



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

Selargius - Allegato n.4 (alla Det n.2431/SDA del 19.12.2017)
Sintesi relazione periferie (ALLEGATO II dell'avviso Programmi Integrati per il riordino urbano).

Elaborato N. 20

Data: Marzo 2018
Agg.: Aprile 2018

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Staff del Sindaco

Dott. Ing. Maura Salis

Area 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

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)



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Allegato n. 4 alla Determinazione n. 2431/SDA del 19.12.2017

AVVISO

Programmi Integrati per il riordino urbano

ALLEGATO II

Scheda sintetica della proposta
Programmi integrati per le “periferie”

Progetto (denominazione): Programma Integrato Servizi Selargius

Comune proponente: Selargius

1. Qualità della proposta e livello di approfondimento

Il Programma Integrato è stato localizzato nel quartiere **Su Planu**, delimitato a nord dalla S.S.131dir e per i restanti lati dai limiti amministrativi comunali con Cagliari. Complessivamente occupa una superficie di 63,5 ettari e dista circa 5 km dal centro storico di Selargius.

Il perimetro (Deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 08/02/2018) 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).

La riqualificazione/trasformazione delle aree più specificatamente interessate dal progetto, tralasciando le opere di urbanizzazione, interessa oltre **7 ettari**.

Al **31 dicembre 2017** i **residenti** nell'intero quartiere Su Planu erano **4.188** di cui **1.065 nel PRU** (25%). Il numero di **famiglie** totali erano **1.858** di cui **499 nel PRU** (27%).

L'idea è la riqualificazione del quartiere mediante l'**attuazione di tante aree di proprietà comunale destinate a servizi pubblici (standard)** non ancora attuate e quindi attualmente allo stato di aree incolte. La superficie complessiva delle aree S inclusa nel progetto è pari a **43.482 mq**, di cui 39.694mq da attuare mediante il progetto dell'opera pubblica (vd. elaborati 8) a cura dell'Amministrazione Comunale e 3.788 mq da attuare a cura di un privato aderente al Programma.

Le **aree S** sono suddivise in: 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**.

A questa finalità si affianca quella di **eliminare i detrattori ambientali**, presenti su aree di proprietà privata nel Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu risalente al 1991, interessante in gran parte l'area del Programma.

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, zona G2.1 di PUC (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 (0,6 ha circa) del PRU comprendente 3 lotti edificati attuali che in progetto diverranno 4 lotti di cui uno destinato ad edilizia economica.

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 si è resa necessaria la predisposizione di una ulteriore **variante urbanistica al PRU**, definita **connessa al Programma Integrato**, che è stata adottata in Consiglio Comunale (Delib. C.C.18/2018; proposta di deliberazione di C.C. 15 del 5 marzo 2018) insieme all'approvazione del Programma stesso, nella stessa variante è stato previsto l'aumento delle superfici delle aree per standard pubblici, a seguito della demolizione di volumi incongrui e successiva ricostruzione di nuovi edifici residenziali ad alta efficienza energetica data dalla presenza di componenti impiantistiche a energia da fonte rinnovabile, riqualificanti il contesto (parte dei nuovi volumi sono destinati all'edilizia residenziale sociale).

L'approfondimento dell'analisi di base è partito dal più ampio progetto del Piano Generale dei Servizi comunale, in corso di redazione. Sono state analizzate le diverse aree urbane, individuando **5 macroambiti (Su Planu, Is Corrias, Paluna-Su Tremini de Baxiu, Canelles-San Lussorio, Santa Lucia)** con le relative aree per standard pubblici presenti e le caratteristiche principali che hanno agevolato la scelta del quartiere, oggetto del Programma Integrato, nel corso del processo partecipativo (residenti, estensione delle aree S non attuate di proprietà comunale, interferenza con altri progetti – SS554, strada dei parchi, metropolitana -, connessione con altri progetti, connessione tra le aree S).

Per ognuno dei macroambiti sono stati analizzati i progetti realizzati e 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.

Preliminarmente sono stati analizzati gli aspetti ambientali, storico-culturali, insediativi, paesaggistici del quartiere Su Planu. In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche. 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. Le criticità paesaggistiche sono 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.

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 qualità dell'intero quartiere migliorerebbe a seguito dell'attuazione del Programma Integrato il cui schema logico è sintetizzato nei seguenti punti fondamentali, considerando i soli interventi comunali (a cui si aggiungono gli importanti interventi privati):

OBIETTIVO GENERALE: migliorare le condizioni di vivibilità del quartiere Su Planu.

