, nonché dalle norme di attuazione in esso contenute modificata in ultimo con D.C.C. N. 123 del 09.12.2009.
- b. SOTTOZONA D2.2 + D2.6:** Interessa lotti già edificati (ex zona D2 e D2\* del PRG) localizzati lungo la S.S. 554 e relativi ad attività produttive già esistenti prima della realizzazione della S.S.554 attuale. Per Tali sottozone gli interventi risultano normate dalle NTA del PUC nonché dalle norme di attuazione approvate in ultimo con D.C.C. N. 123 del 09.12.2009.
- c. SOTTOZONA D2.7:** Interessa le nuove zone del territorio comunale destinate alla espansione della zona industriale, e subordinate alla predisposizione di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata. Inoltre, il PUC al pari delle zone C3i, assume come tema fondamentale quello di incentivazione allo sviluppo di imprenditorialità giovanile e di attività imprenditoriali deboli mediante la stipula di atti sostitutivi ex art. 11 Legge 241/90 con la previsione di cessione di una quota del 10% da cedere gratuitamente alla amministrazione comunale da intendersi quali extra standard. Come si evince meglio dalle Norme di attuazione la nuova zona industriale artigianale dovrà essere realizzata con standard di qualità ponendo particolare attenzione alla cura del verde nella viabilità principale e nella sistemazione delle aree esterne nei singoli lotti.
- d. SOTTOZONA D2.8:** Interessa le zone soggette a riqualificazione urbanistica poiché interessate da fabbricati Artigianali e/o Commerciali oggetto di Condono Edilizio.

**ZONA E – Aree Agricole:** Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei suoi prodotti. Nel processo di redazione del progetto di PUC si è effettuato preliminarmente lo studio e l'aggiornamento delle carte, per la parte agronomica, in

adeguamento al PPR e al PAI con la predisposizione, tra le altre, delle Carte delle Unità delle Terre, Capacità d'uso dei suoli. Vengono individuate due sottozone E1, E2, di seguito descritte:

- a. **SOTTOZONA E1** – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata e dotate di impianto di irrigazione del consorzio di bonifica;
- b. **SOTTOZONA E2** – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

**ZONA G – Servizi Generali:** Individua le aree destinate ad edifici, attrezzature, impianti pubblici e/o privati, riservati a servizi di interesse generale a valenza anche sovracomunale. La localizzazione e la caratterizzazione dei servizi individuati all'interno del Centro Urbano di Selargius si basa sui principi della uniformità di distribuzione sul territorio e della integrazione tra attività. Il Piano mira, attraverso il corretto dimensionamento delle aree, ad accrescere la qualità del paesaggio urbano e la sua vivibilità, garantendo la connessione con le aree a destinazione d'uso residenziale, produttivo e dei servizi. La localizzazione dei servizi generali e la loro previsione ha inoltre lo scopo di costituire asse trainante delle attività produttive già presenti sul territorio o in programma. Il Progetto di Piano individua complessivamente tre sottozone caratterizzate da differenti destinazioni d'uso tra loro interconnesse. Nell'ipotesi le aree destinate a servizi generali non fossero sufficienti a soddisfare la domanda, l'amministrazione comunale individua come aree di futura espansione delle zone G, l'area compresa tra l'attuale SS 554, SS387 ed ex SP n°93 che si sviluppa a nord per una profondità di circa 400 metri. L'attuazione delle zone a servizi generali sarà sottoposta a pianificazione attuativa e alla stipula di accordi sostitutivi ex art. 11 Legge 241/90 e ss.mm.ii.. Coerentemente agli indirizzi contenuti nelle linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al PPR e al PAI il piano individua complessivamente n. 3 sottozone che sono:

- a. **SOTTOZONA G1 – Attrezzature di Servizio:** Risultano localizzate principalmente lungo l'asse della SS554 che, con il progetto di PUC e coerentemente alla pianificazione strategica comunale, si vuole valorizzare quale asse attrezzato di attività produttive, direzionali e di servizi tra loro connesse da legami funzionali. Su tale presupposto risulta coerente

l'ubicazione della zona a servizi generali posta a ridosso della nuova zona D in programma, nonché i nuovi servizi previsti in località Is Corrias - Su Pezzu Mannu;

**b. SOTTOZONA G1/I Attrezzature di Servizio integrate con la residenza.**

Le destinazioni d'uso sono quelle della zona G1 con la particolarità che è prevista, in caso di accordi integrativi e/o sostitutivi del provvedimento finale, una quota da destinare alla residenza da ubicare a ridosso del centro commerciale e la chiesa di San Tarcisio. Di tale volumetria una quota minima del 10% è da cedere gratuitamente all'amministrazione per interventi di edilizia residenziale pubblica.

**c. SOTTOZONA G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero:**

Nel progetto di PUC tale sottozona risulta ubicata in località Su Planu, in adiacenza al centro urbano già attuato e funzionalmente collegato ad esso tramite la viabilità comunale (Via Peretti – Via Ariosto – Via Montanaru). La scelta della localizzazione è scaturita in primo luogo dall'obiettivo primario di valorizzazione del Paesaggio, nonché dalla necessità di garantire ai residenti di Su Planu servizi sportivi di qualità di carattere sovra-comunale. La definizione degli interventi su tale area dovrà seguire la procedura di approvazione del piano in Consiglio Comunale ovvero l'attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L. 241/90.

**d. SOTTOZONA G4 – Infrastrutture a livello di Area Vasta:** Risultano localizzate le sottostazioni dell'Enel in Località “Su Pardu” e in Località Is Corrias.

**ZONA H – di Salvaguardia:** Individua le aree di salvaguardia, che rivestono particolare valore archeologico, paesaggistico, ambientale o di particolare interesse per la collettività. In parte le nuove zone di espansione C e G, in località Paluna San Lussorio 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 abbondantemente 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. Considerato che la trasformazione del territorio potrà avvenire solo con il concorso del privato, in corrispondenza delle aree a rischio vi sarà un doppio regime giuridico. In assenza di un intervento attuativo che affronti e risolva le problematiche legate al rischio idrogeologico il regime sarà quello delle norme di attuazione del PAI e cioè di inedificabilità. L'attuazione del Piano Attuativo come futura zona di espansione sarà subordinata alla dimostrazione dell'eliminazione del rischio idrogeologico. Tale studio dovrà avere l'approvazione dell'Autorità di Distretto Idrografico della Sardegna "Servizio Difesa del Suolo, Assetto Idrogeologico e Gestione del Rischio Alluvioni. Il Progetto di Piano individua complessivamente due sottozone che sono:

- a. **SOTTOZONA H1 - di Salvaguardia Archeologica:** individua un'area di salvaguardia archeologica, coincidente con il perimetro di tutela integrale dell'insediamento Santa Rosa, individuato nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali;
- b. **SOTTOZONA H3 – di Salvaguardia Ambientale:** individua alcune aree di salvaguardia ambientale;

**AREE R – di Rispetto:** Trattasi di *Aree di Rispetto* nelle quali non viene modificata la destinazione di zona. Il PUC individua complessivamente n. 5 tipologie di aree e precisamente:

- a. **R1 – ARCHEOLOGICA:** Individua le aree di rispetto archeologico, coincidenti con il perimetro di tutela condizionata, individuato nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali;
- b. **R3 – PAESAGGISTICA:** Individua le aree di rispetto paesaggistico, coincidenti con il perimetro di tutela condizionata individuato nella sezione del PUC intitolata **Beni Storico Culturali**, per i beni architettonici (Complesso San Lussorio; Chiesa SS.mo Salvatore; Cimitero; Croce giurisdizionale; Complesso Si' e Boi; Compendio ex polveriera di Cuccuru Angius);

- c. **R3 – PAESAGGISTICA:** Individua le aree di rispetto paesaggistico, coincidenti con la **fascia di 150 m** da ciascuna sponda o piede degli argini delle acque pubbliche vincolate;
- d. **R5 – CIMITERIALE:** Individua le aree di rispetto cimiteriali, nelle quali è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Il progetto di PUC prevede, per il cimitero esistente, la riproposizione dell'area di rispetto cimiteriale già individuata dal PRG vigente e approvata dalla ASL competente, con le modifiche solo sul lato nord, sulla base dell'ampliamento previsto, mentre nel nuovo cimitero in località Su Pezzu Mannu previsto è prevista una zona di rispetto di 200 metri;
- e. **R6 – STRADALE:** Individua le aree di rispetto stradali, in base alla classificazione delle strade contenuta nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e secondo quanto stabilito dal Codice della Strada.

## **6. ALLEGATI**

## SUPERFICI E VOLUMI FONDIARI RELATIVI ALLE ZONE A

La tabella seguente riporta l'elenco di tutte le superfici fondiarie di Zona A ripartite per sottozona, numero identificativo, nonché denominazione dell'isolato di appartenenza, superfici e volumi in base al Piano Particolareggiato del Centro Storico costruito a partire dal rilievo aerofotogrammetrico comunale dell'anno 2010. Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, sono variati i dati delle zone A e B, rispetto a quelle dell'analisi del 2007.

