



Comune di Cagliari
Divisione Urbanistica

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO "B"
PROGRAMMA PER I SERVIZI STANDARD

AGGIORNAMENTO MAGGIO 2002

PROGRAMMA PER I SERVIZI STANDARD: CRITERI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA GESTIONE URBANISTICA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI

La classificazione delle aree di servizio riportate nella zonizzazione di Piano e le prescrizioni normative derivano da computi urbanistici, valutazioni di fabbisogni e disponibilità di aree, nonché da criteri progettuali che devono essere tenuti presenti per la corretta applicazione delle norme proposte e per la gestione del settore dei servizi.

Tali elaborati costituiscono i riferimenti di base per la predisposizione del programma di gestione ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A.

In particolare, sulla base delle disponibilità finanziarie attribuite dai bilanci comunali alla acquisizione delle aree da destinare a servizi e alla compartecipazione degli oneri pubblici, con tale programma si dovranno indicare gli ambiti e la tipologia di interventi da considerare di carattere prioritario.

Il Quadro dei Programmi è approvato dal Consiglio Comunale nel primo anno del mandato amministrativo e viene revisionato e aggiornato almeno ogni triennio;

Pertanto le presenti indicazioni (unitamente ai relativi elaborati grafici) sono da considerarsi allegati all'apparato normativo del Piano.

CRITERI GENERALI

Con le nuove norme di attuazione del PUC si intende dare soluzione alla problematica questione della verifica delle dotazioni di aree per servizi secondo gli standard prescritti per legge.

Le linee che sono state proposte derivano da diverse valutazioni e si basano sui seguenti punti:

- l'insieme delle aree vincolate, anche se non acquisite, rappresenta la principale potenzialità e *riserva di aree* di grande interesse per la collettività; gran parte della *qualità della città* si lega alla modalità di gestione di questo patrimonio, *tendenzialmente* da mantenere nell'attuale destinazione; per altro la decadenza del vincolo impone all'amministrazione di non reiterare il vincolo, senza dimostrazione della effettiva utilità pubblica e -soprattutto- senza definite modalità di acquisizione;
- -le esigenze di attrezzature non sono diminuite pur in presenza di cali demografici; il parametro di 18 mq/ab è uno standard minimo; (diminuisce la domanda di aree scolastiche ma aumenta quella di parcheggi, attrezzature sportive, servizi assistenziali ecc.);
- -il contributo dei privati alla realizzazione e gestione di "servizi" va promosso e stimolato, soprattutto tenendo conto della saturazione della produzione di abitazioni; i servizi rappresentano di conseguenza un comparto di investimento e di promozione economica;
- -in ogni caso si devono equilibrare e ripartire gli oneri e i vantaggi...

La normativa proposta si basa di conseguenza sulla ricerca delle convergenze di interesse tra pubblico e privato (in integrazione alla procedura espropriativa che rimane a disposizione dell'Amministrazione per la risoluzione dei casi di inderogabile necessità per la realizzazione di opere di pubblica utilità) e deriva

dalle valutazioni sulle dotazioni di aree per servizi e dall'esigenza di prospettare le soluzioni per i differenti ambiti urbani.

Pertanto tali norme vanno viste in relazione alla contabilità urbanistica e alla valutazione dei fabbisogni secondo norma.

LA VERIFICA DEGLI STANDARD DI SERVIZIO

Le analisi relative sono state condotte con la seguente procedura:

a) sezioni di computo (bacini urbanistici)

Il territorio comunale urbanizzato è stato suddiviso in 26 sezioni, in modo da ottenere una rappresentazione sufficientemente articolata delle differenti condizioni abitative e con un raggio medio di percorrenza interno compreso tra i 250 e 300m.

b) contabilità urbanistica

La contabilità urbanistica è sviluppata dettagliatamente con l'utilizzo delle diverse fonti disponibili, integrate con l'analisi urbana diretta; le tabelle di computo riportano, per ogni isolato e per il totale di bacino, i seguenti dati:

- superficie fondiaria;
- numero di stanze;
- numero di residenti;
- volume utile abitativo;
- volume utile complessivo (il precedente integrato con il volume destinato ad attività economiche o servizi);
- volume urbanistico (volume lordo);

che consentono di calcolare i parametri di utilizzazione, gli indici fondiari e le densità territoriali.

