



COMUNE DI SELARGIUS
Provincia di Cagliari

Assessorati all'Urbanistica e Viabilità

AREA 5: Urbanistica - Edilizia - Sportello Unico

PIANO URBANISTICO COMUNALE

AMBITI DI PAESAGGIO

Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

Elaborato N. 4

Data: Dicembre 2016
Agg.:

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Licenza AutoCad Autodesk
n. 00114-164831-4982

Tecnici dell'Area 5

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Dott. Ing. Maura Salis

Geom. Raffaele Cara

Dott. Ing. Giovanni Murgia

Dott. Ing. Nicola Concas

Geom. Stefano Cara

Geom. Mariano Putzulu

Geom. Alessio Gallus

Geom. Cristina Secci

Elaborazioni cartografiche/GIS

Geom. Giuseppe Monni

Consulenza Archeologica

Dott.ssa Pierangela Defrassu

Consulenza Agronomica

Dott. Agr. Raimondo Congiu

Dott. Agr. Giorgia Marongiu

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

Dott. Geol. Mario Strinna

Dott. Geol. Sandro Trastu

Dott. Ing. Pierluigi Riccio

Consulenza PAI parte Idraulica

Dott. Ing. Roberto Serra

Scala: 1:10.000



Il Sindaco
(Gian Franco Cappai)

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

Indice

Premessa	2
AMBITO 1 - Abitato Principale	5
AMBITO 2 - Abitato di Su Planu/Is Corrias e Servizi Generali	15
AMBITO 3 - Area Industriale e Servizi Generali	26
AMBITO 4 - Area Agricola irrigua	32
AMBITO 5 - Area Agricola non irrigua	39

Premessa

Sulla base degli indirizzi del PPR *la riqualificazione del paesaggio cagliaritano si fonda sulla gestione coordinata del territorio, adeguata alla dimensione sovracomunale e metropolitana e riferita ad un sistema territoriale unitario calibrato tra processi urbani e ambientali.*

Tra gli indirizzi del PPR quelli più specifici per il Comune di Selargius, indicati per l'ambito 1 – Golfo di Cagliari, in cui ricade completamente il territorio selargino, sono i seguenti:

1. *Riqualificare le zone umide di Molentargius e di Santa Gilla, ed i loro utilizzi ambientali e produttivi (Saline), attraverso l'attuazione delle forme di gestione a Parco. In particolare, attivare:*

- *la connessione ecologica tra le componenti ambientali costitutive dell'Ambito, anche attraverso una programmazione della rete ecologica a scala metropolitana, orientata alla creazione di un sistema unitario integrato tra le emergenze ambientali di Molentargius, il Poetto, Capo Sant'Elia, il sistema dei colli e Santa Gilla;*
-
- *la conservazione e la salvaguardia degli ecosistemi delle zone umide, anche attraverso l'individuazione di spazi adeguati per la funzionalità ecologica, in quanto costituiscono il presupposto per garantire l'elevata biodiversità ed il mantenimento delle specificità biotiche, in rapporto al ruolo svolto da queste zone nel sistema d'area vasta;*
- *la riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretati come zone di transizione, fasce di margine, in rapporto alle aree peristagnali ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari;*
-
- *il monitoraggio ed il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche.*

3. *Riqualificare le periferie urbane nelle quali può essere attivata una politica di rilancio dello spazio collettivo, di costruzione delle reti dei collegamenti pubblici, di individuazione e recupero dei nuclei costruiti di qualità (quartieri INA Casa e simili).*

4. *Conservare i “cunei verdi” e gli spazi vuoti ancora esistenti per contrastare la tendenziale saldatura delle periferie urbane, attraverso la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani, anche al fine di riconfigurare i limiti dell'edificato.*

5. *“Riqualificare i confini delle aree urbane interpretate come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole, per la creazione di una fascia a verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali dell'abitato residenziale, attraverso la connessione di percorsi*

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

alberati, aree verdi e spazi di relazione.

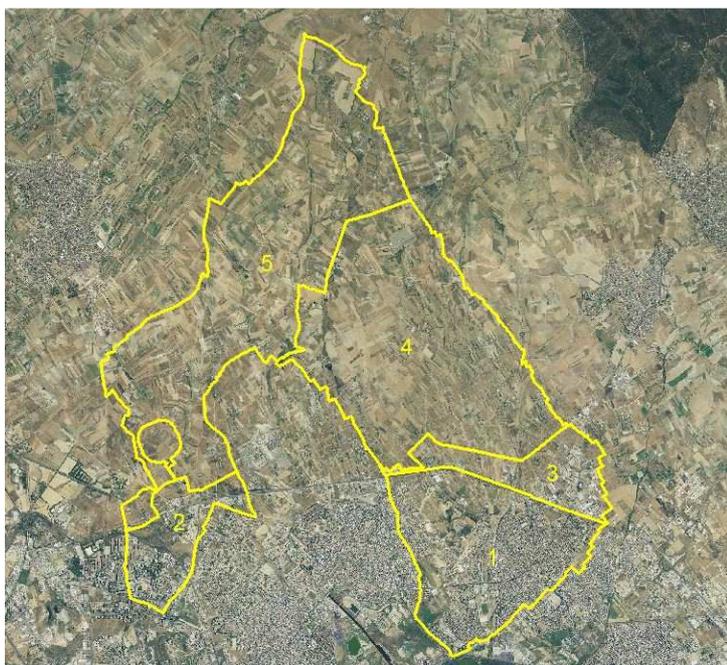
6. *All'interno dei piani urbanistici comunali, prevedere uno strumento di incentivazione e controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato al contenimento della frammentazione delle proprietà ed a favorire usi coerenti con i caratteri rurali del territorio, al fine di garantire il mantenimento del sistema produttivo attraverso strumenti innovativi e perequativi.*

8. *Particolare rilievo per il progetto assumono nell'ambito cagliaritano i presidi della memoria storica e i programmi di riqualificazione delle emergenze culturali, con un complesso di azioni integrate connesse alle differenti articolazioni dell'insediamento storico.*

Elementi caratterizzanti dell'ambito di paesaggio n°1 del PPR sono certamente:

- l'elevata concentrazione di abitanti a scala regionale;
- l'elevata concentrazione di Comuni;
- l'elevata concentrazione di aree sottoposte a tutela;
- la presenza di infrastrutture, attività e servizi di rilievo provinciale e regionale.

Il territorio comunale visto a grande scala è praticamente diviso in due dalla S.S.554, importante direttrice infrastrutturale, che separa l'agro dai due nuclei abitati (quello principale sviluppatosi intorno al centro storico e quello di Su Planu/Is Corrias) ad eccezione della Zona industriale e del settore nord del Piano di Risanamento Urbanistico ad Is Corrias, che stanno in adiacenza ai due nuclei immediatamente oltre la direttrice infrastrutturale di collegamento dei centri della prima cintura dell'area metropolitana di Cagliari.



Tale suddivisione rimane invariata anche nel PUC, che prevede:

- la definizione di alcuni elementi irrisolti delle aree periurbane nei centri abitati;
- il rafforzamento dell'apparato produttivo, commerciale e per servizi sovralocali lungo la S.S.554, così come previsto nel PPR;
- la suddivisione dell'agro in due parti per dare risalto alla presenza del comparto irriguo.

Temi comuni nel PUC per tutti gli ambiti sono: la risoluzione delle problematiche idrogeologiche e la creazione di aree verdi realmente fruibili, sia perché sono state cercate le soluzioni

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

per poter dare loro attuazione (mediante utilizzazione di leve per consentire l'acquisizione delle aree private destinate a standard pubblici al patrimonio comunale senza che il Comune proceda agli espropri, difficilmente effettuabili per carenza di risorse finanziarie), sia perché sono state studiate secondo un progetto complessivo della rete del verde pubblico in cui alcuni tasselli sono molto estesi (anziché, come è capitato in passato, aree di risulta nel disegno del piano attuativo in questione, aree di fatto non fruibili e non connesse tra loro).

La visione strategica regionale può essere seguita anche attraverso il Programma Operativo Regionale del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (POR FESR) 2014-2020, strumento attuativo definito dalla Regione Sardegna per realizzare sul proprio territorio gli obiettivi e le azioni della politica di coesione dell'Unione Europea per il periodo 2014-2020.

Gli obiettivi del POR FESR 2014-2020 sono i seguenti:

- aumentare la competitività del sistema produttivo;
- sostenere l'innovazione e gli investimenti sul capitale umano;
- valorizzare gli attrattori naturali, ambientali e turistici in un'ottica di sviluppo sostenibile;
- promuovere l'efficienza energetica e interventi di mobilità sostenibile;
- promuovere politiche per l'inclusione sociale.

L'istituzione della Città Metropolitana di Cagliari, ai sensi della L.R.4/2016, consentirà di rafforzare la rete di cooperazione tra i Comuni sulle tematiche ambientali (gestione dei sistemi naturalistici, risparmio ed efficientamento energetico, lotta all'inquinamento, contenimento del consumo di suolo, lotta al dissesto idrogeologico) su quelle economiche (integrazione dei sistemi produttivi, creazione di infrastrutture e sviluppo di aree produttive, commerciali e per servizi, insediamento di imprese), sulla gestione integrata dei servizi. E' prevista inoltre l'armonizzazione di tutti i Piani Urbanistici Comunali al fine di coordinare le scelte pianificatorie tra i Comuni limitrofi, coerentemente con le finalità del PPR.

AMBITO 1 - Abitato Principale



Perimetrazione Ambito 1 su ortofoto 2006

Il centro abitato originario di Selargius si è sviluppato intorno al nucleo storico ed è delimitato a sud, est e ovest dai limiti amministrativi comunali, in adiacenza con gli abitati dei comuni limitrofi, Monserrato (ad ovest) e Quartucciu (ad est), mentre a nord la linea di precisa delimitazione è data dalla infrastruttura viaria della S.S.554.

All'interno di tale perimetro sono presenti delle aree inedificate, prevalentemente per via della loro classificazione quasi del tutto in aree standard di Zona B o Zone G del Piano Regolatore Generale vigente (approvato con decreto n. 71/S.G. del 13 marzo 1972 e oggetto di successive varianti). Queste aree non sono mai state attuate soprattutto per via dell'assenza di fondi, da parte delle Amministrazioni Comunali succedutesi nel tempo, fondi per poter procedere alle espropriazioni delle stesse aree, che pertanto versano da decenni quasi del tutto in stato abbandono.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Vista obliqua dall'alto del nucleo storico



Chiesa Maria Vergine Assunta

Il Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Selargius (oggetto di ripermetrazione e copianificazione con la Regione Sardegna, con Determinazione RAS n°1444/DG del 10/12/2007) fa parte dei sistemi insediativi medievali di Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Selargius, Monserrato, Pirri, considerati dal PPR sistemi storici del paesaggio cagliaritano intorno ai compendi umidi del Molentargius.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

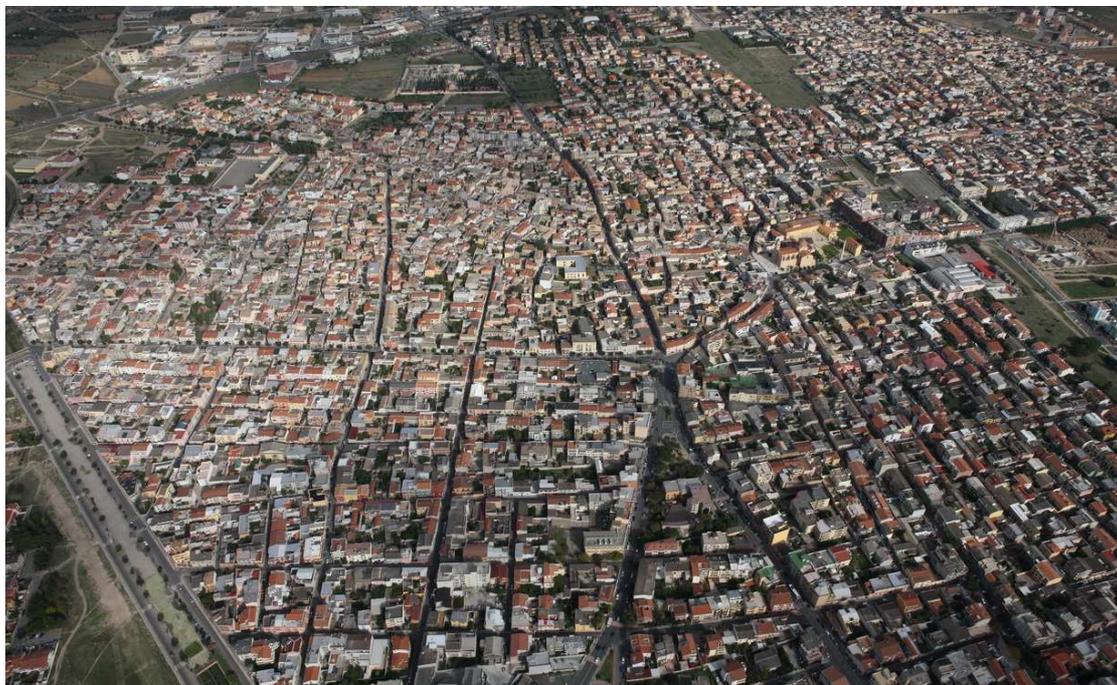


Complesso Si' e Boi

Il Complesso Si 'e Boi invece fa parte del sistema delle archeologie industriali (in particolare del sistema del vino, con molteplici episodi di grandi cantine sorte tra '800 e '900 nella cintura dei borghi agricoli cagliaritani).