N° SOTTOZONA	ISOLATO PPCS	ISOLATO RILIEVO 2010	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDIARIO (mc)
A2.1	V1	53 PARTE	10.100,95	6.773,16	40.663,06
A2.2	U	17	4.490,72	2.847,99	18.253,57
A2.3	T	35	6.388,21	1.223,55	6.441,16
A2.4	T	35	1.956,70	4.213,96	19.485,84
A2.5	R1	33 PARTE	3.242,18	2.232,83	12.768,95
A2.6	Q	8	2.812,88	1.836,59	8.443,25
A2.7	R2	33 PARTE	473,24	252,13	1.774,68
A2.8	P	26 PARTE	5.484,95	3.040,51	18.106,27
A2.9	O	7	1.991,36	1.489,94	8.862,52
A2.10	BZ1	6 PARTE	1.293,00	902,80	4.696,93
A2.11	CA1	5 PARTE	1.729,70	1.184,79	6.508,86
A2.12	CB1	9 PARTE	1.626,60	1.108,02	5.992,74
A2.13	CC	51 PARTE	2.528,99	1.078,33	5.205,67
	CE1			414,76	4.075,11
A2.14	CD	51 PARTE	7.140,24	2.996,33	15.761,75
	CE2			1.450,87	12.130,17
A2.15	N	47	5.754,18	3.774,68	24.977,59
A2.16	N	47	2.140,01	1.371,74	7.344,67
A2.17	N	47	517,48	317,98	1.540,75
A2.18	F	39	9.306,45	5.402,62	30.053,51
A2.19	M	50	12.278,88	8.010,06	43.650,90
A2.20	L	30	7.688,85	5.241,20	25.671,27
A2.21	K2	32	8.322,10	5.490,05	26.443,71
A2.22	K1	41	9.729,92	5.689,33	32.201,07
A2.23	J	31	5.937,84	3.934,74	26.279,41
A2.24	I	55	7.889,50	4.926,02	29.630,09
A2.25	I	55	8.472,83	5.131,08	37.439,35
A2.26	G	36	8.065,28	5.295,02	32.127,03
A2.27	H	49	3.833,04	2.056,20	12.738,34
A2.28	H	49	4.615,47	2.684,03	15.708,81
A2.29	AH1	38 PARTE	5.418,65	3.777,87	24.001,65
A2.30	AG1	46 PARTE	8.079,23	5.386,32	37.831,92
A2.31	HB1	48 PARTE	3.389,52	1.947,54	11.111,96
A2.32	HB1	48 PARTE	828,89	674,28	3.238,47
A2.33	GZ1	23 PARTE	836,83	538,10	4.328,64
A2.34	A	52	5.881,57	5.292,08	33.647,62
A2.35	A	52	8.644,00	3.853,52	25.412,15
A2.36	B	10	2.294,23	1.494,35	8.882,42
A2.37	C	37	9.317,88	5.436,40	35.494,44
A2.38	D	4	1.499,67	1.174,98	6.734,95
A2.39	AE	19	1.537,55	922,80	6.418,66
A2.40	AF	44	1.345,33	764,17	5.611,90
A2.41	E	42	634,52	431,78	2.519,12
A2.42	E	42	6.235,37	3.884,29	24.983,29
A2.43	AC	54	17.513,73	10.301,36	56.328,14
A2.44	AD	24	6.125,33	3.910,10	22.294,32

A2.45	CI1	45 PARTE	5.348,05	3.157,25	17.707,71
A2.46	CI2	45 PARTE	776,67	537,32	2.140,59
A2.47	CJ1	18 PARTE	3.348,74	2.144,45	10.895,58
A2.48	CF1	40 PARTE	6.853,38	3.753,49	27.235,67
A2.49	CG	16	4.480,89	2.775,19	13.611,35
A2.50	CH1	22 PARTE	2.128,87	1.203,17	7.851,08
A2.51	CL2	43 PARTE	1.282,82	772,92	5.708,48
A2.52	CL1	43 PARTE	2.203,14	1.353,79	7.224,83
<b>TOTALI</b>			<b>251.816,41</b>	<b>157.858,83</b>	<b>936.191,97</b>

<b>VOL FONDARIO RIDOTTO DEL 20%</b>	<b>748.953,58</b>
-------------------------------------	-------------------

## SUPERFICI E VOLUMI FONDARI RELATIVI ALLE ZONE B

La tabella seguente riporta l'elenco di tutte le superfici fondiarie di Zona B ripartite per sottozona, numero identificativo, nonché denominazione dell'isolato di appartenenza in base al rilievo aerofotogrammetrico comunale dell'anno 1997 utilizzato per l'analisi territoriale del gennaio 2007. Le superfici riportate derivano dalla lettura grafica di ogni elemento geometrico, mentre i volumi sono un aggiornamento, grazie al rilievo del 1997, per via delle differenti perimetrazioni degli isolati e delle sottozone urbanistiche, rispetto a quelle dell'analisi del 2007.

### Volumi di Zona B sino al 2007

SOTTO-ZONA	N° SOTTO-ZONA	ZONA PRG	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE FONDARIA (mq)	VOLUME FONDARIO (mc)	NOTE
B1	1	B1	JJ	1.200,03	3.202,00	
B1	2	B1	JK	3.362,46	9.234,00	
B1	3	B1	BO	778,46	2.941,00	
B1	4	B1	EU	2.386,89	10.719,00	
B1	5	B1	ET	415,16	1.216,00	
B1	6	B1	ES	911,55	3.678,00	
B1	7	B1	BN	5.264,38	19.539,00	
B1	8	B1	BP	2.526,04	9.562,00	
B1	9	B1	BT	3.439,41	11.159,00	
B1	10	B1	EO	4.224,36	13.511,00	
B1	11	B1	BJ	5.904,93	21.836,00	
B1	12	B1	BM	2.546,12	8.339,00	
B1	13	B1	BS	3.438,23	13.986,00	
B1	14	B1	BU	6.402,32	20.581,00	
B1	15	B1	BI	5.357,25	22.434,00	
B1	16	B1	BL	2.202,11	9.476,00	
B1	17	B1	BR	2.935,41	10.651,00	
B1	18	B1	BV	5.934,77	24.021,00	
B1	19	B1	V	9.492,02	27.554,49	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è aumentata la zona B a discapito della A.
B1	20	B1	BK	3.127,51	12.316,00	
B1	21	B1	BQ	3.365,73	12.719,00	
B1	22	B1	BW	5.180,25	19.983,00	

B1	23	B1	W	7.482,96	29.136,00	Probabile errore di digitazione della superficie nell'analisi del 2007.
B1	24	B1	R	4.777,41	19.241,00	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	25	B1	S	5.253,56	19.202,00	
B1	26	B1	P	1.080,11	2.121,77	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, e della riclassificazione delle aree per standard sono variati i relativi dati.
B1	27	B1	BY	3.503,61	15.935,00	
B1	28	B1	BZ	475,39	1.415,03	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	29	B1	CB	227,58	445,73	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	30	B1	CE	90,04	124,75	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	31	B1	CE	753,86	3.503,16	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	32	B1	CF	2.537,45	6.949,78	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	33	B1	CH	3.458,09	11.679,13	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	34	B1	CY	4.405,63	15.642,00	
B1	35	B1	DC	3.443,33	8.439,00	
B1	36	B1	DD	1.369,61	4.681,00	
B1	37	B1	DB	3.857,22	15.522,00	
B1	38	B1	CZ	2.636,50	7.531,00	
B1	39	B1	CL	7.477,26	19.000,92	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.

B1	40	B1	CM	2.956,13	8.060,00	
B1	41	B1	parte CQ e parte CR	4.385,68	13.874,00	
B1	42	B1	CJ	1.602,49	4.868,28	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A
B1	43	B1	CK	2.775,74	10.899,00	
B1	44	B1	CI	4.223,74	16.257,82	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A
B1	45	B1	CO	656,31	1.320,00	
B1	46	B1	GX	11.194,97	71.431,00	
B1	47	B1	HE	1.461,97	6.004,00	
B1	48	parte B1, parte B2	HJ	4.154,42	14.062,25	Per via della differente perimetrazione delle sottozone B1 e B2 è diminuita leggermente la sottozona B2 a favore della B1.
B1	49	B1	HK	7.050,58	28.200,00	
B1	50	B1	HM	2.131,40	8.442,00	
B1	51	B1	HN	1.759,87	6.302,00	
B1	52	B1	HO	2.685,12	10.063,00	
B1	53	B1	HP	6.475,16	25.641,00	
B1	54	B1	HV	2.750,18	16.737,00	
B1	55	B1	HU	11.462,98	44.511,00	
B1	56	B1	HB	5.874,45	19.840,29	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è diminuita la zona B a favore della A.
B1	57	B1	AG	1.202,93	3.680,46	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è aumentata la zona B a discapito della A.
B1	58	B1	IH	5.614,10	28.181,00	
B1	59	B1	AG	381,04	1.662,22	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è aumentata la zona B a discapito della A.
B1	60	B1	AH	1.108,65	7.302,55	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è stata riclassificata in zona B a discapito della A.

B1	61	B1	AI	8.613,35	29.582,00	Per via della differente perimetrazione delle zone A e B, derivante dall'individuazione del Centro di Antica e Prima Formazione, è stata riclassificata in zona B a discapito della A.
B1	62	B1	II	8.809,14	38.956,00	
B1	63	B1	IG	3.511,13	18.827,00	
B1	64	B1	IF	5.237,91	17.283,00	
B1	65	B1	IE	3.909,16	16.135,00	
B1	66	B1	ID	2.246,23	8.400,00	
B1	67	B1	IC	1.180,50	4.317,00	
B1	68	B1	AQ	4.672,23	21.946,94	Per via della differente perimetrazione della sottozona B1 sono diminuiti leggermente i relativi dati.
B1	69	B1	AO	3.957,55	12.260,00	
B1	70	B1	AP	2.612,69	13.891,00	
B1	71	B1	AM	5.116,60	26.717,00	
B1	72	B1	AN	3.049,14	12.662,00	
B1	73	B1	AL	9.059,17	32.189,00	
B1	74	B1	AK	4.238,52	21.925,00	
B1	75	B1	Y	6.046,72	32.200,00	
B1	76	B1	X	1.063,76	4.763,24	E' stato suddiviso l'isolato X in due (B1.76 e B1.77).
B1	77	B1	X	3.670,60	16.624,44	E' stato suddiviso l'isolato X in due (B1.76 e B1.77).
B1	78	B1	Z	3.450,23	14.383,00	
B1	79	B1	AA	3.353,05	11.981,00	
B1	80	B1	AV	2.924,98	11.389,00	
B1	81	B1	AU	5.815,05	19.362,00	
B1	82	B1	AT	4.742,30	16.744,00	
B1	83	B1	AS	3.941,74	14.337,00	
B1	84	B1	AR	3.557,16	12.154,00	
B1	85	B1	BD	1.632,85	7.442,00	
B1	86	B1	BB	1.677,02	7.574,00	
B1	87	B1	BC	2.161,26	6.878,00	
B1	88	B1	AZ	2.891,09	11.736,00	
B1	89	B1	BA	4.710,97	17.145,00	
B1	90	B1	AY	8.343,71	30.438,00	
B1	91	B1	AX	5.340,71	20.058,00	