Il confronto tra le quantità già realizzate e quelle attribuite dalla norma consente di stimare l'eventuale incremento che scaturisce dall'attuazione del Piano.

L'analisi dell'esistente consente di rilevare che, per il comparto che il Piano definisce come "consolidato", non si determinano apprezzabili incrementi volumetrici; non incidenti, in ogni caso, sui fabbisogni standard delle zone B in quanto continua ad essere prescritto il reperimento delle dotazioni standard per le cubature superiori ai 3 mc/mq negli interventi comportanti ristrutturazioni urbanistico-edilizie (demolizioni e ricostruzioni)

c) valutazione del fabbisogno e repertorio delle aree a destinazione standard

La valutazione dei fabbisogni standard si compie, per ogni bacino, con riferimento ai residenti, agli andamenti demografici tendenziali, agli eventuali incrementi di edificazione consentiti dalle norme per il consolidato. (Cfr. §-precedente)

Il dato demografico del censimento '91 si aggiorna con riferimento alle variazioni anagrafiche 91-97 sulla base dei saldi naturali e migratori che consentono di evidenziare l'andamento tendenziale dell'ultimo quinquennio.

L'analisi conferma il calo dei residenti che si attesta sul - 4,72% per l'intera città con differenze tra i valori massimi (tra -8% e -6%) nelle parti centrali (Is Mirrionis, S. Benedetto, S. Giuliano-Genneruxi, Ceep) e i valori inferiori per Mulinu Becciu (-4,05%) per la circoscrizione 1 (-3,24%) e per i quartieri orientali S. Elia - Poetto e per Pirri (le uniche circoscrizioni che hanno mantenuto la stessa popolazione del 91). Si può sottolineare che sono

proprio le parti più congestionate e con un bilancio di servizi meno soddisfacente a perdere maggiormente abitanti...

Nella generalità il riferimento al dato demografico '91 garantisce la copertura del fabbisogno per il tessuto consolidato tenuto conto che tutti gli interventi nelle zone definite di trasformazione o implicanti piani attuativi comportano la risoluzione autosufficiente delle quote di standard di norma. (Nelle schede di dettaglio si evidenziano le differenze e le variazioni che si assumono nei confronti di questo assunto generale)

La valutazione delle disponibilità deriva dal computo delle aree con destinazione BS e S3 dell'attuale Piano dei Servizi e da un primo bilancio nei confronti dei fabbisogni di norma riferiti ai residenti (al '91) nei diversi bacini. Le risultanze dell'analisi confermano le note disomogeneità dei tessuti, evidenziate maggiormente dal taglio "ridotto" delle unità di computo, definite su basi funzionali.

Si sottolinea che le cessioni derivanti da piani attuativi (di zone di espansione) sono considerate -(e da considerarsi)- esclusivamente di pertinenza dell'ambito di lottizzazione e che non si considerano le disponibilità derivanti dalle zone G, considerate di pertinenza dell'attrezzatura specifica e comunque a disposizione degli ospiti quotidiani che utilizzano i servizi generali.

d) valutazioni e soluzioni prospettate.

Si confermano come zone urbanistiche standard tutte quelle già in uso o acquisite al patrimonio pubblico o per le quali il vincolo di destinazione si è perfezionato. Tutte le altre continuano ad essere identificate come aree destinate al soddisfacimento dei fabbisogni standard per le zone B , ma tale classificazione urbanistica diventa definitiva a seguito dell'esercizio, da parte della Pubblica Amministrazione del diritto- facoltà di esproprio secondo le modalità di Legge. Fino al verificarsi di tale condizione e comunque decorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUC tali aree sono oggetto di una ridefinizione urbanistica che le disciplina come aree di trasformazione a destinazione mista pubblico-privato essendo una quota parte destinata all'edificazione privata. Pertanto tali aree sono classificate come composte per il 60% come zone B e per il 40% come zone S e la loro utilizzazione è normata dall'art.19

