



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

**PROGRAMMA INTEGRATO PER IL RIORDINO URBANO
(ART.40 LR8 2015)**

PROGRAMMA INTEGRATO PER LE PERIFERIE

PROGRAMMA INTEGRATO SERVIZI SELARGIUS

Relazione – Quadro economico – Stima dei tempi e
modalità di attuazione

Elaborato N. 1

Data: Marzo 2018
Agg.:

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Foiss

Licenza Autocad MAP 3D 2011
n. serie 391-79990373

Staff del Sindaco

Dott. Ing. Maura Salis

Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Dott. Ing. Pierpaolo Foiss

Geom. Raffaele Cara

Area 6: Lavori Pubblici

Dott. Ing. Nicola Concas

Geom. Fabrizio Perra

Area 1: Socio assistenziale – Culturale – Sportiva

Dott.ssa Maria Laura Giancaspro



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)

Il Vicesindaco e Assessore ai Lavori Pubblici
(Gabriella Mameli)

INDICE

1.PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO	4
2.1 Legge n°179 del 17 febbraio 1992 (Art.16)	4
2.2 Legge Regionale n°16 del 29 aprile 1994	4
2.3 Legge Regionale n°8 del 23 aprile 2015 (Art.40)	5
2.4 Determinazione Regionale n.2431/SDA prot. N.49305 del 19/12/2017	6
3. ANALISI DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO.....	8
3.1 Inquadramento	8
3.2 Specificità ambientali	12
3.3 Aspetti paesaggistici e storico culturali	12
3.4 Specificità insediative	14
3.5 Sistemi di relazioni esistenti e/o da attivare	15
4. INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO	16
4.1 Analisi dei possibili macroambiti di intervento	16
4.2 Ipotesi 1: Su Planu.....	18
4.3 Ipotesi 2: Is Corrias.....	19
4.4 Ipotesi 3: Paluna – Su Tremini de Baxiu	19
4.5 Ipotesi 4: Canelles –San Lussorio.....	21
4.6 Ipotesi 5: Santa Lucia	21
4.7 Comparazione delle aree di intervento proposte.....	23
5. COMPLETAMENTO E/O INTEGRAZIONE CON ALTRI INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE	24
5.1: Su Planu.....	24
5.2: Is Corrias.....	25
5.3: Paluna – Su Tremini de Baxiu	25
5.4: Canelles –San Lussorio.....	26
5.5: Santa Lucia	27
6. PROCESSO PARTECIPATIVO	29
6.1 Scelta del metodo	29
6.2 Prima Assemblea Pubblica	29
6.3 Seconda Assemblea Pubblica	30
6.4 Terza Assemblea Pubblica	31
6.5 Esiti del processo partecipativo.....	31
7. APPROFONDIMENTO DELL'ANALISI SUL QUARTIERE SU PLANU	31
7.1 Descrizione	31

7.2 Popolazione residente	35
7.3 Aree verdi	35
7.4 Adozione aree verdi	37
7.5 Miglioramento qualità del contesto grazie al Programma Integrato	40
7.6 Centro di aggregazione per Su Planu	40
8. INTERVENTI COMUNALI	42
8.1 Interventi materiali	42
8.2 Interventi immateriali: un Centro di aggregazione per Su Planu	42
9. INTERVENTI PRIVATI INSERITI NEL PROGRAMMA	44
9.1 Collaborazione produttiva di risultati migliori	44
9.2 Privato A: CRS	45
9.3 Privato B: Coledan	46
9.4 Privato C: Green Homes	47
9.5 Privato D: M.I.A.B. Costruzioni	47
9.6 Privato E: Sotgiu/Bina	47
9.7 Privato F: PI.O.PI. e più	48
10. CONTRIBUTO DEL COFINANZIAMENTO E INTEGRAZIONE INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI	49
10.1 Costo del Programma Integrato	49
10.2 Finanziamento Regionale	49
10.3 Finanziamento Comunale	49
10.4 Finanziamento Privato	51
11. APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL PERIMETRO DEL PROGRAMMA	51
11.1 Rispetto requisiti di ammissibilità	51
11.2 Deliberazione di Consiglio Comunale	51
12. APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL PERIMETRO DEL PROGRAMMA	53
12.1 Rispetto requisiti di ammissibilità	53
12.2 Coerenza con il PPR e con il PUC	53
12.3 Varianti Urbanistiche al PRU Su Planu	53
13. QUADRO ECONOMICO - STIMA DEI TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE	54

1.PREMESSA

La Regione Sardegna con Determinazione n. 2431/SDA del 19.12.2017 ha pubblicato un avviso per la riqualificazione di tre tipologie di aree, grazie allo strumento dei *Programmi Integrati di Riordino Urbano* di cui all'art. 40 della LR 8 del 23/04/2015 e alla LR 16 del 29/04/1996.

Il Comune di Selargius possiede una sola tipologia di aree riqualificabili secondo i requisiti del suddetto bando, trattasi degli *ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati* (comma 7 art. 40 LR8/2015).

E' possibile presentare una sola proposta di programma.

Pertanto Selargius potrà partecipare alla misura 1 di finanziamento, intitolata *Programmi Integrati per le "periferie"*, *localizzati prioritariamente, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente e in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse.*

Il Comune di Selargius rispetta gli ulteriori requisiti di ammissibilità al bando, poiché ha una popolazione superiore a 10.000 abitanti e non ha beneficiato di finanziamenti del POR FESR 2014-2020 per lo sviluppo dell'Agenda Urbana regionale attraverso gli Investimenti Integrati Territoriali (ITI).

E' stato quindi individuato, con il coinvolgimento della popolazione, un preciso ambito territoriale in cui realizzare l'intervento di riqualificazione, escludendo le Zone Urbanistiche Omogenee E ed H e i centri di antica e prima formazione. Il Consiglio Comunale, con Deliberazione di n°3 del 08/02/2018, ha confermato, approvandola, la perimetrazione dell'ambito di intervento per la predisposizione del "Programma Integrato per il riordino urbano" di Selargius nel quartiere Su Planu, andando ad interessare prevalentemente il Piano di Risanamento Urbanistico del 1991.

Il Programma Integrato ha come fulcro l'idea di riqualificare il quartiere mediante l'attuazione delle tante aree di proprietà comunale destinate a servizi pubblici (standard) non ancora attuate e quindi allo stato di aree incolte. A questa finalità si affianca quella di eliminare i detrattori ambientali presenti nel Piano di risanamento, su aree di proprietà privata.

Le scelte operate nel corso della redazione del Programma Integrato hanno reso necessaria la predisposizione di una variante urbanistica al PRU per riclassificare alcune aree standard e poter realizzare servizi pubblici mancanti nell'intero quartiere. Tale variante, definita propedeutica al Programma Integrato, è stata ritenuta necessaria al di là della redazione del Programma, pertanto è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°12 del 08/03/2018.

Grazie alla partecipazione dei privati è stato possibile:

- aumentare le superfici delle aree per standard pubblici;
- demolire alcuni volumi incongrui e necessitanti di riqualificazione edilizia ed urbanistica;
- destinare parte dei nuovi volumi, edificati a fronte delle demolizioni di cui al punto precedente, per l'edilizia residenziale sociale.

Questi altri interventi hanno reso necessaria la predisposizione di una ulteriore variante urbanistica al PRU, definita connessa al Programma Integrato, che verrà adottata in Consiglio Comunale insieme all'approvazione del Programma Integrato.

Il **finanziamento massimo** disponibile del Programma è pari a:

- € 150.000,00 per la redazione del programma integrato;
- € 3.000.000,00 per l'attuazione (poiché Selargius ha una popolazione superiore a 25.000 abitanti).

Le **finalità** da conseguire con il Programma sono:

- impatto positivo dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano e miglioramento della qualità urbanistico-edilizia e paesaggistica dell'insediamento;
- impatto positivo dell'intervento rispetto alla qualità urbana delle funzioni insediate (residenziale) e al miglioramento dell'attrattività di aree degradate e dell'offerta di servizi urbani innovativi.

Elementi di valutazione del Programma sono tra gli altri:

- significatività del contributo di cofinanziamento e dell'integrazione di interventi pubblici e privati;
- completamento e/o integrazione con altri interventi in corso di realizzazione;
- costruzione o ricostruzione delle relazioni con le altre aree urbane con riequilibrio di funzioni e servizi e miglioramento dell'offerta di servizi urbani.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

2.1 Legge n°179 del 17 febbraio 1992 (Art.16)

Nell'ambito della disciplina per l'edilizia residenziale pubblica sono previsti i Programmi integrati di intervento, normati dall'art. 16 della L 179/1992, di cui si riportano di seguito i primi due commi:

c.1 - Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, i comuni promuovono la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

c.2 - Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

2.2 Legge Regionale n°16 del 29 aprile 1994

In attuazione dell'articolo 16 della Legge n°179 del 17 febbraio 1992, tale legge disciplina programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente.

Secondo la definizione (art.2) il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

I programmi integrati possono essere presentati da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro.

Possono riguardare zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

La Regione, nell'ambito dei propri programmi, delibera la concessione dei contributi destinati al finanziamento dei programmi integrati - a valere sui finanziamenti regionali e statali con priorità ai comuni che provvedono alla loro formazione - sulla base dei seguenti criteri:

- a) del valore complessivo ed esemplarità dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante, con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni e dimostrazione del miglioramento della qualità urbanistica dell'insediamento;
- b) degli interventi significativi di recupero edilizio ed urbanistico di aree pubbliche o private;
- c) delle risorse finanziarie integrative per la realizzazione degli interventi, messe a disposizione dal comune, da altri enti locali, dagli enti pubblici non economici, dagli IACP, dalle cooperative edilizie e loro consorzi e dai privati. Le risorse finanziarie pubbliche e private possono essere organizzate anche sotto forma di società miste;
- d) dell'efficacia del programma al fine di ridurre la tensione abitativa, anche per quanto riguarda la domanda di abitazioni in locazione connessa altresì ai fenomeni di immigrazione, anche a fronte delle quote previste di edilizia residenziale pubblica.

2.3 Legge Regionale n°8 del 23 aprile 2015 (Art.40)

Tale legge ha per finalità la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e il miglioramento del patrimonio edilizio.

Il titolo II è focalizzato sul miglioramento del patrimonio esistente. Al suo interno il Capo II tratta le disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano.

L'articolo 40 in particolare si concentra sulle misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano, richiamando la LR16/1994 in attuazione della L 179/1992 e ribadendo che la Regione promuove i programmi integrati al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.

Le novità di rilievo consistono nell'introduzione di premialità volumetriche come leva per attivare i processi di riqualificazione. Sono state introdotte quindi due misure distinte, specificate ai commi 2 e 3, riportate di seguito:

c.2 - Il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

c.3 - La volumetria complessivamente prevista dal programma integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal consiglio comunale con la deliberazione di cui al comma 7:

- a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;

- c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;
- d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storicoculturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.

Particolare attenzione è posta al rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia, sia per quanto concerne i singoli nuovi edifici (fabbisogno di energia quasi zero, sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue, impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra, materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia) sia per gli spazi pubblici e collettivi (improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale, idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili, improntati al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement, materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia).

Il comma 7 prevede che i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuino, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano paesaggistico regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.

Il comma 8 specifica che i programmi integrati hanno valenza di piani attuativi e, qualora necessario, la relativa adozione è deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale.

Nelle zone urbanistiche A e B sono previste misure specifiche con altro genere di programmi integrati.

2.4 Determinazione Regionale n.2431/SDA prot. N.49305 del 19/12/2017

Come già riportato in premessa, la Regione Sardegna ha pubblicato a dicembre 2017 un avviso per la redazione di *Programmi Integrati di Riordino Urbano*, di cui all'art. 40 della LR 8/2015, articolati in tre tipologie di aree riqualificabili.

Il Comune di Selargius, possedendo una delle suddette tipologie di aree, ossia ambiti urbani e periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, intende presentare la propria proposta di programma integrato a valere su questa misura di finanziamento. Pertanto di seguito si riporteranno i contenuti dell'avviso riguardanti la sola misura 1 di finanziamento, intitolata *Programmi Integrati per le "periferie", localizzati prioritariamente, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente e in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse.*

I requisiti di ammissibilità sono:

- essere coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale e con gli strumenti urbanistici vigenti. Nel caso non siano coerenti con gli strumenti urbanistici comunali vigenti il programma dovrà evidenziare le eventuali varianti previste e contenere i necessari atti di variante;

Programma Integrato Servizi Selargius

- essere coerenti con l'articolo 40 della LR n°8/2015 ed essere corredate della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione e individuazione degli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi;
- soggetti proponenti possono essere i Comuni capoluogo delle ex Province e i Comuni con popolazione residente (ISTAT 2017) superiore a 10.000 abitanti. Non possono essere finanziati i Comuni che all'atto di sottoscrizione dell'accordo di finanziamento risultino già beneficiari dei finanziamenti del POR FESR 2014-2020 per lo sviluppo dell'Agenda Urbana regionale attraverso gli Investimenti Integrati Territoriali (ITI);
- gli ambiti territoriali, individuati con deliberazione del Consiglio comunale, nei quali realizzare gli interventi proposti devono essere localizzati prioritariamente, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente e in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale, nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.

Per i programmi integrati per le periferie è prevista la seguente dotazione finanziaria:

- € 1,05 mln per la redazione dei programmi (finanziamento massimo € 150.000,00 per ciascun programma);
 - € 14 mln per l'attuazione, con un finanziamento massimo per ciascun programma in relazione alla popolazione residente (ISTAT 2017) dei Comuni:
- € 1 mln per i Comuni con popolazione sino a 15.000 abitanti;
- € 2 mln per i Comuni con popolazione compresa tra 15.001 e 25.000 abitanti;
- € 3 mln per i Comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti.

Potranno essere finanziate le spese relative alla redazione dei programmi e quelle relative alla realizzazione degli interventi pubblici sia materiali che immateriali.

Le spese ammissibili a valere sul finanziamento sono a titolo esemplificativo:

- Acquisizione di immobili necessari alla realizzazione dell'opera, previo parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate;
- Spese generali relative ai servizi di ingegneria, indennità e contributi dovuti ad enti e/o privati, permessi, concessioni, autorizzazioni finalizzate all'esecuzione dell'opera;
- Esecuzione dei lavori;
- Acquisizione e messa in opera di beni materiali;
- I.V.A. solo se il costo è stato effettivamente e definitivamente sostenuto;
- Spese per gli interventi immateriali pubblici connessi all'avviamento e/o la gestione dei servizi proposti per l'attuazione del programma.

Il finanziamento sarà calcolato sulle spese ammissibili effettivamente e definitivamente sostenute dal Comune beneficiario.

La proposta deve dimostrare, attraverso un progetto compiuto, partecipato e integrato, di poter conseguire le seguenti finalità:

- impatto positivo dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano e miglioramento della qualità urbanistico-edilizia e paesaggistica dell'insediamento;

- impatto positivo dell'intervento rispetto alla qualità urbana delle funzioni insediate (residenziale) e al miglioramento dell'attrattività di aree degradate e dell'offerta di servizi urbani innovativi.

In particolare la proposta sarà valutata secondo i seguenti criteri:

- qualità della proposta e livello di approfondimento;
- significatività del contributo del cofinanziamento e dell'integrazione di interventi pubblici e privati;
- significatività del processo partecipativo;
- completamento e/o integrazione con altri interventi in corso di realizzazione;
- coerenza con i valori del contesto insediativo;
- rilevanza dell'impatto dell'intervento in termini materiali (riqualificazione urbanistico- edilizia, recupero di spazi e/o edifici degradati);
- rilevanza dell'impatto dell'intervento in termini immateriali (rigenerazione delle funzioni già presenti o introduzione nuove funzioni innovative);
- riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- riequilibrio tra spazi pubblici e privati attraverso una dotazione aggiuntiva, rispetto ai minimi previsti dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
- valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storicoculturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- destinazione di parte dei volumi o spazi per insediamento di funzioni urbane (servizi, produttive, edilizia residenziale sociale, etc.);
- costruzione o ricostruzione delle relazioni con le altre aree urbane con riequilibrio di funzioni e servizi e miglioramento dell'offerta di servizi urbani.

3. ANALISI DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

3.1 Inquadramento

Il Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (PPR) specifica, tra i suoi indirizzi, che: *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 più specifici del PPR per il Comune di Selargius, ossia gli indirizzi per l'ambito 1 - Golfo di Cagliari, in cui ricade completamente il territorio selargino, vi è tra gli altri il n°3 seguente: *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).*

Il taglio dato al Programma Integrato di Selargius, che, come verrà spiegato nei successivi paragrafi, prende le mosse dalla volontà di riqualificare i servizi pubblici nell'area del Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu, è in perfetta sintonia con l'indirizzo n°3 del PPR per l'ambito n°1, poiché persegue lo scopo di **riqualificare** una periferia urbana di Selargius, ma anche una periferia urbana di Cagliari per via della peculiare posizione geografica, attivando *una politica di rilancio dello spazio collettivo* (grazie all'idea sviluppata con i residenti del quartiere di localizzare un centro di aggregazione immerso in un parco con altre aree verdi da collegare alla rete di parchi già esistente nella restante parte del quartiere più

consolidato) nonché *di costruzione delle reti dei collegamenti pubblici* (tramite la sinergia con altri progetti in atto nella zona che prevedono un importante collegamento stradale interno al quartiere, capace di avvicinare il PRU al resto del quartiere oppure l'attuazione del verde pubblico nella parte opposta dello stesso rispetto al PRU). Grazie all'adesione di alcuni privati, proprietari di lotti in condizioni di degrado o con destinazioni attualmente incoerenti rispetto al contesto insediativo specifico, sono stati inseriti anche interventi volti alla sostituzione edilizia, a vantaggio della qualità dell'ambito urbano nel suo insieme.

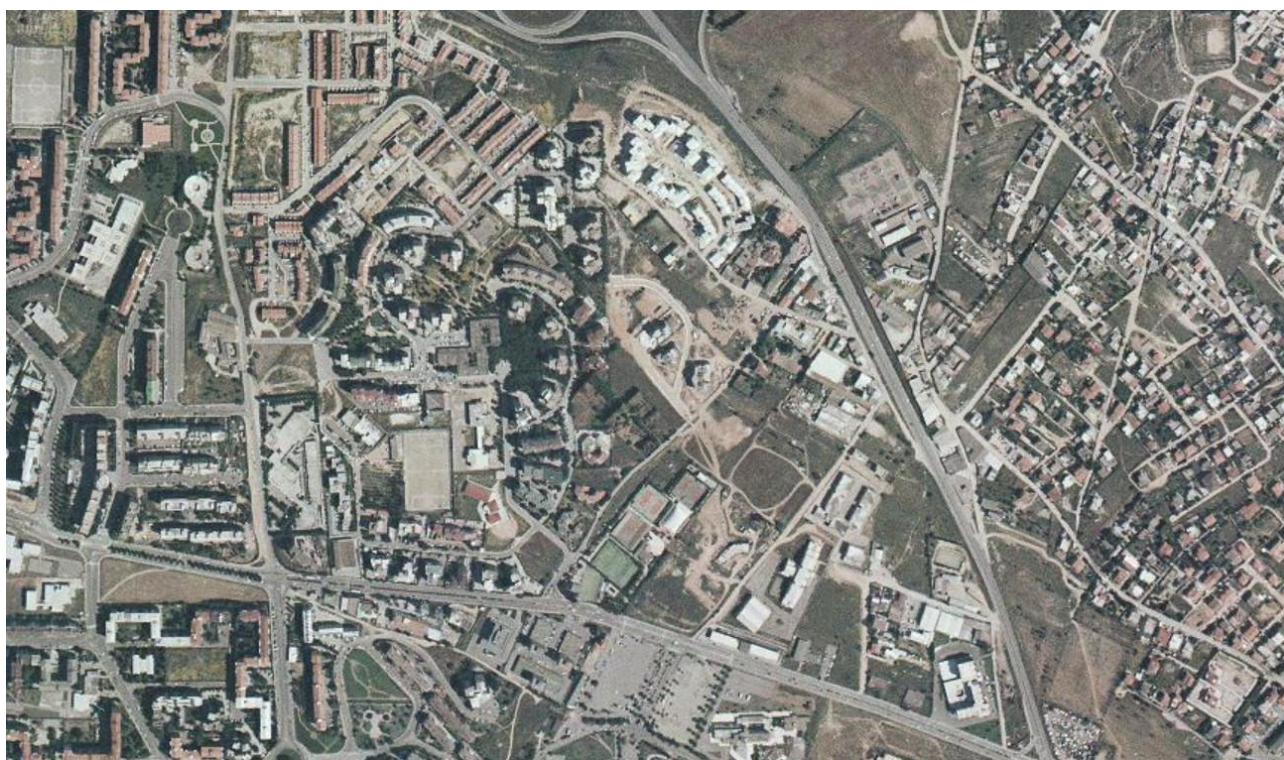
Il Comune di Selargius sorge nella Sardegna meridionale del Campidano, la sua estensione territoriale è di 26,7 kmq. Il territorio comunale, facente parte della Città Metropolitana di Cagliari, confina a nord-ovest con il Comune di Sestu ad ovest con Monserrato e Cagliari ad est con Settimo San Pietro e a sud con il Comune di Quartucciu. L'altitudine varia tra i 3 metri e i 124 metri s.l.m..

