



COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari
Assessorato all'Urbanistica

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
VARIANTE N.1

PROGETTO DI PIANO

Relazione Generale – DEPURATO

Elaborato N. 1

Data: Lug.2011– Lug.2017
Agg.: Gen. 2019

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

VARIANTE N. 1

Staff del Sindaco:
Dott. Ing. Maura Salis

Area 5:
Dott. Ing. Pierpaolo Fois

PUC ADEGUATO AL PPR E AL PAI

Tecnici comunali

Dott. Ing. Pierpaolo Fois
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



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

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
4.4.3.	BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI E COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE	22
4.5.	ASSETTO STORICO CULTURALE.....	24
4.6.	ASSETTO INSEDIATIVO	25
4.6.1.	EVOLUZIONE TEMPORALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	26
5.	DEFINIZIONE DEL PIANO.....	29
5.1.	OBIETTIVO DEL PUC	29
5.1.1.	IL PROGETTO DI PUC (OBIETTIVI SPECIFICI).....	39
6.	ALLEGATI.....	66

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 confrontati 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 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 (So₂), 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 aree verdi del territorio di Selargius, consentendo, attraverso le stesse aree 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", approvato prima dal Nucleo Valutazione Regionale e poi dall'Assessorato. 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 **37.000 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 **36.000 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 E2 compresa tra la Via Nenni e la Via Della Libertà addirittura è stata ricolmata con terra di riporto (oltre 13.000 mc), proveniente dai tanti cantieri edili legati allo sviluppo edilizio degli anni ’80. 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 rinvengono 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.

Un'area con queste caratteristiche, lasciata nello stato di degrado attuale, è già di per sé un consumo di territorio. Al contempo, per una sua riconversione, vi è necessità di ingenti interventi economici non sostenibili per la pubblica amministrazione, sia comunale che regionale. Conseguentemente, in coerenza con quanto emerso nello Studio del PISU relativo alla riqualificazione della SS554, un'ipotesi concreta di riqualificazione dell'area in esame non può che passare attraverso il coinvolgimento del privato, creandogli una prospettiva di natura economica.

Quindi nel rispetto delle prescrizioni del PPR dettate per la fascia costiera per questo tassello di territorio comunale attualmente degradato sono state individuate delle destinazioni urbanistiche compatibili, come da progetti guida riportati negli Elaborati di Piano 33, 34 e 35, nei quali, secondo le specifiche norme stabilite nel PUC, sono state previste rilevanti cessioni per verde pubblico, appositamente studiate in modo tale da preservare, riqualificare e valorizzare il corridoio ecologico, facendo in modo che le ampie aree verdi siano collegate tra loro e anche con le restanti aree verdi pubbliche previste nelle altre zone urbanistiche.

Come ben si può evincere dalle Norme di Attuazione del PUC interessanti le Sottozone ricadenti nel cuneo verde, C3.2 e G1.36, l'edificazione è subordinata all'attuazione delle

misure di mitigazione del rischio idrogeologico, mappato nell'apposito studio, che dovranno interessare l'intero ambito di cui sopra ricadente nel Comune di Selargius. Gli interventi di riqualificazione ambientale, paesaggistica e urbanistica, comportano un impegno economico e finanziario, attuabile solo attraverso operazioni di marketing territoriale e pianificazione complessa di carattere sovracomunale, necessitanti di un arco temporale superiore ai 10 anni.

Secondo quanto prevede il Codice dell'Ambiente, ispirato al principio dello "sviluppo sostenibile", ogni attività umana giuridicamente rilevante, deve conformarsi al predetto principio al fine di garantire che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali non possa compromettere la qualità della vita e le possibilità delle generazioni future. A tale principio deve ispirarsi anche l'attività della pubblica amministrazione la quale è chiamata a fare scelte, anche discrezionali, comparative di interessi pubblici e privati. Data la complessità delle relazioni e delle interferenze tra natura e attività umane, il principio dello sviluppo sostenibile deve consentire di individuare un equilibrato rapporto nell'ambito delle risorse ereditate, tra quelle risparmiate e quelle da trasmettere, affinché, nell'ambito delle dinamiche della produzione e del consumo, si inserisca il principio di solidarietà per salvaguardare e per migliorare la qualità dell'ambiente anche futuro.

Il Piano Paesaggistico Regionale, all'art.74 comma 1 lettera a, prescrive che i Comuni nell'adeguamento dei PUC al PPR possono individuare nuove aree da urbanizzare ai fini residenziali, solo successivamente alla dimostrazione dei fabbisogni abitativi e calcolati nell'orizzonte temporale di un decennio, non soddisfabili dal consolidamento e dal recupero dell'esistente.

Quanto previsto nel progetto di PUC di Selargius contempera le esigenze previste dal Piano Paesaggistico Regionale e dal Codice dell'Ambiente.

Sotto il profilo del dimensionamento del fabbisogno dell'edilizia abitativa l'analisi dimostra che nell'arco di un decennio i nuovi abitanti troverebbero risposta nel completamento delle Zone C.1.i e di alcuni tasselli delle Zone B. Lo stato avanzato dei piani attuativi in C1, pone delle forti limitazioni nel dover soddisfare il reale fabbisogno della comunità selargina in termini di edilizia economica e popolare allorquando l'Amministrazione Comunale dovesse introdurre forme di perequazione e/o compensazione urbanistica. Ciò in ragione anche dell'attuale quadro normativo con particolare riferimento al costo di acquisizione delle aree.

A tutela del consumo del territorio nel PUC è stato introdotto lo strumento di attuazione e di programmazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione delle nuove zone di espansione.

Le Zone E a sud della SS 554, adiacenti all'abitato principale di Selargius e la Sottozona G1.36, avranno 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 parzialmente a carico dei lottizzanti della nuova sottozona G1.36 nella quale in parte ricade il tracciato.
- 3) L'utilizzo ai fini edificatori della sottozona G1.36 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.

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 maggiorenti 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 innovazione, 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 relazioni 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%).

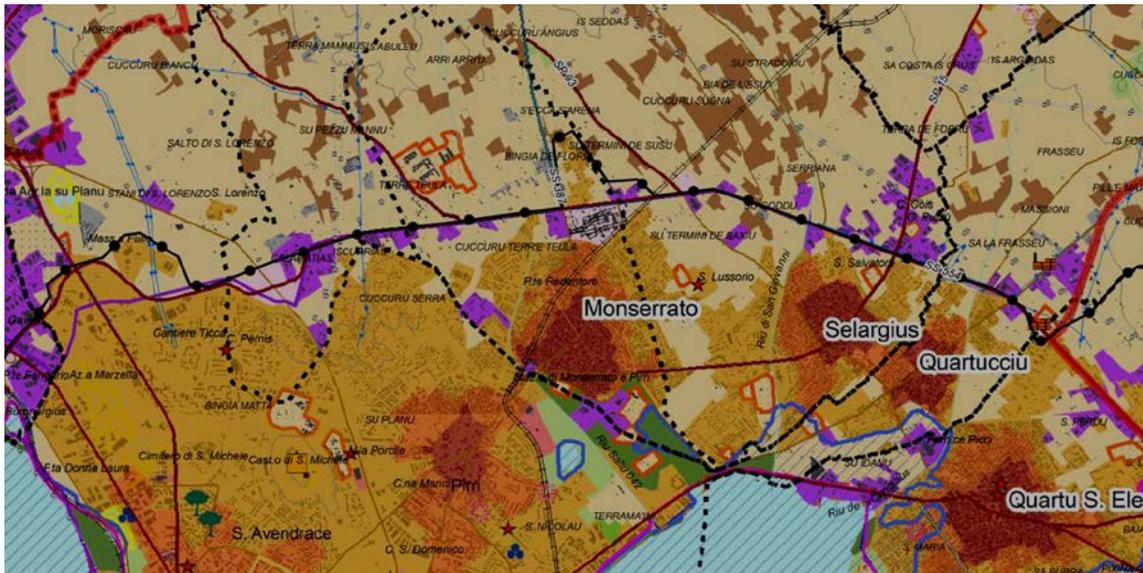
In campo zootecnico le aziende che praticano l'allevamento sono 4 e tutte allevano suini per un totale di poco più di 1000 capi, e solo due allevano anche ovini. Una sola azienda alleva anche avicoli, con una consistenza comunque minima di appena 330 capi tra ovini e avicoli. Questi dati sono fortemente 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.

4.4.3. BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI E COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

Dalla carta del Piano Paesaggistico Regionale si evince che la Fascia Costiera, bene paesaggistico d'insieme individuato dal PPR, interessa tutto il territorio selargino posto a sud della S.S.554, ossia l'area in gran parte interessata dall'edificato urbano, ad eccezione del tassello Nord del PRU di Is Corrias.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE
PIANO URBANISTICO COMUNALE – Progetto di Piano
RELAZIONE GENERALE

Tali aree classificate come edificato urbano coincidono con le aree residenziali (zone omogenee A, B e C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato) individuate nel PRG vigente, pertanto ai sensi dell'art.19 comma 3 delle NTA del PPR non sono comprese nel bene paesaggistico fascia costiera, analogamente alle zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.



Stralcio Foglio 557 – PPR allegato D.G.R.n°36/7 del 06/09/2006.

Per maggior dettaglio si rimanda sia agli elaborati relativi al PRG di Selargius (Elab. n°1, 2 e 3 dell'Assetto Insediativo, Sezione Pianificazione Vigente) sia agli elaborati relativi alla verifica di dettaglio della ricognizione dell'edificato esistente a scala comunale (Elab. n°1, 2 e 3 dell'Assetto Insediativo, Sezione Edificato Esistente).

Per le aree a sud della S.S.554, previste come Zone G o aree standard di Zona B non attuate e piccole Zone E da PRG, il PUC ha previsto la parziale riclassificazione in nuove espansioni residenziali (Sottozone C3) o nuove aree per servizi generali (Sottozone G1), opportunamente rappresentate negli Elab. n°4, 5 e 6 dell'Assetto Insediativo, Sezione Pianificazione Vigente.

Pertanto le Zone urbanistiche di fatto vincolate dal bene paesaggistico ambientale fascia costiera, rappresentate negli elaborati di PUC, riguardano le sottozone: C3.2, C3.3, D2.8, G1.5, G1.6, G1.36, G1.42.

Tra i beni paesaggistici presenti nel territorio selargino sono presenti anche i corsi d'acqua e la relativa fascia di 150 m (ex art. 143 di cui al D.Lgs.42/2004) ad eccezione del tratto

del Riu Nou ricadente nel centro abitato, dichiarato irrilevante sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 comma 3, con D.G.R. n.2/13 del 18/01/2011.

Lo studio a scala Comunale ottenuto incrociando principalmente la carta dell'Uso del Suolo e l'analisi dell'edificato esistente ha condotto all'individuazione delle Componenti di Paesaggio con Valenza Ambientale, suddivise in: aree seminaturali (coincidenti in pratica con le praterie) e in aree ad utilizzazione agro-forestale (comprendenti colture specializzate e arboree, impianti boschivi artificiali, colture erbacee specializzate, aree agroforestali e aree incolte).

All'interno delle componenti di paesaggio sono state riconosciute: aree a forte acclività, aree a pericolosità idraulica e aree a pericolosità da frana.

Tutti i fiumi, torrenti e corsi d'acqua del territorio selargino, rappresentati negli elaborati di PUC, Assetto Ambientale, Sezione PAI e Sezione Beni Ambientali (Elab. n°4), e la relativa fascia di 150m dalle sponde, sono soggetti al vincolo ex art. 142 D.Lgs. 42/2004, ad eccezione:

- del tratto urbano del Riu Nou dichiarato irrilevante sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/04 art. 142 c.3, con D.G.R. n°2/13 del 18/01/2011;
- del tratto del Rio Mortu, compreso tra l'ultimo lotto della via Vienna a nord e la via I Maggio, poiché rientrante tra le aree urbanizzate alla data di entrata in vigore della Legge Galasso, n°431/85.

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 URBANISTIC 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'ufficio 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 244/2007. 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 state 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 coordinata 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 1.200 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.

Gli indici rilevati nell'analisi dello stato di fatto, riportati dettagliatamente per ogni singolo isolato o tassello di Zona B in allegato alla presente relazione, derivano da volumi edificati, nella maggior parte dei casi, ante DA2266/U/83 e anche ante DPGR 1/8/77 n°9743-271, sulla base del PRG che classificò a suo tempo tali aree in Zona B, ai sensi del DM 1444/1968.

Il PRG fu adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°76 del 25/09/1965, e successiva presa d'atto del Comitato Regionale di Controllo nella seduta n.30166/8070 del 14.10.1965. Fu approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 71/S.G. del 13/03/1972 e poi fu oggetto di successive modifiche.

Quindi, i limiti inderogabili di densità edilizia per la zona territoriale omogenea B furono stabiliti in sede di formazione del PRG, ai sensi dell'art.7 del DM1444/1968, in

attuazione dell'art.17 della L.765/1967, sulla base dei caratteri dell'insediamento, riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti.

Dal momento che il PRG di Selargius non prevedeva Piani attuativi in Zona B, l'indice massimo fu stabilito non a caso in 3 mc/mq, nonostante probabilmente contenesse già Zone B che di fatto superavano i limiti stabiliti per le quattro sottozone da esso previste (B1,B2,B3,B4).

A tali volumi si devono poi aggiungere quelli dei vari condoni edilizi succedutisi negli anni, quindi con il PUC in adeguamento al PPR non è possibile ricondurre agli indici del DA2266/U/83, le sottozone di Zona B che già superavano gli indici stabiliti dal PRG e che adesso il PUC in adeguamento al PPR semplicemente ha riconfermato.

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; quindi le C1 (seguite da un numero progressivo) sono le espansioni pianificate, secondo i criteri di individuazione indicati nelle linee guida del PPR, in cui infatti si specifica che: *l'individuazione delle zone C appare relativamente semplice, potendo basarsi sugli strumenti di pianificazione attuativa approvati (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, piani di risanamento) per quanto riguarda le zone già edificate.*

Casi un po' particolari sono forse i tre PRU presenti nel territorio comunale per i quali si precisa quanto segue:

PRU Paluna San Lussorio - Su Tremini de Basciu

Nella relazione del primo piano attuativo, che era un Piano Particolareggiato denominato Paluna San Lussorio (approvato con D.A.1320/U del 06/10/1980) si specificava che *lo studio del P.P. si inserisce nel P.R.G. di Selargius come variante (da zona rurale a zona di espansione C2)...*

Successivamente, nel primo PRU Paluna San Lussorio - Su Tremini de Basciu degli anni novanta, nel paragrafo 2 della relazione si specificava che la zona di Su Tremini de Basciu era individuata nel PRG come zona E, agricola, mentre la zona di Paluna San Lussorio era individuata nel PRG come zona C2 ed H1. Quindi il PRU, la cui destinazione è residenziale, ha costituito variante al PRG ove in contrasto con lo stesso, così come specificato all'art.2 delle norme del PRU, e l'area è stata di fatto interamente riclassificata in Zona C.

PRU Su Planu

Il PRU, degli anni novanta, suddiviso in unità di intervento sia soggette a convenzionamento che a concessione diretta, con destinazione residenziale, costituiva variante al PRG, come specificato all'art. 2 delle norme del PRU stesso.

PRU Is Corrias

Nella relazione del primo piano attuativo, PRU, degli anni novanta, fu specificato che *con l'adozione del P.R.G. comunale (1965) e la sua successiva approvazione (1972), si ha una prima definizione della destinazione urbanistica dell'ambito territoriale. Le previsioni di Piano classificano l'area in esame come zona "E" agricola, quindi il PRU costituiva variante al PRG, come specificato all'art. 2 delle norme del PRU stesso.*

Il Piano è suddiviso in unità convenzionabili che sono: esclusivamente residenziali (UCR), esclusivamente artigianali/commerciali (UCD), esclusivamente per servizi generali (UCG) e 2 unità miste, residenziali e per servizi generali (UCR/G), quindi di fatto il PRU è una zona che potrebbe definirsi mista, ciononostante, data la prevalenza della destinazione residenziale

sulle restanti e per semplificazione, anche questo caso particolare è stato classificato tra le Zone C di PUC.

Per cinque Piani Attuativi (C1.1, C1.10, C1.35, C1.36 e C1.39) si è reso opportuno spiegare, nella relazione dell'assetto insediativo a cui si rimanda, l'apparente anomalia, dell'indice territoriale rispetto al massimo previsto dall'art.4 del DA2266/U/83.

- 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 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.

Tutti i Comuni confinanti con Selargius in fase valutazione ambientale strategica del PUC sono stati formalmente invitati a partecipare al processo decisionale, durante il quale con il Comune di Monserrato è stata trattata la problematica della strada dei parchi, mentre gli altri Comuni non hanno mai partecipato perciò il PUC di Selargius ha tenuto conto del Piano Strategico Intercomunale e di accordi avvenuti per progetti specifici.

Dal punto di vista paesaggistico, in coerenza con il PPR, le componenti di paesaggio con valenza ambientale presenti nelle aree interessate dalle Sottozone C3 di PUC, risultano essere compatibili con la previsione delle nuove zone di espansione, considerata la loro localizzazione in adiacenza all'abitato esistente e con delimitazione della SS 554, considerato lo stato di abbandono in cui versano le aree in questione da oltre trent'anni.

Gli elaborati num. 33 e 34 del PUC sviluppano una proposta progettuale dei progetti guida per le Sottozone C3, tenuto conto delle prescrizioni di PUC, tra cui in particolare gli artt. 5 e da 7 ad 11 delle Norme. In allegato alla presente relazione sono presenti le tabelle di dimensionamento relative ai progetti guida, tra cui quella delle Sottozone C3, che consentono di verificare:

- l'attenzione prestata nei progetti guida delle Sottozone C3 alla riqualificazione delle aree residue incolte, tra la SS 554 e l'abitato esistente

con valorizzazione della posizione strategica nell'area vasta cagliaritana, leggibile come riduzione del consumo di suolo. A differenza della C3.3 al confine con Quartucciu, la sottozona C3.2 è interessata da aree di pericolosità idrogeologica ed è classificata a rischio archeologico, pertanto dovrà essere sottoposta, preliminarmente agli interventi edilizi, ad opere di mitigazione del rischio idraulico e ad indagine archeologica.

- il risanamento ambientale dell'abitato consolidato e del centro storico in particolare, grazie all'opportunità di realizzazione della strada di circonvallazione, strada dei parchi, con precise caratteristiche qualitative dal punto di vista funzionale e ambientale, quindi tale strada è stata prevista con: uno spartitraffico centrale alberato da 1,5 m, due corsie (una per senso di marcia) da 3,5 m ognuna, parcheggio per ogni lato da 2 m comprendente anche la cunetta, pista ciclabile per ogni lato da 1,5 m, marciapiede per ogni lato da 1,5 m, che in totale formano una sezione stradale totale di 18,5 m;
- la distribuzione equilibrata delle aree standard in ogni piano attuativo delle Sottozone C3, privilegiando l'accorpamento delle stesse e dei raggi di influenza per un'effettiva fruizione delle stesse, pari al 26% della superficie territoriale, quindi superiore al minimo previsto per legge (18 mq/ab), interamente a vantaggio del verde pubblico, peraltro con possibilità di ulteriori incrementi in base alle esigenze di garantire l'equilibrio idrogeologico;
- la conservazione di fatto del cuneo verde individuato dal PPR, al fine di preservarlo realizzando solo la strada dei parchi che attraversa le zone E e la Sottozona G1.36, con le relative aree per verde pubblico, a cui si aggiungono le aree delle sottozone C3.2 e C3.3 (di circa 2,2 ettari) collegate anch'esse alle aree S3 di Zona B lungo il Riu Nou (di circa 5,7 ettari), le S3 di Zona B intorno al Cimitero (di circa 4,5 ettari) ed infine quelle lungo la SS 554 (di circa 7,1 ettari). Le aree S3 del tassello residenziale dell'abitato principale selargino, contigue tra loro, creano per la loro localizzazione una vera e propria rete del verde, a cui aggiungere le ulteriori S3 sparse in tutto l'abitato e quelle previste nelle restanti Zone G e D oltre la SS 554, tra cui spicca un tassello (di circa 10,6 ettari previsto nei progetti guida delle

Sottozone D2.7 e G1.18) lungo il Riu Nou a nord della SS 554 in prosecuzione del parco lineare della zona residenziale;

- la dislocazione delle volumetrie per servizi connessi con la residenza, sia private che di tipo economico e popolare, lungo le arterie di maggior traffico;
- la dislocazione dei servizi (asili nido, scuole, ecc.) e per quanto possibile anche la maggior parte delle abitazioni, lontani da fonti di rumore, soprattutto quello derivante dal traffico veicolare;
- il rispetto del rapporto di copertura massimo del 50%, che comunque, come previsto dalle norme, sarà determinato nello specifico piano attuativo in ragione del coefficiente di permeabilità dei terreni nell'ottica di garantire il corretto equilibrio idrogeologico dell'intera area, a cui contribuiscono anche i serbatoi per trattenere le acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia. L'area scoperta di ogni lotto dovrà essere sistemata a verde o con pavimentazioni drenanti;
- la possibilità di sviluppare (ad esempio nella C3.3) tipologie del tipo estensivo (case binate o a schiera), ai sensi dell'art 5 c.7 lett g) delle NTA, subordinatamente alla tutela dei beni culturali e ambientali, anziché la tipologia multipiano con sviluppo in altezza;
- la possibilità di aumentare le cessioni per viabilità, a vantaggio dei parcheggi lungo le strade e/o a vantaggio delle piste ciclabili, che cautelativamente nei progetti guida non sono state previste in tutte le strade.

Nel caso di interventi non unitari nelle Sottozone C3 le cessioni a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, sia per standard pubblici sia per gli interventi di edilizia economica e popolare, avverranno sulla base dei programmi pluriennali di attuazione in cui verrà stabilito l'ordine di attuazione delle aree in cessione e le modalità operative dell'intera zona omogenea oggetto di pianificazione attuativa definendo i sub-comparti di intervento, che potranno essere costituiti da porzioni di territorio, anche separate, la cui dimensione minima non sia inferiore a tre ettari, a condizione che le aree cedute

all'Amministrazione Comunale siano contigue ad aree S già di proprietà della stessa e sia rispettato l'equilibrio urbanistico previsto dal PUC.

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 dalla previsione della strada dei parchi e come illustrato precedentemente, elemento strategico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio di Selargius.

Tra le Zone C sono presenti le aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare (EEP) e tra queste quelle destinate più specificatamente ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), pertanto si ritiene opportuno riportare di seguito un sintetico quadro della storia urbanistica di Selargius relativa a tale aspetto e a seguire le modalità operative previste nel PUC in adeguamento al PPR.

L'art. 33 della LR 23 del 1985 prevede due fattispecie per le quali è necessario individuare volumetrie da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica. Il comma 1 in relazione ai Piani di Risanamento Urbanistico (PRU) e il comma 5 nell'ipotesi di interventi di edilizia privata.

Relativamente allo standard per l'Edilizia Economica e Popolare correlata ai Piani di Risanamento Urbanistico, approvati con Delibere di C.C. n°108, 109 e 110 del 29/07/1991 e pubblicati sul BURAS in data 25/02/1992, a suo tempo non vennero individuati ulteriori Piani di Zona in quanto erano già in esecuzione nel territorio comunale diversi Piani di Zona con consistenti volumetrie. I Piani di Zona secondo la L.167/1968 e la L.865/1971 in esecuzione erano: Piano di Zona Bie Palma-Seminariu (prima approvazione con Decreto Reg. N. 87/U del 29/01/1981), Piano di Zona Su de Canelles (prima approvazione con Decreto Reg. N. 1102/U del 31/10/1977), Piano di Zona Santu Nigola I (prima approvazione con Decreto Reg. N. 1103/U del 31/10/1977), Piano di Zona Santu Nigola II (prima approvazione con Decreto Reg. N.

1321/U del 06/10/1980), Piano di Zona Bie Palma (prima approvazione con Decreto Reg. N. 592/U del 05/06/1978), Piano di Paluna-San Lussorio (prima approvazione con Decreto Reg. N. 1407/U del 13/10/1980), Piano di Zona Su Planu 167 (prima approvazione con Decret Reg. n. 1419/U del 06/09/1983) e Piano di Zona Su Planu art. 26 L.865/71 (prima approvazione con Decreto Reg. N. 1755/U del 13/10/1983), questi ultimi due caducati per illegittimità e in loro sostituzione è stato successivamente attuato un piano misto, pubblico-privato (Tranzellida – ex C.E.M. di mc 12.229 di ERP), Piano di Edilizia Convenzionata (ex Piano Cesa). A fronte di una volumetria oggetto di sanatoria pari a mc 455.949 inerente i Piani di Risanamento Urbanistico approvati: Is Corrias, Su Pezzu Mannu (anno 1991 CC 110), Su Planu (anno 1991 CC 109), Su Tremini de Baxiu (anno 1991 CC 108), i Piani di Zona richiamati avevano una disponibilità di mc 305.764. Stante l'importanza delle volumetrie in gioco non vennero individuati ulteriori Piani di Zona. Oggi i piani di ERP sono del tutto attuati, mentre i Piani di Risanamento sono ancora in fase di esecuzione.

L'Amministrazione Comunale, per dare risposte alla contingenza di edilizia abitativa, soprattutto del tipo sovvenzionato, e nelle more dell'approvazione del PUC, ha prescritto che per i comparti dei Piani di Risanamento non ancora attuati si proceda alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 10% delle volumetria ancora da realizzare, che ammonta a 46.734 mc. Tale norma è stata inserita nei PRU ai sensi e per gli effetti del comma 258 art. 1 della L.244/2007.

Per la seconda fattispecie di intervento di ERP, di cui al 5° comma dell'art. 33 della LR 23/85, seppur facoltativa, è stata inserita nelle norme di attuazione dei Piani delle Sottozone omogenee C3.i. Infatti, il 10% di cessioni previste nel PUC per l'edilizia sociale, ai sensi del comma 258 art. 1 della L.244/2007, potrebbe risultare insufficiente a soddisfare il fabbisogno abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica. Per far fronte a tale eventualità è stato previsto che nelle nuove Sottozone C3.i, in sede di approvazione di piani attuativi, il 40% della volumetria realizzabile, ai sensi del comma 5 dell'art.33 della LR23/85, possa essere riservata ad interventi di Edilizia Economica e Popolare del tipo convenzionato, agevolato e sovvenzionato. Al 40% concorrono anche le volumetrie, pari al 10%, cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale nel caso di attivazione di accordi sostitutivi del

provvedimento finale ai sensi dell'art. 11 della L.241/90. Presupposto necessario per imporre ai proprietari la previsione nei piani di iniziativa privata di un ulteriore 30% di volumetria per l'Edilizia Residenziale Pubblica è la determinazione del fabbisogno abitativo.

Una volta determinato il fabbisogno abitativo e decorso 1 anno senza che i privati procedano alla predisposizione di piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale potrà approvare, ai sensi dell'art. 51 della L.865/1971, Piani di Zona per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica del tipo convenzionato/agevolato. Le aree saranno espropriate e/o acquisite previo pagamento delle stesse secondo il valore di mercato. In presenza di accordi sostitutivi la parte da assoggettare ad esproprio e/o acquisizione bonaria destinata all'Edilizia Residenziale Pubblica sarà limitata al 30%.

Nel caso di piani attuativi ad iniziativa di privati, qualora l'Amministrazione Comunale e/o altri enti pubblici non dispongano delle risorse finanziarie per procedere all'acquisizione delle aree e realizzare le opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione, con ricorso a procedure di evidenza pubblica, procederà all'individuazione dei soggetti riconosciuti dalla norma per l'attuazione degli interventi (Cooperative edilizie, Imprese di costruzione, ecc.). Individuato il soggetto realizzatore la graduatoria dei beneficiari dei singoli alloggi sarà formata e gestita dall'Amministrazione Comunale in base ai propri atti regolamentari. Solo in caso di esaurimento della graduatoria i soggetti attuatori avranno la facoltà di cedere gli alloggi a soggetti aventi i requisiti di cui alla LR32/85 e alla LR3/2008. Gli alloggi saranno ceduti e/o locati a prezzi vincolati determinati dall'Amministrazione secondo quanto disposto dall'art. 35 della L. 865/1971.

In caso di accordi sostitutivi, al 30% delle volumetrie per l'Edilizia Residenziale Pubblica, non concorreranno le volumetrie fittizie degli accordi sostitutivi del procedimento finale ex art. 11 L.241/90 in quanto provenienti, di fatto, da procedure ablativo.

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/G:** 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 dal 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. Con la variante n°1 al PUC tale sottozona è stata destinata anche a Servizi generali (facendola diventare una zona urbanistica omogenea mista D e G).

- 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 normati dalle NTA del PUC nonché dalle norme di attuazione approvate in ultimo con D.C.C. N. 123 del 09.12.2009.

Trattasi di singoli lotti o di pochi lotti adiacenti, edificati tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso, di cui: i primi 4 classificati e normati analogamente al PRG (adottato nel 1965 e approvato nel 1972) senza previsione di piano attuativo, considerate le specifiche condizioni e caratteristiche delle aree in esame (preesistenze e ridotte dimensioni) e con l'obbligo del mantenimento dei fabbricati esistenti; il D2.6 restante, per gli stessi motivi, è stato trattato allo stesso modo nel PUC (tenuto conto dell'art.9 c.1 lett. a del DPR380/2001 e del fatto che è un'area con tessuto sufficientemente urbanizzato e già edificato) e con l'obbligo del mantenimento dei fabbricati esistenti, ovvero, in caso di interesse pubblico, con obbligo di demolizione e spostamento dei volumi dalla strada.

- 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.

Gli elaborati num. 33 e 35 del PUC sviluppano una proposta progettuale del progetto guida per la Sottozona D2.7, tenuto conto delle prescrizioni di PUC, tra cui in particolare l'art. 12 delle Norme. In allegato alla presente relazione ci sono le tabelle di dimensionamento relative ai progetti guida, tra cui quella della Sottozona D2.7, che consente di verificare l'attenzione prestata nel progetto guida al miglioramento dei collegamenti all'interno dell'intera zona industriale, attraverso la trasformazione di diversi cul de sac presenti nell'attuale Zona Industriale (D2.1) in strade collegate tra loro per via dell'ampliamento della D2.7.