**RIFERIMENTI DIMENSIONALI E INDICAZIONI PER L'UTILIZZO DELLE AREE
STANDARD – ARTICOLAZIONE PER BACINI URBANISTICI**

BACINO URBANISTICO N°1 – CENTRO STORICO

Le indicazioni relative sono contenute nel Piano Quadro

BACINO URBANISTICO N°2:

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 65 ha
- residenti di riferimento 4251 ab densità 66 ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 671.831 mc 40% del complessivo
- volumi utili compless. 1.676.175
- valore medio fondiario 4,23
- il tessuto residenziale consolidato non è suscettibile di incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 2	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	19.130	6.537				
S1*						
S1 + S1*			6.537	-12.593	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S2 del bacino 4 (4.214) nonché da aree S2 dello stesso bacino (8.379)	
S2	8.502	11.070				
S2*						
S2 + S2*			11.070	2.568	Copre parte del deficit S1 dello stesso bacino (8.379) nonché parte del deficit S2 del bacino 3 (2.123)	
S3	38.259	71.933				
S3*						
BS3*		7.934				
S3 + S3*+ 40%BS3*			75.107	36.848		
S4	10.628	58.779				
S4 + 60%BS3*			15.516	4.888		
Totale S	76.519	156.253	108.230	31.711		

Il settore urbano è caratterizzato dalla differenziazione tra il nucleo prevalentemente residenziale a nord e il nucleo prevalentemente direzionale a sud.

Gli indirizzi e gli strumenti operativi proposti dal piano sono i seguenti:

- *Aree del fuso tra viale Colombo e via Diaz:*

Piano particolareggiato di iniziativa comunale e conferenza di servizio, riguardanti le aree a destinazione servizi, (demaniali) da integrare con le aree di completamento B4.

nella redazione del P.P. si deve tener conto della soluzione viabilistica e dovrà essere curata la permeabilità pedonale (Via Diaz-Viale Colombo-Lungomare); gli edifici scolastici esistenti sul lato mare di Viale Colombo dovranno trovare migliore localizzazione (nelle aree demaniali) sul lato opposto.

BACINO URBANISTICO 3

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 91,5 ha
- residenti di riferimento 20214 ab densità 221 ab/ha
- andamento tendenziale -7%
- volumi utili residenziali 3.050.973 mc 70% del complessivo
- volumi utili compless. 4.337.769 mc
- valore medio fondiario 8,4 mc/mq
- il tessuto residenziale consolidato non è suscettibile di incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 3	Fabbisogno.	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	90.963	9.426				
S1*						
S1 + S1*			9.426	-81.537	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S1 del bacino 7 (8.241) e del bacino 6 (1.801), nonché da aree GS del bacino 9 (71.495)	-
S2	40.428	7.493				
S2*		5.774				
S2 + S2*			10.957	-29.471	Deficit coperto da aree GS del bacino 5 (29.471)	-
S3	181.926	35.839				
S3*						
BS3*		2.243				
S3 + S3*+ 40%BS3*			36.736	-145.190	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S3 del bacino 2 (29.082), del bacino 4 (78.680) e del bacino 6 (37.428)	-
S4	50.535	85.243				-
S4 + 60%BS3*			56.752	6.217		
						6.217
Totale S	363.852	146.018	113.871	-263.148		6.217

E' l'area più densamente costruita dell'intera città con elevata densità sia abitativa che di attività economiche. Posto al centro delle direttrici di

percorrenza verso il settore nord della città e nord-est dell'area metropolitana, è inoltre attraversato da elevati flussi veicolari che interessano praticamente l'intera rete viaria. Drammatica la carenza dei parcheggi, sia per i residenti che per gli utilizzatori delle strutture direzionali e commerciali (Mercato di S. Benedetto, Grandi magazzini, ecc.). Fortemente deficitario in tutte le componenti di servizio standard e privo di sostanziali possibilità di risoluzione autonoma.

