

# ALLEGATO 4

TEMA STRATEGICO

**RESIDENZIALITA'**

**TEMA STRATEGICO:**

- Ambiente                       Mobilità                       RESIDENZIALITÀ                       Servizi

**LINEA DI INTERVENTO**

- ABITARE SOCIALE  
 Qualità dell'abitare  
 Dinamiche dell'area vasta e pianificazione territoriale

**TITOLO**

AGENZIA PER L'ABITARE SOCIALE

*Descrizione sintetica dell'intervento in cui si devono precisare:*

*Comune proponente (o il gruppo di Comuni)*

Comune di CAGLIARI

*ambito geografico di riferimento*

Tutti i 16 Comuni dell'Area vasta con particolare riferimento a quelli dell'Area metropolitana (Comuni di Cagliari, Elmas, Monserrato, Selargius Quartucciu e Quartu Sant'Elena).

*brevissimi cenni sulla situazione di partenza solo se strettamente necessari*

Le dinamiche economiche e sociali che hanno recentemente interessato le politiche abitative (decentramento, riduzione dei finanziamenti e privatizzazione), l'allargamento delle fasce di popolazione coinvolte determinato da alcuni fattori demografici (in particolare l'aumento dell'immigrazione e l'invecchiamento della popolazione) e la necessità di ridurre i crescenti costi abitativi rendono necessario adottare strumenti in grado di dare una risposta ai cittadini più vulnerabili ed in condizioni di maggior bisogno abitativo (tipicamente gli anziani, i disabili, gli immigrati che soffrono di discriminazione, i genitori soli, divorziati, i giovani, famiglie con bambini, etc.).

*obiettivi operativi dell'intervento*

1. aggregare e comporre interessi ed attori diversi coinvolgendoli in una nuova politica di abitare sociale;
2. coordinare le azioni e gestire tutta la filiera alloggiativa per le fasce più deboli;
3. promuovere l'incremento dell'offerta di sistemazioni abitative in locazione a canoni moderati;
4. erogare servizi di assistenza, formazione ed affiancamento all'utenza, all'acquisto, alla costruzione di immobili residenziali immediatamente abitabili ovvero al recupero del patrimonio edilizio esistente (limitatamente al patrimonio edilizio di proprietà o di cui la stessa Agenzie avrà la disponibilità legale per un periodo minimo predeterminato).

*finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale*

1. supportare tecnicamente le Amministrazioni di tutto l'ambito geografico di riferimento nella programmazione ed attuazione di politiche pubbliche innovative sul tema della casa e di processi di integrazione sociale.

*coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)*

Con riferimento agli Assi in cui è declinata la strategia generale del POR, la proposta è riconducibile in particolare all'Asse V - Sviluppo Urbano - il cui obiettivo generale è:

*"Promuovere l'attrattività e la competitività del territorio regionale realizzando politiche di riqualificazione e livellamento degli squilibri territoriali, volti alla valorizzazione dell'ambiente costruito e naturale e al miglioramento della qualità della vita delle aree urbane e delle zone territoriali svantaggiate".*

Inoltre, l'obiettivo specifico 5.1 prevede di promuovere la riqualificazione integrata delle aree urbane migliorandone le condizioni ambientali, sociali e produttive e rafforzandone la relazione con il territorio, mentre, il 5.2 promuove lo sviluppo delle aree minori svantaggiate contrastando i fenomeni di declino e potenziandone il patrimonio storico/paesaggistico e produttivo.

*risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico*

Contributo significativo alla risoluzione dei problemi alloggiativi da considerare inserito all'interno di una azione condivisa e coordinata dei Comuni dell'ambito geografico di riferimento.

*indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso*

#### **RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

*Evidenziare l'eventuale coinvolgimento di altri Comuni dell'Area vasta e, nel caso, anche di altri Comuni e/o Enti territoriali e spiegarne le ragioni.*

*Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc.*

Eventualmente attivabili specifici protocolli.

*Descrivere la capacità della proposta di incidere sugli elementi che caratterizzano il Tema strategico e la Linea di intervento di riferimento.*

L'intervento proposto assume il ruolo di progetto di sistema, cioè sovrastrutturale al tema della Residenzialità nel suo complesso e contribuisce in maniera significativa alla soluzione delle problematiche attuali connesse all'edilizia abitativa.

#### **SOGGETTI COINVOLTI**

*Evidenziare l'eventuale coinvolgimento di: altri Comuni dell'Area vasta, soggetti istituzionali e soggetti privati.*

L'iniziativa coinvolge tutti i 16 Comuni dell'Area vasta con particolare riferimento a quelli dell'Area metropolitana.

*Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc.*

*In questa sezione si dovranno indicare tutti i soggetti coinvolti nelle diverse fasi dall'attuazione alla gestione del progetto, precisando il ruolo di ciascuno.*

#### **STATO DI AVANZAMENTO**

*Specificare lo stato di avanzamento attuale dell'iniziativa, procedurale e attuativo.*

*Indicare se si ha a disposizione un progetto di massima, uno studio di fattibilità, un progetto preliminare, un progetto definitivo o un progetto esecutivo.*

*In caso di intervento suddiviso in più stralci funzionali, precisarne lo stato dell'arte.*

#### **COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI**

*Barrare uno o più Temi strategici che si ritiene possano mostrare forti elementi di complementarità e connessione con l'intervento proposto. Motivare come e perché si ritiene che l'iniziativa proposta possa incidere e/o essere sinergica e/o rispondere agli obiettivi anche di altri Temi strategici.*

- Ambiente**  
Iniziativa che incide sulla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito geografico di riferimento
- Mobilità**  
Iniziativa che incide sugli spostamenti che interessano l'ambito geografico di riferimento con particolare riferimento al potenziamento del sistema di trasporto pubblico locale di scala sovra comunale.
- Servizi**

#### **ALLEGATI**

--

## TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

## LINEA DI INTERVENTO

### **Titolo**

*Housing sociale (interventi privati)*

### **TITOLO DELL'INTERVENTO**

#### **Descrizione sintetica dell'intervento:**

#### **Riqualficazione dell'area ex FAS ai fini produttivi e residenziali (intervento privato).**

- Comune interessato  
*COMUNE DI ELMAS*
- ambito geografico di riferimento  
*AREA METROPOLITANA DI CAGLIARI*
- brevissimi cenni sulla situazione di partenza:  
*Il compendio, dell'estensione di poco superiore ai 40 ettari, delle acciaierie (ex FAS), risulta attualmente oggetto di importanti e significativi interventi di risanamento ambientale finalizzati alla riqualficazione, a fini produttivi e residenziali, del compendio.  
Il comparto risulta localizzato in adiacenza alla S.S. 130, in prossimità della Stazione della metropolitana leggera di servizio all'aerostazione e funzionalmente connesso alla S.S.554 e S.S.131 attraverso la dorsale consortile del CACIP. Il sito è interessato da fortissimi fenomeni di inquinamento del suolo in corso di bonifica.*
- obiettivi operativi dell'intervento:  
*L'obiettivo dell'intervento consiste nella realizzazione di un sistema integrato di funzioni (produttive, commerciali, terziarie e residenziali) rivolte all'area metropolitana di Cagliari e, più in generale, alla Provincia di appartenenza.*
- finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale:  
*L'intervento ha la finalità di dotare il territorio e, in particolare l'ambito aeroportuale, di un sistema integrato di funzioni che ne valorizzi e potenzi la struttura senza consumo di territorio in quanto trattasi di sito urbanisticamente e ambientalmente compromesso.*
- coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria):  
*L'intervento risulta coerente con la programmazione comunale e regionale in quanto inserito positivamente nella programmazione generale dell'housing sociale di livello comunale e regionale.*
- risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico:  
-----
- indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso;  
-----

## **RILEVANZA SOVRACOMUNALE – SOGGETTI COINVOLTI**

*Evidenziare l'eventuale coinvolgimento di altri Comuni dell'Area vasta: non sono coinvolti altri Enti locali.*

## **STATO DI AVANZAMENTO**

*Il comparto è soggetto a Pianificazione attuativa di iniziativa privata.  
La proposta di localizzazione di interventi di "housing sociale" è stata oggetto di positiva valutazione da parte dell'Amministrazione regionale*

## **COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI**

■ Ambiente                      □ Mobilità                      □ Residenzialità                      □ Servizi

*L'intervento ha una valenza ambientale di primissimo rilievo. Il sito risulta compromesso dalla presenza di inquinamento del suolo per la presenza di scorie e sottoprodotti dell'attività dell'acciaieria dismessa per cui la proprietà sta procedendo con estrema celerità alle attività di bonifica e allontanamento dei materiali che rappresentano un pericolo per i futuri insediamenti.*

## **ALLEGATI**

-----

## TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

## LINEA DI INTERVENTO

Abitare sociale

### **Progetto Pilota “HS Su Idano Fornaci Picci” QUARTU S.ELENA**

#### Descrizione dell'intervento

Il programma di Housing Sociale di Quartu Sant'Elena nasce dall'iniziativa congiunta dell'amministrazione comunale, dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa e dell'impresa privata, e prevede la rifunzionalizzazione dei complessi delle ex Fornaci Picci e del compendio di Su Idanu, con la realizzazione di un sistema di housing sociale e servizi alla scala urbana per un numero di alloggi complessivo stimato pari a circa 132.

Le opere ipotizzate dal Programma HS sono:

- a) il recupero di una quota parte delle Fornaci Picci, con elementi atti a realizzare un primo livello di utilizzazione, ad opera dell'Amministrazione Comunale, che rende disponibili aree e volumi, e dei partner privati, che delocalizzano la realizzazione dei servizi previsti nella GA1 facendoli convergere sulla riqualificazione di parti della volumetria esistente;
- b) la realizzazione di un complesso di servizi di residenzialità convenzionata da parte dell'Amministrazione comunale o di altro soggetto da essa individuato (AREA), nell'area di Su Idanu;
- c) la realizzazione di un complesso di residenze e servizi generali da parte dell'Impresa privata nell'area di Su Idanu.

Le risorse economiche pubbliche e private poste a disposizione dell'iniziativa hanno permesso di ipotizzare la realizzazione di circa 132 alloggi, aventi un taglio compreso tra 45 e 105 mq utili calpestabili. La quota di alloggi da porre sul mercato è pari 47 mentre il Comune realizzerà sulle aree di cessione per servizi ottenute dal privato un intervento a canone moderato di circa 85 alloggi.

#### Obiettivi dell'intervento

L'obiettivo generale dell'intervento è quello di ampliare l'offerta di residenzialità sociale, contrastando la formazione di nuove periferie attraverso la riqualificazione spazi urbani pubblici inutilizzati. La delocalizzazione degli interventi pilota di housing sociale in aree a destinazione urbanistica GA1 permette il completamento qualitativamente omogeneo di un ambito pregiato di territorio già infrastrutturato, attraverso la realizzazione sia di nuove edificazioni che di interventi di riqualificazione urbana, senza aumentare il carico volumetrico già previsto nella strumentazione urbanistica generale e attuativa vigente.

Gli obiettivi specifici conseguono direttamente agli interventi previsti:

- a) il recupero di una quota parte delle Fornaci Picci
- b) realizzazione di un complesso di servizi di residenzialità convenzionata nell'area di Su Idanu
- c) realizzazione di un complesso di residenze e servizi generali nell'area di Su Idanu.

#### Finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale

L'intervento si colloca coerentemente all'interno di una strategia più ampia delineata all'interno del documento “Linee guida ed orientamenti per l'area vasta di Cagliari” approvato dal forum dei Sindaci nello scorso mese di novembre 2011, vedi paragrafo 3.2 “le azioni proposte dal Forum dei Sindaci”, all'interno del quale emergono chiaramente alcuni ordini di indicazioni generali:

1. implementare politiche abitative di qualità, differenziando l'offerta abitativa, favorendo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio vetusto, perseguendo la qualità urbana, architettonica ed edilizia e promuovendo la sostenibilità energetica (Tutto ciò dovrà realizzarsi attraverso alcuni strumenti quali: la progettazione coordinata degli interventi, la definizione di regole di comportamento comuni e condivise; la definizione di requisiti minimi; lo scambio di buone pratiche e la realizzazione di progetti pilota).
2. riservare una maggiore attenzione alle politiche abitative finalizzate alle categorie meno abbienti ampliando l'offerta abitativa per le categorie svantaggiate, la promozione di strategie intercomunali per l'ERP, la mescolanza delle tipologie ERP alla scala microurbana e la riqualificazione dei contesti urbani di ERP esistenti
3. avviare politiche di riqualificazione e recupero centri urbani. Gli obiettivi sono quelli di ridurre il

consumo del suolo attraverso l'utilizzo delle aree già urbanizzate; favorire la mescolanza funzionale e sociale; favorire la diversificazione della mobilità urbana.

#### Coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)

L'iniziativa risulta coerente con le politiche regionali relative all'abitare e che mirano al recupero e alla realizzazione di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale.

Altro obiettivo della RAS, con cui la proposta è perfettamente coerente, è quello del raggiungimento dell'efficienza dei "servizi essenziali", in particolar modo quelli che riguardano l'inclusione sociale.

L'intervento in oggetto, inoltre risulta coerente con l'asse V del POR FESR che prevede l'obiettivo specifico 5.1 "Promuovere la riqualificazione integrata delle aree urbane migliorandone le condizioni ambientali, sociali e produttive e rafforzandone la relazione con il territorio".

Sempre all'interno dell'Asse V del POR FESR l'intervento progettuale risulta coerente con

- l'Obiettivo Operativo 5.1.2 che prevede il recupero degli spazi pubblici e la ristrutturazione del patrimonio architettonico per promuovere attività socioeconomiche da compiersi attraverso interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e architettonico dei centri urbani; il recupero in chiave di riqualificazione ambientale delle zone periurbane e del patrimonio paesaggistico e culturale contiguo alle aree urbane.
- l'Ob. Operativo 5.1.3. "Sostenere l'inclusione sociale, mediante interventi finalizzati a promuovere azioni di aggregazione e sviluppo del capitale umano" che prevede interventi complessi di riqualificazione di ambiti urbani interessati da degrado fisico e sociale per l'eliminazione della marginalità delle periferie urbane.

#### Risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico

Il recupero di una quota parte delle Fornaci Picci, la sperimentazione di nuove forme di partenariato interistituzionale e pubblico-privato, la realizzazione di un complesso di servizi di residenzialità convenzionata e la realizzazione di un complesso di residenze e di servizi generali ad elevato tasso di qualità nell'area di Su Idanu, favorisce l'imprenditorialità, aumenta le competenze locali, l'integrazione e l'aggregazione sociale grazie alla creazione di spazi e servizi collettivi e, infine, può contribuire a dare una risposta alla domanda di alloggi.

L'intervento di riqualificazione tiene conto della sostenibilità ambientale in termini di risparmio delle risorse non rinnovabili e di efficientamento energetico.

#### Indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso.

Il programma integrato "HS – Su Idanu/Fornaci Picci" consente una prima attuazione degli intenti già esplicitati dall'Amministrazione comunale in occasione della partecipazione al Programma integrato per il paesaggio "Trame d'acqua", insieme alla Rete di comuni che comprende anche Cagliari, Quartucciu, Selargius, Monserrato e Settimo San Pietro, che assume come obiettivo specifico quello di progettare il paesaggio degli spazi ai confini dell'edificato urbano che risultano marginalizzati, degradati o ancora inutilizzati e che sono caratterizzati dalla presenza di corsi d'acqua che alimentano gli stagni di Santa Gilla e Molentargius. Gli obiettivi generali dell'intervento relativo alla Trama del Rio Cungiaus, che attraversa l'area di progetto in cui ricade la proposta di Housing Sociale, si prefiggono il mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del suolo, l'individuazione di spazi ad uso collettivo nelle aree peristagnali e nei residui corridoi fluviali, il contrasto delle tendenziali saldature delle periferie urbane, la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici extraurbani e la riqualificazione delle periferie urbane e le aree ai confini delle zone umide.

## RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Come già esplicitato in precedenza l'intervento mostra un elevato tasso di coerenza con le indicazioni e gli orientamenti strategici evidenziati nel documento "Linee guida ed orientamenti per l'area vasta di Cagliari" e approvato dal forum dei Sindaci nello scorso mese di novembre 2011.

La maggiore coerenza si riscontra con i seguenti orientamenti attuativi contenuti nel paragrafo 3.2 "le azioni proposte dal Forum dei Sindaci" :

1. implementazione di politiche abitative di qualità e coordinamento delle stesse.
  - a. Obiettivi specifici diventano quelli di: differenziare l'offerta abitativa; favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio vetusto; perseguire la qualità urbana, architettonica ed edilizia e promuovere la sostenibilità energetica.
  - b. Gli strumenti da utilizzare potrebbero essere la progettazione coordinata degli interventi, la definizione di regole di comportamento comuni e condivise, la definizione di requisiti minimi, lo scambio di buone pratiche e la realizzazione di progetti pilota.
2. attenzione alle politiche abitative finalizzate alle categorie meno abbienti.
  - a. Alcuni obiettivi specifici riguardano l'ampliamento dell'offerta abitativa per le categorie svantaggiate, la promozione di strategie intercomunali per l'ERP, la mescolanza delle tipologie ERP alla scala microurbana e la riqualificazione dei contesti urbani di ERP esistenti.
  - b. Gli strumenti per il raggiungimento di tali obiettivi potrebbero essere quelli derivanti dall'applicazione della LR 12/2006 sulle competenze in materia abitativa di livello comunale, provinciale e regionale, dalle opportunità offerte da nuove pratiche (autocostruzione, co-housing, ecc), da incentivi fiscali e premialità urbanistiche che favoriscano l'iniziativa privata. Si potrebbe inoltre verificare la possibilità di istituire una Agenzia per l'abitare sociale.

## SOGGETTI COINVOLTI

Soggetto proponente  
Comune di Quartu Sant'Elena

Soggetto attuatore  
Comune di Quartu Sant'Elena, AREA, Maspa srl,

Il soggetto privato Maspa srl realizzerà in zona GA1 il proprio programma costruttivo nelle aree di proprietà sviluppando circa 50.000 mc di volumi per servizi generali e 12.500 mc di residenze. In cambio della modifica di destinazione d'uso (come previsto dal PUC) svilupperà un intervento di recupero di volumi pubblici del comparto S - Fornici Picci, adiacente di proprietà comunale.

La mancata dotazione di servizi in ambito locale sarà compensata dalla presenza di servizi pubblici realizzati a cura del privato nell'area S di proprietà pubblica.

AREA si è resa disponibile per l'elaborazione di programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana e dei relativi business plan e schemi direttori urbanistici generali ed esecutivi, anche in relazione a collaterali iniziative integrate di animazione economica e promozione generale del contesto socio-economico locale; la redazione di elaborati progettuali, verifica e validazione progettuale, acquisizione

di pareri e VIA, appalto, esecuzione e D.L., collaudo e certificazione; la gestione del patrimonio edilizio sia in termini locatizi che di gestione economica e manutentiva, che dei programmi di riscatto, vendita etc.

## STATO DI AVANZAMENTO

Proposta approvata con delibera di G. R. n° 25/58 del 19/05/2011, e attualmente al vaglio dell'Assessorato Lavori Pubblici della Regione, servizio edilizia residenziale.

## COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI

X Ambiente

X Mobilità

X Residenzialità

X Servizi

L'intervento, oltre che raggiungere gli obiettivi strategici del Tema **Residenzialità** in quanto risponde in modo innovativo alla domanda di alloggi nell'Area vasta, si propone come modello replicabile in altre situazioni in quanto costituisce, sia per le finalità che per le modalità di attuazione, un esempio con cui affrontare situazioni di riqualificazione urbana, in presenza di degrado ambientale, marginalità urbana e disagio sociale, aumentando contemporaneamente l'offerta di **Servizi** alla comunità nel centro abitato e contribuendo alla qualità della vita (la delocalizzazione e la realizzazione dei servizi previsti nella GA1 facendoli convergere sulla riqualificazione di parti della volumetria esistente rappresenta una formula innovativa di erogazione di servizi alla collettività orientata alla razionalizzazione ed all'efficienza in un contesto riqualificato e facilmente accessibile).

Poiché il recupero degli edifici avverrà secondo i principi della sostenibilità ambientale, risulta coerente anche con il tema **Ambiente**.

**Mobilità** Alcuni degli interventi non direttamente inseriti nel Programma riguardano la costruzione del sottopasso stradale fronte Fornaci Picci, del parcheggio di scambio sotterraneo che rappresentano interventi pienamente coerenti con quanto indicato dal Forum dei Sindaci per il tema in oggetto

TEMA STRATEGICO:

Ambiente                       Mobilità                       **Residenzialità**                       Servizi

LINEA DI INTERVENTO

**Abitare sociale**

**PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA PER LA LOCAZIONE A CANONE SOCIALE A SETTIMO SAN PIETRO**

Comune proponente (o il gruppo di Comuni)

**Comune di Settimo San Pietro**

Descrizione sintetica dell'intervento

L'intervento prevede la realizzazione di 36 alloggi di cui 19 destinati ad edilizia popolare da assegnare a canone sociale, siti nel Comune di Settimo San Pietro.

Il progetto pilota di housing sociale, promosso dal Comune e dalla Società Cooperativa OPE, prevede la realizzazione di due distinti interventi, localizzati in aree di completamento ed espansione residenziale, composti da unità abitative alloggi di taglio differente (bivano, trivano, quadrivano) per un totale di 36 alloggi.

Il primo intervento occupa un lotto adiacente le scuole elementari di via Sardegna e prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica in linea su 2/3 livelli per un totale di 16 unità abitative. La distribuzione è assicurata da tre corpi scala che distribuiscono alloggi di tre differenti tipologie: bivani, trivani e quadrivani di superficie lorda rispettivamente pari a mq. 57, 78 e 95; tale articolazione tipologica consente di rispondere alle esigenze di una gamma di utenti differenziata.

Il secondo intervento, localizzato in una zona di espansione residenziale ai margini dell'abitato, costituisce la parte destinata a edilizia economica e popolare di un piano attuativo di iniziativa privata per un totale di 20 unità abitative. Gli edifici, di dimensioni contenute, si dispongono su due fronti contrapposti lungo la strada di piano. L'unitarietà dell'intervento garantisce una soluzione coerente con il contesto urbano e paesaggistico, necessaria in quanto l'area costituisce, rispetto alle espansioni recenti, il completamento a nord dell'abitato.

La reinterpretazione del tipo edilizio è avvenuta in conseguenza delle mutate necessità dell'utenza cui l'intervento è destinato. Le unità abitative (tutte indipendenti e dotate di spazi esterni di pertinenza e posto auto) sono raggruppate in corpi di fabbrica a due piani costituiti generalmente da tre (e solo in due casi da quattro) alloggi, due dei quali al piano terra. La gamma dimensionale dei tipi previsti varia tra il bivano "minimo" di 50 mq lordi e il quadrivano ampio di 126. Dei 20 alloggi previsti, 2 sono bivani minimi, 8 bivani più ampi, 8 trivani; sono presenti inoltre 1 trivano ampio e 1 quadrivano. In termini di destinazione degli alloggi, la proposta prevede 17 alloggi destinati alla vendita sul mercato e 19 alloggi destinati allo svolgimento di una funzione sociale: 6 saranno destinati alla vendita ad un prezzo agevolato mentre 13 alla locazione, di cui 7 alloggi a canone concordato e 6 a riscatto.

