



# COMUNE DI MARACALAGONIS

CITTA' METROPOLITANA DI CAGLIARI

## SETTORE IV

PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
SICUREZZA DEL LAVORO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

## RELAZIONE TECNICA

PROPOSTA TECNICA E CRITERI APPLICATI PER IL RIDIMENSIONAMENTO DELLE  
ZONE "C" DEL PUC VIGENTE IN ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PPR E DEL PAI

*Il Responsabile del Settore  
geom. Cinzia Perra*

## **Premessa:**

Nell'ambito dei lavori di adeguamento del Piano Urbanistico Comunale (PUC) alle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), con la presente relazione tecnica viene portata all'attenzione dell'Amministrazione comunale da parte del Settore IV Pianificazione e Gestione del Territorio – Sicurezza del Lavoro e Attività Produttive, una proposta tecnica, corredata di elaborati grafici, inerente l'adeguamento delle attuali zone “C”, sulla scorta degli incontri tecnici che si sono tenuti con i libero-professionisti incaricati e i funzionari regionali competenti in materia di Urbanistica e Territorio.

## **Introduzione:**

Il territorio del Comune di Maracalagonis fa parte dell'Ambito costiero n. 27 del Golfo Orientale di Cagliari e rientra pertanto tra i Comuni che hanno l'obbligo cogente di adeguare lo strumento urbanistico alle norme del PPR, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.2006.

I lavori di adeguamento del Piano Urbanistico Comunale si svolgono di concerto con l'Ufficio Tecnico comunale e gli organi politici, attraverso una serie di tavoli di incontri tenutisi sia in sede comunale che presso la Regione Sardegna con i funzionari competenti in materia di Urbanistica e Territorio.

Gli incontri si sono susseguiti e aggiornati di volta in volta sulla base delle conoscenze acquisite e scaturite da continue analisi e approfondimenti sempre più dettagliati; ad oggi, a conclusione di questo percorso tecnico, si è raggiunto un sufficiente grado di conoscenze e di consapevolezze tali da essere nelle condizioni di delineare un' proposta tecnica in grado di portare a compimento i lavori di adeguamento dello strumento urbanistico vigente.

La presente relazione pone le basi su queste conoscenze acquisite ed è coerente sotto l'aspetto prettamente tecnico con le norme del PPR e del PAI e conseguentemente quella più risolutiva.

Si precisa che tale proposta è riferita nello specifico alla sola area-urbana delle zone C in quanto maggiormente interessata dalle misure restrittive imposte dal PPR e finalizzate al “contenimento del consumo del territorio”.

## **Quadro normativo:**

**DETERMINAZIONE N. 7 DEL 02.10.2002**

approvazione PUC vigente

**DELIBERAZIONE G.R. n.36/7 del 05.09.2006**

approvazione del PPR

**D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris)**

parametri urbanistici

<b>LEGGE REGIONALE N.45/89 (art. 20 e 20 bis)</b>	iter procedurale formazione del PUC
<b>LEGGE REGIONALE N.1 DEL 11.01.2019</b>	modifica iter procedurale
<b>DELIBERAZIONE G.R. n. 5/48 DEL 29.01.2019</b>	atti di indirizzo per approvazione PUC

## Quadro urbanistico:

L'area-urbana rappresentata nel PUC vigente (tav.1) comprende una superficie potenzialmente edificabile suddivisa nelle seguenti zone urbanistiche omogenee:

<b>zona A</b>	(centro storico)	mq. 66.289
<b>zona B1</b>	(di completamento)	mq. 533.591
<b>zona B2</b>	(di completamento)	mq. 32.805
<b>zona C1</b>	(di espansione)	mq. 333.449
<b>zona C2</b>	(di espansione)	mq. 223.802
<b>zona C*</b>	(di risanamento)	mq. 36.121

Lo strumento urbanistico vigente è stato pianificato prevedendo una capacità insediativa di 13.000 abitanti; all'epoca della sua approvazione, la popolazione residente era stimata in 6400 abitanti e a distanza di 20 anni la popolazione attuale calcolata al 2022 è di 8065 abitanti (tav.2).

Dalla lettura della tabella di cui alla tav. 2 si rileva un elemento di riferimento essenziale per la rimodulazione delle zone C in questa fase di adeguamento alle norme del PPR:

### INCREMENTO DEMOGRAFICO DEGLI ULTIMI 10 ANNI = **473 ABITANTI**

La superficie del Puc vigente, destinata a espansione residenziale, data dalla somma delle zone **C1, C2 e C\*** è di **mq. 593.372**, di cui appena **mq. 29.160** interessate da n. 3 lottizzazione attuate ad iniziativa privata (evidenziate in viola nella tav.3) e pertanto la zona “C” complessiva soggetta all'adeguamento al netto di queste aree già lottizzate è di **mq. 564.212**. ( evidenziate in giallo nella tav.3).

## Parametri di riferimento:

In linea di massima, il dimensionamento della zona “C” di espansione deve essere calcolato nel rispetto dei seguenti tre parametri dettati dal “Decreto Floris”:

- 1** NUMERO ABITANTI INSEDIABILI
- 2** RAPPORTO DI 100 MC/AB.
- 3** INDICE TERRITORIALE (MEDIAMENTE PARI A 1MC/MQ)

e in rapporto a scelte di natura urbanistica che tengono conto del contesto edilizio reale (edificazione esistente, viabilità e spazi pubblici).