I criteri di intervento e gli strumenti attuativi proposti dal Piano sono i seguenti:

- *limitazione severa di ogni incremento volumetrico con il controllo dettagliato e puntuale delle trasformazioni ammesse nel "consolidato";*
- *integrazione dei parcheggi previsti dal "Piano Parcheggi" con una rete diffusa per i fabbisogni dei residenti, anche con il ricorso agli interrati pluripiano, per una disponibilità complessiva non inferiore ai 50.000 mq;*
- *la ridefinizione della viabilità rafforzando il collegamento trasversale verso l'asse mediano e scoraggiando i flussi nord-sud; si demanda al Piano Urbano del Traffico la gestione degli spazi disponibili per la mobilità con l'obiettivo di ottenere progressivamente anche e soprattutto attraverso il servizio di trasporto pubblico- la drastica riduzione dei flussi di attraversamento, in particolare lungo via Dante che rappresenta l'unico modulo spaziale in grado di riconvertirsi come "strada-piazza" con funzioni di connettivo pubblico dell'intero settore urbano;*
- *si demanda al Piano del Commercio la verifica delle possibilità di ridefinire le quote dei settori commerciali e i livelli di servizio; in particolare, per quanto riguarda il Mercato Civico, l'esigenza di salvaguardare una funzione "unica" nel panorama cittadino, deve contemperarsi con le disponibilità degli spazi;*
- *la risoluzione del fabbisogno di "verde urbano" (per il quale si stima un deficit di circa 15 ha) è affidata all'integrazione con i Parchi di settore di Monte Urpinu (a sud-est) e di Monte Claro (a nord-ovest). Questi impianti territoriali (per altro coevi all'insorgere dell'insediamento) possono ragionevolmente svolgere questa funzione avendo cura di ripristinare e privilegiare percorsi pedonali e di agevolare col trasporto pubblico le principali connessioni con la città; alla risoluzione del deficit i due sistemi possono concorrere con quote differenti in relazione alle diverse densità abitative fra le due porzioni (suddivise dalla via Dante) che più direttamente vi gravitano; nel sistema Monte Urpinu le aree da attrezzarsi con questa funzione ammontano a 10 ha e i restanti 5 nel complesso di Monte Claro, a partire dal cuneo più prossimo dell'ex ospedale psichiatrico;*
- *la risoluzione del deficit per le attrezzature per l'istruzione e di interesse comune si ritrova - come avviene attualmente - nella maggior disponibilità offerta dal bacino a nord (7) e dall'integrazione delle aree GS dei parchi Urbani di Monte Claro e Monte Urpinu;*
- *la predisposizione dei Piani Particolareggiati della Qualità per gli ambiti del Palazzo di giustizia/Piazza Repubblica e per la Testata Nord che, a partire da Piazza Giovanni, riunifica il complesso del Teatro Civico, Conservatorio, Vivaio Comunale, la crosta di via Bacareda sino alla piazza del mercato.*

BACINO URBANISTICO N°4

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 115 ha
- residenti di riferimento 11151 ab densità 72 ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 1.479.625 mc 75% del complessivo
- volumi utili compless. 1.973.841
- valore medio fondiario 2,5

Le norme urbanistiche prevedono il mantenimento delle qualità insediative esistenti senza apprezzabili incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 4	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	50.180	48.225				
S1*						
S1 + S1*			48.225	-1.955	Deficit coperto da aree GS del bacino 4	-
S2	22.302	26.516				
S2*						
S2 + S2*			26.516	4.214	Copre il deficit S1 del bacino 4 (1955 mq) e parte del deficit S1 del bacino 2	-
S3	100.359	175.023				
S3*						
BS3*		10.040				
S3 + S3* + 40%BS3*			179.039	78.680	Copre parte del deficit S3 del bacino 3	
S4	27.878	76.909				-
S4 + 60%BS3*			30.377	2.499		2.499
Totale S	200.719	336.713	284.157	83.438		2.499

I criteri di intervento e gli strumenti attuativi proposti dal Piano sono i seguenti:

- ridefinizione delle aree di Monte Mixi e dello stadio Amsicora in modo da ottenere un comparto integrato di aree tipo G (portualità turistica, attrezzature ex Fiera e Polo sportivo di valenza urbana) secondo gli obiettivi programmatici del Quadro Normativo Su Siccu-S.Elia;
- l'apertura verso il parco di Monte Urpinu - soprattutto con la parte ex-cave di nuova integrazione- consente di elevare comunque la disponibilità di verde in vicinanza delle aree più densamente abitate;

- *la predisposizione del Piano Particolareggiato della Qualità per il complesso monumentale di Bonaria, esteso al Cimitero Monumentale; il P.P.Q. deve consentire la riorganizzazione complessiva delle aree del vincolo cimiteriale come sistema di verde urbano e prevederne l'acquisizione integrale;*
- *l'utilizzazione dell'area di Via Corsica come S2 / E, con integrazione di attrezzature di quartiere e residenza.*

BACINO URBANISTICO N°5

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 60 ha (ambito urbanizzato)
93 ha (parco di settore urbano)
- residenti di riferimento 8776 ab densità 147 ab/ha
- andamento tendenziale -7%
- volumi utili residenziali 1.248.103 mc 81% del complessivo
- volumi utili compless. 1.543.287
- valore medio fondiario 3,54

Le norme urbanistiche prevedono il mantenimento delle qualità insediative esistenti senza apprezzabili incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 5	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		554.059			A dedurre: 29.471 (S2 bac.3) +71.167 (S1, S2, S3 bac.5) + 10.815 (S3 bac.7)= 111.453	442.606
S1	39.492	14.574				
S1*						
S1 + S1*			14.473	-25.019	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino	-
S2	17.552	9.824				
S2*						
S2 + S2*			9.824	-7.728	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino	-
S3	78.984	37.950				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			37.950	-41.034	Deficit coperto da aree S3 del bacino 6 (19.018) e da aree GS dello stesso bacino (22.016)	-
S4	21.940	26.545				-
S4 + 60%BS3*			21.940	-		
Totale S	157.968	88.893	84.288	-73.680		-

I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione previsti dal Piano sono i seguenti:

- ridefinizione delle aree del Parco di Monte Urpinu riclassificato urbanisticamente come zona GS con prescrizione di Piano Particolareggiato

di valenza ambientale esteso all'insieme delle aree del "Colle" (comprese le aree militari di cui si chiede la dismissione) che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale; il Piano Particolareggiato è sottoposto prioritariamente alle prescrizioni di salvaguardia richiamate nel Regolamento del Piano Territoriale Paesistico del Molentargius e di Monte Urpinu e deve essere redatto in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni regolamentari del Piano del Verde Urbano; per la funzionalità urbanistica il P.P. individua e garantisce la disponibilità delle quote afferenti come standard ai settori urbani che vi gravitano definite dal PUC nella misure e nelle destinazioni risultanti dalle tabelle soprariportate (S1= 24.918 mq; S2 = 21.549 mq; S3= 183.095 mq).

BACINO URBANISTICO N°6

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 77,9 ha
- residenti di riferimento 5630 ab densità 72 ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 689.943 mc 74% del complessivo
- volumi utili compless. 927.731 mc
- valore medio fondiario 2 mc/mq

L'intero comparto deriva da pianificazione attuativa e pertanto le norme urbanistiche prevedono, per l'insediamento esistente, il mantenimento delle quantità/qualità definite.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 6	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	25.331	22.385				
S1*		16.109				
S1 + S1*			32.050	6.719	Copre parte del deficit S1 del bacino 3	-
S2	11.258	6.340				
S2*						
S2 + S2*			6.340	-4.918	Deficit coperto da aree GS del bacino 5	-
S3	50.661	99.457				
S3*		21.368				
BS3*		6.115				
S3 + S3*+ 40%BS3*			114.724	64.063	Copre parte del deficit S3 del bacino 3 (37.428) e del bacino 5 (19.018)	-
S4	14.073	45.272				-
S4 + 60%BS3*			17.742	3.669		3.699
Totale S	101.323	217.046	170.856	69.533		3.699