Entrambi gli interventi si prefiggono il soddisfacimento dei requisiti per la riduzione dell'impatto ambientale dei manufatti, secondo le indicazioni del Protocollo di ITACA, intervenendo in particolar modo sul controllo dell'energia primaria per la climatizzazione invernale, il controllo del regime termico estivo e la produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica da fonti rinnovabili. Obiettivo finale è il raggiungimento della classe energetica A, il cui conseguimento sarà determinato in base alle specifiche relative ai materiali e alle tecniche costruttive di cui ai successivi e più approfonditi livelli di progettazione.

La parte innovativa dell'intervento è fondata su due elementi principali: il primo è connesso alla particolare attenzione dedicata al progetto urbanistico e architettonico; il secondo è legato al procedimento di condivisione attivato dall'Amministrazione.

Il coinvolgimento di un soggetto privato e l'impegno di questo a finanziare il fondo e il progetto, rappresentano caratteri se non innovativi quanto meno virtuosi e potenzialmente replicabili: legare le sorti del proprio investimento, che rappresenta l'utile prodotto dal proprio lavoro, al funzionamento nell'operazione immobiliare significa garantire che il costruttore realizzi le opere nel modo migliore e nel più breve tempo possibile.

### Ambito geografico di riferimento

Gli interventi sono localizzati nel centro abitato del Comune di Settimo San Pietro.

### Obiettivi operativi dell'intervento

Tramite questa operazione di recupero edilizio ed architettonico, si riqualificano spazi urbani ora inutilizzati e sottratti all'uso sociale e, contemporaneamente, si raggiunge lo scopo di contenere il consumo del territorio, contrastando la formazione di nuove periferie.

Il *Piano strategico del Comune di Settimo S. Pietro*, approvato con delibera n. 37 del 01.10.2007 con l'indirizzo *Habitare - qualità della vita e offerta abitativa*, prevedeva alcune linee di azione volte a colmare le carenze del settore infrastrutturale. Per quanto riguarda il tessuto edilizio, sottolineava l'importanza strategica salvaguardare il patrimonio immobiliare del centro storico e aumentare la qualità e l'attrattività del centro abitato (centro storico e aree periurbane) tramite interventi di riqualificazione e trasformazione del tessuto urbano che consentano anche la diversificazione funzionale e l'adeguamento progressivo alle norme per il risparmio delle risorse non rinnovabili. Nel piano strategico si proponeva l'attuazione di progetti pilota per la riqualificazione del patrimonio edilizio, pubblico e privato, e la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, attraverso un approccio innovativo e sostenibile, non solo dal punto di vista ambientale (bioarchitettura e domotica).

Anche il Piano integrato di sviluppo urbano *Valorizzazione del Centro storico* approvato nel febbraio 2010 persegue le medesime finalità: attraverso la riorganizzazione del centro storico, infatti, si potrà incrementare la qualità della vita degli abitanti, degli utenti dei servizi settimesi e del sistema urbano nel suo complesso e riqualificare questo spazio urbano inutilizzato, al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa, attraverso la realizzazione di nuovi alloggi popolari, senza ulteriore consumo di suolo.

In sintesi, presente programma straordinario di edilizia per la locazione a canone sociale ha come priorità:

- aumentare la qualità, anche edilizia oltre che urbanistica, del centro abitato;
- coinvolgimento del settore privato;
- valorizzare il patrimonio esistente, sia pubblico sia privato tramite il recupero edilizio ed architettonico;
- realizzare un progetto pilota, con caratteristiche replicabili, sia nel Comune di Settimo che nell'Area vasta;
- attuare un progetto di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio secondo i principi dell'efficientamento energetico, il risparmio delle risorse non rinnovabili e la produzione di energie alternative;
- progressiva eliminazione delle barriere architettoniche;
- riqualificare spazi urbani dismessi;
- favorire le fasce più deboli, le famiglie di nuova costituzione, i genitori soli con figli a carico e gli anziani.

### Finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale

L'iniziativa risponde alle priorità evidenziate dal forum dei Sindaci e riportate nel documento *Linee guida ed orientamenti per l'Area vasta cagliaritana* dell'ottobre 2011, ponendosi come le stesse finalità strategiche:

- incrementare la qualità urbana, architettonica ed edilizia;
- favorire gli interventi di partenariato pubblico-privato;
- promuovere la sostenibilità energetica;
- realizzare un progetto pilota.

### Coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)

L'iniziativa risulta coerente con le politiche regionali relative all'abitare e che mirano al recupero e alla realizzazione di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale.

Inoltre, grazie all'uso di metodologie all'avanguardia dal punto di vista del risparmio energetico e al consolidamento strutturale degli elementi architettonici esistenti, si inserisce nel processo di promozione di edilizia sostenibile sostenuto dal DSR che incentiva costruzioni sostenibili dei nuovi edifici, delle nuove infrastrutture e la ristrutturazione sostenibile degli edifici e delle infrastrutture esistenti al fine di migliorare sensibilmente le prestazioni ambientali delle città sarde e la qualità della

vita dei loro abitanti.

La Regione Sardegna ha promosso, con deliberazione della Giunta Regionale N. 26/38 del 06/07/2010, una manifestazione d'interesse rivolta ai diversi soggetti attuatori dell'edilizia residenziale, con l'intento di individuare iniziative fattibili ed idonee per lo sviluppo di programmi di housing sociale sul territorio della Sardegna, da veicolare alla Società di gestione del risparmio incaricata, che le valuterà in via prioritaria, rispetto alle altre possibili iniziative che le saranno sottoposte.

Al termine della procedura di selezione, il 19 maggio 2011, è stata approvata dalla Giunta Regionale, la delibera 25/58 sulle manifestazioni di interesse, con la quale l'esecutivo ha preso atto dell'elenco completo delle iniziative che rispondono ai requisiti del bando. L'elenco delle iniziative comprende 27 proposte presentate, per la maggior parte, da Comuni singolarmente (18 progetti) e in forma associata (1), da comuni e privati (5, tra cui le iniziative del Comune di Settimo), da soli privati (3) e dall'Azienda per l'edilizia abitativa (4).

I progetti proposti all'assessorato prevedono la realizzazione di oltre 1800 alloggi a fronte di un investimento complessivo di circa 300 milioni di euro.

La Regione, quindi, si è fatta promotrice della costituzione di almeno un Fondo Immobiliare per la realizzazione di interventi di housing sociale nel territorio regionale, cogliendo le opportunità operative e finanziarie offerte dal Sistema Integrato di Fondi, introdotto dalla legge 133/2008 e dal DPCM 16 luglio 2009.

La procedura per la selezione della società di gestione del risparmio chiamata ad istituire e gestire un fondo comune di investimento immobiliare chiuso per l'attuazione del programma di housing sociale è ora in corso.

#### Risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico

Tre i risultati attesi ci sono:

- la riqualificazione del nucleo urbano;
- la sperimentazione di forme di partenariato (pubblico-privato);
- l'attivazione di un progetto pilota anche per quanto riguarda la gestione ambientale sostenibile;
- l'aumento delle competenze locali, l'integrazione;
- la risposta alla domanda di alloggi residenziali.

#### Indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso

Il Comune di Settimo, nell'ambito del tema Residenzialità, ha inserito nello stesso PISU altri interventi che riguardano:

*Trasformazione delle zone destinate a servizi dal piano urbanistico vigente:* riqualificazione e rifunzionalizzazione delle ex zone S situate all'interno del centro storico, prevedendo tipologie edilizie adeguate al contesto ed attività collettive. L'insieme delle aree – la trasformazione delle quali potrà avvenire in momenti successivi - costituisce un sistema di spazi collettivi aperti e costruiti in cui collocare parcheggi (anche interrati), piccole piazze, percorsi pedonali, servizi, volumi edilizi in cui insediare attività private e pubbliche, vetrine espositive e punti in cui promuovere, distribuire e commercializzare i prodotti locali (per esempio attraverso la previsione di mercati di filiera corta, attività di coordinamento e informazione rivolti alla popolazione dell'Area vasta, agli utenti dei servizi presenti a Settimo e ai turisti).

All'interno del PISU è stato proposto come progetto pilota, l'intervento di trasformazione dell'area situata tra via Aldo Moro e via Stazione. Destinato a servizi dal vecchio strumento urbanistico, il lotto in oggetto risponde ai requisiti di localizzazione (oltre ad essere in posizione baricentrica ed avere buona visibilità, è in immediata prossimità con Casa Dessì, casa campidanese sede dell'Associazione nazionale famiglie di disabili intellettivi e relazionali), dimensionali e morfologici (si presta ad una articolazione di attività varia e integrata) e di assetto proprietario.

*Realizzazione delle foresteria (casa albergo) per studenti e docenti universitari*, presso il nodo di scambio della stazione di Settimo - precisamente nell'area classificata dal PUC vigente come zona G13 – che prevede residenze studentesche (4 unità per 12 blocchi), di residenze per docenti (2 unità per 5 blocchi) e di servizi ricettivi (mensa, bar, reception, cucina, depositi), per un totale di mq. 2173, oltre ai parcheggi di pertinenza (mq. 792)

Altre iniziative all'interno della stesso programma Housing sociale in attuazione da parte della RAS e della Linea d'intervento *Abitare solidale*.

## RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Eventuale coinvolgimento di altri Comuni dell'Area vasta e, nel caso, anche di altri Comuni e/o Enti territoriali - Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc

Il programma di edilizia per la localizzazione a canone sociale nel quartiere si inserisce nel più ampio programma regionale di edilizia per la locazione a canone sociale promosso dall'Assessorato ai Lavori pubblici della Regione Autonoma della Sardegna ai sensi della delibera di Giunta regionale n. 26/38 del 06/07/2010: una manifestazione d'interesse per l'individuazione di housing sociale sul territorio della Sardegna..

Al termine della procedura di selezione, il 19 maggio 2011, è stata approvata dalla Giunta Regionale, la delibera 25/58 sulle manifestazioni di interesse, con la quale l'esecutivo ha preso atto dell'elenco completo delle iniziative che rispondono ai requisiti del bando.

Il programma interessa anche altri Comuni dell'Area vasta, tra cui Cagliari, Elmas, Quartu S. Elena,

Capacità della proposta di incidere sugli elementi che caratterizzano il Tema strategico e la Linea di intervento di riferimento

Le due proposte per edilizia da destinare ad housing sociale rappresentano un progetto pilota replicabile in altri Comuni e hanno un impatto positivo sulle attese della Linea d'intervento **Abitare solidale**, in quanto la loro realizzazione incide sulla qualità urbana, architettonica ed edilizia; rappresentano un esempio virtuoso di coinvolgimento e partenariato pubblico-privato.

Riguardo al più ampio ambito strategico **Residenzialità**, l'attuazione dei due progetti incide sull'offerta di alloggi a canone sociale, costituisce un esperimento replicabile di partenariato con soggetti privati e rappresenta un modello per la sostenibilità energetica, oltre a contribuire alla riqualificazione del centro abitato.

## SOGGETTI COINVOLTI

- **Comune di Settimo S. Pietro e OPE Soc. Coop.** – soggetti promotori dell'iniziativa.
- **OPE Soc. Coop.** – soggetto attuatore.
- **Regione Autonoma della Sardegna** – promotrice della costituzione del Fondo Immobiliare per la realizzazione di interventi di housing sociale nel territorio regionale.

## STATO DI AVANZAMENTO

Stato di avanzamento attuale dell'iniziativa, procedurale e attuativo

Progetto di massima approvato con delibera GC n. 124 del 17/12/2010.

## COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI

**Ambiente**

**Mobilità**

**Residenzialità**

**Servizi**

Temî strategici che si ritiene possano mostrare forti elementi di complementarità e connessione con l'intervento proposto

L'intervento, oltre che raggiungere gli obiettivi strategici del Tema **Residenzialità** in quanto si risponde in modo innovativo alla domanda di alloggi nell'Area vasta, si propone come modello replicabile in altre situazioni in quanto costituisce, sia per le finalità che per le modalità di attuazione, un esempio con cui affrontare situazioni diffuse di degrado ambientale in una situazione di marginalità urbana e di disagio sociale, contemporaneamente, aumentando l'offerta di **Servizi** alla comunità nel centro abitato, contribuendo alla qualità della vita.

Poiché il recupero degli edifici avverrà secondo i principi della sostenibilità ambientale, risulta coerente anche con il tema **Ambiente**.



## TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       X Residenzialità                       Servizi

## LINEA DI INTERVENTO

### Abitare sociale

## CASA ALBERGO PER STUDENTI E DOCENTI UNIVERSITARI

### Comune proponente (o il gruppo di Comuni)

**Comune di Settimo San Pietro.**

### Descrizione sintetica dell'intervento

L'intervento ha ad oggetto la realizzazione e la gestione di una **casa albergo (foresteria) per studenti e docenti universitari**, nel Comune di Settimo San Pietro e precisamente nell'area prospiciente il nodo di scambio della stazione, classificata dal PUC vigente come zona G13 - "Impianti e attrezzature a servizio della stazione ferroviaria, area di scambio intermodale per i servizi di trasporto".

A seguito della inclusione della stazione di Settimo San Pietro nel sistema della metrotranvia dell'area cagliaritano, il Consiglio Comunale, infatti, ha manifestato (Deliberazione n.15 del 3 aprile 2006) la necessità di collocare nell'area in oggetto servizi pubblici e privati connessi alla potenzialità dell'area rispetto alle nuove relazioni che essa potrà avere con l'area metropolitana di Cagliari quali "ricettività, ristoro, direzionalità, attività ricreative e simili in grado di valorizzare gli spazi pubblici esistenti".

L'intervento di realizzazione della casa albergo rientra quindi nella più ampia operazione di trasformazione dell'area G13, oggetto di un Piano particolareggiato, legata alla trasformazione del servizio ferroviario in servizio di tipo metropolitano e finalizzata a creare, attraverso l'inserimento di nuove funzioni, una nuova centralità urbana nel Comune e a caratterizzare la stazione di Settimo San Pietro quale stazione/porta rispetto ai centri vicini, naturalmente vocata a diventare il centro intermodale del Trasporto Pubblico Locale (TPL) a livello sovracomunale.

L'intervento prevede la realizzazione di residenze studentesche (4 unità per 12 blocchi da 19,2 mq cadauno), di residenze per docenti (2 unità per 5 blocchi da 40,6 mq cadauno) e di servizi ricettivi (mensa, bar, reception, cucina, depositi), per un totale di mq. 2173, oltre ai parcheggi pertinenziali (mq. 792)

### Ambito geografico di riferimento

L'ambito geografico di riferimento della foresteria è quello sovracomunale, corrispondente all'intero territorio della Provincia di Cagliari, in quanto l'intervento fornisce una prima concreta risposta alla carenza di strutture ricettive a carattere studentesco all'interno non solo del comune ma, più in generale, dell'area metropolitana di Cagliari.

### Obiettivi operativi dell'intervento

L'intervento, da realizzarsi nel Comune di Settimo San Pietro, in un'area ben collegata con le sedi dell'Università di Cagliari, ha l'obiettivo di offrire una residenza a studenti e docenti universitari, provenienti da aree esterne al territorio provinciale, a "prezzi sociali" per studenti ed a prezzi vantaggiosi per i docenti. L'intervento prevede la realizzazione, oltre che di strutture residenziali, anche dei rispettivi servizi ricettivi (mensa, bar, reception, cucina, depositi) e di parcheggi pertinenziali.

L'intervento ha l'obiettivo di cogliere le opportunità localizzative di funzioni residenziali e di pregio derivanti dal nuovo sistema di trasporto che inserisce il Comune di Settimo nella rete di trasporto di tipo metropolitano dell'Area vasta e di contribuire a colmare, almeno in parte, la carenza di strutture ricettive a carattere studentesco, che caratterizza l'area metropolitana di Cagliari.

La casa albergo per studenti e docenti vicino alla stazione, in ragione del collegamento ferroviario, consentirà di non utilizzare la vettura privata per gli spostamenti verso e dalla cittadella universitaria. Permettendo così a studenti e docenti di risiedere a Settimo e di raggiungere la sede universitaria in pochi minuti di treno, l'intervento contribuirà pure alla diminuzione dei livelli di traffico.

#### Finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale

La realizzazione della foresteria (casa albergo) per studenti e docenti universitari, nel Comune di Settimo San Pietro, ha la finalità di offrire una residenza a "condizioni vantaggiose" a studenti e docenti che decidano di studiare o lavorare presso l'Università di Cagliari e quindi di risiedere nel territorio provinciale.

In tal senso, risulta coerente con il tema strategico del PS intercomunale legato alla Residenzialità, con particolare riferimento alla creazione di strutture residenziali di carattere sociale (linea di intervento Abitare sociale) e all'aumento della qualità urbana, architettonica ed edilizia nonché alla qualità della vita.

Il progetto inoltre risponde agli obiettivi strategici di sostenibilità ambientale e di risparmio delle risorse non rinnovabili.

#### Coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)

L'iniziativa in oggetto si inserisce nel processo di promozione di edilizia sostenibile sostenuto dal DSR che incentiva costruzioni sostenibili dei nuovi edifici, delle nuove infrastrutture al fine di migliorare sensibilmente le prestazioni ambientali delle città sarde e la qualità della vita dei loro abitanti.

Il progetto di casa albergo da destinare a studenti e a docenti universitari rientra nelle azioni di supporto e potrebbe innescare sinergie con gli interventi previsti dal POR FESR 2007/2013. Asse II Inclusione, Servizi Sociali, Istruzione e Legalità - Obiettivo globale: Migliorare la qualità e l'accessibilità dei servizi alle fasce a rischio di esclusione sociale, l'integrazione tra le istituzioni e le popolazioni locali e potenziare le dotazioni strumentali ed infrastrutturali per l'apprendimento in un'ottica di non discriminazione sociale, culturale ed economica. Asse V Sviluppo urbano - Obiettivo globale: Promuovere l'attrattività e la competitività del territorio regionale realizzando politiche di riqualificazione e livellamento degli squilibri territoriali, volti alla valorizzazione dell'ambiente costruito e naturale e al miglioramento della qualità della vita delle aree urbane e delle zone territoriali svantaggiate.

#### Risultati attesi e impatto dell'intervento/progetto sul contesto di riferimento territoriale, dell'sociale ed economico

Uno dei risultati attesi dall'intervento è quello di favorire l'attrazione soprattutto di nuovi studenti universitari, provenienti da aree esterne al territorio provinciale. Grazie infatti alle condizioni di vantaggio offerte agli studenti residenti nella nuova struttura, convenzionata con l'Università di Cagliari, quest'ultima potrà accrescere la propria "attrattività" e "competitività" rispetto ad altre sedi universitarie regionali e nazionali. Altro risultato atteso è la creazione di una nuova centralità del Comune di Settimo, legata al mondo studentesco e giovanile, che favorisca la creazione di nuove occasioni di socializzazione anche per la popolazione (soprattutto giovanile) già residente nel Comune.

Con riferimento all'impatto atteso dell'intervento si evidenzia che la struttura, dato il carattere trainante delle funzioni insediate, creerà significativi effetti indotti per la richiesta di servizi quali ristoranti, palestre, luoghi per la cultura e lo svago in generale e di conseguenza anche nuova occupazione. La presenza di studenti può essere anche un utile "stimolo" per i giovani locali e un'importante opportunità di confronto e crescita accrescendo i livelli di competitività del sistema economico locale.

È inoltre auspicabile che parte dei futuri laureati decidano alla fine del corso di studi di investire la propria professionalità nel territorio stesso, assicurando risposte efficaci alle esigenze di un sistema produttivo e sociale in continuo rinnovamento e sviluppo.

Infine, l'intervento e la più complessiva operazione di trasformazione dell'area G13, potrà anche stimolare la rivalutazione edilizia residenziale nelle aree limitrofe e l'aumento della richiesta di affitti da parte di studenti e docenti.

#### Indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso.

La realizzazione di una foresteria per studenti e docenti universitari nel Comune di Settimo San Pietro

risulta complementare rispetto agli interventi previsti dal Piano Strategico comunale, rientranti nell'indirizzo Habitare. Partendo dalle vocazioni e dalle aspirazioni del tessuto economico, sociale e culturale del Comune di Settimo San Pietro, il Piano strategico approvato dal Consiglio Comunale (Delibera CC n. 37 del 01.10.2007) ha identificato quattro temi o indirizzi. Con l'indirizzo Habitare si pone l'attenzione su qualità della vita e offerta abitativa, prevedendo linee di azione che contribuiscano a colmare le carenze del settore infrastrutturale (rete locale e sovralocale) e del trasporto pubblico con la riorganizzazione del sistema viabilistico e il potenziamento della mobilità alternativa. Per quanto riguarda il tessuto edilizio, è considerato di importanza strategica salvaguardare il patrimonio immobiliare del centro storico – per esempio con il recupero di immobili dimessi in sinergia con il settore privato – e aumentare la qualità e l'attrattiva del centro abitato (centro storico e aree periurbane) tramite interventi quali: la riqualificazione e trasformazione del tessuto urbano che consentano la diversificazione funzionale; il potenziamento dei servizi, pubblici e privati, e degli spazi aperti collettivi, anche con l'adeguamento della rete dei servizi tecnologici, dei percorsi pedonali e dei parcheggi; l'adeguamento progressivo alle norme per il risparmio delle risorse non rinnovabili; una migliore organizzazione dei servizi, per esempio con una maggiore flessibilità negli orari di apertura.

Contemporaneamente, il piano strategico propone l'attuazione di progetti pilota per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato, e la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, attraverso un approccio innovativo e sostenibile, non solo dal punto di vista ambientale (bioarchitettura e domotica).

La proposta è inoltre complementare, in quanto azione di supporto ad un preciso gruppo di persone, ad altre iniziative del tema Residenzialità e, in particolare, a quelle che articolano la Linea d'intervento Abitare solidale come gli interventi destinati all'housing sociale del Comune di Quartu S. Elena e di Settimo S. Pietro.

## **RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

Eventuale coinvolgimento di altri Comuni dell'Area vasta e, nel caso, anche di altri Comuni e/o Enti territoriali e spiegarne le ragioni. (Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc.)

L'intervento non coinvolge altri soggetti pubblici, oltre al Comune di Settimo San Pietro e all'Università di Cagliari. Esso riveste indubbiamente una rilevanza sovracomunale, in quanto, favorendo la residenza di studenti e docenti universitari nel Comune di Settimo, mette in collegamento lo stesso Comune con le sedi universitarie di Cagliari e fornisce una prima risposta all'attuale carenza di residenze studentesche nell'area metropolitana.

Capacità della proposta di incidere sugli elementi che caratterizzano il Tema strategico e la Linea di intervento di riferimento

La casa albergo per studenti e docenti del Comune di Settimo San Pietro si inserisce nel tema strategico Residenzialità ed, in particolare, nella linea di intervento Abitare sociale in ragione dell'offerta di alloggi, in un'area molto accessibile e ben collegata con le sedi universitarie, a persone provenienti da aree esterne al territorio provinciale, a "prezzi sociali" per studenti ed a prezzi vantaggiosi per i docenti.