B1	92	B1	AW	4.813,41	18.175,00	
B1	93	B1	AB	5.210,66	27.041,00	
B1	94	B1	BH	6.940,33	27.508,00	
B1	95	B1	BG	5.280,60	22.001,00	
B1	96	B1	BF	4.555,70	19.089,00	
B1	97	B1	BE	3.049,28	8.658,00	
B1	98	VIAB	HB	187,56	0,00	
B1	99	B1	GX	495,62	0,00	Area in Via Mazzini la cui potenzialità edificatoria potrebbe essere trasferita in Via Marco Polo, con conseguente modifica del Piano di Lottizzazione C1.28 (S. Antonio) secondo l'art. 4, c.1 , lett. f) delle NTA), grazie ad accordi sostitutivi.
B2	1	C2	JM	721,36	2.040,46	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	2	C2	JL	2.734,18	10.225,42	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	3	C2	JN	1.120,53	3.534,25	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	4	C2	JP	291,25	506,18	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	5	C2	JP	630,32	1.729,04	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	6	B2	GS	2.184,95	5.739,00	
B2	7	B2	GT	2.338,28	7.640,55	E' stato suddiviso l'isolato GT in due (B2.7 e B2.9).
B2	8	B2	GR	2.628,29	6.288,00	
B2	9	B2	GT	4.671,96	14.786,92	E' stato suddiviso l'isolato GT in due (B2.7 e B2.9).
B2	10	B2	GO	5.190,03	11.936,00	
B2	11	B2	GL	5.453,21	16.239,00	
B2	12	B2	GP	5.115,85	17.816,00	
B2	13	B2	GN	3.122,38	8.720,00	
B2	14	parte B2, parte C2	EZ	1.722,41	3.898,73	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B. Probabile errore di digitazione del volume nell'analisi del 2007.
B2	15	B2	EX	4.531,95	8.633,00	
B2	16	H1	GM	410,49	1.033,97	Area riclassificata da H a B.

B2	17	B2	ET	1.131,15	5.543,00	
B2	18	B2	ES	1.664,75	5.698,00	
B2	19	B2	ER	2.778,27	6.870,00	
B2	20	B2	EQ	3.709,59	10.793,00	
B2	21	B2	EP	5.297,31	14.666,00	
B2	22	C1	EN	1.547,12	4.455,62	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	23	B2	EN	4.172,00	10.826,16	E' stato suddiviso l'isolato EN in due (B2.23 e B2.24).
B2	24	B2	EN	638,32	812,73	E' stato suddiviso l'isolato EN in due (B2.23 e B2.24).
B2	25	S1 di Zona B	EM	933,00	1.362,00	
B2	26	B2	EL	2.009,66	6.349,44	E' stato suddiviso l'isolato EL in due (B2.26 e B2.27).
B2	27	B2	EL	9.463,23	22.350,62	E' stato suddiviso l'isolato EL in due (B2.26 e B2.27).
B2	28	B2	EJ	1.047,11	3.562,00	
B2	29	B2	EK	2.920,82	6.927,00	
B2	30	B2	EI	1.479,79	5.362,00	
B2	31	B2	EG	2.091,57	4.996,00	
B2	32	parte B2, parte C1	CV	1.371,07	3.745,00	
B2	33	B2	BZ	530,78	1.679,00	
B2	34	B2	CA	737,11	2.912,00	
B2	35	B2	CB	841,22	2.809,04	Una parte di volume ricade ora nella sottozona B1. E' stato affinato il dato rispetto all'analisi del 2007 in cui i pochi volumi anche allora in B1 furono conteggiati interamente in B2.
B2	36	B2	CE	736,68	2.659,62	Una parte di volume ricade ora nella sottozona B1. E' stato affinato il dato rispetto all'analisi del 2007 in cui i pochi volumi anche allora in B1 furono conteggiati interamente in B2.
B2	37	B2	CW	4.861,90	15.476,00	
B2	38	B2	CX	5.945,30	14.644,00	
B2	39	B2	DG	1.326,45	4.560,00	
B2	40	B2	DD	829,27	2.433,00	
B2	41	B2	DC	835,63	2.691,00	
B2	42	B2	CY	270,14	1.512,00	
B2	43	C2	DE	404,02	1.243,38	Per via della differente perimetrazione delle zone B e C è diminuita la zona C a favore della B.
B2	44	B2	DP	2.352,61	8.260,00	

B2	45	B2	DN	2.322,52	3.148,00	
B2	46	B2	DK	1.735,55	2.087,00	
B2	47	B2	DQ	3.648,93	8.844,00	
B2	48	B2	DO	4.171,52	5.561,00	
B2	49	B2	DL	3.970,61	9.081,00	
B2	50	B2	DM	4.816,31	11.097,00	
B2	51	B2	CZ	2.007,30	2.893,00	
B2	52	B2	DA	3.673,82	7.944,00	
B2	53	B2	CM	2.570,47	6.632,00	
B2	54	B2	parte CQ e parte CR	3.961,83	9.815,00	
B2	55	parte B2, parte S2 di Zona B	EB1	2.764,51	4.765,00	
B2	56	B2	EB	2.545,67	8.485,00	
B2	57	parte B2, parte viabilità	EA	1.592,44	1.772,00	
B2	58	parte B2, parte viabilità	EA1	2.207,96	5.181,00	
B2	59	C2	CO	393,81	1.092,00	
B2	60	B2	CN	2.240,97	8.113,00	
B2	61	B2	CP	1.520,12	4.398,00	
B2	62	parte B2, parte C1*	CS	1.878,03	6.779,00	
B2	63	parte B2, parte viabilità	GY-HH	11.096,33	44.908,13	
B2	64	parte S2 di Zona B, parte viabilità	HA	571,85	1.947,10	
B2	65	B2	HC	2.638,17	6.980,00	
B2	66	B2	HD	7.345,39	19.537,00	
B2	67	B2	HE	5.655,23	13.611,00	
B2	68	parte B2, parte viabilità	HF	4.065,87	12.617,00	
B2	69	B2	HG	3.009,18	11.447,00	
B2	70	B2	HJ	2.550,17	9.019,98	

B2	71	B2	HI	4.707,01	13.128,00	
B2	72	B2	HH	2.553,27	7.862,48	
B2	73	B2	AJ	1.446,60	7.314,00	
B2	74	B2	IJ	5.587,62	35.200,00	
B2	75	B2	IK	3.213,93	11.189,00	
B2	76	B2	IE	3.620,85	13.016,00	
B2	77	B2	ID	5.168,38	21.383,00	
B2	78	B2	HW	2.043,90	5.674,00	
B2	79	B2	HX	1.395,34	3.037,00	
B2	80	B2	HY	2.344,21	7.100,00	
B2	81	B2	HJ	3.790,65	9.192,23	
B2	82	B2	HL	1.282,15	3.804,22	
B2	83	B2	HQ	2.556,23	8.335,00	
B2	84	B2	HZ	3.504,94	13.445,00	
B2	85	B2	IC	4.789,31	12.746,00	
B2	86	B2	IA	4.362,15	13.864,00	
B2	87	B2	IB	6.441,66	17.085,00	
B2	88	B2	HR	2.858,07	11.562,00	
B2	89	B2	HS	2.881,79	10.699,00	
B2	90	B2	HL	3.163,91	8.888,60	
B2	91	B2	HT	4.521,36	16.163,00	
B2	92	B2	HL	1.177,47	4.613,21	
B2	93	B2	IY	4.711,44	16.681,00	
B2	94	B2	IZ	2.705,20	11.778,00	
B2	95	B2	JD	2.931,95	14.555,83	
B2	96	B2	JD	7.321,01	22.757,28	
B2	97	S2 di Zona B	GY	1.367,03	5.227,84	Area riclassificata da S a B
B2	98	B2*	GY	1.627,60	1.979,16	
B2	99a	H1	GM	539,51	958,70	Area riclassificata da H a B
B2	99b	H1	GM	517,35	0,00	Area riclassificata da H a B
B3	1	B3	JT	4.833,13	12.359,00	
B3	2	B3	JU	4.766,26	3.748,00	
B3	3	B3	JV	4.527,74	10.457,00	

B3	4	B3	IX	4.200,06	12.775,00	
B3	5	B3	IW	4.309,51	8.636,00	
B3	6	B3	JW	852,55	1.587,00	
B3	7	B3	JW	997,60	0,00	Anche se attualmente due lotti sono stati già edificati e la restante superficie è in corso di costruzione.
B3	8	S2 di Zona B	IM	714,64	974,41	
B3	9	B3	DD	598,05	1.867,00	
B3	10	B3	DJ	5.781,92	12.309,00	
B3	11	B3	DI	4.779,96	9.103,00	
B3	12	B3	DH	6.345,93	11.695,00	
B3	13	B3	DU	2.385,24	5.429,00	
B3	14	B3	DT	4.130,62	9.104,00	
B3	15	B3	DS	4.557,72	9.167,00	
B3	16	B3	DX	608,88	555,00	
B4	1	B4	JG	3.795,43	5.801,00	
B4	2	B4	JF	8.652,27	11.772,00	
B4	3	B4	JE	8.895,64	10.794,00	
B4	4	B4	JD	3.201,09	7.458,00	
B4	5	B4	JS	14.782,53	29.204,00	
B4	6	S3 di Zona B	JX	2.209,65	1.424,13	
<b>TOTALE</b>				<b>758.008,77</b>	<b>2.498.512,68</b>	

La tabella seguente riporta i volumi fondiari di Zona B ripartiti per sottozona e anno in base ai dati desunti dalle Concessioni Edilizie rilasciate dal 2007 al 2010.

**Volumi di Zona B dal 2007 al 2010**

<b>SOTTO-ZONA</b>	<b>ANNO</b>	<b>VOLUMI EDIFICATI</b>	<b>VOLUMI DEMOLITI</b>	<b>VOLUME FONDIARIO in aumento tra il 2007 e il 2010</b>	<b>VOLUME FONDIARIO in aumento tra il 2007 e il 2010</b>
		(mc)	(mc)	(mc)	(mc)
<b>B1</b>	2007	4.277	1.457	2.820	<b>8.183</b>
	2008	2.444	658	1.786	
	2009	2.471	1.139	1.332	
	2010	6.471	4.226	2.245	
<b>B2</b>	2007	291	0	291	<b>730</b>
	2008	0	0	0	
	2009	439	0	439	
	2010	0	0	0	
<b>B3</b>	2007	2.629	1.471	1.158	<b>2.161</b>
	2008	1.003	0	1.003	
	2009	0	0	0	
	2010	0	0	0	
<b>B4</b>	2007	0	0	0	<b>897</b>
	2008	407	0	407	
	2009	490	0	490	
	2010	0	0	0	
<b>TOTALE</b>					<b>11.971</b>

La tabella seguente riporta la sintesi dei dati di Zona B aggiornati al 2010 desunti dalle due tabelle precedenti.