La popolazione residente al 31 dicembre 2017 è di 29.259 unità e il numero di famiglie è di 12.287.

Il territorio selargino 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 (di cui nel PUC è stato previsto il rafforzamento anche con una zona per servizi sovrallocali lungo la S.S.554) e del settore nord del Piano di Risanamento Urbanistico 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.

Il quartiere Su Planu, che complessivamente occupa una superficie di 63,5 ettari, è il più distante (circa 5 km) dal centro cittadino, ossia dal centro storico di Selargius ed è delimitato a nord dalla S.S.131dir e per i restanti lati dai limiti amministrativi comunali con Cagliari.

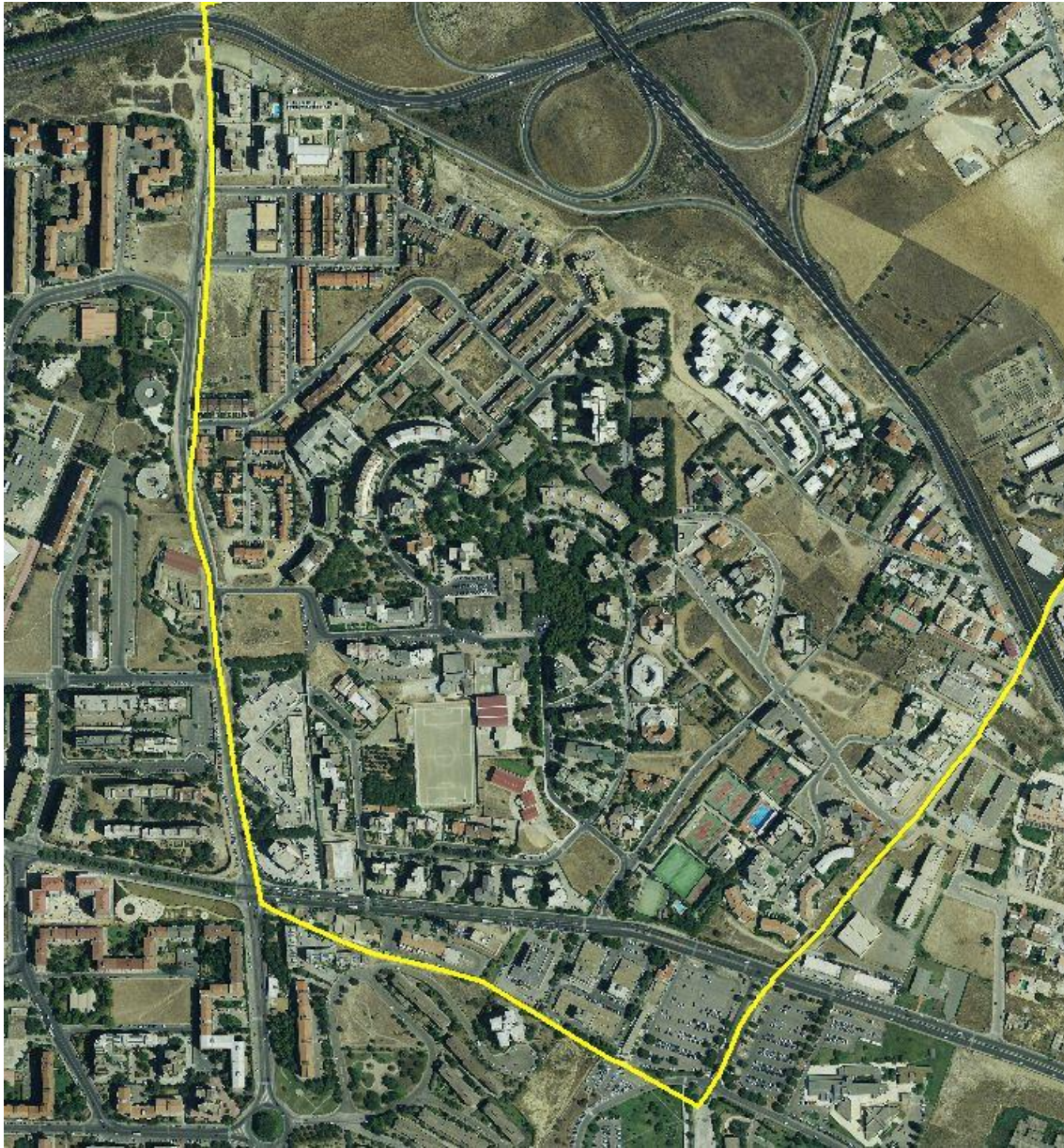
Il fulcro del quartiere nacque con Piani di Lottizzazione approvati tra il 1975 e il 1982, a distanza dal piccolo nucleo edilizio spontaneo, sorto circa venti anni prima a seguito della realizzazione della nuova strada statale di accesso alla città capoluogo regionale. A partire da tale piccolo nucleo adiacente alla statale, in cui erano presenti quasi esclusivamente attività artigianali, commerciali, depositi, o piccole attività industriali, negli anni novanta fu sviluppato il PRU Su Planu, entrato in vigore nel 1991 ai sensi della L.R.23/1985, con destinazione residenziale.

**Ortofoto RAS 1968****Ortofoto RAS 1998/1999**

I fattori primari che in passato hanno determinato il fenomeno dell'abusivismo nel quartiere selargino sono stati: 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.

Attualmente sono presenti: cinque piani di Lottizzazione del tutto attuati, il Piano di Risanamento Urbanistico, oltre ad alcuni lotti per servizi ai margini sud occidentali cioè con affaccio sulle Vie Peretti e Piero della Francesca.



Quartiere Su Planu su ortofoto 2008



Vista del quartiere Su Planu dalla SS 131 dir.



Vista dal basso del quartiere Su Planu.

3.2 Specificità ambientali

Il quartiere 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 ad est, mentre la porzione restante si presenta a debole pendenza verso la Via Peretti a sud.

3.3 Aspetti paesaggistici e storico culturali

La dettagliata analisi svolta in sede di analisi storica del PUC di Selargius in adeguamento al PPR non ha evidenziato nell'area in esame la presenza di beni, a differenza di altre zone del territorio comunale in cui sono state riconosciute le seguenti tipologie di beni e relative aree di rispetto di alcuni di essi:

- beni di natura architettonica presenti nel Mosaico 2014;
- ulteriori beni culturali di natura archeologica;
- ulteriori aree a rischio archeologico;
- ulteriori elementi di carattere architettonico-monumentale;
- siti documentati da fonti scritte non verificabili;
- altri beni architettonici dentro il Centro Matrice.

Valenze

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito in esame, tuttavia si può sottolineare il fatto che l'intero quartiere Su Planu, così come tutta la parte a sud della S.S.554, ricade nella fascia costiera, bene paesaggistico d'insieme individuato dal PPR (art. 17 comma 3 lettera a delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR; bene paesaggistico ambientale ex art. 143 del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii.). Ciononostante l'intero quartiere selargino non è interessato dal vincolo del suddetto bene paesaggistico, poiché trattasi di zone omogenee C con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte, immediatamente contigue al tessuto urbano consolidato (art.19 comma 3 lettera b delle NTA del PPR).

Considerata la vicinanza del Colle di San Michele, area dichiarata di notevole interesse pubblico, vincolata con provvedimento amministrativo:

- Decreto Ministeriale del 04/08/1964;
- Decreto Assessoriale Regionale n°2010 del 27/07/1984 (Ampliamento del vincolo paesaggistico sul Colle di San Michele);

potrebbe essere considerato il vincolo di veduta, esteso oltre il territorio comunale di Cagliari, considerato che tra gli elementi del sistema insediativo dell'ambito 1 del PPR vi è il seguente, interessante 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**. Ciononostante le verifiche in loco (dal colle verso il Programma Integrato e viceversa) hanno evidenziato la notevole distanza tra i due punti e la non rilevanza del progetto proposto in termini percettivi dal Colle di San Michele.

Sia il Colle di San Michele che la Casa Pernis, in Via Piero della Francesca quindi adiacente al quartiere selargino Su Planu, sono beni architettonici, tipizzati e individuati dal PPR, aventi carattere monumentale e vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs.42/2004.



Vincolo Colle di San Michele su ortofoto 2006

Opportunità

Le opportunità individuate sono:

- facilitazione della connettività ecologica ed ambientale tramite lo studio unitario del sistema del verde pubblico;
- miglioramento della trama viaria del quartiere, mediante la realizzazione del collegamento tra il

Piano di Risanamento (Via Simon Mossa) e il Piano di Lottizzazione Apice (Via Metastasio), con conseguente estensione della rete dei mezzi pubblici.

Criticità

A Su Planu si riscontrano alcune criticità paesaggistiche legate:

- ad alcuni edifici nelle Unità di Intervento 1, 2, 3 a concessione diretta del PRU;
- aree incolte a causa di 2 unità di intervento non convenzionate e di altre 2 convenzionate parzialmente;
- aree incolte destinate a standard urbanistici di proprietà comunale non ancora attuate, fatta eccezione per alcuni parcheggi, derivanti dalle cessioni dei comparti già convenzionati e attuati per le restanti parti, comportando delle pesanti differenze tra i servizi pubblici presenti nel quartiere più consolidato ad ovest e quello ad est sviluppatosi a partire dal nucleo abusivo originario;
- alla viabilità che circonda il quartiere (S.S.131 dir, Via Peretti, Via Piero della Francesca), causa di inquinamento atmosferico e acustico.

3.4 Specificità insediative

Il disegno urbano di Su Palnu risulta essere definito fisicamente dalla strada statale sul lato nord, mentre sui restanti lati risulta in continuità con il territorio cagliaritano e in particolare sul lato ovest con il quartiere Mulinu Becciu, sul lato sud con l'importante struttura sanitaria dell'Azienda Ospedaliera Brotzu e altri servizi adiacenti che si affacciano sulla Via Peretti.

La porzione ovest del quartiere è completamente attuata ed è caratterizzata da un tessuto ad alta densità residenziale, con tipologie edilizie a torre che consentono ampie aree libere e adeguati servizi pubblici, tra cui spiccano le aree verdi adeguatamente distribuite e fruibili, fatta eccezione per quelle ricadenti del Piano di Lottizzazione Tranzellida, per le quali al momento sono però in corso di esecuzione i lavori di cui al progetto definitivo-esecutivo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°182 del 18/12/2017.



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



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



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

I cinque Piani di Lottizzazione sono stati codificati nel PUC secondo la nomenclatura stabilita nel PPR, con seguenti identificativi:

- C1.33 – PdL Tranzellida (ex C.E.M.);
- C1.34 – PdL Aresu Bruno;
- C1.35 – PdL Apice;
- C1.36 – PdL Su Pranu;
- C1.37 – PdL Su Planu II.

La porzione est, interessata dal Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu, codificato nel PUC con l'identificativo C1.38, non è attuata del tutto poiché il piano è articolato in 11 Unità di Intervento, di cui 3 a concessione diretta (costituenti il tassello che ha dato origine al PRU) e le restanti da attuare mediante convenzionamento. Di queste ultime, 2 non sono state ancora convenzionate e altre 2 sono convenzionate parzialmente (vd. elaborato 4.1 del Programma Integrato).

Il PPR classifica l'intera zona Su Planu tra le espansioni recenti. Il PUC di Selargius, nella verifica di dettaglio della ricognizione dell'edificato esistente a scala comunale, riconferma tale classificazione con precisazione di: due lotti classificati tra le aree speciali, un altro classificato tra le aree delle infrastrutture e un altro ancora tra gli insediamenti produttivi minori, pertanto dalla tavola di PUC relativa alle componenti di paesaggio con valenza ambientale (art. 21 c.1 NTA PPR) emerge la presenza di soli elementi dell'Assetto Insediativo nell'ambito esaminato. Sono del tutto assenti anche le componenti di paesaggio con valenza ambientale (art. 21 c.2 NTA PPR), a differenza di altre zone del territorio comunale in cui sono state riconosciute nel PUC aree a forte acclività e aree di pericolosità idraulica e da frana. Stesso dicasi per la carta del PUC sulle valenze ambientali – beni ambientali art. 142 c.1 lett. c) del D.Lgs.42/2004 (corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m aventi rilevanza paesaggistica).

La rete della viabilità secondo le categorie previste dal Codice della Strada è la seguente:

- Strade extraurbane principali – SS 131 dir e SS 554;
- Strade extraurbane di scorrimento – Via Peretti e Via Piero della Francesca;
- Strade locali – tutte quelle interne al quartiere.

3.5 Sistemi di relazioni esistenti e/o da attivare

Tra i punti di forza del territorio Selargino rientra 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, come i prossimi interventi di eliminazione delle intersezioni a raso della S.S.554, correlati al rispettivo accordo di programma, che interesseranno anche il

quartiere Su Planu, migliorandone l'accessibilità sul lato ovest (Via Piero della Francesca), mentre sul lato nord l'accessibilità è stata già migliorata grazie alla realizzazione della rotatoria tra Via Peretti e Via Araolla.

Il legame tra qualità urbana e qualità della vita, ossia il 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 residente 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.

L'attuazione del Programma Integrato consentirebbe di migliorare la qualità urbana del quartiere Su Planu, e in particolare la porzione del Piano di Risanamento Urbanistico omonimo, di conseguenza anche la qualità della vita dei residenti dell'intero quartiere.

4. INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO

4.1 Analisi dei possibili macroambiti di intervento

L'Amministrazione Comunale di Selargius ha ritenuto che il Programma Integrato possa essere una buona occasione per consentire di accelerare l'attuazione del Piano Generale dei Servizi in un certo ambito urbano da individuare in base ai requisiti del bando regionale. Per questo motivo gli è stato dato il titolo *Programma Integrato Servizi Selargius*.

Il Piano Generale dei Servizi è un piano urbanistico a scala comunale avente ad oggetto l'analisi di tutte le aree per standard del piano urbanistico comunale, nelle zone urbanistiche: A (Centro Storico), B (Completamento Residenziale), C1 (Espansioni Residenziali Pianificate) e D2.1 (Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale), che a partire dalla verifica di quanto attuato, prosegue con la valutazione delle necessità di riclassificazione differenti rispetto allo stato attuale e con la programmazione delle aree non attuate. Il fine ultimo del Piano Generale dei Servizi è dare risposte ai bisogni della comunità ed al contempo creare posti di lavoro derivanti dalla gestione dei servizi. Al momento gli uffici comunali hanno provveduto a redigere solo l'analisi dello stato di fatto delle aree per servizi pubblici cittadini, primo passo verso nella redazione dell'intero Piano Generale dei Servizi.

Le Aree per Standard pubblici sono codificate secondo la legislazione regionale di riferimento vigente (Decreto Assessoriale EE.LL.FF.U. n. 2266/U del 20/12/1983) con la lettera S negli strumenti di pianificazione urbanistica. Ai sensi dell'art. 6 del suddetto decreto si articolano in:

- S1 – aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo);
- S2 – aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre);
- S3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- S4 – aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765 del 06/08/1967.

Nel tessuto urbano di Selargius sono stati individuati i seguenti 5 macroambiti di intervento/quartieri residenziali in possesso dei requisiti del bando sotto l'aspetto localizzativo:

- Su Planu;

- Is Corrias;
- Paluna –Su Tremini de Baxiu;
- Canelles – San Lussorio;
- Santa Lucia.

Ognuno dei cinque macroambiti urbani presenta al suo interno aree per Standard (S) non attuate per i motivi più vari. Tuttavia sono riscontrabili delle differenze in termini di superfici complessive e di vicinanza/connessione tra di esse, al fine dell'individuazione di un tassello organico oggetto del programma integrato. Ad esempio diverse aree S3 sono di fatto delle piccole aiuole, oppure altre aree risultano essere isolate dalle altre e non consentono una facile perimetrazione organica del piano.

In tutti i cinque quartieri non sono state considerate tra le aree attuabili in tale progetto:

- eventuali aree S appartenenti a lottizzazioni o comparti non convenzionati;
- eventuali aree S appartenenti a lottizzazioni o comparti convenzionati per le quali occorre effettuare/perfezionare l'acquisizione al patrimonio comunale;
- eventuali aree S che subiranno modifiche a seguito di progetti di rilevanza sovracomunale (rifunionalizzazione SS554, metropolitana di superficie) o di rilevanza comunale (strada dei parchi).

E' stata considerata la possibilità di proporre una variante urbanistica al fine di cambiare la destinazione originaria delle aree S valutate con attuabili per le finalità desiderate.

Pertanto, nell'ottica della partecipazione al bando regionale sui Programmi Integrati per il Riordino Urbano, a partire dal più ampio progetto del Piano Generale dei Servizi in corso di redazione, sono state analizzate le diverse aree urbane, individuando i suddetti 5 macroambiti, esposti nel corso della prima assemblea pubblica tenutasi in data 24 gennaio 2018, evidenziando le peculiarità di ciascun quartiere e le varie aree per standard pubblici presenti.

Sia dall'analisi degli uffici che dagli interventi dei partecipanti all'assemblea pubblica è emerso che, pur riconoscendo in tutti i cinque ambiti elementi di rispondenza al bando regionale, quello maggiormente rispondente ai requisiti del bando stesso è il quartiere Su Planu.

Nella seconda assemblea pubblica del 31 gennaio 2018, insieme alla popolazione (previa verifica tecnica da parte degli uffici comunali), è stata individuata la perimetrazione del Programma Integrato dentro il quartiere Su Planu e sono state condivise le destinazioni d'uso e urbanistiche delle aree pubbliche destinate a standard ricadenti nel perimetro stabilito.

Tra le diverse ipotesi, nel corso del processo partecipativo è prevalsa l'idea/necessità di realizzare un centro di aggregazione. La destinazione individuata è in perfetta sintonia con l'idea iniziale dell'Amministrazione Comunale di privilegiare l'attuazione di un'area S2 in cui poter integrare attività economiche, finalizzate a dare servizi alle persone ed al contempo tese a ridurre i costi di gestione dell'intera struttura pubblica a beneficio dell'intera collettività.

Di seguito si riportano sinteticamente, per ognuno dei macroambiti, le caratteristiche principali che hanno agevolato la scelta del quartiere, oggetto del Programma Integrato, nel corso del processo partecipativo.

Sono riportati anche i riferimenti sintetici ai progetti sulle aree pubbliche in corso di realizzazione, i cui dettagli sono indicati nel successivo paragrafo 5.

Le cinque ipotesi sono state rappresentate negli elaborati identificati con il numero 5 del Programma Integrato, con numerazione secondo la localizzazione da ovest a est e da nord a sud.

4.2 Ipotesi 1: Su Planu

Descrizione: Le aree S non attuate sono concentrate nelle unità di intervento convenzionate del PRU Su Planu, in aggiunta ad un'area (S3.1) del PdL Apice, una piccola area (S3.1) del PdL Aresu Bruno, e due lotti destinati ad S2 nel PdL Tranzellida (ex C.E.M.), poiché le restanti aree non attuate sono le S3 del PdL Tranzellida (ex C.E.M.) il cui progetto definitivo-esecutivo è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°182 del 18/12/2017.

Delle 24 aree S inseribili (sup. totale 43.815 mq) nel progetto solo 9 risultano avere una superficie superiore ai 1.000 mq, ma di queste 9 di fatto solo 2 lotti del PRU, adiacenti tra loro (S3.21 di 5.214 mq ed S3.23 di 2.347 mq con affaccio sulle Vie Montanaru e Loni), possiedono le caratteristiche adatte alla localizzazione di un fabbricato per servizi pubblici con aree verdi adiacenti.

Infatti le restanti 7 aree aventi superficie superiore ai 1.000 mq non sono adatte per i seguenti motivi: le 2 aree S2 localizzate nel Piano di Lottizzazione Tranzellida (aventi destinazione urbanistica corretta secondo l'idea progettuale) sono una (S2.1 di 1.389 mq all'angolo tra le Vie Monte Gran Sasso e Monte Rosa) in posizione un po' marginale nel quartiere rispetto ad altre aree, l'altra (S2.2 di 3.890 mq tra le Vie Monte Bianco e Monte Monviso) avente un dislivello di 15 m tra le due strade quindi molto scoscesa e pertanto comportante costi di realizzazione maggiori rispetto ad un'area pressoché pianeggiante, sicuramente più facilmente fruibile anche in termini di adeguati parcheggi. Altre 2 aree (S3.1 del Piano di Lottizzazione Apice alla fine di Via Metastasio ed S3.2 del PRU Su Planu alla fine di Via Simon Mossa) sono scoscese e periferiche, oltre che certamente adeguate al proseguimento dell'attuazione della rete ecologica del quartiere, che possiede diverse aree verdi già attuate e fruibili. L'area S3.30 del PRU Su Planu all'angolo tra le Vie Peretti ed Araolla, ha una forma irregolare, è periferica rispetto al quartiere e sarebbe bene venisse destinata ad S3 al fine di consentire eventuali allargamenti stradali che si rendessero necessari. L'area del PRU S3.6 (1.917 mq in Via Montanaru) data la forma e la localizzazione non è fruibile per la realizzazione di fabbricati, mentre per la S3.17 (1.475 mq in Via Montanaru) si ritiene opportuna al momento la riconferma in S3 sia per via della forma e dimensione, sia per la vicinanza alla S3.18 non convenzionata con la quale in futuro potrebbero essere studiate altre destinazioni.