L'intervento contribuisce quindi a dare un supporto, opportunità e a migliorare la qualità della vita ad una categoria di persone importante per lo sviluppo la competitività di una comunità.

## **SOGGETTI COINVOLTI**

Soggetti pubblici:

I soggetti pubblici coinvolti sono il Comune di Settimo San Pietro, proprietario dell'area nella quale sarà realizzata la foresteria e l'Università degli Studi di Cagliari.

I due soggetti dovranno stipulare una convenzione che disciplini le modalità di "accesso" di studenti e docenti universitari alla struttura da realizzarsi.

Soggetti privati:

Operatori e soggetti economici privati da coinvolgere nella fase di realizzazione e di gestione dell'opera.

## STATO DI AVANZAMENTO

### Stato di avanzamento attuale dell'iniziativa, procedurale e attuativo

L'intervento di realizzazione della foresteria rientra quindi nella più ampia operazione di trasformazione dell'area G13, oggetto di un Piano Particolareggiato, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 30 luglio 2008 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 6 marzo 2009. Il Piano Particolareggiato arriva a definire le tipologie edilizie e contiene la relazione economico-finanziaria di ogni intervento rientrante nella suddetta operazione. Con la stessa delibera, è stato approvato anche il piano pluriennale di attuazione.

## COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI

Ambiente                       **Mobilità**                       **Residenzialità**                       **Servizi**

### TemI strategici che si ritiene possano mostrare forti elementi di complementarità e connessione con l'intervento proposto

L'intervento in oggetto rientra nel tema strategico **Residenzialità**, linea di intervento *Abitare sociale* in quanto offre alloggi ad un prezzo vantaggioso a determinate ad una fascia particolare di utenti (studenti e ricercatori). In quanto contribuisce ad aumentare la qualità urbana e della vita delle persone è sinergica rispetto al Tema **Servizi**, sia per quanto attiene alla **Linea di intervento Servizi alla comunità** che **Servizi alle/dalle imprese: Turismo e cultura** - inserendosi nel gruppo di interventi atti a valorizzare e rivitalizzare i centri urbani con la presenza di studenti e personale docente.

## TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       RESIDENZIALITÀ                       Servizi

## LINEA DI INTERVENTO

- Abitare sociale  
 QUALITÀ DELL'ABITARE  
 Dinamiche dell'area vasta e pianificazione territoriale

## TITOLO

### ARCHITETTURA SOSTENIBILE A SU STANGIONI

*Descrizione sintetica dell'intervento in cui si devono precisare:*

*Comune proponente (o il gruppo di Comuni)*

Comune di CAGLIARI

*ambito geografico di riferimento*

Area metropolitana (Comuni di Cagliari, Elmas, Monserrato, Selargius Quartucciu e Quartu Sant'Elena).

In particolare, l'intervento interessa una area periferica di circa 194.000 mq, ubicata a ridosso della SS 554 (versante esterno) e classificata come zona urbanistica IC (Unità Cartografica n. 8 del Quadro Normativo n. 2/1) per la quale è previsto un insediamento all'interno del quale il 40% delle volumetria residenziale ammissibile è destinato ad edilizia economico popolare e di questo il 20% all'edilizia sovvenzionata.

*brevissimi cenni sulla situazione di partenza solo se strettamente necessari*

Il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa, in passato rapportato principalmente all'incremento demografico, alla presenza di abitazioni improprie, malsane o degradate ed alla necessità di ridurre l'eccessivo indice di affollamento delle abitazioni, è oggi determinato dall'esigenza di frenare l'esodo della popolazione residente compiendo scelte abitative necessitate dall'esigenza di contenere i costi di acquisizione dell'abitazione.

*obiettivi operativi dell'intervento*

1. reperire aree in cui realizzare piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
2. realizzare interventi di edilizia abitativa eco-sostenibile ed a costi calmierati;
3. realizzare interventi di elevata qualità sotto il profilo ambientale, paesaggistico, energetico ed architettonico;
4. contribuire alla costruzione di una nuova identità paesaggistica degli ambiti di margine;
5. contribuire alla riqualificazione del rapporto tra città metropolitana e aree agricole periurbane.

*finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale*

1. progettare il paesaggio degli spazi ai confini dell'edificato urbano che risultano marginalizzati, degradati o ancora inutilizzati e che sono caratterizzati dalla presenza di corsi d'acqua che alimentano gli stagni di Santa Gilla e Molentargius.;

*coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)*

L'intervento proposto, per la sua valenza locale e di Area Vasta, è coerente con la strategia 3 del Programma Attuativo Regionale FAS 3 il cui obiettivo generale è:

*“assicurare la sostenibilità ambientale nella pianificazione e nell'utilizzo delle risorse naturali, al fine di preservare le valenze economiche ed il valore intrinseco; migliorare la qualità ambientale ed i servizi delle aree urbane e dei sistemi territoriali e la loro attrattività”.*

Nello specifico, gli obiettivi operativi e operative compresi nella strategia sono:

- *3.1. Promuovere l'uso sostenibile ed efficiente delle risorse ambientali, tutelando la biodiversità;*
- *3.1.1. Tutelare e valorizzare le aree regionali di maggior pregio ambientale;*
- *3.2. Rafforzare la capacità di conservazione e gestione delle risorse naturali e culturali mediante la cooperazione territoriale e promuovere opportunità di sviluppo economico sostenibile,*
- *3.3.1. Riqualificare i contesti locali ed i siti degradati per aumentare l'attrattività delle aree urbane della Sardegna;*
- *3.4. Migliorare la qualità della vita e l'attrattività dei sistemi territoriali attraverso il potenziamento e lo sviluppo delle reti comunali, per garantire la diffusione e l'accessibilità dei servizi avanzati.*

Con riferimento agli Assi in cui è declinata la strategia generale del POR, la proposta è riconducibile in particolare all'Asse IV - Ambiente, Attrattività naturale, Cultura e Turismo - il cui obiettivo globale è:

*“Promuovere un uso sostenibile ed efficiente delle risorse ambientali e sostenere l'attrattività e competitività del territorio valorizzando le risorse naturali e culturali per sviluppare il turismo sostenibile”*

Nello specifico, l'obiettivo operativo 4.1.1. prevede la prevenzione e mitigazione di degrado del suolo, recupero dei contesti degradati, attuazione dei piani di prevenzione dei rischi sia di origine antropica che naturale.

Con riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (Ambito n.1), l'intervento è coerente con i seguenti indirizzi:

- *riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretati come zone di transizione, fasce di margine, in rapporto alle aree peristagnali ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari (Cfr. indirizzo PPR n. 1 - sub 4);*
- *monitoraggio e mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche (Cfr. indirizzo PPR n. 1 – sub 6);*
- *riqualificazione delle 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 (Cfr. indirizzo PPR n. 3);*
- *riqualificazione dei confini delle aree urbane interpretate come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole, per la creazione di una fascia a verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali dell'abitato residenziale, attraverso la connessione di percorsi alberati, aree verdi e spazi di relazione (Cfr. indirizzo PPR n. 5).*

Con riferimento al Accordo di Programma del 23 maggio 2008 relativo al Progetto preliminare di un sistema di metropolitana di superficie nell'area vasta di Cagliari, coerenza col seguente intervento:

- *LINEA AZZURRA (7,6 km e 12 fermate), che collega il Policlinico universitario con il Quadrifoglio e l'aeroporto di Cagliari-Elmas . La maggior parte del tracciato si sviluppa lungo lo sterrato parallelo alla SS 554: attraversa la zona di Su Stangioni, fiancheggia gli edifici dell'Intendenza di Finanza e della Motorizzazione quindi costeggia la zona industriale di Elmas, lungo la SS 391 ed arriva all'aeroporto.*

*risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico*

Contributo significativo alla definizione, costruzione ed organizzazione della città metropolitana da considerare inserito all'interno di una azione condivisa e coordinata dei Comuni dell'ambito geografico di riferimento.

*indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso*

### **RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

*Evidenziare l'eventuale coinvolgimento di altri Comuni dell'Area vasta e, nel caso, anche di altri Comuni e/o Enti territoriali e spiegarne le ragioni.*

Comuni aderenti alla Rete di cooperazione costituitasi per partecipare al bando regionale del 2010 denominato "Premio per i Programmi Integrati per il Paesaggio" (Det. n. 2886/Pian del 30.12.2009) e cioè: Cagliari, Monserrato, Selargius, Quartucciu, Quartu Sant'Elena e Settimo San Pietro.

In particolare, si fa riferimento all'intervento denominato "Trama del Canale San Lorenzo" il cui ambito, ricadente nei Comuni di Cagliari e Selargius, ha un'estensione di 3,20 kmq ed interessa una porzione di territorio prevalentemente ineditata caratterizzata dalla presenza sporadiche coltivazioni in cui sono rilevabili situazioni di degrado legate ad usi impropri e dall'abbandono di rifiuti nonché criticità sotto il profilo idraulico dovute alle caratteristiche geomorfologiche dei terreni.

*Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc.*

Protocollo di Intesa sottoscritto in data 09.07.2010.

*Descrivere la capacità della proposta di incidere sugli elementi che caratterizzano il Tema strategico e la Linea di intervento di riferimento.*

Oltre a configurarsi come progetto pilota a carattere sperimentale, l'intervento proposto influisce non solo sulle dinamiche abitative del comune in cui è localizzato ma anche sulle dinamiche dei comuni limitrofi inoltre contribuisce significativamente alla soluzione delle problematiche attuali connesse all'edilizia abitativa.

### **SOGGETTI COINVOLTI**

*Evidenziare l'eventuale coinvolgimento di: altri Comuni dell'Area vasta, soggetti istituzionali e soggetti privati.*

Amministrazione Comunale, Università, Imprese e Cooperative di costruzioni, Associazione dei proprietari di Su Stangioni.

*Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc.*

*In questa sezione si dovranno indicare tutti i soggetti coinvolti nelle diverse fasi dall'attuazione alla gestione del progetto, precisando il ruolo di ciascuno.*

## **STATO DI AVANZAMENTO**

*Specificare lo stato di avanzamento attuale dell'iniziativa, procedurale e attuativo.*

Deliberazione CC n. 31 del 07/03/2006 avente ad oggetto:

*Individuazione aree nelle quali localizzare interventi di EEP ai sensi dell'art. 40 L.R. 44/89.*

Deliberazione CC n. 54 del 04/08/2009 avente ad oggetto:

*Studio generale di sistemazione quale piano d'indirizzi per l'attuazione delle previsioni del PUC e per la predisposizione dei piani di zona e piani di edilizia economica popolare nel comparto IC - Approvazione.*

Deliberazione CC n. 35 del 13/04/2010 avente ad oggetto:

*Piano Urbanistico Comunale modifica Q.N. 2 Su Stangioni – Approvazione definitiva.*

Deliberazione CC n. 8 del 29/03/2011 avente ad oggetto:

*Parere preventivo ex art. 15 del regolamento edilizio e deroga altezze fabbricati ex art. 39 ultimo comma N.T.A. del PUC - Piano Particolareggiato - Comune di Cagliari - Area in Cagliari sita in località Su Stangioni - Sottozona urbanistica IC compresa nel quadro normativo n. 2/1 - Unità cartografica n. 8.*

In corso di affidamento incarico per la redazione del Piano Particolareggiato e della Valutazione Ambientale Strategica.

*Indicare se si ha a disposizione un progetto di massima, uno studio di fattibilità, un progetto preliminare, un progetto definitivo o un progetto esecutivo.*

Studio urbanistico generale di sistemazione.