**Volumi di Zona B totali**

<b>SOTTO-ZONA</b>	<b>SUPERFICI E FONDIARIA</b> (mq)	<b>VOLUME FONDIARIO al 2006</b> (mc)	<b>VOLUME FONDIARIO al 2006 ridotto del 20%</b> (mc)	<b>VOLUME FONDIARIO in aumento tra il 2007 e il 2010</b> (mc)	<b>VOLUME FONDIARIO sino al 2010</b> (mc)	<b>INDICE FONDIARIO MEDIO STIMATO</b> (mc)
B1	377.202,59	1.469.337,25	1.175.469,80	8.183,00	1.183.652,80	3,14
B2	284.879,76	852.956,89	682.365,51	730,00	683.095,51	2,40
B3	54.389,81	109.765,41	87.812,33	2.161,00	89.973,33	1,65
B4	41.536,61	66.453,13	53.162,50	897,00	54.059,50	1,30
<b>TOTALI</b>	<b>758.008,77</b>	<b>2.498.512,68</b>	<b>1.998.810,14</b>	<b>11.971,00</b>	<b>2.010.781,14</b>	

Trasferimenti di residenza negli ultimi 10 anni

Anno	N° di persone immigrate	N° di persone emigrate
2001	968	1.299
2002	1.116	828
2003	1.082	744
2004	1.004	871
2005	894	927
2006	1.067	1.011
2007	1.022	1.003
2008	1.122	1.148
2009	907	1.026
2010	1.007	1.013
<b>TOTALE:</b>	<b>10.189</b>	<b>9.870</b>

**TABELLA PARAMETRICA 1 - ANALITICA**

Nella predisposizione della seguente tabella il dimensionamento è stato condotto nella condizione più gravosa sotto il profilo insediativo, considerando quindi il caso di attivazione di tutti gli accordi sostitutivi.

ZONA URB.	EX SOTTOZONA PRG	SUPERFICI			INDICI		VOLUMI			ABITANTI		
		TERRITORIALE	STANDARD	FONDIARIA	FABBR. TERR. iff	FABBR. FOND. iff	ESISTENTI	DA PIANO	DA REALIZZARE	INSEDIATI	INSEDIABILI	DENSITA' ABITATIVA
		(mq)	(mq)	(mq)	(mc/mq)	(mc/mq)	(mc)	(mc)	(mc)	(n°)	(n°)	(mc/a b)
A2	A			251.816,41		3,000	748.953,58	755.449,22	6.495,64	3.637	3.667	206
B1	B1			372.364,99		3,000		1.117.094,97			6.770	165
B1.48	parte B1, parte B2			4.154,42		3,000	1.183.652,80	12.463,26	-52.232,59	6.783	76	165
B1.98	viabilità			187,56		2,000		375,12			2	165
B1.99	B1			495,62		3,000		1.486,86			9	165
B2	B2			244.371,72		2,500		610.929,30			3.795	161
B2	parte B2, parte C1			1.371,07		2,500		3.427,68			21	161
B2	parte B2, parte C1*			1.878,03		2,500		4.695,08			29	161
B2	parte B2, parte C2			1.722,41		2,500		4.306,03			27	161
B2	parte B2, parte S2 di Zona B			2.764,51		2,500	680.745,22	6.911,28	24.743,03	4.233	43	161
B2	parte B2, parte viabilità			18.962,60		2,500		47.406,50			294	161
B2	parte S2 di Zona B, parte viabilità			571,85		2,500		1.429,63			9	161
B2	S di Zona B			2.300,03		2,500		5.750,08			36	161
B2	C1			1.547,12		2,500		3.867,80			24	161
B2	C2			6.295,47		2,500		15.738,68			98	161
B2	H1			410,49		2,500		1.026,23			6	161
B2.98	B2*			1.627,60		2,500	1.583,33	4.069,00	2.485,67		25	161
B2.99a	H1			539,51		2,500	766,96	1.348,78	581,82	7	8	161
B2.99b	H1			517,35		0,000	0,00	0,00	0,00	0	0	161
B3	B3			53.675,17		1,500	88.998,92	80.512,76	-8.486,16	447	435	185
B3.8	S2 di Zona B			714,64		1,500	974,41	1.071,96	97,55		6	185
B4	B4			39.326,96		1,000	52.635,37	39.326,96	-13.308,41	230	187	210
B4.6	S3 di Zona B			2.209,65		1,000	1.424,13	2.209,65	785,52		11	210
S1 di Zona A	S1 di Zona A		6.536,69									
S2 di Zona A	S2 di Zona A		24.763,53									
S3 di Zona A	S3 di Zona A		44.921,16									
S4 di Zona A	S4 di Zona A		1.067,38									
S1 di Zona B	S1 di Zona B		35.816,26									
S2 di Zona B	S2 di Zona B		36.958,61									
S3 di Zona B	S3 di Zona B		291.102,73									
S4 di Zona B	S4 di Zona B		41.368,83									

C1.1	PRU Su Tremini De Baxiu	165.170,58			variabile (1,4978 - 1,50 - 1,77)		70.009,70	255.148,00	185.138,30	372	1.356	188
C1.2	PRU Paluna San Lussorio	331.045,76			1,4900		437.039,48	496.547,50	59.508,02	2.113	2.401	207
C1.3	C2* - PdZ Paluna -San Lussorio	23.618,27			1,2270		25.072,00	27.858,00	2.786,00	174	193	144
C1.4	C1** - PEC Canelles San Lussorio (Ex Cesa)	37.294,95			1,5000		40.643,13	55.313,00	14.669,87	296	403	137
C1.5	C2* - PdZ Su de Canelles	82.496,47			1,1500		94.828,00	94.828,00	0,00	682	682	139
C1.6	C2* - PdZ Bie Palma-Seminariu	43.901,65			1,1450		45.195,00	50.217,00	5.022,00	293	326	154
C1.7	C2* - PdZ Bie Palma	53.611,67			1,0952		58.037,00	58.037,00	0,00	385	385	151
C1.8	C2* - PdZ Santu Nigola I	21.937,80			1,2688		28.243,00	28.243,00	0,00	153	153	185
C1.9	C2* - PdZ Santu Nigola II	38.938,83			1,0448		35.429,80	40.339,00	4.909,20	229	261	155
C1.10	C2 - PdL F.lli Serri	10.542,97			1,5920		15.616,00	15.616,00	0,00	71	71	220
C1.11	C2 - PdL Bie Pauli (Cogoni Antonio)	16.418,60			1,0000		9.430,00	16.475,00	7.045,00	42	73	225
C1.12	PdL San Lussorio (parte C2, parte S3 di Zona B, parte viabilità)	85.384,50			1,0000		81.020,00	81.020,00	0,00	315	315	257
C1.13	C2 - PdL Santu Luxori	36.986,62			1,0000		30.431,90	36.985,00	6.553,10	220	267	138
C1.14	C2 - PdL Salux	20.016,26			1,0000		9.946,00	20.035,00	10.089,00	77	155	129
C1.15	C2 - PdL Canelles	64.852,38			1,0000		41.895,92	66.236,00	24.340,08	333	526	126
C1.16	C2 - PdL Su Coddu	32.765,46			1,0000		34.440,00	34.440,00	0,00	238	238	145
C1.17	C2 - PdL Canelles - San Lussorio	57.478,98			1,0000		34.150,50	55.609,00	21.458,50	232	378	147
C1.18	C2 - PdL Parco Verde	36.178,61			0,9600		25.705,00	30.790,70	5.085,70	219	262	117
C1.19	C2 - PdL Bie Palma (Ing. Cogoni)	41.618,94			1,0000		29.021,00	41.730,00	12.709,00	204	293	142
C1.20	C2 - PdL Putzu - Bie Pauli	40.065,07			0,9900		39.705,67	39.705,67	0,00	204	204	195

C1.21	C2 - PdL Cardia - Bie Pauli	8.790,35			0,9500		7.385,00	8.253,00	868,00	36	40	205
C1.22	C2 - PdL Bie Palma (Loddo)	11.432,53			1,0000		10.104,00	11.227,00	1.123,00	66	73	153
C1.23	C2 - PdL Man.Dei.	14.291,58			1,4000		21.263,40	23.137,00	1.873,60	149	162	143
C1.24	C1 - PdL Sa Serrianedda	44.030,72			1,5000		9.186,00	66.069,10	56.883,10	16	456	145
C1.25	C2 - PdL Terr' e Forru (Putzu Igino)	13.114,45			1,0000		10.152,50	13.079,00	2.926,50	70	90	145
C1.26	PdL Terr' e Forru - Bie Settimu (parte B1, parte C1)	48.978,38			1,5000		58.117,00	74.931,00	16.814,00	455	587	128
C1.27	C2 - PdL Ex-Alcatel	8.153,11			1,0000		0,00	8.117,41	8.117,41	0	56	145
C1.28	C1* - PdL Sant' Antonio	14.267,42			1,4000		3.202,00	22.104,44	18.902,44	0	152	145
C1.29	C2 - PdL Santu Nigola - Bie Settimu	20.289,27			1,0000		22.365,60	26.639,00	4.273,40	115	137	194
C1.30	C2 - PdL Bie Mara	9.465,08			1,0000		9.640,00	11.089,40	1.449,40	78	90	124
C1.31	C2 - PdL Santu Nigola (Cara Marco e più)	7.662,10			1,0000		4.136,00	7.665,00	3.529,00	26	48	159
C1.32	C2 - PdL San Nicolò 3 (Cara Maria)	16.759,47			1,0000		11.174,70	16.600,00	5.425,30	17	86	194
C1.33	C1 - PdL Tranzellida (ex C.E.M.)	124.345,46			1,5000		124.470,00	185.690,00	61.220,00	953	1.422	131
C1.34	C1 - PdL Aresu Bruno	1.816,96			1,5000		2.577,07	2.863,41	286,34	30	33	86
C1.35	PdL Apice (C1)	30.163,68			2,2740		65.590,10	69.303,60	3.713,50	389	411	169
C1.36	PdL Su Pranu (C1)	129.454,18			2,1620		285.077,00	282.511,50	-2.565,50	1.598	1.584	178
C1.37	C1 - PdL Su Planu 2°	52.696,99			1,5000		65.265,00	79.597,00	14.332,00	365	445	179
C1.38	PRU Su Planu	187.379,77			1,5000		197.429,40	282.312,08	84.882,68	1.051	1.503	188
C1.39	PRU Is Corrias	554.760,28			variabile (1,50 - 2,00)		120.364,50	807.862,00	687.497,50	555	3.725	217
C1.40	non pianificata	87,46			0,0000		0,00	0,00	0,00	0	0	0
C1.41-C1.44	C1	2.094,23			1,5000		3.983,22	3.141,35	-841,88	18	22	145
C1.46	C2	257,40			0,0000		0,00	0,00	0,00	0	0	0
C1.45, C1.47-C1.51	C2	4.891,66			1,0000		14.733,58	4.891,66	-9.841,92	36	34	145