OBIETTIVO SPECIFICO: incrementare le superfici per standard fruibili.

RISULTATI ATTESI: 1. ampliare la rete ecologica del quartiere; 2. migliorare la qualità dei servizi sociali in generale per le diverse fasce d'età; 3. facilitare la connessione tra le due parti del quartiere (parte consolidata e PRU).

ATTIVITA': 1. realizzazione aree S3 connesse al verde già esistente; 2. realizzazione del centro di aggregazione polifunzionale; 3. realizzazione del collegamento stradale via Metastasio-via Simon Mossa.

2. Significatività del contributo del cofinanziamento e dell'integrazione di interventi pubblici e privati

Il **finanziamento comunale** nel Programma Integrato, che complessivamente ammonta a **1.350.000,00 euro**, 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 (Opere di urbanizzazione – Risanamento sistema fognario e attuazione delle aree S3 per verde attrezzato nel Piano di Lottizzazione Tranzellida, collegamento stradale Via Simon Mossa e Via Metastasio con relativa acquisizione di un lotto privato per consentire il collegamento).

Il **finanziamento privato**, che complessivamente ammonta a **27.936.041,33 euro**, è ripartito in **5 lotti**, corrispondenti ad altrettante richieste di inserimento nel programma, pervenute da parte di privati proprietari di immobili nel quartiere Su Planu. Le proposte, con caratteristiche molto differenti tra loro, sia in relazione alla situazione di partenza sia in relazione alla soluzione progettuale.

Un primo grande lotto è la **zona urbanistica G2.1 di PUC** (area denominata Tennis Club) destinata a strutture per lo sport e il tempo libero, per il quale l'art.21 delle Norme di Attuazione del PUC, prevede, un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria oltre lo 0,20 mc/mq mediante un "accordo sostitutivo ex art. 11 della legge 241/90.

Ai sensi dell'art. 40 della LR8/2015 e ss.mm.ii. per i **quattro lotti** privati ricadenti nel **PRU Su Planu**, attualmente edificati con volumi incongrui, sono stati proposti degli incrementi volumetrici, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici, tenuto conto delle condizioni stabilite dalla deliberazione di C.C. n°3 del 08/02/2018 per gli incrementi volumetrici ai sensi del comma 3, art.40, LR8/2015.

Ad essi si aggiunge **una ulteriore proposta di adesione al Programma**, da parte di un privato che sta attualmente realizzando un grande edificio residenziale nell'unità di intervento 9 del PRU Su Planu, interessato semplicemente alla riqualificazione in particolare di una grande area S (quasi 1 ettaro) adiacente al proprio lotto, per la quale, in caso di aggiudicazione del finanziamento regionale, si è reso disponibile, previa partecipazione all'apposito bando pubblico, a gestire il verde del parco e il centro di aggregazione, che sorgerebbero intorno al suo lotto, mentre in caso di non aggiudicazione, si è dichiarato disponibile ad adottare le stesse aree realizzando, a proprie spese e secondo il proprio progetto presentato, un parco pubblico attrezzato, garantendone la manutenzione per 10 anni, rinnovabili per altri 10.

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.

3. Significatività del processo partecipativo

Sono stati organizzati **tre incontri pubblici con la cittadinanza** e diversi incontri specifici con i privati aderenti al Programma Integrato, oltre che con gli organi politici comunali.

Il calendario delle assemblee pubbliche, 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, al fine di rispettare l'iniziale scadenza del 14 febbraio 2018, ha previsto a distanza di una settimana l'una dall'altra:

1) la scelta del quartiere (24/01/2018);

2) l'analisi dei bisogni dei residenti soddisfabili grazie ai servizi da attuare nel quartiere (31/01/2018);

3) la presentazione del progetto per eventuali modifiche (07/02/2018).

A seguito delle successive due proroghe concesse dalla Regione Sardegna è stato possibile precisare la documentazione progettuale ed inserire la proposta di un ulteriore privato la cui volontà di partecipare era stata già esplicitata nel corso delle assemblee; pertanto il progetto non ha necessitato di ulteriori presentazioni pubbliche generali.