Volendo ipotizzare a titolo sia indicativo che esemplificativo il dimensionamento teorico della zona “C”, senza tener conto della realtà urbanistica locale avremmo le seguenti risultanze:

$$\begin{array}{lcl} 473 \text{ ab.} \times 100 \text{ mc/ab.} & = & \text{mc. 47.300} \\ 47.300 \text{ mc : 1,00 (i.t.)} & = & \text{mq. 47.300} \end{array}$$

Rapportando questo dato con la superficie complessiva attualmente classificata dal PUC vigente in zona “C” di mq. 564.212, appare evidente un eccessiva riduzione della superficie pari a circa il **10%**.

### Criteri adottati:

Il Piano paesaggistico regionale della Sardegna (PPR), rappresenta il quadro di riferimento e di coordinamento per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio e degli atti di programmazione e pianificazione; l'adeguamento del PUC vigente, nella parte soggetta al ridimensionamento delle zone C, dovrà seguire pertanto in linea generale due direttive fondamentali: la limitazione del consumo del suolo e il rispetto dell'ambiente.

Si richiama a tal fine la definizione data dal Decreto Assessoriali n. 2266/U del 20.12.1983 (Decreto Floris) della zona omogenea C – Espansione residenziale: “*le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B*”.

Le linee guida della Regione Sardegna, emanate per una corretta applicazione delle norme del PPR, sviluppano concettualmente questa definizione di zona “C”, articolandola in tre sottozone (C1 – C2 – C3) che meglio riflettono la realtà urbanistica locale, tenuto conto soprattutto della sua evoluzione storica.

- ZONA OMOGENEA “C1” (espansioni già attuate con piano di lottizzazione)
- ZONA OMOGENEA “C2” (edificato spontaneo)
- ZONA OMOGENEA “C3” (espansione in programma)

I criteri di adeguamento della zona C alle norme del PPR che si vogliono proporre con la presente relazione si adeguano quindi a tali direttive, basandosi pertanto sulla realtà del contesto urbano esistente e avendo come obiettivo una pianificazione che assolva al duplice compito di ristrutturare urbanisticamente i tessuti già edificati a seguito della parziale attuazione dei piani particolareggiati degli anni 80 e di indirizzare lo sviluppo edilizio secondo un disegno urbano del paese da attuare

gradualmente con un'adeguata connessione funzionale con le zone B e curando l'integrazione della rete viaria esistente.

L'adeguamento dell'attuale zona "C" di espansione del PUC vigente alle norme del PPR comporta pertanto la trasformazione della stessa nelle tre sottozone C1, C2 e C3 secondo una logica prettamente tecnico-oggettiva basata sulla situazione reale; occorre infatti individuare e confermare quei compatti edificatori che per le loro condizioni di criticità, connessione funzionale in termini di viabilità e spazi pubblici e livello di interclusione nel contesto urbano esistente possono essere inquadrati in questa nuova zonizzazione.

## **Analisi del tessuto urbano in zona C**

Attraverso una serie di indagini preliminari, analisi dettagliate e sopralluoghi effettuati in loco, si è proceduto pertanto a individuare quei compatti edificatori attualmente ricompresi all'interno della zona "C" del PUC vigente che presentino caratteristiche tali da poter essere inquadrati nelle diverse sottozone C1, C2, C3. Sono stati individuati undici compatti edificatori (vedi tav. 4), così suddivisi:

COMPARTI IN ZONA "C1" (espansioni già attuate con piano di lottizzazione)	n. 3
COMPARTI IN ZONA "C2" (edificato spontaneo)	n. 4
COMPARTI IN ZONA "C3" (espansione in programma)	n. 4

### ZONA "C1"

Risultano n. 3 compatti derivanti dall'attuazione di tre lottizzazioni ad iniziativa dei privati: Carroi, Pisani e Cuccuru Piscina che hanno già interessato complessivamente una superficie di **mq. 29.160**. (evidenziati in viola nella tav.3).

### ZONA "C2"

Sono stati individuati dapprima i seguenti tre compatti ricadenti all'interno degli ex piani particolareggiati degli anni 80 (SIENI, MELIXEDDU e PISANU); si è proceduto pertanto a inquadrare anche a livello cartografico la perimetrazione di questi piani particolareggiati dove all'interno dei quali si è poi sviluppata l'edificazione residenziale sulla scorta delle direttive tracciate a suo tempo e successivamente anche in maniera spontanea. (tav. 5- 6- 7)

Si è individuato inoltre un quarto comparto, situato a valle del Parco Cuccuru Craboni, caratterizzato da una rilevante presenza edificatoria che presenta le stesse criticità dei primi tre compatti in ordine alla carenze di infrastrutture sia viarie che in termini di spazi pubblici (tav.8).

L'evoluzione storica di questi quattro compatti si sviluppa in un arco temporale di circa 40 anni, che ha dato luogo come accennato in precedenza a un tessuto urbano conclamato, ma carente di

infrastrutture e servizi pubblici. Nella rappresentazione fotografica dei primi tre comparti edificatori individuati (Sieni, Melixeddu e Pisanu 2) viene proposta indicativamente e in linea di massima una rete viaria interna e di connessione con quella generale del centro abitato che andrà perfezionata graficamente a cura dei tecnici libero-professionisti. Per quanto concerne invece il quarto comparto situato a valle del Parco Cuccuru Craboni, si può riprendere la proposta di viabilità che scaturisce dalla lottizzazione privata già presentata e ancora in itinere.