Parere preventivo sulla soluzione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica proposta per l'Unità Cartografica n. 8 del Quadro Normativo n. 2/1

*In caso di intervento suddiviso in più stralci funzionali, precisarne lo stato dell'arte.*

## **COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI**

*Barrare uno o più Temi strategici che si ritiene possano mostrare forti elementi di complementarità e connessione con l'intervento proposto. Motivare come e perché si ritiene che l'iniziativa proposta possa incidere e/o essere sinergica e/o rispondere agli obiettivi anche di altri Temi strategici.*

Ambiente

Iniziativa che incide sulla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'ambito geografico di riferimento

Mobilità

Iniziativa che incide sugli spostamenti che interessano l'ambito geografico di riferimento con particolare riferimento al potenziamento del sistema di trasporto pubblico locale di scala sovra comunale.

Servizi

## **ALLEGATI**

## TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

## LINEA DI INTERVENTO

### **Titolo**

*Riqualificazione insediamenti residenziali spontanei*

### **TITOLO DELL'INTERVENTO**

#### **Descrizione sintetica dell'intervento:**

#### **Riqualificazione ambientale e infrastrutturale degli insediamenti spontanei di Elmas.**

- Comune proponente  
*COMUNE DI ELMAS*
- ambito geografico di riferimento  
*AREA METROPOLITANA DI CAGLIARI – ASSE CAGLIARI DECIMOMANNU*
- brevissimi cenni sulla situazione di partenza:  
*Il territorio comunale di Elmas risulta interessato dalla presenza di insediamenti spontanei perimetrali, ai sensi dell'art.32 della L.R.23/85, nel lontano 1992 per una estensione complessiva di circa 50 ettari. Gli insediamenti risultano privi di servizi, di infrastrutture, di reti fondamentali di sottoservizi (soprattutto quelle idriche e fognarie). I comuni limitrofi (nelle aree immediatamente a ridosso del territorio di Elmas) presentano situazioni analoghe e altrettanto di rilievo. La mancata attuazione degli interventi ivi previsti determina una situazione di disagio per gli utenti e di rischio ambientale in relazione alla mancanza di una idonea rete fognaria interna e delle reti di connessione alla rete cittadina.*
- obiettivi operativi dell'intervento:  
*L'obiettivo dell'intervento consiste nella realizzazione di un sistema integrato di infrastrutture (varie, di pubblica illuminazione, di reti tecnologiche) e di servizi (spazi verdi, urbanizzazioni secondarie, servizi di livello cittadino).*
- finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale:  
*L'intervento ha la finalità di orientare lo sviluppo urbanistico (residenziale) cittadino ma anche, trattandosi di una potenzialità insediativa di circa 5.000 abitanti, metropolitano in ambiti compromessi al fine di contenere l'ulteriore e deteriore consumo di territorio per dare risposta alle pressioni demografiche di cui sono oggetto i centri dell'hinterland cagliaritano. L'intervento conseguirebbe anche la riqualificazione ambientale degli insediamenti.*
- coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria):  
*L'intervento risulta coerente con la programmazione comunale attuale e non risulta in contrasto con alcuna programmazione di livello regionale, nazionale e comunitaria.*
- risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico:  
-----
- indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso;  
-----

## **RILEVANZA SOVRACOMUNALE – SOGGETTI COINVOLTI**

*Evidenziare l'eventuale coinvolgimento di altri Comuni dell'Area vasta: le medesime problematiche sono presenti all'interno del territorio comunale di Assemini.*

## **STATO DI AVANZAMENTO**

*Il comparto è soggetto a Pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata parzialmente approvata dall'Amministrazione comunale.*

## **COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI**

■ Ambiente                      □ Mobilità                      □ Residenzialità                      □ Servizi

*L'intervento ha una valenza ambientale di primissimo rilievo. Il sito risulta compromesso dalla presenza di una intensa attività antropica in assenza dei servizi ad essa connessi di primaria necessità.*

## **ALLEGATI**

-----

## TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       Residenza lità                       Servizi

## LINEA DI INTERVENTO

### Residenza lità

#### TITOLO DELL'INTERVENTO

#### **Osservatorio sulle dinamiche demografiche**

L'intervento, proposto dai 16 comuni dell'area vasta cagliaritano e dall'amministrazione provinciale, intende promuovere e attivare un osservatorio sulle dinamiche della popolazione residente e sulle attività registrate al livello comunale, attraverso l'acquisizione, l'organizzazione e rappresentazione dei dati raccolti dall'ISTAT e dagli uffici anagrafici dei comuni secondo le normali procedure stabilite a livello nazionale.

Schematicamente l'ambito di interesse può riguardare:

- consistenza e dinamiche della popolazione residente
- caratteri strutturali della popolazione e della famiglia
- la natalità e le dinamiche migratorie
- i trasferimenti di residenza della popolazione
- la popolazione residente straniera
- i movimenti giornalieri per motivi di lavoro e di studio della popolazione
- il tasso di attività e la condizione professionale della popolazione
- gli addetti e le unità locali

Al fine di caratterizzare le diverse "popolazioni" che "abitano" l'area vasta l'osservatorio prevede la realizzazione di campagne d'indagine dirette finalizzate a fornire una rappresentazione delle modalità di fruizione e d'uso delle "città", i loro comportamenti spaziali e le domande di casa, mobilità, qualità della vita e servizi.

#### *Ambito geografico di riferimento*

L'ambito di interesse dell'Osservatorio riguarda in particolare i 16 comuni dell'area vasta cagliaritano sullo sfondo del territorio regionale e del territorio provinciale, con particolare attenzione ai comuni immediatamente prossimi all'attuale ambito di interesse del piano strategico intercomunale.

#### *Obiettivi operativi dell'intervento*

Gli obiettivi operativi che l'intervento intende perseguire consistono nell'attivazione di procedure di acquisizione, organizzazione e implementazione dei dati demografici, capaci di rappresentare le principali dinamiche della popolazione che vive e lavora nell'area vasta cagliaritano.

#### *Finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale*

Le finalità strategiche dell'intervento consistono nel fornire un supporto conoscitivo e interpretativo delle dinamiche demografiche che interessano i comuni appartenenti all'area vasta cagliaritano ed il loro contesto territoriale di relazione (area vasta, ambito provinciale, ambito regionale), a supporto delle politiche e degli interventi di pianificazione e programmazione promossi e attivati a livello intercomunale afferenti in particolare ai temi di interesse del Piano Strategico dell'area vasta cagliaritano: Mobilità, Servizi, Residenza lità.

#### *Coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)*

L'Osservatorio trova importanti elementi di relazione e coerenza con gli ambiti di attività degli osservatori regionale e provinciale sulla condizione abitativa previsti dalla LR 12/2006.

#### *Risultati attesi e impatto dell'intervento proposto sul contesto di riferimento*

L'intervento intende fornire un contributo capace di rafforzare la coerenza delle politiche e dei programmi promossi e attivati al livello sia comunale che intercomunale con l'evoluzione della domanda di beni e servizi (abitativi, assistenziali, socio sanitari, servizi di mobilità) emergente dalla lettura e dalla interpretazione dei dati demografici riguardanti l'evoluzione della popolazione che vive e lavora nell'area vasta cagliaritano.

*Indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso.*

Per sua natura l'intervento risulta di supporto alla promozione e attuazione degli altri interventi ed iniziative del piano strategico riguardanti le tematiche dell'ambiente, dell'abitare, dei servizi e della mobilità.

## **RILEVANZA SOVRACOMUNALE**

L'Osservatorio ha il compito di acquisire, organizzare e rappresentare le principali dimensioni demografiche della popolazione che vive e lavora nei comuni dell'area vasta cagliaritana, secondo un approccio teso a evidenziare le principali dinamiche di valenza sovracomunale e intercomunale.

## **SOGGETTI COINVOLTI**

I soggetti coinvolti dall'intervento sono:

- l'Amministrazione provinciale di Cagliari
- i 16 comuni appartenenti all'Area vasta cagliaritana
- l'Istituto Nazionale di Statistica – ISTAT – Uffici Regione Sardegna

*Citare la sottoscrizione di intese, accordi, ecc.*

Al fine di semplificare le procedure di acquisizione e divulgazione dei dati statistici di interesse per l'Osservatorio può risultare proficua la sottoscrizione di specifici protocolli e intese con i principali soggetti competenti, in primis l'ISTAT.

## **STATO DI AVANZAMENTO**

Scheda del Piano Strategico

## **COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI**

Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

### *Mobilità*

La rappresentazione dei comportamenti spaziali delle popolazioni che per motivi di studio o lavoro si spostano all'interno o all'esterno dell'area vasta costituisce un prezioso contributo di conoscenza e interpretazione capace di influenzare l'orientamento delle politiche sulla mobilità.

### *Residenzialità*

Per quanto riguarda la residenzialità l'intervento proposto può rappresentare un valido supporto per la promozione di politiche abitative pubbliche coerenti con un fabbisogno che risulta oggi sempre più articolato in relazione alle varie tipologie di bisogno e presenta contenuti diversificati in relazione alle diverse realtà socio-economiche.

### *Servizi*

La rappresentazione di quadri di conoscenza e interpretazione delle principali caratteristiche demografiche dei comuni dell'area vasta - consistenza, struttura della popolazione, piramidi di età, ecc. - costituisce un importante contributo nella definizione e attuazione di politiche sociali e interventi di organizzazione e gestione di servizi rivolti alle differenti popolazioni che vivono e lavorano all'interno dell'area vasta cagliaritana.

TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

LINEA DI INTERVENTO

**Residenzialità**

TITOLO DELL'INTERVENTO

**Migliorare il contesto fisico dell'area a nord della SS554 con le strategie del Piano Paesaggistico Regionale.**

*Comune proponente*  
Monserrato.

*Ambito geografico di riferimento*  
Comuni ricadenti nell'area a nord della SS 554.

*Obiettivi operativi dell'intervento*  
Il progetto riguarda l'organizzazione di laboratori progettuali tesi ad esplorare alcune alternative per il futuro assetto dell'area ricadente a nord della 554, attraverso la prefigurazione di scenari tesi a ricercare l'integrazione tra gli obiettivi di carattere sociale e di sviluppo economico previsti dalle amministrazioni coinvolte e quelli legati alla riqualificazione paesaggistica della zona previsti dal PPR.

*Finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale*  
Da un lato il progetto mira a sostenere le azioni previste dal Piano Strategico dei Comuni interessati, in particolare quelle riguardanti l'integrazione tra polo universitario e le città e nuove prospettive per le aree agriurbane, dall'altro vuole contribuire a precisare ed innovare il programma di trasformazione previsto per quest'area dai PUC nella prospettiva di un loro adeguamento agli indirizzi e alla filosofia del Piano Paesaggistico Regionale. Attraverso la rappresentazione degli esiti fisici di alcune ipotesi progettuali e la successiva organizzazione di un confronto strutturato sulle stesse, il progetto vuole contribuire a risolvere l'apparente conflitto tra aspettative locali e pianificazione sovraordinata definendo al contempo i possibili criteri di qualità paesaggistica per l'area.

*Coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)*  
Riferimento: Piano Paesaggistico Regionale

*Risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico*

Nello specifico i laboratori potranno coinvolgere tecnici e amministratori locali, studenti e docenti di facoltà tecniche regionali, nazionali ed internazionali nell'investigazione di possibili visioni per la trasformazione di quest'area tenendo conto:

- degli indirizzi e della filosofia del PPR e dei principi e dei requisiti attuali legati alla sostenibilità ambientale e alla compatibilità paesaggistica;
- delle esigenze dell'amministrazione, della popolazione dei Comuni e di quella universitaria;

- I laboratori potranno avere come finalità la definizione di:
  - programmi funzionali e requisiti di fattibilità legati alla residenzialità studentesca e ai nuovi servizi rivolti alla popolazione universitaria;
  - criteri condivisi per la riqualificazione paesaggistica dell'area in generale, del polo universitario e delle aree di sua pertinenza;
  - nuove prospettive per un utilizzo delle aree agriurbane capaci di creare nuove economie
  - fabbisogni e criteri per la realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.