Successivamente è stata concessa dalla Regione una terza proroga (scadenza 27 aprile 2018) a seguito della quale il progetto, già deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta n°19 del 10/04/2018, è stato integrato con gli elaborati: tavola 13 (simulazione centro di aggregazione) facente parte del fascicolo di cui agli elaborati 8; elab. 21.1 e 21.2 (quadro logico del Programma Integrato), e con la precisazione della seguente scheda di sintesi del progetto (Elab.20). Riguardo agli elaborati del programma integrato (in particolare l'Elaborato 1- relazione) si precisa che tutti i rimandi alla proposta di delib. di C.C.15/2018 sono da intendersi riferiti alla delib. di C.C.18/2018.

Anche le ultime integrazioni al progetto non hanno necessitato di ulteriori presentazioni pubbliche generali.

Nel corso della prima assemblea sono state analizzate le caratteristiche dei 5 quartieri (macroambiti analizzati preliminarmente) 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, maggiormente idonei allo sviluppo del progetto.

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.

Durante il secondo incontro: sono state condivise e in alcuni casi chiarite le carenze nei servizi e nelle infrastrutture del quartiere; sono state ascoltate le richieste emerse dal territorio, definendo il perimetro del Programma, 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, facendo alcune ipotesi sulle diverse attività che si potrebbero svolgere nella struttura pubblica; sono state fatte delle proposte specifiche riguardo alle aree S3 (verde pubblico); 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.

Nel corso del terzo incontro è 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 riduzioni 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.

Per la **messa a dimora di essenze arboree e arbustive nelle aree S3 comunali** è stata chiesta alla Agenzia forestale regionale (**Fo.Re.S.T.A.S.**) la **fornitura gratuita** in caso di aggiudicazione del finanziamento regionale nell'ambito del Programma Integrato. L'Agenzia ha risposto specificando che può concedere un massimo di 200 piantine per anno solare e in caso di numero superiore rimane in attesa di conoscere gli esiti della procedura per istruire l'eventuale patrocinio.

Il processo partecipativo ha prodotto in sintesi quanto segue:

- 1) scelta dell'ambito di intervento del Programma Integrato;
- 2) definizione delle destinazioni delle aree pubbliche da attuare;
- 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;
- 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.

4. Completamento e/o integrazione con altri interventi in corso di realizzazione

Per il quartiere Su Planu sono **stati evidenziati i progetti già realizzati** relativi alle diverse aree S attuate nel quartiere, comprendenti 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).

Sono stati poi analizzati i progetti in corso di realizzazione, tra cui anche la sistemazione di Via Piero della Francesca e realizzazione delle rotatorie Via Peretti e Via de' Medici, che pur essendo un'opera di competenza del Comune di Cagliari, data la localizzazione, interessa in modo rilevante il quartiere Su Planu in territorio di Selargius.

Il taglio dato al Programma Integrato di Selargius 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.**

5. Coerenza con i valori del contesto insediativo

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.

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; 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.

La porzione ovest del quartiere, completamente attuata, 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.

La porzione est, interessata dal Piano di Risanamento Urbanistico Su Planu, 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.

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, 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.

Gli interventi proposti sono coerenti con il contesto insediativo poiché mirano alla **“uniformazione”** delle caratteristiche delle due porzioni del quartiere Su Planu (**Piani di Lottizzazione e Piano di Risanamento**), **elevando gli standard pubblici effettivi nel PRU**, che attualmente sono solo sulla carta poiché trattasi di aree incolte. Inoltre la **demolizione nel PRU di diversi edifici privati incongrui**, che verranno sostituiti da nuovi edifici residenziali (tra cui una parte per edilizia economica) e per servizi connessi, certamente contribuirà a denotare il quartiere residenziale, abbandonando l'iniziale matrice artigianale.

6. Rilevanza dell'impatto dell'intervento in termini materiali (riqualificazione urbanistico-edilizia, recupero di spazi e/o edifici degradati)

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.

L'attuazione del **Programma Integrato (oltre 7 ettari di aree pubbliche e private che verrebbero riqualificate, tralasciando le opere di urbanizzazione)** 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.

La scarpata visibile dalla strada statale verrebbe piantumata (grazie alla fornitura gratuita di macchia mediterranea per arredo urbano da parte dell'Agenzia Fo.Re.S.T.A.S.) in modo tale da **migliorarne la percezione**, creare una **barriera antismog e antirumore** e realizzare uno dei **collegamenti fisici** (attualmente non fruibili poiché allo stato di area incolta) **tra le due porzioni del quartiere** (la zona dei Piani di Lottizzazione e quella del Piano di Risanamento).

