



PIANO URBANISTICO COMUNALE

in adeguamento al PPR e al PAI

Assemini, 28 febbraio 2014

STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Disciplina urbanistica del territorio

Norme Tecniche di Attuazione, Zonizzazione, Disciplina dei Beni Paesaggistici, Regolamento Edilizio Comunale

Quadro conoscitivo

Riordino delle conoscenze, identificazione Beni paesaggistici, analisi demografiche e socio economiche, stima del Fabbisogno abitativo

Studio di compatibilità idraulica (PAI)

Identificazione della aree a pericolosità idraulica

Studio di compatibilità geologico getecnica (PAI)

Identificazione della aree a pericolosità idraulica

Valutazione Ambientale Strategica

Valutazione degli effetti del Piano sulle componenti ambientali

Valutazione di Incidenza ambientale

Incidenza delle scelte del Piano sugli habitat presenti nei SIC e nelle ZPS del territorio comunale di Assemini

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DEL PUC

Incontro pubblico di presentazione del Piano e del Rapporto ambientale (14 marzo 2011)

Adozione del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Ambientale (Deliberazione n. 28 del 13 aprile 2011)

Pubblicazione e deposito del PUC all'Albo Pretorio Comunale (28 aprile 2011)

Pubblicazione Buras della avvenuta adozione del Rapporto ambientale – VAS (27 maggio 2011)

Avvio dei procedimenti di istruttoria:

- **VAS** (Autorità competente e soggetti competenti in materia ambientale)
- **VIncA** presso il Servizio SAVI della RAS
- **SCI / SCGG** presso ADIS

LE OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO

Incontri di post adozione

Presentazione del PUC e della VAS:

- *Pubblico e pubblico interessato (16 Giugno 2011)*
- *Soggetti competenti in materia ambientale (21 luglio 2011)*

Acquisizione osservazioni

- *4 osservazioni da parte dei Soggetti competenti (VAS, VIncA, SCI, SCGG)*
- *31 osservazioni da parte dei cittadini (PUC)*

Istruttoria delle osservazioni

Proposta di accoglimento / rigetto

Deliberazione C.C. n. 1 del 12 aprile 2012

Accoglimento / rigetto delle osservazioni al PUC ed alla VAS

LE MODIFICHE AL PUC ADOTTATO

1. **Programmi Integrati:** l'acquisizione del PSFF ha comportato l'eliminazione delle aree di trasformazione urbanistica in ambiti Hi2-Hi3-Hi4
2. **Città Giardino:** Eliminazione della zona Pin Città Giardino e classificazione in zona E1 ambito Pin
3. **Dimensionamento abitativo e verifica standard di piano:** ridefinizione indice di occupazione volumi/abitante
4. **Zone per Servizi generali (G6 / G7):** Riduzione ambito di zona e modifiche degli usi consentiti
5. **Aree produttive (D2 / D3):** eliminazione delle aree di trasformazione produttiva in ambiti a pericolosità idraulica
6. **Tracciato viario SS 130:** Eliminazione della proposta di nuovo tracciato della SS 130

LA RI-PUBBLICAZIONE DEL PUC ADOTTATO

L'accoglimento delle osservazioni presentate al PUC ed alla VAS ha apportato diverse modifiche al PIANO

Ri-pubblicazione parziale del Piano

Le modifiche apportate al PUC ha comportato la necessità di procedere alla ri-pubblicazione del Piano al fine di consentire la presentazione di eventuali osservazioni

Acquisizione osservazioni

Presentate entro i termini 5 osservazioni da parte dei cittadini

Istruttoria delle osservazioni

Proposta tecnica di accoglimento o rigetto

Deliberazione C.C. n. 1 del **XXXXXXXXXX**

Accoglimento o rigetto delle osservazioni ()

L'APPROVAZIONE DEL PUC

Acquisizione del Parere motivato

L'Autorità competente ha espresso un parere motivato positivo, con Determinazione del dirigente del 12 novembre 2012, con la richiesta di ottemperare ad alcune prescrizioni riguardanti il Piano di monitoraggio

Revisione e aggiornamento del Piano

Revisione e aggiornamento del Piano e degli studi allegati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Approvazione del Piano

Deliberazione del Commissario n. 32 del 13 dicembre 2012

VERIFICA DI COERENZA DEL PUC

Verifica di coerenza

Avvio presso la Direzione generale della pianificazione urbanistica - RAS, con il supporto del CTRU, a seguito dell'approvazione del PUC

Determinazione n. 1561/DG del 16 maggio 2013

La Direzione generale, con il supporto del CTRU, ha manifestato la necessità di rimuovere alcuni vizi e correggere e integrare l'atto di pianificazione, per quanto riguarda i seguenti argomenti:

- *Riordino delle conoscenze*
- *Dimensionamento e stima del fabbisogno di nuove urbanizzazioni*
- *Scelte di Piano (Relazione fra Zona A – Centro Storico e Centro matrice; sussistenza requisiti delle zone Bs,)*
- *Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI*
- *Procedure di attuazione Programmi integrati e modalità di acquisizione delle aree S pregresse*

CONCLUSIONE ITER DI APPROVAZIONE

Modifica e integrazione del PUC

Sulla base delle prescrizioni indicate dalla Direzione generale / CTRU

Approvazione da parte del Consiglio Comunale

Il Consiglio si esprime sulle modifiche, integrazioni e correzioni apportate al PUC sulla base dei rilievi RAS

Eventuale ri-pubblicazione del PUC

In relazione alle modifiche apportate al PUC potrà essere necessario procedere con la ri pubblicazione del Piano per eventuali osservazioni

Istruttoria ed eventuale accoglimento delle osservazioni

Trasmissione alla Regione

In relazione alle modifiche apportate al PUC la Direzione generale per l'Urbanistica deve completare la Verifica di coerenza

Pubblicazione del Piano nel BURAS

Il Piano entra in vigore con la pubblicazione nel BURAS a seguito del parere di coerenza positivo emesso dalla Direzione generale



COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

AGGIORNAMENTO E REVISIONE DEL PUC

IL PARERE DELLA DIREZIONE GENERALE

Riordino delle conoscenze

Assetto Ambientale, Assetto storico culturale, Assetto insediativo, Ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari progettuali

Dimensionamento del Piano

- *Dimensionamento abitativo*
- *Dimensionamento attività produttive*

Scelte di Piano

Centro matrice da classificare Zona A – Centro Storico; sussistenza requisiti previsti dal Decreto Floris per le zone Bs, revisione parametri del PP Via Cagliari

Rapporto tra le scelte di Piano e il PAI

Integrare la normativa con i contenuti previsti nelle NTA del PAI

Procedure di attuazione Programmi integrati

Acquisizione delle aree S pregresse

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Assetto Ambientale

Carta geolitologica; Carta geomorfologica; Carta delle acclività; Carta delle permeabilità dei suoli; Carta Unità delle terre; Carta uso del suolo, Carta della copertura vegetale

Assetto storico culturale

Elaborati di sintesi fra beni di interesse storico culturali e uso del suolo, disciplina urbanistica, ortofoto digitale

Assetto insediativo

Identificazione e rappresentazione dei PdL

Ambiti di paesaggio di rilievo locale e scenari PPR

Verificare e rappresentare la coerenza fra gli scenari progettuali del PPR e le scelte operate dal PUC

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Ambiti di paesaggio del PPR e scenari progettuali

Il territorio comunale di Assemini risulta parzialmente compreso all'interno degli ambiti paesaggistici individuati dal PPR