I risultati dei laboratori progettuali potranno servire come "documenti aperti" utili per stimolare una discussione non solo con l'amministrazione regionale, circa la pianificazione urbanistica dell'area, ma anche fra le amministrazioni limitrofe per programmare una pianificazione urbanistica coordinate della fascia della "campagna urbana". Quest'ultimo confronto alla luce sia della prossima localizzazione di nuove funzioni sia della creazione di nuovi poli come l'osservatorio astronomico di Selargius e il sito archeologico di Pill'e Matta di Quartucciu. I risultati dei laboratori potrebbero essere posti eventualmente alla base di uno o più concorsi di progettazione al fine di precisare i contenuti architettonici e paesaggistici degli interventi.

*Indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso.*

Il progetto si integra in modo diretto con tutti gli interventi tesi all'integrazione tra Area vasta e Policlinico Universitario con quelli che propongono la riqualificazione dell'ambito in chiave paesaggistica, in particolare l'intervento del "Parco Agricolo" e le problematiche della mobilità in relazione alla SS 554.

## RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Valenza sovracomunale e intercomunale nell'Area vasta cagliaritano;

## SOGGETTI COINVOLTI

Comuni a nord della SS554 - soggetti attuatori  
Università di Cagliari, Facoltà di Architettura e/o altre facoltà italiane o straniere, associazioni culturali e istituti di ricerca di settore – soggetti attuatori  
RAS – Assessorato all'urbanistica – soggetto attuatore  
Università di Cagliari, Polo di Monserrato – partecipante  
Associazioni dei commercianti e delle attività produttive dei Comuni – partecipanti  
Rappresentanze dei proprietari e dei agricoltori - partecipanti  
Eventuali sponsor per il finanziamento dell'iniziativa.

## STATO DI AVANZAMENTO

Scheda del Piano Strategico

## COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI

Ambiente

Mobilità

Residenzialità

Servizi

### *Ambiente*

**Valorizzazione paesaggi agrari:** Riqualificazione paesaggistica dell'area in generale, oltre che del polo universitario e delle aree di sua pertinenza.

### *Mobilità*

Interconnessioni tra Area vasta e Policlinico Universitario;

### *Servizi*

**Qualità della vita e servizi alle persone:** nuovi servizi rivolti alla popolazione universitaria e "ospedaliera".

TEMA STRATEGICO:

- Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

LINEA DI INTERVENTO

**Titolo**

*Dinamiche dell'Area Vasta e pianificazione territoriale*

**TITOLO DELL'INTERVENTO**

**Perequazione urbanistica**

Descrizione sintetica dell'intervento in cui si devono precisare:

- *Comune proponente (o il gruppo di Comuni)*  
Comune di Selargius.

- *ambito geografico di riferimento*  
Tutti i Comuni partecipanti al Piano Strategico Intercomunale.

- *brevissimi cenni sulla situazione di partenza solo se strettamente necessari*

Un problema storico di tutti gli strumenti urbanistici generali è l'acquisizione delle aree per garantire le aree per i servizi pubblici.

La soluzione proposta nel PUC di Selargius, adottato un anno fa da Consiglio Comunale, è stata quella di introdurre il concetto di perequazione al fine di consentire l'edificazione anche ai soggetti proprietari di aree sulle quali era previsto un vincolo di preordinazione all'esproprio, creando in tal modo una più equa distribuzione dei diritti edificatori.

- *obiettivi operativi dell'intervento*

Dare la possibilità di accedere a premialità volumetriche, subordinatamente alla definizione di accordi integrativi o sostitutivi, in determinate aree di nuova espansione individuate nel PUC, incentivando sia chi sarebbe stato comunque destinatario nel piano attuativo di un lotto edificabile, sia chi al contrario sarebbe stato destinatario di un'area da espropriare, in quanto la relativa potenzialità edificatoria non si potrebbe sviluppare a causa dell'esistenza di fasce di rispetto e/o di vincoli di preordinazione all'esproprio (cimiteriali, stradali o a tutela di canali di guardia).

Determinate zone di nuova espansione dovranno essere progettate considerando i rispettivi più ampi comparti, identificati nel PUC e comprendenti sia le aree di nuova espansione sia ulteriori aree destinate a pubblica utilità.

Pertanto nel PUC:

- è stato stabilito un determinato indice di fabbricabilità territoriale base;

- è stata prevista una determinata premialità volumetrica dell'indice territoriale, nella sola ipotesi (**condizione necessaria e indispensabile**) di definizione di accordo integrativo o sostitutivo ex art. 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.;

- alla premialità di cui al punto precedente è stato aggiunto un indice di fabbricabilità territoriale derivato dal concorso delle volumetrie attribuite ad aree a cui è stato assegnato un indice di fabbricabilità territoriale fittizio, per le quali in caso di non attuazione degli accordi sostitutivi è previsto l'esproprio, invece in caso di attuazione degli accordi sostitutivi le relative volumetrie dovranno essere attuate nelle zone omogenee corrispondenti ai rispettivi comparti, semprecchè prima le aree in questione vengano cedute a titolo gratuito per i fini di pubblica utilità.

Nelle zone di nuova espansione, in caso di accordi sostitutivi ex art. 11 della L.241/90, è prevista un'ulteriore cessione a favore dell'Amministrazione Comunale a titolo gratuito, quale standard integrativo da riservare a interventi di edilizia residenziale pubblica del tipo convenzionato, agevolato o sovvenzionato, ovvero, dei volumi connessi, nel rispetto del seguente prospetto:

a) Cessione a titolo gratuito a favore dell'Amministrazione Comunale di una certa percentuale della Volumetria Residenziale Privata, quale standard integrativo da destinare a interventi di edilizia residenziale pubblica del tipo convenzionato, agevolato o sovvenzionato ai sensi della L. 244/07 art. 2 comma 258.

b) Cessione a titolo gratuito a favore dell'Amministrazione Comunale di una certa percentuale della Volumetria destinata a servizi connessi con la residenza, quale standard integrativo da destinare a interventi finalizzati all'incremento occupazionale, con particolare riferimento ai giovani ed alle fasce imprenditoriali deboli: piccoli artigiani, piccole società di servizio, etc.

- *finalità strategiche dell'intervento in relazione al PS intercomunale*

La finalità strategica dell'intervento consiste nel proporre tra i Comuni dell'area vasta cagliaritana un esempio di buone pratiche attivabili al fine di consentire alle Amministrazioni Comunali di:

- 1) acquisire gratuitamente aree necessarie per dare servizi ai cittadini;
- 2) acquisire gratuitamente aree e volumi da destinare ad interventi di edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata;
- 3) acquisire gratuitamente aree e volumi per il rilancio di politiche produttive volte alla tutela delle fasce deboli della popolazione.

- *coerenza con la programmazione (regionale, nazionale, comunitaria)*

La proposta perequativa introdotta nel PUC di Selargius è stata sviluppata a partire dagli **accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento finale ex art. 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.** ed è coerente con il quadro normativo regionale e nazionale.

- *risultati attesi e impatto dell'intervento progetto proposto sul contesto di riferimento territoriale, sociale ed economico*

L'intervento vorrebbe contribuire alla diffusione ed alla implementazione di politiche sia abitative che produttive comuni e condivise a partire da una proposta di regole stabilite a livello comunale in sede di redazione del PUC.

- *indicare se sia complementare o sinergico rispetto ad altre iniziative in corso.*

L'intervento è **complementare** agli interventi relativi al **rischio idraulico** del **tema Ambiente** in quanto nelle aree di espansione è prevista la realizzazione di vasche di laminazione necessarie al rispetto dell'invarianza idraulica, da inserire nel disegno urbano e del verde attrezzato quali elementi di raccolta e deflusso naturale delle acque.

L'intervento è strettamente **connesso alle politiche sociali** in quanto la disponibilità di aree nel territorio comunale consente con maggiore probabilità di mantenere uniti i nuclei familiari, evitando la conseguente disaggregazione spaziale per via degli allontanamenti imposti da necessità economiche (minore costo delle aree) e consentendo il mutuo soccorso a favore degli anziani e dei bambini. Ciò si traduce in una riduzione dell'intervento pubblico sugli stati di disagio sociale.

## RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Il metodo pianificatorio della **perequazione urbanistica** dovrebbe essere esteso a tutti i Comuni dell'area vasta cagliaritana principalmente al fine di consentire ai Comuni stessi di acquisire aree per servizi pubblici, calmierare i prezzi per accedere al bene casa e per la realizzazione di servizi da parte dei privati.

## SOGGETTI COINVOLTI

Adesione volontaria dei sedici Comuni appartenenti all'Area vasta cagliaritana. Sarebbe auspicabile che i 16 Comuni predisponessero delle Linee guida che ognuno di essi si impegnerà a rispettare mediante la sottoscrizione di specifici protocolli, al fine di agevolare la diffusione di politiche comuni.

## STATO DI AVANZAMENTO

Il PUC del Comune di Selargius è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°66 del 15 luglio 2011.  
La presente scheda del Piano Strategico Intercomunale.