Tav. 5 - COMPARTO SIENI	mq. 12.550
Tav. 6 - COMPARTO MELIXEDDU	mq. 22.000
Tav. 7 - COMPARTO PISANU 2	mq. 30.250
Tav. 8 - COMPARTO A VALLE DEL PARCO	mq. 16.850
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 81.650</b>

### ZONA “C3”

Le aree libere soggette a nuova espansione residenziale sono quelle maggiormente sottoposte al contenimento del consumo del territorio dettato in linea di principio dalle norme del PPR, per cui la loro estensione complessiva dovrà essere contenuta entro i parametri indicati dal Decreto Floris, ovvero in base all’incremento demografico degli ultimi 10 anni, al rapporto di 100 mc/ab. e all’indice territoriale applicato. Richiamando i calcoli fatti in precedenza, il limite delle nuove aree di espansione entro il quale soddisfare il contenimento del consumo del territorio dovrebbe attestarsi mediamente intorno a 50.000 mq.

Sulla scorta delle indicazioni avute e scaturite durante i tavoli tecnici con i funzionari regionali competenti in materia di Urbanistica e Territorio, si è data priorità oggettiva alle aree interne e maggiormente intercluse e quindi più coerenti e integrate con l’edificazione esistente del centro abitato rispetto a quelle più esterne o periferiche, individuando i seguenti comparti:

Tav. 9 - COMPARTO TRA VIA DEI MILLE E VIA MANZONI	mq. 23.850
Tav. 10 - COMPARTO IN VIA NAZIONALE –FRONTE CANTINA	mq. 23.000
Tav. 11 - COMPARTO TRA VIA PARINI, VIA FOSCOLO E SP. 16	mq. 4.858
Tav. 12 - COMPARTO TRA VIA NAZIONALE E LOTTIZ. CARROI	mq. 3.523
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 55.231</b>

### **Nuove zone C**

Zona C2 - (edificato spontaneo)	mq. 81.650
Zona C3 - (espansione in programma)	mq. 55.231
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 136.881 = 1/4 delle zone C attuali</b>

## **Conclusioni:**

L'adeguamento della zona “C” del PUC vigente alle norme del PPR proposto con la presente relazione tecnica segue tre criteri di seguito elencati:

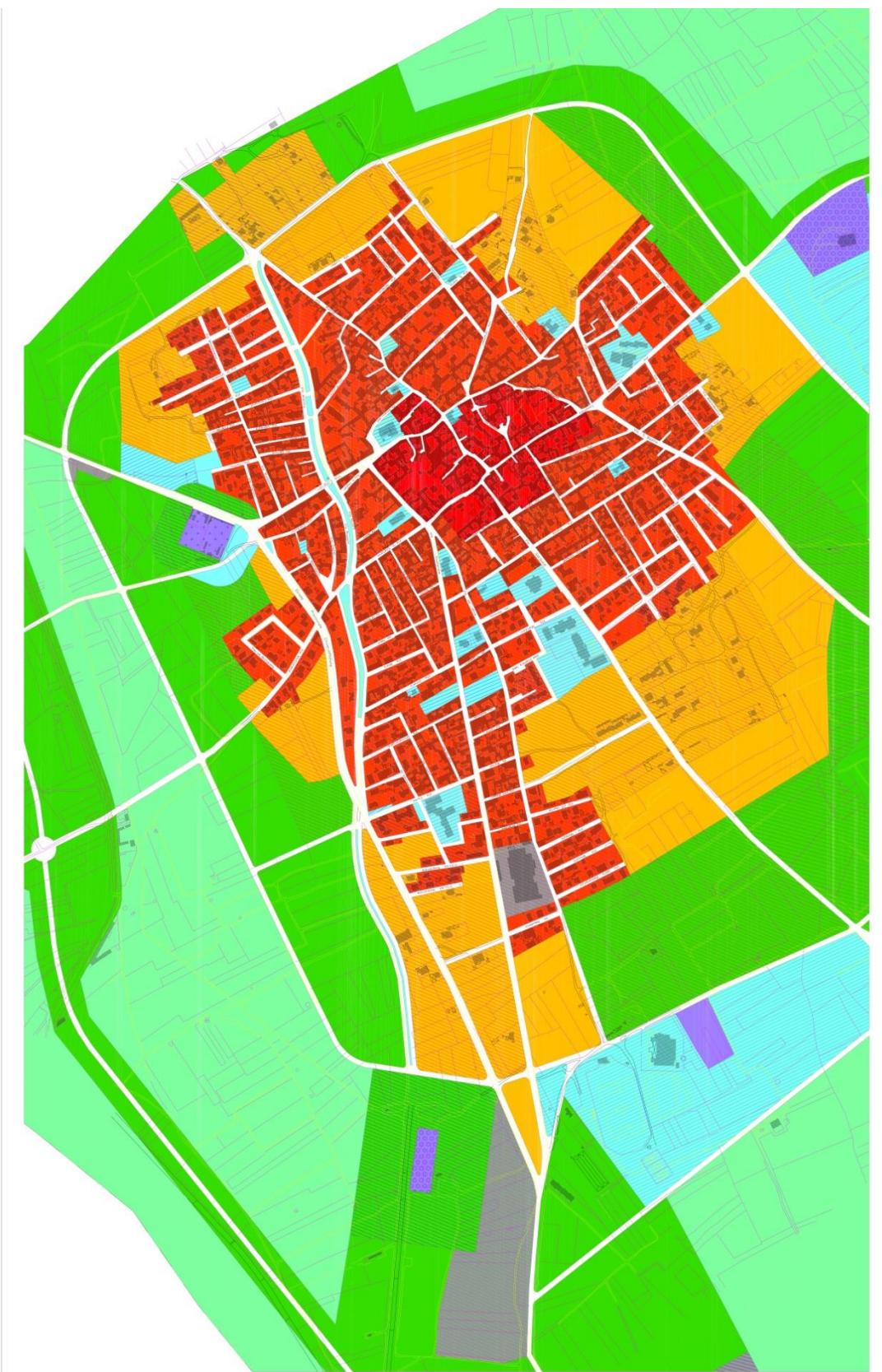
- 1) Coerenza alle norme del PPR, alle linee guida emanate per la sua attuazione e ai parametri urbanistici del Decreto Floris.
- 2) Rilevanza dell’evoluzione storica del tessuto urbano scaturita dagli effetti della parziale attuazione degli ex piani particolareggiati degli anni 80.
- 3) Coerenza con la nuova visione urbanistica improntata al contenimento del consumo del territorio così come indicato dai funzionari regionali, dando priorità alle aree contigue alle zone B di completamento e maggiormente intercluse.