Tra gli elementi principali del sistema insediativo dell'ambito 1 del PPR il seguente interessa più direttamente il territorio di Selargius:

- *il tessuto insediativo continuo dell'area urbana, costruito intorno al sistema ambientale di Molentargius e delle saline – Cagliari-Pirri, Monserrato, Selargius, Quartucciu, Quartu Sant'Elena – che interclude il sistema dei centri medievali e i parchi urbani dei colli di Monte Urpinu, Monte Claro, San Michele;*



Centro matrice ed espansioni fino agli anni 50 delimitati dal Riu Nou ad ovest, dall'abitato di Quartucciu ad est e a nord dalla SS 554. Sullo sfondo oltre la SS 554 la Zona Industriale.

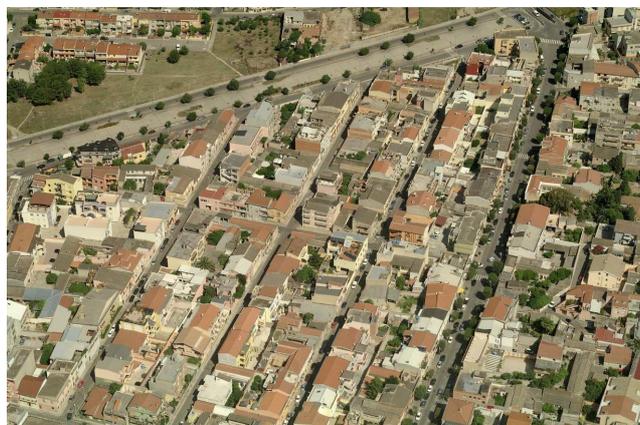
Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Vista obliqua dall'alto della zona centrale di Selargius, Zona Urbanistica Omogenea B in adiacenza alla Zona A



Vista dal basso della zona centrale di Selargius, Zona Urbanistica Omogenea B in adiacenza alla Zona A



Vista obliqua dall'alto della maglia regolare della Zona Urbanistica Omogenea B in adiacenza alle Zone C attuate



Vista obliqua dall'alto della Zona Urbanistica Omogenea C quasi completamente attuata. Le aree libere sono le aree per standard pubblici (attuate, in corso di attuazione e non attuate).

Le aree inedificate intercluse tra l'edificato e/o tra l'edificato e la S.S.554, aree che attualmente danno a chi entra nell'abitato di Selargius una percezione di degrado ambientale, sono state ripensate nel PUC come oggetto di trasformazione al fine di migliorare la situazione paesaggistica e ambientale, non solo delle aree in questione, ma anche di altre destinate a servizi per l'abitato selargino consolidato e tutt'oggi irrisolte per carenza di fondi pubblici, utilizzando eventualmente la leva dell'attivazione degli accordi sostitutivi del provvedimento finale (ex art. 11 della L.241/90). Sono state quindi individuate delle Zone C3 ed una Zona G1 per la localizzazione di servizi a scala sovracomunale, compatibili con la residenza.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Vista dal basso della Zona Urbanistica Omogenea C3.1, in adiacenza alle C1 attuate o in corso di attuazione.



Vista dal basso della Zona Urbanistica Omogenea C3.1, in adiacenza alle C1 attuate o in corso di attuazione.



Vista obliqua dall'alto della Zona Urbanistica Omogenea C3.2, in adiacenza alle Zone B e C1 attuate.



Vista obliqua dall'alto della Zona Urbanistica Omogenea C3.3, in adiacenza alle Zone B e C1 attuate e all'abitato di Quartucciu.



Vista dal basso della Zona Urbanistica Omogenea C3.1, in adiacenza alle C1 attuate o in corso di attuazione.



Vista dal basso della Zona Urbanistica Omogenea G1.36, in adiacenza alle C1 attuate.

Specificità ambientali:

L'ambito n°1 del PUC è caratterizzato dalla prevalenza dell'insediamento consolidato, sviluppatosi intorno al nucleo storico e dalla delimitazione fisica rappresentata dai confini comunali su tre lati e dalla S.S.554 sul restante lato a nord. L'abitato, più o meno a metà, è tagliato in senso

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

longitudinale dal canale Riu Nou, affluente dello stagno del Molentargius, realizzato un secolo fa a cura del Genio Civile per deviare il percorso originario all'esterno dell'allora centro abitato, trasformando quindi il corso d'acqua naturale, che attraversava le strade del centro abitato (Via Sant'Olimpia, Via Roma, Via Istria), in canale di guardia a protezione dell'abitato stesso. Tra la metà degli anni ottanta e la metà degli anni novanta, per motivi d'ordine igienico, venne fatta la copertura del canale per circa 480 metri di lunghezza a partire dal ponte alla fine della Via San Martino verso sud. Nel 2011 il tratto del Riu Nou che attraversa l'ambito n°1 del PUC è stato dichiarato irrilevante sotto il profilo paesaggistico, in applicazione dell'art.142, comma 3, del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.. E' attualmente in fase di realizzazione un parco urbano lineare attrezzato per un tratto di oltre un chilometro di lunghezza e circa 3,9 ettari di superficie lungo il Riu Nou, quindi anche un corridoio ecologico di comunicazione tra la zona umida del Molentargius ed il relativo bacino di alimentazione.

L'ambito in esame del PUC è interamente compreso nella fascia costiera, bene paesaggistico d'insieme individuato dal PPR.

Nell'ambito n°1 del PUC sono presenti alcuni tasselli di aree prevalentemente inedificate, la più estesa delle quali è stata individuata dal PPR come "cuneo verde" tra due porzioni di edificato.

Sia nelle aree edificate, sia nelle aree inedificate l'indagine storica svolta in fase di analisi per il PUC ha evidenziato la presenza di beni culturali (architettonici, archeologici e di aree a rischio archeologico), sulla base di diverse fonti.

Specificità insediative:

Il disegno urbano dell'abitato di Selargius risulta essere ben definito, sia in relazione al nucleo più compatto della Zona A e della Zona B nel suo intorno, sia in relazione al tessuto meno denso delle Zone C, nella corona più esterna.

Nelle previsioni di PUC tale disegno sarà rispettato, attraverso il mantenimento dei margini (definiti precisamente dalla S.S.554 a nord) e sarà valorizzato dalla trasformazione delle aree attualmente degradate che circondano l'abitato, mediante la realizzazione di una rete ecologica del verde pubblico, che, diversamente, non avrebbe la rilevanza indicata dal PPR e voluta dall'Amministrazione Comunale. La leggibilità dei nuovi interventi (Zone C3 e G1.36) sarà data dalla consistenza delle aree a verde sia pubblico che privato, grazie al basso rapporto di copertura dei lotti e alle prescrizioni per le sistemazioni delle aree scoperte, nonché dalla differente tipologia edilizia prevista al fine di facilitare il rispetto del requisito imprescindibile di sistemare a superficie a verde e/o permeabile rilevanti porzioni dei lotti.

Sulla base di quanto analizzato nell'assetto insediativo del PUC realisticamente l'attuazione delle Zone urbanistiche A, B e C1 sarà sufficiente solo per il prossimo decennio, tenendo conto delle sole esigenze della popolazione selargina e delle condizioni al contorno allo stato attuale.

La localizzazione delle Zone C3 e G1.36 le rende inadatte a qualsiasi altro utilizzo (industriale, artigianale, per servizi generali non compatibili con la residenza e neanche per uso agricolo per via

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

della vicinanza all'inquinamento atmosferico causato dal traffico della S.S.554 in particolare). Quindi, se non venissero classificate come Zone C3, per il momento, dovrebbero essere riclassificate o come Zone G compatibili con la residenza tutte quante, con il conseguente rischio di costringere, più in là nel tempo, a scavalcare la S.S.554 per la localizzazione di nuove espansioni residenziali a danno del disegno urbano e della fruibilità ottimale dell'insediamento, oppure dovrebbero essere riclassificate come Zone H, con il risultato di un peggioramento del già molto grave stato di abbandono delle stesse, dovuto, in aggiunta alle motivazioni riguardo all'uso agricolo, anche alle aspettative di riclassificazione urbanistica in un futuro anche se remoto da parte dei proprietari privati; quindi, certamente, anche se le condizioni per la trasformazione edilizia a scopi residenziali dovessero attuarsi ad esempio fra 30 anni, di certo, le aree sarebbero comunque le stesse C3 individuate nel PUC di adesso. Quindi si è ritenuto di doverle già prevedere per via della opportunità di procedere nel frattempo alla risoluzione delle problematiche ante pianificazione attuativa e con un miglioramento delle condizioni ambientali.

Valenze paesaggistiche:

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito in esame del PUC.

Nelle porzioni di territorio prevalentemente inedificate sono presenti sporadiche coltivazioni (qualche vigneto, uliveto o seminativi non irrigui).

La definizione planimetrica, sviluppata negli elaborati di piano relativi ai progetti guida delle nuove zone di espansione, permette di verificare le relazioni delle nuove espansioni previste con il contesto paesaggistico del cuneo verde che guadagna in definizione e valorizzazione, grazie all'attuazione delle vaste aree per standard S3 dei relativi piani attuativi e grazie alle aree a parco in parte attuate (parco di San Lussorio di circa 3,5 ettari), in parte in corso di completamento (parco lineare lungo il Riu Nou di circa 3,9 ettari) e in parte previste come ulteriori aree da attuare eventualmente anche a seguito degli accordi sostitutivi previsti in associazione ai nuovi insediamenti (pari a circa 20,6 ettari) nel contesto paesaggistico urbanizzato delle adiacenti zone residenziali C1.

Criticità paesaggistiche:

Anche nel territorio selargino, così come in altre realtà urbane vicine, sono presenti problemi dovuti alla sovrapposizione non coerente delle infrastrutture viarie alla rete idrografica, determinando problematiche di vario tipo (creazione di aree di pericolosità idraulica, diminuzione o interruzione della connettività ambientale, ecc).

L'abitato di Selargius è da lungo tempo gravato dal problema del traffico di attraversamento dovuto al pendolarismo dei residenti dei Comuni di Settimo San Pietro, Sinnai, Maracalagonis da e verso Cagliari, e in minor misura dei residenti dei Comuni di Soleminis, Serdiana, Dolianova da e verso Quartu Sant'Elena. Ciò causa problemi di inquinamento atmosferico e acustico, oltre a disagi per la fruizione a scala locale delle reti viarie.

Nelle aree inedificate ai margini dell'edificato, su cui attualmente sono presenti situazioni di

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

degrado, esiste la minaccia di saldatura tra i centri urbani con conseguenti problemi di varia natura (interruzione dei corridoi ecologici, non riconoscibilità dei limiti tra i vari centri, aggravio del carico antropico, ecc.).

L'abitato di Selargius e alcune aree costituenti il "cuneo verde" del PPR sono interessate da problemi di pericolosità idrogeologica, così come evidenziato nello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica di cui all'art.8 c.2 del Piano di Assetto Idrogeologico.

Linee progettuali (in accordo gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di PUC):

Il PUC di Selargius prevede la conservazione del "cuneo verde" tra l'abitato ad est, sviluppatosi intorno al nucleo storico di Selargius, e quello ad ovest in località Paluna, sviluppatosi in prosecuzione dell'abitato del Comune di Monserrato e anche la conservazione di alcuni altri spazi vuoti ancora esistenti nel territorio selargino, secondo l'indirizzo n°4 del PPR per l'ambito n°1, che indica la *costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani, anche al fine di riconfigurare i limiti dell'edificato* e secondo gli obiettivi generali del PUC tra cui vi è la realizzazione di un sistema di aree verdi in connessione tra loro e in collegamento con la rete ecologica sovracomunale. Tale sistema del verde sarà caratterizzato tra l'altro dalla presenza di alcune aree di dimensioni molto vaste.

Il PUC, mediante l'attuazione di quanto indicato al punto precedente e ampliando quanto già previsto e in corso di attuazione nel parco lineare lungo il Riu Nou, tiene conto dell'indirizzo n°1 sub 4 del PPR per l'ambito n°1, consentendo *la riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretati come zone di transizione, fasce di margine, in rapporto alle aree peristagnali ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari*. Nello specifico è prevista la prosecuzione verso nord del parco lineare lungo il Riu Nou, sino alla S.S.554 e la realizzazione delle ampie aree verdi lungo quella che, non a caso, è stata denominata strada dei parchi. Tali aree sono in relazione con il parco cagliaritano di Terramaini e con il compendio del Molentargius.