Oltre all'area per la realizzazione della struttura pubblica con il Centro di aggregazione immerso in un parco urbano, in base alle somme a disposizione, si anticipa, come verrà spiegato nei paragrafi successivi, che è stato possibile estendere il progetto con la sistemazione a verde e/o parcheggi pubblici di altre aree nell'intorno del suddetto grande lotto, consentendo di riqualificare un tassello urbano del quartiere Su Planu, che negli ultimi anni ha visto aumentare il costruito prevalentemente residenziale e con esso la popolazione residente nella vasta porzione (quasi la metà) interessata dal PRU, privo ancora di aree standard attuate, ad eccezione di qualche area a parcheggio (S4).

Altri interventi:

- progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono diverse e comprendono S1 (asilo nido di Via Monte Bianco, scuola dell'infanzia di Via Boiardo, scuola primaria di Via Machiavelli, scuola secondaria di primo grado di Via Ariosto), S2 (Uffici Comunali di Via Metastasio, Chiesa Spirito Santo Via de' Medici), S3 (Parco di Piazza Boiardo, Parco di Via Boiardo, Parco e campo da calcio di Via Machiavelli) e diverse S4 (parcheggi pubblici).

- progetti in corso di realizzazione:

- Sono attualmente in fase di ultimazione i lavori relativi al progetto delle opere di urbanizzazione – risanamento sistema fognario - del PdL Tranzellida (ex C.E.M.). [Rif. Delib. GC172 del 30/11/2016: Approvazione progetto definitivo-esecutivo]
- Sono attualmente in fase di avvio i lavori relativi al progetto delle opere di urbanizzazione – verde attrezzato - del PdL Tranzellida (ex C.E.M.). [Rif. Delib. GC182 del 18/12/2017: Approvazione progetto definitivo-esecutivo]
- Lavori di collegamento strada Via Simon Mossa con la Via Metastasio. [Rif. Delib. GC128 del 26/09/2017 Approvazione Studio di Fattibilità]
- E' attualmente in fase di realizzazione il progetto delle due rotatorie tra Via Piero della Francesca e Via de' Medici e tra Via Piero della Francesca e Via Peretti (opera delegata al Comune di Cagliari nell'ambito del progetto di rifunionalizzazione della SS 554).

4.3 Ipotesi 2: Is Corrias

Descrizione: Le aree S non attuate valutabili per un programma integrato sono solo quelle relative alle unità convenzionate, pertanto per via della localizzazione isolata dovrà essere esclusa la località Su Pezzu Mannu contenente una sola unità convenzionata composta da poche aree S. Ad Is Corrias Sud invece, prevalentemente lungo la Via Is Corrias esistono alcune aree che potrebbero rappresentare un valido tassello da considerare, tuttavia parte di esse è interessata dal progetto definitivo di rifunionalizzazione della SS 554, pertanto subiranno modifiche nella perimetrazione e in ogni caso non è opportuno intervenire su aree destinate a subire modifiche per via del progetto di rilevanza sovracomunale.

Delle 7 aree S inseribili nel progetto (sup. totale 26.218 mq) 4 risultano avere una superficie superiore ai 1.000 mq, ma solo una possiede le caratteristiche adatte alla localizzazione di un fabbricato (area S3.27 di 10.567 mq in Via Gallura); tuttavia il lotto risulta essere opportuna la riconferma in S3 sia per la vicinanza della Chiesa e dell'asilo nido sia per la realizzazione della rete ecologica, intorno e nel quartiere, che verrà realizzata man mano che verranno attuati i vari comparti del PRU. Le 2 aree adiacenti S3.26 ed S3.28 in Via Is Corrias sono completamente interessate dai cavi dell'alta tensione e relativa fascia di rispetto, pertanto si ritiene opportuna la riconferma in area S3 o ancor meglio la loro riclassificazione in S4. L'area S.320 nella S.S.554 per forma, dimensioni e localizzazione non appare idonea e inoltre è un'area di pericolosità idraulica.

Altri interventi:

- progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono poche e comprendono solo una S1 (asilo nido di Via Gallura) ed una S2 (Chiesa San Tarcisio Martire di Via Gallura).
- progetti in corso di realizzazione:
 - Progetto definitivo di rifunionalizzazione della SS 554 (Prot. in ingresso 38.644 del 24/10/2017).

4.4 Ipotesi 3: Paluna – Su Tremini de Baxiu

Descrizione: Le aree S non attuate sono tante, poiché relative prevalentemente al PRU Paluna San Lussorio – Su Tremini del Baxiu (considerando le sole porzioni a concessione diretta, ossia escludendo i comparti non convenzionati), le aree del PdZ Paluna San Lussorio, alcune aree del PdL San Lussorio ed

un'area S di Zona B (S3.42 nei pressi di Via delle Begonie) e magari anche un'area S di Zona A (S3.6) tutte concentrate nello stesso ambito urbano.

Ciononostante molte di queste aree sono in tutto o in parte di proprietà privata, pertanto i tempi per la loro acquisizione al patrimonio comunale non sono compatibili con quelli del bando regionale, inoltre la porzione a sud nei pressi della Scuola primaria - secondaria di primo grado di Via delle Begonie è interessata dalla previsione di un tratto della *Strada dei Parchi* prevista nel PUC, quindi esistono interferenze con un progetto attualmente esistente solo a livello di Studio di Fattibilità (nell'ambito di un PISU relativo alla riqualificazione delle aree periurbane lungo la SS 554) che dovrà ancora essere sviluppato, pertanto non sarebbe opportuno intervenire su aree destinate a subire modifiche a seguito dell'attuazione di tale progetto.

Parte dell'area, peraltro nei pressi dello stesso tassello riguardante la scuola, è interessata dalla presenza di aree a rischio archeologico.

Delle 16 aree S inseribili nel Programma Integrato (sup. totale 22.097 mq) solo 4 hanno una superficie superiore ai 1.000 mq, tuttavia solo una potrebbe avere le caratteristiche adatte per la localizzazione di una struttura pubblica con destinazione S2: trattasi dell'area S4.4 del PRU (3.412 mq) tra Via dei Gladioli, Via delle Camelie e Via delle Viole, che tuttavia risulterebbe poter essere associata a piccole aree da sistemare come aiuole, intervallate da aree al momento non attuabili vanificando in gran parte l'intervento di riqualificazione dell'insieme.

L'area S1/S2.1 del PdZ Paluna San Lussorio (2.531 mq) in Via delle Viole, dovrebbe essere tralasciata poiché essendo adiacente alla S3.2 dello stesso piano attuativo, area non inseribile nel programma integrato per via dei tempi non disponibili per il perfezionamento degli atti di acquisizione al patrimonio comunale, pertanto appare opportuno rimandare lo studio unitario di tali due aree per standard pubblici in un tempo successivo.

Le aree S3.14 del PRU (di 1.493 mq) ed S3.6 del Piano Particolareggiato del Centro Storico (di 8.890 mq), dietro la palestra della scuola di Via delle Begonie, dovranno essere necessariamente tralasciate poiché per esse dovrà essere riconfermata la destinazione S3 poiché facenti parte dell'area a rischio archeologico denominata nel PUC di Selargius adeguato al PPR, *Necropoli San Lussorio* (sito documentato in letteratura scientifica), che insieme alla Chiesa di San Lussorio e alla Ex Casa Soro costituiscono un unico complesso storico culturale, intorno al quale nel PUC è stato individuato un preciso perimetro di tutela condizionata, comprendente un'ampia area di cui fanno parte il parco San Lussorio, il campo da calcio e le scuole di Via delle Begonie, area per la quale il PUC prevede una disciplina finalizzata alla valorizzazione dell'intero complesso storico e alla riqualificazione del suo intorno.

Altri interventi:

- progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono abbastanza poche e comprendono S1 (scuola dell'infanzia di Via delle Orchidee, scuola primaria e secondaria di primo grado di Via delle Begonie), S2 (Centro riabilitativo, Chiesa San Lussorio, Centro di aggregazione sociale Ex Casa Soro tutti in Via Lubich), S3 (Parco San Lussorio e campo da calcio antistante) e alcune S4 (parcheggi pubblici), localizzate nelle Zone Urbanistiche Omogenee A e C.

- progetti in corso di realizzazione:

- Studio di fattibilità per la realizzazione dei Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU) riqualificazione delle aree periurbane lungo la SS 554. "Strada dei Parchi". [Rif. Delib. GC176 del 04/12/2014 Approvazione Studio di Fattibilità].

4.5 Ipotesi 4: Canelles –San Lussorio

Descrizione: Nell'area sono presenti alcune S non attuate sparse, che potrebbero consentire di completare la rete dei servizi pianificati nel quartiere. Tuttavia in questo stesso ambito urbano sono stati già programmati rilevanti interventi finalizzati alla creazione di servizi pubblici, da attuare a cura di AREA nell'edificio multipiano di Via Lussu, a seguito di trasformazione di 14 appartamenti, i cui residenti verranno trasferiti in 14 nuovi edifici residenziali attualmente in corso di realizzazione nel vicino quartiere Santa Lucia, secondo le previsioni del progetto previsto nel Contratto di Quartiere II (CQ2) dell'anno 2004, pertanto si ritiene opportuno attendere l'attuazione dell'intervento già programmato, prima di intervenire con la localizzazione di ulteriori servizi nel quartiere, considerate le possibili modifiche delle destinazioni previste originariamente nel CQ2.

Le 12 aree sono tutte inseribili nel Programma Integrato (sup. totale 12.626 mq), ma solo 5 hanno una superficie superiore ai 1.000 mq e tutte quante non superano i 3.000 mq, le restanti sono di modesta dimensione e quindi di fatto attuabili come aiuole.

Parte dell'area in esame è interessata dalla presenza di aree a rischio archeologico (PdL: Salux, Santu Luxori, Canelles, Bie Pauli (Cogoni Antonio)).

Altri interventi:

- progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere comprendono S1 (asilo nido di Via Einaudi, scuola dell'infanzia di Via Lussu), S2 (Caserma dei Carabinieri in Via Lussu, R.S.A. In Via 2 giugno), S3 (Parco lineare lungo il Riu Nou, Piazza Salvo D'Acquisto e altre piazze e aree verdi) ed S4 (parcheggi pubblici).
- progetti in corso di realizzazione:
 - Rete ecologica quartiere Canelles – Santa Lucia CQII – 2° Intervento [Rif. Delib. GC 12 del 14/02/2017 Approvazione Studio di Fattibilità; Det. 1459 del 29/12/2017 dell'Area 6 – LL.PP. per Affidamento incarico Progetto Preliminare, Definitivo, Esecutivo, Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza]
 - Realizzazione di servizi nel multipiano AREA di Via Lussu (PdZ Su de Canelles) a seguito di spostamento di 14 alloggi, attualmente in corso di realizzazione nel Quartiere Santa Lucia; sistemazione area verde S3.4 in Via Bellieni, da attuare a cura di AREA nell'ambito del CQ2.

4.6 Ipotesi 5: Santa Lucia

Descrizione: Le poche aree S non attuate, associate a due aree S di Zona B adiacenti (S3.22 in Via Bixio ed S3.44 in Via I Maggio e al lotto S3.13 di Zona B in Via I Maggio- lotto da cedere al Comune associato alla sottozona D2.7 nel comparto 7 del PUC ex art.11 L241 del 1990 e ss.mm.ii. per il completamento del tratto di parco lineare nel quartiere Santa Lucia) insieme alla sottozona G1.42 tra Via I Maggio e il confine comunale con Quartucciu (area da cedere al Comune associata alla G1.36, comparto 11 del PUC ex art. 11

L241 del 1990 e ss.mm.ii.), consentirebbero di completare la rete ecologica interna al quartiere, rete già valorizzata grazie all'intervento attuato con i fondi che il Comune di Selargius si è aggiudicato con la partecipazione nell'anno 2004 al bando dei Contratti di Quartiere II (CQ2), consentendo la realizzazione del parco lineare lungo il Riu Nou.

Tuttavia l'area è in buona parte interessata dal progetto relativo alla Linea 4 della metropolitana di superficie, che, come proposto nel progetto di fattibilità tecnica ed economica di cui ai prot. in ingresso del Comune di Selargius n°41.432 del 15/11/2017 e n°41.558 del 16/11/2017, differisce, rispetto a quanto concordato precedentemente (Accordi di Programma sottoscritti con i Comuni dell'area vasta di Cagliari) e recepito nel PUC di Selargius, prevalentemente per la presenza in aggiunta del tronco del singolo binario pari, interessante le seguenti sottozone di PUC: G1.36 (area subordinata alla formazione di un piano attuativo); C1.19 (PdL Bie Palma - Ing. Cogoni); C1.6 (PdZ Bie Palma-Seminariu); C1.22 (PdL Bie Palma - Loddo); C1.7 (PdZ Bie Palma). I suddetti piani attuativi in Zona C sono vigenti e in gran parte attuati, quindi la fattibilità del tracciato previsto potrà essere confermata solo a seguito della verifica degli esatti ingombri dei tracciati, comprese le relative fasce di rispetto, della linea metropolitana. Alcune aree interessate dal programma integrato sarebbero attraversate da questo nuovo tratto di metropolitana, pertanto non sarebbe opportuno intervenire sulle aree destinate a subire modifiche per via del progetto di rilevanza sovracomunale.

Delle 5 aree S inseribili nel Programma Integrato (sup. totale 8.147 mq) solo 2 hanno una superficie superiore ai 1.000 mq (S1/S2.1 ed S3.1 in Via Angioy), ma le stesse, oltre che essere periferiche rispetto al quartiere, sono classificate tra le aree a pericolosità idraulica, a causa del vicino Riu Mortu.

Alcune aree, nei pressi di Via Vienna e Via Dessì, sono interessate dalla presenza del rischio archeologico e dell'area di rispetto archeologica 1 *Seminariu* riguardante l'insediamento archeologico denominato nel PUC *Bi' e Palma –Seminariu 1*.

Altri interventi:

- progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono diverse e comprendono S1 (scuola primaria in Via Parigi), S2 (Chiesa Don Bosco in Via Don Bosco, Centro di aggregazione di quartiere in Via Pira, Centro per disabili in Via Atene), S3 (campo sportivo Generale Porcu in Via della Resistenza, parco lineare lungo il Riu Nou, Piazza Parigi, Piazza Giovanni XXIII e diverse altre piazzette) ed S4 (parcheggi pubblici).
- progetti in corso di realizzazione:
 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica (prot. in ingresso n.41.432 del 15/11/2017 e n.41.558 del 16/11/2017) relativo alla metropolitana di superficie.
 - Rete ecologica quartiere Canelles – Santa Lucia CQII – 2° Intervento [Rif. Delib. GC 12 del 14/02/2017 Approvazione Studio di Fattibilità; Det. 1459 del 29/12/2017 dell'Area 6 – LL.PP. per Affidamento incarico Progetto Preliminare, Definitivo, Esecutivo, Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza]
 - Realizzazione di un edificio scolastico destinato a scuola dell'infanzia in Loc. Bia 'e Palma [Rif. Delib. GR 20/18 del 14/04/2016: Approvazione Piano Triennale di edilizia scolastica in cui risulta essere inserita l'opera in esame a seguito dello Studio di Fattibilità]

Programma Integrato Servizi Selargius

- Intervento svincolo Is Pontis Paris (finalizzato al risanamento idraulico sul Riu Mortu e Riu Nou, nell'ambito del progetto di riqualificazione del Viale Marconi con finanziamento dato a Cagliari e che coinvolge anche i Comuni di Selargius, Quartucciu e Quartu S.E.);
- Completamento opere idrauliche a protezione del centro abitato sul Riu Nou (dal tratto tombato sino al confine con Quartucciu) [Rif. Delib. GC187 del 28/12/2017 Approvazione Progetto Preliminare e Studio di compatibilità idraulica, ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PAI, approvato dall'ADIS con Det. n°8929 del 15.11.2017].
- Realizzazione di 14 alloggi a cura di AREA (nell'ambito del CQ2).

4.7 Comparazione delle aree di intervento proposte

Nella seguente tabella sono state comparate le principali caratteristiche dei 5 macroambiti per poter stilare una classifica della attuabilità del Programma Integrato promosso dal Comune di Selargius, in assenza di interventi, pubblici o privati, aggiuntivi.

N°	AMBITO	RESIDENTI AL MAGGIO 2011	ESTENSIONE AREE S	INTERFERENZA CON ALTRI PROGETTI	CONNESSIONE CON ALTRI PROGETTI	CONNESSIONE TRA LE AREE S
1	Su Planu	4.386	24 AREE 43.815 mq	SS 554 PORZIONE MOLTO LIMITATA	Verde pubblico e risanamento sistema fognario nel PdL Tranzellida; collegamento Via Metastasio/Via Simon Mossa	
2	Is Corrias	215	7 AREE 24.086 mq	SS 554		
3	Paluna Su Tremini de Baxiu	2.659	16 AREE 22.097 mq	STRADA DEI PARCHI		
4	Canelles San Lussorio	2.197	15 AREE 12.626 mq		Servizi nel multipiano AREA in Via Lussu; recinzione parco lineare	
5	Santa Lucia	1.341	5 AREE 8.147 mq	METROPOLITANA	Scuola Infanzia e orto botanico; recinzione parco lineare	
ATTUABILITA'		ALTA	MEDIA	BASSA		

Si ritiene utile anticipare che è stato possibile aggiungere nel progetto finale aree S non inserite nella tabella soprastante poiché derivanti:

- dall'adesione di privati proprietari di immobili nel PRU Su Planu dell'Unità di Intervento 5.2 non ancora convenzionata, con conseguente cessione delle aree per standard previste dal piano;
- dalle maggiori cessioni per standard (nelle Unità di Intervento 1 e 5.2 del PRU) da parte di privati aderenti al Programma, grazie ai premi volumetrici di cui all'art.40 della LR8/2015;

- dalla cessione anticipata di una ulteriore area per standard prevista nel PRU nell'Unità di Intervento 4 non ancora convenzionata, grazie alla occasione di poterla attuare a cura e spese di privati, aderenti al Programma.

5. COMPLETAMENTO E/O INTEGRAZIONE CON ALTRI INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Per ognuno dei cinque macroambiti urbani presi in esame si riportano di seguito le descrizioni sintetiche dei progetti realizzati e di quelli in corso in realizzazione, aventi analoghe finalità del Programma Integrato, riconducibili al miglioramento: della qualità urbanistico-edilizia e paesaggistica dell'insediamento; della qualità urbana delle funzioni insediate (in particolare quella residenziale) grazie all'offerta di servizi pubblici al posto delle attuali aree incolte o al miglioramento delle infrastrutture.

5.1: Su Planu

Progetti realizzati:

Le aree S attuate nel quartiere sono diverse e comprendono S1 (asilo nido di Via Monte Bianco, scuola dell'infanzia di Via Boiardo, scuola primaria di Via Machiavelli, scuola secondaria di primo grado di Via Ariosto), S2 (Uffici Comunali di Via Metastasio, Chiesa Spirito Santo Via de' Medici), S3 (Parco di Piazza Boiardo, Parco di Via Boiardo, Parco e campo da calcio di Via Machiavelli) e diverse S4 (parcheggi pubblici).

Progetti in corso di realizzazione:

Opere di urbanizzazione – Risanamento sistema fognario del PdL Tranzellida (ex C.E.M.)

Delib. GC 172 del 30/11/2016: Approvazione progetto definitivo-esecutivo.

Descrizione intervento: L'intervento, allo stato attuale in fase di ultimazione poiché manca solo la realizzazione di un tratto fognario in Via Monte Gran Sasso, si è reso necessario principalmente per procedere alla riqualificazione del sistema fognario delle acque nere e delle acque meteoriche, oltre che del manto stradale nella lottizzazione, al fine di rendere collaudabile tutto l'intervento e consentire la presa in carico da parte del Gestore Unico del Servizio Idrico Integrato della Regione Sardegna (ABBANO) della rete idrica e fognaria delle acque nere.

Opere di urbanizzazione – Verde attrezzato del PdL Tranzellida (ex C.E.M.)

Delib. GC 182 del 18/12/2017: Approvazione progetto definitivo-esecutivo.