C1.52	S3 di Zona B	1.940,40			0,0000		0,00	0,00	0,00	0	0	0
S3 di Sottozona C1	C2 - PdL Terr' e Forru (Putzu Igino)		101,87									
C3.1	parte C2, parte E, parte G1, parte H1	571.706,32			1,0000			571.706,32	571.706,32	3	3.943	145
H3.17		201,65			0,3000			60,50	60,50	0	0	145
H3.18		1.841,63			0,3000			552,49	552,49	0	4	145
S3.15	H1	18.175,22			0,3000			5.452,57	5.452,57	0	38	145
S3.16	H1	4.604,46			0,3000			1.381,34	1.381,34	0	10	145
S3.17.a	H1	25.212,28			0,1000			2.521,23	2.521,23	0	17	145
S3.17.b	H1	945,14			0,1000			94,51	94,51	1	1	145
S3.18	H1	13.383,37			0,1000			1.338,34	1.338,34	0	9	145
S3.30	H1	3.332,64			0,1000			333,26	333,26	0	2	145
S3.31	H1	11.150,50			0,1000			1.115,05	1.115,05	0	8	145
S3.33	H2	4.025,46			0,1000			402,55	402,55	0	3	145
S3.34.a	H2	4.271,31			0,3000			1.281,39	1.281,39	0	9	145
S3.34.b	H2	9.651,92			0,3000			2.895,58	2.895,58	0	20	145
S3.34.c	H2	2.810,51			0,3000			843,15	843,15	0	6	145
S3.34.d	H2	2.234,87			0,3000			670,46	670,46	0	5	145
S3.38	parte H1, parte viabilità	13.263,06			0,1000			1.326,31	1.326,31	0	9	145
S3.41	parte S3 di Zona B, parte viabilità	1.109,38			1,0000			1.109,38	1.109,38	0	8	145
S3.42	parte C2, parte S3 di Zona B, parte viabilità	3.076,49			1,0000			3.076,49	3.076,49	0	21	145
C3.2	parte C2, parte E, parte H1	96.857,37			1,0000			96.857,37	96.857,37	3	668	145
S2.21.b	S2 di Zona B	518,58			2,0000			1.037,16	1.037,16	0	7	145
S3.19	parte E, parte H1	17.598,77			0,3000			5.279,63	5.279,63	0	36	145
S3.34.e	H2	4.145,78			0,3000			1.243,73	1.243,73	0	9	145
G1.25.b	H2	15.518,12			0,3000			4.655,44	4.655,44	0	32	145
VIAB.	H2	1.963,19			0,3000			588,96	588,96	0	4	145
C3.3	parte C2, parte E, parte H1, parte S2 di Zona B, parte S3 di Zona B, parte viabilità	50.666,12			1,0000			50.666,12	50.666,12	0	349	145
S3.35	H2	8.443,12			0,3000			2.532,94	2.532,94	0	17	145
S3.36	H2	13.403,21			0,3000			4.020,96	4.020,96	0	28	145
S3.39	S3 di Zona B	1.310,10			1,0000			1.310,10	1.310,10	0	9	145
S4.13	H2	4.277,89			0,3000			1.283,37	1.283,37	0	9	145
C3.4	parte S3 di Zona B, parte viabilità	104.869,52			1,0000			104.869,52	104.869,52	0	723	145
S2.25	S3 di Zona B	270,06			2,5000		675,15	675,15	0,00	5	5	145

S3.22	S3 di Zona B	17.271,15			0,3000			5.181,35	5.181,35	0	36	145
S3.44	C2	1.422,29			1,0000			1.422,29	1.422,29	0	10	145
S4.16	parte S1 di Zona B, parte viabilità	511,80			1,0000			511,80	511,80	0	4	145
C3.5		259,13			1,0000			259,13	259,13	0	2	145
C3.6		91,39			1,3500			123,38	123,38	0	1	145
G1.6/I	parte E, parte S3 di Zona B	51.487,27			0,5000			25.743,64	25.743,64	0	178	145
		<b>3.629.328,37</b>	<b>482.637,06</b>	<b>1.009.825,18</b>				<b>4.992.485,04</b>	<b>7.177.576,52</b>	<b>2.185.091,48</b>	<b>28.224</b>	<b>41.914</b>

**TABELLA PARAMETRICA 2 - SINTETICA**

Nella predisposizione della seguente tabella il dimensionamento è stato condotto nella condizione più gravosa sotto il profilo insediativo, considerando quindi il caso di attivazione di tutti gli accordi sostitutivi.

ZONA URB.	SUPERFICI			INDICI		VOLUMI			ABITANTI			NOTE
	TERRITORIALE	STANDARD	FONDIARIA	FABBR. TERR.	FABBR. FOND.	ESISTENTI	DA PIANO	DA REALIZZARE	INSEDIATI	INSEDIABILI	CAPACITA' INSEDIATIVA	
	(mq)	(mq)	(mq)	ift	iff	(mc)	(mc)	(mc)	(n°)	(n°)	(n°)	
A2			251.816,41		3,000	748.953,58	755.449,22	6.495,64	3.637	3.667	30	
B1			377.015,03		3,000	1.183.652,80	1.131.045,09	-52.607,71	6.783	6.855	72	
B1.98			187,56		2,000	0,00	375,12	375,12	0	2	2	
B2			284.879,76		2,500	683.095,51	710.906,03	27.810,51	4.240	4.416	176	
B3			54.389,81		1,500	89.973,33	81.584,72	-8.388,61	447	441	-6	
B4			41.536,61		1,000	54.059,50	41.536,61	-12.522,89	230	198	-32	
S1 di Zona A		6.536,69										
S2 di Zona A		24.763,53										
S3 di Zona A		44.921,16										
S4 di Zona A		1.067,38										
S1 di Zona B		35.816,26										
S2 di Zona B		36.958,61										sono incluse anche le aree interessate da accordi sostitutivi.
S3 di Zona B		291.102,73										sono incluse anche le aree interessate da accordi sostitutivi.
S4 di Zona B		41.368,83										sono incluse anche le aree interessate da accordi sostitutivi.
C1.1	165.170,58			variabile (1,4978 - 1,50 - 1,77)		70.009,70	255.148,00	185.138,30	372	1.356	984	
C1.2	331.045,76			1,4900		437.039,48	496.547,50	59.508,02	2.113	2.401	288	
C1.3	23.618,27			1,2270		25.072,00	27.858,00	2.786,00	174	193	19	
C1.4	37.294,95			1,5000		40.643,13	55.313,00	14.669,87	296	403	107	
C1.5	82.496,47			1,1500		94.828,00	94.828,00	0,00	682	682	0	
C1.6	43.901,65			1,1450		45.195,00	50.217,00	5.022,00	293	326	33	
C1.7	53.611,67			1,0952		58.037,00	58.037,00	0,00	385	385	0	
C1.8	21.937,80			1,2688		28.243,00	28.243,00	0,00	153	153	0	
C1.9	38.938,83			1,0448		35.429,80	40.339,00	4.909,20	229	261	32	
C1.10	10.542,97			1,5920		15.616,00	15.616,00	0,00	71	71	0	
C1.11	16.418,60			1,0000		9.430,00	16.475,00	7.045,00	42	73	31	
C1.12	85.384,50			1,0000		81.020,00	81.020,00	0,00	315	315	0	
C1.13	36.986,62			1,0000		30.431,90	36.985,00	6.553,10	220	267	47	
C1.14	20.016,26			1,0000		9.946,00	20.035,00	10.089,00	77	155	78	
C1.15	64.852,38			1,0000		41.895,92	66.236,00	24.340,08	333	526	193	
C1.16	32.765,46			1,0000		34.440,00	34.440,00	0,00	238	238	0	
C1.17	57.478,98			1,0000		34.150,50	55.609,00	21.458,50	232	378	146	
C1.18	36.178,61			0,9600		25.705,00	30.790,70	5.085,70	219	262	43	
C1.19	41.618,94			1,0000		29.021,00	41.730,00	12.709,00	204	293	89	
C1.20	40.065,07			0,9900		39.705,67	39.705,67	0,00	204	204	0	
C1.21	8.790,35			0,9500		7.385,00	8.253,00	868,00	36	40	4	
C1.22	11.432,53			1,0000		10.104,00	11.227,00	1.123,00	66	73	7	
C1.23	14.291,58			1,4000		21.263,40	23.137,00	1.873,60	149	162	13	
C1.24	44.030,72			1,5000		9.186,00	66.069,10	56.883,10	16	456	440	