Il PUC, mediante l'attuazione di quanto indicato ai punti precedenti e considerato che premessa indispensabile per la trasformazione delle aree libere è l'effettuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico, tiene conto dell'indirizzo n°1 sub 6 del PPR per l'ambito n°1, consentendo *il monitoraggio ed il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche*. Nelle aree verdi pubbliche è prevista la modellazione del terreno al fine di creare quelle che all'occorrenza, in caso di abbondanti piogge, funzionino come vasche per il contenimento delle acque piovane.

Il PUC prevede di realizzare una rete di aree verdi costruita mediante la riclassificazione in Zone C3 e G1.36 delle aree inedificate e non attuate del PRG, che non essendo fruibili a fini produttivi agricoli, risultano idonee per la localizzazione degli interventi edilizi non in contrasto con i valori

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

paesaggistici del contesto, in coerenza con le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 21 delle Norme del PPR.

In riferimento al comma 3 dell'art. 21 delle Norme del PPR, intitolato *Componenti di paesaggio con valenza ambientale*, si ritiene di poter affermare che non vi siano ragioni paesaggistico ambientali che impediscano la previsione delle nuove zone di espansione, ma che al contrario tali aree siano vocate all'edificazione, anche tenuto conto delle componenti di paesaggio, che fanno emergere l'assenza di aree naturali e la presenza in parte di incolti e in parte di praterie e colture, ma quasi completamente abbandonate e in contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo.

Tali nuovi insediamenti rispettano il principio del minimo consumo del territorio, di cui all'art. 62 c.1 delle Norme del PPR, poiché le particolari caratteristiche geografiche del territorio selargino e la necessità di strumenti materiali per poter attuare altre parti di PUC (come ad esempio l'ampliamento del cimitero e diverse aree standard delle Zone B) rendono necessaria la loro previsione, anche in parte andando oltre l'orizzonte temporale decennale per quanto riguarda l'insediabilità, inoltre ciò evita di sacrificare aree agricole di pregio.

Gli artt. 11 e 20 delle Norme del PUC, relativi rispettivamente ai Programmi Pluriennali di Attuazione per le Zone C e G, stabiliscono che l'attuazione del PUC sia articolata attraverso un programma pluriennale di attuazione che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda insediativa e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali, quindi il consumo di suolo effettivo ci sarà solo se necessario.

Il PUC, mediante l'attuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'ambito n°1 del PUC, grazie all'accorpamento delle cessioni per standard così come esemplificato negli elaborati dei progetti guida e alle grandi aree verdi in connessione tra loro, tiene conto dell'indirizzo n°3 del PPR per l'ambito n°1, consentendo di *riqualificare le periferie urbane* attivando *una politica di rilancio dello spazio collettivo, di costruzione delle reti dei collegamenti pubblici*.

Azioni di Piano:

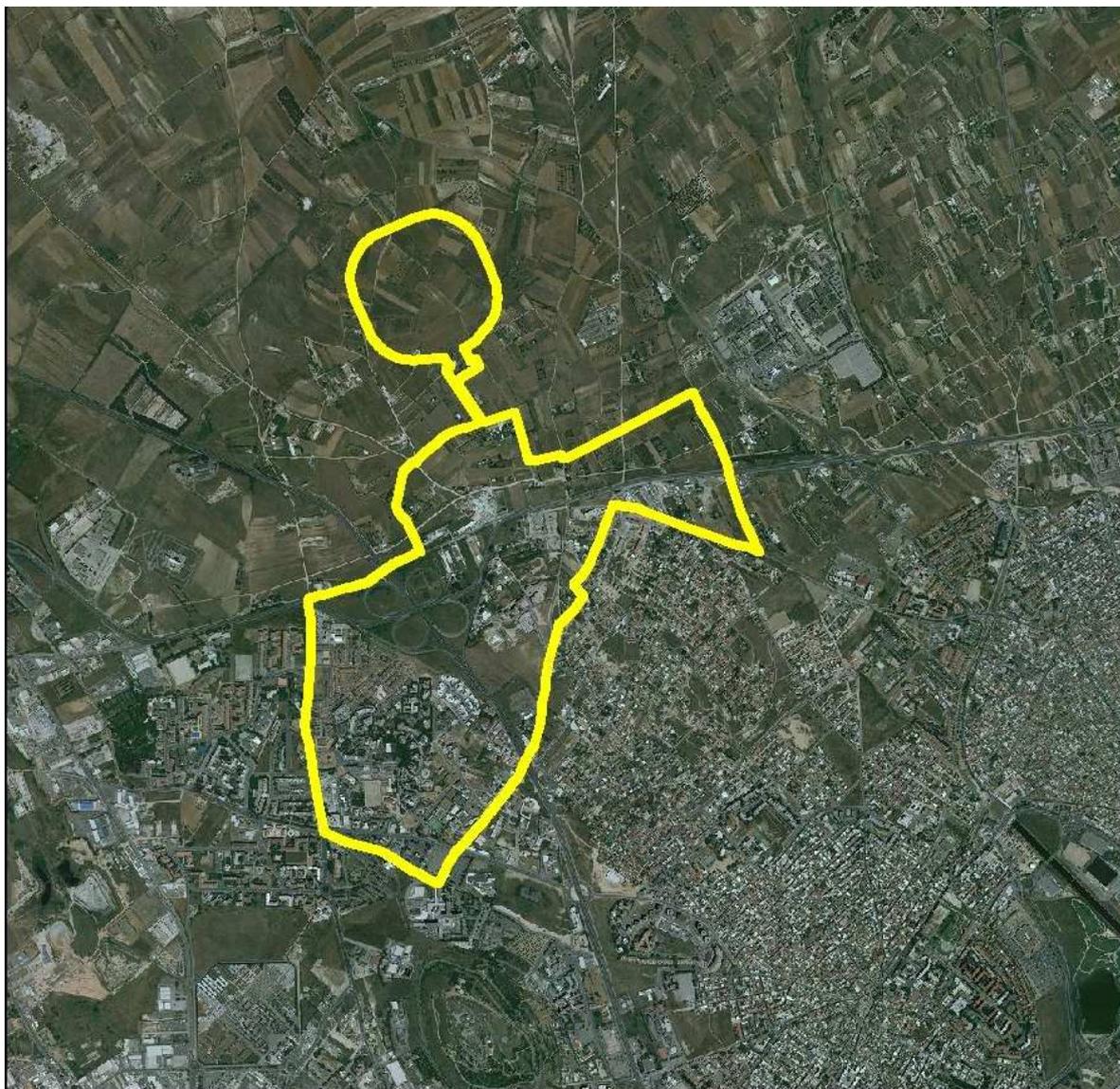
Nel PUC di Selargius è emersa la necessità di studiare il disegno urbano in maniera unitaria in tutta l'area a sud della S.S.554 in particolare in relazione alla trasformazione in punto di forza, per qualificare il contesto, ciò che è attualmente il punto di debolezza delle aree non attuate da PRG a sud della S.S.554, aree per le quali è prevista la riqualificazione eventualmente anche tramite l'attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, quindi attraverso l'utilizzo di fondi privati per l'attuazione degli interventi pubblici, a fronte di una porzione da destinare all'edificazione per espansioni residenziali o per servizi generali, con bassi indici territoriali, secondo regole ben delineate nel PUC, tra cui si ricordano le principali:

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

- effettuare preliminarmente le opere di mitigazione del rischio idrogeologico;
- effettuare preliminarmente le indagini archeologiche di tipo estensivo, consentendo una ricerca unitaria sulle ampie aree interessate dai piani attuativi e garantendo la massima tutela delle eventuali emergenze archeologiche presenti nel sottosuolo e inoltre individuando le cessioni per standard laddove sia necessaria l'eventuale conservazione in situ.
- realizzare preliminarmente (per le zone di espansione interessate) la circonvallazione, strada dei parchi, al fine di ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico dell'abitato consolidato, creando anche una viabilità alternativa, in caso di allagamento dello svincolo di Is Pontis Paris, per i Vigili del Fuoco, il cui Comando Provinciale di Cagliari ricade in area di pericolosità idrogeologica Hi4; la valenza sovracomunale della Strada dei Parchi nel territorio di Selargius è stata messa in evidenza nello Studio di Fattibilità per la realizzazione del Piano Integrato di Sviluppo Urbano (PISU) "Riqualificazione delle aree periurbane lungo la SS554", finanziato dalla Regione;
- favorire la connettività ecologica ed ambientale, attraverso elevate cessioni per verde pubblico (sino a 41mq/ab, cioè oltre il doppio del minimo previsto attualmente, pari a 18 mq/ab) secondo un criterio di continuità e accorpamento delle stesse cessioni, a vantaggio della rete ecologica interna al Comune di Selargius, ma anche di quella a scala più ampia in connessione con il Compendio del Molentargius;
- mantenere riconoscibile il percorso del corridoio verde, che comprende la realizzazione delle vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, che potranno inserirsi nel contesto urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque;
- basso rapporto di copertura nei lotti (massimo 50%), che sarà determinato nello studio attuativo in ragione del coefficiente di permeabilità dei terreni quale concorso alla riduzione di tutti i parametri idraulici necessari alla rimozione del vincolo idrogeologico o comunque per poter garantire il corretto equilibrio idrogeologico;
- superfici scoperte sistemate a verde o con pavimentazioni drenanti nei lotti;
- serbatoi in ogni lotto per consentire la raccolta delle acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.

E' utile ricordare che le aree per verde pubblico delle Zone C3 si andranno ad aggiungere alle ulteriori aree standard di Zona B che, in caso di attivazione degli accordi sostitutivi, verranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, risolvendo il problema della indisponibilità di liquidità per il pagamento degli espropri da parte del Comune.

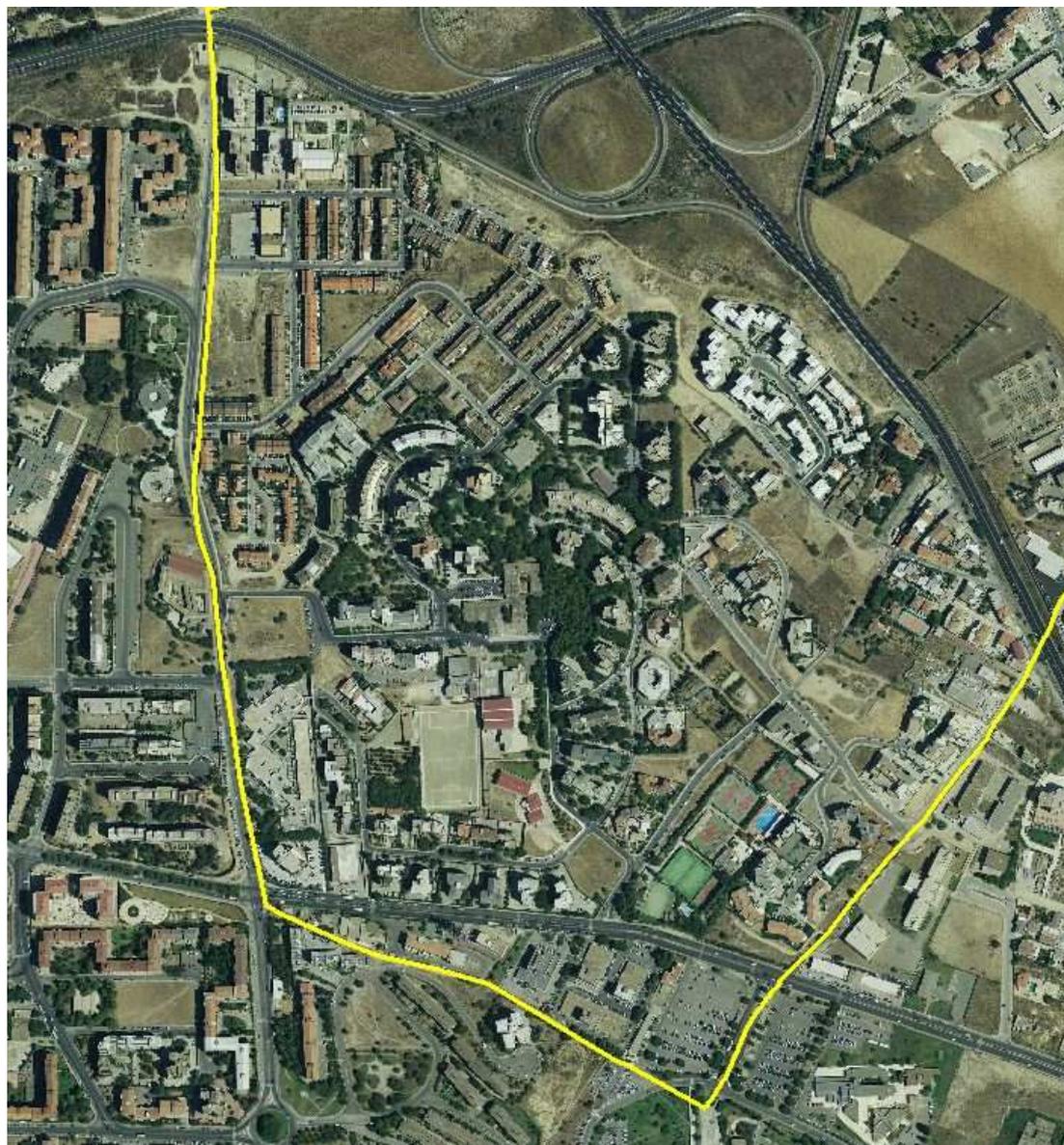
AMBITO 2 - Abitato di Su Planu/Is Corrias e Servizi Generali