Descrizione intervento: L'intervento consiste nella realizzazione del verde attrezzato nelle aree per standard S3 previste nel piano attuativo, al fine di renderle fruibili e connesse, migliorando in tal modo questa porzione di abitato, con destinazione prevalentemente residenziale, fatta eccezione per qualche attività commerciale. Trattasi di 17 aree di dimensioni variabili per un totale di oltre 22.000 mq. Sono tutte facilmente accessibili e alcune di esse sono servite da scale poiché presentano notevoli pendenze. Nel progetto della sistemazione a verde si è cercato di salvaguardare, per quanto possibile, la gran parte delle piante a suo tempo messe a dimora dagli abitanti del quartiere e dai medesimi gestite sino ad oggi con grande passione, si prevede di ritinteggiare le scale in calcestruzzo esistenti e a pitturare le ringhiere in ferro, inoltre sono stati previsti alcuni arredi urbani (cestini portarifiuti, panchine, tavoli con panche, fontanelle, percorso vita, giochi per i bimbi più piccoli – scivolo, bilico, giochi a molla con relativa pavimentazione antitrauma- e giochi inclusivi che permetteranno anche ai bambini diversamente abili di giocare). Tutte le aree verdi saranno servite da impianto di irrigazione a microaspirazione, a goccia.

Lavori di collegamento strada Via Simon Mossa con la Via Metastasio

Delib. GC 128 del 26/09/2017: Approvazione Studio di Fattibilità.

Descrizione intervento: L'intervento consiste nel completamento della Via Simon Mossa dai parcheggi esistenti lungo la stessa via sino all'intersezione con la Via Metastasio, per una lunghezza di 175 metri. La larghezza sarà di 4,80 metri più cunetta alla francese in cls e marciapiede di 1,50 m su entrambi i lati della strada. E' previsto l'impianto di illuminazione pubblica e la nuova segnaletica orizzontale e verticale, con implementazione del verde pubblico nelle aree limitrofe ed infine ripristino dello strato d'usura deteriorato in corrispondenza dei parcheggi della Via Mossa.

Tale intervento integra e completa la viabilità del quartiere Su Planu, migliorando la circolazione sia veicolare che pedonale delle aree servite.

Sistemazione di Via Piero della Francesca e realizzazione delle rotatorie Via Peretti e Via de' Medici.

Trattasi di un'opera di competenza del Comune di Cagliari, che tuttavia data la localizzazione interessa in modo rilevante il quartiere Su Planu in territorio di Selargius.

Descrizione intervento: L'intervento, allo stato attuale in fase di realizzazione, prevede, oltre alla sistemazione di sottoservizi, realizzazione di marciapiedi e realizzazione della rotatoria tra Via Pretti e Via Piero della Francesca, l'intervento di realizzazione della rotatoria tra Via Piero della Francesca con Via de' Medici, che renderà più agevole questo ingresso al quartiere Su Planu.

5.2: Is Corrias

Progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono poche e comprendono solo una S1 (asilo nido di Via Gallura) ed una S2 (Chiesa San Tarcisio Martire di Via Gallura).

Progetti in corso di realizzazione:

Rifunzionalizzazione della SS 554

Dopo l'Accordo di programma, sottoscritto da Regione, Provincia di Cagliari, Anas e i Comuni di Cagliari, Monserrato, Selargius, Quartucciu e Quartu Sant'Elena, e dopo il progetto preliminare è stato redatto il progetto definitivo, inoltrato al Comune di Selargius con prot. in ingresso n°38.644 del 24/10/2017.

Descrizione intervento: Dalla strada statale verranno eliminati tutti i semafori presenti, ricucendo la viabilità al contorno e realizzando diverse opere viarie complementari per ridurre il traffico di attraversamento dei Comuni attraversati.

Riqualificazione delle aree periurbane limitrofe alla SS554 di Is Corrias e Su Pezzu Mannu

Descrizione intervento: E' prevista la connessione con la Cittadella universitaria di Monserrato, grazie allo sviluppo della rete ferroviaria metropolitana di superficie che mette questi ambiti in relazione con il centro urbano di Monserrato e con quello di Selargius adiacente.

5.3: Paluna – Su Tremini de Baxiu

Progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono abbastanza poche e comprendono S1 (scuola dell'infanzia di Via delle Orchidee, scuola primaria e secondaria di primo grado di Via delle Begonie), S2 (Centro riabilitativo, Chiesa San Lussorio, Centro di aggregazione sociale Ex Casa Soro tutti in Via Lubich), S3

(Parco San Lussorio e campo da calcio antistante) e alcune S4 (parcheggi pubblici), localizzate nelle Zone Urbanistiche Omogenee A e C.

Progetti in corso di realizzazione:

Realizzazione dei Piani Integrati di Sviluppo Urbano (PISU) riqualificazione delle aree periurbane lungo la SS 554. "Strada dei Parchi".

Delib. GC 176 del 04/12/2014: Approvazione Studio di Fattibilità.

Descrizione intervento: Sono state analizzate le varie alternative al fine di valutare se, e in caso affermativo a quale soluzione dare attuazione, considerati i diversi aspetti (tecnici, ambientali, finanziari, ecc.), per la realizzazione e l'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico, per i tratti di competenza del Comune di Selargius, di una strada d'interesse sovracomunale metropolitano di collegamento tra l'est cagliaritano e le aree urbane centrali di Cagliari, di servizio all'area produttiva consortile e agli insediamenti residenziali di Paluna San Lussorio e Santa Lucia. Tale strada, di rango provinciale, potrà essere realizzata in partenariato con la Provincia di Cagliari e i Comuni limitrofi, secondo quanto previsto da un'intesa preliminare già sottoscritta dagli Enti interessati. Tale strada di circonvallazione rientra nell'ambito degli interventi di riqualificazione delle aree periurbane limitrofe alla Strada Statale 554, che viene riconosciuta dal Piano Strategico comunale come asse infrastrutturale portante per lo sviluppo futuro dell'area urbana.

5.4: Canelles –San Lussorio

Progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere comprendono S1 (asilo nido di Via Einaudi, scuola dell'infanzia di Via Lussu), S2 (Caserma dei Carabinieri in Via Lussu, R.S.A. In Via 2 giugno), S3 (Parco lineare lungo il Riu Nou, Piazza Salvo D'Acquisto e altre piazze e aree verdi) ed S4 (parcheggi pubblici).

Progetti in corso di realizzazione:

Rete ecologica quartiere Canelles – Santa Lucia CQII – 2° Intervento

Delib. GC 1/ del 14/02/2017: Approvazione Studio di Fattibilità.

Det. 1459 del 29/12/2017 dell'Area 6 – LL.PP.: Affidamento incarico Progetto Preliminare, Definitivo, Esecutivo, Direzione Lavori e Coordinamento Sicurezza.

Descrizione intervento: Nelle due porzioni del parco lineare lungo il Riu Nou è stata riscontrata la necessità di procedere allo loro recinzione per consentirne una migliore salvaguardia. E' prevista quindi la realizzazione di due tipi di recinzione: il tipo 1, da realizzare nel comparto B sul lato interno in località Canelles, prevede un muro in conglomerato cementizio dell'altezza di 50 cm fuori terra e soprastanti pannelli in grigliato elettroforgiato dell'altezza di circa 150 cm per un'altezza complessiva della recinzione di 2 metri; il tipo 2, da realizzare nel comparto A e nei lati di Via Trieste e Via Aosta del comparto B, prevede la posa in opera di rete a maglia romboidale zincata plastificata di colore verde dell'altezza fuori terra di 2 metri. L'accesso sarà garantito mediante la realizzazione di 11 cancelli pedonali (1 nel comparto A e 10 nel comparto B) e di 8 cancelli carrai (3 nel comparto A e 5 nel comparto B). L'opera consentirà una migliore gestione del parco garantendo la necessaria tutela nelle ore notturne. Verranno effettuati gli scavi archeologici e dovrà essere preventivamente approvato un apposito studio di compatibilità idraulica.

Contratto di Quartiere II (CQ2)

Delib. GC 79 del 05/04/2004: Approvazione progetto denominato Programma di Recupero urbano Organizzazione edilizia Sociale e Ambientale interattiva.

Descrizione intervento: Trattasi di un progetto in parte realizzato grazie ad un finanziamento di €5.000.000,00 che il Comune di Selargius si aggiudicò nel 2004, attraverso la partecipazione ad un bando di gara, pubblicato sul BURAS il 09/10/2003, per la realizzazione di programmi innovativi in ambito urbano, denominati contratti di quartiere II. I lavori hanno consentito la riqualificazione di oltre 5 ettari, tra cui l'area più caratterizzante l'intervento, per la parte dei servizi pubblici, è quella su cui è stato realizzato un parco lineare lungo il Riu Nou, al fine di avvicinare i quartieri Canelles e Santa Lucia al nucleo storico cittadino.

Nell'intervento, per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, è previsto il trasferimento di 14 alloggi dal fabbricato multipiano AREA di Via Lussu ad altrettante case in corso di realizzazione nel Quartiere S. Lucia, per poter insediare servizi pubblici in Via Lussu.

5.5: Santa Lucia

Progetti realizzati: Le aree S attuate nel quartiere sono diverse e comprendono S1 (scuola primaria in Via Parigi), S2 (Chiesa Don Bosco in Via Don Bosco, Centro di aggregazione di quartiere in Via Pira, Centro per disabili in Via Atene), S3 (campo sportivo Generale Porcu in Via della Resistenza, parco lineare lungo il Riu Nou, Piazza Parigi, Piazza Giovanni XXIII e diverse altre piazzette) ed S4 (parcheggi pubblici).

Progetti in corso di realizzazione:

Metropolitana di superficie

Accordo di programma del 23/05/2008 tra la Regione, la Provincia e i Comuni dell'Area vasta: Approvazione rete della metropolitana di superficie su rotaia.

Prot. in ingresso n°41.432 del 15/11/2017 e n°41.558 del 16/11/2017: Progetto di fattibilità tecnica ed economica.

Descrizione intervento: La linea della metropolitana che attraverserà i Comuni di Monserrato, Selargius, Quartucciu e Quartu Sant'Elena è attualmente in corso di discussione nei tavoli tecnici tra gli enti interessati.

Realizzazione di un edificio scolastico destinato a scuola dell'infanzia in Loc. Bia 'e Palma.

Delib. GC 46 del 02/04/2015: Adesione all'iniziativa Iscol@ a valere: sull'Asse I "Scuole del nuovo millennio", sull'Asse II "Interventi di messa in sicurezza e manutenzione programmata degli edifici scolastici" in cui risulta essere inserita l'opera in esame.

Delib. GR 20/7 del 29/04/2015: Approvazione Piano Triennale di edilizia scolastica in cui risulta essere inserita l'opera in esame.

Manifestazione di interesse del 30/09/2015: inoltre alla Regione dello Studio di Fattibilità dell'intervento per cui si è richiesto il finanziamento a valere sul progetto ISCOL@ - PROGRAMMA SCUOLE INNOVATIVE.

Delib. GR 20/18 del 14/04/2016: Approvazione Piano Triennale di edilizia scolastica in cui risulta essere inserita l'opera in esame.

Descrizione intervento: E' prevista la realizzazione di un edificio scolastico, innovativo sotto diversi punti di vista, destinato a scuola dell'infanzia per n°5 sezioni, inserita in un giardino botanico. Le scelte progettuali sono state prese con la Direzione Didattica cui spetterà la futura gestione dell'immobile, cercando di condividere le esigenze di spazi operativi con il programma educativo programmato, puntando sulla innovazione didattica, su un nuovo modo di intendere la scuola non come "mero contenitore" ma essa

stessa, nel suo insieme, come moderno strumento pedagogico. Tutto questo in una nuova ottica di progettazione condivisa, tesa a richiedere direttamente al mondo scolastico il quadro delle esigenze da soddisfare ed a coinvolgerlo nelle relative scelte. La struttura funzionerà ben al di là dell'orario "strettamente" scolastico agendo su due fronti distinti: - garantendo l'apertura feriale e festiva assecondando la vocazione più propria del giardino botanico per visite guidate culturali e passeggiate rilassanti destinate ad un ampio pubblico di adulti e di bambini; - garantendo l'accoglienza pomeridiana nella struttura più propriamente scolastica, nei giorni feriali, dei bimbi che possono fruire di specifici spazi attrezzati anche per il gioco, in modo da andare incontro alle esigenze delle famiglie che necessitano, sempre più, di un punto di riferimento istituzionale per riuscire a contemperare le attività lavorative con quelle legate alla gestione familiare di accrescimento ed educazione della prole. Potranno inoltre ben essere organizzati campi estivi destinati a bambini di una più ampia fascia d'età rispetto a quella più limitata della scuola dell'infanzia in una struttura immersa nel verde e protetta dall'afa e dalla calura propria del nostro clima estivo. Il progetto è stato finanziato nell'ambito del Piano Straordinario di Edilizia Scolastica ISCOL@ - Programma Scuole Innovative.

Rete ecologica quartiere Canelles – Santa Lucia CQII – 2° Intervento

Vd. informazioni già riportate sopra (sottoparagrafo 5.4).

Adeguamento dello svincolo Is Pontis Paris

Delib.GR 32/58 del 24/07/2012 e Delib.GR 50/21 del 21.12.2012: Assegnazione all'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione di apposite risorse per attività di studio e progettazione di interventi sulla rete stradale regionale, individuati sulla base dell'analisi delle principali criticità del sistema viario della Sardegna sia in ambito extraurbano che nella viabilità di accesso alle principali aree urbane.

Tra le opere oggetto di studio è stata ricompresa la Rete Stradale dell'Area Metropolitana di Cagliari.

Delib. GC 121 del 04/10/2016 del Comune di Cagliari: Approvazione Progetto Esecutivo (Rete stradale dell'area metropolitana di Cagliari - Realizzazione dei lavori relativi agli interventi di breve periodo sul viale Marconi).

Comune di Selargius: l'intervento sullo svincolo Is Pontis Paris è finalizzato al miglioramento delle condizioni di accesso veicolare alla città di Selargius nonché al miglioramento delle condizioni di sicurezza dello svincolo stradale, compresi i primi necessari interventi di mitigazione del rischio idraulico nei tratti terminali del Riu Mortu e del Riu Nou.

Il progetto complessivo di riqualificazione del Viale Marconi, costituito dai vari stralci delegati alle singole Amministrazioni Comunali (Cagliari, Quartucciu, Quartu S.E. e Selargius) è attualmente in fase di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza regionale.

Completamento opere idrauliche a protezione del centro abitato sul Riu Nou

Delib. GC 187 del 28/12/2017: Approvazione Progetto Preliminare e Studio di compatibilità idraulica, ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PAI, approvato dall'ADIS con Det. n°8929 del 15.11.2017.

Descrizione intervento: L'intervento prevede la sistemazione idraulica dell'alveo del Rio nel tratto compreso tra lo sbocco dal tombinamento in via Venezia in prossimità dell'incrocio con la via Torino, fino ai limiti comunali, per una lunghezza complessiva di 950 m. Per tutto lo sviluppo verranno eseguite anzitutto operazioni di pulizia e di ripristino delle quote arginali deteriorate; nella zona centrale della sezione verrà ripristinata la savanella a sezione trapezia in cls; sulla parte restante del fondo e lungo la fascia inferiore

delle sponde verranno posati materassi metallici tipo Reno; infine lungo gli argini, a partire dai materassi metallici e sino ad arrivare al ciglio, è in progetto la stesa di geostuoia per il rafforzamento delle sponde. Il canale risale agli inizi del 1900 e fu realizzato per permettere la raccolta delle acque meteoriche che, sino ad allora, erano prive di una sede appropriata su cui poter scorrere, creando ingenti danni e pericoli alla popolazione selargina. Ad oggi il canale si presenta per un tratto tombato con sezione rettangolare e per il restante tratto con una sezione trapezoidale sagomata in terra.

Realizzazione di 14 alloggi a cura di AREA

Nell'ambito del Contratto di Quartiere II (CQ2) di cui si è fatto cenno sopra è prevista la realizzazione di 14 alloggi nel quartiere S. Lucia a cura di AREA. Allo stato attuale i lavori sono in corso.

Vd. informazioni già riportate sopra (sottoparagrafo 5.4) nell'ambito del Contratto di Quartiere II (CQ2).

6. PROCESSO PARTECIPATIVO

6.1 Scelta del metodo

In considerazione dei tempi e delle risorse a disposizione si è optato per l'organizzazione di tre incontri pubblici con la cittadinanza e, nel caso di adesione all'iniziativa da parte di privati, a vari incontri tecnici per verificare e definire gli interessi convergenti sugli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in generale e del bando regionale relativi ai Programmi Integrati per il Riordino Urbano in particolare.

Il calendario delle assemblee, pubblicato nel sito istituzionale del Comune il 18 gennaio e divulgato mediante affissione di manifesti nelle sedi di maggior afflusso e pubblicazione sul profilo facebook del Comune, ha previsto a distanza di una settimana l'una dall'altra:

- la scelta del quartiere (24 Gennaio 2018);
- l'analisi dei bisogni dei residenti soddisfabili grazie ai servizi da attuare nel quartiere (31 Gennaio 2018);
- la presentazione del progetto per eventuali modifiche (7 Febbraio 2018).

6.2 Prima Assemblea Pubblica

Hanno partecipato due Assessori, diversi Consiglieri, due tecnici comunali e alcuni cittadini.

Nel corso della prima assemblea sono state analizzate le caratteristiche dei 5 quartieri e in particolare quelle delle relative aree S per cogliere le potenzialità del Programma Integrato che le avrebbe dovute racchiudere. Le ipotesi e le valutazioni si sono concentrate prevalentemente su due quartieri: Su Planu e Paluna-Su Tremini de Baxiu.

Secondo quanto emerso dalle analisi condotte dall'ufficio l'ambito che presenta presentata maggiori possibilità di ottenere il finanziamento è quello di Su Planu, in quanto presenta:

- piena disponibilità di vaste aree da parte dell'amministrazione comunale necessitanti di intervento;
- diversi interventi in atto a cura dell'amministrazione comunale selargina e non solo;
- elevato numero di residenti che potrebbero beneficiare dell'attuazione del progetto.

Da parte dei partecipanti sono state avanzate le seguenti proposte:

- realizzazione di un polo culturale nell'area S4 di Via delle Camelie, partendo dalla considerazione che la località di Su Tremini de Baxiu e il Piano di Zona Paluna San Lussorio sono privi di servizi;

Programma Integrato Servizi Selargius

- realizzazione di nuovi impianti sportivi in aree del centro abitato principale al fine di poter scindere le due attività (calcio ed atletica) attualmente coesistenti nell'impianto sportivo in località Santa Lucia, intitolato al Generale Porcu;
- realizzazione di un polo culturale/artistico in località Paluna;
- la Presidente della Consulta degli anziani di Selargius, partendo dalle origini dell'insediamento di Su Planu, ha rappresentato la necessità di avere nel quartiere un centro integrato per anziani autosufficienti, che non sia solo una sala riunioni, per le quali si potrebbe utilizzare il salone del Parco dei bimbi, ma un vero centro come quello di via Solferino, nel centro storico di Selargius, dove gli anziani si possano incontrare per varie attività;
- utilizzo dell'area in Via Bixio adiacente alla scuola;
- i rappresentanti dei proprietari della sottozona G2.1 di PUC in località Su Planu (area denominata Tennis Club) hanno comunicato che già da tempo stanno progettando la riqualificazione del proprio complesso sportivo, per dare risposta anche alla previsione del PUC, in base alla quale, l'incremento volumetrico è subordinato al rispetto dei principi dell'originaria convenzione degli anni 80 che garantiva servizi ai residenti;
- i proprietari di un grande lotto privato, nell'Unità di Intervento 1 del PRU, hanno manifestato il proprio interesse alla riqualificazione, trasferendo l'attività artigianale attualmente esistente, non più consona al contesto urbano fortemente caratterizzato dalla residenzialità. Si sono mostrati disponibili ad accelerare questo processo in caso di possibilità di incrementi volumetrici.

Alla fine è stato individuato il quartiere Su Planu, pertanto è stata comunicata la sede della seconda assemblea, presso una struttura comunale ubicata nello stesso quartiere, con avviso pubblicato sul sito istituzionale il 26 gennaio e affissioni concentrate in particolare a Su Planu.

6.3 Seconda Assemblea Pubblica

Hanno partecipato il Sindaco, un Assessore, due tecnici comunali e oltre 30 cittadini.

Durante l'incontro sono state condivise e in alcuni casi chiarite le carenze nei servizi e nelle infrastrutture del quartiere (stato di abbandono della Via Simon Mossa, tempi di realizzazione del collegamento tra la Via Simon Mossa e la Via Metastasio, necessità di parcheggi pubblici in Via Metastasio, sezioni stradali strette con presenza di troppi cul de sac non agevoli per la circolazione sia veicolare che pedonale, percezione negativa del quartiere arrivando dalla SS 131 dir, pascolo di pecore nel quartiere, manutenzione del parco pubblico di Piazza Boiardo, presenza di una buca stradale che vien riparata in continuazione in Via Araolla angolo Via Loni e necessità di manutenzione della Via Araolla in cui il traffico è aumentato a seguito della realizzazione della rotatoria all'angolo con la Via Peretti ed eliminazione dell'impianto semaforico nella stessa via all'angolo con la Via Montanaru).