Grazie alla relazione di contiguità tra le Sottozone D2.1 e D2.7 è stato possibile prevedere, anche per la Zona Industriale un ampio parco pubblico (di circa 4,8 ettari), concentrando le aree S3 a ridosso del Riu Nou per preservare e valorizzare il cuneo verde individuato dal PPR e la sua funzione di corridoio ecologico. Il parco è collegato a nord alla zona agricola, ad ovest al parco urbano previsto nella Sottozona G1.18, che si sviluppa sull'altra sponda del rio, mentre a sud la SS 554 lo separa dalle aree per verde pubblico delle Sottozone C3 e da quelle lungo la SS 554 e lungo il Riu Nou stesso, ma il collegamento rimane comunque al di sotto della strada statale tramite il rio.

Le aree verdi nelle zone di espansione previste nel PUC di Selargius sono state studiate unitariamente tra loro per formare una rete, comprendente le restanti aree con destinazione analoga previste nelle Zone A, B e C1 e in collegamento con l'agro, nel rispetto dell'art. 34, comma 2, delle NTA del PPR.

La Sottozona D2.7 è stata studiata prestando attenzione al collegamento con l'adiacente Zona Industriale del Comune di Settimo San Pietro, prevedendo

che il futuro prolungamento della Via Torricelli in territorio di Selargius si raccordi perfettamente con la Via dell'Unione Europea in territorio di Settimo, che a sua volta si immette nella rotonda da cui prosegue la SP 15 e che quindi conduce alla SS 125. Ciononostante si ricorda a tal proposito che tutti i Comuni confinanti con Selargius in fase valutazione ambientale strategica del PUC sono stati formalmente inviati a partecipare al processo decisionale, durante il quale con il Comune di Monserrato è stata trattata la problematica della strada dei parchi, mentre gli altri Comuni non hanno mai partecipato perciò il PUC di Selargius ha tenuto conto del Piano Strategico Intercomunale e di accordi avvenuti per progetti specifici.

Il progetto guida ha tenuto conto delle fasce di rispetto di 150 m dal Riu Nou, di quella della condotta dell'EAF e delle linee dell'alta tensione, anche se in quest'ultimo caso purtroppo alcuni lotti sono comunque gravati dal vincolo, per cui nel progetto guida si è cercato di limitare al minimo il problema, sfruttando quanto più possibile le aree per le cessioni per viabilità, dal momento che le restanti cessioni erano già previste lungo il Riu Nou.

- d. **SOTTOZONA D2.8:** Interessa le zone soggette a riqualificazione urbanistica poiché interessate da fabbricati Artigianali e/o Commerciali oggetto di Condono Edilizio.
- e. **SOTTOZONA D2.9:** Interessa un lotto già edificato (ex zona E del PRG) localizzato lungo la SS 387 su cui è presente un'attività produttiva/artigianale, edificato tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso, e che, considerate le specifiche condizioni e caratteristiche (preesistenze e ridotte dimensioni), è stato normato nel PUC senza previsione di piano attuativo (tenuto conto dell'art.21 c.1 lett. e della LR45/1989 e del fatto che è un'area con tessuto sufficientemente urbanizzato e già edificato) e con l'obbligo del mantenimento dei fabbricati esistenti, ovvero, in caso di interesse pubblico, con obbligo di demolizione e spostamento dei volumi dalla strada.

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.

Al fine di garantire una gestione sostenibile rivolta alla valorizzazione del territorio gli edifici residenziali sono consentiti (come specificato all'art. 15 c.3 lett a delle Norme) unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola con dimensione minima del lotto non inferiore a 3 ettari. Per le costruzioni residenziali esistenti (come specificato all'art. 15 c.2 lett b delle Norme) sono consentiti solo interventi conservativi e di adeguamento funzionale oppure sono ammesse trasformazioni ai fini del riuso dell'esistente e dello sviluppo della produzione agricola (come specificato all'art. 15 c.2 lett c e c.3 lett. c delle Norme).

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.

Gli elaborati num. 33, 35 e 36 del PUC sviluppano una proposta progettuale dei progetti guida per le Sottozone G1, tenuto conto delle prescrizioni di PUC, tra cui in particolare gli artt. da 16 a 20 delle Norme.

Tutti i Comuni confinanti con Selargius in fase valutazione ambientale strategica del PUC sono stati formalmente inviati a partecipare al processo decisionale, durante il quale con il Comune di Monserrato è stata trattata la problematica della strada dei parchi, mentre gli altri Comuni non hanno mai partecipato perciò il PUC di Selargius ha tenuto conto del Piano Strategico Intercomunale e di accordi avvenuti per progetti specifici.

In allegato alla presente relazione ci sono le tabelle di dimensionamento relative ai progetti guida, tra cui quella delle Sottozone G1.4, G1.6, G1.18 e G1.36, che consentono di verificare:

- l'attenzione prestata nei progetti guida delle Sottozone G1.4 e G1.18 alla riqualificazione delle aree periurbane lungo la S.S.554 con opportunità di sfruttamento della loro posizione strategica nell'area vasta cagliaritana a discapito di aree agricole non idonee all'uso originario a causa della vicinanza a fonti emissive di sostanze inquinanti in atmosfera, favorire la connettività ecologica ed ambientale.

Anche nella zona per servizi generali G1.18, in analogia a quanto fatto sulla sponda opposta del Riu Nou nel progetto guida della Sottozona D2.7

adiacente, è stato previsto l'ampio parco pubblico (di circa 5,8 ettari), concentrando le aree S3 a ridosso del Riu Nou per preservare e valorizzare il cuneo verde individuato dal PPR e la sua funzione di corridoio ecologico. Quindi il parco è collegato a nord alla zona agricola, ad est al parco urbano previsto nella Sottozona D2.7, che si sviluppa sull'altra sponda del rio, mentre a sud la SS 554 lo separa dalle aree per verde pubblico delle sottozone C3 e da quelle lungo la SS 554 e lungo il Riu Nou stesso, ma il collegamento rimane comunque al di sotto della strada statale tramite il rio. In tal modo si è stata preservata la fascia di 150 del corso d'acqua avente valenza paesaggistica.

Sia nella G1.18 (in corrispondenza del Riu Nou e dell'intersezione tra la SS 554 e la ex SP 93) sia nella G1.4, sono presenti problemi idrogeologici, evidenziati nello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica di cui all'art.8 c.2 del Piano di Assetto Idrogeologico, che pertanto andranno risolti preliminarmente all'attuazione dei piani in programma.

Sia nella G1.18 che nella G1.4 è stata prestata attenzione alla fascia di rispetto della metropolitana di superficie, individuando un'area per verde pubblico al suo interno, che, per quella nella G1.4 interessa anche la fascia di rispetto stradale della SS 554 e funge quindi da barriera vegetale di protezione contro il rumore e contro le sostanze inquinanti in atmosfera.

La Sottozona G1.18 è stata studiata prestando attenzione: al collegamento con l'area urbana di Cagliari tramite la metropolitana di superficie, prevedendo un grande parcheggio per favorire lo "scambio" dell'automobile con la metropolitana per raggiungere il capoluogo e per consentire anche la sosta dei mezzi pesanti in transito; ai collegamenti con la zona agricola a nord, prevedendo in adiacenza ad essa un bio-distretto per la promozione dei prodotti biologici locali; allo sfruttamento delle potenzialità date dalla funzione di vetrina sulla SS 554 prevedendo un distretto dell'edilizia in prossimità della fascia di rispetto della strada statale; alla possibilità di creare un sistema educativo di istruzione e formazione ad alta specializzazione professionale e tecnologica, integrato

con le filiere produttive del territorio prevedendo un polo di istruzione tecnico-professionale; alla fascia di rispetto della condotta dell'EAF.

La Sottozona G1.4 è stata studiata in termini di destinazioni d'uso particolarmente idonee per via della presenza della metropolitana e della quasi adiacenza al Policlinico e Cittadella Universitaria di Monserrato, in coerenza con le previsioni urbanistiche del Comune di Monserrato, confinante su quel lato e tenuto conto delle necessità emerse in quell'intorno relativamente ai servizi previsti. Quindi è previsto uno studentato al servizio della vicina università ed un Hospice al servizio di degenti e/o familiari del vicino policlinico.

- l'attenzione prestata nei progetti guida della Sottozona G1.6 alla riqualificazione di un'area interclusa e incolta di circa 5 ettari, non idonea all'uso agricolo a causa della sua localizzazione. La destinazione prevista nel PUC è per espansione (G). Tale previsione consentirà di: potenziare la viabilità del PRU Is Corrias, realizzando una strada a nord del comparto adiacente al PRU in modo tale che possa essere fruibile anche per i servizi che sorgono nel PRU; sfruttare con destinazioni compatibili la fascia di rispetto stradale della Strada Statale 131dir e la fascia di rispetto delle linee dell'alta tensione. E' prevista la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico unica, che corre a ridosso della strada statale anche al fine di realizzare una barriera vegetale acustica e antismog, comunicante inoltre con l'area verde adiacente alla Chiesa di San Tarcisio e all'asilo nido comunale, nel PRU Is Corrias.
- l'attenzione prestata nei progetti guida della Sottozona G1.36 alla riqualificazione di in un'area prevalentemente incolta destinata a standard S3 da PRG, ma mai attuata per carenza di fondi pubblici. Tale area è interessata da aree di pericolosità idrogeologica ed è classificata a rischio archeologico, pertanto dovrà essere sottoposta, preliminarmente agli interventi edilizi, ad opere di mitigazione del rischio idraulico e ad indagine archeologica. Sono previste in questo piano attuativo importanti cessioni per verde pubblico (S3) pari al 41% della superficie territoriale al fine di consentire il riconoscimento e la valorizzazione del cuneo verde

individuato dal PPR, potenziando la rete ecologica interna al Comune di Selargius, ma anche quella a scala più ampia in connessione con il Compendio del Molentargius.

b. SOTTOZONA G1.6 Attrezzature di Servizio. Le destinazioni d'uso sono quelle della zona G1. Il progetto guida prevede:

- la realizzazione di una strada a nord in adiacenza al PRU ai fini di una migliore fruizione anche per i servizi del PRU e per sopperire al sottodimensionamento della viabilità del PRU;
- cessioni per verde pubblico secondo un criterio di continuità e accorpamento delle stesse, tenuto conto delle aree con analoga destinazione già previste nel PRU, dello sfruttamento ottimale per la messa a dimora di alberi che fungano da barriera contro i rumori e lo smog dato che interessano la fascia di rispetto stradale della Strada Statale;
- lo sfruttamento della fascia di rispetto delle vicine linee dell'alta tensione per realizzare viabilità e parcheggi e in parte per il rispetto delle distanze dai fabbricati rispetto ai confini dei lotti.

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.

AREE S – STANDARD URBANISTICI: Individua le aree destinate ai servizi pubblici, che devono essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare, con un minimo di 18 mq/abitante per un Comune come Selargius classificato in classe I, ai sensi del D.A.EE.LL. n.2266/U del 22/12/1983.

Tali standard sono articolati in:

- Aree **S1** - attrezzature per l'istruzione;
- Aree **S2** - attrezzature di interesse comune;
- Aree **S3** - spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- Aree **S4** - parcheggi pubblici.

Il progetto di PUC riporta le varie aree standard per ogni zona urbanistica, le cui ripartizioni sono giustificate, in funzione della storia urbanistica di Selargius, quindi tenuto conto delle destinazioni attribuite nel primo PRG e poi delle successive varianti,

tra cui spiccano per la Zona A quella di cui alla Delib. C.C.n°27 del 21.04.2009; parere di coerenza RAS Det.n°2133/DG del 30.09.2009.

Molti standard delle Zone B, ancora non attuati e di difficile attuazione futura alle condizioni del PRG, sono stati oggetto di riclassificazione nel PUC e soprattutto sono state proposte per essi delle possibilità alternative di acquisizione al patrimonio comunale (mediante l'attivazione di accordi integrativi e/o sostitutivi del provvedimento finale).

Relativamente alle aree standard della Zona A gli squilibri tra le diverse destinazioni (S1,S2,S3 ed S4) hanno origine nel primo PRG e nel primo Piano Particolareggiato del Centro Antico in cui spiccava l'assenza di aree S4, destinate a parcheggio pubblico esclusivo, essendo presenti solo quelli lungo le strade, spiccava l'esubero di aree destinate a verde pubblico, ma concentrate in un tassello privato in località San Lussorio, adiacente alla Via Nenni e diverse altre aree interne agli isolati aventi forme irregolari e di difficile attuazione per vari motivi.

Con la variante al PRG del 2009, oltre alla ripermimetrazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico conformemente alla perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione di cui alla Determinazione n. 1444/DG della RAS del 10/12/2007, sono state operate diverse riclassificazioni urbanistiche per rendere attuabile il piano particolareggiato.

Infatti il Piano Particolareggiato del Centro Antico, ormai "decaduto" per la parte preordinata all'esproprio e non attuata nell'arco di oltre un ventennio, non era stato sufficiente a garantire la completa attuazione delle indicazioni previste sia dal PRG sia dallo stesso Piano Particolareggiato.

Nel nucleo abitato storico erano state individuate aree interne agli isolati, da destinare a verde pubblico, di difficile attuazione, con forme per la maggior parte irregolari, e non perfettamente funzionali alla luce dell'esperienza avuta con le aree già attuate con la stessa destinazione. Quindi nella variante del 2009 si è ritenuto di non riproporre i vincoli non attuati all'interno del nucleo storico, in particolare per ciò che concerne le aree S3 all'interno dei vari isolati, per le seguenti motivazioni salienti:

- non ritenute più di particolare interesse pubblico tale da giustificare appieno una riconferma dei vincoli;

- erano previste con forme in alcuni casi irregolari o pressoché intercluse tali da renderle poco fruibili come zone verdi;
- si prevedeva lo sventramento innaturale degli isolati interessati;
- evitare inutili contenziosi a seguito della riconferma degli stessi vincoli ed evitare le acquisizioni forzose degli immobili al patrimonio comunale, se non assolutamente indispensabili per le finalità pubbliche, e, qualora non possibili, soluzioni alternative di contrattazione con i privati.

La variante al PRG del 2009 ha riguardato anche un'area di proprietà privata, situata in località San Lussorio adiacente alla Via Nenni, destinata ad S3 (standard di Zona A), di fatto preordinata all'esproprio ma mai acquisita al patrimonio comunale, individuata per sopperire alla carenza di standard all'interno del nucleo storico. Tale area è stata riclassificata in S3 di Zona B e al suo posto è stato classificato in standard di Zona A un tassello di Zona G di proprietà comunale in località San Lussorio, in cui le destinazioni sono state dettate da quanto già esistente (Chiesa San Lussorio, ex Casa Soro, parco pubblico) e da quanto già previsto e poi realizzato (Centro Riabilitativo) o da realizzare (parcheggi). Ciò ha permesso di eliminare la classificazione in standard S3 del centro antico dell'area privata adiacente a via Nenni di difficile attuazione e l'individuazione di un'altra area che già oggi consente alla cittadinanza selargina di poterne fruire.

Il fatto che la Zona A sia circondata dalla Zona B e dai relativi servizi, in alcuni casi proprio in adiacenza (solo per elencare quelli attuati: Asilo nido in via Milazzo-via San Martino, Municipio, Oratorio San Luigi in Via Cavour, Scuola materna M.V. Assunta e adiacente Piazza Don Giovanni Piras, Poliambulatorio ASL in Via Mazzini, Parco della Pace, Chiesa SS. Salvatore, Centro Don Orione, Casa di Riposo e Piazza Don Orione), ha suggerito a suo tempo una pianificazione unitaria di tali aree pubbliche per le due zone del centro abitato consolidato.

Per giustificare la carenza di standard S1, secondo i parametri del D.A.2266/U/83, la verifica dei raggi di influenza delle scuole che servono la Zona A dimostrano la presenza al contorno delle strutture scolastiche ricadenti in altre zone urbanistiche e che consentono di rispettare le distanze massime previste dal D.M.18/12/1975, in tutto o in gran parte.

Relativamente alla scuola dell'infanzia, ex materne, con raggio di influenza di 300 m, sono presenti l'Asilo Putzu –Loddo e la scuola in via Dante in Zona A, Per la scuola primaria, ex elementari, con raggio di influenza di 500 m sono presenti la scuola in via Roma in Zona A.

Per la scuola secondaria di primo grado, ex medie, con raggio di influenza di 1.000 m, sono presenti la Scuola Dante Alighieri in via Bixio e la Scuola in via Custoza in Zona B. Con lievi maggiorazioni delle distanze stabilite dal suddetto decreto il centro storico di Selargius dispone di tutte le strutture scolastiche pubbliche in questione.

Quindi nel PUC, pur essendo soddisfatta la dotazione di standard complessiva per la Zona A, vi è un esubero, rispetto al minimo previsto dalla norma, di aree S2 ed S3 ed al contrario la carenza di S1 ed S4 a causa del fatto che:

- per ragioni di rispetto delle caratteristiche della zona non è possibile raggiungere le quantità minime stabilite dalla norma, ciononostante, ai fini del rispetto dei requisiti numerici, al contorno, già nella zona B per i parcheggi e nelle C per le scuole, sono disponibili i servizi pubblici che soddisfano anche i fabbisogni per il centro storico;
- nel PUC, in linea con il Piano Particolareggiato del Centro Storico adeguato al PPR. la Zona A è coincidente con quella del PRG in cui le aree S1 di Zona A erano già carenti.

Tento conto degli standard S1 per le Zone A, B e C1 di PUC l'abitato risulta essere quasi completamente coperto per tutti i tipi di scuole.

Le aree standard di Zona B associate alle Sottozone C3 (ossia quelle rappresentate nell'elaborato 7 di PUC e descritte nella tabella del comma 13 lett. b del presente articolo), appartengono alle Zone B e sono in aggiunta alle aree standard calcolate nelle Sottozone C3.

Per le aree standard di Zona B associate alle Sottozone C3 esistono tre procedimenti, che dipendono dall'attivazione o meno degli accordi integrativi o sostitutivi, quindi mediante procedura di esproprio per pubblica utilità oppure mediante cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale oppure ancora mediante attuazione a cura dei privati proprietari.

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.a	E	42	4.578,50	3.884,29	20.439,19
A2.42.b	E	42	551,39	390,35	2.510,01
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
TOTALI			250.710,93	158.249,18	934.157,88

VOL FONDARIO RIDOTTO DEL 20%	747.326,30
-------------------------------------	-------------------

SUPERFICI E VOLUMI FONDIARI 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 FONDIARIA (mq)	VOLUME FONDIARIO (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	
TOTALE				758.008,77	2.498.512,68	

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

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

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

Volumi di Zona B totali

SOTTO-ZONA	SUPERFICI E FONDIARIA (mq)	VOLUME FONDIARIO al 2006 (mc)	VOLUME FONDIARIO al 2006 ridotto del 20% (mc)	VOLUME FONDIARIO in aumento tra il 2007 e il 2010 (mc)	VOLUME FONDIARIO sino al 2010 (mc)	INDICE FONDIARIO MEDIO STIMATO (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
TOTALI	758.008,77	2.498.512,68	1.998.810,14	11.971,00	2.010.781,14	

VERIFICA SUSSISTENZA REQUISITI PER LA CLASSIFICAZIONE IN ZONA B

La tabella seguente riporta l'elenco delle Sottozone B2 di PUC, per le quali si è resa necessaria la dimostrazione dei requisiti di Zona B, ai sensi dell'articolo 3 del D.A. 2266/U/83, così come richiesto nella determinazione regionale n.891/DG - Prot. 17828/DG del 4 maggio 2016. Quindi nel caso specifico si è trattato di verificare che la volumetria degli edifici esistenti non fosse inferiore al 20% di quella complessivamente realizzabile (con indice 7 mc/mq), considerando di norma, superfici non superiori a 5.000 mq, elevabili fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

Solo la Sottozona B2.99b, priva di volumi realizzati, non rispetta il requisito della percentuale minima richiesta dalla norma, ma trattasi di un caso particolare poiché, pur essendo stata riclassificata nel PUC come Zona B, la destinazione prevista per essa è S3 da acquisire al patrimonio comunale, affinché sia possibile proseguire il parco lineare lungo il Rlu Nou, che altrimenti in quel punto verrebbe interrotto. Tale acquisizione è stata prevista, nell'art.4 c.1 lett.d) delle Norme del PUC, anche mediante l'attivazione di un accordo integrativo e/o sostitutivo del provvedimento finale (ex art. 11 L,241/90), riguardante anche la Sottozona B2.99a degli stessi proprietari. In tale accordo si prevede di:

A) cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree prospicienti la Via Venezia destinate a parco lineare identificato con codice B2.99b;

B) assegnare un indice di fabbricabilità fondiario nell'area delimitata dal codice B2.99a pari a 2,5 mc/mq, che potrà essere sfruttato solo dopo aver ceduto la B2.99b. Gli interventi ammissibili nel frattempo saranno solo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

N° SOTTO-ZONA	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	Identificativo ISOLATO da rilievo arerofotogrammetrico del 1997	Identificativo EDIFICI ESISTENTI da rilievo arerofotogrammetrico del 1997 (mq)	SUPERFICIE EDIFICI ESISTENTI da rilievo arerofotogrammetrico del 1997 (mq)	VOLUME EDIFICI ESISTENTI da rilievo arerofotogrammetrico del 1997 (mc)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	VOLUME FONDIARIO (mc)	VOLUME Max da D.A. 2266/U/83 (mc)	VOLUME REALIZZATO (%)
B2.1	721,36	JM	3	118,73	395,36	514,97	2040,46	5.049,52	40,41%
			4	158,34	536,77				
			5	58,67	355,51				
			6	53,52	330,78				
			7	117,23	379,82				
			8	8,48	42,22				

B2.2	2.734,18	JL	2	56,59	395,54	1376,56	10225,42	19.139,26	53,43%
			3	78,92	539,79				
			4	110,2	770,27				
			5	21,02	75,68				
			6	17,54	114,2				
			7	126,49	1123,24				
			8	132	887,02				
			9	10,48	71,67				
			10	10,08	66,24				
			11	134,79	1116,09				
			12	122,09	860,76				
			13	37,1	350,61				
			15	277,79	2000,08				
			16	125,74	961,94				
			18	115,73	892,29				
B2.3	1.120,53	JN	1	33,91	109,88	637,71	3534,25	7.843,71	45,06%
			2	62,7	402,53				
			3	66,03	526,93				
			6	16,34	46,57				
			8	95,09	676,1				
			9	54,3	374,7				
			10	54,58	486,29				
			11	37,22	141,8				
			12	189,02	680,48				
			13	28,52	88,97				
B2.4	291,25	JP	3	128,8	506,18	128,8	506,18	2.038,75	24,83%
B2.5	630,32	JP	5	123,91	810,36	252,04	1.729,04	4.412,24	39,19%
			6	128,13	918,68				

B2.14	1.722,41	EZ	4	8,82	44,99	887,91	6.271,84	12.056,87	52,02%
			5	11,96	42,56				
			6	124,53	988,77				
			7	135,12	1.040,44				
			8	127,26	534,49				
			9	15,90	52,17				
			10	122,61	983,30				
			11	11,90	79,49				
			12	7,70	69,14				
			13	8,71	63,38				
			14	34,63	252,12				
			15	107,10	929,59				
			16	171,67	1.191,40				
B2.22	1.547,12	EN	19	178,22	559,62	662,09	4.455,62	10.829,84	41,14%
			20	40,02	319,33				
			21	37,16	296,55				
			22	127,55	1.306,07				
			23	131,75	1.349,13				
			24	147,39	624,92				
B2.43	404,02	DE	11	158,19	1.243,38	158,19	1.243,38	2.828,14	43,96%
B2.59	393,81	CO	1	101,64	882,22	146,51	1.092,21	2.756,67	39,62%
			2	44,87	209,99				

B2.62	1.878,03	GS	1	37,27	96,91	1.180,62	9.425,39	13.146,21	71,70%
			2	20,92	92,89				
			3	13,71	80,36				
			4	222,14	2.363,54				
			5	170,60	1.272,66				
			6	66,29	505,13				
			7	22,85	69,93				
			8	73,58	275,18				
			9	34,40	126,61				
			10	23,18	129,83				
			11	103,18	984,32				
			12	28,55	234,09				
			13	7,71	55,07				
			14	25,02	229,69				
			15	47,03	334,86				
			16	21,13	150,43				
			17	68,29	621,45				
			18	13,51	116,46				
			19	38,00	362,50				
			20	114,53	1.129,27				
			21	28,73	194,21				
B2.16	410,49	GM	1	200,07	888,32	241,92	1.033,97	2.873,43	35,98%
B2.99a	539,51	GM	2	41,85	145,65	260,15	958,70	3.776,57	25,39%
			3	130,24	463,66				
			4	112,71	432,79				
B2.99b	517,35	GM	5	17,20	62,25	0,00	0,00	3.621,45	0,00%
TOTALE:	12.910,38			6.447,47	42.516,46	6.447,47	42.516,46	90.372,66	

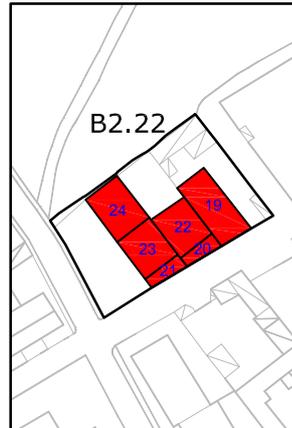
Sottozona B2.1 - B2.2 - B2.3 - B2.4 - B2.5



Sottozona B2.14



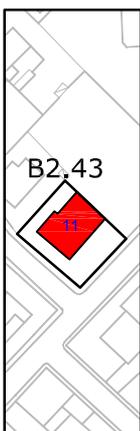
Sottozona B2.22



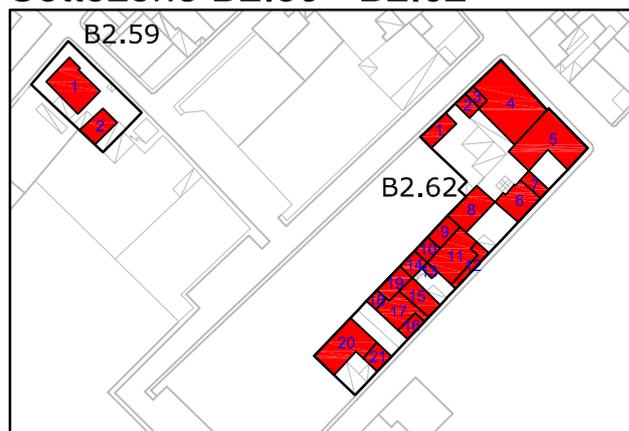
Sottozona B2.16 - B2.99



Sottozona B2.43



Sottozona B2.59 - B2.62



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
TOTALE:	10.189	9.870

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.	FABBR. FOND.	ESISTENTI	DA PIANO	DA REALIZZARE	INSEDIATI	INSEDIABILI	DENSITA' ABITATIVA
		(mq)	(mq)	(mq)	ift	iff	(mc)	(mc)	(mc)	(n°)	(n°)	(mc/ab)
A2	A			250.710,93		3,000	747.326,30	752.132,78	4.806,47	3.637	3.651	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		435	185
B3.8	S2 di Zona B			714,64		1,500	974,41	1.071,96	97,55	447	6	185
B4	B4			39.326,96		1,000	52.635,37	39.326,96	-13.308,41		187	210
B4.6	S3 di Zona B			2.209,65		1,000	1.424,13	2.209,65	785,52	230	11	210
S1 di Zona A	S1di Zona A		6.536,69									
S2 di Zona A	S2 di Zona A		25.868,99									
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	S1di Zona B		35.816,26									
S2 di Zona B	S2 di Zona B		34.005,63									
S3 di Zona B	S3 di Zona B		290.718,82									
S4 di Zona B	S4 di Zona B		44.321,81									

C1.1	PRU Su Tremeni 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	332.107,53			1,4900		437.039,48	496.547,50	59.508,02	2.113	2.401	207
C1.3	C2* - PdZ Paluna -San Lussorio	22.556,51			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 Iginò)	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
C1.28	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	556.957,70			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									
C3.2	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
S3.15	H1	18.175,22			0,3000			5.452,57	5.452,57	0	38	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
C3.5		259,13			1,0000			259,13	259,13	0	2	145
C3.6		91,39			1,3500			123,38	123,38	0	1	145
		2.774.719,61	483.358,61	1.008.719,70				4.990.182,62	6.437.030,59	1.446.847,97	28.215	36.814

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			250.710,93		3,000	747.326,30	752.132,78	4.806,47	3.637	3.651	14	
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		25.868,99										
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		34.005,63										sono incluse anche le aree interessate da accordi sostitutivi.
S3 di Zona B		290.718,82										sono incluse anche le aree interessate da accordi sostitutivi.
S4 di Zona B		44.321,81										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	332.107,53			1,4900		437.039,48	496.547,50	59.508,02	2.113	2.401	288	
C1.3	22.556,51			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	
C1.28	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	556.957,70			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	233.227,99			vari		0,00	175.310,85	175.310,85	3	1.209	1.206	
	2.774.719,61	483.358,61	1.008.719,70			4.990.182,62	6.437.030,59	1.446.847,97	28.215	36.814	8.599	

Sottozone B1, B2, C1, C3 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)
B1.98		187,56		1	187,56	1	131,29	37,51	168,80	18,76		
B1.99 via Mazzini (viab)		495,62		0	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00		
B1.99 via M. Polo (parte di C1.28)	488		1,5		732,00	5	583,08	166,59	749,67	83,30	18	90,87
B2.99.a		539,51		1	539,51	3	377,66	107,90	485,56	53,95		
C3.2	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
C3.3	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

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 ⁿ (mc/mq)	Indici territ. delle aree cedenti (mc/mq)
1	B2.99.a	539,51	1,0	1,5	2,5	1.348,78							
							B2.99.b	517,35	0	0,00			
		539,51			2,5	1.348,78				0,00	1.348,78	2,500	0,000