TERRITORIO DI PIANURA

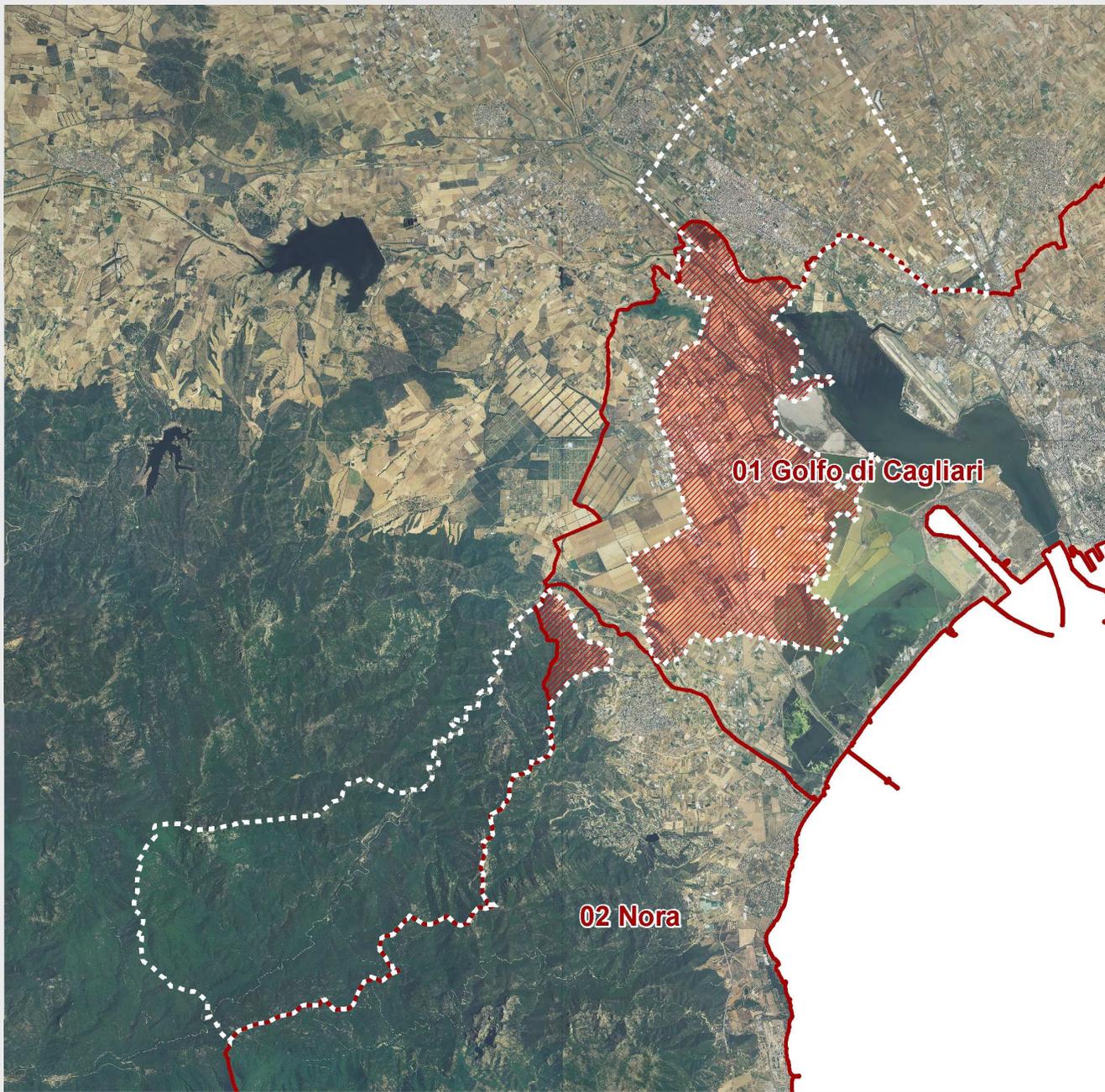
54% Ambito 01
Golfo di Cagliari

Pari al **31%** dell'intero territorio comunale

ISOLA AMMINISTRATIVA

4% Ambito 02
Nora

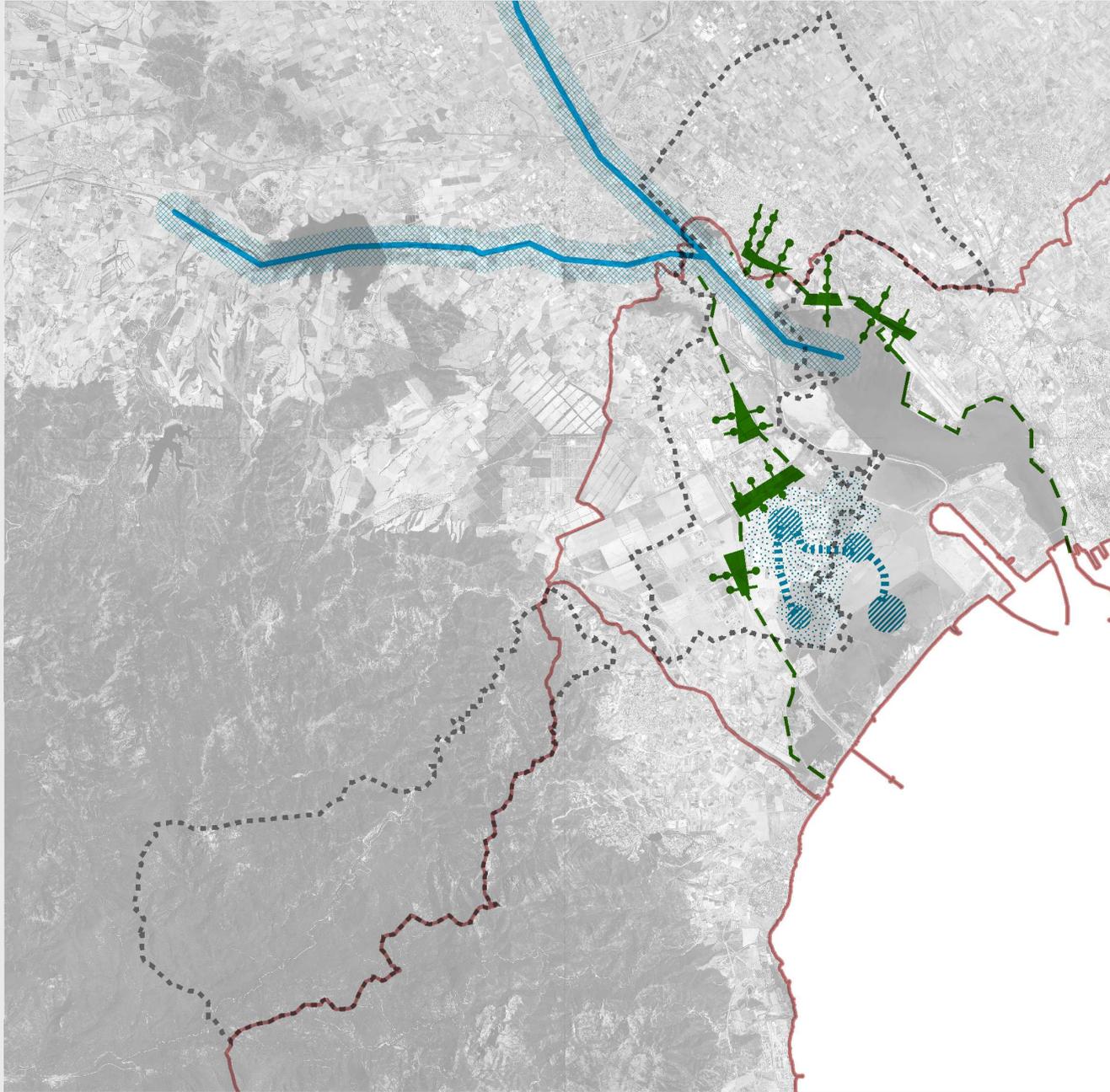
Pari al **2%** dell'intero territorio comunale



RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Ambiti di paesaggio locale: indirizzi – Golfo di Cagliari