Sono state ascoltate le richieste emerse dal territorio, definendo il perimetro del Programma, interessante prevalentemente il Piano di Risanamento Urbanistico, e definendo le destinazioni d'uso delle aree pubbliche, in particolare quella di una grande area su cui progettare un centro di aggregazione con un grande parco intorno, previa riclassificazione in S2 di 3 aree S3 adiacenti relative ad altrettante Unità di Intervento del Piano di Risanamento Su Planu. Sono state fatte alcune ipotesi sulle diverse attività che si potrebbero svolgere nella struttura pubblica. I proprietari di un lotto privato in corso di costruzione, in adiacenza all'area su cui è stata prevista la realizzazione del centro di aggregazione, hanno proposto la manutenzione del parco pubblico al contorno.

Sono state fatte inoltre delle proposte specifiche riguardo alle aree S3 (giochi per i bambini, attrezzi sportivi, area riservata ai cani, per evitare che vengano portati nei restanti parchi del quartiere).

Infine sono stati chiesti alcuni chiarimenti sulle modalità di partecipazione dei privati al Programma Integrato e sui benefici per la cittadinanza a seguito della partecipazione dei privati.

6.4 Terza Assemblea Pubblica

Hanno partecipato un Assessore, tre Consiglieri, quattro tecnici comunali e una quindicina di cittadini.

E' stato illustrato l'intero progetto delle aree pubbliche tra cui le caratteristiche del fabbricato destinato a centro di aggregazione, progettato con un occhio attento ai costi di gestione, grazie ad importanti accorgimenti che consentiranno notevoli riduzione dei consumi energetici, nonché la previsione di un punto ristoro da dare in gestione al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario.

Sono state illustrate alcune caratteristiche degli interventi privati inseriti nel programma mettendo in evidenza i benefici per la collettività. Ad esempio l'intervento del Tennis Club consentirebbe di risolvere il problema della carenza di parcheggi per gli utenti della struttura che si ripercuote nel quartiere residenziale, oppure il rumore dovuto ad alcune attività all'aperto, fonte di disturbo per i residenti nell'intorno, verrebbe risolto con la realizzazione di volumi per poterle svolgere all'interno.

Grazie agli oneri di urbanizzazione derivanti dagli interventi privati si potranno risolvere alcuni problemi evidenziati nella viabilità o altre opere funzionali.

Gli interventi si sono concentrati prevalentemente sulle modalità e tempi per la realizzazione delle opere per i privati.

6.5 Esiti del processo partecipativo

Il processo partecipativo ha prodotto quanto segue:

1. scelta dell'ambito di intervento del Programma Integrato;
2. definizione delle destinazioni delle aree pubbliche da attuare (a tal proposito si evidenzia il contributo inserito nell'elaborato 19 *"Documenti processo partecipativo e partenariato"* - prot. in ingresso n°5122 del 5 febbraio 2018 - riguardo alla scelta di prevedere la realizzazione di un centro di aggregazione);
3. partecipazione di privati proprietari di lotti inclusi nel perimetro del Programma con vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di maggiori cessioni di aree per Standard pubblici e incremento degli oneri di urbanizzazione (vd. elaborati da 9 a 14 per il dettaglio di ognuno degli interventi privati ed elaborato 19 *"Documenti processo partecipativo e partenariato"*);
4. attuazione di tre aree per Standard pubblici a cura e spese di due privati anche in caso di esito negativo del Programma, ossia non aggiudicazione del finanziamento (vd. elaborati 9 e 11 per il dettaglio).

7. APPROFONDIMENTO DELL'ANALISI SUL QUARTIERE SU PLANU

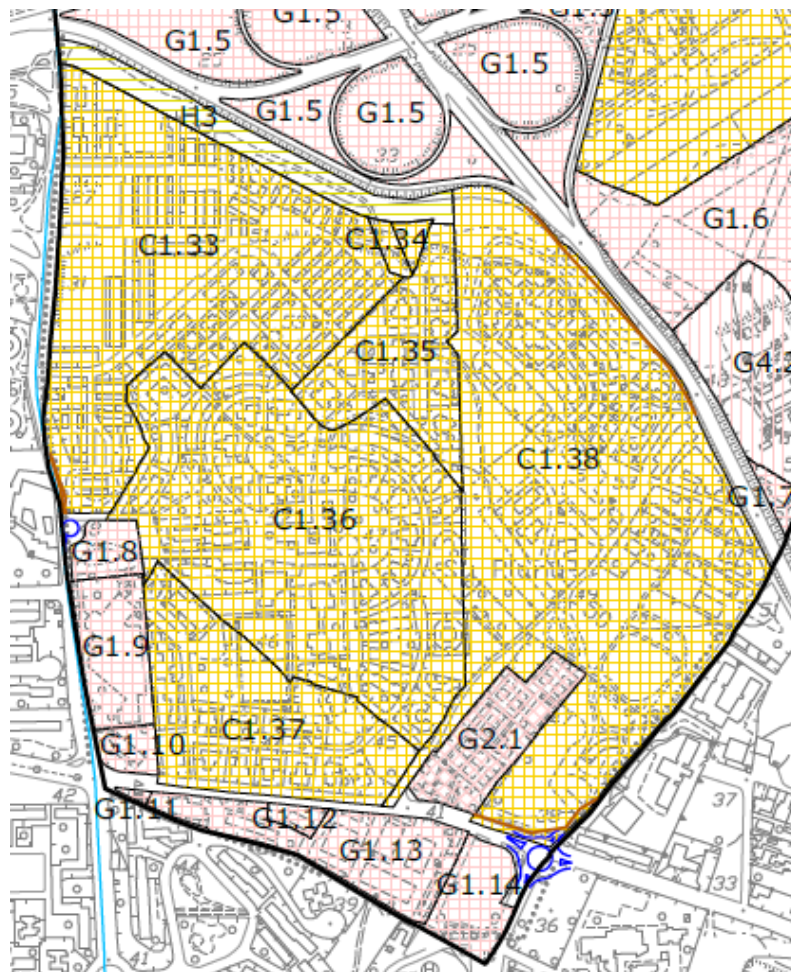
7.1 Descrizione

La principale strada di accesso alla città di Cagliari è la S.S.131 che mostra agli automobilisti in ingresso al capoluogo il quartiere selargino denominato Su Planu, adiacente ai quartieri cagliaritari Bingia Matta e Mulinu Becciu.

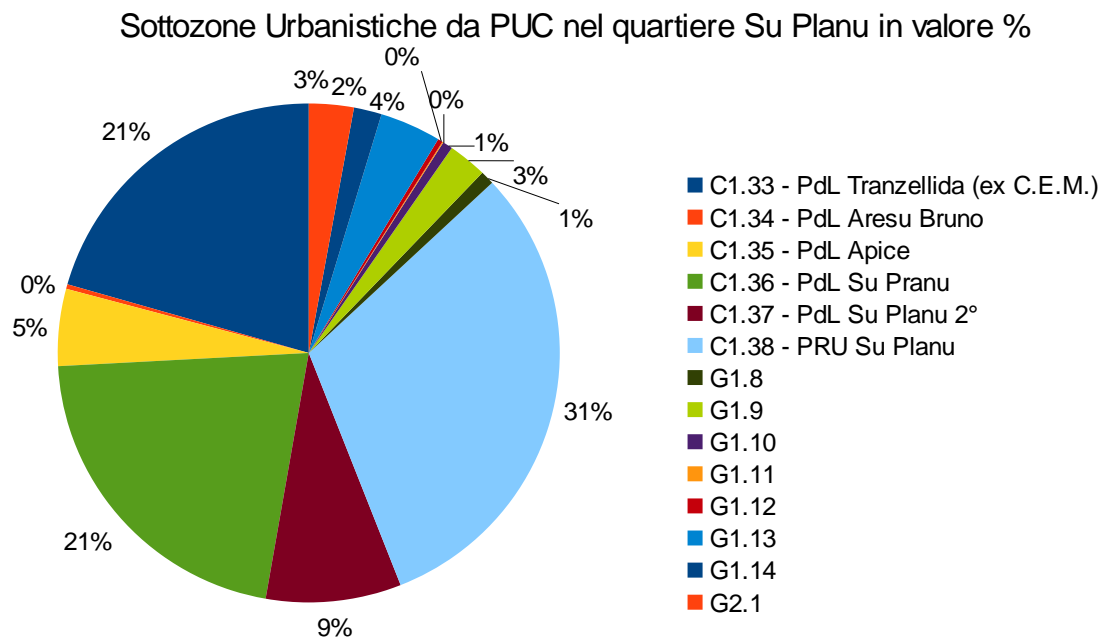
Esistono circa 15m di dislivello tra la quota della strada statale realizzata in trincea e la quota del terreno su cui sono realizzati i primi palazzi visibili del quartiere Su Planu, di 5 o di 8 piani fuori terra.

Il dislivello di 15 m, interessato da una scarpata quasi del tutto priva di vegetazione, sommato all'altezza dei fabbricati, produce un impatto visivo negativo del quartiere selargino che si ripercuote anche sulla città di Cagliari.

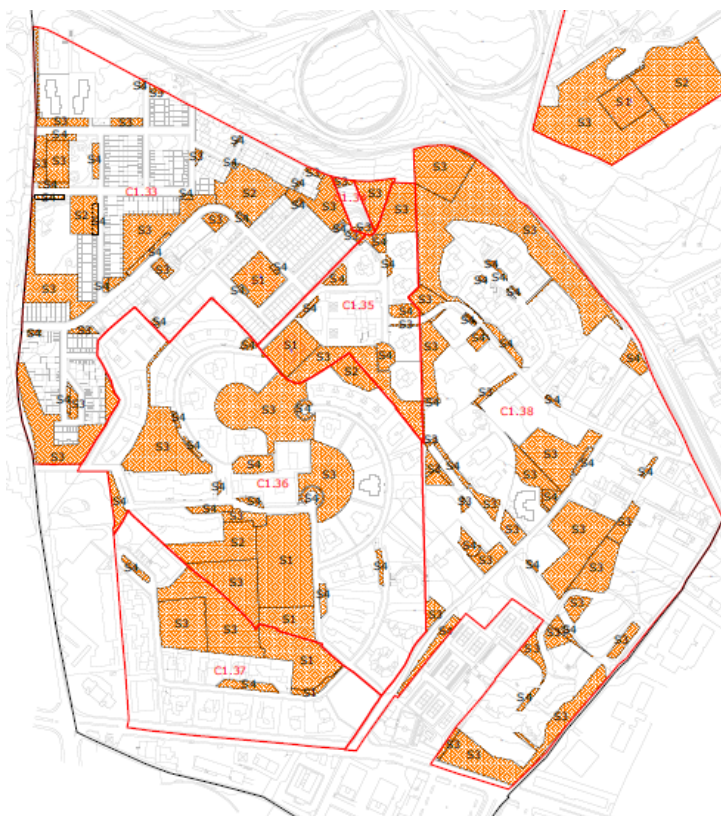
Si sottolinea anche in questo paragrafo la differenza fra le due parti del quartiere: una realizzata prevalentemente negli anni ottanta mediante piani di lottizzazione di iniziativa privata del tutto attuati e l'altra realizzata a partire dagli anni novanta e ancora non del tutto attuata, pianificata mediante un piano di risanamento urbanistico, suddiviso in 11 unità di intervento.



Stralcio Elab. 4 del PUC - Zonizzazione



La superficie interessata dai 5 piani di lottizzazione è pari al 56% della superficie territoriale, mentre da solo il Piano di Risanamento è pari al 31%. La Sottozona G2.1 (area denominata Tennis Club) è il 3%, pertanto il restante 10% sono sottozona G1.



Stralcio Elab. 11 del PUC – Aree per standard nelle sottozone C1 di Su Planu

Programma Integrato Servizi Selargius

Nella zona dei Piani di Lottizzazione sono presenti diversi servizi pubblici essenziali, tra cui spiccano per rilevanza le aree verdi, mentre nella seconda gli unici servizi pubblici realizzati sono alcuni parcheggi, seppure siano tante ed estese le aree acquisite al patrimonio comunale a seguito delle cessioni delle unità di intervento che per la maggior parte sono convenzionate.

Si riportano di seguito i dati riepilogativi da PUC delle varie aree per standard nel quartiere Su Planu.

<table> <tr><td>S1 di C1.33 (mq):</td><td>2.338,95</td></tr> <tr><td>S2 di C1.33 (mq):</td><td>5.279,39</td></tr> <tr><td>S3 di C1.33 (mq):</td><td>22.037,59</td></tr> <tr><td>S4 di C1.33 (mq):</td><td>2.922,95</td></tr> <tr><td>di cui:</td><td></td></tr> <tr><td>S attuate (mq):</td><td>6.507,46</td></tr> <tr><td>S non attuate (mq):</td><td>26.071,42</td></tr> </table>	S1 di C1.33 (mq):	2.338,95	S2 di C1.33 (mq):	5.279,39	S3 di C1.33 (mq):	22.037,59	S4 di C1.33 (mq):	2.922,95	di cui:		S attuate (mq):	6.507,46	S non attuate (mq):	26.071,42	<table> <tr><td>S3 di C1.34 (mq):</td><td>447,43</td></tr> <tr><td>di cui:</td><td></td></tr> <tr><td>S attuate (mq):</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>S non attuate (mq):</td><td>447,43</td></tr> </table>	S3 di C1.34 (mq):	447,43	di cui:		S attuate (mq):	0,00	S non attuate (mq):	447,43				
S1 di C1.33 (mq):	2.338,95																										
S2 di C1.33 (mq):	5.279,39																										
S3 di C1.33 (mq):	22.037,59																										
S4 di C1.33 (mq):	2.922,95																										
di cui:																											
S attuate (mq):	6.507,46																										
S non attuate (mq):	26.071,42																										
S3 di C1.34 (mq):	447,43																										
di cui:																											
S attuate (mq):	0,00																										
S non attuate (mq):	447,43																										
<table> <tr><td>S1 di C1.35 (mq):</td><td>2.660,35</td></tr> <tr><td>S3 di C1.35 (mq):</td><td>7.082,46</td></tr> <tr><td>S4 di C1.35 (mq):</td><td>2.267,43</td></tr> <tr><td>di cui:</td><td></td></tr> <tr><td>S attuate (mq):</td><td>8.687,51</td></tr> <tr><td>S non attuate (mq):</td><td>3.322,73</td></tr> </table>	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	<table> <tr><td>S1 di C1.36 (mq):</td><td>10.018,80</td></tr> <tr><td>S2 di C1.36 (mq):</td><td>4.789,10</td></tr> <tr><td>S3 di C1.36 (mq):</td><td>21.338,82</td></tr> <tr><td>S4 di C1.36 (mq):</td><td>4.045,52</td></tr> <tr><td>di cui:</td><td></td></tr> <tr><td>S attuate (mq):</td><td>40.187,58</td></tr> <tr><td>S non attuate (mq):</td><td>4,66</td></tr> </table>	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
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																										
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																										
<table> <tr><td>S1 di C1.37 (mq):</td><td>4.720,92</td></tr> <tr><td>S3 di C1.37 (mq):</td><td>9.501,86</td></tr> <tr><td>S4 di C1.37 (mq):</td><td>971,44</td></tr> <tr><td>di cui:</td><td></td></tr> <tr><td>S attuate (mq):</td><td>15.194,22</td></tr> <tr><td>S non attuate (mq):</td><td>0,00</td></tr> </table>	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	<table> <tr><td>S3 di C1.38 (mq):</td><td>48.270,37</td></tr> <tr><td>S4 di C1.38 (mq):</td><td>5.211,36</td></tr> <tr><td>di cui:</td><td></td></tr> <tr><td>S attuate (mq):</td><td>2.982,83</td></tr> <tr><td>S non attuate (mq):</td><td>50.498,90</td></tr> </table>	S3 di C1.38 (mq):	48.270,37	S4 di C1.38 (mq):	5.211,36	di cui:		S attuate (mq):	2.982,83	S non attuate (mq):	50.498,90				
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																										
S3 di C1.38 (mq):	48.270,37																										
S4 di C1.38 (mq):	5.211,36																										
di cui:																											
S attuate (mq):	2.982,83																										
S non attuate (mq):	50.498,90																										

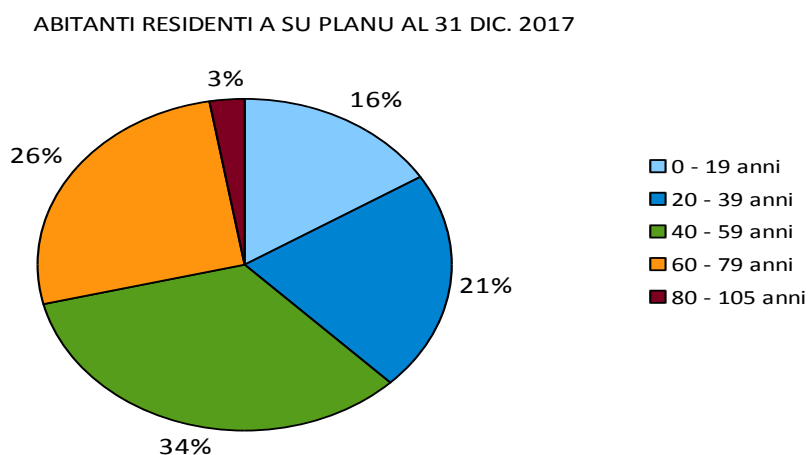
Considerato che per le aree S3 del Piano di Lottizzazione Tranzellida (C1.33) è stato approvato il progetto definitivo-esecutivo a dicembre 2017, le stesse verranno attuate a breve, pertanto il dato che spicca sono le vaste aree non attuate nel PRU Su Planu (C1.38).

Le sezioni stradali della parte più consolidata, unite alla presenza di molti cul de sac e all'aumento del traffico veicolare dei giorni nostri (assai improbabile quaranta anni fa), creano disagi ai residenti, come sottolineato nel corso dell'incontro pubblico del 31 gennaio 2018 dai partecipanti. Anche nel PRU sono presenti diversi cul de sac che creano problemi analoghi. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale ha stanziato i fondi per la realizzazione del collegamento tra la Via Metastasio (nel PdL Apice) e la Via Simon Mossa (nel PRU) eliminando in entrambi il cul de sac e creando una connessione stradale molto voluta dagli abitanti dell'intero quartiere.

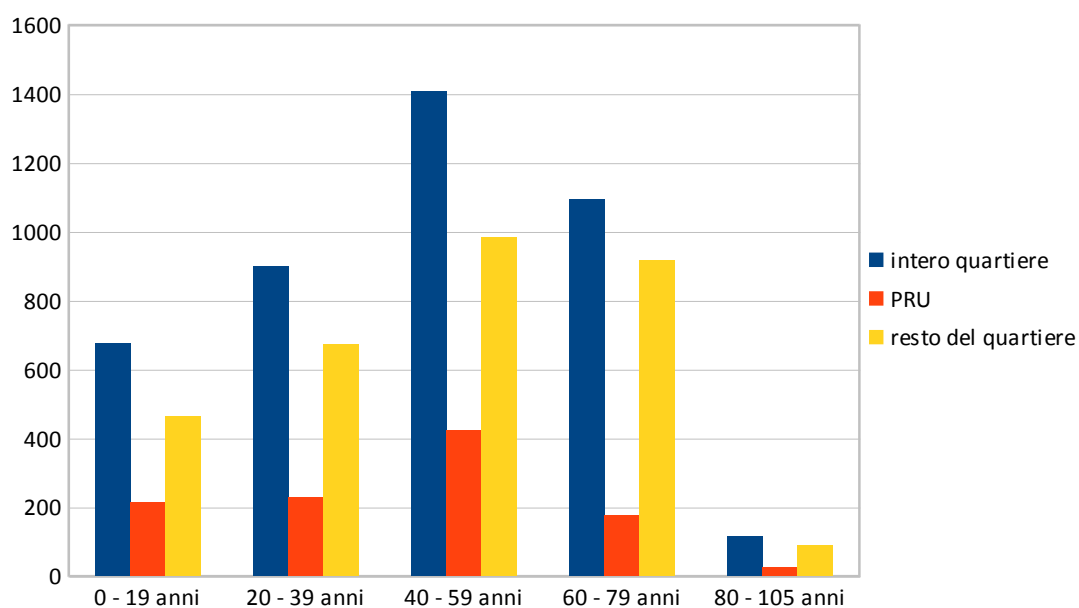
7.2 Popolazione residente

Al 31 dicembre 2017 i residenti nell'intero quartiere Su Planu erano 4.188 di cui 1.065 nel Piano di Risanamento, cioè il 25%. Il numero di famiglie totali erano 1.858 di cui 499 nel Piano di Risanamento, cioè il 27%.