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 ⁰ (mc/mq)	Indici territ. delle aree cedenti (mc/mq)
5	C3.2	96.857,37	0,2	0,8	1,0	96.857,37							
							S4.20	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			
							VIAB.	1.963,19	0,3	588,96			
							S3.15	18.175,22	0,3	5.452,57			
			96.857,37			1,0	96.857,37				18.257,48	115.114,85	1,188
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			
		50.666,12			1,0	50.666,12				9.147,37	59.813,49	1,181	0,181

Comparto N°5 - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente: SOTTOZONA C3.2

Sottozone	Superfici Territoriali (mq)	Indici di fabbr. territ. (mc/mq)	Volumi edificabili (mc)	Abitanti insediabili (con 145 mc/ab) (n°)	Volumi resid. privati 60% (mc)	Volumi resid. in cessione per EEP 10% (mc)	Volumi s.s.c.r. privati 15% (mc)	Volumi s.s.c.r. in cessione per EEP 5% (mc)	Volumi tot. privati 75% (mc)	Volumi tot. in cessione per EEP 15% (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici 10% (mc/ab)	Superfici tot. per servizi pubblici (con 26 mq/ab) (mq)	Superfici per servizi pubblici S1 (con 4,5mq/ab) (mq)	Superfici per servizi pubblici S2 (con 2mq/ab) (mq)	Superfici per servizi pubblici S3 (con 15mq/ab) (mq)	Superfici per servizi pubblici S4 (con 4,5mq/ab) (mq)
C3.2	96.857,37	1	96.857,37	668	58.114,42	9.685,74	14.528,61	4.842,87	72.643,03	14.528,61	9.685,74	17.368,00	3.006,00	1.336,00	10.020,00	3.006,00
S4.20	518,58	2	1.037,16	7	622,30	103,72	155,57	51,86	777,87	155,57	103,72	182,00	31,50	14,00	105,00	31,50
S3.19	17.598,77	0,3	5.279,63	36	3.167,78	527,96	791,94	263,98	3.959,72	791,94	527,96	936,00	162,00	72,00	540,00	162,00
S3.34.e	4.145,78	0,3	1.243,73	9	746,24	124,37	186,56	62,19	932,80	186,56	124,37	234,00	40,50	18,00	135,00	40,50
G1.25.b	15.518,12	0,3	4.655,44	32	2.793,26	465,54	698,32	232,77	3.491,58	698,32	465,54	832,00	144,00	64,00	480,00	144,00
VIAB.	1.963,19	0,3	588,96	4	353,37	58,90	88,34	29,45	441,72	88,34	58,90	104,00	18,00	8,00	60,00	18,00
S3.15	18.175,22	0,3	5.452,57	38	3.271,54	545,26	817,89	272,63	4.089,43	817,89	545,26	988,00	171,00	76,00	570,00	171,00
Comp.5	154.777,03		115.114,86	794	69.068,91	11.511,49	17.267,23	5.755,74	86.336,14	17.267,23	11.511,49	20.644,00	3.573,00	1.588,00	11.910,00	3.573,00

Parametri: Rc max (%): 50 Dist. min confini lotto (m): 5 Tipologia: multipiano con sviluppo in altezza, con possibilità di edifici del tipo estensivo (case isolate, binate o a schiera) subordinatamente alla tutela dei beni culturali e ambientali, ai sensi dell'art 5 c.7 lett g) delle NTA .
H max(m): 18 Dist. min p. finestr. (m): 10

Progetto guida della Sottozona C3.2	Superficie Territoriale Sottozona C3.2 (mq)	Volumi tot. Edificabili Comp.5 (mc)	Indici di fabbr. fond.lotti privati e in cessione per EEP Sottozona C3.2 (mc/mq)	Volumi resid. privati (mc)	Volumi resid. in cessione per EEP (mc)	Volumi s.s.c.r. privati (mc)	Volumi s.s.c.r. in cessione per EEP (mc)	Superficie Fondiaria lotti privati e in cessione per EEP (mq)	Superficie Viabilità (mq)	Volumi tot. per servizi pubblici (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (mq)	Superfici per servizi pubblici S1 (mq)	Superfici per servizi pubblici S2 (mq)	Superfici per servizi pubblici S3 (mq)	Superfici per servizi pubblici S4 (mq)
	96.857,37	115.114,86	1,96	60.823,85	12.121,12	16.047,68	5.788,26	56.596,88	18.371,81	4.151,88	21.888,68	4.140,59	2.060,46	11.913,78	3.773,85

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Altezza Edificio (m)	Volume Edificio (mc)	Sup. Coperta (mq)	Volume Totale (mc)	Volume max fondiario (mc)	Rapporto di Copertura	Destinazione
A1	9.289,81	1	3.442,75	1	341,44	16	5.463,04	1.024,32	16.047,68	18.208,03	0,11	sscr privati
		2	2.609,94	1	341,44	16	5.463,04					
		3	3.237,13	1	341,44	15	5.121,60					
A2	4.371,70	1	2.024,63	1	283,74	13,5	3.830,49	549,35	7.017,81	8.568,53	0,13	resid. privati
		2	2.347,07	1	265,61	12	3.187,32					
B	6.942,64	1	2.316,63	1	341,44	12	4.097,28	1.024,32	11.950,40	13.607,57	0,15	resid. privati
		2	2.267,79	1	341,44	12	4.097,28					
		3	2.358,22	1	341,44	11	3.755,84					
C	9.434,90	1	3.484,24	1	434,44	15	6.516,60	1.117,32	16.247,64	18.492,40	0,12	resid privati
		2	2.447,26	1	341,44	15	5.121,60					
		3	3.503,40	1	341,44	13,5	4.609,44					
D	7.391,94	1	2.223,04	1	341,44	13,5	4.609,44	1.024,32	12.804,00	14.488,20	0,14	resid. privati
		2	2.107,77	1	341,44	12	4.097,28					
		3	3.061,13	1	341,44	12	4.097,28					
E	7.077,25	1	3.330,32	1	341,44	17,5	5.975,20	682,88	12.121,12	13.871,41	0,10	resid. EEP
		2	3.746,93	1	341,44	18	6.145,92					
F	7.412,77	1	2.357,70	1	341,44	13,5	4.609,44	1.024,32	12.804,00	14.529,03	0,14	resid. privati
		2	2.262,60	1	341,44	12	4.097,28					
		3	2.792,48	1	341,44	12	4.097,28					
G	4.675,87	1	1.666,54	1	214,38	9	1.929,42	857,52	5.788,26	9.164,71	0,18	sscr EEP
		2	939,91	1	214,38	6	1.286,28					
		3	1.136,87	1	214,38	6	1.286,28					
		4	932,54	1	214,38	6	1.286,28					
TOTALI								7.304,35	94.780,91	110.929,88		

H	6.201,05	1	4.140,59	1	576	3	1.728,00	979,98	4.151,88		0,16	S1 - asilo nido
		2	2.060,46	1	403,98	6	2.423,88					S2

Comparto N° - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente: SOTTOZONA C3.3

Sottozone	Superfici Territoriali	Indici di fabbr. territ.	Volumi edificabili	Abitanti insediabili	Volumi resid. privati	Volumi resid. in cessione per EEP	Volumi s.s.c.r. privati	Volumi s.s.c.r. in cessione per EEP	Volumi tot. privati	Volumi tot. in cessione per EEP	Volumi tot. per servizi pubblici	Superfici tot. per servizi pubblici	Superfici per servizi pubblici S1	Superfici per servizi pubblici S2	Superfici per servizi pubblici S3	Superfici per servizi pubblici S4
	(mq)	(mc/mq)	(mc)	(con 145 mc/ab) (n°)	60% (mc)	10% (mc)	15% (mc)	5% (mc)	75% (mc)	15% (mc)	10% (mc/ab)	(con 26 mq/ab) (mq)	(con 4,5mq/ab) (mq)	(con 2 mq/ab) (mq)	(con 15mq/ab) (mq)	(con 4,5mq/ab) (mq)
C3.3	50.666,12	1	50.666,12	349	30.399,67	5.066,61	7.599,92	2.533,31	37.999,59	7.599,92	5.066,61	9.074,00	1.570,50	698,00	5.235,00	1.570,50
S3.35	8.443,12	0,3	2.532,94	17	1.519,76	253,29	379,94	126,65	1.899,70	379,94	253,29	442,00	76,50	34,00	255,00	76,50
S3.36	13.403,21	0,3	4.020,96	28	2.412,58	402,10	603,14	201,05	3.015,72	603,14	402,10	728,00	126,00	56,00	420,00	126,00
S3.39	1.310,10	1	1.310,10	9	786,06	131,01	196,52	65,51	982,58	196,52	131,01	234,00	40,50	18,00	135,00	40,50
S4.13	4.277,89	0,3	1.283,37	9	770,02	128,34	192,51	64,17	962,53	192,51	128,34	234,00	40,50	18,00	135,00	40,50
Comp.6	78.100,44		59.813,49	412	35.888,09	5.981,35	8.972,02	2.990,67	44.860,11	8.972,02	5.981,35	10.712,00	1.854,00	824,00	6.180,00	1.854,00

Parametri:	Rc max (%): 50	Dist. min confini lotto (m): 5	Tipologia: multipiano con sviluppo in altezza, con possibilità di edifici del tipo estensivo (case isolate, binate o a schiera) subordinatamente alla tutela dei beni culturali e ambientali, ai sensi dell'art 5 c.7 lett g) delle NTA .
	H max(m): 18	Dist. min p. finestr. (m): 10	

Progetto guida della Sottozona C3.3	Superficie Territoriale Sottozona C3.3	Volumi tot. Edificabili Comp.6	Indici di fabbr. fond.lotti privati e in cessione per EEP Sottozona C3.3	Volumi resid. privati	Volumi resid. in cessione per EEP	Volumi s.s.c.r. privati	Volumi s.s.c.r. in cessione per EEP	Superficie Fondiaria lotti privati e in cessione per EEP	Superficie Viabilità	Volumi tot. per servizi pubblici	Superfici tot. per servizi pubblici	Superfici per servizi pubblici S1	Superfici per servizi pubblici S2	Superfici per servizi pubblici S3	Superfici per servizi pubblici S4
	(mq)	(mc)	(mc/mq)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mq)	(mq)	(mc)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
	50.666,12	59.813,49	2,11	31.727,04	6.423,98	9.063,92	3.696,45	25.507,17	10.116,00	4.045,44	15.042,95	1.914,46	901,00	10.345,88	1.881,61

Esiste un accordo siglato tra le Amm.ni Comunali di Quartucciu e Selargius con l'impegno di creare continuità dei percorsi e del verde.

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Altezza Edificio (m)	Volume Edificio (mc)	Sup. Coperta (mq)	Volume Totale (mc)	Volume max fondiario (mc)	Rapporto di Copertura	Destinazione
B	1344,92	1	1.344,92	1	252,55	6	1.515,30	252,55	1.515,30	2.837,78	0,19	sscr privati
C	4061,00	1	1.347,40	1	379,27	9	3.413,43	1.137,81	8.533,58	8.568,71	0,28	resid. privati
		2	1.384,60	1	379,27	7,5	2.844,53					
		3	1.329,00	1	379,27	6	2.275,62					
D	3237,98	1	1.004,29	1	293,05	9	2.637,45	879,15	6.593,63	6.832,14	0,27	resid. privati
		2	987,37	1	293,05	7,5	2.197,88					
		3	1.246,32	1	293,05	6	1.758,30					
E	2877,85	1	1.500,85	1	433,10	7,5	3.248,25	866,20	5.846,85	6.072,26	0,30	resid. privati
		2	1.377,00	1	433,10	6	2.598,60					
F	2826,95	1	1.675,47	1	502,33	7,5	3.767,48	816,78	5.654,18	5.964,86	0,29	resid. privati
		2	1.151,48	1	314,45	6	1.886,70					
G	3602,26	1	1.253,52	1	422,21	7,5	3.166,58	1.152,55	7.548,62	7.600,77	0,32	sscr privati
		2	1.158,97	1	365,17	6	2.191,02					
		3	1.189,77	1	365,17	6	2.191,02					
H	3047,53	1	1.243,93	1	310,07	9	2.790,63	856,53	6.423,98	6.430,29	0,28	resid. EEP
		2	784,58	1	236,39	7,5	1.772,93					
		3	1.019,02	1	310,07	6	1.860,42					
I	2541,68	1	1.247,31	1	377,69	7,5	2.832,68	755,38	5.098,82	5.362,94	0,30	resid. privati
		2	1.294,37	1	377,69	6	2.266,14					
L	1967,00	1	1.036,56	1	246,43	9	2.217,87	492,86	3.696,45	4.150,37	0,25	sscr EEP
		2	930,44	1	246,43	6	1.478,58					
TOTALI								7.209,81	50.911,38	53.820,13		

A	2.815,46	1	1.914,46	1	439,86	6	2.639,16	674,24	4.045,44		0,24	S1
		2	901,00	1	234,38	6	1.406,28					S2

Comparto N°7 - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente: SOTTOZONA D2.7

Sottozone	Superfici Territoriali di D2.7+S3.13 (mq)	Superfici lotti privati 80% (mq)	Superfici lotti in cessione 10% (mq)	Superfici tot. per servizi pubblici (con 10% di St)* (mq)
D2.7a	226.397,95	181.118,36	22.639,80	22.639,80
D2.7b	182.561,65	146.049,32	18.256,17	18.256,17
D2.7c	3.040,71	2.432,57	304,07	304,07
D2.7d	24.047,76	19.238,21	2.404,78	2.404,78
S3.13	1.281,17	1.024,94	128,12	128,12
Comp.7	437.329,24	349.863,39	43.732,92	43.732,92

* Le Superfici in cessione per servizi pubblici in caso di accordi sostitutivi sono il 10% anziché il 20% della superficie territoriale.

La viabilità deve essere sottratta dalla superficie dei lotti privati.

Non sono stati previsti volumi per servizi pubblici, ma esclusivamente aree S3 ed S4.

Parametri:	Sup. min. lotto (mq): 1.000	Indice utilizzazione edilizia (mq/mq): 0,7	Rc max (%): 40	S3.13 - dati edificio esistente		
Dist. min confini su strada(m): 15		Dist. min confini lotto(m): 5 opp metà H se H>10m	H max libera	Sup. (mq)	H (m)	Vol. (mc)
Sezione min. Strade principali (m): 21,5		Sezione min. Strade secondarie (m): 16		367,76	4,18	1.537,24
Sup. min parcheggi privati: per il personale 1 mq ogni 8 mq sup.di pavim.; per i visitatori 1 mq ogni 6 mq sup.di pavim.				60,58	4,18	253,22
Per edifici commerciali e direzionali - spazi pubbl. o ad uso pubbl.: 80 mq ogni 100 mq sup. lorda di pavimento.				428,34		1.790,46
La superficie coperta complessiva dell'area S3.13 da cedere all'Amministrazione Comunale da tabulato dei volumi del rilievo aerofotogrammetrico è pari a 428 mq. In cambio della cessione verrà dato un lotto che consenta di sviluppare la stessa superficie coperta.						

Progetto guida della Sottozona D2.7	Superficie Territoriale Sottozona D2.7 (mq)	Sup. Fondiaria lotti privati (mq)	Sup. Fondiaria lotti in cessione (mq)	Sup. Viabilità (mq)	Superficie di pavimento lotti privati (con 0,7 mq/mq) (mq)	Superficie di pavimento lotti in cessione (con 0,7 mq/mq) (mq)	Superfici tot. per servizi pubblici (mq)	Superfici per servizi pubblici S3 (mq)	Superfici per servizi pubblici S4 (mq)
	436.048,07	236.003,11	43.789,33	92.665,96	161.005,34	30.090,28	63.589,67	56.796,71	6.792,96

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Num. piani fuori terra (n°)	Superficie di pavimento (mq)	Sup. max di pavimento (mq)	Sup. Coperta (mq)	Rapporto di Copertura	Destinazione
A	10.487,82	1	1.835,94	1	335,07	3,8	1.273,27	1.285,16	335,07	0,18	privati
		2	2.576,98	1	670,39	2,6	1.743,01	1.803,89	670,39	0,26	
		3	2.936,52	1	753,10	2,7	2.033,37	2.055,56	753,10	0,26	
		4	3.138,38	1	753,10	2,9	2.183,99	2.196,87	753,10	0,24	
B	15.655,15	1	2.870,69	1	464,30	4,3	1.996,49	2.009,48	464,30	0,16	privati
		2	2.712,17	1	964,43	1,9	1.832,42	1.898,52	964,43	0,36	
		3	3.010,18	1	1.187,89	1,7	2.019,41	2.107,13	1.187,89	0,39	
		4	2.116,95	1	740,96	1,9	1.407,82	1.481,87	740,96	0,35	
		5	2.638,49	1	794,94	2,3	1.828,36	1.846,94	794,94	0,30	
		6	2.306,67	1	615,95	2,6	1.601,47	1.614,67	615,95	0,27	
C	20.362,76	1	3.217,82	1	480,80	4,6	2.211,68	2.252,47	480,80	0,15	privati
		2	2.954,52	1	877,43	2,3	2.018,09	2.068,16	877,43	0,30	
		3	3.914,21	1	1.562,87	1,7	2.656,88	2.739,95	1.562,87	0,40	
		4	5.038,18	1	1.873,02	1,8	3.371,44	3.526,73	1.873,02	0,37	
		5	5.238,02	1	1.650,62	2,2	3.631,36	3.666,61	1.650,62	0,32	

D	13.472,83	1	1.109,67	1	280,96	2,7	758,59	776,77	280,96	0,25	privati
		2	1.377,01	1	233,86	4,1	958,83	963,91	233,86	0,17	
		3	3.314,30	1	692,67	3,3	2.285,81	2.320,01	692,67	0,21	
		4	2.714,80	1	692,67	2,7	1.870,21	1.900,36	692,67	0,26	
		5	4.957,05	1	1.451,13	2,3	3.337,60	3.469,94	1.451,13	0,29	
E	52.325,25	1	2.678,79	1	454,47	4,1	1.863,33	1.875,15	454,47	0,17	privati
		2	3.196,49	1	967,23	2,3	2.224,63	2.237,54	967,23	0,30	
		3	4.145,27	1	1.190,16	2,4	2.856,38	2.901,69	1.190,16	0,29	
		4	3.696,47	1	1.441,91	1,7	2.451,25	2.587,53	1.441,91	0,39	
		5	3.579,19	1	1.393,47	1,7	2.368,90	2.505,43	1.393,47	0,39	
		6	4.351,11	1	1.441,91	2,1	3.028,01	3.045,78	1.441,91	0,33	
		7	4.420,80	1	1.615,41	1,9	3.069,28	3.094,56	1.615,41	0,37	
		8	4.316,55	1	1.725,05	1,7	2.932,59	3.021,59	1.725,05	0,40	
		9	3.502,48	1	1.239,72	1,9	2.355,47	2.451,74	1.239,72	0,35	
		10	1.942,95	1	776,68	1,7	1.320,36	1.360,07	776,68	0,40	
		11	2.592,89	1	872,61	2	1.745,22	1.815,02	872,61	0,34	
		12	2.758,43	1	1.086,33	1,7	1.846,76	1.930,90	1.086,33	0,39	
		13	2.758,43	1	982,66	1,9	1.867,05	1.930,90	982,66	0,36	
		14	2.947,69	1	866,02	2,3	1.991,85	2.063,38	866,02	0,29	
		15	5.437,72	1	1.818,11	2	3.636,22	3.806,40	1.818,11	0,33	
F	3.801,56	1	2.187,81	1	347,30	4,4	1.528,12	1.531,47	347,30	0,16	privati
		2	1.613,75	1	420,69	2,6	1.093,79	1.129,63	420,69	0,26	
G	6.025,18	1	6.025,18	1	1.550,91	2,7	4.187,46	4.217,63	1.550,91	0,26	in cessione
H	11.026,30	1	2.964,73	1	764,45	2,7	2.064,02	2.075,31	764,45	0,26	in cessione
		2	4.247,43	1	1.461,35	2	2.922,70	2.973,20	1.461,35	0,34	
		3	3.814,14	1	745,89	3,5	2.610,62	2.669,90	745,89	0,20	
I	14.605,55	1	3.188,91	1	1.154,75	1,9	2.194,03	2.232,24	1.154,75	0,36	privati
		2	2.271,26	1	749,45	2,1	1.573,85	1.589,88	749,45	0,33	
		3	2.608,17	1	996,24	1,8	1.793,23	1.825,72	996,24	0,38	
		4	1.935,75	1	774,17	1,7	1.316,09	1.355,03	774,17	0,40	
		5	2.455,81	1	796,10	2,1	1.671,81	1.719,07	796,10	0,32	
		6	2.145,65	1	686,96	2,1	1.442,62	1.501,96	686,96	0,32	
L	22.071,12	1	3.772,52	1	1.508,49	1,7	2.564,43	2.640,76	1.508,49	0,40	privati
		2	3.658,68	1	1.323,91	1,9	2.515,43	2.561,08	1.323,91	0,36	
		3	3.213,69	1	1.159,95	1,9	2.203,91	2.249,58	1.159,95	0,36	
		4	3.589,05	1	1.126,88	2,2	2.479,14	2.512,34	1.126,88	0,31	
		5	3.605,22	1	1.440,13	1,7	2.448,22	2.523,65	1.440,13	0,40	
		6	4.231,97	1	1.452,16	2	2.904,32	2.962,38	1.452,16	0,34	
M	12.884,17	1	4.861,05	1	1.578,90	2,1	3.315,69	3.402,74	1.578,90	0,32	privati
		2	4.028,60	1	1.573,53	1,7	2.675,00	2.820,02	1.573,53	0,39	
		3	3.994,52	1	1.240,20	2,2	2.728,44	2.796,16	1.240,20	0,31	
N	3.983,42	1	3.983,42	1	1.016,78	2,7	2.745,31	2.788,39	1.016,78	0,26	in cessione

O	19.173,14	1	2.179,75	1	462,55	3,3	1.526,42	1.525,83	462,55	0,21	privati
		2	3.279,77	1	1.053,00	2,1	2.211,30	2.295,84	1.053,00	0,32	
		3	1.513,22	1	553,13	1,9	1.050,95	1.059,25	553,13	0,37	
		4	2.662,06	1	1.063,32	1,6	1.701,31	1.863,44	1.063,32	0,40	
		5	1.279,34	1	426,79	2	853,58	895,54	426,79	0,33	
		6	2.297,67	1	915,63	1,7	1.556,57	1.608,37	915,63	0,40	
		7	2.035,21	1	813,82	1,7	1.383,49	1.424,65	813,82	0,40	
		8	1.972,76	1	540,91	2,5	1.352,28	1.380,93	540,91	0,27	
		9	1.953,36	1	558,20	2,4	1.339,68	1.367,35	558,20	0,29	
P	4.736,14	1	2.523,38	1	588,97	2,9	1.708,01	1.766,37	588,97	0,23	privati
		2	2.212,76	1	482,45	3,2	1.543,84	1.548,93	482,45	0,22	
Q	3.552,78	1	1.807,34	1	255,25	4,9	1.250,73	1.265,14	255,25	0,14	in cessione
		2	1.745,44	1	269,30	4,5	1.211,85	1.221,81	269,30	0,15	
R	12.663,56	1	1.921,60	1	456,14	2,9	1.322,81	1.345,12	456,14	0,24	privati
		2	1.920,41	1	768,15	1,7	1.305,86	1.344,29	768,15	0,40	
		3	1.459,81	1	542,19	1,8	975,94	1.021,87	542,19	0,37	
		4	1.447,58	1	209,65	4,8	1.006,32	1.013,31	209,65	0,14	
		5	2.800,62	1	938,75	2	1.877,50	1.960,43	938,75	0,34	
		6	1.349,26	1	429,90	2,1	902,79	944,48	429,90	0,32	
		7	1.764,28	1	570,20	2,1	1.197,42	1.235,00	570,20	0,32	
S	9.139,00	1	1.661,47	1	345,25	3,3	1.139,33	1.163,03	345,25	0,21	privati
		2	3.165,18	1	1.090,31	2	2.180,62	2.215,63	1.090,31	0,34	
		3	4.312,35	1	1.235,91	2,4	2.966,18	3.018,65	1.235,91	0,29	
T	9.430,02	1	2.656,19	1	848,82	2,1	1.782,52	1.859,33	848,82	0,32	privati
		2	3.594,01	1	1.010,91	2,4	2.426,18	2.515,81	1.010,91	0,28	
		3	3.179,81	1	629,85	3,5	2.204,48	2.225,87	629,85	0,20	
U	6.706,67	1	2.393,48	1	433,90	3,8	1.648,82	1.675,44	433,90	0,18	privati
		2	1.844,45	1	643,53	2	1.287,06	1.291,12	643,53	0,35	
		3	2.468,74	1	635,32	2,7	1.715,36	1.728,12	635,32	0,26	
V	5.447,67	1	2.173,96	1	828,63	1,8	1.491,53	1.521,77	828,63	0,38	privati
		2	2.073,82	1	703,77	2	1.407,54	1.451,67	703,77	0,34	
		3	1.199,89	1	284,90	2,9	826,21	839,92	284,90	0,24	
Z	3.040,71	1	3.040,71	1	835,18	2,5	2.087,95	2.128,50	835,18	0,27	privati (lotto intercluso)
AA	19.201,65	1	3.736,08	1	1.017,92	2,5	2.544,80	2.615,26	1.017,92	0,27	in cessione
		2	3.757,59	1	1.325,97	1,9	2.519,34	2.630,31	1.325,97	0,35	
		3	3.722,65	1	993,26	2,6	2.582,48	2.605,86	993,26	0,27	
		4	4.249,48	1	1.473,24	2	2.946,48	2.974,64	1.473,24	0,35	
		5	3.735,85	1	1.473,24	1,7	2.504,51	2.615,10	1.473,24	0,39	
TOTALI					86.525,30		191.095,62	195.854,72	86.525,30		

Comparto N°8 - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente: SOTTOZONA G1.4

Sottozona	Superfici Territoriali di G1.4+G1.8 (mq)	Volumi edificabili di G1.4+G1.8 (con 2 mc/mq) (mc)	Indici di fabbr. territ. di G1.4+G1.8 (mc/mq)	Volumi per servizi generali privati (80%) (mc)	Volumi per servizi generali in cessione (10%) (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici (10%) (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (con 20% di St)* (mq)
G1.4	117.848,53	235.697,06	1,912	188.558	23.570	23.570	24.649
G1.8	5.396,16						
Comp.8	123.244,69	235.697,06	1,912	188.558	23.570	23.570	24.649

* Le Superfici in cessione per servizi pubblici (aree S) in caso di accordi sostitutivi sono il 20% anziché il 26% della superficie territoriale.

** I Volumi per servizi pubblici sono stati previsti nei lotti B2 e G1.18

Parametri:	Rc max (%): 50 H max(m): 18	Dist. min confini su strada(m): 15 Dist. min confini lotto(m): 5 opp metà H se H>10m	Per edifici commerciali e direzionali - spazi pubbl. o ad uso pubbl.: 80 mq ogni 100 mq sup. lorda di pavimento.
-------------------	--------------------------------	---	--

Progetto guida della Sottozona G1.4	Superficie Territoriale Sottozona G1.4 (mq)	Volumi tot. Edificabili Comp.8 (mc)	Indici di fabbr. fond.lotti privati e in cessione Sottozona G1.4 (mc/mq)	Volumi per servizi generali privati (mc)	Volumi per servizi generali in cessione (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici** (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (aree S+G) (mq)	Superfici per servizi pubblici S3 (mq)	Superfici per servizi pubblici S4 (mq)	Superfici per servizi pubblici G1 (lotto B2) (mq)	Sup. metropolitana (mq)	Sup. Viabilità (mq)	Sup. Fondiaria lotti in cessione (mq)	Sup. Fondiaria lotti privati (mq)
	117.848,53	235.697,06	3,09	156.570,00	27.200,00	21.542,31	29.417,80	22.164,23	2.807,34	4.446,23	14.079,93	5.756,38	8.881,02	59.713,40

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Altezza Edificio (m)	Volume Edificio (mc)	Sup. Coperta (mq)	Volume Totale (mc)	Volume max fondiario (mc)	Rapporto di Copertura	Destinazione
A1	30.981,86	1	30.981,86	1	850,00	12	10.200,00	6.800,00	81.600,00	95.733,95	0,22	privati-hospice
				2	850,00	12	10.200,00					
				3	850,00	12	10.200,00					
				4	850,00	12	10.200,00					
				5	850,00	12	10.200,00					
				6	850,00	12	10.200,00					
				7	850,00	12	10.200,00					
				8	850,00	12	10.200,00					
A2	8.881,02	1	8.881,02	1	850,00	17	14.450,00	1.700,00	27.200,00	27.442,35	0,19	in cessione
				2	850,00	15	12.750,00					
B1	28.731,54	1	28.731,54	1	1.470,00	15	22.050,00	5.880,00	74.970,00	88.780,46	0,20	privati - studentato
				2	1.470,00	12	17.640,00					
				3	1.470,00	12	17.640,00					
				4	1.470,00	12	17.640,00					
B2	4.446,23	1	4.446,23	1	288,00	18	5.184,00	288,00	5.184,00	13.738,85	0,06	servizi pubblici
TOTALI									188.954,00	225.695,61		
G1.8	5.396,16	1	5.396,16	1	1.817,59	9	16.358,31	1.817,59	16.358,31	16.674,13	0,34	servizi pubblici

Comparto N°10 - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente e cedente: SOTTOZONA G1.6

Superficie Territoriale di G1.6	Volumi edificabili (con 2 mc/mq)	Indici di fabbr. fond. territ.	Volumi per servizi generali privati	Volumi per servizi generali in cessione	Volumi tot. per servizi pubblici	Superfici tot. per servizi pubblici (con 26% di St)
(mq)	(mc)	(mc/mq)	80% (mc)	10% (mc)	10% (mc)	(mq)
51.487,27	102.974,54	2,00	82.380	10.297	10.297	13.387

* I Volumi per servizi pubblici sono nulli in quanto sono state previste escusivamente aree S3 ed S4. Soluzioni differenti potranno essere studiate a seguito dell'interramento dei cavi aerei dell'alta tensione.