Perimetrazione Ambito 2 su ortofoto 2006

Il centro abitato di Su Palnu si è sviluppato a partire dal nucleo edilizio spontaneo sorto alla fine degli anni cinquanta e nei primissimi anni sessanta del secolo scorso, quasi esclusivamente per attività artigianali, commerciali, depositi, o piccole attività industriali, che successivamente sono state sostituite dalle residenze. Il quartiere residenziale è delimitato a nord dalla S.S.131dir e per i restanti lati dai limiti amministrativi comunali confinanti con Cagliari. Oltre al PRU, entrato in vigore nel 1991 ai sensi della L.R.23/1985, sono presenti altri piani attuativi del tutto attuati o quasi completamente, oltre ad alcuni lotti per servizi ai margini sud occidentali, definiti urbanisticamente nel Piano Regolatore Generale vigente approvato nel 1972.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



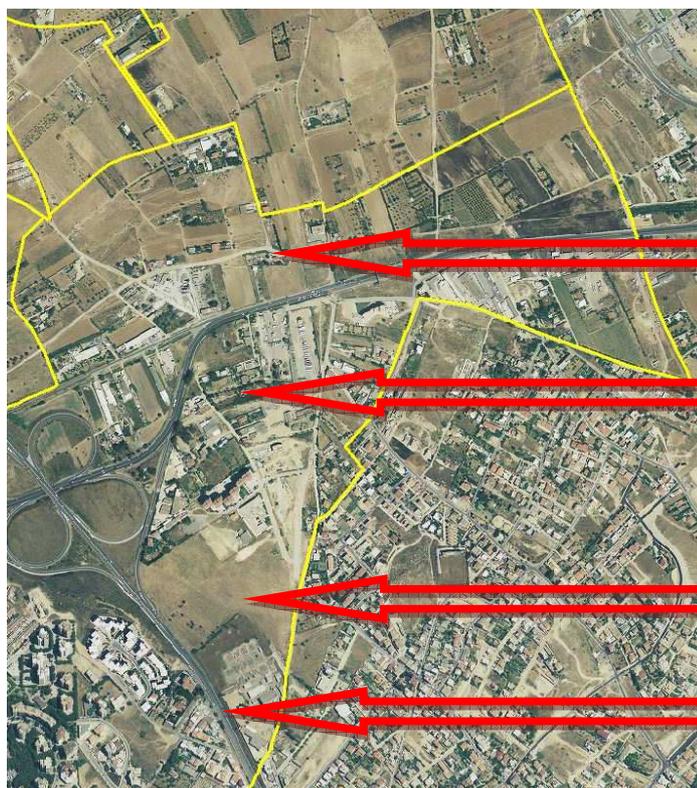
Quartiere Su Planu su ortofoto 2008

Il quartiere Is Corrias si è sviluppato a partire dal nucleo edilizio spontaneo sorto negli anni sessanta/settanta del secolo scorso. Nel 1986 è stata quindi perimetrata l'area da assoggettare a PRU che è entrato in vigore nel 1992 ai sensi della L.R.23/1985. Il Piano attuativo è suddiviso in unità convenzionabili esclusivamente residenziali (UCR), esclusivamente artigianali/commerciali (UCD), esclusivamente per servizi generali (UCG) più due unità miste, residenziali e per servizi generali (UCR/G). Le unità a destinazione D e G sono in adiacenza alla S.S.554 o allo svincolo a quadrifoglio con la S.S.131dir.

Oltre all'area del PRU ad Is Corrias, nella porzione a sud della S.S.554, sono presenti anche due Zone G di cui la più ampia è l'area della sottostazione dell'ENEL. Tra questa a sud ed il PRU a nord è

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

presente un'area incolta di poco più di 5 ettari destinata nel PRG ad area S3 di Zona B per circa la metà e a Zona E per l'altra metà.



PRU Is Corrias Nord

PRU Is Corrias Sud ed Est

Area incolta (circa 5ha)

Sottostazione ENEL

Quartiere Is Corrias su ortofoto 2006

I fattori primari che hanno determinato il fenomeno dell'abusivismo nei due quartieri selargini, distanti circa 5km dall'abitato principale, sono: la migrazione di un'utenza (a tradizione quasi esclusivamente agricola) che dalle province sarde si è riversata in prossimità del capoluogo sardo, sulla spinta del boom economico, edilizio e demografico degli anni sessanta (tra cui si ricorda l'espansione del polo industriale del CASIC e delle attività connesse); la posizione strategica a ridosso della prima periferia di Cagliari, in prossimità della S.S.131dir e a brevissima distanza dalla S.S.131.

Tra gli elementi principali del sistema insediativo dell'ambito 1 del PPR il seguente interessa più direttamente il territorio di Selargius:

- ***il tessuto insediativo continuo dell'area urbana, costruito intorno al sistema ambientale di Molentargius e delle saline – Cagliari-Pirri, Monserrato, Selargius, Quartucciu, Quartu Sant'Elena – che interclude il sistema dei centri medievali e i parchi urbani dei colli di Monte Urpinu, Monte Claro, San Michele;***

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Vista dal basso del quartiere Su Planu.



Vista dal basso del quartiere Su Planu.



Vista dal quartiere Su Planu dello svincolo a quadrifoglio e del quartiere Is Corrias nello sfondo.



Vista dal basso del quartiere Is Corrias.

I prossimi interventi di eliminazione delle intersezioni a raso della S.S.554, correlati al rispettivo accordo di programma e quelli relativi alla metropolitana di superficie, interesseranno da vicino il quartiere Is Corrias, in cui migliorerà l'accessibilità al quartiere, su entrambi i lati della strada statale e quindi anche la vicinanza al centro della città di Cagliari, punti fondamentali per la riqualificazione delle periferie urbane.

Nel PUC quindi, in adiacenza al comparto nord del PRU, alla S.S. 554 e alla viabilità inserita nello stesso progetto di rifunzionalizzazione della S.S.554 (viabilità di collegamento tra l'accesso ad Is Corrias dalla S.S.554 e l'accesso al Policlinico dalla S.P.8), è stata prevista la localizzazione di attrezzature e servizi d'uso pubblico sovracomunali, legati proprio ai vicini Policlinico e Cittadella Universitaria di Monserrato, cioè uno studentato ed un hospice, in coerenza con le previsioni urbanistiche del Comune di Monserrato, confinante su quel lato e tenuto conto delle necessità emerse relativamente a tali servizi in quell'intorno.

La vicinanza del Policlinico, costituisce un elemento di attrazione per futuri investimenti nel settore della sanità, ricettivo e della ricerca, che potranno trovare localizzazione nell'immediato nei comparti di Zona G del PRU Is Corrias e in un futuro prossimo nel piccolo comparto G della nuova

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

zona di espansione mista (residenziale e per servizi) prevista nel PUC di Selargius sempre in località Is Corrias, e nelle Zone G previste nel territorio di Monserrato.

Specificità ambientali:

L'ambito n°2 del PUC è caratterizzato da due distinti quartieri, Su Planu e Is Corrias, separati fisicamente da pesanti infrastrutture stradali.

Il quartiere Su Planu ha un andamento planoaltimetrico del terreno caratterizzato da una accentuata acclività sul versante Nord, Nord-Est dovuta, in larga misura, alla realizzazione in trincea della S.S.131dir, mentre la porzione restante si presenta a debole pendenza verso la Via Peretti.

Trattasi di un quartiere prevalentemente residenziale in gran parte attuato su cui il PUC non prevede rilevanti interventi, se non qualche riclassificazione urbanistica per rendere più coerenti le attività già insediate con la normativa in vigore.

Il quartiere Is Corrias ha un andamento planoaltimetrico con una debole pendenza del terreno verso la S.S.554, sia nel Comparto Nord (denominato anche Su Pezzu Mannu) a nord della S.S.554, sia nei Comparti Sud ed Est a sud della S.S.554.

Tutta la parte a sud della S.S.554 dell'ambito in esame del PUC è compresa nella fascia costiera, bene paesaggistico d'insieme individuato dal PPR.

In tutto l'ambito di paesaggio locale n°2 l'indagine storica svolta in fase di analisi per il PUC non ha evidenziato alcuna presenza di beni culturali.

Specificità insediative:

Il disegno urbano di Su Palnu risulta essere ben delimitato fisicamente, in quanto in continuità con il quartiere cagliaritano "Mulinu Becciu", a ridosso della importante struttura sanitaria dell'Azienda Ospedaliera Brotzu, e risulta essere definito, in quanto quasi completamente attuato con un tessuto con alta densità residenziale, ma con tipologie edilizie a torre che consentono ampie aree libere, e con adeguati servizi pubblici, tra cui spiccano le aree verdi adeguatamente distribuite e fruibili, anche se non tutte sinora attuate.



Vista dal basso del parco in Piazza Boiardo nel quartiere Su Planu.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



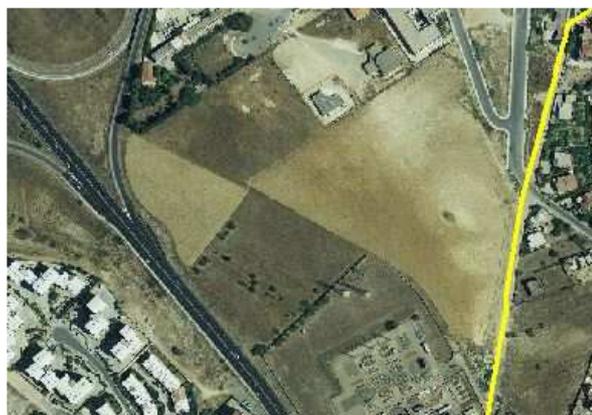
Vista dal basso del parco in Via Boiardo nel quartiere Su Planu.



Vista dal basso del parco in Via Machiavelli nel quartiere Su Planu.

Il disegno urbano di Is Corrias invece risulta essere non ben delimitato fisicamente, in particolare sul lato nord del comparto nord del PRU, poiché diverse unità di intervento risultano non essere convenzionate. I Comparti Sud ed Est confinano con il quartiere cagliaritano “Barracca Manna” e sull’estremità sud è ubicata la sottostazione dell’ENEL, separata dal Piano di Risanamento da un’area incolta di circa 5 ettari, che secondo le previsioni di PUC sarà destinata a zona di espansione mista (C e G) secondo le stesse logiche dell’adiacente PRU Is Corrias, ossia con la zona residenziale più all’interno del quartiere e la zona per servizi visibile dalla strada statale. Tale previsione consentirà di utilizzare un’area residua per:

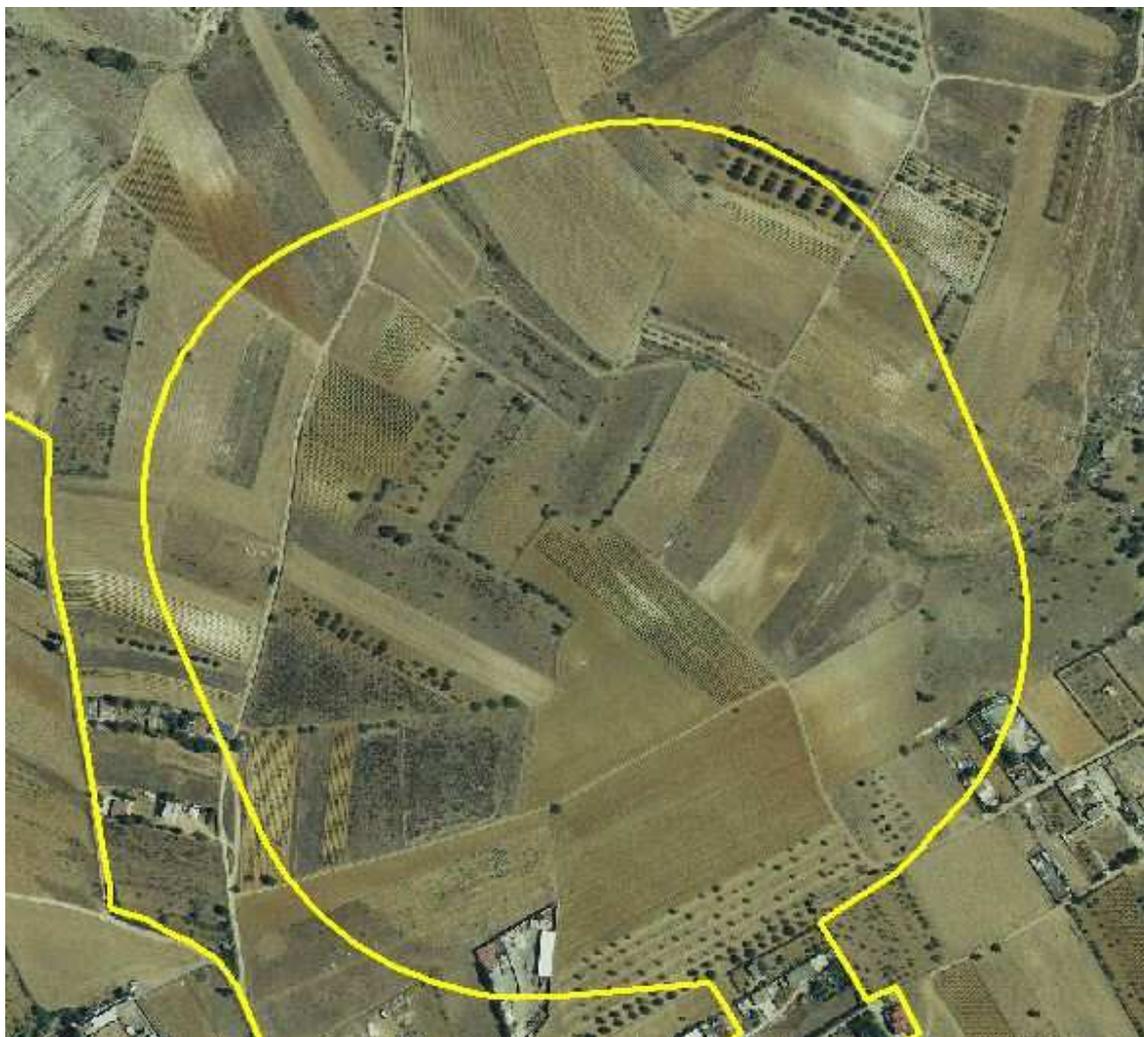
- potenziare la viabilità del PRU Is Corrias, realizzando una strada a nord del comparto adiacente al PRU in modo tale che possa essere fruibile anche per i servizi che sorgono nel PRU;
- sfruttare con destinazioni compatibili la fascia di rispetto stradale della Strada Statale 131dir e la fascia di rispetto delle linee dell’alta tensione.



Area interclusa e incolta su ortofoto 2008

Nel PUC si prevede la realizzazione di un nuovo cimitero in località Su Pezzu Mannu, principalmente a causa dell’impossibilità di prevedere ulteriori ampliamenti del cimitero esistente oltre a quelli già pianificati, nonché per dotare di questo tipo di servizio i quartieri distaccati di Su Planu e Is Corrias.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Area per il nuovo cimitero su ortofoto 2008

Nelle vicinanze del quartiere è presente la struttura della Cittadella Universitaria e Policlinico di Monserrato di rilievo sovralocale, quindi il PUC di Selargius in un'area di 11,7 ettari, interclusa tra la viabilità di prossima realizzazione (di collegamento tra la S.S.554 e il Policlinico di Monserrato) e la rete della metropolitana di superficie (che in quel tratto correrà parallela alla S.S.554) prevede la formazione di un piano attuativo per servizi generali, di iniziativa pubblica o privata, attivabile eventualmente anche attraverso la definizione di accordi sostitutivi ex art.11 della L.241/90 per l'attuazione di un comparto comprendente anche la sottozona G1.8.

Tale area è interessata dal PISU relativo agli interventi di riqualificazione delle aree periurbane lungo la S.S.554, quelle di Is Corrias e Su Pezzu Mannu in connessione con la Cittadella Universitaria di Monserrato, in coerenza con gli interventi contenuti nell'accordo di programma per l'eliminazione delle intersezioni a raso sulla S.S.554.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Area residua tra le infrastrutture di collegamento di prossima realizzazione su ortofoto 2008

Valenze paesaggistiche:

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito in esame del PUC.

I lotti ineditati nei piani attuativi si presentano come aree incolte; l'area libera a sud tra il PRU e la sottostazione è un incolto, mentre nelle aree su cui sono previsti il nuovo cimitero e la zona per servizi generali nei pressi del Policlinico di Monserrato sono presenti alcuni vigneti, pochissimi oliveti e frutteti e per la maggior parte seminativi alternati ad incolti.

Criticità paesaggistiche:

Nel quartiere Su Planu non si riscontrano particolari criticità paesaggistiche se non quelle connesse alla viabilità che lo circonda (S.S.131 dir, Via Peretti, Via Piero della Francesca), causa di inquinamento atmosferico e acustico.

Nello svincolo a quadrifoglio si rilevano importanti problemi idrogeologici, evidenziati nello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica di cui all'art.8 c.2 del Piano di Assetto Idrogeologico e la necessità di riqualificare alcuni lotti a destinazione artigianale presenti in un tassello dello svincolo.

Ad Is Corrias si riscontrano più problemi:

- aree di pericolosità idraulica lungo la S.S.554 e nelle aree contermini, con aggravio delle problematiche sotto il profilo idraulico nel PRU Is Corrias, già presenti per via

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

dell'insufficienza e/o dell'assenza di reti di smaltimento delle acque meteoriche;

- presenza della sottostazione dell'ENEL e dell'elettrodotto aereo dell'alta tensione, che comporta delle limitazioni d'uso delle aree nei comparti Sud ed Est del PRU, nell'adiacente zona ineditata, che nel PUC si prevede di riclassificare in zona di espansione residenziale e per servizi generali, nonché limita marginalmente anche il comparto nord del PRU;
- inquinamento atmosferico e acustico a causa della vicina S.S.554;
- problemi di accessibilità al quartiere (sia a nord che a sud della S.S.554) e debolezza della trama viaria locale;
- scarsa connettività ecologica.

Linee progettuali (in accordo gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di PUC):

E' prevista la conservazione degli spazi vuoti esistenti, secondo l'indirizzo n°4 del PPR per l'ambito n°1, che indica la *costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani, anche al fine di riconfigurare i limiti dell'edificato* e secondo gli obiettivi generali del PUC tra cui vi è la realizzazione di un sistema di aree verdi in connessione tra loro e in collegamento con la rete ecologica sovracomunale. Infatti nell'area oggetto di riclassificazione a nord della sottostazione dell'Enel è 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. Analogamente per gli stessi motivi anche nell'area oggetto di riclassificazione adiacente al comparto nord del PRU è prevista un'unica area per verde pubblico, che corre a ridosso della strada statale e della linea della metropolitana di superficie. Queste due aree, per motivi dettati dalla loro localizzazione e dagli inquinanti al contorno, non sono idonee all'uso agricolo, mentre risultano idonee per la localizzazione degli interventi edilizi non in contrasto con i valori paesaggistici del contesto, in coerenza con le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art.21 delle Norme del PPR. Anche in riferimento al comma 3 dello stesso articolo delle Norme del PPR si ritiene di poter affermare che non vi siano ragioni paesaggistico ambientali che impediscano la riclassificazione urbanistica di queste due aree per espansione, intercluse tra gli elementi dell'assetto insediativo e tenuto conto delle *componenti di paesaggio di scarsa valenza ambientale*, considerata l'assenza di aree naturali e la presenza di in gran parte di aree incolte e di qualche coltura. Ciò, oltre a dare definizione ai limiti dell'edificato, evita inoltre di sacrificare aree agricole di pregio e soprattutto idonee all'uso agricolo anche in relazione alla loro localizzazione, distante da fonti di inquinamento.

Il PUC tiene conto dell'indirizzo n°1 sub 6 del PPR per l'ambito n°1, consentendo *il monitoraggio ed il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche*. Infatti è prevista la riclassificazione delle aree dentro lo svincolo a quadrifoglio, tra le S.S.131dir e S.S.554, da Zona E (impropria per ovvi motivi di sfruttamento e di idoneità all'uso agricolo) a Zona G al fine di realizzare delle vasche di laminazione che consentano di preservare l'infrastruttura stradale in caso di

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

precipitazioni intense, mediante la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche, ovvero ulteriori interventi individuati dall'Ente gestore della strada statale. Inoltre, premessa indispensabile per la trasformazione dell'area adiacente al comparto nord del PRU Is Corrias è l'effettuazione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

Il PUC, mediante l'attuazione delle aree oggetto di riclassificazione urbanistica nell'ambito n°2 del PUC, tiene conto dell'indirizzo n°3 del PPR per l'ambito n°1, consentendo di ***riqualificare le periferie urbane*** attivando *una politica di rilancio dello spazio collettivo, di costruzione delle reti dei collegamenti pubblici*, anche mediante la predisposizione di un Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica, edilizia ed ambientale, ai sensi della L.R.16/1994, interessante un tassello nello svincolo a quadrifoglio, su cui sono presenti dei lotti già edificati.

Azioni di Piano:

Nel PUC di Selargius è stata prevista la realizzazione di un nuovo cimitero in area idonea per il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa in materia, a causa della necessità di prevedere tale tipo di struttura per tempo e in considerazione dell'impossibilità di ulteriori ampliamenti della struttura cimiteriale esistente in Via Roma, oltre a quelli già previsti per essa.

E' stata prevista la possibilità di mantenere in condizioni decorose le vaste aree interessate dallo svincolo a quadrifoglio, grazie alla loro acquisizione al patrimonio comunale e grazie al loro utilizzo per opere di mitigazione del rischio idraulico, di fondamentale importanza a scala sovralocale per permettere la percorribilità dall'importante nodo stradale.



Vista dal quartiere Su Planu dello svincolo a quadrifoglio.

Per l'area interclusa tra il PRU Is Corrias e la sottostazione dell'Enel le destinazioni da PRG di zona agricola e di area a verde pubblico di Zona B, sono state ritenute: la prima non idonea per via della localizzazione, tenuto conto della vicinanza a fonti emmissive di sostanze inquinanti in atmosfera; la seconda di difficile attuazione per via della difficoltà di reperimento delle risorse economiche per la sua attuazione da parte delle varie Amministrazioni Comunali succedutesi negli anni. Nel PUC pertanto sono state ripensate come aree da trasformare al fine di migliorare la situazione paesaggistica e

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

ambientale, eventualmente anche tramite l'attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, quindi attraverso l'utilizzo di fondi privati per l'attuazione degli interventi pubblici, a fronte di una porzione da destinare all'edificazione per espansioni residenziali e per servizi generali, con bassi indici territoriali, secondo regole ben delineate nel Piano, tra cui si ricordano le principali:

- favorire la connettività ecologica ed ambientale, attraverso elevate cessioni per verde pubblico secondo un criterio di continuità e accorpamento delle stesse, tenuto conto delle aree con analoga destinazione già previste nel PRU;
- basso rapporto di copertura (massimo 50%);
- superfici scoperte sistemate a verde o con pavimentazioni drenanti;
- serbatoi in ogni lotto per consentire la raccolta delle acque piovane nel periodo di massima intensità di pioggia.

Anche per l'area adiacente al comparto nord del PRU Is Corrias, interessata a breve da interventi di potenziamento della viabilità e dal passaggio della rete della metropolitana di superficie, la precedente destinazione da PRG non è stata ritenuta idonea per via della vicinanza a fonti emissive di sostanze inquinanti in atmosfera. Nel PUC pertanto è stata ripensata come area da trasformare al fine di migliorare la situazione paesaggistica e ambientale, eventualmente anche tramite l'attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, quindi attraverso l'utilizzo di fondi privati per l'attuazione degli interventi pubblici, a fronte di una porzione da destinare all'edificazione per servizi generali, con bassi indici territoriali, secondo regole ben delineate nel Piano.

AMBITO 3 - Area Industriale e Servizi Generali



Perimetrazione Ambito 3 su ortofoto 2006

L'attuale area industriale, commerciale e artigianale del Comune di Selargius è ubicata in adiacenza alla S.S.554 e immediatamente al di sopra del nucleo più compatto del centro abitato principale, attraversata dalla strada (ex S.P.76) di collegamento con i Comuni di Settimo San Pietro, Sinnai e Maracalagonis e in adiacenza al territorio comunale di Quartucciu.

L'area è stata attuata mediante un Piano Particolareggiato della Zona Industriale del 1979, che comprende al suo interno i lotti costituenti il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) del 1982-1984.

Attualmente tutti i lotti del PIP sono stati assegnati, mentre un terzo dei lotti privati del piano particolareggiato sono ancora liberi per via: della crisi del mercato immobiliare, della rigidità della politica bancaria per l'erogazione dei mutui, della difficoltà a mettere d'accordo i tantissimi proprietari di un unico lotto, della scarsa fruibilità dei lotti gravati dai vincoli della rete elettrica dell'alta tensione.