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. 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**.

La scelta della **demolizione nel PRU di diversi edifici privati incongrui**, sostituiti da nuovi edifici residenziali, contribuirà in maniera rilevante a produrre **impatti positivi sotto l'aspetto ambientale** (grazie alla rimozione delle vaste superfici coperte con elementi di cemento amianto) e **sotto l'aspetto estetico** (eliminazione di edifici incongrui per stato di conservazione e/o per tipologia).

Altro **impatto positivo** è quello **sulla viabilità** a scala urbana, generato dal **collegamento stradale tra due strade attualmente chiuse** (Via Metastasio e Via Simon Mossa).

7. Rilevanza dell'impatto dell'intervento in termini immateriali (rigenerazione delle funzioni già presenti o introduzione di nuove funzioni innovative)

L'attuazione di **4 ettari di aree per servizi pubblici** (attualmente incolte) costituisce un'azione strategica verso l'**innalzamento della vivibilità** dell'intero quartiere Su Planu.

Infatti **attualmente** nel quartiere Su Planu, le **attività di aggregazione sociale** vengono svolte in un piccolo fabbricato dentro il parco tra Via Boiardo e Via De' Medici. La struttura, condivisa con associazioni di volontariato, che svolgono tra l'altro il servizio 118, presenta problematiche di natura sia strutturale che logistica. Le attività finora garantite sono **limitate**, mentre, **con un nuovo centro di aggregazione, potranno essere potenziate a beneficio di tutti i residenti del quartiere Su Planu potenzialmente interessati**, pertanto sarebbe auspicabile un trasferimento delle attività in un nuovo centro.

Infatti, in accordo con le famiglie, i bambini/ragazzi frequentano l'attività di animazione nel centro di aggregazione sociale esclusivamente durante l'estate, in concomitanza con la chiusura delle scuole, in quanto durante la restante parte dell'anno sono impegnati in molteplici altre attività. Per la fascia adulti invece non si è riusciti ad organizzare alcuna attività poiché l'animazione mal si concilia con il volontariato dall'alto valore sociale, che utilizza una stanza e un vano ripostiglio e anche un'altra sala per riporre le attrezzature.

Secondo il progetto dell'opera pubblica del Programma Integrato **all'interno di un parco attrezzato è ubicato un edificio destinato a centro di aggregazione**, con una superficie coperta di circa 540 mq, che sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra sono localizzati i servizi con maggiore afflusso di pubblico (sala per conferenze, proiezioni di film, riunioni; sportello cittadino, sala lettura, sala associazioni di quartiere), al piano primo sono localizzati quelli relativi alla funzione più strettamente aggregativa (sala musicale, centro giovani, sala multimediale, centro anziani, sala accoglienza bimbi, sala ludico ricreativa), mentre al piano terzo, caratterizzato da un'ampia terrazza scoperta, sono localizzati gli ambienti destinati a sala ricevimenti/banchetti con i relativi ambienti di servizio.

L'analisi svolta in merito alla gestione finanziaria dell'intero lotto del centro di aggregazione, si conclude con un **pareggio tra entrate e uscite**.

Pertanto con l'**attuazione del Programma Integrato** oltre alla **ricucitura del quartiere in termini materiali** (grazie alla connessione/ampliamento della **rete del verde pubblico**) vi sarebbe anche una **ricucitura in termini immateriali** (grazie alla possibilità di **sviluppo delle relazioni sociali** durante le tante attività, per tutte le fasce d'età, che potranno svolgersi nel centro di aggregazione).

Secondo quanto previsto nello schema di accordo sostitutivo, ex art.11 della L.241/90 e s.m.i., per la riqualificazione dell'area denominata "**Tennis Club Su Planu**" il Soggetto Attuatore si impegna, al fine di **incentivare, e garantire, l'attività sportiva nelle fasce di età under 14 e over 65** della cittadinanza di Selargius, a convenzionarsi con la stessa Amministrazione Comunale affinché, per una durata di **dieci anni**, decorrenti dalla data di entrata in esercizio delle singole attività e/o impianti, per fornire **servizi gratuiti o particolarmente vantaggiosi** a favore delle istituzioni scolastiche cittadine o della popolazione giovane e anziana.

8. Riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto

Rispetto allo stato di fatto la realizzazione ex novo della struttura pubblica (centro di aggregazione con superficie coperta di 540mq) verrà abbondantemente compensata dalle riduzioni delle superfici impermeabilizzate nei lotti privati.

Infatti anche nel lotto del tennis club, in cui è prevista la costruzione di nuovi edifici, si deve considerare che le attuali aree scoperte sono in gran parte impermeabili, mentre al contrario le nuove sistemazioni esterne dei parcheggi e dei camminamenti saranno in gran parte permeabili, pertanto di fatto la differenza è stata considerata cautelativamente nulla.

La riduzione della superficie impermeabilizzata di tutti i lotti privati del PRU oggetto di demolizione e ricostruzione complessivamente supera i 2.500 mq (considerata anche la realizzazione del lotto 13 per edilizia economica nell'Unità di Intervento 5.2 del PRU).

In conclusione la riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto è complessivamente di circa 2.000 mq.

9. 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

Nella zona dei Piani di Lottizzazione del quartiere Su Planu sono presenti diversi servizi pubblici essenziali, tra cui spiccano per rilevanza le aree verdi (S3), mentre nel PRU gli unici servizi pubblici realizzati sono alcuni parcheggi (S4), seppure siano tante ed estese le aree acquisite al patrimonio comunale a seguito delle cessioni delle unità di intervento, per la maggior parte convenzionate, considerato che le aree S3 del Piano di Lottizzazione Tranzellida verranno attuate a breve.

La **quantità minima** stabilita per legge delle aree S3 è pari a **9 mq/ab**.

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 italiane 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).

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.

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.**

Infatti 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.

Il Programma Integrato consentirà di aumentare la quantità di aree S per standard pubblici nel PRU Su Planu, grazie alle maggiori cessioni da parte dei privati aderenti al progetto, pertanto **l'intero quartiere Su Planu potrà beneficiare** sia in termini di trasformazione delle aree attualmente incolte sia **in termini di aumento della già molto buona disponibilità di aree verdi in particolare.**

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

- **1.502,07 mq per aree S2** (lotto del centro di aggregazione immerso in un parco);
- **205,10 mq per aree S3;**
- **494,87 mq per aree S4.**

Con **Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 08/02/2018**, ai sensi del comma 3 art. 40 LR 8/2015, tra gli altri, è stato stabilito **l'incentivo volumetrico pari al massimo all'8%**, attribuendo:

- un punto percentuale per incrementi di **2 mq/ab aggiuntivi rispetto ai 18 mq/ab minimi** previsti dal DRAEEL 2266/83 ogni 70mc realizzabili;
- realizzazione di **opere pubbliche** per un importo pari al prodotto dell'incremento volumetrico totale moltiplicato per **10 €/mc**.

Tali somme potrebbero contribuire a risolvere alcuni problemi della viabilità o a realizzare altre opere funzionali.

L'intervento del Tennis Club produce di fatto un riequilibrio tra spazi pubblici e privati attraverso una dotazione di parcheggi di cui attualmente è carente, tenuto conto dell'aumento dell'utenza prevista, a beneficio del quartiere che disporrebbe di aree attualmente spesso utilizzate dai fruitori del servizio privato.

10. 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

Nell'area in esame l'analisi, svolta in sede di analisi storica del PUC di Selargius in adeguamento al PPR, non ha evidenziato la presenza di beni storico-culturali in generale.

In generale non si rilevano particolari valenze paesaggistiche nell'ambito in esame, tuttavia si può sottolineare il fatto che l'intero quartiere Su Planu, ricade nella fascia costiera, bene paesaggistico d'insieme individuato dal PPR. 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.

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

11. Eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze

Le proposte progettuali di privati proprietari di immobili nel quartiere Su Planu, che hanno richiesto l'inserimento nel Programma Integrato, hanno 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.