Parametri:	Rc max (%): 50	Dist. min confini su strada(m): 15	Per edifici commerciali e direzionali - spazi pubbl. o ad uso pubblico: 80 mq ogni 100 mq sup. lorda di pavimento.
	H max(m): 18	Dist. min confini lotto(m): 5 oppure metà H se H>10m	

Progetto guida della Sottozona G1.6	Superficie Territoriale Totale Sottozona G1.6	Volumi tot. Edificabili Comp.10	Indici di fabbr. fond.lotti privati e in cessione G1.6	Volumi per servizi generali privati	Volumi per servizi generali in cessione	Volumi tot. per servizi pubblici *	Superfici tot. per servizi pubblici	Superfici per servizi pubblici S3	Superfici per servizi pubblici S4	Sup. Viabilità	Sup. Fondiaria lotti in cessione	Sup. Fondiaria lotti privati
	(mq)	(mc)	(mc/mq)	(mc)	(mc)	(mc)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
	51.487,27	102.974,54	3,59	64.922,45	11.592,90	0,00	17.461,88	10.195,92	7.265,96	8.207,41	5.858,13	19.959,85

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Altezza Edificio (m)	Volume Edificio (mc)	Sup. Coperta (mq)	Volume Totale (mc)	Volume max fondiario (mc)	Rapporto di Copertura	Destinazione
A1	3.707,11	1	3.707,11	1	430,05	18	7.740,90	430,05	7.740,90	13.308,52	0,12	in cessione
A2	9.233,78	1	9.233,78	1	2.434,27	13,5	32.862,65	2.434,27	32.862,65	33.149,27	0,26	privati
B1	10.726,07	1	10.726,07	1	1.241,48	18	22.346,64	1.241,48	32.059,80	38.506,59	0,12	privati
				2	539,62	18	9.713,16	539,62				
B2	2.151,02	1	2.151,02	1	214	18	3.852,00	214,00	3.852,00	7.722,16	0,10	in cessione
TOTALI								4.859,42	76.515,35	92.686,55		

Comparto N°9 - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente: SOTTOZONA G1.18

Sottozona	Superfici Territoriali di G1.18+G1.5 (mq)	Volumi edificabili di G1.18+G1.5 (con 2 mc/mq per le G1.18 e 0,1 mc/mq per le G1.5) (mc)	Indici di fabbr. territ. di G1.18+G1.5 (sottraendo dai volumi delle G1.18 quelli delle G1.5) (mc/mq)	Volumi per servizi generali privati 80% (mc)	Volumi per servizi generali in cessione 10% (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici 10% (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (con 20% di St)* (mq)
G1.18a	75.844,27	151.688,54	1,976	121.351	15.169	15.169	15.169
G1.18b	376.203,77	752.407,54		601.926	75.241	75.241	75.241
G1.5a	19.884,36	1.988,44	0,100	1.591	199	199	3.977
G1.5c	15.855,65	1.585,57	0,100	1.268	159	159	3.171
G1.5d	14.202,33	1.420,23	0,100	1.136	142	142	2.840
G1.5e	5.668,74	566,87	0,100	453	57	57	1.134
G1.5f	9.705,31	970,53	0,100	776	97	97	1.941
G1.5h	15.852,19	1.585,22	0,100	1.268	159	159	3.170
G1.5i	14.164,66	1.416,47	0,100	1.133	142	142	2.833
G1.5l	11.253,17	1.125,32	0,100	900	113	113	2.251
Comp.9	558.634,45	914.754,72		731.804	91.475	91.475	111.727

*Le Superfici in cessione per servizi pubblici (aree S) in caso di accordi sostitutivi sono il 20% anziché il 26% della superficie territoriale.

** I Volumi per servizi pubblici sono nulli in quanto sono state previste escusivamente aree S3 ed S4.

La strada principale, parallela alla SS 554, è stata prevista con sezione di 21,50 m così formata: 3,5 m di spartitraffico centrale sistemato con siepi e non con alberature poiché in un tratto copre la condotta dell'EAF di 1,8 mdi diametro; 4,0 m di corsia per ogni senso di marcia; 2,0 m di parcheggio per lato; 0,50 m di cunetta per lato; 1,5 m di marciapiede per lato; 1,0 m di fascia a verde in adiacenza al confine dei lotti per ogni lato.

Parametri:	Rc max (%): 50 H max(m): 18	Dist. min confini su strada(m): 15 Dist. min confini lotto(m): 5 opp metà H se H>10m	Per edifici commerciali e direzionali - spazi pubbl. o ad uso pubbl.: 80 mq ogni 100 mq sup. lorda di pavimento.
-------------------	--------------------------------	---	--

Progetto guida della Sottozona G1.18	Superficie Territoriale Sottozona G1.18 (mq)	Volumi tot. Edificabili Comp.9 (mc)	Indici di fabbr. fond.lotti privati e in cessione Sottozona G1.18 (mc/mq)	Volumi per servizi generali privati (mc)	Volumi per servizi generali in cessione (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici** (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (mq)	Superfici per servizi pubblici S3 (mq)	Superfici per servizi pubblici S4 (mq)	Sup. Viabilità (mq)	Sup. Fondiaria lotti in cessione (mq)	Sup. Fondiaria lotti privati (mq)
	452.048,04	914.754,72	3,249	582.284,34	91.526,94	0,00	111.731,44	107.845,28	3.886,16	59.011,12	29.344,54	251.960,94

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Altezza Edificio (m)	Volume Edificio (mc)	Sup. Coperta (mq)	Volume Totale (mc)	Volume max fondiario (mc)	Rapporto di Copertura	Destinazione
A	69.832,86	1	69.741,16	1	711,47	18	12.806,46	1.994,95	16.656,90	226.589,03	0,03	privati-parcheggi di scambio
				2	72,00	3	216,00					
				3	600,14	3	1.800,42					
				4	611,34	3	1.834,02					
B	17.636,01	2	91,70	1	91,70	3	275,10	91,70	275,10	275,10	1,00	casello ferroviario esistente
				1	1.052,04	12	12.624,48					
				2	1.281,00	9	11.529,00					
				3	2.143,85	9	19.294,65					
				1	1.359,00	9	12.231,00	5.835,89	55.679,13	57.299,40	0,33	privati (distretto dell'edilizia)

C	47.957,38	1	21.343,34	1	6.079,84	11,4	69.310,18	13.334,31	152.918,40	155.813,53	0,28	privati (distretto dell'edilizia)
		2	6.551,49	1	1.523,62	13,5	20.568,87					
		3	10.264,48	1	2.909,25	11	32.001,75					
		4	9.798,07	1	2.821,60	11	31.037,60					
D	18.510,46	1	4.567,26	1	1.741,23	8,5	14.800,46	7.133,66	58.810,51	60.140,48	0,39	privati (distretto dell'edilizia)
		2	4.567,26	1	1.741,23	8,5	14.800,46					
		3	4.687,97	1	1.825,60	8	14.604,80					
		4	4.687,97	1	1.825,60	8	14.604,80					
E	15.702,00	1	9.883,77	1	2.860,71	11	31.467,81	4.413,84	50.105,37	51.015,80	0,28	privati (bio- distretto)
		2	5.818,23	1	1.553,13	12	18.637,56					
F	7.990,92	1	3.836,22	1	1.191,74	10	11.917,40	2.721,50	24.920,36	25.962,50	0,34	privati (bio- distretto)
		2	4.154,70	1	1.529,76	8,5	13.002,96					
G	2.948,68	1	2.948,68	1	759,52	12	9.114,24	759,52	9.114,24	9.580,26	0,26	in cessione
H	9.511,96	1	5.537,89	1	1.957,27	9	17.615,43	2.972,23	29.794,95	30.904,36	0,31	in cessione
		2	3.974,07	1	1.014,96	12	12.179,52					
I	2.191,29	1	2.191,29	1	554,41	12	6.652,92	554,41	6.652,92	7.119,50	0,25	privati
L	16.883,90	1	6.870,43	1	2.253,37	9,5	21.407,02	5.983,89	52.617,75	54.855,79	0,35	in cessione
		2	3.935,13	1	1.366,57	9	12.299,13					
		3	6.078,35	1	2.363,95	8	18.911,60					
M	29.359,09	1	4.144,27	1	1.405,70	9	12.651,30	10.219,66	89.893,08	95.387,68	0,35	privati (bio- distretto)
		2	4.102,89	1	1.434,91	9	12.914,19					
		3	4.566,01	1	1.832,33	8	14.658,64					
		4	3.975,35	1	1.475,65	8	11.805,20					
		5	3.480,14	1	1.296,47	8	10.371,76					
		6	2.731,72	1	852,27	9,5	8.096,57					
		7	3.690,65	1	1.224,18	9	11.017,62					
		8	2.668,06	1	698,15	12	8.377,80					
N	42.780,94	1	5.825,22	1	1.493,28	12,5	18.666,00	8.540,49	126.647,68	138.995,27	0,20	privati (polo dell'istruzione tecnico- professionale)
		2	6.067,74	1	1.223,11	16	19.569,76					
		3	5.893,18	1	1.523,86	12,5	19.048,25					
		4	6.552,32	1	1.608,13	13	20.905,69					
		5	4.176,75	1	588,93	18	10.600,74					
		6	4.831,51	1	680,80	18	12.254,40					
		7	4.303,03	1	640,24	18	11.524,32					
		8	5.131,19	1	782,14	18	14.078,52					
TOTALI							64.556,05	674.086,38	913.938,70			

Comparto N°11 - Dimensionamento nel caso di Accordi sostitutivi (ex art. 11 della L.241/90) - Area ricevente: SOTTOZONA G1.36

Sottozone	Superfici Territoriali di G1.36+G1.42 (mq)	Volumi edificabili di G1.36+G1.42 (con 2 mc/mq) (mc)	Indici di fabbr. territ. di G1.36+G1.42 (mc/mq)	Volumi per servizi generali privati 80% (mc)	Volumi per servizi generali in cessione 10% (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici 10% (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (con 41% di St) (mq)
G1.36	189.856,11	379.712,22	1,865	303.770	37.971	37.971	83.473,24
G1.42	13.737,15						
Comp.11	203.593,26	379.712,22	1,865	303.770	37.971,22	37.971	83.473,24

** I Volumi per servizi pubblici sono nulli in quanto sono state previste escusivamente aree S3 ed S4.

Parametri:	Rc max (%): 50	Dist. min confini su strada(m): 15	Per edifici commerciali e direzionali - spazi pubbl. o ad uso pubbl.: 80 mq ogni 100 mq sup. lorda di pavimento.
	H max(m): 18	Dist. min confini lotto(m): 5 opp metà H se H>10m	

La strada dei parchi sarà costituita da una corsia per senso di marcia. Ai lati saranno previste delle ampie aree di verde attrezzato la cui dimensione media per lato oscilla tra i 30 e i 50 metri.

Progetto guida della Sottozona G1.36	Superficie Territoriale Sottozona G1.36 (mq)	Volumi tot. Edificabili Comp.11 (mc)	Indici di fabbr. fond.lotti privati e in cessione Sottozona G1.36 (mc/mq)	Volumi per servizi generali privati (mc)	Volumi per servizi generali in cessione (mc)	Volumi tot. per servizi pubblici** (mc)	Superfici tot. per servizi pubblici (mq)	Superfici per servizi pubblici S3 (mq)	Superfici per servizi pubblici S4 (mq)	Sup. Viabilità Strada dei Parchi (mq)	Sup. metropolitana (mq)	Sup. Viabilità (mq)	Sup. Fondiaria lotti in cessione (mq)	Sup. Fondiaria lotti privati (mq)
	189.856,11	379.712,22	4,967	290.210,89	38.306,38	0,00	83.625,24	80.063,08	3.562,16	12.044,87	14.395,01	10.995,02	9.109,17	59.686,80

Codice Superficie Fondiaria	Superficie Fondiaria (mq)	Codice Lotto	Superficie Lotto (mq)	Codice Edificio	Sup. Edificio (mq)	Altezza Edificio (m)	Volume Edificio (mc)	Sup. Coperta (mq)	Volume Totale (mc)	Volume max fondiario (mc)	Rapporto di Copertura	Destinazione
A	3.749,84	1	3.749,84	1	654,36	18	11.778,48	654,36	11.778,48	18.625,46	0,17	in cessione
B1	5.359,33	1	5.359,33	1	1.515,88	17,5	26.527,90	1.515,88	26.527,90	26.619,79	0,28	in cessione
B2	25.688,90	1	5.613,43	1	1.806,15	15	27.092,25	8.327,79	124.471,23	127.596,77	0,32	privati
		2	4.142,53	1	1.516,04	12	18.192,48					
		3	6.427,48	1	1.518,63	15	22.779,45					
				2	648,00	15	9.720,00					
		4	9.505,46	1	1.471,47	15	22.072,05					
				2	1.367,50	18	24.615,00					
C	12.185,37	1	4.641,06	1	1.021,90	18	18.394,20	3.367,28	59.411,32	60.524,73	0,28	privati
		2	3.617,30	1	1.145,66	18	20.621,88					
		3	3.927,00	1	1.199,72	17	20.395,24					
D	21.812,53	1	4.911,94	1	1.471,85	15	22.077,75	6.570,06	106.328,34	108.342,84	0,30	privati
		2	5.023,08	1	1.736,02	15	26.040,30					
		3	2.998,50	1	769,71	15	11.545,65					
		4	2.918,11	1	863,26	18	15.538,68					
		5	5.960,91	1	1.093,46	18	19.682,28					
				2	635,76	18	11.443,68					
TOTALI								20.435,37	328.517,27	341.709,58		

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
TOTALE:		6.536,69		

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
TOTALE:		35.816,26		

S1 di Zona A e di Zona B (mq):	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
S2.28	E	1.105,46	2.034,09	Ecomuseo del Paesaggio - ex casa Cara
TOTALE:		25.868,99		

S2 di Zona B				
AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
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
S2.22	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
TOTALE:		34.005,63		

S2 di Zona A e di Zona B (mq): **59.874,62**

S3 di Zona A				
AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
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 da attuare
TOTALE:		44.921,16		

S3 di Zona B				
AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
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		Area monumento Colonnello A. Gallus 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	3.332,64		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 attuata in parte
S3.44	IN	1.422,29		Area ang. Via della Resistenza - Via I Maggio da attuare
TOTALE:		290.718,82		

S3 di Zona A e di Zona B (mq): 335.639,98

S4 di Zona A

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

S4 di Zona B

AREA PUC	PRECEDENTE DENOMINAZ. ISOLATO	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S4.4	IY	273,27		Parcheeggi via Pira
S4.5	FE	11.583,25		Parcheeggio località San Lussorio
S4.6	IM	10.414,34		Parcheeggio Via Della Resistenza
S4.7	IL	10.249,46		Parcheeggio Piazza martiri di Buggerru
S4.8	AQ	167,98		Parcheeggio Via Venezia
S4.9		818,15		Parcheeggi Via Manin
S4.10	EO	112,29		Parcheeggio Via Custoza

S4.11	EE	1.605,00		Parcheeggio 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
S4.18	JD	1.153,33		Piazza Don Giovanni Piras
S4.19	JD	1.281,07		Ex Cinema Astra e lotto privato
S4.20	JD	518,58		lotto privato
TOTALE:		44.321,81		

S4 di Zona A e di Zona B (mq): 45.389,19

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	25.868,99	18.534,53
	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
TOTALE		18	3.667	66.010,13	78.394,22	12.384,09
B	S1	4,5	11.911	53.601,52	35.816,26	-17.785,26
	S2	2	11.911	23.822,90	34.005,63	10.182,73
	S3	9	11.911	107.203,04	290.718,82	183.515,78
	S4	2,5	11.911	29.778,62	44.321,81	14.543,19
TOTALE		18	11.911	214.406,09	404.862,52	190.456,43
A+B	S1	4,5	15.579	70.104,05	42.352,95	-27.751,10
	S2	2	15.579	31.157,36	59.874,62	28.717,26
	S3	9	15.579	140.208,11	335.639,98	195.431,87
	S4	2,5	15.579	38.946,70	45.389,19	6.442,49
TOTALE		18	15.579	280.416,22	483.256,74	202.840,52

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. (mc/mq)	Volumi edificabili (mc)	Abitanti insediabili (n°)	Standard minimi (mq)	Come si evince dal calcolo della disponibilità di aree per standard le aree da monetizzare trovano già copertura nel dimensionamento del PUC.
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	
TOTALE	6.985,89		8.033,01	57	1.032,81	

Analisi degli standard della Sottozona C1

La tabella seguente riporta l'elenco di tutte le superfici delle Aree Standard ripartite in S1, S2, S3, S4, individuate univocamente con un codice identificativo riprodotto negli elaborati grafici di PUC. Le superfici e i volumi sono tratti dal rilievo aerofotogrammetrico comunale aggiornato sulla base dell'ortofoto, pertanto vi potranno essere differenze rispetto ai valori dei piani attuativi approvati.

PIANO ATTUATIVO: C1.1 - PRU Su Tremini De Baxiu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	4.789,87		Scuola da attuare Via delle Dalie
S1.2	2.411,30		Scuola da attuare Via delle Dalie
S2.1	3.648,17		Area da attuare - Linea Metropolitana - Via dei Gigli
S2.2	1.577,15		Area da attuare - Linea Metropolitana - Via dei Gigli
S3.1	13.324,92		Area da attuare adiacente alla S.S.554
S3.2	5.071,46		Area da attuare pressi Via delle Viole
S3.3	245,34		Area da attuare pressi Via delle Viole
S3.4	268,63		Area da attuare pressi Via delle Viole
S3.5	3.361,74		Area da attuare pressi Via delle Azalee - Via Nenni
S3.6	2.779,02		Area da attuare pressi Via delle Viole
S3.7	2.630,40		Area da attuare pressi Via delle Viole
S3.8	3.121,02		Area da attuare pressi Via delle Camelie
S3.9	1.953,01		Area da attuare pressi Via delle Azalee
S3.10	1.223,68		Area pressi Via delle Camelie da attuare per la porzione privata, mentre la porzione pubblica è viabilità
S4.1	5.041,71		Parcheggio adiacente alla linea metropolitana
S4.2	100,91		Parcheggio pressi Via delle Viole
S4.3	39,61		Parcheggio pressi Via delle Viole
S4.4	111,94		Parcheggio Via delle Viole
S4.5	150,97		Parcheggio da attuare pressi Via delle Azalee
TOTALE:	51.850,85	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.1 - PRU Su Tremini De Baxiu	
S1 di C1.1 (mq):	7.201,17
S2 di C1.1 (mq):	5.225,32
S3 di C1.1 (mq):	33.979,22
S4 di C1.1 (mq):	5.445,14
di cui:	
S attuate (mq):	5.294,17
S non attuate (mq):	46.556,68

PIANO ATTUATIVO: C1.2 - PRU Paluna San Lussorio			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	2.220,58	2.405,03	Scuola Via delle Orchidee - Via dei Narcisi
S1.2	3.236,82		Scuola da attuare Via delle Begonie
S1.3	12.848,96	28.863,92	Scuola Via delle Begonie
S2.1	4.572,76		Area da attuare Via delle Begonie
S2.2	6.178,36		Area da attuare Via delle Mimose
S3.1	2.137,42		Area da attuare Via delle Viole

S3.2	202,96	Area da attuare Via delle Margherite
S3.3	2.356,61	Area da attuare Via dei Papaveri - Via delle Margherite
S3.4	221,95	Area da attuare Via dei Papaveri ang. Via delle Margherite
S3.5	300,21	Area da attuare Via dei Papaveri ang. Via delle Orchidee
S3.6	1.950,45	Area da attuare Via delle Camelie ang. Via delle Orchidee
S3.7	3.893,54	Area da attuare Via delle Azalee ang. Via delle Orchidee
S3.8	3.866,09	Area da attuare Via delle Azalee
S3.9	3.323,48	Area da attuare Via Fior di Loto ang. Via delle Ginestre
S3.10	1.265,39	Area da attuare Via Fior di Loto - Via delle Ginestre
S3.11	621,23	Area da attuare Via dei Ciclamini
S3.12	187,93	Area da attuare Via dei Ciclamini
S3.13	1.677,68	Area da attuare Via delle Begonie
S3.14	1.492,94	Area da attuare sul retro della scuola di Via delle Begonie
S3.15	471,18	Area da attuare Via delle Begonie
S3.16	9.925,16	Area da attuare Via delle Begonie
S3.17	913,18	Area da attuare Via delle Begonie
S3.18	163,77	Area da attuare pressi Via delle Ninfee
S3.19	2.574,07	Area da attuare Via delle Ninfee
S3.20	533,67	Area da attuare Via delle Peonie ang. Via dei Garofani
S3.21	1.371,10	Area da attuare Via delle Peonie - Via delle Mimose
S3.22	323,54	Area da attuare Via delle Ortensie - Via dei Tulipani
S3.23	853,40	Area da attuare Via delle Ortensie
S3.24	116,05	Area da attuare Via dei Gerani
S3.25	288,29	Area da attuare Via dei Gerani
S4.1	99,58	Parcheggio Via dei Lillà
S4.2	33,32	Parcheggio via delle Viole
S4.3	71,70	Parcheggio Via delle Viole
S4.4	3.411,79	Parcheggio da attuare Via delle Viole - Via delle Camelie - Via
S4.5	921,12	Parcheggio da attuare Via delle Margherite
S4.6	26,50	Parcheggio da attuare Via delle Margherite
S4.7	59,66	Parcheggio da attuare Via delle Margherite
S4.8	410,24	Parcheggio Via dei Narcisi
S4.9	79,97	Parcheggio Via delle Orchidee
S4.10	184,67	Parcheggio da attuare Via delle Verbene
S4.11	78,51	Parcheggio da attuare pressi Via delle Verbene
S4.12	224,39	Parcheggio da attuare pressi Via dei Narcisi
S4.13	296,77	Parcheggio da attuare Via dei Narcisi
S4.14	1.348,04	Parcheggio da attuare Via delle Azalee
S4.15	76,01	Parcheggio Via dei Ciclamini
S4.16	80,01	Parcheggio Via dei Gerani
S4.17	317,75	Parcheggio da attuare Via dei Gerani
S4.18	202,45	Parcheggio da attuare Via dei Gerani
S4.19	93,17	Parcheggio da attuare Via dei Gerani
S4.20	114,97	Parcheggio da attuare Via dei Gerani
S4.21	229,14	Parcheggio da attuare Via delle Rose
S4.22	168,88	Parcheggio da attuare Via delle Rose
S4.23	1.368,44	Parcheggio da attuare Via dei Tulipani
S4.24	186,20	Parcheggio Via dei Giacinti
S4.25	162,60	Parcheggio da attuare Via delle Mimose
S4.26	121,51	Parcheggio da attuare Via delle Mimose

S4.27	2.969,01		Parcheggio da attuare Via delle Mimose
S4.28	246,98		Parcheggio da attuare Via delle Peonie
S4.29	132,02		Parcheggio da attuare Via delle Ninfee
TOTALE:	83.804,17	31.268,95	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.2 - PRU Paluna San Lussorio	
S1 di C1.2 (mq):	18.306,36
S2 di C1.2 (mq):	10.751,12
S3 di C1.2 (mq):	41.031,29
S4 di C1.2 (mq):	13.715,40
di cui:	
S attuate (mq):	16.106,57
S non attuate (mq):	67.697,60

PIANO ATTUATIVO: C1.3 - PdZ Paluna San Lussorio			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1-S2.1	2.530,66		Scuola da attuare Via delle Viole
S3.1	871,58		Area da attuare Via dei Gigli
S3.2	2.592,51		Area da attuare Via delle Viole
S3.3	1.124,69		Area da attuare Via delle Camelie
S3.4	1.570,66		Area da attuare Via delle Camelie
S4.1	56,71		Parcheggio Via dei Lilla
S4.2	114,60		Parcheggio Via dei Gelsomini
S4.3	230,28		Parcheggio Via delle Margherite
S4.4	229,92		Parcheggio Via delle Margherite
TOTALE:	9.321,61	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.3 - PdZ Paluna San Lussorio	
S1 -S2 di C1.3 (mq):	2.530,66
S3 di C1.3 (mq):	6.159,44
S4 di C1.3 (mq):	631,51
di cui:	
S attuate (mq):	631,51
S non attuate (mq):	8.690,10

PIANO ATTUATIVO: C1.4 - PEC Canelles San Lussorio (Ex Cesa)			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2.1	3.560,43	4.931,22	R.S.A. Via 2 Giugno
S3.1	1.098,94		Piazza Via IV Novembre ang. Via della Libertà
S3.2	2.725,52		Piazzetta Via IV Novembre
S3.3	184,41		Aiuola Via IV Novembre
S3.4	111,66		Area da attuare Via XXV Aprile
S3.5	139,44		Area da attuare Via della Libertà
S4.1	649,42		Parcheggio Via della Libertà
S4.2	383,04		Parcheggio Via XXV Aprile
S4.3	381,85		Parcheggio Via XXV Aprile
S4.4	131,08		Parcheggio Via IV Novembre
S4.5	233,84		Parcheggio Via 2 Giugno
S4.6	105,95		Parcheggio Via 2 Giugno

S4.7	45,13		Parcheeggio Via XXV Aprile
TOTALE:	9.750,71	4.931,22	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.4 - PEC Canelles San Lussorio (Ex Cesa)			
S2 di C1.4 (mq):		3.560,43	
S3 di C1.4 (mq):		4.259,97	
S4 di C1.4 (mq):		1.930,31	
di cui:			
S attuate (mq):		9.499,61	
S non attuate (mq):		251,10	

PIANO ATTUATIVO: C1.5 - PdZ Su De Canelles			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	4.797,66	2.666,02	Scuola Via Lussu
S1-S2.1	1.105,24		Parco lineare da attuare in località Canelles
S2.2	1.488,75	5.550,92	Caserma Carabinieri
S3.1	986,38		Parco lineare da attuare in località Canelles
S3.2	5.205,73		Parco lineare da attuare in località Canelles
S3.3	2.770,80		Piazza Via Lussu
S3.4	326,76		Area da attuare Via dei Mirti
S3.5	3.227,98		Piazza Via Lussu
S3.6	453,80		Piazza nei pressi di Via degli Oleandri
S3.7	379,75		Aiuola Via Allende
S3.8	637,29		Aiuola Via Allende
S3.9	314,61		Piazza Via dei Ginepri
S3.10	1.275,47		Parco lineare da attuare in località Canelles
S4.1	190,88		Parcheeggio Via dei Giunchi
S4.2	136,62		Parcheeggio Via dei Giunchi
S4.3	241,59		Parcheeggio Via degli Asfodeli
S4.4	179,58		Parcheeggio Via dei Cisti
S4.5	125,77		Parcheeggio Via dei Corbezzoli
S4.6	317,55		Parcheeggio Via delle Ferule
S4.7	137,08		Parcheeggio Via delle Ferule
S4.8	88,98		Parcheeggio Via delle Ferule
S4.9	155,28		Parcheeggio Via degli Oleandri
S4.10	104,49		Parcheeggio Via degli Oleandri
S4.11	59,63		Parcheeggio Via degli Oleandri
S4.12	180,38		Parcheeggio Via degli Oleandri
S4.13	74,99		Parcheeggio Via dei Ginepri
S4.14	211,19		Parcheeggio Via Lussu
TOTALE:	25.174,23	8.216,94	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.5 - PdZ Su De Canelles	
S1 di C1.5 (mq):	4.797,66
S2 di C1.5 (mq):	2.593,99 in parte classificata anche S1 ma attuazione come S3
S3 di C1.5 (mq):	15.578,57
S4 di C1.5 (mq):	2.204,01
di cui:	
S attuate (mq):	16.274,65
S non attuate (mq):	8.899,58

PIANO ATTUATIVO: C1.6 - PdZ Bie Palma-Seminariu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	5.001,33		Area da attuare Viale Vienna - Via Dessy
S3.2	159,03		Area alberata Via Dessy
S3.3	2.071,82		Piazzetta Via Londra - Via Dessy
S3.4	416,34		Piazza Via Cambosu ang. Via Deledda
S3.5	65,30		Aiuola Via Cambosu ang. Via Deledda
S3.6	68,31		Aiuola Via Deledda - Via Dessy
S3.7	93,11		Aiuola Via Deledda
S3.8	85,13		Aiuola Via Deledda ang. Viale Vienna
S4.1	574,05		Parcheggio Viale Vienna
S4.2	696,65		Parcheggio Via Dessy
TOTALE:	9.231,07	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO:C1.6 - PdZ Bie Palma-Seminariu	
S3 di C1.6 (mq):	7.960,37
S4 di C1.6 (mq):	1.270,70
di cui:	
S attuate (mq):	4.229,74
S non attuate (mq):	5.001,33

PIANO ATTUATIVO: C1.7 - PdZ Bie Palma			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	1.858,44		Area da attuare Via della Resistenza
S1-S2.1	6.636,03		Area da attuare Via della Resistenza ang. Viale Vienna
S3.1	260,84		Aiuola Via Mosca
S3.2	2.756,92		Piazza Via Pira - Via Mosca
S3.3	2.277,09		Piazza Via Stoccolma
S3.4	2.094,32		Piazzetta Via Pira - aiuola Via Caput
S4.1	411,96		Parcheggio da attuare Viale Vienna
S4.2	265,46		Parcheggio Via Mosca
S4.3	232,72		Parcheggio Via Mosca
S4.4	721,10		Parcheggio Via Londra
TOTALE:	17.514,88	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.7 - PdZ Bie Palma	
S1 -S2 di C1.7 (mq):	8.494,47
S3 di C1.7 (mq):	7.389,17
S4 di C1.7 (mq):	1.631,24

di cui:		
S attuate (mq):	8.608,45	
S non attuate (mq):	8.906,43	

PIANO ATTUATIVO: C1.8 - PdZ Santu Nigola 1			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	3.917,74	5.396,81	Scuola Via Da Vinci
S3.1	831,98		Piazzetta Via San Tomaso
S3.2	122,08		Aiuola Via Santa Elisabetta
S3.3	97,20		Area da attuare Via Da Vinci ang. Via Sant'Anna
S4.1	35,41		Parcheggio Via Santa Elisabetta
S4.2	156,74		Parcheggio Via San Tomaso
S4.3	169,98		Parcheggio da attuare Via Da Vinci
S4.4	116,08		Parcheggio da attuare Via Da Vinci
S4.5	193,02		Parcheggio da attuare Via Buonarroti
S4.6	139,66		Parcheggio Via Buonarroti
TOTALE:	5.779,89	5.396,81	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.8 - PdZ Santu Nigola 1	
S1 di C1.8 (mq):	3.917,74
S3 di C1.8 (mq):	1.051,26
S4 di C1.8 (mq):	810,89
di cui:	
S attuate (mq):	5.203,61
S non attuate (mq):	576,28

PIANO ATTUATIVO: C1.9 - PdZ Santu Nigola 2			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	23,32		Scuola Via Da Vinci
S3.1	4.337,48		Parco attuato in parte
S3.2	128,24		Area da attuare Via San Marco
S3.3	2.045,14		Area da attuare pressi Via San Marco
S3.4	583,04		Area da attuare Via San Marco
S3.5	743,49		Aiuola Via San Mauro
S3.6	161,42		Aiuola Via San Marco
S4.1	230,52		Parcheggio Via San Marco
S4.2	196,31		Parcheggio Via San Marco
S4.3	235,66		Parcheggio Via San Marco
S4.4	248,82		Parcheggio Via San Marco
S4.5	346,21		Parcheggio Via San Marco
TOTALE:	9.279,65	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.9 - PdZ Santu Nigola 2	
S1 di C1.9 (mq):	23,32
S3 di C1.9 (mq):	7.998,81
S4 di C1.9 (mq):	1.257,52
di cui:	
S attuate (mq):	6.523,23
S non attuate (mq):	2.756,42

PIANO ATTUATIVO: C1.10 - PdL F.Ili Serri
Con prot. N.3953URB del 18/07/1974 la Regione Sardegna ha trasmesso al Comune di Selargius il decreto di nulla-osta n°517 del 18/07/1974 per la lottizzazione. Nel decreto si da atto che: <i>il piano di lottizzazione è da ritenersi un piano di completamento di un'area già in gran parte compromessa ; nelle immediate adiacenze esistono aree a destinazione di verde pubblico e di servizi di quartiere .</i>
Quindi in sostanza la volumetria assentita è solo di tipo residenziale che fruisce dei servizi pubblici delle aree adiacenti in località Santa Lucia tuttora non attuate. Poichè l'indice territoriale è di 1,592 mc/mq e l'indice fondiario di 2,196 mc/mq, di fatto tali area è di fatto assimilabile ad una Zona B.