*Maracalagonis, 30 ottobre 2023*

***Il Responsabile del Settore***  
***geom. Cinzia Perra***

+

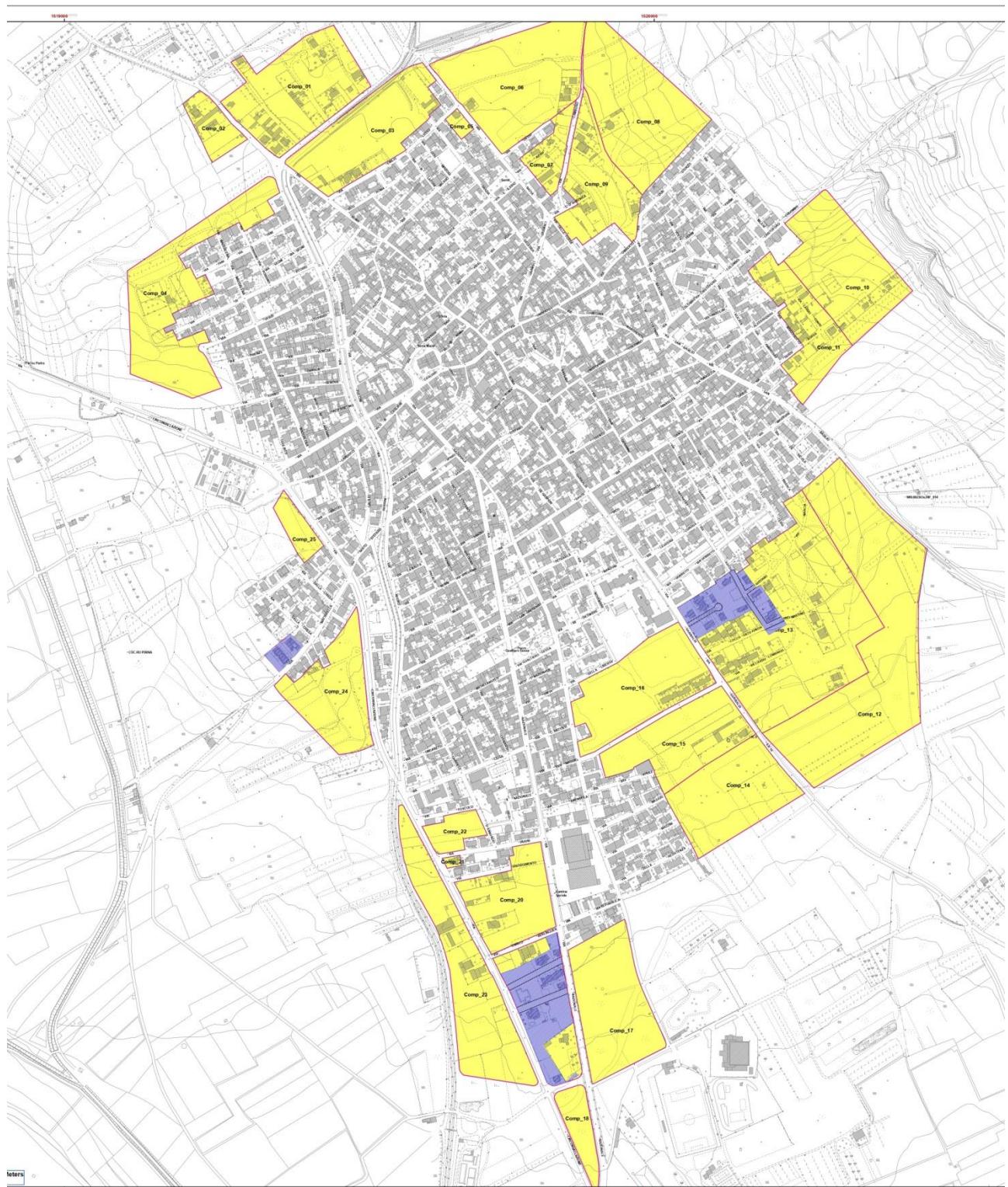
PUC VIGENTE (AREA URBANA)