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

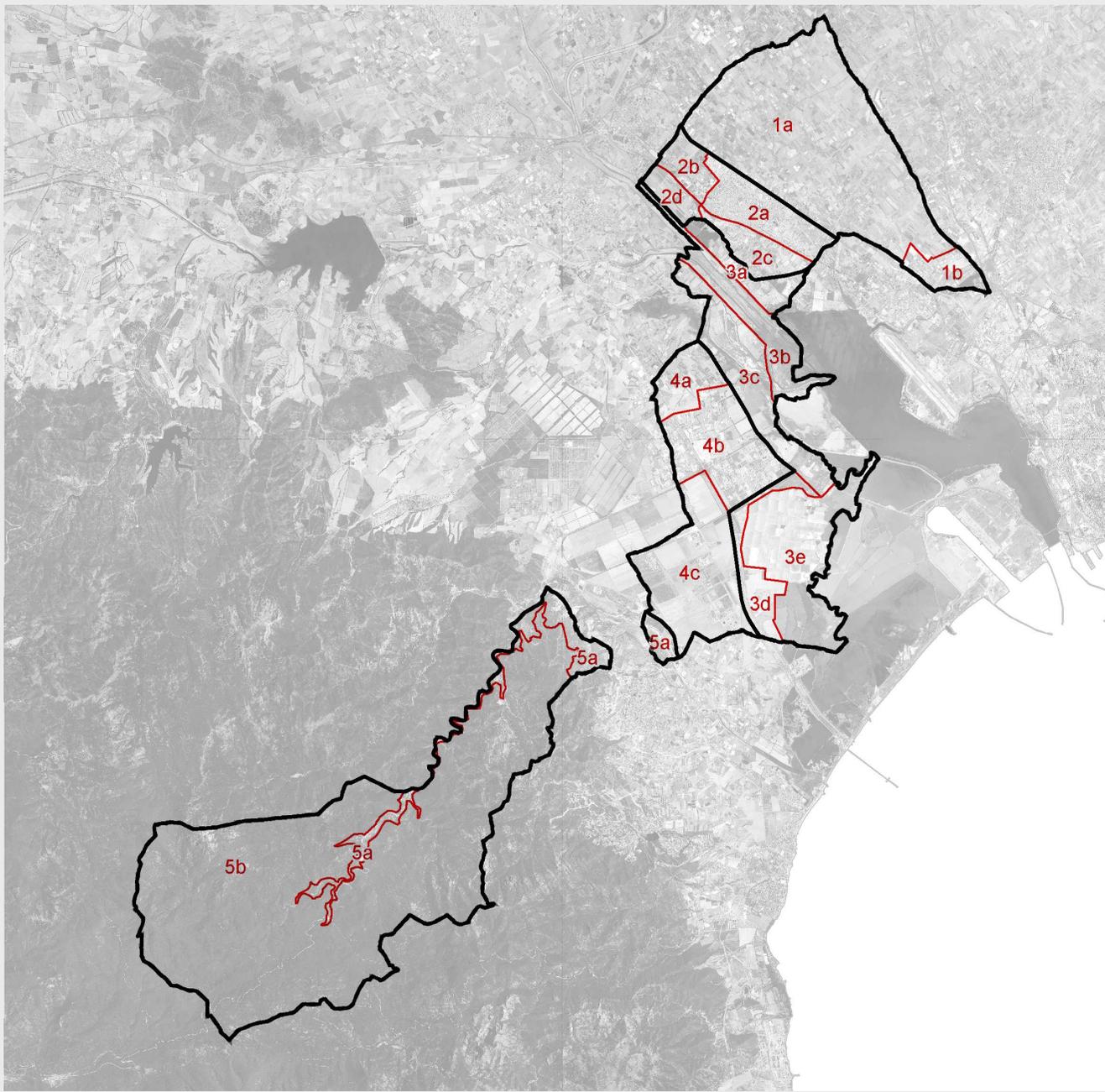


Riqualificare le zone umide di Molentargius e di Santa Gilla, ed i loro utilizzi ambientali e produttivi (Saline), attraverso l'attuazione delle forme di gestione a Parco. In particolare:

- la conservazione e la **salvaguardia degli ecosistemi delle zone umide**, anche attraverso l'individuazione di spazi adeguati per la funzionalità ecologica, in quanto costituiscono il presupposto per garantire l'elevata biodiversità ed il mantenimento delle specificità biotiche, in rapporto al ruolo svolto da queste zone nel sistema d'area vasta;
- la riqualificazione delle aree urbane ai confini delle zone umide, individuando dove possibile spazi pubblici ad uso collettivo interpretati come **zone di transizione, fasce di margine, in rapporto alle aree peristagnali** ed ai residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari;
- il monitoraggio ed il **mantenimento di un corretto assetto idrogeologico del territorio** in riferimento all'equilibrio tra la qualità dei corpi idrici e i processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero, in rapporto alle attività di uso del suolo e delle risorse idriche.

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Ambiti di paesaggio locale



1. Cuneo agricolo tra le SS 130/131

- 1a. Seminativi e frutteti
- 1b. Insediamento Truncu is Follas

2. Corridoio insediativo della sulcitana

- 2a. Insediamento consolidato
- 2b. Frutteti periurbani
- 2c. Insediamenti di via Coghe - Sa Costera
- 2d. Sistema agricolo del Flumini Mannu

3. Sistema umido di Santa Gilla

- 3a. Zona perilagunare di Sa Matta - Terresili
- 3b. Aste fluviali Flumini Mannu - Cixerri
- 3c. Zona perilagunare Macchiareddu - Grogastu
- 3d. Ambito di transizione sistema umido/sistema industriale
- 3e. Saline Conti Vecchi

4. Zone industriali e a produzione agricola mista

- 4a. Sistemi colturali complessi
- 4b. Zona industriale intensiva di Macchiareddu
- 4c. Zona industriale estensiva di Macchiareddu

5. Sistema naturale Monte Arcosu – Gutturu Mannu

- 5a. Valle del Rio santa Lucia
- 5b. Versanti montani di Gutturu Mannu

IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

Domanda abitativa

La Domanda abitativa esprime il fabbisogno di abitazioni della popolazione residente in un orizzonte decennale; nel PUC approvato il periodo considerato è il decennio 2009 - 2019

Offerta abitativa

L'Offerta abitativa esprime la quantità di volumetrie residenziali edificabili necessarie a soddisfare la domanda abitativa

DOMANDA ABITATIVA

Il fabbisogno abitativo del PUC approvato

A – Pregresso	
A1 - da affollamento	-
A2 - da degrado	-
A3 - da sostituzione d'uso	331
A4 - senza abitazione	-
B - Domanda	
B1 - incremento demografico (2019)	4.793
B2 - frammentazione dei nuclei (2019)	3.770
B3 - incremento dei consumi abitativi	-
C - Valori a dedurre	
C1 - recupero degrado	-
C2 - riuso stock vuoto	- 230
TOTALE	8.664

DOMANDA ABITATIVA

Osservazioni della Direzione generale – RAS / CTRU

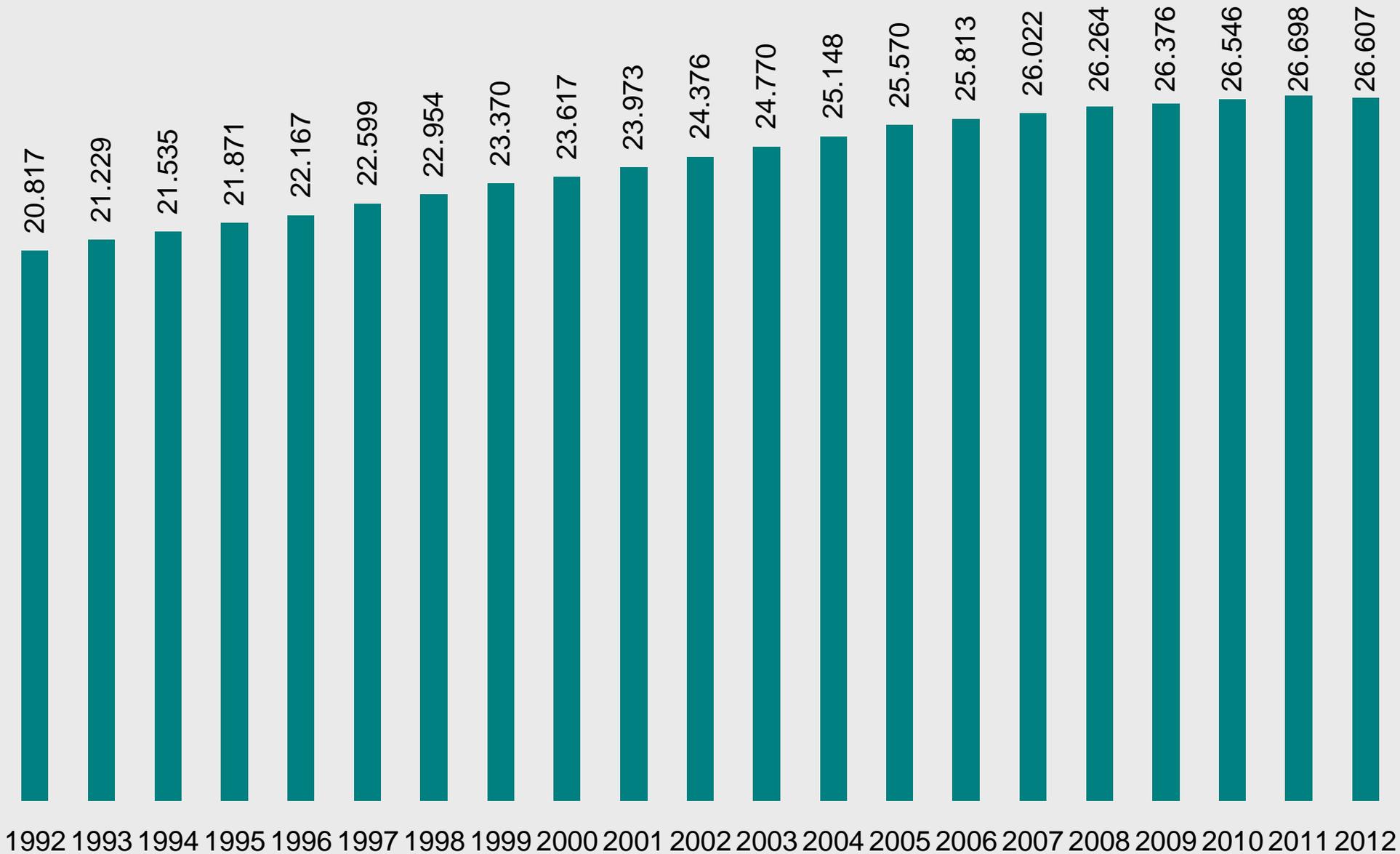
“la stima del fabbisogno abitativo deve essere adeguata ai reali andamenti della popolazione”

il processo di frammentazione dei nuclei familiari non può tradursi direttamente in una domanda aggiuntiva di nuove abitazioni

il fabbisogno da sostituzione considera unicamente i cambi di destinazione da residenziale a non residenziale e non viceversa