PIANO ATTUATIVO: C1.11 - PdL Bie Pauli (Cogoni Antonio)			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	112,48		Area da attuare Via 2 Giugno
S3.2	228,85		Area da attuare Via 2 Giugno
S3.3	272,60		Area da attuare Via 2 Giugno
S3.4	149,80		Area da attuare Via Crispi
S3.5	1.783,12		Area da attuare Via Crispi
S4.1	401,86		Parcheeggio Via 2 Giugno attuato in parte
TOTALE:	2.948,71	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.11 - PdL Bie Pauli (Cogoni Antonio)	
S3 di C1.11 (mq):	2.546,85
S4 di C1.11 (mq):	401,86
di cui:	
S attuate (mq):	401,86
S non attuate (mq):	2.546,85

PIANO ATTUATIVO: C1.12 - PdL San Lussorio			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2.1	7.311,95	9.486,12	R.S.A. Via 2 Giugno
S3.1	747,54		Aiuola Via della Libertà
S3.2	270,18		Aiuola Via della Libertà
S3.3	674,31		Area da attuare Via della Libertà
S3.4	2.122,32		Area da attuare pressi Via delle Ninfee
S3.5	347,52		Area da attuare Via delle Primule
S3.6	6.371,15		Piazza Via 2 Giugno - traversa Via della Libertà
TOTALE:	17.844,97	9.486,12	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.12 - PdL San Lussorio	
S2 di C1.12 (mq):	7.311,95
S3 di C1.12 (mq):	10.533,02
di cui:	
S attuate (mq):	14.700,82
S non attuate (mq):	3.144,15

PIANO ATTUATIVO: C1.13 - PdL Santu Luxori			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	5.696,05		Piazza Via Segni ang.Via Allende
S3.2	706,98		Parco Via Allende
S4.1	66,66		Parcheggio traversa Via Segni
S4.2	706,92		Parcheggio traversa Via Segni
TOTALE:	7.176,61	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.13 - PdL Santu Luxori	
S3 di C1.13 (mq):	6.403,03
S4 di C1.13 (mq):	773,58
di cui:	
S attuate (mq):	7.176,61
S non attuate (mq):	0,00

PIANO ATTUATIVO: C1.14 - PdL Salux			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2.1	1.785,39		Area da attuare pressi Via Segni
S3.1	1.307,04		Parco Via Allende
S3.2	430,98		Area da attuare Via Allende
S4.1	49,93		Parcheggio Via Palmas
S4.2	167,23		Parcheggio Via Palmas
S4.3	32,09		Parcheggio Via Allende
S4.4	239,51		Parcheggio pressi Via Allende
TOTALE:	4.012,17	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.14 - PdL Salux	
S2 di C1.14 (mq):	1.785,39
S3 di C1.14 (mq):	1.738,02
S4 di C1.14 (mq):	488,76
di cui:	
S attuate (mq):	1.795,80
S non attuate (mq):	2.216,37

PIANO ATTUATIVO: C1.15 - PdL Canelles			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	2.414,36	2.618,98	Scuola Via Einaudi
S2-S3.1	7.955,40		Parco attuato in parte Via Allende
S3.1	1.217,75		Parco Via Allende ang. Via Segni
S4.1	44,92		Parcheggio Via Segni
S4.2	114,65		Parcheggio Via Nonnis ang. Via Segni

S4.3	56,14		Parcheeggio traversa Via Segni
S4.4	105,57		Parcheeggio Via Palmas
S4.5	130,07		Parcheeggio Via Einaudi ang. Via Nonnis
S4.6	360,52		Parcheeggio Via Einaudi
S4.7	180,00		Parcheeggio Via Einaudi
S4.8	518,89		Parcheeggio Via Einaudi
S4.9	61,41		Parcheeggio Via Segni
TOTALE:	13.159,68	2.618,98	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.15 - PdL Canelles			
S1 di C1.15 (mq):	2.414,36		
S2 - S3 di C1.15 (mq):	7.955,40		in parte classificata anche S3 e attuata in parte come S3
S3 di C1.15 (mq):	1.217,75		
S4 di C1.15 (mq):	1.572,17		
di cui:			
S attuate (mq):	13.159,68		
S non attuate (mq):	0,00		

PIANO ATTUATIVO: C1.16 - PdL Su Coddu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	5.392,37		Area da attuare Via De Gasperi
S3.2	582,30		Piazza Via De Gasperi - Via La Malfa
S3.3	258,18		Piazzetta Via Togliatti ang.Via Nenni
S4.1	673,73		Parcheeggio Via De Gasperi
S4.2	206,12		Parcheeggio Via De Gasperi
TOTALE:	7.112,70	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.16 - PdL Su Coddu			
S3 di C1.16 (mq):	6.232,85		
S4 di C1.16 (mq):	879,85		
di cui:			
S attuate (mq):	1.720,33		
S non attuate (mq):	5.392,37		

PIANO ATTUATIVO: C1.17 - PdL Canelles - San Lussorio			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2-S3.1	2.706,68		Area da attuare Via Lussu
S2-S3.2	2.606,12		Area da attuare Via Trieste - traversa Via Crispi
S2-S3.3	1.665,48		Area da attuare pressi Via Trieste
S3.1	50,05		Aiuola Via Lussu
S3.2	41,84		Aiuola pressi Via Lussu
S3.3	1.579,15		Piazza Via della Libertà - Via Allende
S3.4	387,41		Area da attuare Via Trieste
S3.5	605,13		Aiuola Via Crispi
S4.1	421,67		Parcheeggio Via Lussu
S4.2	82,79		Parcheeggio da attuare Via Allende
S4.3	163,52		Parcheeggio da attuare Via Allende
S4.4	464,64		Parcheeggio Via Allende
S4.5	427,49		Parcheeggio Via Crispi
TOTALE:	11.201,97	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.17 - PdL Canelles - San Lussorio	
S2 -S3 di C1.17 (mq):	6.978,28
S3 di C1.17 (mq):	2.663,58
S4 di C1.17 (mq):	1.560,11
di cui:	
S attuate (mq):	3.589,97
S non attuate (mq):	7.612,00

PIANO ATTUATIVO: C1.18 - PdL Parco Verde			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1-S2.1	1.921,75		Area da attuare Via Angioy
S3.1	2.584,33		Area da attuare Via Angioy - Via Satta
S4.1	366,39		Parcheggio Via Satta
S4.2	200,25		Parcheggio Via Satta
TOTALE:	5.072,72	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.18 - PdL Parco Verde	
S1 -S2 di C1.18 (mq):	1.921,75
S3 di C1.18 (mq):	2.584,33
S4 di C1.18 (mq):	566,64
di cui:	
S attuate (mq):	566,64
S non attuate (mq):	4.506,08

PIANO ATTUATIVO: C1.19 - PdL Bie Palma (Ing. Cogoni)			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	326,60		Area da attuare Via Tirana
S3.2	7.575,93		Area da attuare Viale Vienna
S4.1	89,43		Parcheggio traversa Via Tirana
S4.2	175,04		Parcheggio traversa Via Tirana
S4.3	229,31		Parcheggio da attuare Viale Vienna
S4.4	527,35		Parcheggio Viale Vienna
TOTALE:	8.923,66	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.19 - PdL Bie Palma (Ing. Cogoni)	
S3 di C1.19 (mq):	7.902,53
S4 di C1.19 (mq):	1.021,13
di cui:	
S attuate (mq):	791,82
S non attuate (mq):	8.131,84

PIANO ATTUATIVO: C1.20 - PdL Putzu - Bie Pauli			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2.1	4.084,50	3.886,78	Centro per disabili Via Atene ang. Via Praga
S3.1	2.057,28		Piazza Parigi
S4.1	438,56		Parcheggio Via Trieste
S4.2	215,99		Parcheggio Via Praga

S4.3	260,58		Parcheeggio Via Belgrado
TOTALE:	7.056,91	3.886,78	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.20 - PdL Putzu - Bie Pauli			
S2 di C1.20 (mq):	4.084,50		
S3 di C1.20 (mq):	2.057,28		
S4 di C1.20 (mq):	915,13		
di cui:			
S attuate (mq):	7.056,91		
S non attuate (mq):	0,00		

PIANO ATTUATIVO: C1.21 - PdL Cardia - Bie Pauli			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	1.526,78		Piazza Parigi
S4.1	254,56		Parcheeggio Vico Parigi
TOTALE:	1.781,34	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.21 - PdL Cardia - Bie Pauli			
S3 di C1.21 (mq):	1.526,78		
S4 di C1.21 (mq):	254,56		
di cui:			
S attuate (mq):	1.781,34		
S non attuate (mq):	0,00		

PIANO ATTUATIVO: C1.22 - PdL Bie Palma (Loddo)			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	1.982,55		Area alberata Via Pira ang. Via Dessy
S4.1	222,16		Parcheeggio Via Dessy
TOTALE:	2.204,71	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.22 - PdL Bie Palma (Loddo)			
S3 di C1.22 (mq):	1.982,55		
S4 di C1.22 (mq):	222,16		
di cui:			
S attuate (mq):	2.204,71		
S non attuate (mq):			

PIANO ATTUATIVO: C1.23 - PdL Man.Dei.			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	3.007,76	2.795,91	Scuola Via Bixio - Via Moro
S4.1	8,91		Parcheeggio Via Istria
S4.2	122,39		Parcheeggio Via Istria
S4.3	192,36		Parcheeggio Via Istria
TOTALE:	3.331,42	2.795,91	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.23 - PdL Man.Dei.			
S1 di C1.23 (mq):	3.007,76		
S4 di C1.23 (mq):	323,66		

di cui:		
S attuate (mq):	3.331,42	
S non attuate (mq):	0,00	

PIANO ATTUATIVO: C1.24 - PdL Sa Serrianedda			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	8.822,60	8.729,85	Scuola Via Custoza
S3.1	1.043,51		Area da attuare Via Custoza
S4.1	91,73		Parcheggio da attuare
S4.2	1.701,87		Parcheggio da attuare
S4.3	127,94		Parcheggio da attuare Via Puccini
TOTALE:	11.787,65	8.729,85	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.24 - PdL Sa Serrianedda	
S1 di C1.24 (mq):	8.822,60
S3 di C1.24 (mq):	1.043,51
S4 di C1.24 (mq):	1.921,54
di cui:	
S attuate (mq):	8.822,60
S non attuate (mq):	2.965,05

PIANO ATTUATIVO: C1.25 - PdL Terr' e Forru (Putzu Igino)			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.2	2.394,90		Piazza Via Campi Elisi
S4.1	350,52		Parcheggio Via Campi Elisi
TOTALE:	2.745,42	0,00	

L'area S3.1 di Zona C costituisce lo standard della sottozona C1.45 stralciata dal Piano C1.25 adiacente e interessata da interventi oggetto di condono edilizio.

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.25 - PdL Terr' e Forru (Putzu Igino)	
S3 di C1.25 (mq):	2.394,90
S4 di C1.25 (mq):	350,52
di cui:	
S attuate (mq):	2.745,42
S non attuate (mq):	0,00

PIANO ATTUATIVO: C1.26 - PdL Terr' e Forru - Bie Settimu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	1.716,86		Area da attuare Via Lazio
S3.2	288,50		Area da attuare Via Emilia
S3.3	175,20		Area da attuare Via Emilia
S3.4	125,92		Area da attuare Via Emilia ang. Via Romagna
S3.5	158,43		Area alberata Via Romagna
S3.6	43,42		Area alberata Via Romagna
S3.7	183,61		Area da attuare Via Romagna
S3.8	1.455,85		Parco della Pace Via Campi Elisi
S3.9	4.966,12		Parco della Pace Via Campi Elisi
S3.10	152,63		Aiuola Via Campi Elisi

S3.11	996,43		Piazza Via Campi Elisi ang. Via Roma
S4.1	188,94		Parcheggio Via Romagna
S4.2	65,91		Parcheggio Via Romagna
S4.3	232,74		Parcheggio Via Campi Elisi
S4.4	1.434,73		Parcheggio Via Campi Elisi
TOTALE:	12.185,29	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.26 - PdL Terr' e Forru - Bie Settimu		
S3 di C1.26 (mq):	10.262,97	
S4 di C1.26 (mq):	1.922,32	
di cui:		
S attuate (mq):	9.695,20	
S non attuate (mq):	2.490,09	

PIANO ATTUATIVO: C1.28 - PdL Sant' Antonio			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2-S3.1	2.993,50	3.114,72	Poliambulatorio ASL Via Mazzini
S4.1	228,08		Parcheggio Via Colombo
S4.2	152,13		Parcheggio Via Vespucci
S4.3	199,29		Parcheggio Via Vespucci
TOTALE:	3.573,00	3.114,72	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.28 - PdL Sant' Antonio		
S2 - S3 di C1.28 (mq):	2.993,50	
S4 di C1.28 (mq):	579,50	
di cui:		
S attuate (mq):	3.573,00	
S non attuate (mq):	0,00	

PIANO ATTUATIVO: C1.29 - PdL Santu Nigola - Bie Settimu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	540,27		Scuola Via Canova - Parcheggi
S1.2	2.998,80	2.600,07	Scuola Via Canova
TOTALE:	3.539,07	2.600,07	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.29 - PdL Santu Nigola - Bie Settimu		
S1 di C1.29 (mq):	3.539,07	
di cui:		
S attuate (mq):	3.539,07	
S non attuate (mq):	0,00	

PIANO ATTUATIVO: C1.30 - PdL Bie Mara			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	1.430,31		Parco pressi Via Sant'Anna
TOTALE:	1.430,31	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.30 - PdL Bie Mara		
S3 di C1.30 (mq):	1.430,31	

di cui:		
S attuate (mq):	1.430,31	
S non attuate (mq):	0,00	

PIANO ATTUATIVO: C1.31 - PdL Santu Nigola (Cara Marco e piu')

AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2-S3.1	1.394,27		Area da attuare Via San Mauro
S4.1	151,91		Parcheggio Via San Nicolò
TOTALE:	1.546,18	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.31 - PdL Santu Nigola (Cara Marco e piu')

S2 - S3 di C1.31 (mq):	1.394,27
S4 di C1.31 (mq):	151,91
di cui:	
S attuate (mq):	151,91
S non attuate (mq):	1.394,27

PIANO ATTUATIVO: C1.32 - PdL San Nicolo' 3 (Cara Maria)

AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	2.949,03	2.802,49	Scuola Via Da Vinci
S4.1	107,73		Parcheggio Via Santa Elisabetta
S4.2	206,33		Parcheggio Via Buonarroti
S4.3	148,10		Parcheggio Via Botticelli
TOTALE:	3.411,19	2.802,49	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.32 - PdL San Nicolo' 3 (Cara Maria)

S1 di C1.32 (mq):	2.949,03
S4 di C1.32 (mq):	462,16
di cui:	
S attuate (mq):	3.411,19
S non attuate (mq):	0,00

PIANO ATTUATIVO: C1.33 - PdL Tranzellida (ex C.E.M.)

AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	2.338,95	2.618,98	Scuola Via Monte Bianco
S2.1	1.389,38		Area da attuare Via Monte Rosa - Via Monte Gran Sasso
S2.2	3.890,01		Area da attuare Via Monte Bianco
S3.1	114,51		Area da attuare Via Monte Grappa
S3.2	904,61		Aiuola Via Monte Marmolada
S3.3	402,68		Area da attuare Via Monte Marmolada
S3.4	824,41		Area da attuare Via Piero Della Francesca
S3.5	1.474,07		Area da attuare Via Monte Rosa
S3.6	107,63		Area da attuare Via Monte Monviso
S3.7	156,17		Area da attuare Via Monte Monviso
S3.8	2.191,01		Area da attuare Via Monte Bernina - Via Monte Gennargentu
S3.9	1.642,55		Area da attuare pressi Via Metastasio
S3.10	182,24		Area da attuare Via Monte Bernina
S3.11	481,91		Area da attuare Via Monte Bianco
S3.12	4.013,95		Area da attuare Via Monte Bianco

S3.13	385,34		Area da attuare Via Monte Bianco
S3.14.a	11,15		Area da attuare Via Piero Della Francesca - Via Monte Rosa
S3.14.b	3.494,66		Area da attuare Via Piero Della Francesca - Via Monte Bianco
S3.15	253,29		Area da attuare Via Monte Bianco
S3.16	340,95		Aiuola Via Monte Cervino
S3.17	5.053,88		Area da attuare Via de' Medici - Via Monte Cervino
S4.1	61,82		Parcheggio Via Monte Grappa
S4.2	251,32		Parcheggio Via Monte Marmolada
S4.3	343,70		Parcheggio Via Monte Gran Sasso
S4.4	243,81		Parcheggio Via Monte Rosa
S4.5	249,48		Parcheggio Via Monte Rosa
S4.6	223,92		Parcheggio Via Monte Gran Sasso
S4.7	32,35		Parcheggio Via Monte Monviso
S4.8	38,08		Parcheggio Via Monte Monviso
S4.9	41,70		Parcheggio Via Monte Monviso
S4.10	42,28		Parcheggio Via Monte Gennargentu
S4.11	61,89		Parcheggio Via Monte Bernina
S4.12	144,84		Parcheggio Via Monte Bianco
S4.13	84,52		Parcheggio Via Monte Rosa
S4.14	466,97		Parcheggio Via Monte Bianco
S4.15	85,39		Parcheggio Via Monte Bianco
S4.16	84,90		Parcheggio Via Monte Serpedi
S4.17	120,81		Parcheggio Via Monte Gran Sasso
S4.18	110,29		Parcheggio Via Monte Bianco
S4.19	68,92		Parcheggio Via Monte Limbara
S4.20	165,96		Parcheggio Via Monte Cervino
TOTALE:	32.576,30	2.618,98	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.33 - PdL Tranzellida (ex C.E.M.)		
S1 di C1.33 (mq):	2.338,95	
S2 di C1.33 (mq):	5.279,39	in parte classificata anche S3 e attuata in parte come S3
S3 di C1.33 (mq):	22.035,01	
S4 di C1.33 (mq):	2.922,95	
di cui:		
S attuate (mq):	6.507,46	
S non attuate (mq):	26.068,84	

PIANO ATTUATIVO: C1.34 - PdL Aresu Bruno			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S3.1	228,19		Area da attuare Via Monte Bernina
S3.2	219,24		Area da attuare Via Monte Bernina
TOTALE:	447,43	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.34 - PdL Aresu Bruno	
S3 di C1.34 (mq):	447,43
di cui:	
S attuate (mq):	0,00
S non attuate (mq):	447,43

PIANO ATTUATIVO: C1.35 - PdL Apice			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	2.660,35	2.278,64	Scuola Via Boiardo
S3.1	2.686,63		Area da attuare Via Metastasio
S3.2	86,75		Area da attuare Via Metastasio
S3.3	4.309,08		Parco Piazza Boiardo
S4.1	323,82		Parcheggio Via Metastasio
S4.2	455,23		Parcheggio Via Boiardo
S4.3	120,70		Parcheggio Via Boiardo
S4.4	185,71		Parcheggio Via Boiardo
S4.5	549,35		Parcheggio da attuare Via Metastasio
S4.6	632,62		Parcheggio Via Metastasio
TOTALE:	12.010,24	2.278,64	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.35 - PdL Apice	
S1 di C1.35 (mq):	2.660,35
S3 di C1.35 (mq):	7.082,46
S4 di C1.35 (mq):	2.267,43
di cui:	
S attuate (mq):	8.687,51
S non attuate (mq):	3.322,73

PIANO ATTUATIVO: C1.36 - PdL Su Pranu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	20,30		Scuola Via Boiardo
S1.2	7.769,59	9.520,12	Scuola Via Ariosto
S1.3	2.228,91	364,97	Scuola Via Machiavelli
S2.1	1.315,57	1.921,86	Uffici comunali sede decentrata - Su Planu
S2.2	3.473,53		Chiesa Spirito Santo Via de' Medici
S3.1	4,66		Area da attuare Via Petrarca
S3.2	5.437,10		Parco Via Boiardo
S3.3	7.153,58		Parco Piazza Boiardo
S3.4	4.115,50		Parco Via Ariosto
S3.5	777,64		Sagrato Chiesa Via de' Medici
S3.6	3.850,34		Campo da calcio Via Machiavelli
S4.1	199,36		Parcheggio Via Boiardo
S4.2	229,80		Parcheggio Via Cavalcanti
S4.3	102,51		Parcheggio Via Boiardo
S4.4	140,36		Parcheggio Via Boiardo
S4.5	785,41		Parcheggio Via de' Medici
S4.6	1.037,01		Parcheggio Piazza Boiardo
S4.7	65,78		Parcheggio Piazza Boiardo
S4.8	452,55		Parcheggio Via de' Medici
S4.9	223,92		Parcheggio Via de' Medici
S4.10	257,57		Parcheggio Via Ariosto
S4.11	237,34		Parcheggio Via Boccaccio
S4.12	313,91		Parcheggio Via Ariosto
TOTALE:	40.192,24	11.806,95	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.36 - PdL Su Pranu	
S1 di C1.36 (mq):	10.018,80
S2 di C1.36 (mq):	4.789,10
S3 di C1.36 (mq):	21.338,82
S4 di C1.36 (mq):	4.045,52
di cui:	
S attuate (mq):	40.187,58
S non attuate (mq):	4,66

PIANO ATTUATIVO: C1.37 - PdL Su Planu II			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	4.325,20	1.836,78	Scuola Via Machiavelli
S1.2	395,72		Scuola Via Machiavelli - Parcheggio
S3.1	3.642,52		Parco Via Machiavelli
S3.2	5.859,34		Campo da calcio Via Machiavelli
S4.1	300,68		Parcheggio Via Machiavelli
S4.2	670,76		Parcheggio Via Machiavelli
TOTALE:	15.194,22	1.836,78	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.37 - PdL Su Planu II		
S1 di C1.37 (mq):	4.720,92	
S3 di C1.37 (mq):	9.501,86	
S4 di C1.37 (mq):	971,44	
di cui:		
S attuate (mq):	15.194,22	
S non attuate (mq):	0,00	

PIANO ATTUATIVO: C1.38 - PRU Su Planu			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S2.1	5.213,72		Area da attuare Via Loni - Via Montanaru
S2.2	832,82		Area da attuare Via Pirandello
S2.3	2.346,78		Area da attuare Via Loni
S3.1a	3.768,68		Area da attuare Via Mossa
S3.1b	68,13		Area da attuare Via Mossa
S3.2	15.111,44		Area da attuare Via Mossa
S3.3	871,00		Area da attuare Via Mossa
S3.4	19,40		Area da attuare Via Mossa
S3.5	63,14		Area da attuare pressi Via Mossa
S3.6	1.916,89		Area da attuare pressi Via Mossa
S3.7	328,04		Area da attuare Via Montanaru
S3.8	37,58		Area da attuare Via Montanaru
S3.9	90,12		Parco pubblico (area attuata con il PdL Apice)
S3.10	71,08		Area da attuare Via Montanaru
S3.11	323,52		Area da attuare Via Montanaru
S3.12	152,57		Area da attuare Via Montanaru
S3.13	344,99		Area da attuare Via Montanaru
S3.14	7,04		Area da attuare Via Montanaru
S3.15	107,18		Area da attuare Via Montanaru

S3.16	590,85		Area da attuare Via Montanaru
S3.17	1.474,90		Area da attuare Via Montanaru
S3.18	3.708,39		Area da attuare Via Montanaru
S3.20	833,04		Area da attuare Via Montanaru
S3.24	662,79		Area da attuare Via Loni
S3.25	551,92		Area da attuare Via Montanaru
S3.26	344,26		Area da attuare Via Loni
S3.27	558,39		Parcheeggio Via Loni
S3.28	730,82		Parcheeggio Via Loni
S3.29	571,84		Area alberata Via Araolla
S3.30a	2.342,43		Area da attuare Via Araolla
S3.30b	2.532,38		Area da attuare Via Peretti ang. Via Araolla
S3.31	266,33		Area da attuare Via Peretti
S4.1	62,46		Parcheeggio Via Mossa
S4.2	75,72		Parcheeggio Via Mossa
S4.3	52,01		Parcheeggio Via Mossa
S4.4	32,08		Parcheeggio Via Mossa
S4.5	40,24		Parcheeggio Via Mossa
S4.6	26,89		Parcheeggio da attuare Via Mossa
S4.7	82,12		Parcheeggio da attuare Via Mossa
S4.8	549,56		Parcheeggio Via Mossa
S4.9	24,94		Parcheeggio da attuare Via Mossa
S4.10	430,56		Parcheeggio da attuare Via Mossa
S4.11	766,36		Parcheeggio da attuare Via Quasimodo
S4.12	90,14		Parcheeggio da attuare Via Mossa
S4.13	98,00		Parcheeggio attuato Via Montanaru
S4.14	120,30		Parcheeggio attuato Via Montanaru
S4.15	221,16		Parcheeggio attuato Via Montanaru
S4.16	220,62		Parcheeggio da attuare Via Montanaru
S4.17	128,20		Parcheeggio Via Pirandello
S4.18	412,43		Parcheeggio da attuare Via Montanaru
S4.19	470,43		Parcheeggio da attuare Via Montanaru
S4.20	72,26		Parcheeggio Via Loni
S4.21	989,19		Parcheeggio da attuare Via Montanaru
S4.22	40,48		Parcheeggio Via Loni
S4.23	201,15		Parcheeggio Via Loni
S4.24	695,51		Area da attuare Via Montanaru
TOTALE:	52.745,27	0,00	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.38 - PRU Su Planu	
S2 di C1.38 (mq):	8.393,32
S3 di C1.38 (mq):	38.449,14
S4 di C1.38 (mq):	5.902,81
di cui:	
S attuate (mq):	3.644,79
S non attuate (mq):	49.100,48

PIANO ATTUATIVO: C1.39 - PRU Is Corrias			
AREA Standard	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DENOMINAZIONE
S1.1	2.447,52		Area da attuare località Su Pezzu Mannu

S1.2	3.646,55		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S1.3	6.147,84		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S1.5	4.432,37		Area da attuare Via Is Corrias
S1.6	4.043,89		Area da attuare Via Is Corrias
S1.7	2.381,11	2.618,98	Scuola Via Gallura
S2.1	4.984,10		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S2.2	5.589,98		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S2.4	557,73		Area da attuare Via Goceano
S2.5	8.076,50		Chiesa San Tarcisio Martire Via Gallura
S3.1	1.930,69		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.2	3.395,56		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.3	3.030,25		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.4.a	4.941,12		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.4.b	970,33		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.4.c	3,24		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.5	383,19		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.6.a	1.419,55		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.6.b	924,33		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.7	468,37		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.8	1.303,43		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.9	4.317,90		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.10	1.167,83		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.11	6.489,68		Area da attuare località Su Pezzu Mannu
S3.14	835,88		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.15	25,54		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.16	1.472,47		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.17	1.734,01		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.18	184,57		Area da attuare pressi Via Goceano
S3.20	2.220,41		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.21	3.333,42		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.22	3.199,31		Area da attuare Via Is Corrias
S3.23	1.143,30		Area da attuare Via Barbagia
S3.24	121,64		Area da attuare Via Barbagia
S3.26	4.217,41		Area da attuare Via Is Corrias
S3.27	10.567,37		Area da attuare Via Gallura
S3.28	5.720,38		Area da attuare Via Is Corrias
S3.29	524,82		Area da attuare Via Is Corrias
S3.30	229,85		Area da attuare Via Is Corrias
S3.31	392,45		Area da attuare Via Is Corrias
S3.32	3.342,65		Area da attuare Vico Il Is Corrias
S3.33	690,53		Area da attuare Via Baronia
S3.34	1.565,37		Area da attuare Via Is Corrias
S3.35	5.753,53		Area da attuare Via Is corrias
S3.36	4.515,68		Area da attuare Via Sulcis
S3.37	1.841,38		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.38	4.315,35		Area da attuare pressi S.S. 554
S3.39	7.760,85		Area da attuare Via Sulcis
S3.40	515,19		Area da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S3.41	34,59		Area da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S3.42	1.420,98		Area da attuare localita' Su Pezzu Mannu