C1.25	13.114,45			1,0000		10.152,50	13.079,00	2.926,50	70	90	20	
C1.26	48.978,38			1,5000		58.117,00	74.931,00	16.814,00	455	587	132	
C1.27	8.153,11			1,0000		0,00	8.117,41	8.117,41	0	56	56	
C1.28	14.267,42			1,4000		3.202,00	22.104,44	18.902,44	0	152	152	
C1.29	20.289,27			1,0000		22.365,60	26.639,00	4.273,40	115	137	22	
C1.30	9.465,08			1,0000		9.640,00	11.089,40	1.449,40	78	90	12	
C1.31	7.662,10			1,0000		4.136,00	7.665,00	3.529,00	26	48	22	
C1.32	16.759,47			1,0000		11.174,70	16.600,00	5.425,30	17	86	69	
C1.33	124.345,46			1,5000		124.470,00	185.690,00	61.220,00	953	1.422	469	
C1.34	1.816,96			1,5000		2.577,07	2.863,41	286,34	30	33	3	
C1.35	30.163,68			2,2740		65.590,10	69.303,60	3.713,50	389	411	22	
C1.36	129.454,18			2,1620		285.077,00	282.511,50	-2.565,50	1.598	1.584	-14	
C1.37	52.696,99			1,5000		65.265,00	79.597,00	14.332,00	365	445	80	
C1.38	187.379,77			1,5000		197.429,40	282.312,08	84.882,68	1.051	1.503	452	
C1.39	554.760,28			variabile (1,50 - 2,00)		120.364,50	807.862,00	687.497,50	555	3.725	3.170	
C1.40	87,46			0,0000		0,00	0,00	0,00	0	0	0	
C1.41-C1.44	2.094,23			1,5000		3.983,22	3.141,35	-841,88	18	22	4	
C1.46	257,40			0,0000		0,00	0,00	0,00	0	0	0	
C1.45, C1.47- C1.51	4.891,66			1,0000		14.733,58	4.891,66	-9.841,92	36	34	-2	
C1.52	1.940,40			0,0000		0,00	0,00	0,00	0	0	0	
S3 di Sottozona C1		101,87									0	
C3 e aree comprese nei comparti soggetti ad accordi sostitutivi	1.030.393,80			vari		675,15	878.679,28	878.004,13	12	6.060	6.048	
G1.6/l	51.487,27			0,5000		0,00	25.743,64	25.743,64	0	178	178	
	<b>3.629.328,37</b>	<b>482.637,06</b>	<b>1.009.825,18</b>			<b>4.992.485,04</b>	<b>7.177.576,50</b>	<b>2.185.091,46</b>	<b>28.224</b>	<b>41.914</b>	<b>13.690</b>	

## Sottozone B1, B2, C1, C3 e G1 interessate da interventi residenziali in assenza di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90)

Parametri utilizzati:

165 mc/ab	Sottozona B1
161 mc/ab	Sottozona B2
145 mc/ab	C1.28 (PdL Sant'Antonio)
145 mc/ab	Nuova espansione residenziale

Sottozone	Superfici Territoriali (mq)	Superfici Fondiarie (mq)	Indici di fabbr. territ. (mc/mq)	Indici di fabbr. fond. (mc/mq)	Volumi edificabili (mc)	Abitanti insediabili (n°)	Volumi privati residenziali 70% (mc)	Volumi privati per s.s.c.r. 20% (mc)	Volumi privati totali 90% (mc)	Volumi per servizi pubblici 10% (mc/ab)	Standard minimi (mq/ab)	Superfici per standard (mq)
<b>B1.98</b>		187,56		1	187,56	1	131,29	37,51	168,80	18,76		
<b>B1.99 via Mazzini (viab)</b>		495,62		0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00		
<b>B1.99 via M. Polo (parte di C1.28)</b>	488		1,5		732,00	5	583,08	166,59	749,67	83,30	18	90,87
<b>B2.99.a</b>		539,51		1	539,51	3	377,66	107,90	485,56	53,95		
<b>C3.1</b>	571.706,32		0,2		114.341,26	789	80.038,88	22.868,25	102.907,14	11.434,13	41	32.330,98
<b>C3.2</b>	96.857,37		0,2		19.371,47	134	13.560,03	3.874,29	17.434,33	1.937,15	26	3.473,51
<b>C3.3</b>	50.666,12		0,2		10.133,22	70	7.093,26	2.026,64	9.119,90	1.013,32	26	1.816,99
<b>C3.4</b>	104.869,52		0,2		20.973,90	145	14.681,73	4.194,78	18.876,51	2.097,39	41	5.930,55
<b>G1.6/l</b>	51.487,27		0,5		25.743,64	178	15.446,18	3.861,55	19.307,73	2.574,36	26	4.616,10
							2.574,36	1.287,18	3.861,55			

\* Nella Sottozona G1.6/l deve essere ceduto all'Amministrazione Comunale il 10% per volumi residenziali e il 5% per s.s.c.r..

**Sottozone B2 interessate interventi residenziali in caso di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90)**

N° Comparto	Sottozone omog. riceventi	Superfici Sottozone omog. riceventi (mq)	Indice territ. base sottozone omog. riceventi (mc/mq)	Premialità volumetrica per le sottozone omog. riceventi (mc/mq)	Indici territ. aree riceventi (mc/mq)	Volumi sottozone omogenee riceventi (mc)	Aree cedenti	Superfici delle aree cedenti (mq)	Indici territ. fittizi equiv. aree cedenti (mc/mq)	Volumi delle aree cedenti (mc)	Volumi ex art.11 della L.241/90 (mc)	Indici territ. ex art.11 della L.241/90 <sup>n</sup> (mc/mq)	Indici territ. delle aree cedenti (mc/mq)
1	B2.99.a	539,51	1,0	1,5	2,5	1.348,78							
		<b>539,51</b>			<b>2,5</b>	<b>1.348,78</b>	B2.99.b	517,35	0	0,00			
										<b>0,00</b>	<b>1.348,78</b>	<b>2,500</b>	<b>0,000</b>

**Sottozone C3 interessate da nuovi piani di lottizzazione in caso di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90)**

N° Comparto	Sottozone omog. riceventi	Superfici Sottozone omog. riceventi (mq)	Indice territ. base delle sottozone omogenee riceventi (mc/mq)	Premialità volumetrica per le sottozone omog. riceventi (mc/mq)	Indici territ. delle aree riceventi (mc/mq)	Volumi sottozone omogenee riceventi (mc)	Aree cedenti	Superfici delle aree cedenti (mq)	Indici territ. fittizi equiv. aree cedenti (mc/mq)	Volumi delle aree cedenti (mc)	Volumi ex art.11 della L.241/90 (mc)	Indici territ. ex art.11 della L.241/90 <sup>0</sup> (mc/mq)	Indici territ. delle aree cedenti (mc/mq)
3	C3.4	104.869,52	0,2	0,8	1,0	104.869,52							
							S2.25	270,06	2,5	675,15			
							S3.22	17.271,15	0,3	5.181,35			
							S3.44	1.422,29	1	1.422,29			
							S4.16	511,80	1	511,80			
		<b>104.869,52</b>			<b>1,0</b>	<b>104.869,52</b>				<b>7.790,59</b>	<b>112.660,11</b>	<b>1,074</b>	<b>0,074</b>
4	C3.1.a	320.964,19	0,2	0,77	0,97	311.335,26							
	C3.1.b	250.742,13	0,2	0,77	0,97	243.219,87							
							H3.17	201,65	0,3	60,50			
							H3.18	1.841,63	0,3	552,49			
							S3.15	18.175,22	0,3	5.452,57			
							S3.16	4.604,46	0,3	1.381,34			
							S3.17.a	25.212,28	0,1	2.521,23			
							S3.17.b	945,14	0,1	94,51			
							S3.18	13.383,37	0,1	1.338,34			
							S3.30	3.332,64	0,1	333,26			
							S3.31	11.150,50	0,1	1.115,05			
							S3.33	4.025,46	0,1	402,55			
							S3.34.a	4.271,31	0,3	1.281,39			
							S3.34.b	9.651,92	0,3	2.895,58			
							S3.34.c	2.810,51	0,3	843,15			
							S3.34.d	2.234,87	0,3	670,46			
							S3.38	13.263,06	0,1	1.326,31			
							S3.41	1.109,38	1	1.109,38			
							S3.42	3.076,49	1	3.076,49			
							Cessioni Paluna	55.546,00	0,3	16.663,80			
		<b>571.706,32</b>			<b>0,97</b>	<b>554.555,13</b>				<b>41.118,39</b>	<b>595.673,52</b>	<b>1,042</b>	<b>0,072</b>
5	C3.2	96.857,37	0,2	0,8	1,0	96.857,37							
							S2.21 b	518,58	2	1.037,16			
							S3.19	17.598,77	0,3	5.279,63			
							S3.34.e	4.145,78	0,3	1.243,73			
							G1.25.b	15.518,12	0,3	4.655,44			
		<b>96.857,37</b>			<b>1,0</b>	<b>96.857,37</b>				<b>12.804,92</b>	<b>109.662,29</b>	<b>1,132</b>	<b>0,132</b>
6	C3.3	50.666,12	0,2	0,8	1,0	50.666,12							
							S3.35	8.443,12	0,3	2.532,94			
							S3.36	13.403,21	0,3	4.020,96			
							S3.39	1.310,10	1	1.310,10			
							S4.13	4.277,89	0,3	1.283,37			
		<b>50.666,12</b>			<b>1,0</b>	<b>50.666,12</b>				<b>9.147,37</b>	<b>59.813,49</b>	<b>1,181</b>	<b>0,181</b>

**Sottozone G1 interessate da nuovi piani di lottizzazione in caso di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90)**