L'eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento può essere letta quindi come:

- attuazione dell'opera pubblica comunale con la **trasformazione di circa 4 ettari di aree pubbliche attualmente incolte**;
- **demolizione di circa 1 ettaro** di aree private ricadenti nel PRU Su Planu, attualmente edificate con **volumi** tipologicamente **incongrui**, prevalentemente in **cattivo stato di conservazione** e con coperture in cemento amianto;
- realizzazione di **nuovi fabbricati**, realizzati ai sensi dell'art.40, della LR 8 del 2015, **ad energia quasi zero (nzeb)** come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni; dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue (per l'approvvigionamento delle cassette wc, per irrigazione degli spazi verdi e per la pulizia dei piazzali; realizzazione di vasche di laminazione per recupero delle acque meteoriche); dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra; realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico. realizzazione del nuovo edificio destinato a **centro di aggregazione polivalente, ad energia quasi zero** al limite dell'autosufficienza energetica, quasi un ZEB, grazie alla cura delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio, l'utilizzo dei principi dell'architettura bioclimatica, l'utilizzo delle fonti rinnovabili (le scelte impiantistiche osserveranno il decreto 11 gennaio 2017 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 23 del 28 gennaio 2017, criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici e per la progettazione e gestione del cantiere). Un obiettivo della progettazione è stato quello di minimizzare i costi di gestione e le esigenze di manutenzione dell'immobile.

12. Destinazione di parte dei volumi o spazi per insediamento di funzioni urbane (servizi, produttive, edilizia residenziale sociale, etc.)

Come già sottolineato precedentemente **circa 4 ettari sono destinati a servizi pubblici, suddivisi in aree per verde, parcheggi e un grande volume destinato a centro di aggregazione polifunzionale**, servizio di cui il quartiere Su Planu è molto carente, richiesto nel corso del processo partecipativo dai residenti. Relativamente ai **servizi** si aggiunge che, secondo quanto previsto nello schema di accordo sostitutivo, ex art.11 della L.241/90 e s.m.i., per la riqualificazione dell'area denominata "Tennis Club Su Planu" la società CRS srl si impegna, al fine di **incentivare, e garantire, l'attività sportiva nelle fasce di età under 14 e over 65** della cittadinanza di Selargius, a convenzionarsi con la stessa Amministrazione Comunale affinché, per una durata di **dieci anni** decorrenti dalla data di entrata in esercizio delle singole attività e/o impianti:

- il **palazzetto dello sport possa esser messo a disposizione per 10 giorni/anno**, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, **delle scuole comunali** nei periodi di fine anno e fine quadrimestre al fine di espletare attività collettive quali saggi di fine anno o per altri eventi (previa costruzione e messa in esercizio del palazzetto stesso);

- **vengano concessi annualmente**, di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius che ne gestirà le richieste, **n.10 corsi di nuoto, n.5 di tennis e n.5 di calcetto**. In alternativa, a discrezione dell'amministrazione comunale, concedere l'**utilizzo dei campi di tennis e/o di calcetto per un monte ore di 5 ore/settimana, a canone agevolato per le fasce di età under 14 e over 65** della cittadinanza di Selargius (previa costruzione e messa in esercizio di tutte le piscine previste nel Piano). Per canone agevolato s'intende che sarà richiesto il **costo tariffario ridotto del 50%**.

- compatibilmente con l'autonomia scolastica e di comune accordo con l'Amministrazione comunale di Selargius, vengono proposte delle **convenzioni**, che prevedano una **scontistica del 30% sulle tariffe** applicate, **con le scuole comunali per il cosiddetto "doposcuola" sportivo** da poter inserire anche nelle loro rispettive offerte formative (previa costruzione e messa in esercizio del fabbricato all'uopo destinato).

Riguardo all'**edilizia residenziale sociale** sono previste complessivamente **11 abitazioni**, di cui: 6 unità immobiliari nel lotto L1/L5 dell'Unità di Intervento 1 del PRU Su Planu; 5 nel lotto L13 dell'Unità di Intervento 5.2, interamente in cessione per Edilizia Economica e Popolare secondo le previsioni del piano attuativo.

13. Costruzione o ricostruzione delle relazioni con le altre aree urbane con riequilibrio di funzioni e servizi e miglioramento dell'offerta di servizi urbani

Le relazioni dell'area perimetrata dal Programma Integrato con le altre aree urbane, rappresentate dalla parte più consolidata del quartiere potranno essere agevolate in maniera determinante dalla **attuazione del centro di aggregazione polifunzionale** immerso in un grande parco pubblico (lotto di quasi 1 ettaro) di interesse per tutta la popolazione residente a Su Planu.

La **sistemazione a verde attrezzato delle ampie aree verdi** (oltre 3 ettari) previste nel progetto, collegate fisicamente alle aree già attuate nella porzione "storica" del quartiere residenziale, faciliteranno la connessione tra le due porzioni attualmente separate da vaste aree incolte e dalla scarsa connessione viabilistica, ampliando la già ampia rete ecologica del quartiere.