S3.43	201,66		Area da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S1-S2-S3.1	2.980,48		Area da attuare pressi S.S. 554
S1-S2-S3.2	3.234,71		Area da attuare pressi S.S. 554
S1-S2-S3.3	619,84		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S1-S2-S3.4	192,17		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S1-S2-S3.5	298,58		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S1-S2-S3.6	1.429,58		Area da attuare Via Goceano
S1-S2-S3.7	477,97		Area da attuare pressi Via Is Corrias
S4.1	297,68		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.2	1.302,46		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.3	304,54		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.4	223,33		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.5	1.521,03		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.6	3.711,51		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.7	817,90		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.8	125,90		Parcheggio da attuare Via Goceano
S4.9	157,04		Parcheggio da attuare Via Goceano
S4.10	54,70		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S4.11	176,01		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S4.12	317,35		Parcheggio da attuare Via Barbagia
S4.13	89,07		Parcheggio da attuare Via Barbagia
S4.15	281,25		Parcheggio da attuare Via Baronia
S4.16	426,84		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S4.17	524,68		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S4.18	2.402,11		Parcheggio da attuare Via Nurra
S4.19	2.465,59		Parcheggio da attuare Via Sulcis
S4.20	411,47		Parcheggio da attuare Via Campidano
S4.21	979,59		Parcheggio da attuare Via Sulcis
S4.22	97,90		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S4.23	98,15		Parcheggio da attuare localita' Is Corrias
S4.24	639,01		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
S4.25	920,96		Parcheggio da attuare localita' Su Pezzu Mannu
TOTALE:	168.513,05	2.618,98	

Riepilogo PIANO ATTUATIVO: C1.39 - PRU Is Corrias		
S1 di C1.39 (mq):	23.099,28	
S2 di C1.39 (mq):	19.208,31	
S3 di C1.39 (mq):	98.626,06	
S1-S2-S3 di C1.39 (mq):	9.233,33	
S4 di C1.39 (mq):	18.346,07	
di cui:		
S attuate (mq):	10.457,61	
S non attuate (mq):	158.055,44	

Riepilogo complessivo standard Piani Attuativi Sottozona C1	
S1 (mq):	108.842,50
S2 (mq):	102.065,08
S3 (mq):	386.803,41
S4 (mq):	77.720,50
Totale S (mq):	675.431,49
di cui:	
S attuate (mq):	248.697,32
S non attuate (mq):	426.734,17

Considerando anche l'area standard associata alla sottozona C1.45 stralciata dal PdL C.25

S3.1	101,87	loc. Terr e Forru da attuare
------	--------	------------------------------

si ottiene il totale delle aree standard della Sottozona C1:

Totale S (mq):	675.533,36
-----------------------	-------------------

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
TOTALE	26.695.308,35	100,00

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
TOTALE	26.695.308,35	100,00

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 - H - S -VIAB.	115.445,41	0,43
D di nuova espansione	E	320.636,07	1,20
G di nuova espansione	E - H - S -VIAB.	869.695,02	3,26
TOTALE		1.395.165,45	5,23

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)	(%)
C3.2	H1	15.723,17	0,06
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
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	E	18.192,56	0,07
G1.6	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
TOTALE		1.395.165,45	5,23

ZONE URBANISTICHE PUC	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
A	250.710,93	0,94
S di Zona A	78.394,22	0,29
B	758.008,77	2,84
S di B attuate	221.005,20	0,83
S di B non attuate	183.857,32	0,69
C1 attuate	1.952.438,22	7,31
C1 non attuate	449.613,87	1,68
C3 di nuova espansione	147.874,01	0,55
D attuate	788.067,61	2,95
D non attuate	98.371,65	0,37
D di nuova espansione	436.048,07	1,63
E	18.496.591,01	69,29
VIAB in Zona E	224.088,63	0,84
G attuate	402.996,23	1,51
G non attuate	27.598,97	0,10
G di nuova espansione	1.001.171,89	3,75
H	373.862,33	1,40
VIAB Area Urbana	804.609,42	3,01
TOTALE	26.695.308,35	100,00

Dettaglio principali nuove aree di espansione del PUC	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
C 3.2	96.857,37	0,36
C 3.3	50.666,12	0,19
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	51.487,27	0,19
G 1.15	24.658,50	0,09
G 1.18	452.048,04	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
TOTALE	1.471.225,28	5,51

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PUC	Superfici	Percentuali rispetto al totale della superficie comunale
	(mq)	(%)
Aree attuate	24.350.772,57	91,22
Aree non attuate	759.441,81	2,84
C di nuova espansione	147.874,01	0,55
D di nuova espansione	436.048,07	1,63
G di nuova espansione	1.001.171,89	3,75
TOTALE	26.695.308,35	100,00

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

PREMESSA

Il presente allegato ha la finalità di illustrare in relazione agli insediamenti produttivi: l'analisi dello stato di fatto del Comune di Selargius, la stima del fabbisogno emergente e i motivi che hanno generato nel PUC la scelta di aumentare le Zone D già esistenti.

INQUADRAMENTO GENERALE

La zona artigianale, industriale e commerciale di Selargius è ubicata a ridosso della SS554 ed è attraversata dalla ex SP76 per Settimo San Pietro, Sinnai, Maracalagonis, che la divide in due, per poi ricongiungersi con la SS125 che collega il cagliaritano con l'Ogliastra e il Sarrabus Gerrei. Sempre dalla strada ex SP76, attraversando il centro abitato di Settimo S.P., si raggiunge il Parteolla. Tale area è vicinissima al confine comunale di Quartucciu e a quello di Settimo San Pietro e alle relative Zone D.

Trattasi di un'area altamente accessibile, che risente tuttavia della inadeguatezza fisica e funzionale delle infrastrutture viarie che la collegano con il territorio; tali problematiche però verranno a breve superate grazie all'adeguamento della SS554, che potenzierà la già forte specializzazione nel settore terziario dell'area.

La realizzazione della Zona Industriale di Selargius a suo tempo risultava coerente sia con il Piano Regolatore Generale del Comune di Selargius sia con le direttrici di sviluppo del Piano Regolatore del Consorzio dell'area industriale di Cagliari.

Il Piano Particolareggiato della Zona Industriale è stato approvato con Decreto Regionale n°164/U del 20/02/1979, che, secondo quanto stabilito dalla Deliberazione di C.C.42 del 19/02/1979, conteneva al suo interno un Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), di carattere industriale e artigianale, ai sensi dell'art.27 della L.865 del 20/10/1971. Il PIP, di iniziativa pubblica, è stato approvato con Decreto Regionale n°291/U del 09/03/1982 a cui è seguito poi un altro Decreto, il n°1764/U del 27/12/1984.

A suo tempo la decisione di prevedere un PIP all'interno del Piano Particolareggiato della Zona D, nasceva dall'esigenza di poter offrire una sufficiente quantità di aree a basso costo, in una situazione di mercato con una notevolissima domanda di tali aree, domanda di gran lunga eccedente l'offerta, che aveva provocato un aumento considerevole del prezzo, risultante inaccessibile per una larga fascia di piccoli imprenditori, soprattutto artigiani, e per

le Cooperative di produzione, a favore dei quali fu, appunto, assunta la sopraddetta deliberazione di Consiglio Comunale.

Tale scelta pianificatoria, per quel periodo del tutto innovativa, era il tentativo degli amministratori del tempo di introdurre un primo concetto di perequazione/compensazione urbanistica. Secondo la logica del PIP la definizione dei lotti, laddove possibile, coincideva con una porzione di una particella catastale il cui complemento diveniva lotto di Zona D del Piano Particolareggiato e quindi privo dei vincoli tipici imposti dalla Legge 865/71. L'attuazione del lotto privato, di solito, avveniva scomputando gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il pagamento dell'esproprio del lotto PIP. In altri casi, invece, l'edificazione privata avveniva con una compensazione di cessioni di aree per strade e servizi, se il concessionario deteneva aree all'interno della Zona D.

Il PUC in adeguamento al PPR e al PAI ha riclassificato tali due Piani attuativi con il codice D2.1, secondo le specifiche del PPR.

Gli imprenditori si sono costituiti in un consorzio denominato CATAIS (Consorzio Assistenza e Tutela Attività Industriali Sud Sardegna) ed hanno coinvolto anche gli enti locali (comuni e province) ed enti di diritto pubblico quali Camera di Commercio, Confartigianato ecc.

Le zone industriali di Selargius, Settimo San Pietro, Quartucciu sono state finanziate dell'Assessorato Regionale alla programmazione con i fondi della LR14/1996. Nell'ambito degli accordi del PIA denominato Cagliari-sud-est, poiché il Comune di Monserrato non aveva, e non ha tuttora, aree a destinazione artigianale, è stato concordato che alle richieste presentate al Comune di Selargius dagli imprenditori di Monserrato vi facesse fronte il Comune di Selargius, applicando ai predetti imprenditori le stesse agevolazioni degli imprenditori operanti nel territorio di Selargius. A tal fine venne sottoscritto un protocollo di intesa nel quale i comuni beneficiari dei contributi regionali si impegnavano a:

- 1) Comuni di Settimo San Pietro e di Selargius ad unire le due zone industriali;
- 2) Comune di Quartucciu a collegare la vicina zona industriale a quelle di Selargius e Settimo San Pietro con una viabilità corrente parallelamente alla SS 554. (Tale previsione si concretizzerà a breve con i lavori di adeguamento della SS 554.)

- 3) Predisporre gli avvisi pubblici di affidamento dei lotti a condizione che l'impresa partecipante avesse aderito al PIA a prescindere dalla provenienza dell'azienda, se esistente o dalla sede della società. Obiettivo primario era creare posti di lavoro e disinquinare i centri abitati-residenziali da attività inquinanti e/o rumorose;
- 4) Realizzare nel Comune di Selargius un centro servizi a sostegno dell'imprenditoria dei quattro Comuni aderenti al PIA Cagliari-Sud-Est. Il centro servizi oggi è in fase di collaudo e saranno bandite a breve le procedure per la sua gestione.

Secondo gli accordi, ancora validi, il polo artigianale dei quattro Comuni è destinato ad ospitare le attività artigianali di piccole e medie dimensioni, a soddisfare una domanda alla quale il CASIC, di allora e di oggi, non è in grado di dare risposta poiché il CASIC è orientato a soddisfare la domanda della media e soprattutto della grande industria. La lontananza dei lotti dai centri abitati ha fatto sì che gli imprenditori artigiani e i depositi commerciali si siano ubicati in tali zone.

L'appetibilità della zona è dimostrata dalle numerose attività che sono sorte, anche in modo spontaneo, lungo la SS 554. Spontaneismo che, con gli accordi del 1997, si è cercato di razionalizzare dando le opportunità di insediarsi nelle zone artigianali di Selargius, Settimo San Pietro e Quartucciu.

STATO DI FATTO

Per le dinamiche demografiche si citano qui brevemente alcune considerazioni, in parte già fatte nella Relazione dell'Assetto Insediativo e nel Rapporto Ambientale, a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

La popolazione sarda, così come quella a scala nazionale, manifesta una tendenza alla crescita zero o ad un contenuto trend di decremento dovuto al calo della natalità, ciononostante il Comune di Selargius, in maniera più evidente rispetto ad altri comuni facenti parte anche della conurbazione cagliaritano, ha continuato a dare lievi segni di vitalità sino al 2008, discostandosi quindi dal dato regionale tendenzialmente negativo, mentre negli ultimi anni è stata registrata la stessa tendenza generalizzata alla crescita zero.

In termini sintetici si può affermare quanto segue.

E' tuttora in corso da oltre tre anni una recessione economica pluriennale estesa a tutto il sistema Sardegna. Il sistema distributivo Selargino ha necessità di un riallineamento di competitività rapportato alla potenzialità di domanda territoriale.

Nonostante questo scenario preoccupante il territorio policentrico comunale di Selargius ha dei punti di forza strategici nell'area est dell'area vasta metropolitana a margine del Comune di Cagliari-Pirri e Monserrato.

La congiunzione tra la SS131, la SS554, la SS387, la SS125 orientale sarda costituisce il terminale di convergenza delle affluenze con una dimensione di domanda a livello regionale, condivisa con il territorio di Cagliari e Quartu S. Elena.

Si riassumono qui le caratteristiche del Comune di Selargius, e in particolare della sua zona produttiva, in relazione al contesto dell'area vasta cagliaritano e anche a quello più vasto a scala regionale e nazionale.

Sistema economico produttivo

Il Comune di Selargius appartiene al Sistema Locale del Lavoro di Cagliari, composto secondo l'ultimo Censimento del 2011 da 42 Comuni con un'estensione territoriale di 2.459,6 Km² e una popolazione complessiva di 503.943 abitanti. Nel 2001 la popolazione era pari a 495.468 abitanti e nel giugno 2014 era pari a 515.131 abitanti, quindi continua a registrarsi un aumento.

Gli occupati totali che risiedono nel SLL, al netto di coloro che lavorano nel proprio alloggio, di coloro che non hanno una sede fissa di lavoro (piazzi, rappresentanti, ecc.) e di quelli che lavorano all'estero, sono 156.355.

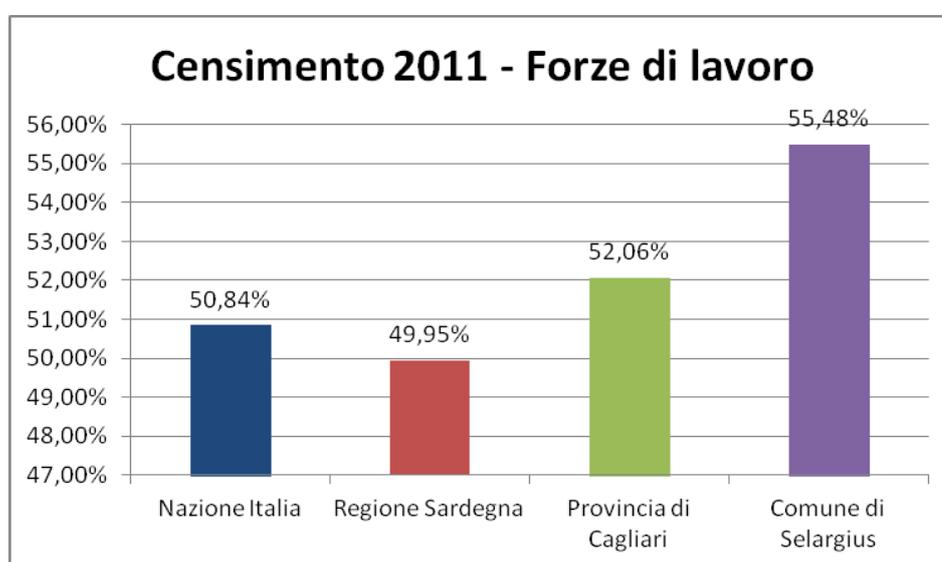
Gli occupati totali che lavorano nel SLL, al netto di coloro che lavorano nel proprio alloggio, di coloro che non hanno una sede fissa di lavoro (piazzi, rappresentanti, ecc.) e di quelli che lavorano all'estero, sono 161.666.

Gli occupati totali che risiedono e lavorano nel SLL, al netto di coloro che lavorano nel proprio alloggio, di coloro che non hanno una sede fissa di lavoro (piazzi, rappresentanti, ecc.) e di quelli che lavorano all'estero, sono 150.629.

Si riportano di seguito gli indicatori relativi al lavoro tratti dall'ultimo Censimento 2011:

	Tasso di occupazione (%)	Tasso di attività (%)	Tasso di disoccupazione (%)	Tasso di disoccupazione giovanile (%)
Nazione Italia	45,04	50,84	11,42	34,74
Regione Sardegna	40,64	49,95	18,65	48,54
Provincia di Cagliari	42,24	52,06	18,86	51,77
Comune di Selargius	46,16	55,48	16,8	52,71

Il confronto dei valori percentuali alle diverse scale consente di constatare che a Selargius gli occupati hanno valori superiori rispetto a tutti gli altri ambiti territoriali di riferimento.



Il tasso di disoccupazione è inferiore rispetto al confronto provinciale e regionale, mentre è superiore rispetto alla scala nazionale. Il dettaglio relativo ai giovani però mostra valori più alti rispetto agli altri ambiti.

L'analisi dei dati sul tessuto produttivo nel Comune di Selargius, riferito ai Censimenti dell'Industria del 2011 e del 2001, rivela un aumento, con la presenza totale rispettivamente di 1.646 e di 2.014 unità locali suddivise in:

Censimento	Imprese	Istituzioni non profit	Istituzioni pubbliche
2001	1.527	96	23
2011	1.865	122	27

e con il seguente numero di addetti:

Censimento	Imprese	Istituzioni non profit	Istituzioni pubbliche
2001	4.309	180	650
2011	4.820	293	671

A scala sovralocale i dati dell'ultimo Censimento 2011 relativi alle imprese attive sono i seguenti:

	Numero imprese	Numero addetti	Numero medio di addetti
Regione Sardegna	107.581	294.992	2,74
Provincia di Cagliari	38.057	116.968	3,07
Comune di Selargius	1.766	4.909	2,78

Quindi a livello comunale, il numero medio di addetti alle unità locali nel 2011 risulta inferiore rispetto alla media provinciale, ma superiore rispetto a quella regionale e in riduzione rispetto al dato dei Censimenti precedenti.

Tra i Comuni limitrofi il dato relativo al numero medio di addetti è inferiore a quello di Selargius nei Comuni di Monserrato (2,23), Quartucciu (2,33), Quartu S.E. (2,37), mentre è superiore nei Comuni di Settimo S.P. (3,03), Cagliari (3,36) e Sestu (3,78).

Come mostra la tabella di dettaglio riportata di seguito, i settori di attività economica più rilevanti a livello comunale nel 2011, confermano sostanzialmente quelli rilevati nel 2001, poiché riguardano: il commercio, le costruzioni e le attività professionali.

Tipo dato	N. unità attive		N. addetti	
	2001	2011	2001	2011
ANNO				
TOTALE	1527	1865	4309	4820
agricoltura, silvicoltura e pesca	3	1	39	6
attività manifatturiere	170	150	712	587
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	1	37	54
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	5	7	32	160
costruzioni	264	284	1036	903
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	494	528	1089	1321
trasporto e magazzinaggio	64	50	175	183
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	42	79	161	269
servizi di informazione e comunicazione	28	57	73	128
attività finanziarie e assicurative	24	41	82	90
attività immobiliari	14	39	19	45
attività professionali, scientifiche e tecniche	198	297	252	334
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	46	58	284	115
istruzione	9	8	43	46
sanità e assistenza sociale	88	164	138	298
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	16	20	27	88
altre attività di servizi	61	81	110	193

In particolare, il settore del commercio mostra nel Comune di Selargius un'incidenza di addetti nel 2011 del 27%, superiore al dato provinciale (25%), regionale (26%) e nazionale (21%). Tale settore si caratterizza per un incremento di 232 occupati nel periodo compreso tra

il 2001 e il 2011, proseguendo, anche se in misura meno accentuata la tendenza del decennio precedente (tra il 1991 e il 2001) in cui l'incremento di addetti è stato di 326 occupati.

Nello stesso periodo il settore delle costruzioni mostra, nonostante il decremento di 186 occupati, un'incidenza di addetti nel 2011 del 19%, comunque superiore al dato provinciale (11%), regionale (13%) e nazionale (10%). Tale settore tra il 1991 e il 2001 si caratterizzava per un incremento di 354 addetti.

Tra il 2001 e il 2011 cresce anche di 160 addetti il settore della sanità e assistenza sociale.

Continua a crescere il numero degli addetti nelle attività professionali, scientifiche e tecniche aumentato tra il 2001 e il 2011 di 82 addetti.

Viceversa, le variazioni negative più significative tra i Censimenti del 2001 e del 2011 riguardano il settore delle attività manifatturiere, con un decremento di 125 addetti, preceduto dal decremento di 233 addetti tra i Censimenti del 1991 e del 2001, e il settore del noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, con un decremento di 169 addetti tra il 2001 e il 2011.

Come già detto sopra a Selargius gli occupati hanno valori superiori rispetto a tutti gli altri ambiti territoriali di riferimento (provinciale, regionale e nazionale) in termini percentuali.

In particolare il settore dell'agricoltura, silvicoltura e pesca mostra valori percentuali (1,77%) di gran lunga al di sotto rispetto a quelli registrati in ambito provinciale, regionale e nazionale (compresi tra il 5,21% e il 7,65%).

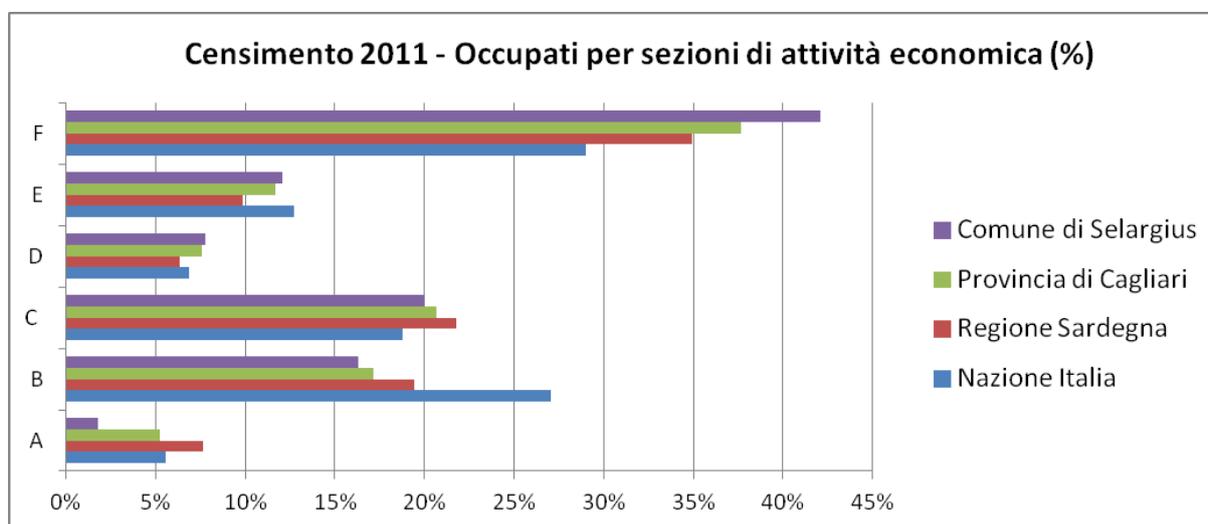
Anche il settore dell'industria mostra valori leggermente più bassi (16,30%) rispetto ai dati: provinciale (17,16%), regionale (19,43%) e nazionale (27,07%).

Il settore del trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione è invece leggermente superiore (7,77%) rispetto alle altre scale (7,59% ÷ 6,85%).

Il settore delle attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese, pari al 12,04% è in linea con il dato nazionale (12,72%), ma è superiore al dato provinciale (11,70%) e ancor di più rispetto al dato regionale (9,83%).

Il grande gruppo delle altre attività mostra a scala comunale un dato (42,10%) superiore a tutti gli altri contesti di riferimento (29,02%÷37,69%) a dimostrazione della varietà delle attività presenti nel tessuto economico e produttivo selargino.

Anno di Censimento: 2011	Occupati per sezioni di attività economica (valori assoluti)						
Sezioni di attività economica	A	B	C	D	E	F	totale
Nazione Italia	1.276.894	6.230.412	4.324.909	1.576.892	2.928.454	6.680.278	23.017.840
Regione Sardegna	44.713	113.620	127.452	37.038	57.504	204.435	584.762
Provincia di Cagliari	10.632	34.995	42.085	15.484	23.853	76.851	203.899
Comune di Selargius	202	1.860	2.285	886	1.374	4.804	11.410



A	B	C	D	E	F
agricoltura, silvicoltura e pesca	totale industria	commercio, alberghi e ristoranti	trasporto, magazzinaggio, servizi di informazione e comunicazione	attività finanziarie e assicurative, attività immobiliari, attività professionali, scientifiche e tecniche, noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	altre attività

La superficie territoriale della Sottozona D2.1 è pari a circa 67 ettari.

I lotti sono attualmente 217, di cui:

- 28 relativi al PIP, che di fatto sono 27 poiché uno è un'area comune a più lotti per consentirne l'accesso; di questi 27 solo 1 è libero per via di problemi di tipo legale, 2 sono ancora da edificare, 1 è suddiviso in due sub-lotti di cui uno realizzato e l'altro da edificare ed 1 è suddiviso in due sub-lotti di cui uno in corso di costruzione e l'altro da edificare;

- 189 relativi al PP, quindi lotti privati, che di fatto sono 174 poiché 6 sono piccole aree che non è possibile considerare lotti e altri 7 sono stati edificati insieme ad altri lotti (tra cui 2 interessati dai tralicci dell'alta tensione); in 100 lotti (tra cui 1 interessato dai tralicci dell'alta tensione e 4 suddivisi in sub-lotti in ognuno dei quali uno è libero) sono insediate 205 attività, solo 68 lotti sono completamente liberi (tra cui 12 interessati dai tralicci dell'alta tensione), 2 sono in corso di costruzione (interessati da tralicci dell'alta tensione), 4 sono edificati ma non utilizzati;

per tale motivo l'attuazione complessiva (lotti, servizi e infrastrutture) del Piano della Zona D è stata stimata complessivamente tra il 75% ed il 100%, nelle specifiche tabelle relative ai piani attuativi, previste nell'adeguamento del PUC al PPR e riportate nella relazione dell'Assetto Insediativo.

Tra i lotti PIP sono rimasti solo quelli che non sono stati liberalizzati e che quindi non sono divenuti privati, quindi si deve tener conto che i lotti PIP previsti in origine erano una sessantina la cui storia è spiegata di seguito. Le attività insediate nei 21 lotti PIP sono 28 e altre 6 sono da insediare nei 4 lotti da edificare e in quello in costruzione, per un totale di 34 attività.

Tra i 174 lotti privati il 61% sono attualmente attuati e le attività sono in tutto 205.

I lotti liberi rimasti sono 68 più 4 sub-lotti, appartenenti a privati che non intendono vendere in ragione: della crisi del mercato immobiliare, della rigidità della politica bancaria (che per erogare un prestito richiedeva eccessive garanzie finanziarie agli imprenditori), del fatto che molti lotti appartengano a tantissimi proprietari che non sempre sono interessati a vendere nello stesso momento ed infine della scarsa appetibilità di alcuni lotti sui quali passano i cavi elettrici dell'alta tensione e le relative fasce di rispetto che vincolano la permanenza per un'intera giornata lavorativa sui cavi stessi.

Alla luce delle caratteristiche sopra esposte il Comune di Selargius, anche grazie al PUC, dovrà trovare una soluzione al problema occupazionale, che anche se leggermente inferiore al contesto regionale, necessita di una risposta, puntando sulle potenzialità di sviluppo locale date dalla localizzazione favorevole e dalla propensione verso i settori del commercio, delle costruzioni e delle attività professionali. Il settore delle costruzioni in particolare è di gran lunga più rilevante rispetto alla media in tutti i restanti ambiti (provinciale, regionale e nazionale). Quindi è principalmente su questi settori che il Comune

di Selargius deve cercare di focalizzare l'attenzione per fungere da riferimento per tutta la zona est dell'area vasta Cagliaritano e non solo, cercando al contempo anche di rafforzare il settore agricolo, al momento di minor peso rispetto agli altri contesti di riferimento e favorendo la conservazione dell'ampia varietà di attività presenti, in modo tale che la diversificazione permetta di assorbire le forme più varie di competenze professionali.

In prospettiva futura, al fine di calmierare i prezzi dei lotti, si ritiene opportuno immettere nel mercato nuove aree, agevolando in tal modo l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali, anche a seguito della disponibilità dei nuovi lotti PIP da realizzare nella nuova Sottozona D2.7, adiacente alla zona industriale già esistente D2.1, di cui costituisce l'ampliamento.

Mobilità e Trasporti

L'appartenenza del territorio di Selargius alla area vasta cagliaritano determina il coinvolgimento del Comune nelle dinamiche della mobilità tipiche di un'area urbana interconnessa funzionalmente. I fenomeni di congestione tipici dell'area cagliaritano si riverberano nel territorio selargino secondo due modalità specifiche:

- l'intenso movimento in entrata e uscita per motivi di studio e lavoro della popolazione residente e degli addetti delle attività produttive localizzate nel territorio comunale;
- l'intenso e congestionante flusso di attraversamento del territorio selargino da parte delle popolazioni dell'area urbana e delle aree limitrofe che si riversano quotidianamente verso il centro della "conurbazione" e verso i poli attrattori di persone e merci in entrata e uscita dall'area vasta e in movimento tra origini e destinazioni interne all'area cagliaritano.

A fronte di questi fattori di pressione ambientale, l'assetto infrastrutturale e dei servizi di trasporto pubblico evidenziano specifici punti di debolezza:

- una rete viaria debole e non gerarchizzata in relazione alla scala locale o sovralocale dei flussi di traffico che è chiamata a supportare;
- una debole offerta di servizi di trasporto pubblico, in generale per l'area urbana e specificamente in relazione alle esigenze di mobilità da e per Selargius verso i principali nodi urbani di destinazione e origine;

- una grave debolezza dell'offerta di trasporto pubblico in sede protetta o propria sia esso su ferro o gomma.

L'assetto infrastrutturale debole, unito alla particolare articolazione e morfologia dell'insediamento sul territorio, determina elementi di criticità ambientale dovuti al congestionamento delle aree residenziali centrali di Selargius, interessate quotidianamente da flussi di attraversamento territoriale di veicoli privati per il trasporto delle persone e delle merci.

Le relazioni metropolitane costituiscono uno dei fattori determinanti dello sviluppo socio-economico di Selargius, esse tuttavia si sviluppano in un contesto urbano sociale e ambientale sensibile agli effetti negativi della mobilità di massa, sulla qualità dell'aria, sulle emissioni rumorose, sulla qualità dell'abitare e della vita quotidiana dei residenti.