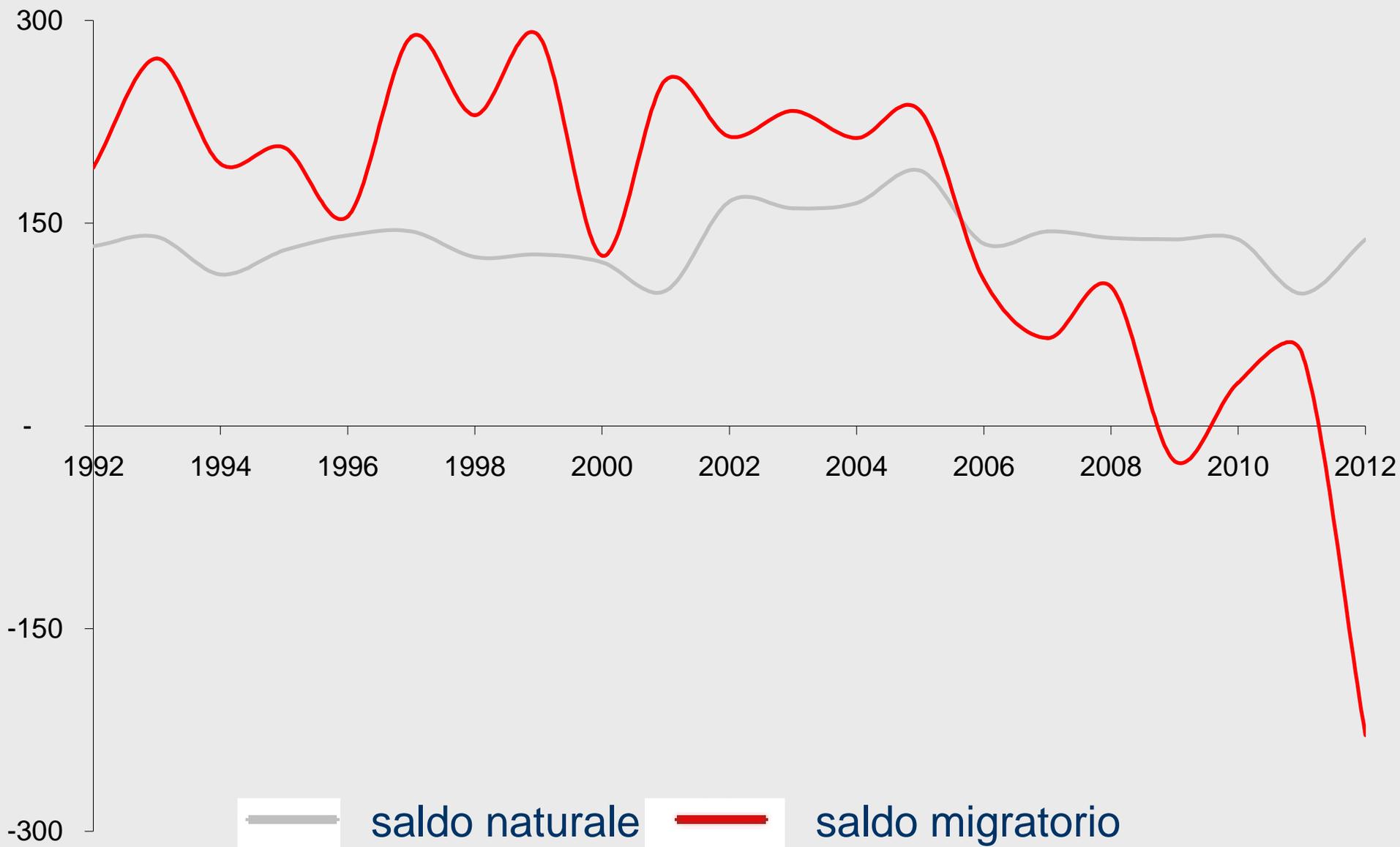
DOMANDA ABITATIVA

Dinamiche demografiche (Fonte ISTAT - dati al 31 dicembre)



DOMANDA ABITATIVA

Bilancio demografico (elaborazione su fonte ISTAT)

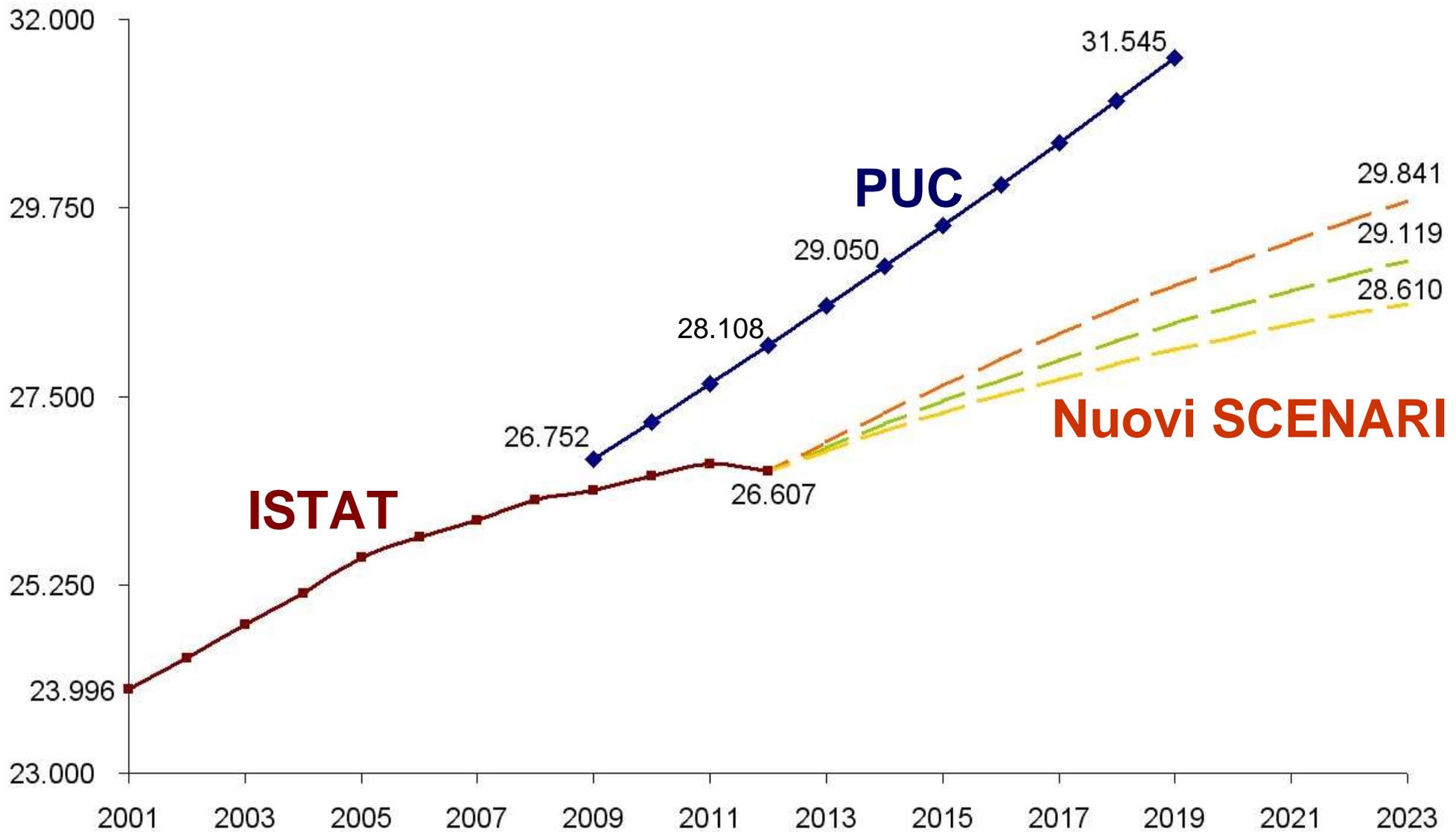


COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

DOMANDA ABITATIVA

Incremento demografico: previsioni del PUC, dati ISTAT e nuovi scenari (dati riferiti al 31 dicembre)

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale



◆ Previsione PUC * ■ ISTAT — Nuove previsioni - scenario centrale — Nuove previsioni - scenario alto — Nuove previsioni - scenario basso

DOMANDA ABITATIVA

Nuovi scenari di incremento demografico

Modello delle coorti di sopravvivenza tramite il quale è possibile far variare le componenti di crescita:

Saldo naturale

Natalità, *numero di nascite calcolate in funzione di quozienti specifici di fecondità, applicati alle diverse classi di età della popolazione femminile fertile (15-50 anni), attraverso iterazioni successive di durata annuale*

Mortalità, *probabilità di sopravvivenza di ciascuna classe di età (probabilità che un individuo nella classe di età x raggiunga la classe di età $x + 1$)*