## COERENZA E INTEGRAZIONE CON GLI ALTRI TEMI STRATEGICI

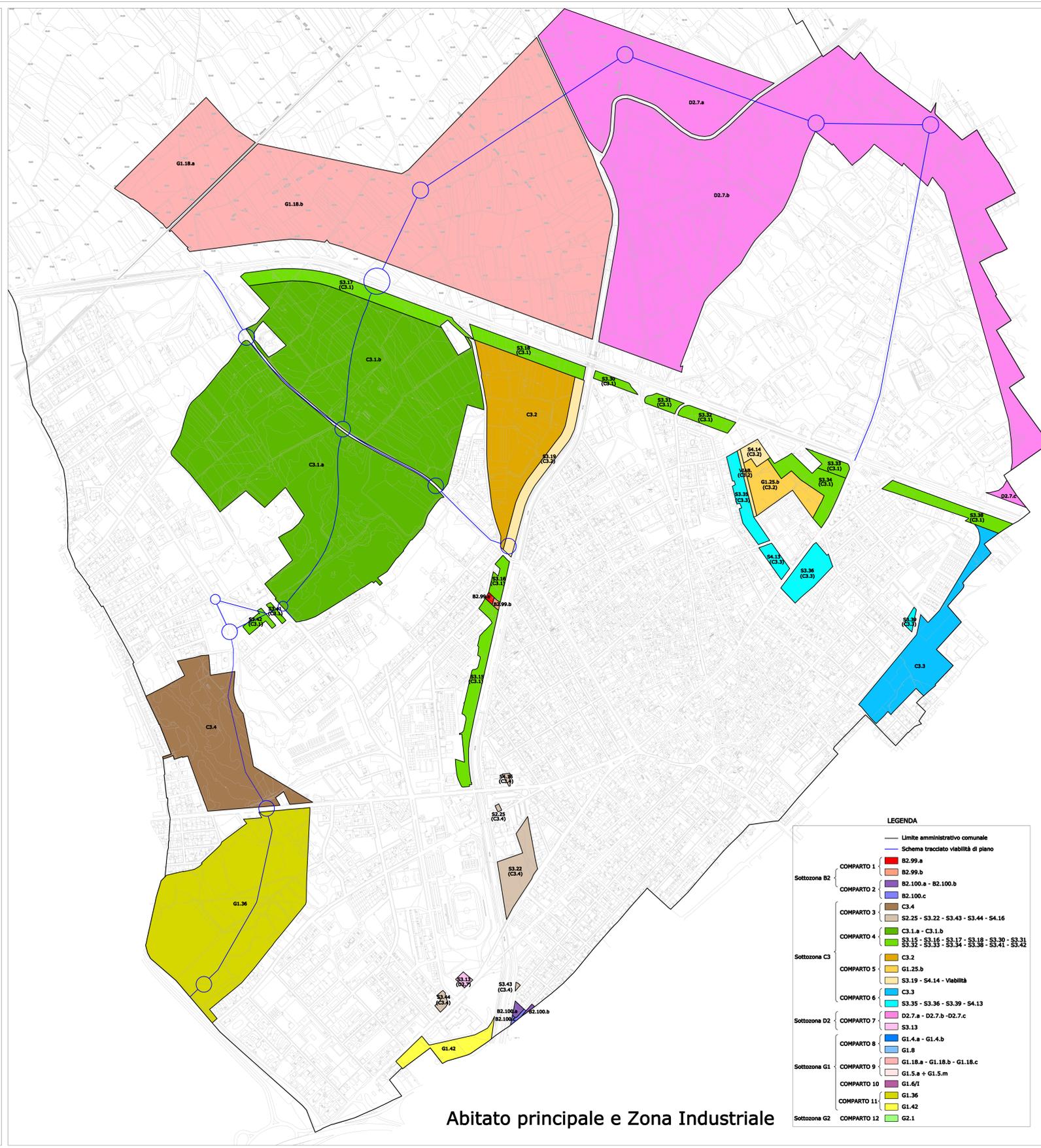
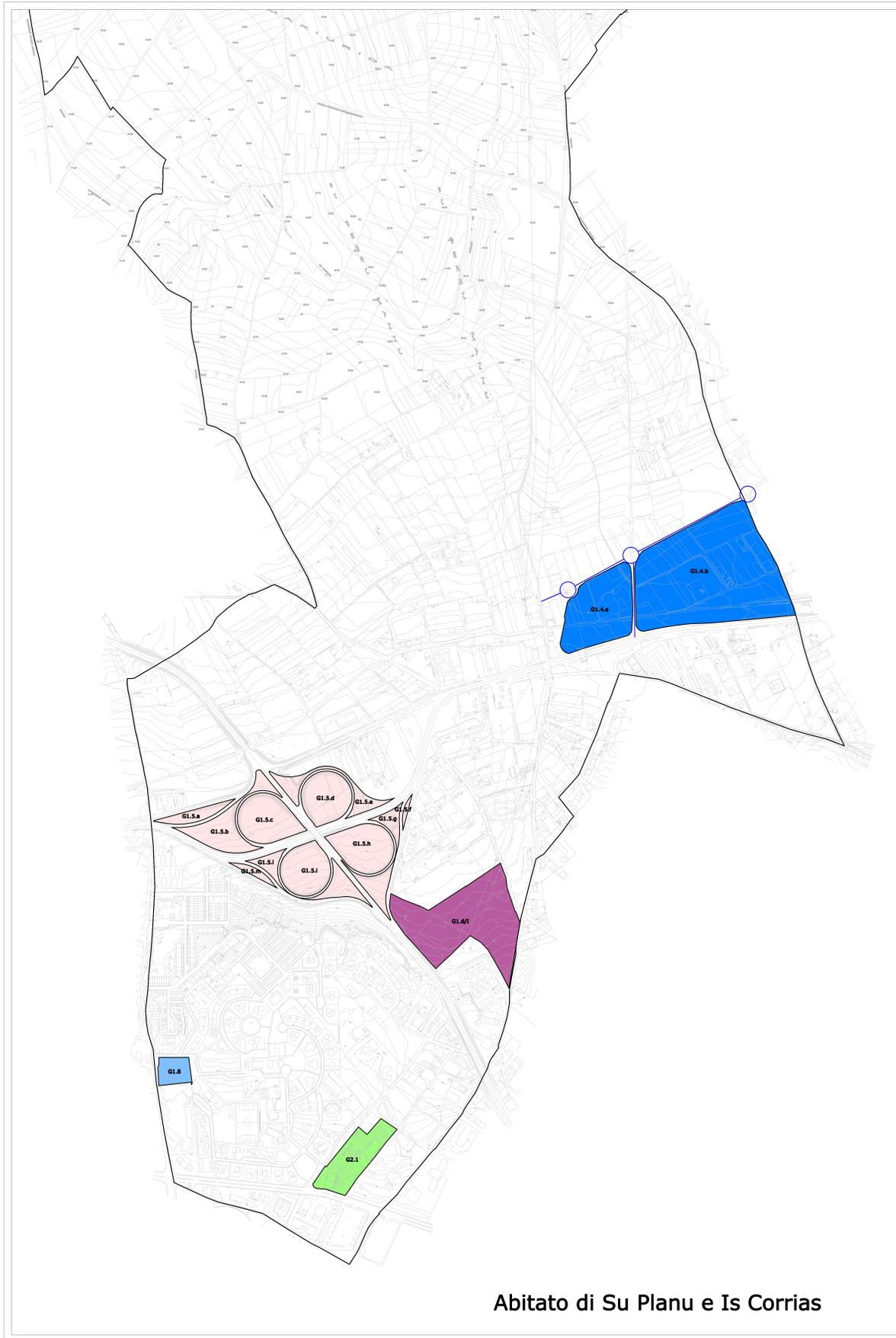
Ambiente                       Mobilità                       Residenzialità                       Servizi

**Integrazione con il tema Ambiente** – Il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, posto a monte della progettazione dei piani attuativi per la rimozione del vincolo di carattere idrogeologico ovvero per garantire il corretto equilibrio idrogeologico, costituisce elemento di coerenza e integrazione con il tema Ambiente.

**Integrazione con il tema Servizi** – Il metodo perequativo qui esposto è stato applicato nel PUC di Selargius non solo per le aree di espansione residenziale, ma anche per quelle industriali, artigianali e commerciali (Zone D) e quelle destinate a servizi generali (Zone G).

## ALLEGATI

Elaborato del PUC adottato di Selargius con la rappresentazione delle aree interessate dagli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento finale ex art. 11 della Legge 241/90 e ss.mm.ii.



Comparti	Superficie Comparti (mq)	Superficie sottozone omogenee riceventi	Superficie sottozone omogenee riceventi (mq)	Area cedenti	Superficie aree cedenti (mq)
1	1.056,86	B2.99.a	538,51	B2.99.b	517,35
		B2.100.a	945,29	B2.100.c	588,10
		B2.100.b	308,24		
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>1.251,53</b>		<b>588,10</b>
2	1.841,63	C3.4	194.869,52	S2.35	270,06
				S3.22	17.271,15
				S3.43	201,65
				S3.44	1.422,29
				S4.16	511,80
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>194.869,52</b>		<b>19.976,95</b>
3	124.034,67	C3.1.a	320.972,99	S3.15	18.175,22
		C3.1.b	251.019,56	S3.16	4.604,46
				S3.17	28.154,79
				S3.18	14.760,07
				S3.30	3.042,39
				S3.31	3.911,12
				S3.32	6.479,93
				S3.33	4.520,73
				S3.34	15.875,26
				S3.36	12.283,08
				S3.41	1.109,38
				S3.42	3.078,49
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>571.992,55</b>		<b>115.003,90</b>
4	686.996,45	C3.2	97.062,45	S3.19	17.568,77
				S4.14	4.303,52
				G1.25.b	20.910,70
				VIAB.	2.087,47
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>97.062,45</b>		<b>44.960,46</b>
5	141.982,91	C3.3	50.666,12	S3.35	10.755,93
				S3.36	13.463,21
				S3.39	1.911,10
				S4.13	4.323,84
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>50.666,12</b>		<b>29.763,08</b>
6	80.459,20	D2.7.a	147.231,31	S3.13	1.281,17
		D2.7.b	342.363,84		
		D2.7.c	3.040,71		
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>492.635,87</b>		<b>1.281,17</b>
7	693.917,04	G1.4.a	31.245,79	G1.8	5.839,33
		G1.4.b	96.192,45		
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>127.438,24</b>		<b>5.839,33</b>
8	133.278,57	G1.16.a	78.043,86	G1.5.a	4.728,70
		G1.18.b	543.504,86	G1.5.b	14.301,45
				G1.5.c	16.521,81
				G1.5.d	14.633,33
				G1.5.e	8.197,05
				G1.5.f	723,83
				G1.5.g	9.059,10
				G1.5.h	16.468,74
				G1.5.i	14.638,39
				G1.5.j	9.093,26
				G1.5.m	1.844,29
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>619.548,52</b>		<b>110.185,75</b>
9	728.734,27	G1.6/i	51.658,58		
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>51.658,58</b>		
10	51.658,58	G1.36	139.856,11	G1.42	13.737,15
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>139.856,11</b>		<b>13.737,15</b>
11	203.593,26	C2.1	17.863,94		
		<b>SUBTOTALE</b>	<b>17.863,94</b>		
12	17.863,94				

**LEGENDA**

- Limite amministrativo comunale
- Schema tracciato viabilità di piano

**Sottozona B2**

- COMPARTO 1: B2.99.a, B2.99.b, B2.100.a - B2.100.b, B2.100.c

**COMPARTO 2**

- C3.4, S2.25 - S3.22 - S3.43 - S3.44 - S4.16

**COMPARTO 3**

- C3.1.a - C3.1.b, S3.15 - S3.16 - S3.17 - S3.18 - S3.30 - S3.31, S3.32 - S3.33 - S3.34 - S3.38 - S3.41 - S3.42

**Sottozona C3**

- COMPARTO 4: C3.2, G1.25.b
- COMPARTO 5: S3.19 - S4.14 - Viabilità, C3.3
- COMPARTO 6: S3.35 - S3.36 - S3.39 - S4.13

**Sottozona D2**

- COMPARTO 7: D2.7.a - D2.7.b - D2.7.c, S3.13

**COMPARTO 8**

- G1.4.a - G1.4.b, G1.8

**Sottozona G1**

- COMPARTO 9: G1.18.a - G1.18.b - G1.18.c, G1.5.a - G1.5.m
- COMPARTO 10: G1.6/i
- COMPARTO 11: G1.36, G1.42

**Sottozona G2**

- COMPARTO 12: G2.1

**COMUNE DI SELARGIUS**  
Provincia di Cagliari

Assessorato all'Urbanistica e Viabilità  
AREA 5: Programmazione, Pianificazione,  
Tutela e Controllo del Territorio - Edilizia Privata

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**PROGETTO DI PIANO**

Elaborato N. 7

Comparti soggetti ad accordi ex art.11 Legge 241/90

Data: Giugno 2011  
Age: \_\_\_\_\_

Lavoro tecnico autorizzato n. 001/14-0483-0482

Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Pois

Scala: 1:4.000

**Tecnici dell'Area 5**

Geom. Raffaele Cara	Consulenza Archeologica
Dott. Ing. Mauro Salis	Dott.ssa Pierangela DeFransu
Dott. Ing. Valeria Scarrino	Consulenza Agronomica
Dott. Ing. Giovanni Murgia	Dott. Agr. Raimondo Congiu
Dott. Ing. Nicola Coccos	Dott. Agr. Giorgia Marongiu
Geom. Stefano Cara	Consulenza Geologica e PAI
Geom. Massimo Pirlisalu	Società Technis Engineering s.r.l.
Geom. Alessio Galus	Dott. Ing. Enrico Montaldo
Geom. Cristina Secci	Prof. Ing. Andrea Saba
Geom. Daniela Diana	Dott. Geol. Mario Strinau
Geom. Giuseppe Monni	Dott. Geol. Saadjo Trauta
Cartografo Giuseppe Dianna	Dott. Ing. Pierluigi Riccio

L'Assessore all'Urbanistica e Viabilità  
(Pier Luigi Ciccu)

Il Sindaco  
(Gian Franco Cegpai)