La localizzazione, lungo il corridoio infrastrutturale e a breve distanza dalle zone con analoghe destinazioni dei comuni limitrofi (Quartucciu e Settimo San Pietro), rende l'area a destinazione produttiva di Selargius un punto di interesse per la localizzazione di diverse attività, non a caso infatti vi è localizzato il Centro Servizi intercomunale, realizzato a sostegno degli imprenditori dei Comuni aderenti al Programma Integrato d'Area (PIA) Cagliari-Sud-Est del 1997 (tra Monserrato, Selargius, Settimo S.P. e Quartucciu). Nel PIA inoltre era previsto l'ampliamento dell'area industriale, per collegare le Zone D di Quartucciu, Selargius e Settimo S.P. e che nel caso di Selargius doveva tener conto anche del fabbisogno di aree idonee per il vicino Comune di Monserrato, che non disponeva e non dispone tutt'ora di aree adeguate. Il Centro Servizi è attualmente in fase di collaudo, saranno bandite a breve le procedure per la sua gestione e nel frattempo ha sede la società che svolge il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti per tre dei quattro Comuni. Nella Zona Industriale è localizzato anche il CATAIS, acronimo di (Consorzio Assistenza e Tutela Attività Industriali Sud Sardegna).

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Viste dal basso di alcune vie della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius

La S.S.554 è già ora di rilevante importanza per la distribuzione dei flussi di traffico nell'area metropolitana di Cagliari e ancor di più lo sarà in un futuro prossimo, a seguito del completamento della S.S.125 (su cui confluiscono i flussi di traffico provenienti dall'Ogliastra e dal Sarrabus-Gerrei),

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

collegata alla S.S.554 attraverso la realizzazione di una viabilità, adiacente all'attuale polo industriale selargino, prevista nel progetto di riqualificazione dell'arteria principale, secondo l'apposito Accordo di Programma tra tutti gli Enti coinvolti nell'intervento.

Il Comune di Selargius è il terzo Comune, per numero di abitanti, dopo Cagliari e Quartu S.E., nell'Area Vasta cagliaritana, in cui geograficamente si colloca in posizione baricentrica. Le attività produttive e commerciali localizzate nella Zona Industriale beneficeranno significativamente degli interventi strutturali sulla viabilità e la sua localizzazione strategica sarà certamente ancor più appetibile.

Tra gli elementi principali del sistema insediativo dell'ambito 1 del PPR il seguente interessa più direttamente la Zona Industriale di Selargius:

- *l'apparato produttivo e commerciale lungo il corridoio infrastrutturale della SS 554, costituito da aree destinate a strutture di servizio sovralocale (ospedali, strutture commerciali, strutture sportive), insediamenti produttivi e commerciali, confinante con gli ambiti residenziali di formazione recente in prossimità della SS 554.*

Per questi motivi il PUC prevede, in coerenza con gli indirizzi del PPR, un ampliamento dell'attuale Zona Industriale, peraltro già prevista nel PIA del 1997 di cui si è accennato sopra, nonché in adiacenza ad esso una nuova zona per servizi generali che, creando una vetrina lungo la S.S.554, arriva sino alla linea della metropolitana di superficie, oltre la quale si prevede 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.

Specificità ambientali:

L'ambito n°3 del PUC è caratterizzato per il 40% dal Piano della Zona Industriale in gran parte attuato e dal Piano per gli Insediamenti Produttivi del tutto attuato. Nella restante area sono presenti episodi sparsi di edificazione per attività varie in prossimità della S.S.554, che costituiscono in alcuni casi dei pericoli per la circolazione stradale a causa degli accessi diretti. La restante area agricola da PRG, al di là della fascia di rispetto stradale, è contraddistinta dalla presenza di incolti, con qualche vigneto, frutteto o seminativo.

L'area in esame è tagliata longitudinalmente in due dal Riu Nou che è stato utilizzato progettualmente come elemento di separazione fisica tra la Zona D e la Zona G di PUC, quindi consente una separazione di funzioni che però è allo stesso tempo connessione ecologica e di servizi pubblici, grazie al parco lungo il corso d'acqua, proseguimento della rete del verde pubblico lungo il tratto del rio adiacente alla zona residenziale. Il tratto del Riu Nou ricadente nell'ambito n°3 del PUC, così come il resto più a monte, è un bene paesaggistico, ai sensi dell'art.143, del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii..

In tutto l'ambito di paesaggio locale n°3 del PUC l'indagine storica svolta in fase di analisi per il PUC ha evidenziato marginalmente solo la presenza di piccolissime porzioni di due aree a rischio archeologico.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

Specificità insediative:

L'area produttiva attuata è ben definita, grazie alla realizzazione delle ampie strade e all'edificazione di una buona parte dei lotti. Diverse aree pubbliche non sono state ancora attuate che si vanno ad aggiungere ai lotti privati ancora inediti. I lotti e i fabbricati sono molto vari, in funzione delle attività insediate.

Le aree edificate al di fuori da questo piano sono state in parte riordinate nel PUC, nel senso di una opportuna classificazione urbanistica, mentre le restanti sono state incluse nelle aree di espansione industriali, artigianali e commerciali o per servizi di interesse generale.

Valenze paesaggistiche:

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito n°1 del PUC, ad eccezione del Riu Nou e delle aree nel suo intorno per via della sua funzione di connessione ecologica ed ambientale tra il compendio del Molentargius e il suo bacino di alimentazione. Tale area interessa anche la parte esterna del cuneo verde del PPR.

Nelle porzioni di territorio prevalentemente inedificate sono presenti terreni incolti alternati a vigneti, frutteti e seminativi.

Criticità paesaggistiche:

In corrispondenza del Riu Nou e dell'intersezione tra la S.S.554 e la ex S.P.93, 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.

L'area industriale, sia quella attuata sia quella prevista in ampliamento nel PUC, è interessata dall'inquinamento elettromagnetico dovuto alla presenza dei cavi aerei dell'alta tensione.

La S.S.554 è causa di inquinamento atmosferico e acustico, che verrà in parte attenuato dall'attuazione del progetto relativo alla sua riqualificazione.

Linee progettuali (in accordo gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di PUC):

Secondo l'indirizzo n°4 del PPR per l'ambito n°1, che indica la *costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani, anche al fine di riconfigurare i limiti dell'edificato* e secondo gli obiettivi generali del PUC, tra cui vi è la realizzazione di un sistema di aree verdi in connessione tra loro e in collegamento con la rete ecologica sovracomunale, nel PUC è prevista la prosecuzione del parco lineare lungo il Riu Nou a nord della S.S.554, classificando come aree a verde pubblico ampie fasce di circa 150m per ogni lato, quindi ben più larghe del tratto dentro l'abitato, comunicante poi con l'agro verso nord. Tali aree se riqualificate attraverso la realizzazione del parco urbano consentiranno di valorizzare e riqualificare il corso d'acqua che è un bene paesaggistico ai sensi dell'art.143, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., attualmente in questi tratti in gran parte compromesso dall'edificato sparso al contorno. La prosecuzione del parco lineare sarà possibile grazie alle cessioni per servizi pubblici nelle nuove zone produttive e per servizi generali previste lungo la S.S.554.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

Riguardo alle *componenti di paesaggio con valenza ambientale*, anche in quest'ambito n°3 del PUC, sono assenti aree naturali, mentre sono presenti prevalentemente aree incolte intervallate da qualche coltura, anche a causa della vicinanza della S.S.554, fonte di inquinanti che di fatto non rendono tali terreni idonei all'uso agricolo. Queste aree risultano certamente più vocate per il rafforzamento dell'apparato produttivo, commerciale e per servizi sovralocali lungo la S.S.554, così come previsto nel PPR, interventi edilizi non in contrasto con i valori paesaggistici del contesto, in coerenza con le prescrizioni di cui al comma 5 dell'art. 21 delle Norme del PPR.

Il PUC, ampliando quanto già previsto e in corso di attuazione nel parco lineare lungo il Riu Nou, tiene conto dell'indirizzo n°1 sub 4 del PPR per l'ambito n°1, consentendo *la riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretati come zone di transizione, fasce di margine, in rapporto alle aree peristagnali ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari*. Nello specifico in quest'ambito n°3 del PUC, grazie alla prosecuzione del parco lineare lungo il Riu Nou oltre la S.S.554, viene ridefinito il collegamento con l'agro, bacino di alimentazione del Molentargius.

L'intervento lungo il Riu Nou consente di effettuare le necessarie opere di mitigazione del rischio idrogeologico, secondo l'indirizzo n°1 sub 6 del PPR per l'ambito n°1, consentendo quindi *il monitoraggio ed il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche*.

L'art. 20 delle Norme del PUC, relativo ai Programmi Pluriennali di Attuazione per le Zone G, stabilisce che l'attuazione del PUC sia articolata attraverso un programma operativo che l'Amministrazione Comunale deve formulare e verificare nel tempo con cadenza quinquennale, al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base della domanda e della fattibilità delle infrastrutture cinematiche e tecnologiche principali. Il Comune indicherà la graduatoria dei piani attuativi che intende promuovere e gli strumenti necessari per l'attuazione, ai sensi dell'art.13 della L.10/1977, quindi il consumo di suolo effettivo ci sarà solo se necessario.

Azioni di Piano:

Nel PUC di Selargius la destinazione urbanistica di Zona E, nei pressi della S.S.554 e a ridosso della Zona Industriale è stata ritenuta non idonea, per via della vicinanza a fonti emmissive di sostanze inquinanti in atmosfera; pertanto è stata ripensata come:

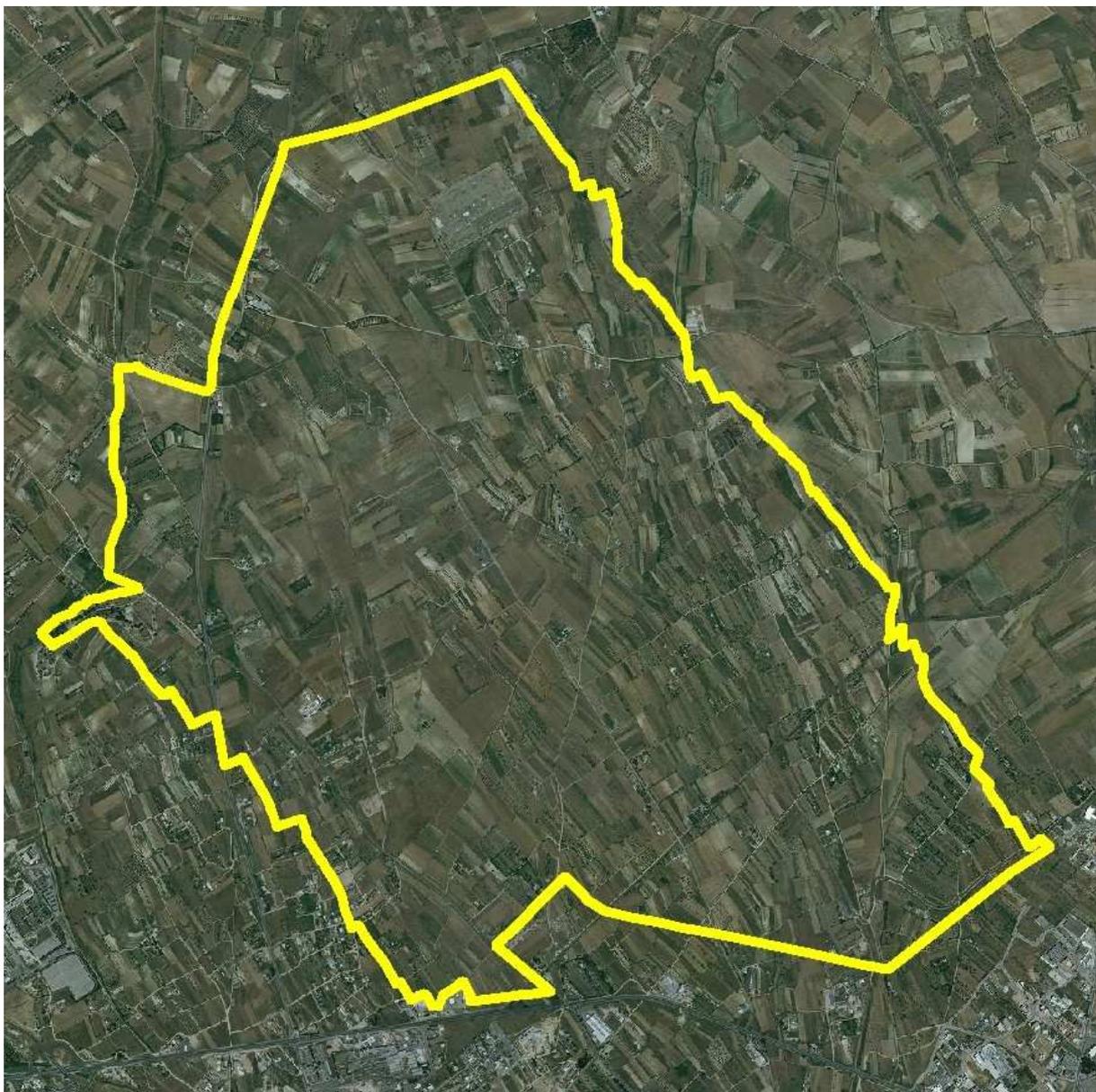
- area di riqualificazione delle aree periurbane lungo la S.S.554 con opportunità di sfruttamento della posizione strategica nell'area vasta cagliaritana, per lo sviluppo della competitività del territorio comunale, stimolando l'insediamento di servizi generali di area vasta per i quali attualmente non si dispone di aree idonee;
- area da trasformare al fine di calmierare i prezzi nella Zona Industriale, immettendo sul mercato nuovi lotti e agevolando l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali, anche a seguito della disponibilità dei nuovi lotti PIP che verranno realizzati;

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

- area per migliorare la situazione paesaggistica e ambientale, eventualmente anche tramite l'attivazione degli accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, quindi attraverso l'utilizzo di fondi privati per l'attuazione degli interventi pubblici, a fronte di una porzione da destinare all'edificazione per espansione della zona produttiva, commerciale e di una nuova zona, adiacente alla prima, per servizi generali, con bassi indici territoriali, secondo regole ben delineate nel Piano, tra cui: favorire la connettività ecologica ed ambientale, attraverso il rispetto del criterio di continuità e accorpamento delle aree verdi; basso rapporto di copertura (massimo 50%), ecc..