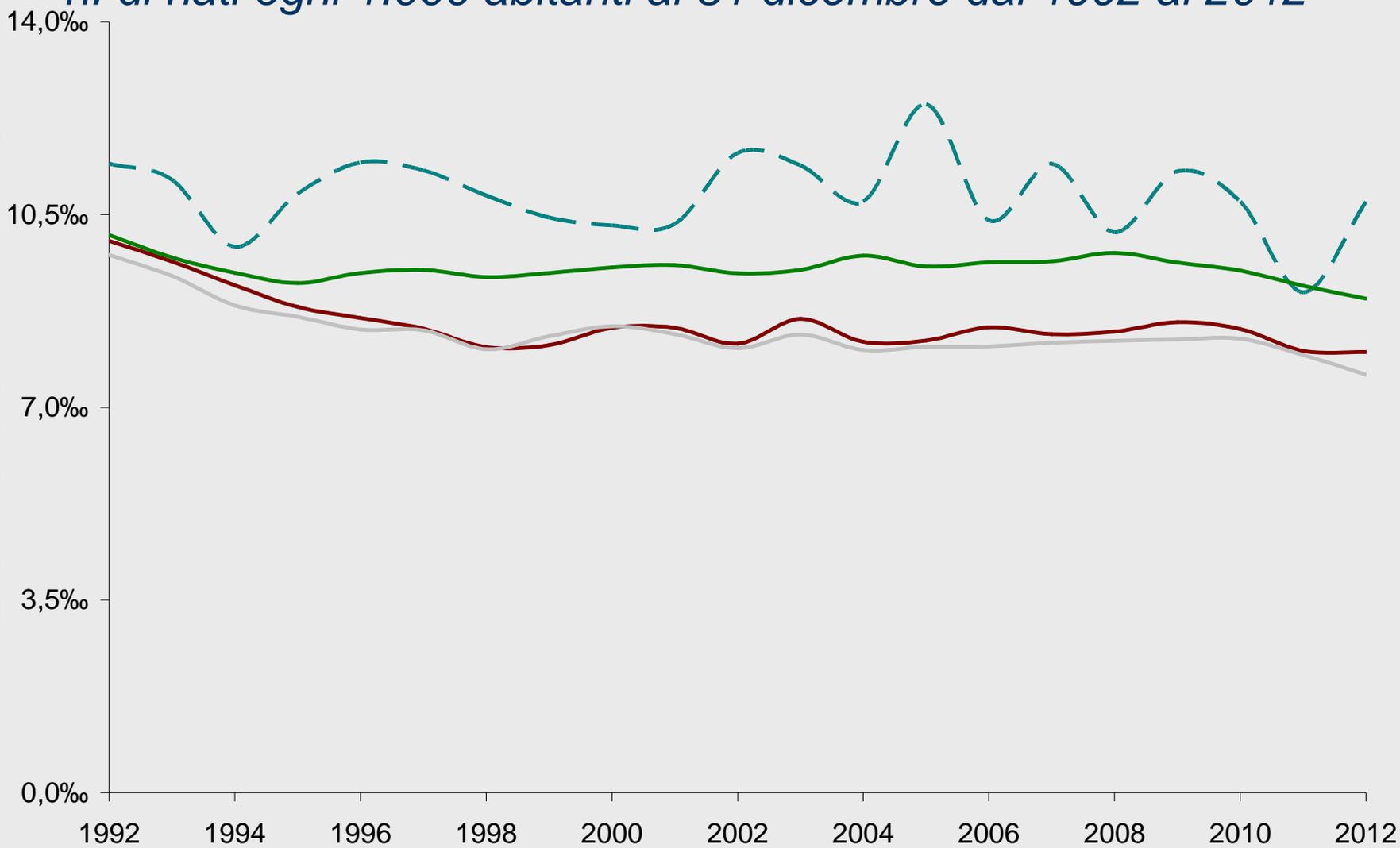
Saldo migratorio

Flussi migratori, *iscrizioni e cancellazioni anagrafiche per età e sesso, ipotizzati più o meno intensi in funzione dei diversi scenari ipotizzati*

DOMANDA ABITATIVA

Nuovi scenari di incremento demografico Quozienti di natalità

n. di nati ogni 1.000 abitanti al 31 dicembre dal 1992 al 2012



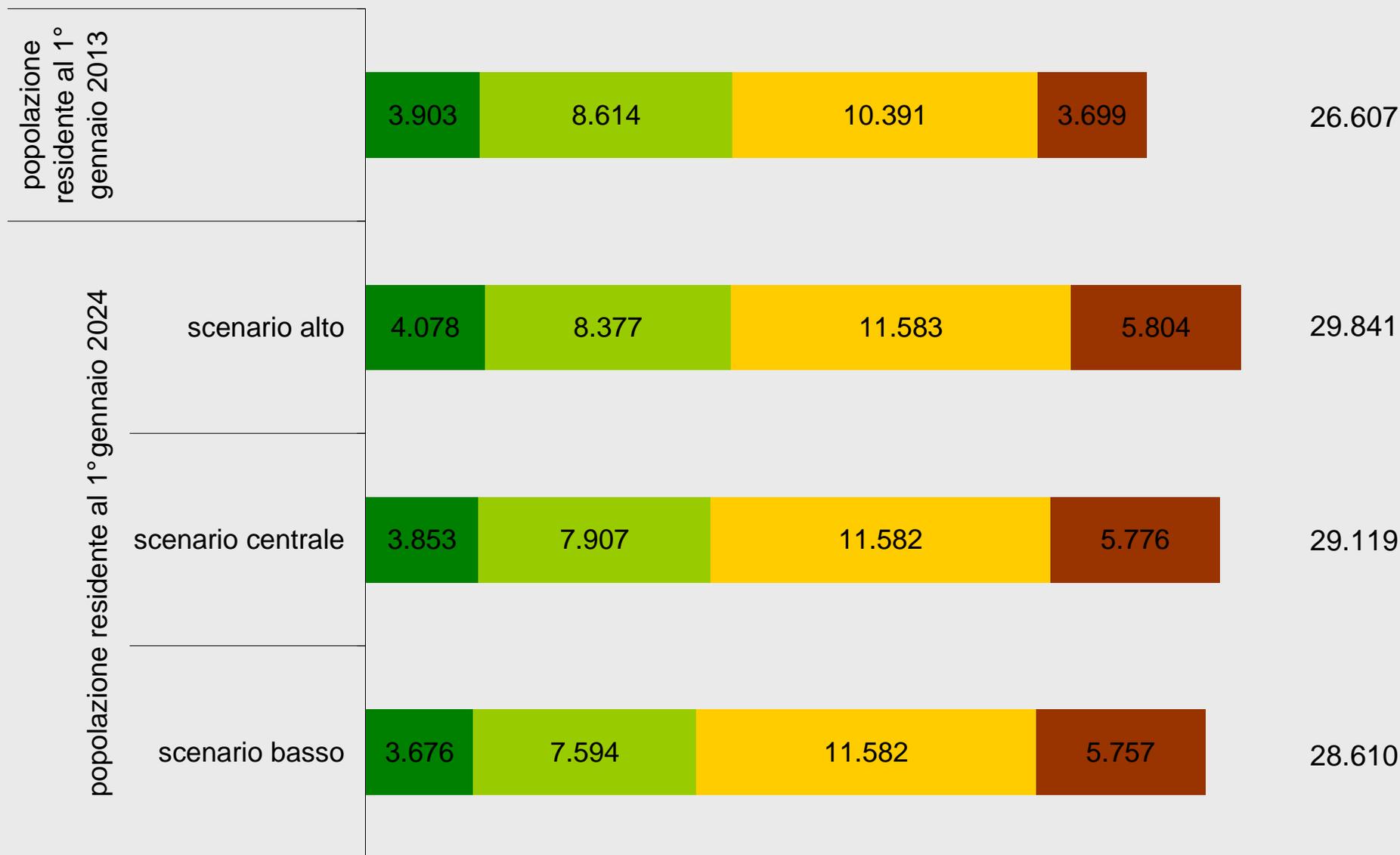
— Comune di Assemini — prov. di CA — Sardegna — Italia