La suddivisione per fasce d'età nell'intero quartiere è mostrata nel seguente grafico:



La suddivisione per fasce d'età è ripartita nel quartiere come segue:



7.3 Aree verdi

Nell'XI Rapporto -edizione 2015- *Qualità dell'ambiente urbano*, a cura del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, i dati relativi all'anno 2013 sul verde pubblico per le 85 città campione, mostrano che:

- i valori medi sono inferiori al **5%** per 69 città su 85;
- il verde pro capite in quasi la metà delle città risulta superiore ai **30 mq/ab.**

Il verde incolto raggiunge buone percentuali in 21 città, soprattutto del sud e isole, quindi può essere visto come un patrimonio da valorizzare a cura delle amministrazioni locali.

Il Comune di Selargius dal canto suo sulla base dei dati del PUC registra i seguenti valori:

- aree destinate a verde pubblico pari al **4,13 %** rispetto all'intero territorio comunale;
- verde pro capite pari a **37,66 mq/ab** (oppure a **27,43mq/ab** se si considerano le zone di nuova espansione del PUC).

Nel dettaglio si riportano di seguito i dati del PUC da cui sono stati tratti i suddetti valori, specificando che le aree standard S3 delle zone di nuova espansione sono tratte dai progetti guida del PUC:

superficie comunale (mq):	26.695.308,35
residenti al 31 dic 2017 (n.):	29.259
di cui:	mq
S3 di Zona A e di Zona B:	335.639,98
S3 di Zona C con pianificazione attuativa (sottozona C1):	407.824,60
S3 di Zona D con pianificazione attuativa (sottozona D2.1):	58.980,43
S3 di Zona C nuove espansioni (sottozona C3):	22.259,66
S3 di Zona D nuove espansioni (sottozona D2.7):	56.796,71
S3 di Zona G nuove espansioni (sottozona G1.4-G1.6-G1.18-G1.36):	220.268,51
Tot S3 previste nel PUC:	1.101.769,89

Il quartiere Su Planu presenta i seguenti valori:

- aree destinate a verde pubblico pari al 20,67 % rispetto all'intera superficie territoriale dei Piani attuativi di zona C interessati, valore che arriva a **25,95%** se si considera anche la sottozona G2.1 (area denominata Tennis Club) destinata nel PUC a strutture per lo sport e il tempo libero, secondo codifica del PPR;
- verde pro capite pari a 23,22 mq/ab, oppure a **30,12mq/ab** se si considera la sottozona G2.1 del PUC, area denominata Tennis Club, quindi ben al di sopra della quantità minima stabilita per legge pari a 9mq/ab.

Nel dettaglio si riportano di seguito i dati del PUC da cui sono stati tratti i suddetti valori:

superficie delle Zone C di Su Planu (mq):	525.857,04
superficie delle Zone C di Su Planu e della G2.1 (Tennis Club) (mq):	543.340,85
residenti a Su Planu al 31 dic 2017 (n.):	4.188
S3 di C1.33 - PdL Tranzellida (ex C.E.M.) (mq):	22.037,59
S3 di C1.34 - PdL Aresu Bruno (mq):	447,43
S3 di C1.35 - PdL Apice (mq):	7.082,46
S3 di C1.36 - PdL Su Pranu (mq):	21.338,82
S3 di C1.37 - PdL Su Planu II (mq):	9.501,86
S3 di C1.38 - PRU Su Planu (mq):	48.270,37
Tot S3 di Zona C (mq):	108.678,53
G2.1 (mq):	17.483,82
Tot Aree destinate a verde (mq):	126.162,35

Considerato che sia a livello nazionale che a livello comunale tra le aree destinate a verde pubblico una buona fetta è allo stato di area incolta si può evidenziare come nel quartiere Su Planu tali aree verrebbero ad essere quasi completamente annullate nel caso di attuazione del Programma Integrato e si otterrebbe il risultato di un nucleo residenziale con parametri molto elevati relativi ad aree realmente fruibili, con tutto ciò che ne consegue in termini di miglioramento della qualità della vita per i residenti.

7.4 Adozione aree verdi

Già dall'anno 2008 il Comune di Selargius ha messo in atto azioni concrete finalizzate al coinvolgimento dei cittadini per il miglioramento della qualità della vita urbana.

Infatti, con Deliberazione di Giunta Comunale n°89 del 24/07/2008, sono stati approvati il progetto e i criteri generali attuativi per la realizzazione della campagna denominata "Verde Comune", consistente nella riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi comunali, affidate a tale scopo "in adozione" a soggetti privati.

La Deliberazione parte dai seguenti assunti:

- importanza che il sistema delle aree verdi cittadine riveste per la qualità della vita urbana, a cui contribuisce con funzioni climatico-ecologiche, urbanistiche, paesaggistiche e sociali, costituendo pertanto una componente essenziale per la salute pubblica come elemento migliorativo del microclima;
- presenza di numerose aree di proprietà comunale, di piccola o modesta estensione, con destinazione a verde pubblico nel tessuto urbano;
- le suddette aree non sono utilizzabili ad altri fini se non a quello dell'abbellimento e arricchimento con essenze floreali e/o arboree, prato verde, alberatura di ridotte dimensioni;
- alcune delle predette aree versano in stato di incuria, per l'impossibilità dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla totalità degli interventi di manutenzione, riqualificazione e valorizzazione del verde urbano, vista anche la carenza di fondi di bilancio a disposizione per tale finalità;
- rilevanza culturale della conservazione e valorizzazione del verde cittadino quale patrimonio ambientale e culturale legato all'identità dei luoghi;
- rilevanza strategica della riqualificazione del verde cittadino in coerenza con uno sviluppo urbano sostenibile;
- rilevanza educativa del coinvolgimento e responsabilizzazione della popolazione, nell'ambito di una politica che privilegi la "cittadinanza attiva";
- rilevanza economica degli interventi di volontariato, sostitutivi o integrativi dell'intervento pubblico nella manutenzione del verde.

L'approvazione del progetto e dei criteri generali attuativi della campagna "Verde Comune" consiste nel dettaglio in:

1. un'attività di manutenzione delle aree pubbliche già sistemate a verde dal Comune oppure nella sistemazione di nuove aree pubbliche da destinare a verde con relativa manutenzione. Le aree suscettibili di "adozione" devono essere di piccole dimensioni e comunque non interessate da interventi già programmati dall'Ente;

2. esame proposte privati mirate a interventi sulle aree destinate a verde pubblico; potranno essere accolte anche le iniziative attraverso le quali gli operatori commerciali potranno proporre di decorare le aree pubbliche antistanti i loro esercizi con vasi fioriti, a condizione che tale possibilità non interferisca con l'uso corretto dell'area pubblica;
3. per soggetti privati si intende: cittadini singoli od associati, che dichiarino di volersi associare allo scopo di gestire l'intervento di adozione; associazioni di volontariato, culturali, sportive, anche non riconosciute formalmente; istituti scolastici o singole classi; condomini; imprese e/o attività economico-commerciali in genere;
4. l'iniziativa progettuale strategica verrà adeguatamente pubblicizzata sulla base del principio di non discriminazione da apposito avviso, come pure l'istruttoria e l'affidamento avverrà nel rispetto dell'art.12 L.241/90 e ss.mm.e ii. nel rispetto dei criteri generali contenuti nel presente atto;
5. i soggetti interessati dovranno presentare apposita istanza di adozione, nella quale saranno indicati: l'area interessata, gli interventi proposti (progettazione e/o realizzazione e/o gestione e/o cura del verde), l'elenco delle persone coinvolte nell'intervento, l'indicazione del responsabile del rapporto di adozione;
6. le forme di proposta di collaborazione di cittadinanza attiva potranno essere le seguenti: manutenzione e gestione dell'area, pulizia e rimozione di rifiuti, potatura delle specie arboree esistenti, concimazione, controllo e pulizia delle erbe infestanti, eventuale piantumazione (previo accordo coi competenti uffici comunali), esecuzioni di laboratori gratuiti di botanica e giardinaggio, educazione al corretto uso del verde;
7. l'accordo di adozione potrà concernere una o più delle suddette forme di gestione. Il contenuto specifico di ogni singola tipologia di intervento e le modalità di attuazione e esecuzione saranno contenute nella convenzione che recherà il titolo: "Affidamento in adozione di aree verdi pubbliche appartenenti al patrimonio comunale"; detta convenzione sarà predisposta e sottoscritta dal Dirigente dell'Area 9, previa correlata determinazione, in stretta connessione e collaborazione coi Direttori delle Aree 5,7 e 8;
8. il concorso dell'Amministrazione comunale consisterà nella sistemazione, all'interno delle aree interessate, di cestini getta rifiuti e relativo svuotamento, nell'assicurare l'approvvigionamento idrico necessario alla sopravvivenza del verde e nell'esenzione da oneri derivanti dalla produzione (e successivo smaltimento) di rifiuti conseguenti all'intervento. Resta esclusa ogni erogazione, a qualsiasi titolo e di qualsiasi natura, di risorse finanziarie per fornitura materiali o remunerazione o rimborsi ai privati attuatori dell'intervento, come pure ogni genere di responsabilità eventualmente derivante a persone e/o cose;
9. si da atto che il presente progetto e obiettivo strategico, stante l'organizzazione attuale dell'Ente, ricade nella competenza delle aree 9,5,7 e 8, come di seguito precisato;
10. l'affidamento in adozione avverrà a seguito di istruttoria compiuta dal responsabile del procedimento, individuato dal Direttore d'Area competente (A9) unitamente a figure professionali delle aree connesse. L'istruttoria, che dovrà compiersi entro 15 giorni dalla data di presentazione della richiesta di adozione, valuterà l'idoneità dell'area, la qualità dell'intervento proposto, l'idoneità del soggetto richiedente;

11. in caso di concorso di più richieste sulla medesima area, la scelta del soggetto sarà effettuata tenendo conto della proposta di intervento e delle modalità di gestione; della vicinanza all'area alla sede del richiedente, con priorità per istituti scolastici o singole classi; dei mezzi e del personale che si prevede nell'intervento; infine, potrà tenersi conto della priorità nella presentazione della richiesta e qualora permangano eguali requisiti si procederà a sorteggio;
12. i soggetti privati dovranno, con la diligenza del "buon padre di famiglia" e con la ragionevole accuratezza e consapevolezza della natura del bene affidato di proprietà dell'intera Comunità, impegnarsi nella realizzazione degli interventi con continuità, prestando la loro opera in conformità a quanto stabilito nella convenzione di affidamento in adozione. Eventuali impedimenti e difficoltà all'effettuazione o prosecuzione dell'intervento dovranno essere tempestivamente segnalati all'Amministrazione comunale;
13. le aree verdi concesse in adozione manterranno le funzioni ad uso pubblico, in base alla destinazione urbanistica. Il soggetto privato assegnatario dovrà consentire il libero accesso alle medesime e, in caso siano recintate, dovrà assicurare l'apertura e la chiusura degli accessi secondo gli orari che saranno indicati nella convenzione di adozione;
14. tutte le eventuali opere, spontaneamente e a totale carico finanziario, ossia senza alcun opere per l'Ente, realizzate dal soggetto affidatario, previa autorizzazione, sull'area data in adozione diverranno di proprietà comunale allo scadere della convenzione;
15. la durata della collaborazione di attuazione dei singoli progetto-intervento di adozione sarà specificata nella convenzione e non potrà essere di durata superiore ai cinque anni. Alla scadenza, sarà possibile il rinnovo della gestione, sulla base di apposita richiesta avanzata dal privato interessato almeno un mese prima della scadenza. L'Amministrazione comunale potrà interrompere il rapporto e revocare l'adozione in ogni momento con un preavviso di trenta giorni, fatti salvi i casi di urgenza. I soggetti privati potranno recedere dalla convenzione, dando preavviso scritto con almeno tre mesi di anticipo;
16. la convenzione di adozione sarà risolta di diritto, con effetto immediato, quando l'area non venisse mantenuta secondo gli accordi assunti e, comunque, in buono stato; oppure, qualora venisse inibito, o comunque ostacolato in qualsiasi modo l'uso pubblico;
17. nella convenzione contenente l'accordo per l'affidamento in adozione verrà indicato l'ufficio competente a svolgere i controlli sulla buona esecuzione dell'intervento;
18. al momento della consegna dell'area, dovrà essere redatto apposito verbale di stato di consistenza con descrizione specifica dello stato dei luoghi, che dovranno essere resi alla scadenza, eventualmente, migliorati, come da verbale di consegna;
19. gli adottanti saranno autorizzati ad esporre, nelle aree adottate, una targa di ringraziamento, fornita dall'Amministrazione comunale, di dimensioni di cm 40 x cm 20, di metallo di color verde scuro e scritta gialla, sulla quale sarà apposta la dicitura "Il comune di Selargius a nome dell'intera collettività ringrazia il cittadino attivo per l'adozione e la cura di questo verde".

Nel rispetto delle modalità e condizioni di adozione indicate nella suddetta deliberazione di G.C. l'Area 5 del Comune di Selargius ha rilasciato parere favorevole di conformità urbanistica in merito alle istanze di seguito elencate ricadenti nel perimetro del Programma Integrato:

N.	ESTREMI ISTANZA	Rif. Catastali Comune di Selargius, Foglio 42 particelle:
1	Prot.n. 37310 del 12/10/2017	2402 (parte)
2	Prot.n. 25385 del 12/08/2013	2442 (parte)-2435-2428-2424-2420-2416-2412-2408
3	Prot.n. 15486 del 17/05/2013	2402 (parte)
4	Prot.n. 25812 del 24/08/2012	2442 (parte)
5	Prot.n. 36326 del 27/12/2008	2442 (parte)

Trattasi di porzioni di aree per standard S3 del PRU Su Planu, tra Via Araolla e Via Peretti, oggetto di recenti interventi per la realizzazione della rotatoria per l'accesso all'ospedale Brotzu. A seguito di tali lavori l'area destinata a verde pubblico è stata suddivisa in due porzioni (una su Via Araolla e l'altra su Via Peretti). La prima a sua volta di fatto è suddivisa in 2 porzioni separate da un accesso carrabile.

7.5 Miglioramento qualità del contesto grazie al Programma Integrato

Se si considera che il Programma Integrato consentirà di aumentare ulteriormente la quantità di verde pubblico, grazie alle maggiori cessioni da parte dei privati aderenti al progetto, si intuisce quanto il quartiere in questione potrà beneficiare in termini di trasformazione delle aree attualmente incolte e anche in termini di aumento della già molto buona disponibilità di aree verdi, facendo il confronto con le restanti realtà nazionali.

Il perimetro del Programma Integrato interessa un'area di oltre 19 ettari pari al 35% della superficie territoriale comprendente tutti i piani attuativi di Zona C presenti nel quartiere e la sottozona G2.1 (Tennis Club).

Le aree destinate per standard pubblici che verrebbero attuate grazie al Programma Integrato superano i 4 ettari, suddivisi in 39.694 mq aree S a cura dell'Amministrazione Comunale (vd. Elab. 8) e 3.788 mq adiacenti al Tennis Club a cura di privati (vd. Elab.9). Tra queste aree un lotto di quasi 1 ettaro è destinato ad S2 con la previsione di realizzare un centro di aggregazione polifunzionale inserito in un parco urbano, oltre 3 ettari sono destinati a verde pubblico e poco più di 3 mila metri quadrati sono destinati a parcheggi pubblici.

Le aree private che verranno riqualificate grazie al Programma Integrato in totale sono pari a 28.185 mq suddivisi praticamente in 3 tasselli: uno è il grande lotto del Tennis Club (1,8 ha circa), un altro è un grande lotto nell'unità di intervento 1 del PRU (0,4 ha circa) e il terzo è l'intera unità di intervento 5.2 del PRU comprendente 3 lotti edificati attuali che in progetto diverranno 4 lotti di cui uno destinato ad edilizia economica (0,6 ha circa).

7.6 Centro di aggregazione per Su Planu

I centri di aggregazione sociale di cui all'art. 27 della L.R. 4/1988 sono disciplinati dal Regolamento di attuazione della L.R. 23/2005 (D.P.G.R. 14/02/1989 n. 12 integrato dal D.P.G.R. 23/08/1990 n. 145) e dalla D.G.R. 33/36 del 08/08/2013, resa definitiva dalla D.G.R. 50/17 del 03/12/2013 che stabilisce i requisiti generali comuni a tutte le strutture di cui al Regolamento di attuazione ed il dettaglio dei requisiti per ogni tipologia di struttura e che, pur non essendo pienamente operativa per alcuni elementi che ne condizionano la completa operatività, può essere utilizzata, su indicazione del Direttore Generale delle Politiche Sociali, come orientamento per le nuove strutture.

Come si evince dall'art. 27 su citato tali centri *“promuovono iniziative ed attività di aggregazione culturale, ricreativa, sportiva e di informazione. Essi, in particolare, si configurano come strutture di sostegno e di socializzazione rivolte alla generalità degli utenti ed, in specie, agli anziani, ai minori, agli handicappati ed ai soggetti a rischio di emarginazione e costituiscono i punti d'incontro per la vita della comunità nonché le strutture di riferimento per l'assistenza domiciliare. Possono comprendere servizi ed attività di ristoro e di segretariato sociale ed essere collegati con servizi a carattere culturale, scolastico, formativo e socio-sanitario. L'ubicazione dei centri deve essere tale da assicurare l'integrazione con la rete delle strutture e dei servizi culturali e socio-sanitari del territorio e favorire la partecipazione alla vita di relazione”*. L'art. 21 del Regolamento di attuazione della L.R. 23/2005, così come integrato dal D.P.G.R. 12/1989, riporta sostanzialmente il medesimo contenuto precisando che fra i servizi che tali centri devono garantire rientrano:

- 1) Iniziative dirette all'inserimento in attività socialmente utili, alla trasmissione di esperienze artigianali in via di estinzione ed al recupero di tradizioni culturali;
- 2) Attività di promozione di forme di associazionismo, anche a carattere cooperativo, volte a fini occupazionali o di solidarietà sociale;
- 3) Corsi finalizzati a fornire all'anziano, in vista del pensionamento, un adeguato supporto psicologico, sociale e sanitario, nonché le informazioni di carattere previdenziale ed assistenziale necessarie per affrontare la nuova condizione di vita.

Le funzioni di responsabile della struttura e di coordinatore delle attività vengono svolte da un operatore sociale affiancato da uno o più operatori sociali il cui numero varia in rapporto alle attività organizzative ed al numero dell'utenza prevista e da un addetto ai servizi generali.

Tali attività necessitano di autorizzazione al funzionamento rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

SITUAZIONE ATTUALE

Il Centro di Aggregazione Sociale di Su Planu si caratterizza rispetto agli altri due Centri (Vico Solferino e Via Pira) per il fatto che l'attività di animazione si svolge esclusivamente durante l'estate in concomitanza con la chiusura delle scuole. Tale decisione è stata il frutto di una riunione con le famiglie del quartiere per rispondere alle loro esigenze, in quanto durante la restante parte dell'anno i bambini sarebbero impegnati in molteplici attività di studio, sport e catechismo e non avrebbero tempo per frequentare anche il centro di aggregazione sociale. Tuttavia i genitori hanno mostrato di gradire l'opportunità offerta dall'amministrazione comunale e hanno chiesto di poter usufruire del servizio di animazione durante l'estate.

Sulla base di tale orientamento insieme all'equipe della cooperativa sociale Koinos, che gestisce le attività, sono state programmate le attività ludiche nel centro di aggregazione di Su Planu. L'articolazione prevede tre incontri alla settimana per n.4 ore al giorno.

Lo scorso anno gli iscritti al servizio di animazione ammontavano a n.50 bambini del quartiere, di cui n. 38 appartenenti alla fascia d'età 6-10 anni, frequentanti la scuola primaria e n. 12 ragazzi di età compresa tra gli 11 e 13 anni. Si precisa che tale servizio è totalmente gratuito e corrisponde a 12 ore settimanali per ciascun bambino.

Relativamente alle attività rivolte alla fascia adulti non si è riusciti ad organizzare alcuna attività. La motivazione di tale criticità appare essere ascrivibile al fatto che all'interno di tale centro opera l'associazione di volontariato Su Planu Soccorso che ha fissato stabilmente la propria sede. L'associazione, che svolge anche il servizio 118, ha l'uso di una stanza e un vano ripostiglio e utilizza anche un'altra sala per riporre le attrezzature. Questa attività, pur apprezzandone l'alto valore sociale, mal si concilia con una programmazione di attività di animazione all'interno del centro suddetto. Sarebbe auspicabile avere a

disposizione uno spazio esclusivo anche per poter programmare le attività in favore di minori senza la presenza di altri adulti estranei che non siano gli operatori addetti alle attività di animazione, oltre a promuovere delle attività che possano essere di interesse generale per la fascia adulti.