La domanda crescente di mobilità metropolitana è finora supportata dalla crescente motorizzazione individuale, che nel contesto descritto produce rilevanti fenomeni di congestione, i cui effetti si risentono anche in termini di esternalità negative sul sistema economico complessivo, costretto a pagare il prezzo della congestione con tempi crescenti di percorrenza degli spostamenti, e consumi energetici direttamente proporzionali, che vanno a sommarsi agli altri effetti ambientali negativi del traffico veicolare privato.

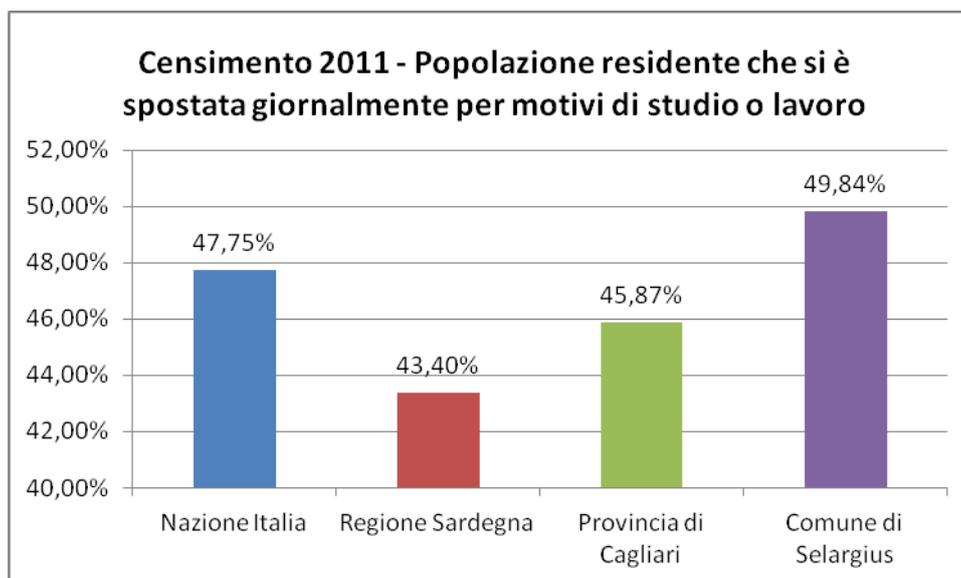
I dati ACI, relativi al parco veicolare italiano, consentono di rilevare che dal 2002 in poi il tasso di motorizzazione (numero di autovetture per 1.000 abitanti residenti) nel Comune di Selargius mostra valori tendenzialmente crescenti e superiori rispetto alla media regionale e, dal 2004, anche rispetto al dato provinciale; nel 2009, con un valore pari a 604 autovetture per 1.000 abitanti residenti, risulta per la prima volta superiore anche rispetto al dato medio nazionale.

Analogamente, nello stesso periodo il Comune di Selargius si caratterizza per un numero di motocicli rapportato alla popolazione residente crescente e significativamente superiore rispetto al dato medio provinciale e regionale, ma inferiore rispetto alla media nazionale.

L'inadeguatezza dei servizi di trasporto pubblico, in particolare di quelli che collegano il Comune di Selargius con Cagliari, determinano quindi un uso diffuso e consolidato di mezzi di trasporto privati per gli spostamenti quotidiani per motivi di studio e di lavoro, come mostrato anche dai dati relativi al pendolarismo tratti dal Censimento della popolazione e

delle abitazioni (ISTAT, 2011); la rete viaria, spesso congestionata, incentiva il ricorso all'utilizzo del motociclo al fine di ridurre i tempi degli spostamenti. Nel Comune di Selargius la popolazione residente che giornalmente si sposta per motivi di studio o lavoro è quasi il 50%, superiore ai dati a scala provinciale, regionale, e nazionale.

Censimento 2011 - Pendolarismo	Popolazione presente	Popolazione residente che si sposta giornalmente	
	(valori assoluti)	(valori assoluti)	(%)
Nazione Italia	60.457.909	28.871.447	47,75%
Regione Sardegna	1.641.331	712.294	43,40%
Provincia di Cagliari	554.328	254.252	45,87%
Comune di Selargius	29.959	14.932	49,84%



Alla data del Censimento 2011, la popolazione residente a Selargius che si spostava giornalmente in un altro Comune per motivi di lavoro o studio (10.067) rappresentava oltre il doppio della popolazione che si spostava internamente al Comune (4.865), dato inferiore in ambito regionale solo rispetto a quello rilevato nei Comuni di Quartucciu e Villa San Pietro, con destinazione prevalentemente costituita dal Capoluogo.

La densità veicolare, misurata come rapporto tra il numero totale di veicoli circolanti e la superficie territoriale, mostra per il Comune di Selargius valori nettamente superiori rispetto alla media provinciale, regionale e nazionale, raggiungendo nel 2009 un valore pari a 830 veicoli per Kmq di superficie. Anche il rapporto tra autovetture circolanti e famiglie

residenti pone il Comune al di sopra rispetto agli altri ambiti territoriali; a Selargius, infatti, nel 2009 ogni famiglia possiede in media 1,6 autovetture.

Il Comune di Selargius al fine di regolamentare gli effetti indesiderati della mobilità metropolitana, si è dotato di un proprio Piano Urbano del Traffico.

Attuazione degli interventi nei lotti privati del Piano Particolareggiato in Zona D

Tra i 174 lotti privati, come già accennato sopra, 68 sono quelli liberi e negli attuali 100 lotti privati edificati e utilizzati sono presenti 205 attività, quindi in ogni lotto possono essere presenti più attività (in media attualmente 2,05 attività per lotto).

Di seguito si riportano le attività presenti nei lotti privati:

Tipologia di attività presenti nei lotti privati della Sottozona D2.1	N°
Autocarrozzeria	9
Elettrauto	1
Officina meccanica	4
Revisione veicoli	1
Gommista	1
Vetreria	1
Falegnameria	14
Marmeria	3
Fabbro	8
Ceramista	1
Serigrafia, tipografia	3
Produzione vassoi in carta per alimenti	1
Caseificio	2
Panetteria	1
Pasticceria	2
Birrificio	1
Mattatoio	1
Carni fresche e congelate	2
Lavorazione pellami	1
Produzione e commercio di abbigliamento in pelle	1
Insegne e cartelli pubblicitari	2
Arte grafica - impianti e macchinari	1
Astucceria	1
Produzione e commercio articoli di arredamento per bambini	1
Impianti fotovoltaici	1
Impianti elettrici	4
Impianti di riscaldamento	1
Impianti di climatizzazione	2
Avvolgimenti elettrici	1

Costruzioni meccaniche antincendio	2
Impianti e macchinari per miniere e cave	1
Impresa edile	16
Manutenzioni tecnologiche industriali	1
Produzione e commercio articoli sportivi	1
Depurazione potabilizzazione acque	1
Produzione articoli medicali	1
Equipaggiamenti nautici	1
Commercio prodotti farmaceutici	1
Abbigliamento	1
Abbigliamento uomo, donna e bambino, articoli per la casa. ferramenta, valigeria, elettronica,...	1
Videogiochi	1
Noleggio film	2
Commercio materiali edili	13
Commercio prodotti per falegnami	1
Commercio legname	1
Commercio forniture per marmisti	1
Commercio materiali elettrici	1
Commercio e realizzazione impianti di climatizzazione	1
Commercio infissi	2
Commercio bombole gas	2
Commercio arredamenti	6
Commercio arredamenti bar e ristoranti, frigoriferi industriali e commerciali	1
Commercio bricolage e prodotti per la casa	1
Commercio industria cartaria	1
Commercio prodotti farmaceutici	1
Macchine e forniture per pasticcerie e gelaterie	1
Commercio prodotti per pasticcerie e pizzerie	1
Commercio alimentari	1
Commercio alimenti biologici	1
Prodotti alimentari lattiero caseari	1
Surgelati	4
Commercio acque minerali e bevande	2
Commercio dolciumi	1
Supermercato	2
Ristorante	1
Bar, pasticceria	1
Autospurgo	1
Autolavaggio	2
Autotrasporti	5
Autosoccorso	1
Spedizioni	1
Arte funeraria	5

Impresa di pulizie	3
Vigilanza	4
Assistenza elettromedicali	1
Assistenza elettrodomestici	1
Analisi ambientali di laboratorio	1
Odontotecnico	2
Informatica	8
Riprese aeree con droni	1
Scuola privata dell'infanzia	1
Scuola professionale	1
Palestra	1
Agenti e rappresentanti di commercio	5
Studio tecnico	2
Archivio di deposito comunale	1
Cantiere comunale	1
ex EAF (torrino)	1
Attività non precisate, tra cui una onlus, un ingrosso di materiali.	5
Totale	205

Attuazione degli interventi nel Piano per gli Insediamenti Produttivi

I 27 lotti PIP derivano dalla liberalizzazione e dalla suddivisione in sub-lotti di parte dei 61 lotti di partenza (poi divenuti 60). Tra questi 1 è libero per via di problemi di tipo legale, 1 è in corso di costruzione e 4 non sono stati ancora realizzati.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n°567 del 29.04.1987 fu approvato un bando di concorso per l'assegnazione dei lotti PIP anche ai fini di accertare la reale consistenza delle richieste.

Con Deliberazione di Giunta Municipale n°861 del 16.05.1989 furono individuati i criteri per la formazione della graduatoria per l'assegnazione dei lotti PIP.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°110 del 05.03.1990 fu approvata la graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione dei lotti PIP.

Con Deliberazione di Giunta Municipale n°1052 del 05.06.1990 fu bandito il primo concorso pubblico per l'assegnazione delle aree del PIP.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°244 del 23.10.1990 fu approvata l'individuazione dei lotti PIP in diritto di proprietà destinati a 45 assegnatari.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°148 del 22.02.1996 fu approvata la graduatoria e la revisione dell'assegnazione dei lotti PIP, tenuto conto dei lotti già individuati con Delib. C.C. 244/1990 (primo bando), di alcune rinunce all'assegnazione e delle richieste di assegnazione delle aree di cui si era già proprietari.

Pervennero in totale 108 istanze di assegnazione, ma tra quelle respinte e le rinunce per il primo e per il secondo bando, alla fine furono individuati i 61 assegnatari, 36 con il primo bando e 25 con il secondo.

Quindi tutti i 61 lotti /sub-lotti disponibili, che attualmente sono 60, furono assegnati e la maggior parte di essi fu liberalizzata per scadenza dei vincoli dell'esproprio, poiché il Comune non li espropriò nei termini e pertanto questi ultimi sono di fatto attualmente privati.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n°47 del 08.04.1998 fu approvato il Piano Integrato d'Area (PIA), di cui alla L142/1990, LR 14/1996, LR 37/1996 e LR 32/1997, e furono individuati i lotti PIP da assegnare agli aderenti al PIA tenendo conto delle rinunce espresse o manifeste degli assegnatari di cui alla Delib. di G.M. n°148/1996.

In data 11/02/1999 fu stipulato l'Accordo di Programma del PIA "CA 16 D SUD Sviluppo Imprenditoriale" di cui sopra.

Con Deliberazione di Giunta Municipale n°351 del 09.12.1999 furono approvati le decadenze e il nuovo assetto delle assegnazioni dei lotti del PIP per gli aderenti al PIA e per gli assegnatari di cui alla Delib. G.C.148/1996.

Grazie alla ricognizione dello stato di attuazione degli interventi nei lotti PIP assegnati, di cui alla Delib. G.M.351/1999, risultò che a seguito di rinuncia da parte degli assegnatari, motivata da difficoltà economiche generali, si resero disponibili per nuove assegnazioni 9 lotti.

Dal 1999 ad oggi è stato un susseguirsi di assegnazioni e rinunce o retrocessioni che hanno visto l'alternarsi di 17 istanze di assegnazione per i 9 lotti che erano ancora disponibili.

Occorre evidenziare che la maggior parte dei lotti PIP hanno dimensioni contenute, pertanto le ditte che necessitavano di lotti di dimensioni maggiori dovettero astenersi dal partecipare ai bandi. Nonostante ciò risultano pervenute due domande di assegnazione che non hanno potuto essere soddisfatte per tali motivi.

Altre richieste per aree urbanisticamente idonee alla localizzazione delle varie attività sono rimaste senza una formalizzazione scritta poiché il PRG non presenta aree idonee, pertanto trattasi di informazioni/richieste rivolte agli uffici o agli amministratori comunali rimaste in forma verbale, quindi non documentabili.

Tra i 27 lotti PIP, come già accennato sopra, 21 sono quelli edificati su cui sono insediate 28 attività, a cui si andranno ad aggiungere altre 6 attività da insediare nei 6 lotti in corso di costruzione o non ancora realizzati, quindi in ogni lotto possono essere presenti più attività (in media attualmente 1,26 attività per lotto).

Di seguito si riportano le attività presenti nei lotti PIP:

Tipologia di attività presenti nei lotti PIP della Sottozona D2.1	N°
Autocarrozzeria	1
Falegnameria	4
Fabbro	3
Serigrafia, litografia	3
Realizzazione impianti di telecomunicazioni	1
Impresa edile	3
Produzione artigianale di fotoceramiche e rivendita piastrelle	1
Commercio, installazione e manutenzione estintori, attrezzature ed impianti fissi e mobili per la rivelazione ed estinzione degli incendi	1
Produzione articoli medicali	1
Assistenza macchine distributrici automatiche per uffici e ospedali	1
Panificio	1
Produzione e commercio di liquori	1
Commercio bevande alcoliche e non	1
Arte funeraria	1
Soccorso stradale e deposito mezzi incidentati	1
Prodotti per l'agricoltura	1
Isola ecologica	1
Telefonia	1
Commercialista	1
Totale	28

Tipologia di attività nei lotti PIP non ancora edificati o in corso di costruzione	N°
Autocarrozzeria	1
Caseificio	1
Commercializzazione bombole gas	1
Fabbro	1
Impresa edile	2
Totale	6

Degli oltre trenta lotti PIP che furono liberalizzati: 6 sono stati edificati (e contengono spesso più di una attività), 11 sono stati edificati in associazione con altri lotti privati (pertanto le attività sono state conteggiate tra i lotti privati), mentre i restanti sono liberi e in parte gravati dai cavi dell'alta tensione (6).

Tipologia di attività presenti nei 6 lotti liberalizzati (ex PIP)	N°
Gommista	1
Officina meccanica	1
Impresa edile	3
Commercio materiali edili	2
Commercio arredamenti	1
Carni fresche e congelate	1
Telefonia	1
Agenti e rappresentanti di commercio	1
Autolavaggio	1
Studio tecnico	1
Impianti elettrici	2
Uffici	1
Revisione veicoli	1
Informatica	1
Noleggio film	1
Totale	19

STIMA DEL FABBISOGNO

Attività presenti ed esigenze immediate

L'indagine dello stato di fatto delle attività presenti va inquadrata insieme alle necessità di:

- trasferimento di diverse attività dagli attuali lotti edificati in zona industriale per via della presenza dei cavi elettrici dell'alta tensione e delle relative fasce di rispetto, su cui pertanto non è più possibile svolgere le attività insediate a causa delle attuali norme in materia,
- trasferimento di diverse attività dagli attuali lotti edificati sia in zona industriale sia lungo tutta la S.S.554 per via della prossima attuazione del progetto di riqualificazione della strada statale, comportante l'allargamento delle superfici interessate dall'infrastruttura viaria.

- consentire alle tantissime attività artigianali e produttive in generale a tutt'oggi localizzate nell'abitato cittadino di doversi trasferire in area idonea.

Ciò genera l'esigenza di avere a disposizione dei nuovi lotti nell'area in esame per tante attività.

Fabbisogno occorrente

Il Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Sottozona D2.1 del PUC, che nel PRG ammonta a 668.079,96 mq (66,81Ha) è posto in ampliamento ad aree contermini, Sottozona D2.7 del PUC, per 436.048,07mq (43,61Ha), con un totale di 1.104.056mq (110,41 Ha).

Di seguito si riporta la stima del fabbisogno occorrente e la dimostrazione che l'estensione territoriale complessiva delle Sottozone D2.1 e D2.7 appare correttamente dimensionata rispetto agli addetti necessari per le attività presenti in tutto il territorio comunale tenuto conto delle premesse di cui al paragrafo precedente e dei seguenti dati:

1) Censimento Istat annualità 2011 (ATECO2007) - Comune di Selargius:

Unità locali delle Imprese e addetti Classificazione Ateco 2007 - Comune di Selargius - Censimento 2011	N° Imprese	N° Addetti
Totale	1.865	4.820
agricoltura, silvicoltura e pesca	1	6
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi
pesca e acquacoltura	1	6
attività manifatturiere	150	587
industrie alimentari	22	131
industria delle bevande	4	23
industrie tessili	1	1
confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	22	75
fabbricazione di carta e di prodotti di carta	3	3
stampa e riproduzione di supporti registrati	9	24
fabbricazione di prodotti chimici	1	1
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	4	29
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	11	31
metallurgia	3	5
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	21	74
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	1	12
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	1	4
fabbricazione di mobili	3	6

altre industrie manifatturiere	18	40
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	26	128
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	54
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	54
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	7	160
gestione delle reti fognarie	1	14
attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali	6	146
costruzioni	284	903
costruzione di edifici	124	399
ingegneria civile	1	11
lavori di costruzione specializzati	159	493
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	528	1321
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	47	127
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	246	557
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	235	637
trasporto e magazzinaggio	50	183
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	38	95
magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	6	25
servizi postali e attività di corriere	6	63
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	79	269
alloggio	10	37
attività dei servizi di ristorazione	69	232
servizi di informazione e comunicazione	57	128
attività editoriali	2	3
attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	9	9
attività di programmazione e trasmissione	1	2
telecomunicazioni	3	9
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	21	61
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	21	44
attività finanziarie e assicurative	41	90
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)	9	54
assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie)
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	32	36
attività immobiliari	39	45
attività immobiliari	39	45
attività professionali, scientifiche e tecniche	297	334
attività legali e contabilità	69	86
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	12	23
attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche	146	147
ricerca scientifica e sviluppo	6	6
pubblicità e ricerche di mercato	11	16
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	49	52
servizi veterinari	4	4

noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	58	115
attività di noleggio e leasing operativo	6	5
attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	2	2
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	6	9
servizi di vigilanza e investigazione	4	25
attività di servizi per edifici e paesaggio	13	35
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	27	39
istruzione	8	46
istruzione	8	46
sanità e assistenza sociale	164	298
assistenza sanitaria	153	235
servizi di assistenza sociale residenziale	5	37
assistenza sociale non residenziale	6	26
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	20	88
attività creative, artistiche e di intrattenimento	9	10
attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali	2	47
attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	2	8
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	7	23
altre attività di servizi	81	193
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	7	8
altre attività di servizi per la persona	74	185

2) “MANUALE DI PROGETTAZIONE EDILIZIA Fondamenti, strumenti, norme – volume 1* Tipologie e criteri di dimensionamento”, editore Ulrico Hoepli Milano, ristampa del 1996. pag.526, tabella 3 “Valori medi di superficie per settori dell’industria manifatturiera (rilevazioni in Emilia, Lombardia e Veneto nel periodo 1978-80)” da cui sono stati tratti (quinta colonna) i valori medi fondiari per addetto, relativamente alle attività manifatturiere (le uniche riportate quindi nel dettaglio e considerate interamente ricadenti in Zona Industriale nella tabella relativa alla superficie fondiaria totale occorrente per l’intera Zona Industriale) considerando sempre il valore più basso tra i due riportati nel manuale Hoepli (ossia rispettivamente per l’Emilia Romagna e per Lombardia e Veneto insieme), facendo delle assimilazioni laddove le categorie non fossero coincidenti:

Classificazione delle industrie (ISTAT)	Regione	Su (m ²)	Su/add (m ²)	Sf/add (m ²)	Spr/Su	Suff/Su	Ss/Su
Alimentare	Emilia Romagna	3000	104	238	0,83	0,07	0,07
	Lombardia - Veneto	1500	156	577	0,46	0,05	0,04
Tessile	Emilia Romagna	1000	60	100	0,88	0,05	0,05
	Lombardia - Veneto	1878	61	122	0,62	0,05	0,04
Abbigliamento	Emilia Romagna	1000	38	74	0,65	0,10	0,07
	Lombardia - Veneto	2858	45	85	0,48	0,09	0,07
Calzature	Emilia Romagna	1000	34	74	0,78	0,09	0,08
	Lombardia - Veneto	2553	31	67	0,51	0,09	0,08
Pelli e cuoio	Emilia Romagna	1000	33	45	0,74	0,08	0,07
	Lombardia - Veneto	-	-	-	-	-	-
Legno	Emilia Romagna	3000	127	210	0,85	0,045	0,05
	Lombardia - Veneto	3120	86	195	0,54	0,07	0,07
Arredamento	Emilia Romagna	3000	100	174	0,79	0,06	0,05
	Lombardia - Veneto	1500	166	347	0,27	0,05	0,05
Metallurgico	Emilia Romagna	3000	80	195	0,76	0,07	0,03
	Lombardia - Veneto	7124	132	281	0,67	0,02	0,01
Meccanico	Emilia Romagna	3000	89	100	0,77	0,05	0,03
	Lombardia - Veneto	3682	111	309	0,66	0,06	0,04
Costruzione mezzi di trasporto	Emilia Romagna	5000	85	196	0,85	0,07	0,05
	Lombardia - Veneto	1818	137	350	0,60	0,09	0,05
Lavorazione materiali non metalliferi	Emilia Romagna	3000	100	400	0,90	0,03	0,02
	Lombardia - Veneto	-	-	-	-	-	-
Chimico	Emilia Romagna	3000	80	150	0,81	0,09	0,05
	Lombardia - Veneto	1230	78	175	0,38	0,09	0,06
Gomma	Emilia Romagna	2000	48	130	0,82	0,08	0,05
	Lombardia - Veneto	-	-	-	-	-	-
Carta stampa e foto	Emilia Romagna	1000	40	90	0,84	0,08	0,03
	Lombardia - Veneto	-	-	-	-	-	-
Prefabbricazione edilizia e affini	Emilia Romagna	3000	160	700	0,88	0,11	0,03
	Lombardia - Veneto	-	-	-	-	-	-
Manifatturiere varie	Emilia Romagna	3000	50	120	0,85	0,08	0,03
	Lombardia - Veneto	-	-	-	-	-	-

Su = Superficie utile netta; Sf = Superficie fondiaria; Spr = Superficie produttiva; Suff = Superficie uffici; Ss = superficie servizi

3) ipotesi di considerare le attività non manifatturiere al 60% ricadenti in Zona D per i seguenti gruppi:

- fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata;
- fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento;
- costruzioni;
- trasporto e magazzinaggio;

4) ipotesi di considerare le attività non manifatturiere al 50% ricadenti in Zona D per i seguenti gruppi:

- commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli;
- altre attività di servizi.

5) ipotesi di considerare le seguenti restanti attività non manifatturiere del tutto non ricadenti in Zona D per i seguenti gruppi:

- agricoltura, silvicoltura e pesca;
- attività dei servizi di alloggio e di ristorazione;
- servizi di informazione e comunicazione;
- attività finanziarie e assicurative;
- attività immobiliari;
- attività professionali, scientifiche e tecniche;
- noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese;
- istruzione;
- sanità e assistenza sociale;
- attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

Quindi di seguito si riporta il calcolo risultante della superficie fondiaria totale occorrente per l'intera Zona Industriale, dove solo le attività manifatturiere sono state considerate nel dettaglio, anziché nel totale, al fine di poterle meglio raffrontare con il dato della superficie fondiaria ad addetto utilizzata come riferimento:

Unità locali delle Imprese e addetti Classificazione Ateco 2007 - Comune di Selargius - Censimento 2011	Numero imprese nell'intero territorio Comunale (fonte: Istat -Censimento 2011)	Numero addetti nell'intero territorio Comunale (fonte Istat - Censimento 2011)	Numero addetti nella Zona Industriale D2.1 (secondo le ipotesi di cui sopra)	Superficie fondiaria per addetto mq/addetto (fonte: Manuale di progettazione edilizia Hoepli secondo le ipotesi di cui sopra)	Superficie fondiaria totale occorrente la Zona Industriale (mq)
Totale	1.865	4.820	2.124		715.315
agricoltura, silvicoltura e pesca	1	6	0		0
attività manifatturiere:					
industrie alimentari	22	131	131	238	31.178
industria delle bevande	4	23	23	238	5.474

industrie tessili	1	1	1	100	100
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	22	75	75	195	14.625
fabbricazione di carta e di prodotti di carta	3	3	3	195	585
stampa e riproduzione di supporti registrati	9	24	24	90	2160
fabbricazione di prodotti chimici	1	1	1	150	150
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	4	29	29	130	3770
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	11	31	31	400	12.400
metallurgia	3	5	5	195	975
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	21	74	74	195	14.430
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	1	12	12	120	1.440
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	1	4	4	120	480
fabbricazione di mobili	3	6	6	174	1.044
altre industrie manifatturiere	18	40	40	120	4.88
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	26	128	128	120	15.360
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1	54	32,4	175	5.670
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	7	160	96	700	67.200
costruzioni	284	903	541,8	700	379.260
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	528	1321	660,5	196	129.485
trasporto e magazzinaggio	50	183	109,8	120	13.176
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	79	269	0	0	0

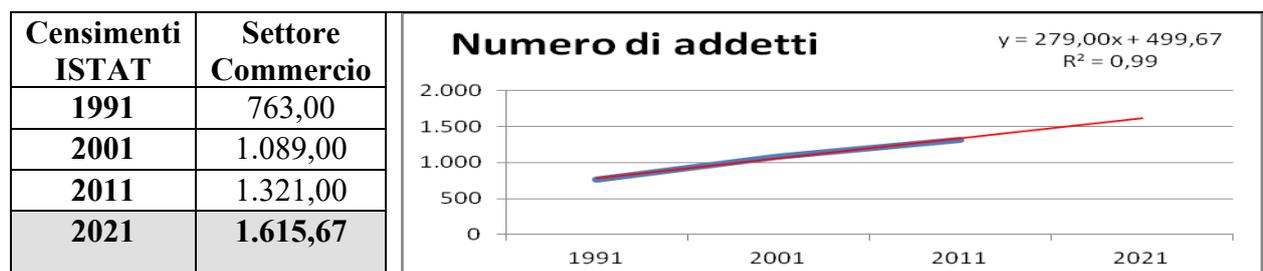
servizi di informazione e comunicazione	57	128	0	0	0
attività finanziarie e assicurative	41	90	0	0	0
attività immobiliari	39	45	0	0	0
attività professionali, scientifiche e tecniche	297	334	0	0	0
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	58	115	0	0	0
istruzione	8	46	0	0	0
sanità e assistenza sociale	164	298	0	0	0
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	20	88	0	0	
altre attività di servizi	81	193	96,5	120	11.580

La superficie totale fondiaria complessiva teorica per l'intera Zona industriale ammonta quindi a circa **72Ha**.

La superficie territoriale dell'intera Zona Industriale (D2.1+D2.7) da PUC ammonta a $(668.007,96+436.048,07)= 1.104.056,03\text{mq}$ (110,41Ha), da cui dovranno essere detratti viabilità, standard, lotti già edificati e aggiungiamo anche i lotti gravati dai cavi dell'alta tensione e relativa fascia di rispetto, di fatto molto limitati per il loro utilizzo.

Nel Piano Particolareggiato della Zona D2.1 come detto sopra i lotti PIP sono stati tutti assegnati tranne uno, i lotti edificati/utilizzati privati sono 106, con superficie fondiaria complessiva di $272.320,59\text{mq}$ (27,23 Ha), di cui due gravati dai cavi dell'alta tensione, quindi i lotti liberi privati sono $(174-106)= 68$ più 4 sub-lotti, con superficie fondiaria complessiva di $141.946,31\text{mq}$ (14,19Ha). Di questi lotti 12 sono gravati dai cavi dell'alta tensione pertanto di fatto dovranno essere sottratte le relative superfici pari a $22.995,30\text{mq}$ (2,3 Ha).

Se si prende in esame il settore del Commercio, ossia quello più rilevante nella realtà selargina, e si fanno le stesse ipotesi utilizzate nella tabella di cui al punto 5, tenuto conto dei dati degli ultimi tre censimenti si ottiene il dato relativo alle previsioni al 2021, mediante il calcolo della linea di tendenza lineare, che si rivela attendibile in base ai dati disponibili.



L'incremento di 294,67 addetti dovrebbe comportare nella sola zona industriale la necessità di 28.877,66mq (2,89Ha) di superfici fondiarie disponibili nel solo settore del commercio, considerato il valore 196 mq/addetto, da cui si comprende che i 72 lotti disponibili nella zona produttiva seppure teoricamente sufficienti sulla carta per il prossimo futuro per le attività attualmente presenti, non lo sono certamente, considerate le esigenze di dover reperire nuovi lotti PIP, agevolare il trasferimento delle attività lungo la S.S.554 per via della prossima attuazione del progetto di riqualificazione della strada statale, e agevolare il trasferimento delle attività ancora localizzate nell'abitato cittadino.

Nel progetto guida della Sottozona D2.7 la superficie fondiaria dei lotti privati e dei lotti PIP è il 64,17% della superficie territoriale.

Quindi la superficie fondiaria della Zona D disponibile secondo il PUC (72 lotti liberi e fruibili della D2.1+D2.7) ammonta a: $(14,19-2,30=11,89\text{Ha})+(64,17\% \text{ di } 43,61 \text{ Ha})=(11,89+27,99) \text{ Ha}= 39,88\text{Ha}$.

Da questa superficie si deve sottrarre di fatto anche quella (20.686,33mq, ossia 2,07Ha) relativa ai 7 lotti della Sottozona D2.7 gravati dai cavi dell'alta tensione che di fatto ne impediscono l'edificazione, considerando l'ipotesi del progetto guida proposto in cui si è cercato di evitare al massimo il numero dei lotti gravati da tale vincolo, infatti altri lotti non sono stati conteggiati poiché interessati solo marginalmente e quindi non ne viene sminuita la fruibilità.