C R I T E R I A

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

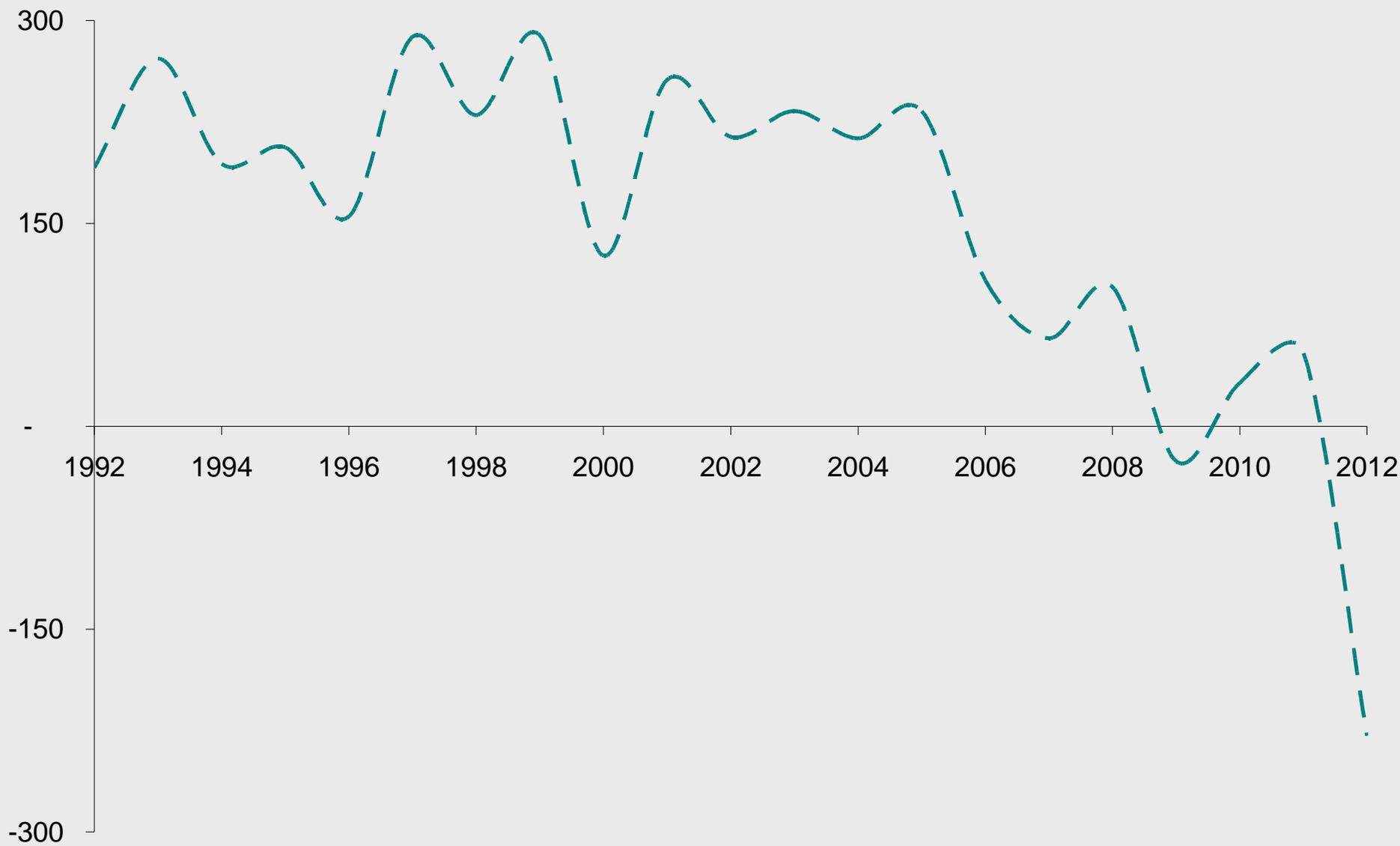
DOMANDA ABITATIVA

Nuovi scenari di incremento demografico



DOMANDA ABITATIVA

Nuovi scenari di incremento demografico: migratorietà



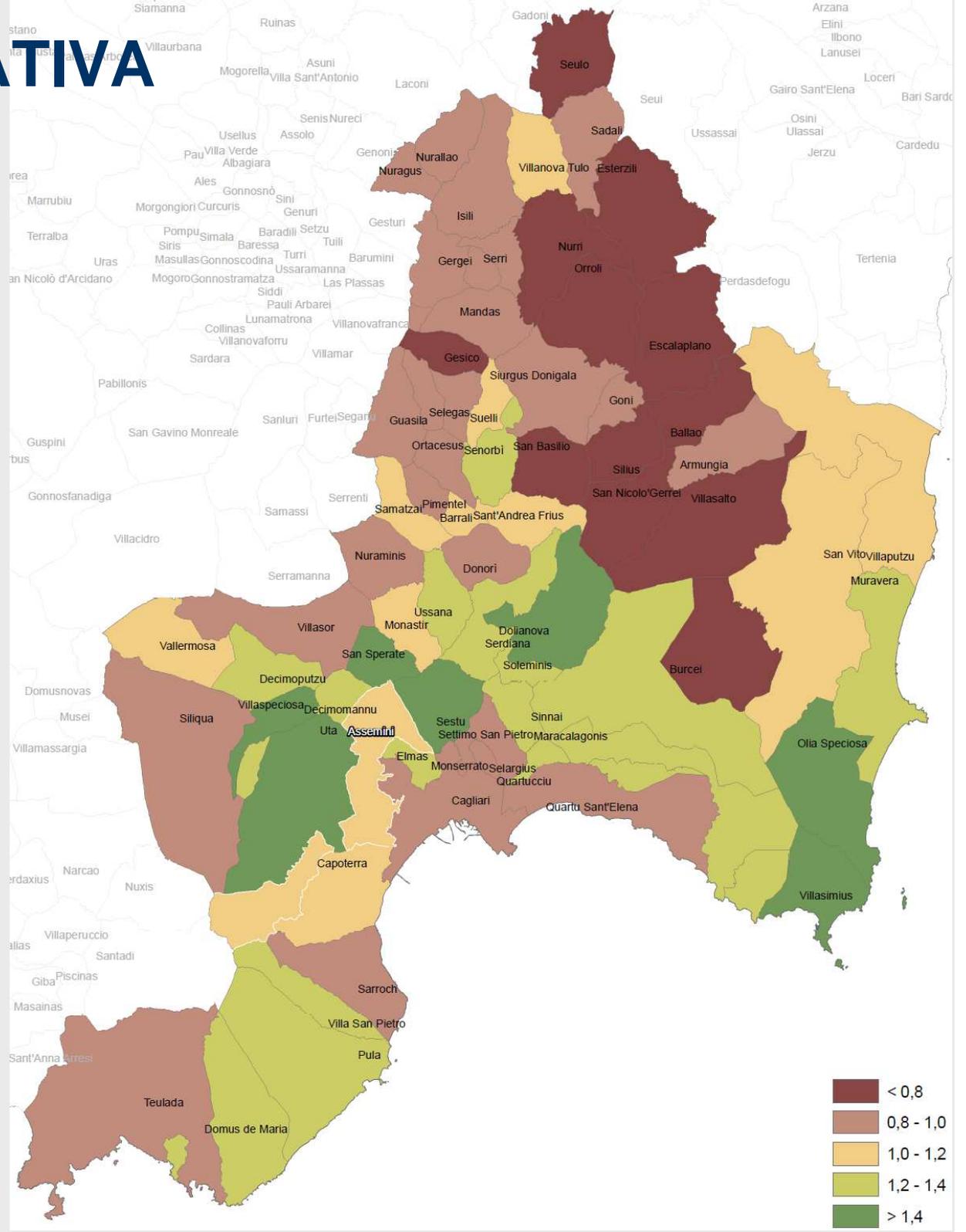
COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