## INCREMENTO DEMOGRAFICO DEGLI ULTIMI 10 ANNI

anno	popolazione iniziale	nascite	morti	immigrati	emigrati	popolazione finale
2012	7556	73	57	266	246	7592
2013	7592	69	54	313	255	7665
2014	7836	74	81	256	200	7885
2015	7885	58	58	255	228	7912
2016	7912	68	55	234	202	7957
2017	7957	66	60	221	204	7980
2018	7980	57	47	265	240	8015
2019	8015	59	59	278	255	8038
2020	8038	47	59	276	227	8075
2021	8075	61	83	231	259	8025
2022	8025	50	81	284	213	8065

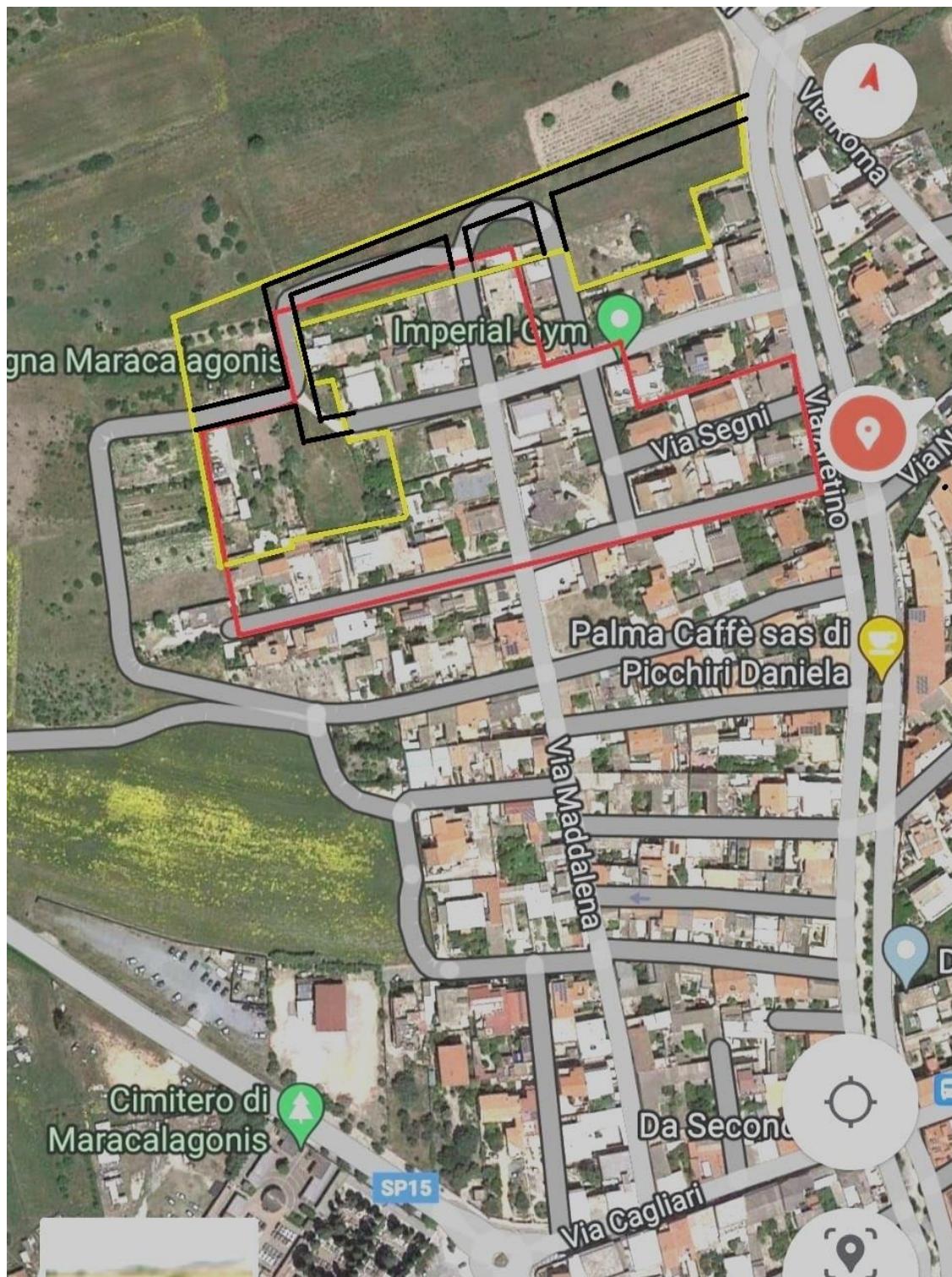
## ZONA "C" DI ESPANSIONE DEL PUC VIGENTE