Pertanto la superficie fondiaria di cui tener conto per l'intera Zona Industriale è pari a: $39,88-2,07=37,81\text{Ha}$, arrotondato a **38 Ha**.

Qualora non si tenesse conto dello specifico progetto guida proposto per la Sottozona D2.7, in cui le strade interessano il 21,25% della superficie territoriale e in cui sono stati previsti **95 lotti** con superficie variabile tra i 1.000 e i 5.000 mq, ma si prendessero a riferimento solo i parametri stabiliti dal PUC per tale Sottozona, i dati sarebbero quelli indicati nella tabella seguente, da cui dovrà essere sottratta la superficie in cessione per viabilità pari a circa il 20÷25% della superficie territoriale:

Sottozone	Superfici Territoriali (mq)	Superfici lotti privati 80% (mq)	Superfici lotti in cessione 10% (mq)	Superfici tot. per servizi pubblici (con 10% di St)* (mq)
D2.7a	226.397,95	181.118	22.640	22.639,80
D2.7b	182.561,65	146.049	18.256	18.256,17
D2.7c	3.040,71	2.433	304	304,07
D2.7d	24.047,76	19.238	2.405	2.404,78
TOT.	436.048,07	348.838	43.604,81	43.604,81

In pratica si stima che si potranno realizzare al massimo circa 200 nuovi lotti di 1.500mq ognuno, di cui una quarantina da destinare a lotti PIP.

NUOVE ESPANSIONI – SOTTOZONA D2.7

Le zone di ampliamento previste, Sottozone D2.7, sono suddivise in quattro tasselli (a,b,c,d), due dei quali, stretti e lunghi, confinanti ad est con il Comune di Quartucciu e a nord con la zona industriale del Comune di Settimo San Pietro, mentre gli altri due ad ovest saranno interessati dalla nuova strada di raccordo con la SS554 in alternativa all'attuale Via del Lavoro (ex SP76).

I tasselli ad est erano destinati nel PRG a strada extraurbana con relative fasce di rispetto stradali e alcuni piccoli reliquati di zona E, con la funzione di collegamento tra lo svincolo di Is Pontis Paris e Settimo San Pietro, al fine di evitare l'attraversamento degli abitati di Selargius e Quartucciu, ma tale viabilità non è più attuabile in quanto nello strumento di pianificazione generale del Comune di Quartucciu tale viabilità non è stata riconfermata, pertanto nel PUC di Selargius tutte queste aree residue sono state opportunamente riclassificate come ampliamento della Zona D, dal momento che la localizzazione vicino alla SS554 e alle Zone Industriali di Selargius e Quartucciu rendono sconveniente l'utilizzazione agricola.

L'attuazione del progetto di rifunzionalizzazione della SS554 e la presenza della nuova SS125, di fatto pongono il territorio comunale di Selargius in un punto estremamente strategico (porta di accesso all'area vasta cagliaritana per chi arriva dalla SS125, dalla SS387 e dalla SS131) per la localizzazione di attività produttive, quindi l'ulteriore porzione in ampliamento della Zona D, su uno dei due lati della strada, è finalizzato all'adeguato

sfruttamento del potenziale derivante da tale flusso di traffico, che diversamente si riverserebbe altrove.

Infatti Selargius possiede i requisiti per far propendere gli imprenditori, gli artigiani e in generale tutti i professionisti per la localizzazione della propria attività nel territorio comunale dal momento che alcuni dei fattori che ne condizionano positivamente la scelta sono già presenti e gli altri, grazie al PUC si ha intenzione di realizzarli.

I primi comprendono:

- la vicinanza al centro urbano cittadino, alla città capoluogo e a tutta l'area vasta cagliaritana;
- la facilità dei collegamenti, grazie alla vicinanza del porto e dell'aeroporto, nonché alla vicinanza alla linea della metropolitana di superficie, che in generale determina anche la vicinanza ai punti di rifornimento delle materie prime;
- l'inserimento in un contesto produttivo già esistente;
- la presenza di professionalità e manodopera sul posto, attestato dai dati ISTAT sulla varietà di attività presenti nel territorio comunale e comunque la facilità di reperimento grazie all'ampio bacino di lavoratori presenti nell'area vasta;
- la facilità di smaltimento dei vari tipi di rifiuto, data anche la presenza dell'isola ecologica nella Zona Industriale;
- l'istituzione della Zona Franca Urbana del Comune di Selargius, ai sensi della Delibera CIPE n. 5/2008, approvata con DL179 del 18/10/2012, che consente di fruire dei fondi nazionali destinati al finanziamento delle piccole e medie imprese con incentivi ed agevolazioni fiscali e previdenziali a favore delle nuove attività economiche iniziate in tale zona (esenzione IRPEF per i primi 5 anni, esenzione IRAP, esenzione ICI, esonero versamento contributi previdenziali);
- le richieste di mercato, rilevate in occasione dei bandi per l'assegnazione dei lotti del PIP, attualmente tutti esauriti.

I secondi, certamente determinanti per la scelta, che si ha necessità di realizzare con il PUC comprendono:

- il costo dei pochi lotti privati attualmente disponibili non conveniente, nonostante la crisi, rispetto a quelli presenti in altre realtà limitrofe e che solo l'immissione nel mercato di nuovi lotti sarà in grado di abbassare, determinando la giusta concorrenza che condiziona il mercato;
- la realizzazione di nuovi lotti PIP, possibile per l'Amministrazione Comunale solo a fronte della realizzazione di nuovi lotti privati; tutti i lotti (sia privati che PIP) beneficeranno delle agevolazioni fiscali e previdenziali, grazie all'inserimento di una vasta porzione del territorio comunale (tra cui l'intera area industriale) nella Zona Franca Urbana, di cui alla Delib. CIPE n°5 del 30/01/2008.

In sintesi la previsione nel PUC dell'ampliamento della Zona Industriale selargina è dovuta ai seguenti motivi:

- creare opportunità di sviluppo del territorio sfruttando aree particolarmente vocate a tale tipo di utilizzo a causa della presenza e dell'imminente potenziamento delle reti di comunicazione e della localizzazione molto promettente a scala regionale;
- favorire l'insediamento di nuove attività attualmente costrette a fare altre scelte per via di vari ostacoli alla compravendita dei pochi lotti disponibili per: presenza di cavi elettrici dell'alta tensione, frazionamento delle proprietà, prezzi elevati dei pochi lotti non interessati dai due precedenti intralci, difficoltà nell'erogazione dei prestiti bancari;
- favorire l'offerta occupazionale, cercando di abbattere la disoccupazione e anche l'elevato numero di persone che si spostano dal luogo di residenza per motivi di lavoro;
- stimolare la competitività delle imprese.

Data la scarsa offerta attualmente presente nella zona industriale esistente sarà difficile che si realizzino le condizioni per poter raggiungere i suddetti obiettivi.

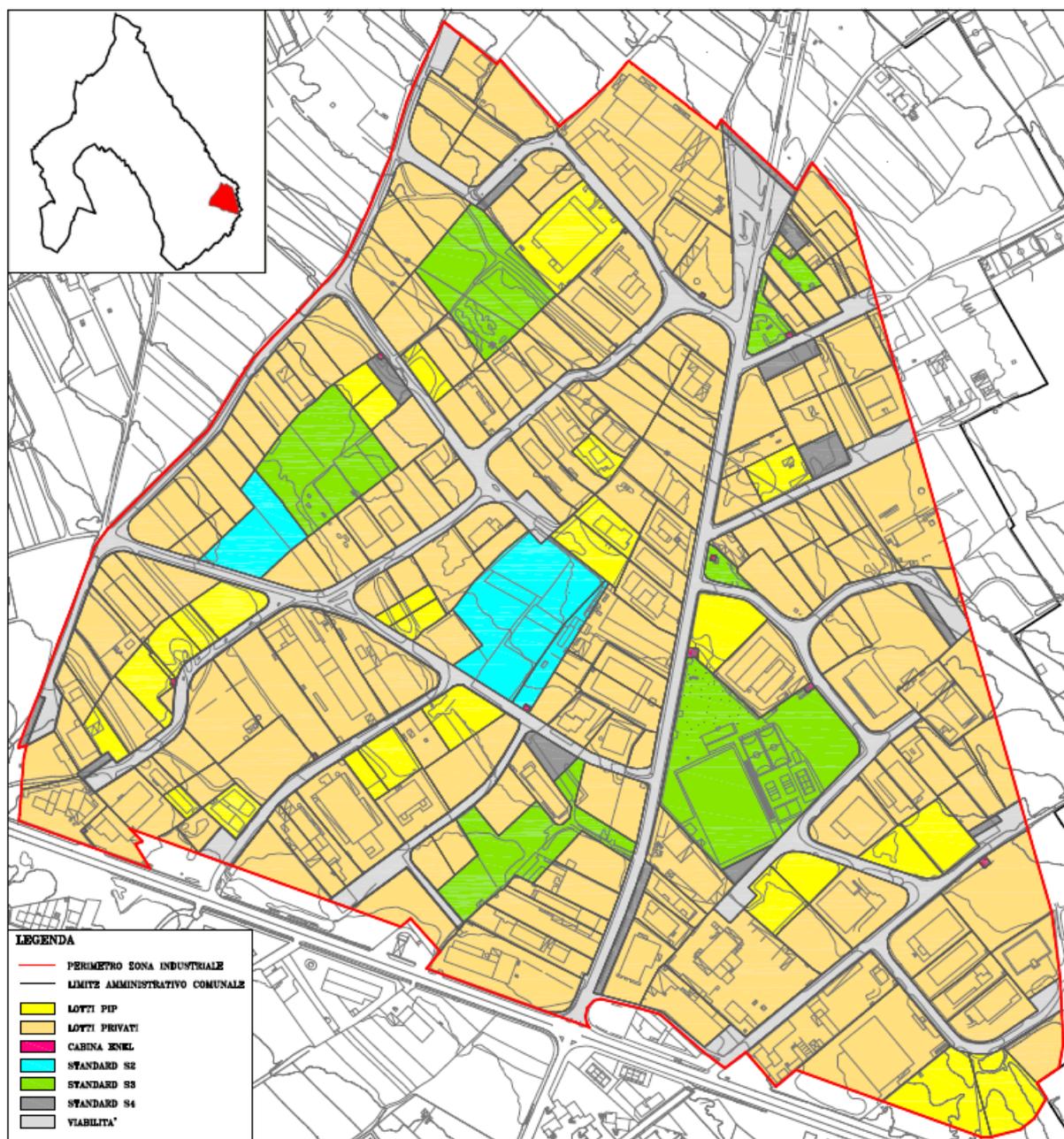
PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE IN ZONA D

In questo paragrafo integrativo è stata confrontata l'analisi già svolta per le zone D con quella svolta nell'ambito del progetto denominato *Più Impresa Più Lavoro*, di durata triennale (2016/2019), promosso dal Comune di Selargius, per migliorare la capacità competitiva delle imprese e favorire la crescita della base produttiva e occupazionale locale.

Il fine è quello di fornire gli elementi di valutazione utili per la variante n°1 al PUC, relativamente alla parte riguardante il Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale, nel tentativo di rilanciarla, poiché oramai da tanti anni in declino, per via della lunga crisi economica e per via delle mutazioni nei modi di acquisto e approvvigionamento di materiali e attrezzature per la costruzione di immobili e avvio delle attività.

Come già descritto l'area in questione è altamente accessibile, ma risente tuttavia della inadeguatezza fisica e funzionale delle infrastrutture viarie che la collegano con il territorio; tali problematiche però verranno a breve superate grazie all'adeguamento della SS554, che potenzierà la già forte specializzazione nel settore terziario dell'area.

L'appetibilità della zona venne dimostrata in passato dalle numerose attività che sono sorte, anche in modo spontaneo, lungo la SS 554. Con gli accordi del 1997 si è cercato di razionalizzare l'edificato spontaneo, dando l'opportunità di insediarsi nelle zone artigianali di Selargius, Settimo San Pietro e Quartucciu. Tuttavia, la vicinanza di tale zona al centro abitato di Selargius e a quelli dei centri limitrofi e l'incremento del traffico nella direttrice principale per Settimo San Pietro, hanno fatto sì che fosse individuata da diversi operatori come area a prevalenza commerciale e per servizi.



Analisi di PUC relativa al Piano Particolareggiato della Zona Ind.le e al P.I.P.

STATO DI FATTO

Segue l'aggiornamento dei dati relativi all'attuazione del Piano Particolareggiato, introducendo nelle tabelle una nuova colonna relativa al codice attribuito nel presente paragrafo alle attività presenti, in modo tale da poterle raggruppare per destinazioni d'uso in base a due distinte codifiche (ATECO 2007 e categorie funzionali urbanisticamente rilevanti da DGR n. 52/22 del 22.11.2017 e da DPGR n. 79 prot.N.15669 del 09/08/2018) ottenendo così una descrizione sintetica della situazione della Zona Industriale selargina.

Attuazione degli interventi nei lotti privati del Piano Particolareggiato in Zona D

Tra i 174 lotti privati, come già accennato sopra, 68 sono quelli liberi e negli attuali 100 lotti privati edificati e utilizzati sono presenti circa 200 attività, quindi in ogni lotto possono essere presenti più attività (in media 2 attività per lotto).

Di seguito si riportano le attività presenti nei lotti privati a cui è stato attribuito un codice al fine del loro raggruppamento:

Tipologia di attività presenti nei lotti privati della Sottozona D2.1	Codice Attività	N°
Autocarrozzeria	A	9
Elettrauto	B	1
Officina meccanica	C	4
Revisione veicoli	D	1
Gommista	E	1
Vetreria	F	1
Falegnameria	G	14
Marmeria	H	3
Fabbro	I	8
Ceramista	J	1
Serigrafia, tipografia	K	3
Produzione vassoi in carta per alimenti	L	1
Caseificio	M	2
Panetteria	N	1
Pasticceria	O	2
Birrificio	P	1
Mattatoio	Q	1
Carni fresche e congelate	R	2
Lavorazione pellami	S	1
Produzione e commercio di abbigliamento in pelle	T	1
Insegne e cartelli pubblicitari	U	2
Arte grafica - impianti e macchinari	V	1
Astucceria	W	1
Produzione e commercio articoli di arredamento per bambini	X	1
Impianti fotovoltaici	Y	1
Impianti elettrici	Z	4
Impianti di riscaldamento	AA	1
Impianti di climatizzazione	AB	2
Avvolgimenti elettrici	AC	1
Costruzioni meccaniche antincendio	AD	2
Impianti e macchinari per miniere e cave	AE	1
Impresa edile	AF	16
Manutenzioni tecnologiche industriali	AG	1

Produzione e commercio articoli sportivi	AH	1
Depurazione potabilizzazione acque	AI	1
Produzione articoli medicali	AJ	1
Equipaggiamenti nautici	AK	1
Commercio prodotti farmaceutici	AL	2
Abbigliamento	AM	1
Abbigliamento uomo, donna e bambino, articoli per la casa. ferramenta, valigeria, elettronica ,...	AN	1
Videogiochi	AO	1
Noleggio film	AP	2
Commercio materiali edili	AQ	13
Commercio prodotti per falegnami	AR	1
Commercio legname	AS	1
Commercio forniture per marmisti	AT	1
Commercio materiali elettrici	AU	1
Commercio e realizzazione impianti di climatizzazione	AV	1
Commercio infissi	AW	2
Commercio bombole gas	AX	2
Commercio arredamenti	AY	6
Commercio arredamenti bar e ristoranti, frigoriferi industriali e commerciali	AZ	1
Commercio bricolage e prodotti per la casa	BA	1
Commercio industria cartaria	BB	1
Macchine e forniture per pasticcerie e gelaterie	BC	1
Commercio prodotti per pasticcerie e pizzerie	BD	1
Commercio alimentari	BE	1
Commercio alimenti biologici	BF	1
Prodotti alimentari lattiero caseari	BG	1
Surgelati	BH	4
Commercio acque minerali e bevande	BI	2
Commercio dolciumi	BJ	1
Supermercato	BK	2
Ristorante	BL	1
Bar, pasticceria	BM	1
Autospurgo	BN	1
Autolavaggio	BO	2
Autotrasporti	BP	5
Autosoccorso	BQ	1
Spedizioni	BR	1
Arte funeraria	BS	5
Impresa di pulizie	BT	3
Vigilanza	BU	4
Assistenza elettromedicali	BV	1
Assistenza elettrodomestici	BW	1
Analisi ambientali di laboratorio	BX	1

Odontotecnico	BY	2
Informatica	BZ	8
Riprese aeree con droni	CA	1
Scuola professionale	CB	1
Agenti e rappresentanti di commercio	CC	5
Studio tecnico	CD	2
Archivio di deposito comunale	CE	1
Cantiere comunale	CF	1
ex EAF (torrino)	CG	1
Attività non precisate, tra cui una onlus, un ingrosso di materiali	CH	5
Totale		202

Attuazione degli interventi nel Piano per gli Insediamenti Produttivi

I 27 lotti PIP derivano dalla liberalizzazione e dalla suddivisione in sub-lotti di parte dei 61 lotti di partenza (poi divenuti 60). Tra questi 1 è libero per via di problemi di tipo legale, 1 è in corso di costruzione e 4 non sono stati ancora realizzati.

Sui 21 lotti edificati sono insediate 28 attività, a cui si andranno ad aggiungere altre 6 attività da insediare nei 6 lotti in corso di costruzione o non ancora realizzati, quindi in ogni lotto possono essere presenti più attività (in media attualmente 1,26 attività per lotto).

Di seguito si riportano le attività presenti nei lotti PIP a cui è stato attribuito un codice al fine del loro raggruppamento:

Tipologia di attività presenti nei lotti PIP della Sottozona D2.1	Codice Attività	N°
Autocarrozzeria	A	1
Falegnameria	G	4
Fabbro	I	3
Serigrafia, litografia	K	3
Realizzazione impianti di telecomunicazioni	CI	1
Impresa edile	AF	3
Produzione artigianale di fotoceramiche e rivendita piastrelle	CJ	1
Commercio, installazione e manutenzione estintori, attrezzature ed impianti fissi e mobili per la rivelazione ed estinzione degli incendi	CK	1
Produzione articoli medicali	AJ	1
Assistenza macchine distributrici automatiche per uffici e ospedali	CL	1
Panificio	CM	1
Produzione e commercio di liquori	CN	1
Commercio bevande alcoliche e non	BI	1
Arte funeraria	BS	1
Soccorso stradale e deposito mezzi incidentati	BQ	1

Prodotti per l'agricoltura	CO	1
Isola ecologica	CP	1
Telefonia	CQ	1
Commercialista	CR	1
Totale		28

Tipologia di attività nei lotti PIP non ancora edificati o in corso di costruzione	Codice Attività	N°
Autocarrozzeria	A	1
Caseificio	M	1
Commercio bombole gas	AX	1
Fabbro	I	1
Impresa edile	AF	2
Totale		6

Degli oltre trenta lotti PIP che furono liberalizzati: 6 sono stati edificati (e contengono spesso più di una attività), 11 sono stati edificati in associazione con altri lotti privati (pertanto le attività sono state conteggiate tra i lotti privati), mentre i restanti sono liberi e in parte gravati dai cavi dell'alta tensione (6).

Tipologia di attività presenti nei 6 lotti liberalizzati (ex PIP)	Codice Attività	N°
Gommista	E	1
Officina meccanica	C	1
Impresa edile	AF	3
Commercio materiali edili	AQ	2
Commercio arredamenti	AY	1
Carni fresche e congelate	R	1
Telefonia	CQ	1
Agenti e rappresentanti di commercio	CC	1
Autolavaggio	BO	1
Studio tecnico	CD	1
Impianti elettrici	Z	2
Uffici	CS	1
Revisione veicoli	D	1
Informatica	BZ	1
Noleggio film	AP	1
Totale		19

RIPARTIZIONE DELLE ATTIVITA' IN MACROCATEGORIE

Di seguito sono state riassunte le attività presenti nel solo piano particolareggiato della Zona D, sulla base della Classificazione Ateco 2007, grazie ai codici precedentemente

attribuiti, facendo delle assimilazioni nei casi in cui le attività non fossero di immediata individuazione:

Censimento Istat annualità 2011 (ATECO2007) - Comune di Selargius:

Unità locali delle Imprese e addetti Classificazione Ateco 2007 - Comune di Selargius - Censimento 2011	N° Imprese Totali a Selargius	N° Imprese nella Zona Ind.le del Comune di Selargius	Codici Attività Imprese nella Zona Ind.le
Totale	1.865	249	
agricoltura, silvicoltura e pesca	1		
coltivazioni agricole e produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi	..		
pesca e acquacoltura	1		
attività manifatturiere	150	77	
industrie alimentari	22	14	M, P, Q, R, S, BG, BH, CM
industria delle bevande	4	1	CN
industrie tessili	1	1	AK
confezione di articoli di abbigliamento, confezione di articoli in pelle e pelliccia	..	1	T
industria del legno e dei prodotti in legno e sughero (esclusi i mobili), fabbricazione di articoli in paglia e materiali da intreccio	22	15	G
fabbricazione di carta e di prodotti di carta	3	1	L
stampa e riproduzione di supporti registrati	9	6	K
fabbricazione di prodotti chimici	1	1	CO
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche	4	2	W, X
fabbricazione di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	11	6	F, J, H, CJ
metallurgia	3		
fabbricazione di prodotti in metallo (esclusi macchinari e attrezzature)	21	11	I
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	..	1	AO
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	1		
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	1	1	AE
fabbricazione di mobili	3	3	G
altre industrie manifatturiere	18	10	BS, AJ, BY
riparazione, manutenzione ed installazione di macchine ed apparecchiature	26	3	AG, BV, CL
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1		
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	1		
fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	7	4	
gestione delle reti fognarie	1	3	AI, CG, BN
attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti recupero dei materiali	6	1	CP
costruzioni	284	40	
costruzione di edifici	124	22	AF
ingegneria civile	1		

lavori di costruzione specializzati	159	18	U, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AV, CK, CI
commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	528	84	
commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli	47	23	A, B, C, D, E, BO
commercio all'ingrosso (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	246	8	AR AS, CB
commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e di motocicli)	235	53	N, O, V, AH, AL, AM, AN, AQ, AT, AU, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BI, BJ, BK, CH, CQ
trasporto e magazzinaggio	50	10	
trasporto terrestre e trasporto mediante condotte	38	5	BP
magazzinaggio e attività di supporto ai trasporti	6	3	BQ, CE, CF
servizi postali e attività di corriere	6	2	BR
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	79	2	
alloggio	10		
attività dei servizi di ristorazione	69	2	BL, BM
servizi di informazione e comunicazione	57	9	
attività editoriali	2		
attività di produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore	9		
attività di programmazione e trasmissione	1		
telecomunicazioni	3		
produzione di software, consulenza informatica e attività connesse	21	9	BZ
attività dei servizi d'informazione e altri servizi informatici	21		
attività finanziarie e assicurative	41		
attività di servizi finanziari (escluse le assicurazioni e i fondi pensione)	9		
assicurazioni, riassicurazioni e fondi pensione (escluse le assicurazioni sociali obbligatorie)	..		
attività ausiliarie dei servizi finanziari e delle attività assicurative	32		
attività immobiliari	39		
attività immobiliari	39		
attività professionali, scientifiche e tecniche	297	7	
attività legali e contabilità	69	1	CR
attività di direzione aziendale e di consulenza gestionale	12		
attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche	146	4	CD, BX
ricerca scientifica e sviluppo	6		
pubblicità e ricerche di mercato	11		
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	49	2	CA, CS
servizi veterinari	4		

noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	58	10	
attività di noleggio e leasing operativo	6	3	AP
attività di ricerca, selezione, fornitura di personale	2		
attività dei servizi delle agenzie di viaggio, dei tour operator e servizi di prenotazione e attività connesse	6		
servizi di vigilanza e investigazione	4	4	BU
attività di servizi per edifici e paesaggio	13	3	BT
attività di supporto per le funzioni d'ufficio e altri servizi di supporto alle imprese	27		
istruzione	8	1	
istruzione	8	1	CB
sanità e assistenza sociale	164		
assistenza sanitaria	153		
servizi di assistenza sociale residenziale	5		
assistenza sociale non residenziale	6		
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	20		
attività creative, artistiche e di intrattenimento	9		
attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali	2		
attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco	2		
attività sportive, di intrattenimento e di divertimento	7		
altre attività di servizi	81	5	
riparazione di computer e di beni per uso personale e per la casa	7	1	BW
altre attività di servizi per la persona	74	4	CH

Discorso analogo è stato fatto prendendo in considerazione le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti previste dall'art.11 della LR23 del 1985 smi e le relative destinazioni d'uso di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79, protocollo N.15669 del 09/08/2018, considerando solo le seguenti due macro categorie ritenute compatibili: artigianale e industriale; direzionale, commerciale e socio-sanitaria.

Quindi sono state riassunte le attività presenti nella sottozona D2.1, sulla base delle categorie di cui all'art.11 della LR23 del 1985 smi, grazie ai codici precedentemente attribuiti ai fini del loro raggruppamento facendo delle assimilazioni nei casi in cui le attività non fossero di immediata individuazione:

Destinazioni d'uso associate alle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti - DPGR n. 79 prot.N.15669 del 09/08/2018	N° Imprese nella Zona Ind.le del Comune di Selargius	Note
Totale	249	
artigianale e industriale	131	
AI_01 Attività produttive di beni	129	F,G,H,I,J,K,L,M,P, Q,R,S,T,U,W,X,Y,Z, AA,AB,AC,AD,AE,AF,AG,AI,AJ,AK, AO,AV,BG,BH,BN,BP,BQ,BR,BS,BV,BY, CG,CI,CJ,CK,CL,CM,CN,CO,CP
AI_02 Industria		
AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso	2	CE, CF

direzionale, commerciale e socio-sanitaria	118	
DIR_01 Uffici in genere	5	CD, CR, CS
DIR_02 Attività produttive di servizi	112	A,B,C,D,E,N,O,V,AH,AL,AM,AN,AP,AQ,AR,AS,AT,AU,AW,AX,AY,AZ,BA, BB,BC,BD,BE,BF,BI,BJ,BK,BL,BM, BO,BT,BU,BW,BX,BZ,CA,CC,CH,CQ
DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università	1	CB
DIR_04 Strutture militari e penitenziarie		
DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura		
DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali		
DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc		
DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità		
COMM_01 Medie strutture di Vendita		
COMM_02 Grandi strutture di Vendita		
COMM_03 Centri commerciali		
COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro		
SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc)		
SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali		
SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale		

I risultati dell'analisi mostrano la suddivisione in due macrocategorie per le 249 attività come segue:

- 131 attività artigianali e industriali
- 118 attività commerciali

da cui si evince la grande rilevanza del settore commerciale, che uguaglia quasi quello artigianale e industriale.

Segue un breve confronto dei suddetti dati del PUC con quelli relativi al progetto Più Impresa Più Lavoro, di durata triennale (2016/2019), promosso dal Comune di Selargius, per migliorare la capacità competitiva delle imprese e favorire la crescita della base produttiva e occupazionale locale.

Sia i dati analizzati in sede di redazione del PUC sia quelli relativi all'analisi del 2016, fatta nell'ambito del progetto "più impresa più lavoro" sul tessuto produttivo locale, fanno riferimento alla classificazione mediante i Codici ATECO.

In entrambi i lavori emerge a Selargius la rilevanza dei settori del Commercio e delle Costruzioni rispetto al dato provinciale e regionale, al contrario di quanto accade per il settore dell'Agricoltura.

Riguardo alla distribuzione delle attività dall'analisi del 2016 risulta che il 19,7% delle imprese è insediato in zone classificate industriali (dove per industriali sono state prese in considerazione tutte le attività classificate in aree extraurbane) non coincidenti ovviamente con la zona industriale del Piano Particolareggiato selargino, in cui invece risulterebbero insediate l'11,4% circa delle imprese secondo lo stesso studio. Nell'analisi del PUC tale percentuale è risultata pari al 13,4%, dato comparabile se si tiene conto che nell'analisi del 2016 non sono state prese in considerazione le imprese che pur essendo presenti sul territorio, hanno solamente unità locali o sedi operative.

Il dettaglio relativo alla Zona Industriale nello studio del 2016 porta a conteggiare circa 230 attività, di cui il 43% industriali e le restanti commerciali (99 industriali e 133 commerciali). Secondo questo studio quindi il settore commerciale è prevalente rispetto a quello artigianale e industriale.

In conclusione si può dire che i risultati sono simili considerando un pareggio tra le due macrocategorie (commerciale da una parte e artigianale-industriale dall'altra).

Secondo i dati di fine anno 2017 del Centro Studi della Cna Sardegna il numero di imprese artigiane attive in Sardegna era in diminuzione, con permanenti criticità nel settore del legno e soprattutto nell'edilizia.

Le difficoltà dell'artigianato e della piccola impresa un anno fa continuavano a confermare una linea di tendenza che si continua a rafforzare.

Secondo i dati dell'Istat (Istituto nazionale di statistica) relativi all'andamento del commercio al dettaglio, a luglio 2018, su scala nazionale, il commercio online ha registrato, rispetto ad un anno prima, un incremento del 13,6%, mentre il commercio tradizionale ha registrato valori negativi.

In pratica le difficoltà interessano il commercio tradizionale, compresa la grande distribuzione, a vantaggio di quello on line.

La Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius, considerata la vicinanza all'abitato e la tipologia di attività insediate, presenta destinazioni d'uso compatibili con i

contesti residenziali e caratteristiche idonee alla localizzazione anche di destinazioni d'uso tipiche dei servizi generali, pertanto è stata ripensata come Zona mista D/G nella variante n°1 al PUC.

Il PUC prevede che, nei lotti privati, oltre alle attività proprie della Zona D, si possano realizzare anche quelli che definisce servizi connessi, da dimensionare in relazione al fabbisogno della Zona industriale. La variante n°1 al PUC prevede l'eliminazione di tale dimensionamento, al fine di ampliare il ventaglio delle opportunità, connesse ai cambiamenti del mercato e dell'utenza.