8. INTERVENTI COMUNALI

8.1 Interventi materiali

All'interno della grande cornice rappresentata dal perimetro del Programma Integrato, tenuto conto degli esiti del processo partecipativo, degli interventi privati proposti e in certi casi adeguati al caso specifico, previa variante urbanistica al Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu, è stato inserito lo studio progettuale di dettaglio delle aree per servizi pubblici comunali, ossia la proposta di realizzazione di:

- un centro di aggregazione con annesso parco attrezzato con giochi per i bambini;
- alcune aree per parcheggi pubblici;
- diverse aree sistemate a verde pubblico, tra cui sono stati individuati: uno spazio per il posizionamento di attrezzi sportivi ed un altro recintato riservato ai cani, in accoglimento di specifiche richieste della popolazione.

Complessivamente trattasi di 39.694 mq di aree S, di cui 2.203 mq aggiunti grazie all'adesione dei privati al Programma Integrato promosso dal Comune di Selargius.

In aggiunta ci sono ulteriori 3.788 mq di aree S attuate a cura del privato A, di cui 989 mq aggiunti grazie alla cessione anticipata da parte di privati facenti parte dell'Unità di Intervento 4.

L'edificio destinato a centro di aggregazione, con una superficie coperta di circa 540 mq, si svilupperà su tre piani fuori terra, di cui i primi due con un'ampia superficie di piano, mentre il terzo arretrato rispetto ai prospetti laterali ed al prospetto principale.

Al piano terra sono localizzati i servizi di più frequente o con maggiore afflusso di pubblico, destinati alla più ampia cittadinanza; al piano primo sono localizzati gli ambienti più inerenti alla funzione aggregativa, mentre al piano terzo, caratterizzato da un'ampia terrazza a livello scoperta, sono localizzati gli ambienti destinati a sala ricevimenti/banchetti con i relativi ambienti di servizio.

Si rimanda agli elaborati numeri 6.4 e 8 del Programma Integrato, per il dettaglio degli interventi sulle proprietà del Comune di Selargius (Aree S).

Si sottolinea che il lotto su cui è stato previsto il centro di aggregazione, inizialmente pari a circa 7.000 mq, è stato ulteriormente ampliato, arrivando ad oltre 9.000 mq, a seguito dell'adesione del privato B, che oltre ad aver consentito l'unione dell'area S prevista nel PRU, adiacente al lotto inizialmente nella disponibilità comunale, ha aumentato la superficie in cessione della stessa area, permettendo l'accessibilità al parco pubblico su tutti i lati delimitanti il grande isolato tra le Vie: Montanaru, Simon Mossa/Pirandello, Quasimodo, Araolla, Loni.

Per i dettagli degli interventi dei privati si rimanda agli elaborati dal n.9 al n.14 del Programma Integrato.

8.2 Interventi immateriali: un Centro di aggregazione per Su Planu

Considerate le note carenze dell'attuale struttura dove vengono svolte le attività di aggregazione sociale, sarebbe auspicabile un "trasferimento delle attività" in un nuovo centro e prevedere una diversa

futura destinazione di quella attuale con risparmi di gestione per l'Amministrazione (quantificabili in circa 15.000 euro annuali di cui: consumi energia elettrica: €2.000, consumi energia idrica: €700, personale: €9.066, iva al 22% su costi appalto: €1.994, manutenzione ordinaria: €1.000) in considerazione dell'eventualità di affidare in concessione a terzi (offerta economicamente più vantaggiosa) la nuova struttura per le medesime finalità.

L'eventualità di prevedere una sorta di bar/punto ristoro sarebbe auspicabile per ammortizzare in parte i costi di gestione della struttura (manutenzioni ordinarie, utenze, eventuale canone concessorio, ecc.) e delle attività (personale, servizi generali, costi attività, ecc.).

Inoltre, le attività finora garantite, limitate a causa delle problematiche di natura strutturale e logistica su evidenziate, potranno, con un nuovo centro di aggregazione, essere potenziate a beneficio di tutti i residenti in loc. Su Planu potenzialmente interessati.

Per quanto riguarda i tempi per l'espletamento della gara da avviare al momento della consegna dell'agibilità della nuova struttura e previo inserimento della stessa nel programma degli acquisti di servizi e forniture sopra i 40.000 euro, essi dovrebbero aggirarsi intorno ai 6 mesi, compresa stipula del contratto.

COSTI DI GESTIONE ANNUALI (puramente indicativi)

- Personale:

n. 1 coordinatore x 12 ore/settimanali (€ 21,13/ora)= € 13.185,12 (12x52x21,13);

n. 3 animatori x 54 ore/settimanali (€ 17,61/ora)= € 49.448,88 (54x52x17,61);

n. 1 ausiliario x 6 ore/settimanali (€ 15,28/ora)= € 4.767,36

- Canone di concessione: da determinare
- Gestione video sorveglianza: € 720
- Manutenzione ordinaria: € 1.500
- Utenza idrica: € 4.000
- Utenza elettrica: € 3.600
- Utenza telefonica: € 300
- Acquisto materiale per svolgimento attività: € 1.000
- Tasse, diritti, tariffe: € 600
- Polizze assicurative: € 2.000
- Oneri per la sicurezza: € 300
- Manutenzione area esterna (parco pubblico): € 26.000

Totale costi: € 81.421,36 +€ 26.000 = € 107.421,36

Per quanto riguarda le entrate derivanti dalla contribuzione utenza, da un'indagine effettuata nei primi mesi del 2017 e riferita alla popolazione residente al 31/12/2016 nel quartiere di Su Planu, si può constatare il potenziale bacino d'utenza per il futuro centro di aggregazione:

età	Maschi	Femmine	Totale	Utenza potenziale in percentuale	Utenza potenziale
0-3anni	47	59	106	5%	5
4-14 anni	200	200	400	10%	40
15-18 anni	90	88	178	5%	9
19-44 anni	593	649	1242	5%	62
45-64 anni	652	885	1537	5%	77
oltre 65 anni	351	437	788	10%	79
Totale	1933	2318	4251		272

Sarebbe necessario aggiornare tale indagine dalla quale molto probabilmente si potrebbe desumere un aumento dell'età media. Ad ogni buon modo, prevedendo un'utenza potenziale pari a n. 272 unità ed un costo mensile medio di contribuzione pari ad € 22 pro capite, si potrebbe ipotizzare un'entrata annuale pari ad € 71.808.

Le entrate annuali, derivanti dalla gestione del bar/punto ristoro sono stimate in circa €36.000 (che per comodità di quadratura del quadro economico verranno indicate in € 35.613,36).

Totale entrate: € 71.808 + € 35.613,36 = € 107.421,36

Si conclude che è garantito il pareggio finanziario, tra costi annuali di gestione ed entrate derivanti dalla contribuzione utenza e dalla gestione del punto ristoro previsto nel centro.

9. INTERVENTI PRIVATI INSERITI NEL PROGRAMMA

9.1 Collaborazione produttiva di risultati migliori

A seguito degli incontri pubblici con la cittadinanza e della pubblicizzazione dell'iniziativa promossa dall'Amministrazione Comunale per la partecipazione al bando regionale sono pervenute alcune richieste di inserimento nel progetto da parte di alcuni privati proprietari di immobili nel quartiere Su Planu.

In totale trattasi di cinque proposte, con caratteristiche molto differenti tra loro, sia in relazione alla situazione di partenza sia in relazione alla proposta di progetto.

Il fattore che li accomuna è l'interesse alla riqualificazione del quartiere su cui insistono le varie proprietà. Se dal punto di vista dell'Amministrazione Comunale il fine è il benessere dei cittadini grazie al miglioramento dell'ambiente urbano, dal punto di vista dei privati la qualità del contesto urbano si traduce in tornaconto economico.

La sinergia tra l'intervento comunale e quelli dei privati sarà capace di giungere certamente a risultati migliori rispetto all'attuazione dei singoli interventi separati, che seppure aventi la stessa qualità, rimarrebbero inseriti in un contesto urbano con caratteristiche complessive qualitativamente inferiori.

Nel corso di alcuni incontri tecnici sono stati verificati i requisiti di ognuno dei privati, le proposte presentate e i vantaggi per la collettività.

Ai sensi dell'art. 40 della LR8/2015 e ss.mm.ii. alcuni privati si sono mostrati interessati a beneficiare dell'incremento volumetrico massimo del 40% della volumetria demolita, ai sensi del comma 2, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Tra questi due si sono mostrati

interessati a beneficiare anche dell'ulteriore incremento volumetrico, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, tenuto conto delle condizioni di cui al comma 3, secondo la graduazione e il peso attribuito dal consiglio comunale con la deliberazione n°3 del 08/02/2018.

Si rimanda al paragrafo 2 per il dettaglio sulle procedure di legge e al paragrafo 11 per le modalità applicative delle stesse seguite nel Programma Integrato.

Segue l'analisi di ognuna delle proposte dei privati, classificati con le prime lettere dell'alfabeto in base alle relative esplicitazioni del proprio interesse a partecipare insieme al Comune al bando regionale.

Le cessioni effettuate nelle proposte di modifica dei lotti privati nel PRU, comportano un ampliamento delle aree standard, pari complessivamente a 2.202mq, suddivisi in:

- 1.502,07mq per aree S2 (lotto centro di aggregazione immerso in un parco) nell'unità di intervento 1;
- 205,10mq per aree S3 nell'unità di intervento 5;
- 494,87mq per aree S4 nell'unità di intervento 5.

9.2 Privato A: CRS

Trattasi di un grande lotto edificato di circa 1,7 ettari tra la Via Peretti e la Via Montanaru destinato nel PUC a strutture per lo sport e il tempo libero (Zona urbanistica G, sottozona G2.1), area denominata Tennis Club.

Il complesso venne realizzato a partire dagli anni '80 e comprende campi da tennis, piscine, un campo da calcetto, uno da squash, una palestra, strutture a servizio di detti impianti, nonché una club house, uffici, locali tecnici, residenza del custode.

Allo stato attuale la volumetria insistente sull'area in parola è pari a complessivi 5.007,57 mc pari ad un indice di fabbricabilità di circa 0,29 mc/mq.

Ai sensi dell'art.21 delle Norme tecniche di Attuazione del PUC di Selargius è previsto un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiario mediante un accordo sostitutivo ex art.11 della legge 241/90.

Con il progetto di riqualificazione dell'area si intende instaurare, tra quelle consentite, una serie di nuove funzioni strettamente correlate all'attività sportiva al fine di creare un centro di eccellenza del benessere, sia di tipo medico – riabilitativo – sportivo per gli atleti di ogni disciplina sportiva, che siano dilettanti o atleti già evoluti, sia riguardante la cura della persona nel senso più ampio del termine. Al riguardo le linee guida internazionali riguardanti il benessere psico-fisico dell'individuo hanno individuato in questa particolare tipologia di centri polifunzionali una funzione basilare in una popolazione che sempre più spesso è soggetta a stili di vita sedentari e soggetta al progressivo invecchiamento.

Con la realizzazione dello stesso progetto si pone altresì l'obiettivo di risolvere una serie di problematiche note (impatto sonoro delle attività della piscina, scarsa dotazione di parcheggi, etc).

Il progetto prevede una cubatura complessiva pari a 34.250,35 mc. Atteso che le nuove funzioni, ed il potenziamento delle attività esistenti, richiederanno un numero adeguato di stalli per parcheggi, e per eliminare l'attuale pesante carenza di stalli, la superficie da destinare a parcheggio e area di manovra è stata incrementata fino a 4.523,16 mq, con la previsione di nuovi 171 stalli per parcheggi auto, di cui 13 per i diversamente abili, 10 per motocicli ed uno dotato di colonnina di alimentazione per veicoli elettrici (art. 4 c. 1-ter DPR 380/01). Altresì, si propone di individuare uno stallo per il cosiddetto "Car sharing" e "bike sharing".

Oltre agli interventi previsti all'interno del lotto, sono stati proposti dalla CRS degli interventi in due aree per standard pubblici di proprietà comunale limitrofe al lotto, come appresso descritto:

a) l'attuazione a propria cura e spese dell'area adiacente lungo la via Peretti (della superficie di circa 2.800 mq) attraverso la realizzazione di un parco pubblico, la piantumazione con alberi di alto fusto ed arbusti, in tutti i casi essenze autoctone, la fornitura e posa in opera di arredi e giochi per bambini, la predisposizione di un'area per l'installazione di giochi gonfiabili, realizzazione dell'illuminazione e dell'impianto di irrigazione, recinzioni;

b) l'attuazione a propria cura e spese dell'area S4 adiacente lungo la via Montanaru (della superficie di circa 990 mq) con la creazione di nuovi stalli per il parcheggio, la formazione della sovrastruttura flessibile, strato di collegamento e manto di usura, impianto di smaltimento delle acque meteoriche, impianto di illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale.

9.3 Privato B: Coledan

Trattasi di un grande lotto edificato di circa 5.500 mq con accesso dalla Via Araolla ricadente nell'Unità di Intervento 1 del PRU Su Planu, interessante i lotti L1 ed L5 dell'originario PRU (Delib. C.C.39 del 2014).

Il lotto ospita un'attività commerciale e artigianale, svolta all'interno di diversi capannoni realizzati tra gli anni settanta e ottanta, che male si sposano con l'indirizzo prettamente residenziale del quartiere Su Planu, sia dal punto di vista visivo che logistico.

Allo stato attuale la volumetria insistente sull'area in parola è pari a complessivi 6.199 mc, secondo i dati indicati nelle Schede Patrimonio (Allegato B) del PRU Su Planu di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 39/2014.

Sempre in base al suddetto PRU (Delib. C.C.39/2014) si prevede la realizzazione di due Lotti L1 e L5 di superficie complessiva di 5.291,78 mq (3.622,00 + 1.669,78), con volumetria insediabile di 9.239,00 mc (6.065,00 + 3.174,00). La cessione di aree per Standard S3 è di 832,82 mq.

Le suddette volumetrie sono state individuate tra i volumi incongrui con la Deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 2018.

I proprietari del lotto in esame hanno manifestato il proprio interesse ad aderire al Programma Integrato Servizi Selargius e hanno quindi presentato la proposta di demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di nuovi volumi residenziali, previa cessione di maggiori aree per standard, modifica delle cessioni per viabilità e fusione dei due lotti originari L1 ed L5, dando origine ad un unico lotto L1-5, in variante al PRU.

Propongono lo sfruttamento delle premialità volumetriche, di cui ai commi 2 e 3 dell'art.40 della LR8/2015, tenuto conto dei pesi stabiliti dalla Delib. C.C.3/2015 relativamente agli incrementi di cui al comma 3.

L'incremento volumetrico proposto è di 13.850,75 mc.

Le aree S in cessione minime passano da 832,82 mq a 2.097,85 mq.

La superficie del lotto L1-5 è di 4.240,38 mq.

Per i dettagli si rimanda alla variante al PRU Su Planu connessa al Programma Integrato (vd. Elaborati 17) e il progetto del lotto in esame (vd. Elaborati 10).

9.4 Privato C: Green Homes

In caso di aggiudicazione del finanziamento regionale il Privato C, di cui è in corso di costruzione il fabbricato residenziale nel lotto all'angolo tra la Via Montanaru e la Via Loni, si è reso disponibile, previa partecipazione all'apposito bando pubblico, a gestire il verde del parco in cui sarebbe inserito il centro di aggregazione, e il centro di aggregazione stesso che sorgerebbe in adiacenza al lotto privato.

In caso di non aggiudicazione del finanziamento invece il Privato C si è dichiarato disponibile ad adottare le stesse aree realizzando a proprie spese e secondo il progetto presentato (vd. Elaborati 11) un parco pubblico attrezzato, garantendone la manutenzione per 10 anni, rinnovabili per altri 10. L'area, di quasi un ettaro, è attualmente incolta. Trattasi di un'area S precedentemente classificata S3 e riclassificata in S2 con la variante al PRU Su Planu propedeutica al Programma Integrato.

Il progetto prevede un'area gioco per i bambini, un'area recintata per i cani, un'area con attrezzi ginnici e anche la realizzazione di un chiosco bar/ristoro.

9.5 Privato D: M.I.A.B. Costruzioni

Trattasi di un lotto edificato di circa 2.100 mq con accesso dalla Via Simon Mossa ricadente nell'Unità di Intervento 5.2 del PRU Su Planu, interessante il lotto L11.

Sul lotto insistono fabbricati una volta destinati ad attività artigianali attualmente fatiscenti.

Allo stato attuale la volumetria insistente sull'area in parola è pari a complessivi 2.107,60 mc, secondo i dati indicati nelle Schede Patrimonio (Allegato B) del PRU Su Planu di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 39/2014.

Sempre in base al suddetto PRU (Delib. C.C.39/2014) si prevede la realizzazione nel Lotto L11 di 2.231,37 mq, con volumetria insediabile di 3.476,28 mc. La cessione di aree per Standard S3 ed S4 è di 1.195,14 mq.

Le suddette volumetrie sono state individuate tra i volumi incongrui con la Deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 2018.

I proprietari del lotto in esame hanno manifestato il proprio interesse ad aderire al Programma Integrato Servizi Selargius e hanno quindi presentato la proposta di demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di nuovi volumi residenziali, previa cessione di maggiori aree per standard, in variante al PRU.

Propongono lo sfruttamento parziale delle premialità volumetriche, di cui al comma 2 dell'art.40 della LR8/2015.

L'incremento volumetrico proposto è di 3.815,54 mc.

Le aree S in cessione minime passano da 1.195,14 mq a 1.282,38 mq.

La superficie del lotto L11 è di 2.186,01 mq.

Per i dettagli si rimanda alla variante al PRU Su Planu connessa al Programma Integrato (vd. Elaborati 17) e il progetto del lotto in esame (vd. Elaborati 12).

9.6 Privato E: Sotgiu/Bina

Trattasi di un lotto edificato di circa 1.800 mq con accesso dalla Via Simon Mossa ricadente nell'Unità di Intervento 5.2 del PRU Su Planu, interessante il lotto L14.

Sul lotto insistono fabbricati destinati ad un'attività artigianale edificati nel 1976.

Allo stato attuale la volumetria insistente sull'area in parola è pari a complessivi 2.527,14 mc, secondo i dati indicati nella pratica di condono.

In base al PRU (Delib. C.C.39/2014) si prevede la realizzazione nel Lotto L14 di 1.836,98 mq, con volumetria insediabile di 2.959,85 mc. La cessione di aree per Standard S3 ed S4 è di 787,62 mq.

Le suddette volumetrie sono state individuate tra i volumi incongrui con la Deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 2018.

I proprietari del lotto in esame hanno manifestato il proprio interesse ad aderire al Programma Integrato Servizi Selargius e hanno quindi presentato la proposta di demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di nuovi volumi residenziali, previa cessione di maggiori aree per standard, in variante al PRU.

Propongono lo sfruttamento delle premialità volumetriche, di cui ai commi 2 e 3 in parte dell'art.40 della LR8/2015, tenuto conto dei pesi stabiliti dalla Delib. C.C.3/2015 relativamente agli incrementi di cui al comma 3.

L'incremento volumetrico proposto è di 4.445,81 mc.

Le aree S in cessione minime passano da 787,62 mq a 1.183,29 mq.

La superficie del lotto L14 è di 1.378,11 mq.

Per i dettagli si rimanda alla variante al PRU Su Planu connessa al Programma Integrato (vd. Elaborati 17) e il progetto del lotto in esame (vd. Elaborati 13).

9.7 Privato F: PI.O.PI. e più

Trattasi di un lotto edificato di circa 2.700 mq con accesso dalla Via Simon Mossa ricadente nell'Unità di Intervento 5.2 del PRU Su Planu, interessante il lotto L12.

Sul lotto insistono fabbricati destinati uno ad abitazione ed uno ad attività artigianale.

Allo stato attuale la volumetria insistente sull'area in parola è pari a complessivi 2.178,39 mc, secondo i dati indicati nelle Schede Patrimonio (Allegato B) del PRU Su Planu di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 39/2014.

Sempre in base al suddetto PRU (Delib. C.C.39/2014) si prevede la realizzazione nel Lotto L12 di 2.769,18 mq, con volumetria insediabile di 7.143,05 mc. La cessione di aree per Standard S3 ed S4 è di 2.707 mq.

Le suddette volumetrie sono state individuate tra i volumi incongrui con la Deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 2018.

I proprietari del lotto in esame hanno manifestato il proprio interesse ad aderire al Programma Integrato Servizi Selargius e hanno quindi presentato la proposta di demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di nuovi volumi residenziali, previa cessione di maggiori aree per standard, in variante al PRU.

Propongono lo sfruttamento delle premialità volumetriche, di cui al comma 2 dell'art.40 della LR8/2015.

L'incremento volumetrico proposto è di 7.901,61 mc.

Le aree S in cessione minime passano da 2.707 mq a 2.902,06 mq.

La superficie del lotto L12 è di 2.543,53 mq.