COMPARTI EDIFICATORI INDIVIDUATI



## COMPARTO EDIFICATORIO SIENI



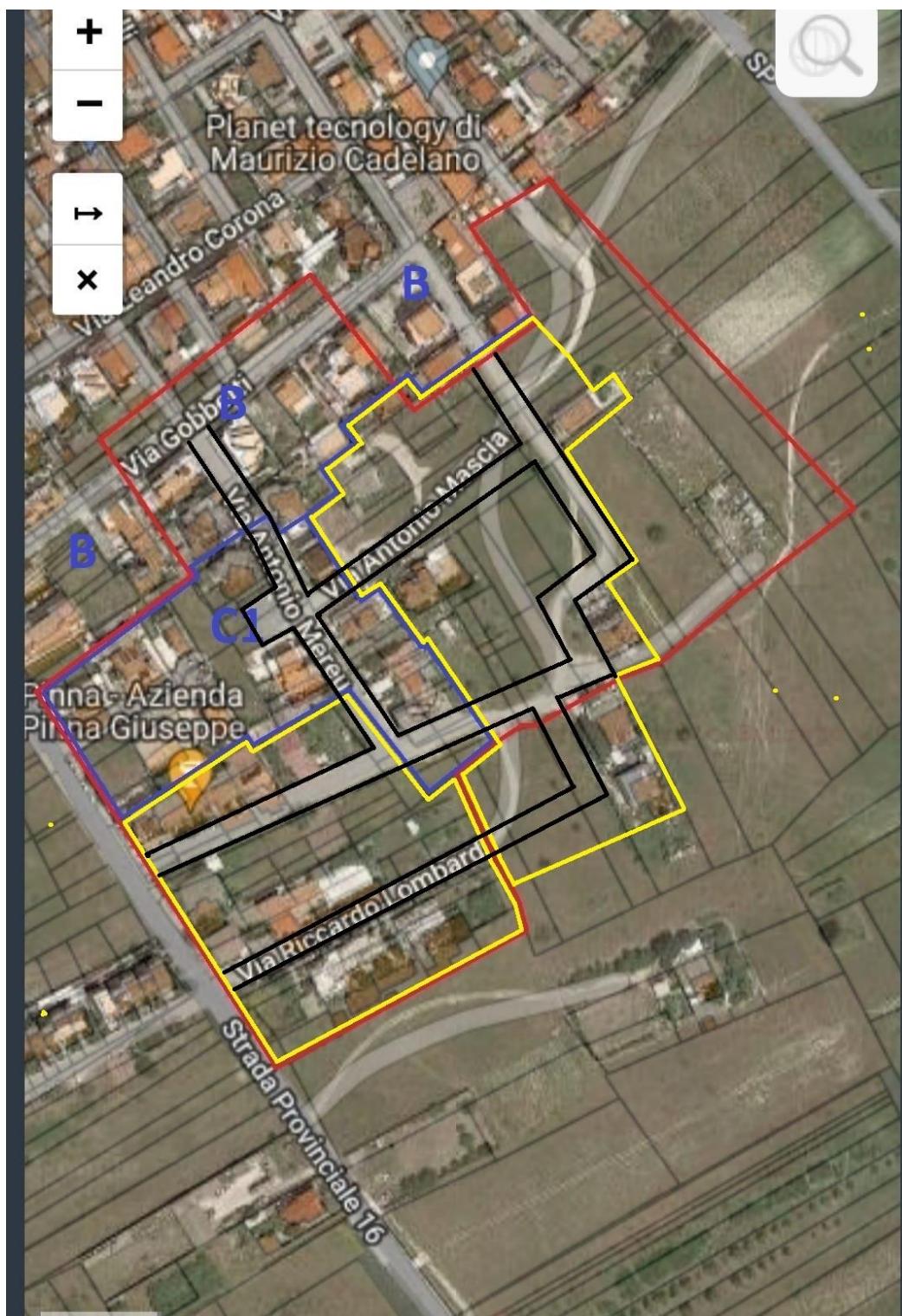
- ( - - - - ) perimetrazione ex piano particolareggiato degli anni “80”
- ( - - - - - ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C2
- ( - - - - ) proposta di rete viaria interna e di connessione al centro abitato.