L'Asse prioritario 1 (Ricerca scientifica, sviluppo tecnologico e innovazione) del POR FESR 2014-2020 è di particolare interesse per l'ambito in esame (n°3 del PUC) poiché promuove gli investimenti delle imprese in ricerca e innovazione (R&I). Favorisce i collegamenti e le sinergie tra le imprese di settori diversi, i centri di ricerca e sviluppo e il settore dell'istruzione superiore, quindi l'Amministrazione Comunale Selargina dovrà cercare di utilizzare tali fondi messi a disposizione.

AMBITO 4 - Area Agricola irrigua



Perimetrazione Ambito 4 su ortofoto 2006

L'area agricola in esame è caratterizzata:

- dalla presenza prevalentemente di seminativi, numerosi vigneti, qualche uliveto, frutteto, ma anche di diversi incolti, accomunati dall'eccessiva frammentazione delle proprietà;
- dal fatto di ricadere nel comprensorio irriguo del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, quindi con possibilità di utilizzo dell'acqua per uso irriguo;
- dalla presenza di corsi d'acqua con problematiche di tipo idrogeologico;
- dalla presenza di alcune aree a forte acclività (pendenza pari o superiore al 40%);

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

- dalla linea della metropolitana di superficie che la attraversa, collegando Monserrato con Settimo San Pietro;
- dalla presenza diffusa di aree a rischio archeologico, alcune delle quali molto estese;
- dalla presenza del Campus della Scienza, della Tecnica e dell’Ambiente in località Cuccuru Angius, ex polveriera e attuale sede dell’Osservatorio Astronomico di Cagliari;
- dalla presenza della sottostazione dell’ENEL in località Su Pardu, da cui si diramano numerose linee elettriche aeree dell’alta tensione;
- dalla presenza di edificato sparso.

Confina a nord-ovest con l’ambito n°5 del PUC, ossia l’area agricola non irrigua comunale, ad est con il Comune di Settimo San Pietro a sud con l’ambito n°3 del PUC, area produttiva e per servizi comunale e a sud-ovest con il Comune di Monserrato.

Nel PUC, tenuto conto della classificazione del DPGR 228/1994 e a seguito degli studi di natura geologica, agronomica e dell’uso del suolo, l’agro è stato suddiviso in due sottozone per cui quella in esame è stata classificata come sottozona E1, caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata.



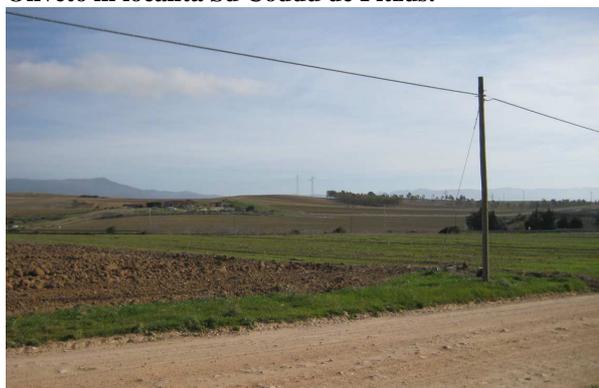
Vigna in località S'Ecca Lepuris.



Oliveto in località Su Coddu de Pitzus.



Seminativi e incolti in località Cuccuru Sonnu.



Seminativi nei pressi della ex polveriera.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale



Vista da Cuccuru Matt' e Masonis verso nord-est da cui è riconoscibile la sottostazione dell'ENEL.



Vista da Cuccuru Matt' e Masonis verso est con lo sfondo delle montagne di Burcei.



Vista da Cuccuru Matt' e Masonis verso sud con lo sfondo dell'abitato, della sella del diavolo e del mare.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

In un recente Studio di Fattibilità, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°61 del 03/11/2015, sono state individuate delle strategie di sviluppo dell'agro selargino, utilizzando la valorizzazione del territorio come leva per lo sviluppo locale. Il modello individuato, mediante un apposito processo partecipativo, prevede una guida da parte del Comune, ma il coinvolgimento di agricoltori, imprese agricole, imprese che si occupano della trasformazione dei prodotti. Tale strategia, in un'ottica di medio-lungo periodo, dovrebbe portare a riconfigurare l'attuale utilizzo e composizione dell'agro privilegiando le attività più redditizie e promuovendo un modello sistemico di graduale aggregazione.

Meno focalizzato sul solo territorio agricolo è lo Studio di Fattibilità per l'Ecomuseo del Paesaggio, interessante i Comuni di Selargius, Monserrato, Quartucciu, Settimo San Pietro, su cui la Regione ha espresso parere favorevole il 15/04/2016. Tale Studio, come spiegato in esso, pone al centro della sua riflessione il nesso tra ambiente e comunità, a partire dalla valutazione delle risorse che il contesto locale può mettere in gioco, cercando di modellare il programma sulle specificità del luogo e promuovendone la valorizzazione. Il punto di partenza per la costituzione dell'Ecomuseo del Paesaggio sono pertanto le risorse ambientali e paesaggistiche, i caratteri dell'ambiente fisico e di quello costruito, ma soprattutto le comunità locali e la loro storia che rappresentano il capitale umano (sapere diffuso), l'eredità della cultura materiale e immateriale che i processi storici hanno sedimentato in questo luogo, i sistemi di produzione, i sistemi di relazione e il capitale sociale.

Poiché ai sensi della L.144/1999, istitutiva dei Nuclei di valutazione e verifica degli investimenti pubblici, è previsto lo Studio di Fattibilità come strumento ordinario preliminare ai fini dell'assunzione delle decisioni di investimento da parte delle amministrazioni pubbliche, il PUC potrà trovare attuazione, sviluppando alcune parti di dettaglio grazie a questo importante strumento previsto dalla normativa.

Il Comune di Selargius ha da tempo posto in essere diverse azioni di valorizzazione dei propri beni: ambientali, culturali, alimentari e del settore enogastronomico, facendo anche richiesta al Ministero dell'Agricoltura per il riconoscimento dell'agro di Selargius e dintorni quale "paesaggio rurale storico" denominato "campidano vitato".

Specificità ambientali:

La campagna selargina in quest'ambito di paesaggio del PUC è coltivata prevalentemente a seminativi in aree irrigue, vigneti, qualche uliveto, frutteto e incolti.

L'ambito n°4 del PUC è stato definito nello Studio di Fattibilità per la valorizzazione dell'agro come area di pregio con forte potenziale di utilizzo diversificato.

Nell'ambito di paesaggio locale n°4 del PUC l'indagine storica svolta in fase di analisi per il PUC ha evidenziato la presenza di diverse aree a rischio archeologico, nonché la presenza della ex polveriera, sul rilievo collinare denominato Cuccuru Angius, segnalata tra i beni architettonici del territorio comunale, in quanto compendio militare per il quale si ritiene importante preservare la testimonianza del passato, nonostante oggi sia stata riconvertita in Campus della Scienza, della Tecnica e dell'Ambiente.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

Specificità insediative:

Questa porzione di campagna selargina è interessata, più dell'altro ambito n°5 del PUC, dalla presenza di numerose case sparse.

Valenze paesaggistiche:

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito in esame del PUC, fatta eccezione per la presenza di colture (quali ad esempio la vite) tipiche della tradizione storica locale.

L'ambito n°4 del PUC è attraversato inoltre dal Riu San Giovanni – Riu Nou, bene paesaggistico, ai sensi dell'art.143, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., nonché il tratto a monte del Riu Mortu.

Nel territorio di Selargius sono presenti produzioni biologiche (ad esempio di vino) e un'azienda che ha ottenuto il marchio di riconoscimento del capperu selargino.

Criticità paesaggistiche:

Nella campagna selargina, così come in altre realtà agricole vicine, sono presenti problemi dovuti alla forte frammentarietà del territorio, sia in termini di proprietà che di coltivazioni, derivante dal succedersi nel tempo delle divisioni ereditarie in parti uguali di tutti i beni secondo le usanze locali, come emerge in particolare dalla carta dell'Uso del Suolo. Questa caratteristica non consente di massimizzare la produttività grazie ad economie di scala e all'uso di macchine e attrezzature su ampie superfici, secondo un modello di agricoltura di tipo estensivo, inoltre non consente di mettere in atto strategie commerciali e di vendita estese.

Anche questa porzione di agro selargino è interessata da problemi di pericolosità idrogeologica, così come evidenziato nello studio di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica di cui all'art.8 c.2 del Piano di Assetto Idrogeologico.

La fruizione dei campi è condizionata dall'inquinamento elettromagnetico dovuto alla presenza dei cavi aerei dell'alta tensione, che oltretutto ne limitano la fruizione anche dal punto di vista estetico e paesaggistico.

Linee progettuali (in accordo gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di PUC):

Secondo l'indirizzo n°4 del PPR per l'ambito n°1, che indica la **costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani**, anche al fine di riconfigurare i limiti dell'edificato e secondo gli obiettivi generali del PUC, tra cui vi è la realizzazione di un sistema di aree verdi in connessione tra loro e in collegamento con la rete ecologica sovracomunale, nel PUC è prevista una fascia di rispetto agricola di circa 200m a ridosso delle zone edificate o previste per l'edificazione e intorno ai limiti amministrativi con i Comuni limitrofi. In tale area i parametri edificatori, ai sensi dell'art.15 comma 1 delle Norme del PUC, sono inferiori della metà rispetto alle restanti zone agricole, al fine di accentuare i confini tra le diverse zone mediante la valorizzazione degli spazi aperti

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

extraurbani. Ad esempio si cercherà di valorizzare i collegamenti tra il Campus della Scienza e la rete del verde urbano e quella del verde sovralocale, collegamenti già ipotizzati l'ultima volta nel 2010 in occasione della partecipazione, insieme ad altri Comuni limitrofi, ad un bando regionale, in attuazione degli indirizzi progettuali del PPR, con il *Programma Integrato per il Paesaggio* intitolato *Trame d'acqua*, la cui graduatoria è stata approvata con Det.n°5468/PIAN del 20/12/2011.

I corsi d'acqua che attraversano l'ambito in esame del PUC saranno interessati dalle necessarie opere di mitigazione del rischio idrogeologico, secondo l'indirizzo n°1 sub 6 del PPR per l'ambito n°1, consentendo quindi *il monitoraggio ed il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche.*

Azioni di Piano:

In coerenza con le previsioni del PUC potrà essere redatto un Piano Particolareggiato per la valorizzazione dell'agro, così come già ipotizzato nel relativo Studio di Fattibilità.

In attesa di tale Piano, in base alle Norme del PUC di Selargius tra gli interventi ammissibili in zona agricola si ricordano i seguenti:

- per gli edifici prospettanti sui beni storico culturali o inclusi all'interno delle aree a rischio archeologico individuate nella sezione del PUC intitolata Beni Storico Culturali dovranno essere rispettate le specifiche prescrizioni ivi contenute;
- gli interventi ammessi sui fabbricati rurali devono essere ispirati alla massima sobrietà e osservare quanto previsto al Titolo XIII del Regolamento Edilizio;
- dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi paesaggistici del contorno (siepi a filo strada, etc.).