Per i dettagli si rimanda alla variante al PRU Su Planu connessa al Programma Integrato (vd. Elaborati 17) e il progetto del lotto in esame (vd. Elaborati 14).

10. CONTRIBUTO DEL COFINANZIAMENTO E INTEGRAZIONE INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI

10.1 Costo del Programma Integrato

Il costo totale del Programma Integrato proposto dal Comune di Selargius è dato dalla somma di:

- finanziamento regionale, pari a **3 milioni di euro**, interamente utilizzati per l'opera pubblica, riguardante l'attuazione delle aree per servizi pubblici (S) inserite nel Programma Integrato (realizzazione di un edificio destinato a centro d'aggregazione polifunzionale, aree verdi e parcheggi all'interno del quartiere Su Planu);
- finanziamento comunale, pari a **1.350.000,00 euro**, relativo alle opere pubbliche con fondi già stanziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche Comunale;
- finanziamento privato, pari a **27.936.041,33 euro**, relativo agli interventi dei privati che hanno deciso di aderire al Programma Integrato, di cui al paragrafo 9.

In caso di aggiudicazione del finanziamento regionale il costo totale sarà pertanto **32.286.041,33**.

10.2 Finanziamento Regionale

Le risorse finanziarie messe a disposizione dalla Regione per i Comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti, come nel caso di Selargius, sono pari al massimo a 3 milioni di euro per ciascun programma.

Il Comune di Selargius ha previsto di utilizzare tali risorse per la realizzazione di interventi pubblici materiali, consistenti nell'attuazione di diverse aree destinate a standard pubblici, concentrate in un preciso ambito urbano il cui aspetto potrebbe notevolmente cambiare, in meglio, se le suddette aree attualmente incolte venissero sistemate secondo la destinazione prevista per lo specifico servizio pubblico per ciascuna di esse.

N.	INTERVENTO	Costi finanziati con Fondi Regionali (€)
1	Intervento sulle aree S per Servizi Pubblici: realizzazione di un edificio destinato a centro d'aggregazione polifunzionale, aree verdi e parcheggi all'interno del quartiere Su Planu.	3.000.000,00

10.3 Finanziamento Comunale

Nel paragrafo 5 sono stati illustrati, tra gli altri, gli interventi relativi al quartiere Su Planu, scelto per lo sviluppo del Programma Integrato.

Il finanziamento comunale nel Programma Integrato è stato previsto mediante l'inserimento di interventi pubblici, in corso in realizzazione, i cui fondi sono già stati stanziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche Comunale, come riportato nel seguente prospetto riepilogativo:

Programma Integrato Servizi Selargius

N.	INTERVENTO	Costi finanziati con Fondi Comunali (€)	RIFERIMENTO PROGR. COMUNALI OO.PP.	STATO D'AVANZAMENTO DELL'INTERVENTO
1	Opere di urbanizzazione – Risanamento sistema fognario del PdL Tranzellida (ex C.E.M.)	250.000,00	Programma Triennale OO.PP. 2013-2015; Elenco Annuale 2013.	In fase di ultimazione.
2	Opere di urbanizzazione – Verde attrezzato del PdL Tranzellida (ex C.E.M.)	550.000,00	Programma Triennale OO.PP. 2017-2019; Elenco Annuale 2017.	Approvazione progetto definitivo-esecutivo dic. 2017.
3	Lavori di collegamento strada Via Simon Mossa con la Via Metastasio	300.000,00	Programma Triennale OO.PP. 2017-2019; Elenco Annuale 2017.	Approvazione Studio di Fattibilità set.2017.
4	Acquisizione di un lotto di terreno necessario al collegamento di cui al punto precedente.	250.000,00	Proposta di acquisto prot. in uscita n°30810 del 04/08/2016; Accettazione prot. in ingresso n°31384 del 10/08/2016. Spese notarili.	Accordo ago.2016.
TOTALE FINANZIAMENTO COMUNALE		1.350.000,00		

10.4 Finanziamento Privato

L'avviso regionale rende possibile integrare anche finanziamenti privati, pertanto sono stati conteggiati gli interventi dei privati aderenti al Programma Integrato.

N.	INTERVENTO	Costi finanziati con Fondi Privati (€)	RIFERIMENTO ELABORATI DEL PROGRAMMA INTEGRATO
1	Privato A	13.000.000,00	Quadro Economico di cui all'elaborato 9.
2	Privato B	6.340.366,00	Quadro Economico di cui all'elaborato 10.
3	Privato C	0,00	Proposta di partecipazione di cui all'elaborato 19 (prot.8950 del 27/02/2018).
4	Privato D	1.764.118,63	Quadro Economico di cui all'elaborato 12.
5	Privato E	2.532.132,16	Quadro Economico di cui all'elaborato 13.
6	Privato F	4.299.424,54	Quadro Economico di cui all'elaborato 14.
TOTALE FINANZIAMENTO PRIVATO		27.936.041,33	

11. APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL PERIMETRO DEL PROGRAMMA

11.1 Rispetto requisiti di ammissibilità

Tra i requisiti di ammissibilità della proposta di Programma Integrato, l'avviso regionale prevede all'art.3, una deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione e individuazione dell'ambito territoriale nel quale realizzare l'intervento.

11.2 Deliberazione di Consiglio Comunale

Il Consiglio Comunale, con la Deliberazione n°3 dell'8 febbraio 2018, ha proceduto, ai fini della definizione del Programma Integrato, ad:

- individuare la perimetrazione del Programma sulla base delle risultanze delle analisi e della partecipazione da parte della cittadinanza;
- individuare le volumetrie incongrue;
- determinare gli incentivi volumetrici per la riqualificazione delle aree.

La perimetrazione del Programma, a cui è stato dedicato un apposito paragrafo (n°4) sull'individuazione dell'area di intervento, è stata preceduta dall'analisi di cinque macroambiti nel territorio comunale. L'analisi è stata esposta nel corso della prima delle assemblee pubbliche del 24 gennaio 2018

leggendo il territorio in funzione della possibilità di dare attuazione alle aree per standard pubblici a tutt'oggi ancora allo stato di aree incolte che dequalificano i quartieri di cui fanno parte.

Il quartiere Su Planu è risultato essere quello maggiormente rispondente ai requisiti del bando, sia sotto il profilo della disponibilità delle aree, sia della non interferenza con le opere già programmate o con vincoli di natura idrogeologica, pertanto la perimetrazione del Programma Integrato è stata individuata di conseguenza, tenendo conto anche di tutti gli aspetti emersi dall'analisi successiva di dettaglio, incentrata sul quartiere. La perimetrazione è stata condivisa con la popolazione nel corso della seconda delle assemblee pubbliche del 31 gennaio 2018.

L'individuazione delle volumetrie incongrue è quindi scaturita dalla partecipazione dei privati proprietari di immobili necessitanti di riqualificazione edilizia ed urbanistica nel Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu ricadenti nelle Unità di Intervento 1 e 5.2.

La determinazione degli incentivi volumetrici per la riqualificazione delle aree sono stati stabiliti nella deliberazione come segue:

- ai sensi del comma 2 art. 40 LR 8/2015 incremento massimo del 40% della volumetria legittima e posta in demolizione;
- ai sensi del comma 3 art. 40 LR 8/2015 incremento massimo del 30% del programma integrato secondo la seguente gradazione:

1	a	riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto	Massimo 5%. Un punto percentuale ogni 5 % di riduzione
2	b	dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra.	Massimo 8%. Un punto percentuale per incrementi di 2 mq rispetto ai 18 mq previsti dal DRAEEL 2266/83 ogni 70 mc realizzabili. Realizzazione di opere pubbliche per un importo pari al prodotto dell'incremento volumetrico totale moltiplicato per 10 €/mc.
3	c	destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;	Massimo 12%. 2 punti percentuali per ogni abitazione la cui alienazione avvenga a prezzi vincolati o locate a canone calmierato.
4	d	valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze	Massimo 2% (questa percentuale non potrà essere attribuita data l'assenza di tali beni).
5	e	eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze	Massimo 3%

Nel caso specifico l'incremento ai sensi del comma 3 potrà arrivare ad un massimo del 25%.

12. APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL PERIMETRO DEL PROGRAMMA

12.1 Rispetto requisiti di ammissibilità

Tra i requisiti di ammissibilità della proposta di Programma Integrato, l'avviso regionale prevede all'art.3, la coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e con gli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso di non coerenza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti il Programma Integrato dovrà evidenziare le eventuali varianti previste e contenere i necessari atti di variante.

12.2 Coerenza con il PPR e con il PUC

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Selargius, entrato in vigore con la pubblicazione sul BURAS n°29 parte III del 22/06/2017, è coerente con il Piano Paesaggistico Regionale poiché trattasi di un PUC in adeguamento al PPR e al PAI.

Il Programma Integrato proposto è coerente con il PUC di Selargius e non prevede varianti allo stesso, pertanto è coerente anche con il PPR della Sardegna.

12.3 Varianti Urbanistiche al PRU Su Planu

La sola variante urbanistica resasi necessaria, al fine di rendere coerente il Programma Integrato di Selargius con la strumentazione urbanistica comunale vigente, è quella interessante il piano attuativo che occupa la maggior superficie del Programma, ossia il Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n°39 del 22/09/2014 è stata adottata definitivamente un variante di assestamento complessivo del PRU Su Planu.

A partire dalla suddetta variante di assestamento sono state previste adesso due varianti urbanistiche al PRU Su Planu: una prima variante propedeutica ed una seconda connessa al Programma Integrato, relative a due distinte deliberazioni di Consiglio Comunale.

La variante propedeutica (Deliberazione di Consiglio Comunale n°12 dell'8 marzo 2018) prevede:

- la riclassificazione da S3 ad S2 dell'area S3 nell'Unità di Intervento 1;
- la riclassificazione da S3 ad S4 di un'area S3 nell'Unità di Intervento 8;
- la riclassificazione da S3 ad S2 di un'area S3 nell'Unità di Intervento 9;
- la riclassificazione da S3 ad S2 di un'area S3 nell'Unità di Intervento 10.

La variante connessa, resasi necessaria a seguito dell'adesione al Programma Integrato di alcuni privati, proprietari di aree da riqualificare nel PRU, rispettando le modalità attuative stabilite dall'art. 40 della LR8/2015 e quindi tenendo conto dell'incremento delle aree destinate a standard pubblici (S) rispetto a quelle stabilite dal PRU originario, a seguito dei premi volumetrici di cui alla L.R. 8/2015 previsti nei lotti privati, prevede:

- l'ampliamento dell'area ex S3 (riclassificata S2 dalla variante propedeutica), a discapito del lotto L1/L5 nell'Unità di Intervento 1 in cui è stato cambiato il tipo edilizio;
- l'ampliamento di un'area S4, a discapito del lotto L11 nell'Unità di Intervento 5.2 in cui è stato cambiato il tipo edilizio;
- l'ampliamento di un'area S4, a discapito del lotto L14 nell'Unità di Intervento 5.2 in cui è stato cambiato il tipo edilizio;

- l'aggiunta di un'area S3 nell'Unità di Intervento 5.2, a discapito del lotto L12 in cui è stato cambiato il tipo edilizio.

La variante urbanistica propedeutica ha consentito inoltre:

- la sistemazione di due tratti di viabilità nell'unità di intervento 1 del PRU;
- di ridurre la fascia di rispetto stradale della SS131dir a 10 m rispetto ai precedenti 40 m indicati nel PRU, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/1992 (Regolamento del Codice della Strada);
- di aggiornare la cartografia e i dati urbanistici delle aree per standard pubblici del PRU a seguito della realizzazione in Via Peretti della rotatoria di accesso all'ospedale Brotzu, in variante alla pianificazione comunale.

Il volume per servizi pubblici, pari a 27.677mc, stando alle destinazioni urbanistiche degli standard del PRU originario, si sarebbe dovuto realizzare al limite nella sola area classificata S2/S3 tra le Vie Peretti ed Araolla, attualmente modificata a seguito della realizzazione della rotonda di accesso all'ospedale Brotzu e in ogni caso non adeguatamente fruibile.

La riclassificazione in S2 del grande lotto tra Via Montanaru e Via Loni consentirà invece di sfruttare indubbiamente in modo più adeguato il volume per servizi pubblici.

Nell'elaborato 6.2 del Programma Integrato sono sintetizzate le aree oggetto di variante.

13. QUADRO ECONOMICO - STIMA DEI TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le modalità e le procedure di attuazione e gestione del Programma Integrato prevedono tempi e figure differenti a seconda dei soggetti attuatori dei diversi interventi.

La sintesi del Programma è riportata nella stima dei tempi dalla data di comunicazione delle risultanze del bando, in caso di aggiudicazione del finanziamento, che prevede un massimo di 10 anni, previsti di fatto dal solo privato A (società CRS- Tennis Club), mentre i restanti interventi variano da un minimo di tre anni ad un massimo di poco più di 5 anni. Le opere pubbliche, a valere sul finanziamento regionale, arriverebbero alla completa funzionalità in poco più di 3 anni e mezzo e per la messa in esercizio del centro polifunzionale sono stati stimati ulteriori 6 mesi.

Occorre aggiungere che, in caso di non aggiudicazione del finanziamento regionale la stima dei tempi, relativamente alle aree S pubbliche, a carico di due privati che ne hanno proposto l'attuazione, dalla data di comunicazione delle risultanze del bando, sarà di un anno per la sistemazione a verde pubblico attrezzato del grande lotto di un ettaro e di tre anni per l'area S3 in Via Peretti (circa 2.800 mq) e per l'area S4 (circa 990 mq), queste ultime adiacenti al Tennis Club. Gli interventi nei lotti privati ovviamente non subiranno variazioni.

Riguardo alle procedure di realizzazione e gestione, in caso di aggiudicazione del finanziamento:

- le opere pubbliche prevedono preliminarmente delle attività propedeutiche (affidamento progettazione; progettazione preliminare, definitiva, esecutiva; aggiudicazione) prima della realizzazione delle opere e nel caso del fabbricato (centro di aggregazione polifunzionale) prevedono la Gara, affidamento in gestione e contratto;

- l'intervento del privato A prevede il rispetto di quanto previsto nell'accordo sostitutivo, ex art.11 della L.241/90 e s.m.i., per la riqualificazione dell'area denominata "Tennis Club Su Planu", regolante gli obblighi tra le parti (Comune di Selargius e soggetto attuatore);
- l'intervento del privato B nell'unità di intervento 1 del PRU Su Planu a concessione diretta prevede la demolizione dei volumi esistenti nel primo anno (dalla comunicazione delle risultanze del concorso) e poi la realizzazione del nuovo volume;
- gli interventi dei privati D, E, F nell'unità di intervento 5.2 del PRU Su Planu soggetta a convenzionamento prevedono il rispetto di quanto previsto nella convenzione urbanistica a stralcio regolante gli obblighi tra le parti (Comune di Selargius e soggetto attuatore), la successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, la demolizione dei volumi esistenti nel primo anno (dalla comunicazione delle risultanze del concorso) e poi la realizzazione dei nuovi volumi.

Riguardo alle procedure di realizzazione e gestione, in caso di non aggiudicazione del finanziamento:

- le opere sulle tre aree S pubbliche, a carico di due privati che ne hanno proposto l'attuazione, prevedono la realizzazione delle stesse, il collaudo eseguito da tecnici incaricati dal Comune a spese dei soggetti attuatori, mentre per quanto riguarda la gestione, il Comune di Selargius le prenderà in carico alla scadenza del periodo stabilito tra le parti (Comune di Selargius e soggetto attuatore). Gli interventi nei lotti privati ovviamente non subiranno variazioni.

Quadro Economico complessivo del Programma Integrato Servizi Selargius

In caso di aggiudicazione del finanziamento il quadro economico completo sarà il seguente:

N. Intervento	Oggetto	Importo €	Riferimento Elaborati del Programma Integrato
1	Intervento sulle aree S per Servizi Pubblici: realizzazione di un edificio destinato a centro d'aggregazione polifunzionale, aree verdi e parcheggi all'interno del quartiere Su Planu.	3.000.000,00	Quadro Economico di cui all'elaborato 8.
2	Interventi immateriali pubblici connessi alla gestione del Centro d'aggregazione proposto:		Paragrafo 8.2 di cui all'elaborato 1 in cui viene motivato il pareggio finanziario tra entrate e uscite del lotto del centro d'aggregazione.
	A - Uscite (Gestione Centro di Aggregazione e Area esterna - parco)	-107.421,36	
	B - Entrate (Contribuzione utenza e gestione bar/punto ristoro)	107.421,36	
A	SUBTOTALE SPESE A VALERE SUL FINANZIAMENTO REGIONALE	3.000.000,00	
3	Opere di urbanizzazione – Risanamento sistema fognario del PdL Tranzellida (ex C.E.M.)	250.000,00	Paragrafo 10.3 di cui all'elaborato 1.
4	Opere di urbanizzazione – Verde attrezzato del PdL Tranzellida (ex C.E.M.)	550.000,00	
5	Lavori di collegamento strada Via Simon Mossa con la Via Metastasio	300.000,00	
6	Acquisizione di un lotto di terreno necessario al collegamento di cui al punto precedente.	250.000,00	
B	SUBTOTALE SPESE A VALERE SU FONDI COMUNALI	1.350.000,00	
7	Intervento privato A	13.000.000,00	Quadro Economico di cui all'elaborato 9.
8	Intervento privato B	6.340.366,00	Quadro Economico di cui all'elaborato 10.
9	Intervento privato C	0,00	Proposta di partecipazione di cui all'elaborato 18 (prot.8950 del 27/02/2018).
10	Intervento privato D	1.764.118,63	Quadro Economico di cui all'elaborato 12.
11	Intervento privato E	2.532.132,16	Quadro Economico di cui all'elaborato 13.
12	Intervento privato F	4.299.424,54	Quadro Economico di cui all'elaborato 14.
C	SUBTOTALE SPESE INTERVENTI PRIVATI	27.936.041,33	
D (A+B+C)	TOTALE SPESE INTERVENTO COMPLESSIVO	32.286.041,33	

In caso di non aggiudicazione del finanziamento il quadro economico, relativamente alle aree S a carico dei privati, sarà il seguente:

N. Intervento	Oggetto	Importo €	Riferimento Elaborati del Programma Integrato
1	Intervento privato A su aree pubbliche S (importo lavori a cui si dovranno aggiungere gli oneri della sicurezza e le altre somme a disposizione per spese tecniche ecc.)	132.150,00	Voci A7 ed A8 del Quadro Economico di cui all'elaborato 9. Schema di Atto di Accordo sostitutivo ex art. 11 L.241/90 di cui all'elaborato 9.
2	Intervento privato C su area pubblica S	268.286,00	Quadro Economico di cui all'elaborato 11.
TOTALE SPESE INTERVENTI A CURA DEI PRIVATI		400.436,00	

Stima dei tempi e modalità di attuazione del Programma Integrato Servizi Selargius

In caso di aggiudicazione del finanziamento la stima dei tempi per le opere pubbliche a valere sul finanz. Reg. e per gli interventi privati, dalla data di comunicazione delle risultanze del bando, sarà la seguente:

N. Intervento	Oggetto	Descrizione	Rif. Elab. P. I.																																																
			Anni	1				2				3				4				5				6				7				8				9				10											
1	Intervento sulle aree S per Servizi Pubblici: realizzazione di un edificio destinato a centro d'aggregazione polifunzionale, aree verdi e parcheggi all'interno del quartiere Su Palnu.	Attività propedeutiche	Cronoprogramma di cui all'elaborato 8.	■				■																																											
						■				■				■				■																																	
2	Interventi immateriali pubblici connessi alla gestione del Centro d'aggregazione proposto.	Gara affidamento in gestione e contratto														■				■																															
3	Intervento privato A	Lavori in lotto privato	Cronoprogramma di cui all'elaborato 9.	■				■				■				■				■				■				■				■				■				■				■							
		■				■				■				■																																					
4	Intervento privato B	Demolizioni	Cronoprogramma di cui all'elaborato 10.	■																																															
		■				■				■				■																																					
5	Intervento privato C																																																		
6	Intervento privato D	Convenzione Unità Int. a stralcio	Cronoprogramma di cui all'elaborato 12.	■				■																																											
						■				■				■				■																																	
		■																																																	
						■				■				■				■				■				■																									
7	Intervento privato E	Convenzione	Cronoprogramma di cui all'elaborato 13.	■				■																																											
						■				■				■				■																																	
		■																																																	
						■				■				■				■				■				■																									
8	Intervento privato F	Convenzione Unità Int. a stralcio	Cronoprogramma di cui all'elaborato 14.	■				■																																											
						■				■				■				■																																	
		■																																																	
						■				■				■				■				■																													

Stima dei tempi e modalità di attuazione del Programma Integrato Servizi Selargius

In caso di non aggiudicazione del finanziamento la stima dei tempi, relativamente alle aree S a carico dei privati, dalla data di comunicazione delle risultanze del bando, sarà invece la seguente:

[illegible]