La **realizzazione di un importante collegamento stradale tra le attuali due distinte parti del quartiere** (collegamento Via Metastasio nei Piani di Lottizzazione e Via Simon Mossa nel Piano di Risanamento) infatti, avvicinando due punti di città fisicamente attualmente separati da un grande lotto recintato, determinerà immediatamente un miglioramento dell'offerta di servizi urbani, in termini viabilistici, in termini di scambio di relazioni tra i cittadini e in termini di vicinanza di servizi pubblici in generale (aree S). A seguito della realizzazione di questo nuovo tratto di strada di quartiere sarà più facile l'ottenimento da parte del CTM dell'estensione del servizio pubblico di trasporto dentro il quartiere Su Planu, di cui i residenti sentono l'esigenza.

14. Copertura finanziaria dell'intervento

Tipologia fonte di finanziamento	Indicazioni sulla fonte finanziaria	Importo
Finanziamento RAS		3.000.000,00
Finanziamento comunale		1.350.000,00
Risorse pubbliche	(Specificare denominazione ente cofinanziatore e gli estremi dell'atto vincolante comprovante l'effettiva disponibilità delle risorse)	
Risorse private	(Specificare denominazione soggetto cofinanziatore e gli estremi del documento comprovante l'impegno circa la polizza fidejussoria comprovante l'effettiva disponibilità delle risorse)	27.936.041,33
	totale	32.286.041,33

15. Titolo di disponibilità delle aree/immobili

Come si evince dall'elaborato 2 (Elenco ditte) le aree o gli immobili interessati dal progetto, evidenziati nell'elaborato 7 (Area di intervento su planimetria catastale), sono:

- in parte di proprietà dell'Amministrazione comunale (relativamente alle aree destinate a standard pubblici cedute a seguito del convenzionamento dei piani attuativi inclusi nel perimetro del Programma Integrato);
- in parte di proprietà di privati aderenti al Programma (Privato A: Centro ricreativo sportivo S.P.A., n.109 elab.2, pt.12 elab.19 atti di proprietà; Privato B: Coledan, n.97,98 elab.2, pt.13 elab.19 atti di proprietà; Privato D: M.I.A.B. costruzioni s.r.l., n.24,26,75,76,77,78,79,80; elab.2, pt.15 elab.19 atti di proprietà Privato E: Stotgiu/Bina, n.25,81,82,83 elab.2, tavola D elab.13 titoli di proprietà; Privato F: Atzori/Musu/Piroddi, n.111,112,113,114,115 elab.2,pt.17 elab.19 atti di proprietà);
- in parte di proprietà di privati (ERB Srl/Vargiu, n.110 elab.2) che hanno autorizzato l'Amministrazione Comunale a disporre di parte del mappale 3370 al foglio 42 per realizzare anticipatamente i parcheggi pubblici previsti da piano attuativo, nelle more della definizione della convenzione urbanistica inerente l'Unità di Intervento 4 del PRU Su Planu (vd. pt. 10 elab.19 Prot.10264 del 08/03/2018 e Prot.10827 del 13/03/2018).

16. Modalità e procedure per l'attuazione e gestione

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.

17. Altre informazioni utili alla valutazione

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.

Deliberazione n°3 dell'8 febbraio 2018

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.

Varianti Urbanistiche al PRU Su Planu

Sono state previste due varianti urbanistiche al PRU Su Planu: una prima variante propedeutica (**Deliberazione n°12 dell'8 marzo 2018**) ed una seconda connessa al Programma Integrato (**Deliberazione n°18 del 10 aprile 2018**).

La variante propedeutica ha previsto la riclassificazione di alcune aree S per standard pubblici (da S3 ad S2 o ad S4) nonché la sistemazione di due tratti di viabilità, la riduzione della fascia di rispetto stradale della SS131dir a 10m rispetto ai precedenti 40m indicati nel PRU, ai sensi dell'art.26 del DPR 495/1992 (Regolamento del Codice della Strada); l'aggiornamento del PRU a seguito della realizzazione in Via Peretti della rotatoria di accesso all'ospedale Brotzu, in variante alla pianificazione comunale.

La variante connessa ha previsto l'ampliamento o l'aggiunta di alcune aree S a discapito di lotti privati e il mutamento dei tipi edilizi in essi previsti in precedenza nel PRU.

Il legale rappresentante del Comune

(Timbro e Firma)