N° Comparto	Sottozona omog. riceventi	Superfici Sottozona omog. riceventi (mq)	Indice territ. base sottozona omog. riceventi (mc/mq)	Premialità volumetrica per le sottozone omog. riceventi (mc/mq)	Indici territ. delle aree riceventi (mc/mq)	Volumi delle sottozone omogenee riceventi (mc)	Aree cedenti	Superfici delle aree cedenti (mq)	Indici territ. fittizi equiv. aree cedenti (mc/mq)	Volumi delle aree cedenti (mc)	Volumi ex art.11 della L.241/90 (mc)	Indici territ. ex art.11 della L.241/90 sia per le sottozone omog. riceventi che per le aree (mc/mq)	
8	G1.4	117.848,53	0,01	1,99	2,0	235.697,06							
		<b>117.848,53</b>			<b>2,0</b>	<b>235.697,06</b>				<b>10.317,46</b>		<b>1,912</b>	
11	G1.36	189.856,11	0,01	1,99	2,0	379.712,22							
		<b>189.856,11</b>			<b>2,0</b>	<b>379.712,22</b>				<b>25.619,78</b>		<b>1,865</b>	
9	G1.18.a	75.844,27	0,01	1,99	2,0	151.688,54							
	G1.18.b	375.715,98	0,01	1,99	2,0	751.431,96							
			<b>451.560,25</b>			<b>2,0</b>	<b>903.120,50</b>				<b>10.658,64</b>	<b>892.461,86</b>	<b>1,976</b>
10	G1.6/l	51.487,27	0,01	1,99	2,0	102.974,54	Trattasi di un comparto destinato a servizi integrati con la residenza suddiviso in: servizi generali a cui è destinato l'indice territoriale di 1,5 mc/mq e in residenza a cui è destinato l'indice territoriale di 0,5 mc/mq.						
		<b>51.487,27</b>			<b>2,0</b>	<b>102.974,54</b>							
Sottozona	Sup. Territ. (mq)	Indice di fabbr. territ. per i servizi generali (mc/mq)	Indice di fabbr. territ. per la residenza (mc/mq)	Volumi edificabili per servizi generali (mc)	Volumi edificabili per residenza (mc)	Abitanti insediabili (n°)	Volumi privati resid. (mc)	Volumi resid. da cedere all'A.C. (mc)	Volumi privati per s.s.c.r. (mc)	Volumi per s.s.c.r. da cedere all'A.C. (mc)	Volumi privati totali (mc)	Volumi per servizi pubblici (mc/ab)	Sup. standard (26% più 18 mq/ab) (mq)
G1.6/l	51.487,27	1,5	0,5	77.231	25.744	178	15.446	2.574	3.862	1.287	19.308	2.574	16.582

**Sottozone B1 interessate interventi residenziali in caso di accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90)**

N° Comparto	Sottozona omog. riceventi	Superfici Sottozona omog. riceventi (mq)	Indice territ. base sottozona omog. riceventi (mc/mq)	Premialità volumetrica per le sottozone omog. riceventi (mc/mq)	Indici territ. aree riceventi (mc/mq)	Volumi sottozone omogenee riceventi (mc)	Aree cedenti	Superfici delle aree cedenti (mq)	Indici territ. fittizi equiv. aree cedenti (mc/mq)	Volumi delle aree cedenti (mc)	Volumi ex art.11 della L.241/90 (mc)	Indici territ. ex art.11 della L.241/90 (mc/mq)	Indici territ. delle aree cedenti (mc/mq)
13	B1.98	187,56	1,0	1,0	2,0	375,12							
		<b>187,56</b>			<b>2,0</b>	<b>375,12</b>				<b>0,00</b>	<b>375,12</b>	<b>2,000</b>	<b>0,000</b>
14	B1.99	488,00	0,0	0,0	3,0	1.464,00	Via Mazzini						
	Via Marco Polo												
		<b>488,00</b>			<b>3,0</b>	<b>1.464,00</b>				<b>743,43</b>			

## Analisi degli standard di Zona A e di Zona B

S1 di Zona A				
AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUME FONDIARIO (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	N	1.151,68	4.093,01	Scuola Materna Putzu - Loddo
S1.2	E	1.564,51	5.091,22	Scuola Materna-Uffici Comunali Via Dante
S1.3	H	3.820,50	8.414,11	Scuola Elementare Via Roma
<b>TOTALE:</b>		<b>6.536,69</b>		

S1 di Zona B				
AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.4	X	1.043,30	5.868,00	Asilo Nido Via Milazzo
S1.5	GZ	1.250,75	3.037,45	Scuola materna M.V. Assunta
S1.6	AQ	4.305,81	9.133,52	Baby School 100 Via Oristano
S1.7	EM	2.498,83	1.533,32	Scuola Materna Via Bellini
S1.8	IM	11.418,60	9.274,06	Scuola Elementare Via Parigi
S1.9	EM	4.694,31	8.716,09	Scuola Elementare Via Rossini
S1.10	DY	830,11		Scuola Elementare Via Leonardo da Vinci
S1.11	IL	9.774,55	22.563,91	Scuola Media Dante Alighieri
<b>TOTALE:</b>		<b>35.816,26</b>		

**S1 di Zona A e di Zona B:** **42.352,95**

S2 di Zona A				
AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2.1	N	1.701,03	4.172,14	Biblioteca intercomunale (ex casa Annunziata Putzu)
S2.2	J	1.707,06	2.814,80	Centro Diurno per Anziani
S2.3	B	500,55	604,46	Uffici comunali Via D'Azeglio
S2.4	E	775,25	2.222,88	Ex casa del Canonico Putzu
S2.5	E	489,92	1.731,50	Ex Carceri Aragonesi
S2.6	A	490,00	1.629,72	Chiesa S. Antonio
S2.7	D	255,33	521,15	Ex casa Collu
S2.8	D	541,50	678,45	Chiesa S. Giuliano
S2.9	AC	193,24	585,93	Ex banco di Sardegna
S2.10	AE	3.262,94	20.494,68	Chiesa Maria Vergine Assunta
S2.11	AF	8.349,95	18.906,66	Teatro, centro arti musicali, etc.-Si 'e Boi
S2.12	HB1	729,43	3.699,89	ASL Via Manin
S2.13	HB1	201,64	1.565,29	Ex oratorio Via S. Luigi
S2.14	GZ1	318,27	1.277,50	Casa canonica
S2.15	FB	1.377,05	1.130,92	Centro riabilitativo
S2.16	FB	549,00	712,11	Chiesa San Lussorio
S2.17	FB	3.321,37	2.744,36	Centro di aggregazione sociale - ex casa Soro
<b>TOTALE:</b>		<b>24.763,53</b>		

<b>S2 di Zona B</b>				
<b>AREA PUC</b>	<b>PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VOLUME (mc)</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
S2.18	BX	14.498,52	15.594,00	Chiesa SS. Salvatore e Centro Don Orione
S2.19	EG	1.918,60	5.621,35	Casa di Riposo
S2.20	CO	175,02	1.432,00	Poliambulatorio ASL Via Mazzini
S2.21.a	GZ	2.434,40	7.611,48	Ex Cinema Astra
S2.21.b	GZ	518,58		
S2.22	AH	1.328,15	2.769,42	Oratorio S. Luigi
S2.23	AJ	3.352,90	14.003,00	Palazzo Comunale
S2.24	AQ	1.786,27	1.508,07	Ufficio Postale
S2.25	IL	270,06	868,08	Edificio in Piazza martiri di Buggerru
S2.26	IY	1.094,54	470,00	Centro di Aggregazione di quartiere
S2.27	JR	9.581,57	8.216,00	Chiesa Don Bosco
<b>TOTALE:</b>		<b>36.958,61</b>		

**S2 di Zona A e di Zona B:** **61.722,14**

<b>S3 di Zona A</b>				
<b>AREA PUC</b>	<b>PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VOLUME (mc)</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
S3.1	T	425,49		Piazzetta via Crimea - via Curtatone
S3.2	O	53,38		Piazzetta via Sant'Olimpia ang. via S. Salvatore
S3.3	I	365,75		Piazzetta via San Martino - via Digione
S3.4	G	646,28		Piazzetta via Roma - via Sant'Olimpia
S3.5	FB	34.539,87		Parco San Lussorio
S3.6	FE	8.890,39		Necropoli pertinente al Complesso San Lussorio
<b>TOTALE:</b>		<b>44.921,16</b>		

<b>S3 di Zona B</b>				
<b>AREA PUC</b>	<b>PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VOLUME (mc)</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
S3.7		2.902,16		Area affianco al canale Riu Mortu - da attuare
S3.8	JD	682,82		Piazzetta in Piazza Giovanni XIII
S3.9	JD	1.695,74		Piazzetta in Piazza Giovanni XIII
S3.10	IY	2.230,47		Piazzetta da attuare in Via Deledda
S3.11	IM	50.664,91		Campo da calcio Generale Porcu
S3.12	IM	12.819,26		Parco lineare da attuare in località S. Lucia
S3.13	IM	1.281,17		Edificio in Via I Maggio
S3.14		1.468,12		Spartitraffico Via I Maggio - Via Manin
S3.15	GM parte - GQ	18.175,22		Parco lineare da attuare in località Canelles
S3.16	GM	4.604,46		Parco lineare da attuare in località Canelles
S3.17.a	FA	25.212,28		Parco lineare da attuare in località Su Coddu
S3.17.b	FA	945,14		Parco lineare da attuare in località Su Coddu
S3.18	EY	13.383,37		Parco lineare da attuare in località Su Coddu
S3.19		17.598,77		Parco lineare da attuare in località Su Coddu
S3.20		7.044,95		Piazza sull'area tombata del canale Riu Nou
S3.21	AQ	290,21		Piazzetta via Venezia - via Oristano

S3.22		17.271,15		Piazza da attuare in via Bixio
S3.23	HX	307,80		Piazzetta via Manin - via San Luigi
S3.24	HY	528,02		Piazzetta via Manin - via San Luigi
S3.25	AJ	2.211,43		Piazza Cellarium
S3.26	AH	864,64		Oratorio S. Luigi
S3.27	EO	2.247,25		Piazzetta Via Custoza ang. Via Bellini
S3.28		508,00		Spartitraffico piazza Don Orione
S3.29	EJ	22,18		Aiuola Via Terr'e Forru ang. Via Campi Elisi
S3.30		3.332,64		Parco lineare da attuare in località Serrianedda
S3.31		11.150,50		Parco lineare da attuare in località Serrianedda
S3.33	EE	4.025,46		Parco lineare da attuare S.S. 554 incrocio Via Roma
S3.34.a	EE	4.271,31		Piazza da attuare in Via Roma
S3.34.b	EE	9.651,92		Piazza da attuare in Via Roma
S3.34.c	EE	2.810,51		Piazza da attuare in Via Roma
S3.34.d	EE	2.234,87		Piazza da attuare in Via Roma
S3.34.e	EE	4.145,78		Piazza da attuare in loc. Terr e Forru
S3.35	EE	8.443,12		Piazza da attuare in località Terr'e Forru
S3.36	DG	13.403,21		Piazza da attuare in Via Roma
S3.37	EE	3.716,55		Piazza antistante il cimitero
S3.38	DV	13.263,06		Parco lineare da attuare in località Santu Nigola
S3.39	DR	1.310,10		Piazzetta da attuare in località Santu Nigola
S3.40	FE	18.776,02		Campo da calcio in località San Lussorio
S3.41	FE parte - GH parte	1.109,38		Area nei pressi di Via delle Begonie
S3.42	FE parte - GH parte	3.076,49		Area nei pressi di Via delle Begonie
S3.44	IN	1.422,29		Area ang. Via della Resistenza - Via I Maggio
<b>TOTALE:</b>		<b>291.102,73</b>		