Sempre in base alle Norme del PUC di Selargius le tipologie edilizie in zona agricola dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- sono libere purché risultino validamente inserite nell'agro selargino e sempreché conformi alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti per il tipo di strutture da realizzare. In ogni caso dovrà essere privilegiata la tipologia della casa campidanese;
- le coperture devono essere del tipo inclinato e obbligatoriamente rivestite in tegole del tipo coppo sardo;
- tutti gli interventi dovranno prevedere la maggior parte del fondo sistemata a verde con alberature di alto fusto e con essenze tipiche del posto onde ricostruire il paesaggio (mandorli, olivi, viti o alberi da frutta locale: albicocche, susine, ecc.);
- le recinzioni preferibilmente dovranno essere del tipo a siepe di ficodindia. La recinzione lungo la viabilità principale, se non in ficodindia, dovrà essere fatta con un muretto in roccia per un'altezza di un metro e per il restante metro con rete ad aria passante.

L'art.27 delle Norme del PUC prevede, per le aree di rispetto paesaggistico R3, coincidenti con

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

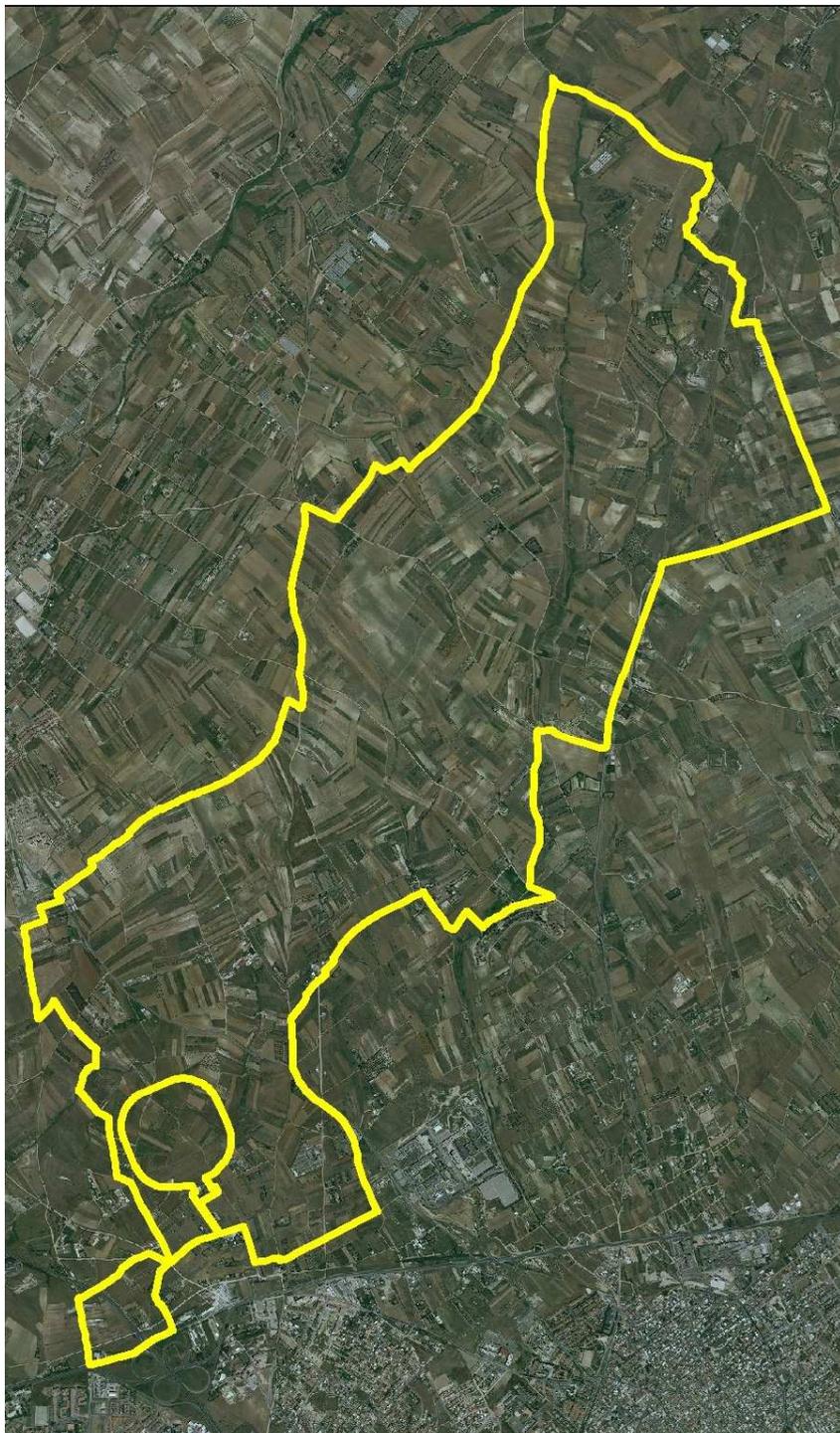
la fascia di 150m da ciascuna sponda o piede degli argini delle acque pubbliche vincolate, la richiesta dell'autorizzazione paesaggistica in caso di interventi edificatori.

Parallelamente e in coerenza con il PUC il Comune di Selargius sta proseguendo con altre iniziative che vanno nella stessa direzione, come ad esempio quella, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°40 del 23/07/2015, con la quale il Comune, in qualità di componente dell'*Associazione Internazionale Città della terra cruda*, ha approvato il protocollo d'intesa per dare mandato di presentare la domanda di partecipazione al bando regionale relativo alla Misura 313 *incentivazione delle attività turistiche, Azione 1 Itinerari*, mediante la predisposizione del progetto *Itinerario Turistico Culturale le città della Terra Cruda*, per la valorizzazione ed integrazione in chiave turistica e sostenibile delle risorse locali disponibili, sviluppando degli itinerari che possano incrementare anche qualitativamente "l'offerta di turismo rurale" anche attraverso la messa in rete del patrimonio culturale, ambientale, agroalimentare ed enogastronomico isolano. Tale progetto, se ammesso, prevede il finanziamento totale con i fondi del Piano di Sviluppo Rurale 2007/2013.

Non si può non ricordare inoltre lo Studio di Fattibilità relativo all'Ecomuseo del Paesaggio, iniziativa che da un punto di vista economico, può contribuire allo sviluppo territoriale rilanciando le attività a rischio di scomparsa, sostenendo/rilanciando i settori d'attività da sempre presenti nel territorio, ma che attualmente attraversano delle difficoltà, svolgendo un ruolo significativo nella formazione e qualificazione professionale. L'ecomuseo potrà promuovere produzioni tradizionali (ad esempio pane, vino, dolci) di qualità facendo leva sull'azione di conoscenza e sensibilizzazione dei produttori. Al contempo può diventare una vetrina delle attività e delle imprese locali (attraverso esposizioni) in occasione delle innumerevoli feste locali, che la popolazione locale sente ancora molto vive, in cui si mettano in mostra le produzioni locali, ma l'ecomuseo è possibile se è voluto dalla comunità, dalle persone che vivono il territorio. Può dunque rivelarsi un importante attore nel sistema territoriale per supportare percorsi di rigenerazione, proprio per la sua capacità di identificare, riconoscere e attivare, attraverso la partecipazione di diversi attori, le risorse patrimoniali.

Infine si fa un cenno all'Asse prioritario 6 (Uso efficiente delle risorse e valorizzazione degli attrattori naturali, culturali e turistici) del POR FESR 2014-2020, di particolare interesse per l'ambito in esame del PUC poiché crea le condizioni per una concreta valorizzazione e per una migliore fruizione del patrimonio naturalistico-ambientale e di quello culturale, attraverso una gestione innovativa e integrata. La strategia prevede un utilizzo consapevole, razionale e sostenibile dei suoli, degli habitat, delle risorse naturali, la valorizzazione dei fattori di attrazione, la qualificazione dei servizi turistici offerti al pubblico e la promozione mirata delle potenzialità locali in modo da sviluppare un turismo stagionalizzato sul territorio regionale, con ricadute occupazionali sulle popolazioni locali, quindi l'Amministrazione Comunale Selargina dovrà cercare di utilizzare tali fondi messi a disposizione.

AMBITO 5 - Area Agricola non irrigua



Perimetrazione Ambito 5 su ortofoto 2006

L'area agricola in esame ha, tutto sommato, caratteristiche simili a quelle dell'ambito n°4 del PUC, fatta eccezione per l'assenza della rete di irrigazione consortile e della metropolitana di superficie. Quindi sono presenti:

- prevalentemente seminativi, alcuni vigneti, uliveti, frutteti e diversi incolti, estremamente frammentati ad eccezione di un'area molto estesa di vigneti in località Santa Rosa, prevalentemente di proprietà di un'azienda locale di rilievo regionale;
- corsi d'acqua con problematiche idrogeologiche;
- poche e piccole aree a forte acclività;
- alcune aree a rischio archeologico, tra cui una in località Santa Rosa interessata da una porzione classificata come bene archeologico, per la presenza di una necropoli di epoca storica e di un pozzo nuragico e su cui sorge anche una chiesetta campestre;
- numerose linee elettriche dell'alta tensione;
- qualche caso episodico di edificato sparso.

Inoltre nell'ambito n°5 del PUC, in località Pitz'e Pranu, ricade il campo sosta nomadi.

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

L'ambito di paesaggio locale n°5 del PUC confina a nord-est con il Comune di Settimo San Pietro a sud-est con l'ambito n°4 del PUC (ossia con l'area agricola irrigua comunale), a sud con il Comune di Monserrato e con l'ambito n°2 del PUC (in particolare con la località Su Pezzu Mannu) ed infine ad ovest con il Comune di Sestu.

Nel PUC, tenuto conto della classificazione del DPGR 228/1994 e a seguito degli studi di natura geologica, agronomica e dell'uso del suolo, l'agro è stato suddiviso in due sottozone per cui quella in esame è stata classificata come sottozona E2, di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.



Seminativi in località Sa Mandara.



Seminativi in località Bacu Lau.



Vigna in località Bacu Lau.



Incolto in località Cuccuru Serra.

Gli studi, i progetti e le azioni poste in essere dall'Amministrazione Comunale per l'agro selargino e richiamati nell'ambito n°4 del PUC riguardano chiaramente anche l'ambito n°5 del PUC.

Specificità ambientali:

La campagna selargina in quest'ambito di paesaggio (n°5 del PUC) è coltivata prevalentemente a seminativi in aree non irrigue, vigneti, qualche uliveto, frutteto e incolti.

L'ambito in esame del PUC è stato definito nello Studio di Fattibilità per la valorizzazione dell'agro in gran parte come area con buone potenzialità per utilizzi agricoli e a supporto della trasformazione.

Nell'ambito di paesaggio locale n°5 l'indagine storica svolta in fase di analisi per il PUC ha evidenziato la presenza di alcune aree a rischio archeologico, nonché la presenza dell'*Insedimento Santa Rosa*, segnalato tra gli *ulteriori beni culturali di natura archeologica* (vincolato per effetto

Comune di Selargius
Area 5: Urbanistica – Edilizia – Sportello Unico
Ambiti di Paesaggio
Schede degli Ambiti di Paesaggio di rilievo locale

dell'art.142, c.1, lett. m del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.) in sede di copianificazione, secondo le procedure di copianificazione del territorio comunale tra Regione Sardegna, Soprintendenze e Comune di Selargius, conclusa formalmente con la sottoscrizione di un verbale finale nel febbraio 2016.

Specificità insediative:

In questa porzione di campagna selargina sono presenti alcune case sparse.

A nord del territorio comunale è presente inoltre, su un rilievo collinare al confine con Settimo San Pietro, il Campo sosta Nomadi, realizzato a seguito della riconversione nel 1994 di un'area ex inceneritore di rifiuti solidi urbani, ai sensi della L.R.9/1988.

Valenze paesaggistiche:

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito n°5 del PUC, fatta eccezione per la presenza di colture (quali ad esempio la vite) tipiche della tradizione storica locale.

L'ambito n°5 del PUC è attraversato inoltre dal Riu Francettu – Riu Saliu, bene paesaggistico, ai sensi dell'art.143, del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii..

Nel territorio di Selargius sono presenti aziende di eccellenza che si contraddistinguono per la produzione biologica (ad esempio di vino) tra cui spicca certamente un'azienda vitivinicola dotata di marchio D.O.C. e I.G.T. che produce ed esporta a scala nazionale e anche mondiale.

Criticità paesaggistiche:

Nell'ambito n°5 del PUC si rilevano le stesse caratteristiche presenti nell'ambito n°4 del PUC a cui si rimanda.

Linee progettuali (in accordo gli indirizzi del PPR e con gli obiettivi generali di PUC):

Nell'ambito n°5 del PUC valgono le stesse linee progettuali di cui all'ambito n°4 del PUC a cui si rimanda.

Azioni di Piano:

Per l'ambito in esame del PUC si prevedono le stesse azioni di piano di cui all'ambito n°4 del PUC a cui si rimanda, con l'unica aggiunta relativa alla classificazione in Sottozona Urbanistica H1, di salvaguardia archeologica, dell'*Inseppimento Santa Rosa*, contraddistinto dalla presenza di: una necropoli di epoca storica impostata, verosimilmente, su preesistenze preistoriche; un pozzo ascrivibile, per la sua fattura, all'epoca nuragica; una chiesa campestre ultimata recentemente.