DOMANDA ABITATIVA

Saldo migratorio

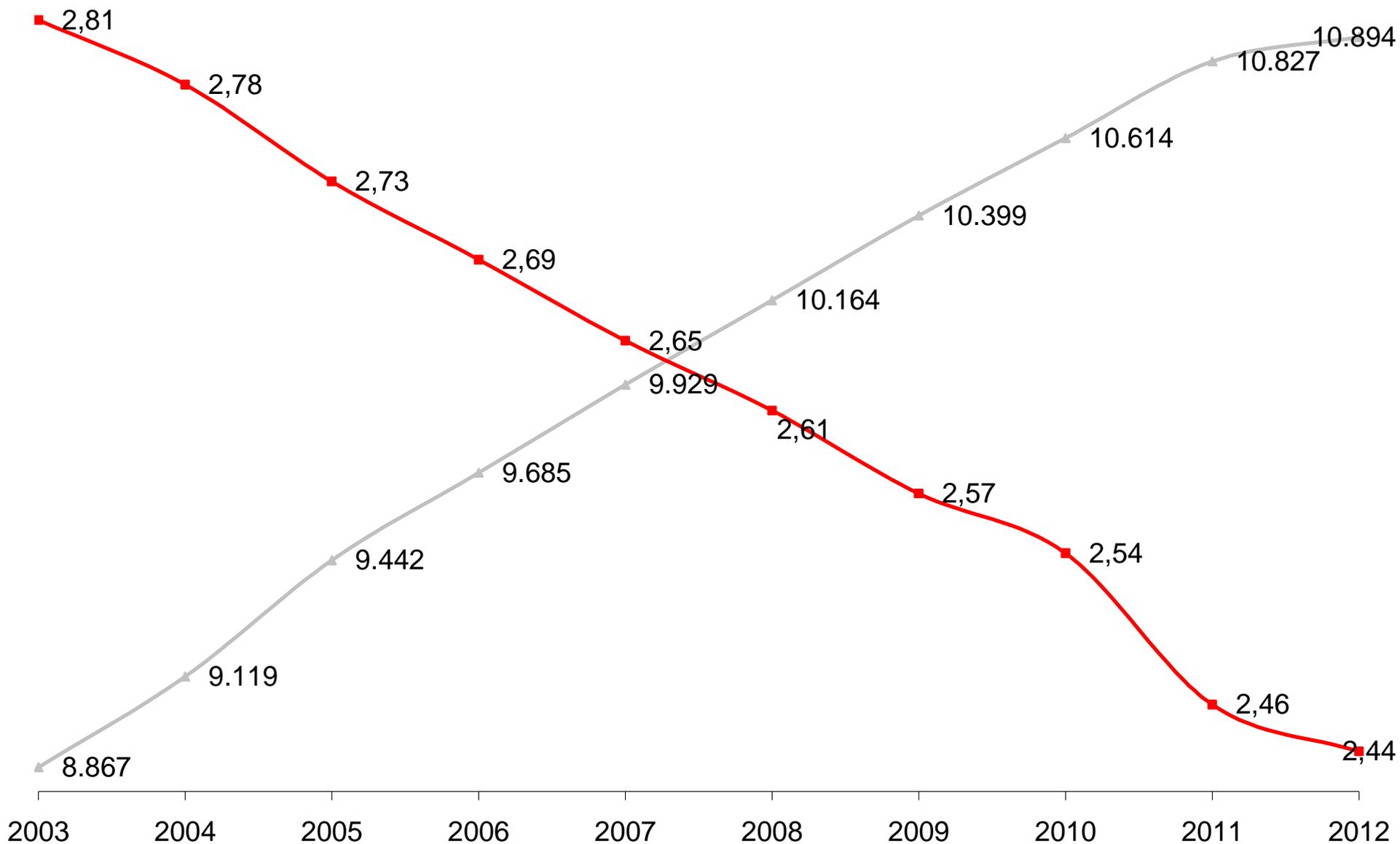
Rapporto iscritti/cancellati

COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale



DOMANDA ABITATIVA

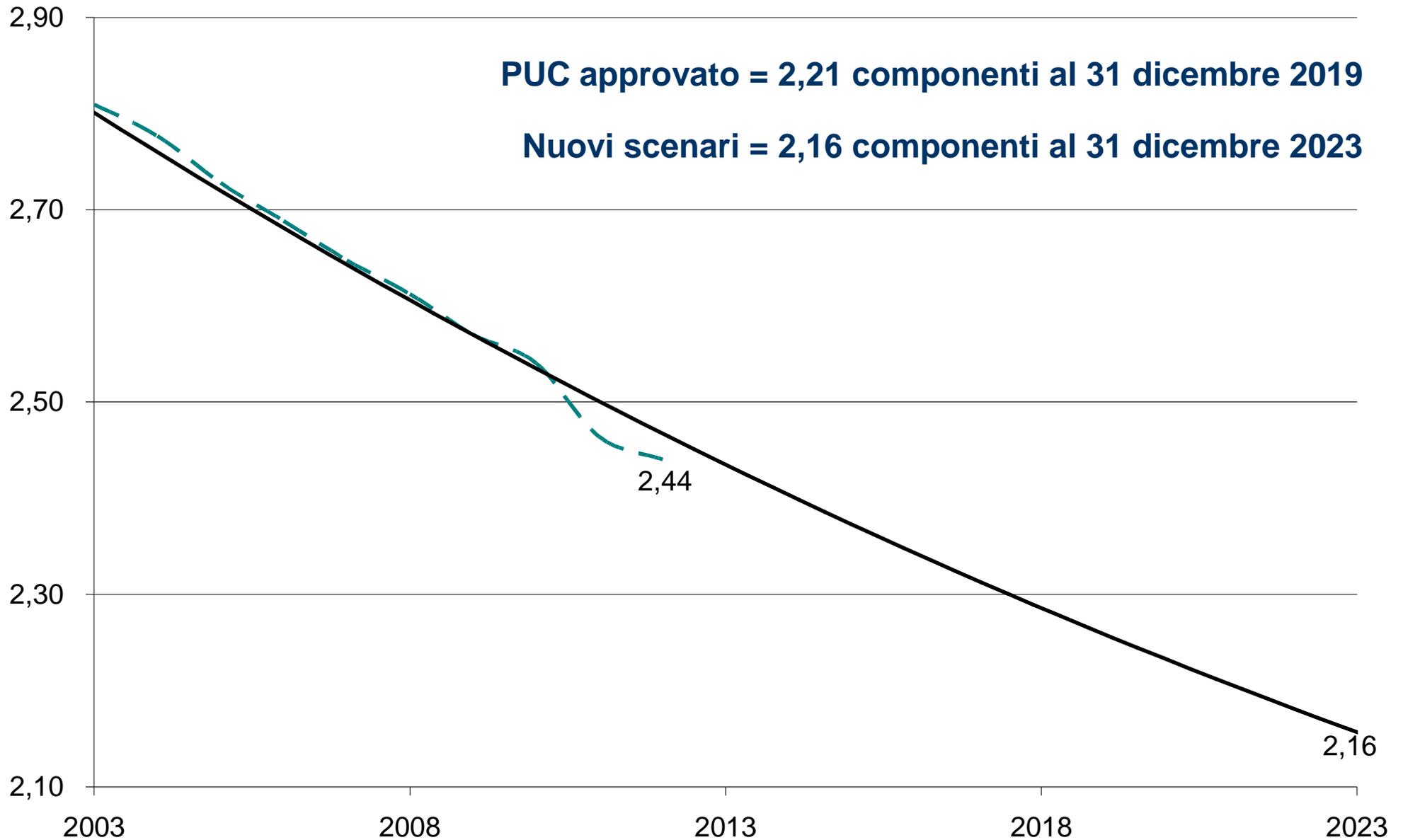
Frammentazione nuclei familiari: Famiglie residenti e n° medio di componenti al 31 dicembre 2003 – 2012 (fonte ISTAT)



DOMANDA ABITATIVA

Frammentazione nuclei familiari:

proiezione del numero medio di componenti per famiglia



DOMANDA ABITATIVA

Frammentazione nuclei familiari: quantificazione della domanda

	PUC approvato	Nuovi scenari
	<i>31 dicembre 2019</i>	<i>31 dicembre 2023</i>
Componenti	2,21	2,16
Nuove famiglie	1.706	1.424
Componenti nuove famiglie	3.770	3.076

DOMANDA ABITATIVA

Quantificazione della domanda

	PUC approvato	previsione minima	previsione massima
A – Progresso			
A1 - da affollamento	-	-	-
A2 - da degrado	-	-	-
A3 - da sostituzione d'uso	331	-	331
A4 - senza abitazione	-	25	50
B - Domanda			
B1 - incremento demografico	4.793	2.003	3.234
B2 - frammentazione dei nuclei	3.770 ¹	615 ²	1.538 ³
B3 - incremento dei consumi abitativi	-	-	-
C - Valori a dedurre			
C1 - recupero degrado	-	-	-
C2 - riuso stock vuoto	- 230	-	-
	8.664	2.643	5.153

Stima domanda componenti nuovi nuclei familiari: 1 = 100% / 2 = 20% / 3 = 50%

OFFERTA ABITATIVA

Volumetrie residue Programma di Fabbricazione

Zone Urbanistiche	Volumetria residua (mc)	mc/ab <i>progetto</i>	Abitanti insediabili
Zona A	4.021	335	12
Zona B	102.752	215	478
Zona Bs	54.051	215	251
Zona C	328.625	150	2.191
Zona C*	7.100	150	47
PdZ Su Zaffaranu	1.401	135	10
PRU Piri Piri	13.617	150	91
PRU Truncu is Follas	63.499	150	423
Totale	575.066	-	3.504

OFFERTA ABITATIVA

Volumetrie necessarie per soddisfare la Domanda di nuove abitazioni

	PUC Approvato	Nuovi Scenari		
		previsione minima	previsione media	previsione massima
DOMANDA ABITATIVA	8.664	2.643	3.774	5.153
OFFERTA ABITATIVA RESIDUA PdF (n. abitanti)	3.504	3.504	3.504	3.504
DOMANDA ABITATIVA RESIDUA	5.160	- 861	270	1.649
PARAMETRO MC / ABITANTE	150	150	150	150
OFFERTA ABITATIVA PUC (MC)	774.000	0	40.500	247.350

OFFERTA ABITATIVA

Programmi Integrati

Cod.	Denominazione	Superficie (mq)	i.t. (mc/mq)	Volume residenziale	Abitanti
PIN 1	Cuccuru Macciorri A	173.273	0,85	147.282	982
PIN 2	Cuccuru Macciorri B	250.042	0,80	200.034	1.334
PIN 3	Sa Costera A	20.796	0.79	16.429	110
PIN 4	Sa Costera B	228.115	0.79	180.211	1.201
PIN 6	Santa Lucia A	52.439	0.90	47.195	315
PIN 7.1	Santa Lucia B.1	98.364	0.90	88.528	590
PIN 7.2	Santa Lucia B.2	223.713	0.71	158.836	1.059
PIN 7.3	Santa Lucia B3	4.409	0.80	3.527	24
	Totale	1.051.151		842.041	5.614

OFFERTA ABITATIVA

Cuccuru Macciorri

Superficie: 423.315 mq
i.t.: 0,75/0,80 + 0,05 mc/mq
Mc residenziali: 347.316 mc



OFFERTA ABITATIVA

Sa Costera



Superficie: 248.911 mq

i.t.: 0,74 + 0,05 mc/mq

Mc residenziali: 196.640 mc

OFFERTA ABITATIVA

Santa Lucia



Santa Lucia A

Superficie: 52.439 mq

i.t.: 0,85 + 0,05 mc/mq

Mc residenziali: 47.195
mc

Santa Lucia B

Superficie: 326.486 mq

i.t.: 0,66/0,85 + 0,05
mc/mq

Mc residenziali: 250.891
mc

IMPLICAZIONI SULLE SCELTE DEL PUC

Riduzione volumetrie nel tessuto urbano consolidato

Zone B, PP Via Cagliari, Bs (aree ex Servizi)

Riduzione volumetrie zone di espansione C3

Zone di espansione ancora prive di Piano attuativo

Riduzione volumetrie aggiuntive PRU

Piano di Risanamento Truncu is Follas e Piri Piri

Riduzione indici di edificabilità PIN

Riduzione generalizzate degli indici di edificabilità dei PIN o sulla base di specifiche limitazioni (aree di rispetto cimiteriale, aree di rispetto stradale, ecc.)