**S3 di Zona A e di Zona B:** **336.023,89**

<b>S4 di Zona A</b>				
<b>AREA PUC</b>	<b>PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VOLUME (mc)</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
S4.1	F	289,07		Parcheggio via Roma
S4.2	AF	644,44		Parcheggio via Veneto
S4.3	HB1	133,87		Parcheggio via San Luigi
<b>TOTALE:</b>		<b>1.067,38</b>		

<b>S4 di Zona B</b>				
<b>AREA PUC</b>	<b>PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VOLUME (mc)</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
S4.4	IY	273,27		Parcheggi via Pira
S4.5	FE	11.583,25		Parcheggio località San Lussorio
S4.6	IM	10.414,34		Parcheggio Via Della Resistenza
S4.7	IL	10.249,46		Parcheggio Piazza martiri di Buggerru
S4.8	AQ	167,98		Parcheggio Via Venezia
S4.9		818,15		Parcheggi Via Manin
S4.10	EO	112,29		Parcheggio Via Custoza
S4.11	EE	1.605,00		Parcheggio antistante il cimitero

S4.12	DS	254,71		Parcheeggio Via Leonardo da Vinci
S4.13	EE	4.277,89		Parcheeggio da attuare - pressi cimitero
S4.15	GY	932,60		Parcheeggio da attuare Via Gallus ang. Via Tazzoli
S4.16	AQ	511,80		Parcheeggio da attuare - Via Trieste - Via Oristano
S4.17	JD	168,09		Parcheeggi piazza Giovanni XXIII
<b>TOTALE:</b>		<b>41.368,83</b>		
<b>S4 di Zona A e di Zona B:</b>			<b>42.436,21</b>	

## Verifica degli Standard

ZONA	AREA (mq)	DOTAZIONE FLORIS (mq/ab)	ABITANTI (n°)	SERVIZI MINIMI (mq)	SERVIZI PUC (mq)	DIFFERENZA SUPERFICIE SERVIZI (mq)
A	S1	4,5	3.667	16.502,53	6.536,69	-9.965,84
	S2	2	3.667	7.334,46	24.763,53	17.429,07
	S3	9	3.667	33.005,06	44.921,16	11.916,10
	S4	2,5	3.667	9.168,07	1.067,38	-8.100,69
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>3.667</b>	<b>66.010,13</b>	<b>77.288,76</b>	<b>11.278,63</b>
B	S1	4,5	11.911	53.601,52	35.816,26	-17.785,26
	S2	2	11.911	23.822,90	36.958,61	13.135,71
	S3	9	11.911	107.203,04	291.102,73	183.899,69
	S4	2,5	11.911	29.778,62	41.368,83	11.590,21
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>11.911</b>	<b>214.406,09</b>	<b>405.246,43</b>	<b>190.840,34</b>
A+B	S1	4,5	15.579	70.104,05	42.352,95	-27.751,10
	S2	2	15.579	31.157,36	61.722,14	30.564,78
	S3	9	15.579	140.208,11	336.023,89	195.815,78
	S4	2,5	15.579	38.946,70	42.436,21	3.489,51
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>15.579</b>	<b>280.416,22</b>	<b>482.535,19</b>	<b>202.118,97</b>

Per i seguenti lotti si riporta il calcolo relativo alle aree per servizi, considerando il parametro 18 mq/ab, che possono prevedere la monetizzazione in caso di impossibilità di cessione delle aree per standard. Il costo della monetizzazione è pari al valore di mercato di un'area di caratteristiche equivalenti.

Sotto-zona	Superfici Territoriali (mq)	Indici di fabbr. territ. (mq)	Volumi edificabili (mc)	Abitanti insediabili (n°)	Standard minimi (mq)
C1.41	273,20	1,50	409,80	3	52,69
C1.42	463,42	1,50	695,13	5	89,37
C1.43	400,90	1,50	601,35	4	77,32
C1.44	956,71	1,50	1.435,07	10	184,51
C1.45	786,89	1,00	786,89	6	101,17
C1.47	778,56	1,00	778,56	6	100,10
C1.48	450,12	1,00	450,12	3	57,87
C1.49	2.109,28	1,00	2.109,28	15	271,19
C1.50	396,18	1,00	396,18	3	50,94
C1.51	370,63	1,00	370,63	3	47,65
<b>TOTALE</b>	<b>6.985,89</b>		<b>8.033,01</b>	<b>57</b>	<b>1.032,81</b>

Come si evince dal calcolo della disponibilità di aree per standard le aree da monetizzare trovano già copertura nel dimensionamento del PUC.

## Raffronto tra PRG e PUC

ZONE URBANISTICHE PRG	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
A	250.623,11	0,94
B	743.671,36	2,79
S di A e B attuate	396.346,41	1,48
S di A e B non attuate	442.886,61	1,66
C attuate	1.980.522,52	7,42
C non attuate	483.827,38	1,81
D attuate	708.848,02	2,66
D non attuate	113.929,95	0,43
E	19.829.604,04	74,28
G attuate	150.188,43	0,56
G non attuate	227.748,42	0,85
H	434.973,22	1,63
VIAB	932.138,88	3,49
<b>TOTALE</b>	<b>26.695.308,35</b>	<b>100,00</b>

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PRG	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
Aree attuate	25.426.915,99	95,25
Aree non attuate	1.268.392,36	4,75
<b>TOTALE</b>	<b>26.695.308,35</b>	<b>100,00</b>

### Principali trasformazioni urbanistiche del PUC rispetto al PRG

ZONE URBANISTICHE PUC	ZONE URBANISTICHE PRG	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
		(mq)	(%)
S di Zona A e B	H	89.388,95	0,33
C di nuova espansione	E - G - H - S -VIAB.	834.287,42	3,13
D di nuova espansione	E	320.636,07	1,20
G di nuova espansione	E - H - S -VIAB.	869.695,02	3,26
<b>TOTALE</b>		<b>2.114.007,46</b>	<b>7,92</b>

**Dettaglio principali nuove aree di espansione del PUC rispetto al PRG**

ZONE URBANISTICHE PUC	ZONE URBANISTICHE PRG	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
		(mq)	(%)
C3.1	G1	200.149,45	0,75
C3.1	E	59.567,50	0,22
C3.1	E	246.016,78	0,92
C3.1	S3	45.010,09	0,17
C3.1	S3	54.137,97	0,20
C3.1 - C3.2	H1	24.182,64	0,09
C3.2	E	45.398,84	0,17
C3.3	H1	3.918,96	0,01
C3.3	H1	8.557,95	0,03
C3.3	S2	7.352,48	0,03
C3.3	S2	1.357,87	0,01
C3.3	S3	1.568,06	0,01
C3.3	S3	4.870,80	0,02
C3.3	S3	4.273,89	0,02
C3.3	VIABILITA'	1.186,20	0,00
C3.3	VIABILITA'	21.237,20	0,08
C3.4	S3	3.405,40	0,01
C3.4	S3	102.095,35	0,38
S3.17.a - S3.17.b	H1	26.318,19	0,10
S3.18	H1	13.386,44	0,05
S3.19	H1	13.088,53	0,05
S3.30	H1	3.073,67	0,01
S3.31	H1	11.150,52	0,04
S3.36	H2	13.390,07	0,05
S3.38	H1	8.981,52	0,03
D2.7.a	E	224.626,78	0,84
D2.7.b	E	72.280,63	0,27
D2.7.d	E	23.728,66	0,09
G1.3	E	22.500,00	0,08
G1.4	E	117.848,88	0,44
G1.6/l	E	18.192,56	0,07
G1.6/l	S3	30.937,48	0,12
G1.15	H1	10.482,46	0,04
G1.15	E	14.174,58	0,05
G1.18.b	E	370.991,79	1,39
G1.18.a	E	75.884,27	0,28
G1.33	S3	1.022,00	0,00
G1.36	H1	15.601,61	0,06
G1.36	S3	175.255,48	0,66
S3.42	S3	5.502,06	0,02
G1.42	S3	5.166,35	0,02
G1.42	VIABILITA'	6.135,50	0,02
<b>TOTALE</b>		<b>2.114.007,46</b>	<b>7,92</b>

ZONE URBANISTICHE PUC	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
A	251.816,41	0,94
S di Zona A	77.288,76	0,29
B	758.008,77	2,84
S di B attuate	221.389,11	0,83
S di B non attuate	183.857,32	0,69
C1 attuate	1.950.899,44	7,31
C1 non attuate	455.120,81	1,70
C3 di nuova espansione	824.449,85	3,09
D attuate	764.128,85	2,86
D non attuate	113.929,95	0,43
D di nuova espansione	436.048,07	1,63
E	17.827.675,73	66,78
VIAB in Zona E	224.085,47	0,84
G attuate	402.612,32	1,51
G non attuate	27.598,97	0,10
G di nuova espansione	1.000.684,10	3,75
H	373.487,97	1,40
VIAB Area Urbana	802.226,45	3,01
<b>TOTALE</b>	<b>26.695.308,35</b>	<b>100,00</b>

Dettaglio principali nuove aree di espansione del PUC	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
C 3.1	571.706,32	2,14
C 3.2	96.857,37	0,36
C 3.3	50.666,12	0,19
C 3.4	104.869,52	0,39
D 2.7	436.048,07	1,63
G 1.3	22.500,00	0,08
G 1.4	117.848,53	0,44
G 1.6/l	51.487,27	0,19
G 1.15	24.658,50	0,09
G 1.18	451.560,25	1,69
G 1.25b	15.518,12	0,06
G 1.36	189.856,11	0,71
G 1.42	13.737,15	0,05
<b>TOTALE</b>	<b>2.147.313,33</b>	<b>8,04</b>

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PUC	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
Aree attuate	23.653.619,28	88,61
Aree non attuate	780.507,05	2,92
C di nuova espansione	824.449,85	3,09
D di nuova espansione	436.048,07	1,63
G di nuova espansione	1.000.684,10	3,75
<b>TOTALE</b>	<b>26.695.308,35</b>	<b>100,00</b>