## COMPARTO EDIFICATORIO MELIXEDDU



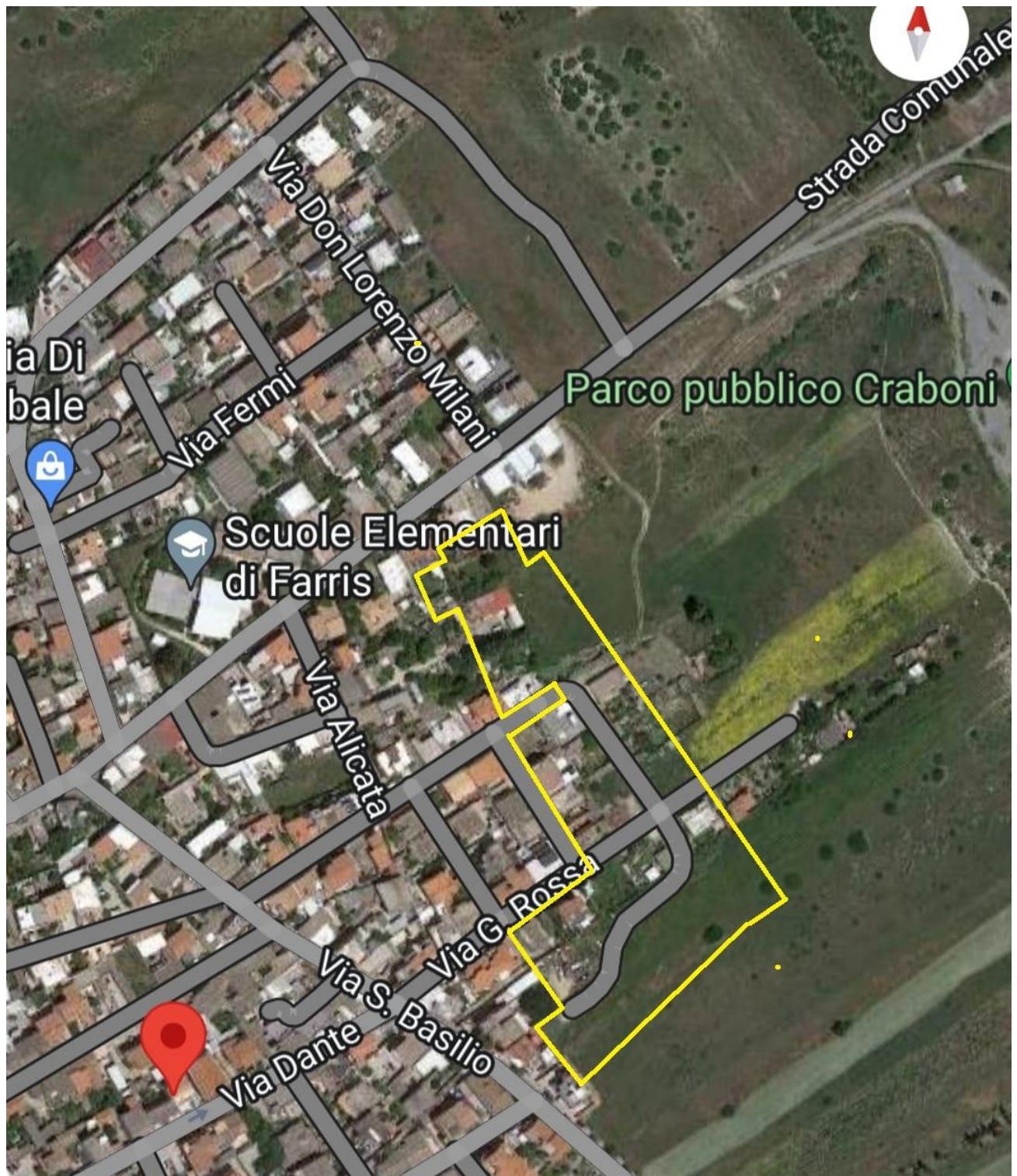
- ( - - - - ) perimetrazione ex piano particolareggiato degli anni “80”
- ( - - - - - ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C2
- ( - - - - - ) proposta di rete viaria interna e di connessione al centro abitato.

## COMPARTO EDIFICATORIO PISANU 2



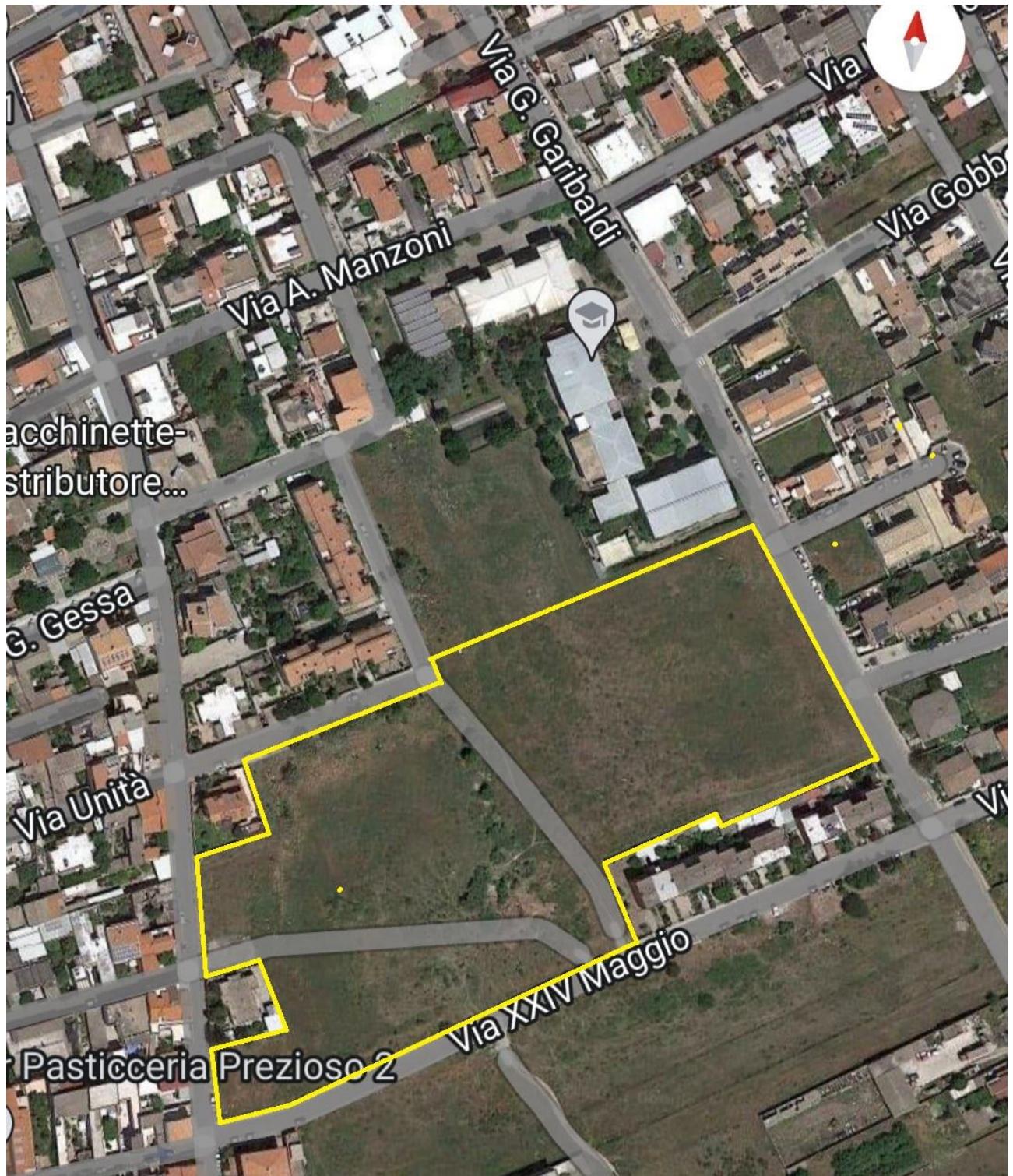
- ( ----- ) perimetrazione ex piano particolareggiato degli anni “ 80 ”
- ( - - - - ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C2
- ( - - - - ) proposta di rete viaria interna e di connessione al centro abitato.