Riduzione delle superfici interessate dai PIN

Riduzione aree interessate dai PIN sulla base di criteri di contiguità con l'abitato, fattibilità e sostenibilità degli interventi, criteri ambientali (uso del suolo, capacità d'uso, ecc.)

IL DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE E SERVIZI

Domanda di insediamento

Esprime il fabbisogno di aree infrastrutturate destinate ad attività produttive, artigianali e commerciali e per Servizi

Domanda locale:

- nascita di nuove attività produttive, artigianali, commerciali
- ampliamento di attività produttive e artigianali esistenti
- razionalizzazione/rilocalizzazione di attività già presenti in ambiti non adeguati, urbani o extra urbani

Domanda sovralocale o d'area vasta:

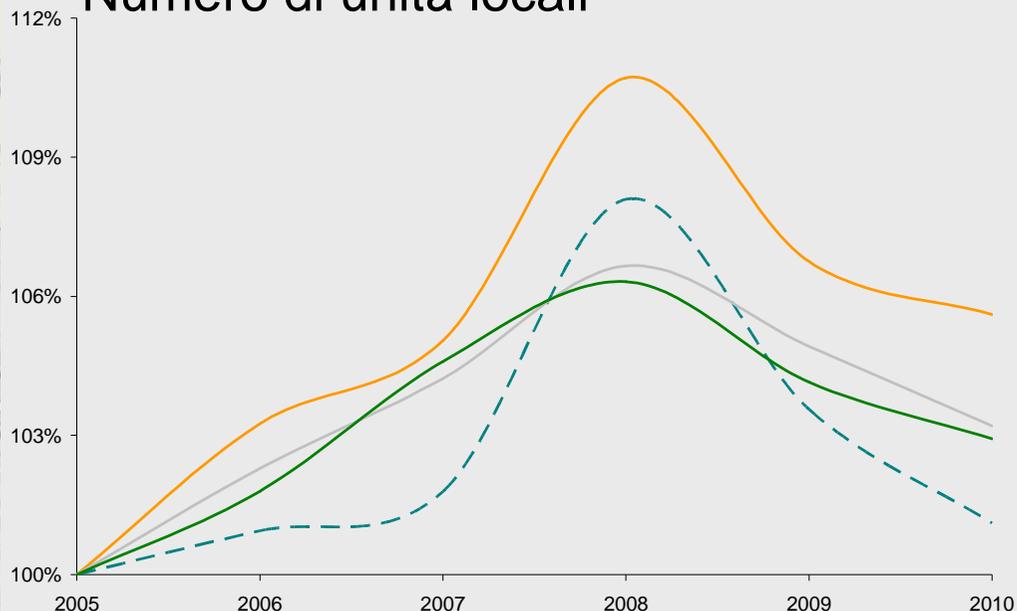
- localizzazione di attività di rilievo sovracomunale capaci di aumentare l'offerta occupazionale locale

Offerta insediativa

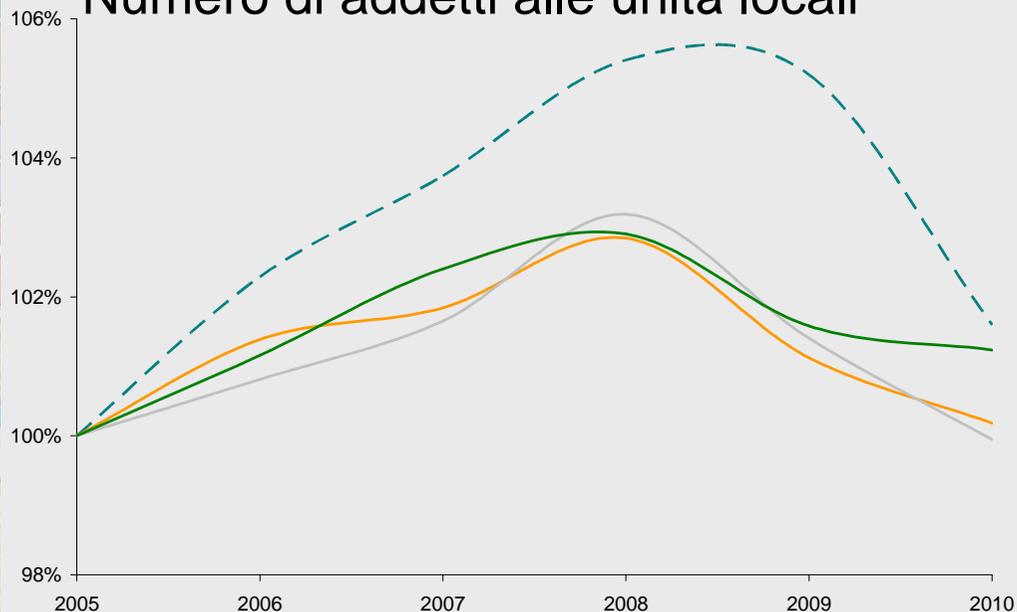
Esprime la quantità di aree destinate all'insediamento di aziende e attività di rilievo locale o sovralocale

DOMANDA DI INSEDIAMENTO

Numero di unità locali

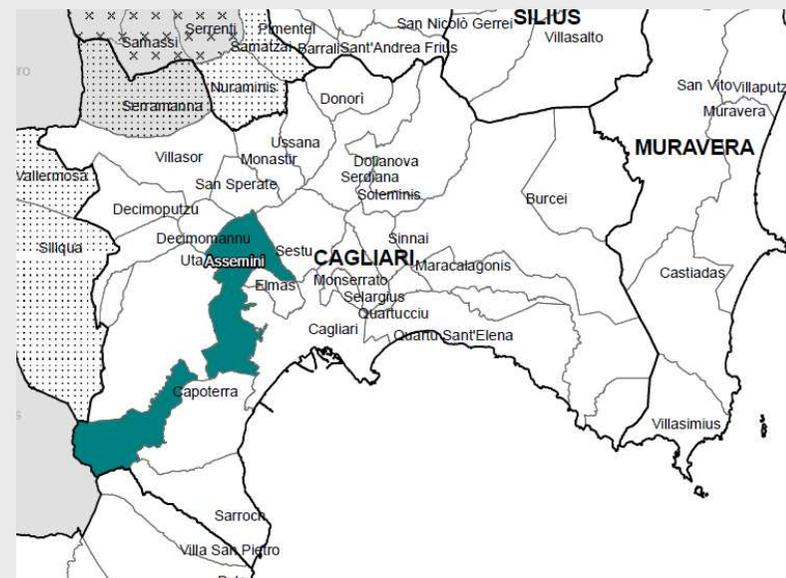


Numero di addetti alle unità locali



Sistema Locale del lavoro

Il Comune di Assemini è compreso all'interno del Sistema Locale del lavoro di Cagliari, che si distingue per una incidenza molto elevata di addetti alle unità locali delle imprese nel settore dei servizi di informazione e comunicazione e nelle "attività professionali, scientifiche e tecniche, attività amministrative e di servizi di supporto"



COMUNE DI ASSEMINI
Piano Urbanistico Comunale

OFFERTA INSEDIATIVA

Zona	Denominazione	Sup. terr. (mq)	Volume (mc)	n. aziende	n. addetti
D2	Insedimenti non compatibili con la residenza	501.971	2.213.692	50	218
D3	Attività coerenti con il settore agroalimentare;	405.901	1.790.022	49	213
D6	Attività artigianali e commerciali.	361.090	1.592.408	31	135
	TOTALE D	1.268.962	5.596.122	130	566

Zona	Denominazione	Sup. terr. (mq)	Volume (mc)	n. aziende	n. addetti
G6	Servizi generali d'area vasta	250.880	250.880	8	35
G7	Servizi generali a carattere prevalentemente sportivo	473.604	118.401	5	22
G8	Attrezzature e servizi di interesse generale (Truncu is Follas)	75.768	75.768	9	39
G9	Villa Asquer	235.300	11.765		
G10	Servizi generali (Truncu is Follas)	154.707	232.060	31	135
	TOTALE G	1.190.258	688.874	53	231

IMPLICAZIONI SULLE SCELTE DEL PUC

Sostanziale conferma, o lieve riduzione, delle aree destinate ad attività produttive di interesse locale

Zona D2 aree di riqualificazione destinate a insediamenti produttivi non compatibili con la residenza ma allocabili in posizione attigua ad essa

Riduzione delle aree destinate ad attività connesse con il settore agroalimentare

Zona D3 aree destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli ed al settore agro industriale

Riduzione delle aree destinate a Servizi generali di rilievo d'area vasta

Zona G6 destinata ad offrire servizi per l'area vasta nei settori sportivo, espositivo, culturale, ricettivo

Riduzione delle volumetrie per Servizi generali

Zona G7 destinata ad offrire servizi per l'area vasta nel settore sportivo