## COMPARTO EDIFICATORIO A VALLE DEL PARCO



(   ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C2

## COMPARTO EDIFICATORIO IN ZONA C3 – NUOVA ESPANSIONE



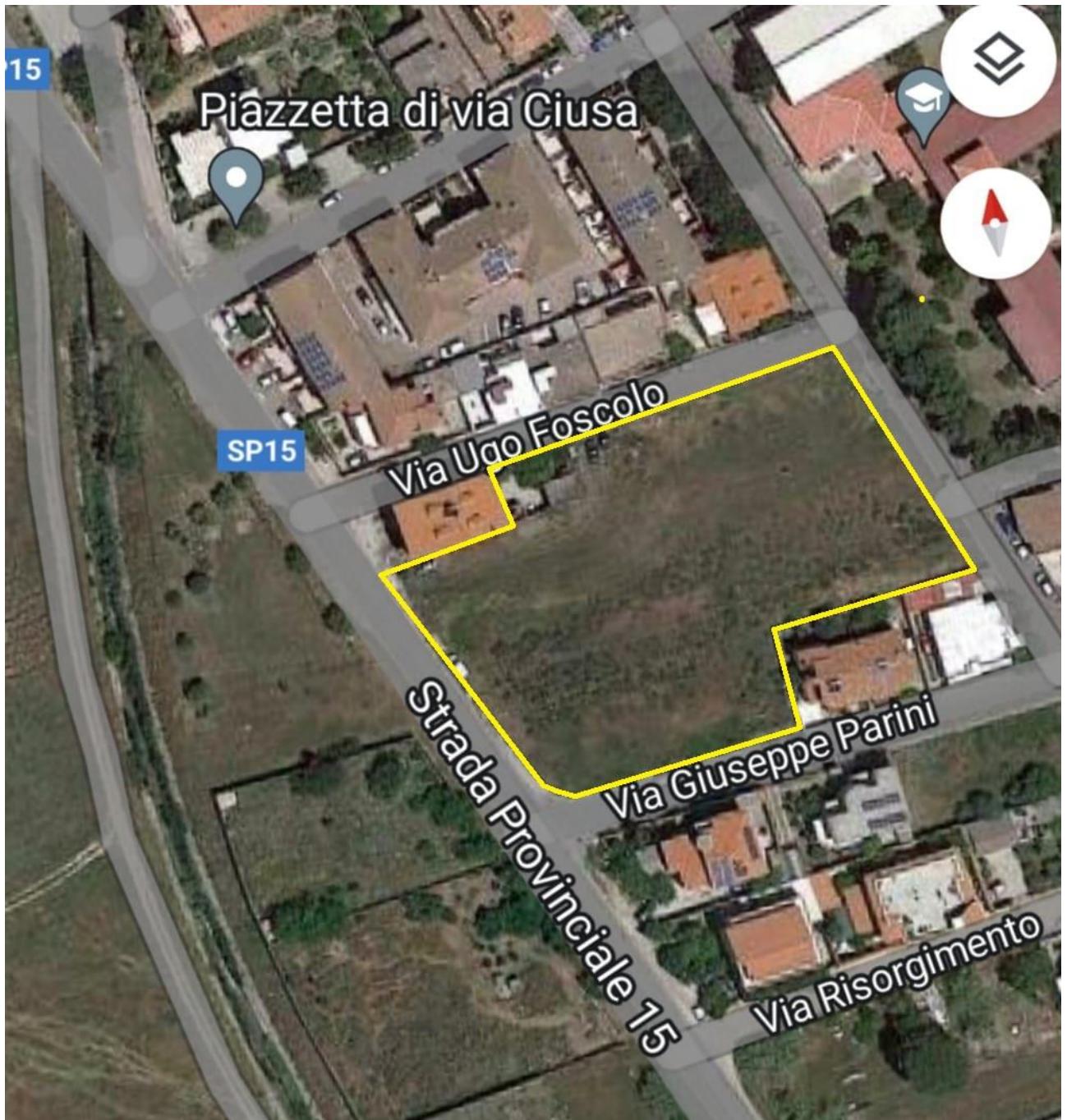
( ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C3

COMPARTO EDIFICATORIO IN ZONA C3 – NUOVA ESPANSIONE



(   ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C3

COMPARTO EDIFICATORIO IN ZONA C3 – NUOVA ESPANSIONE



(  ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C3

COMPARTO EDIFICATORIO IN ZONA C3 – NUOVA ESPANSIONE



(  ) delimitazione comparto edificatorio da confermare in zona C3