La proposta di Piano prevede la costituzione dell'intervento coordinato interessante tutte le aree attestate sull'asse mediano (programma asse mediano Q.N. 10/4)

BACINO URBANISTICO N°7

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 93,4 ha
- residenti di riferimento 12315 ab densità 132 ab/ha
- andamento tendenziale - 6 %
- volumi utili residenziali 1.616.843 mc 78% del complessivo
- volumi utili compless. 2.062.055 mc
- valore medio fondiario 3 mc/mq

Costituito per circa una metà da interventi di piano attuativo. Le norme urbanistiche prevedono il mantenimento delle qualità insediative esistenti senza apprezzabili incrementi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 7	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	55.418	63.659				
S1*						
S1 + S1*			63.659	8.241	Copre parte del deficit S1 del bacino 3	-
S2	24.630	27.288				
S2*						
S2 + S2*			27.288	2.658	Copre parte del deficit S3 del bacino 7	-
S3	110.835	81.577				
S3*		9.719				
BS3*		24.879				
S3 + S3*+ 40%BS3*			97.362	-13.473	Deficit coperto da aree da aree S2 del bacino 7 (2.658) e da aree GS del bacino 5 (10.815)	-
S4	30.788	34.667				-
S4 + 60%BS3*			34.429	3.641		3.641
Totale S	221.671	241.793	222.739	1.068		3.641

A fronte di una presenza significativa di attrezzature per l'istruzione e di quartiere (che contribuiscono ad assorbire parte del carico del bacino 3), si registra la necessità di integrazione dei verdi.

I criteri di intervento e gli strumenti attuativi previsti dal Piano sono i seguenti:

- *l'integrazione dei verdi e delle attrezzature sportive utilizzando le aree libere da edificazione derivanti dagli interventi coordinati della fascia lungo*

l'asse mediano in modo da connettere il quartiere verso Monte Claro e il Terramaini, oltre che verso le aree GS del Monte Urpinu;

- *la predisposizione del Piano Particolareggiato della Qualità per la definizione degli spazi compresi tra la piazza Giovanni XXIII ed il teatro comunale (una nuova centralità urbana);*

BACINO URBANISTICO N°8

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 64,47 ha (settore urbano)
- residenti di riferimento 2892 ab densità ab/ha
- andamento tendenziale - 3 %
- volumi utili residenziali 341.643 mc 32% del complessivo
- volumi utili compless. 1.064.243 mc
- valore medio fondiario 1,65 mc/mq (sul settore urbano)

Di servizio, ha svolto funzioni di supporto per l'area centrale (parcheggi).

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 8	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	13.014	3.592				
S1*						
S1 + S1*			3.592	-9.422	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 dello stesso bacino (8.532) nonché da aree GS del bacino 10 (890)	-
S2	5.784	14.316				
S2*						
S2 + S2*			14.316	8.532	Copre parte del deficit S1 dello stesso bacino	-
S3	26.028	5.815				
S3*						
BS3*		1.135				
S3 + S3*+ 40%BS3*			6.269	-19.759	Deficit coperto da aree GS del bacino 10	-
S4	7.230	57.987				-
S4 + 60%BS3*			18.859	11.629		11.629
Totale S	52.056	82.845	43.036	-9.020		11.629

Il piano prevede la sua rifunzionalizzazione integrale secondo specifico Quadro Normativo.

BACINO URBANISTICO N° 9

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 94,25 ha (settore urbano)
- residenti di riferimento 5782 ab densità ab/ha
- andamento tendenziale -6%
- volumi utili residenziali 740.198 mc 65% del complessivo
- volumi utili compless. 1.143.094 mc
- valore medio fondiario 1,2 mc/mq (sul settore urbano)

E' composto da una parte urbana - congestionata e senza reali disponibilità, esclusa dalla fruizione del patrimonio pubblico (Università-Usl) - e da una parte (Monte Claro) a parco e servizi.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 9	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		223.736			A dedurre: 2.817 + 43.636 (S1 e S3 bac.9) + 27.183 (S3 bac.12) = 73.636	
S1	26.019	13.478				
S1*						
S1 + S1*			13.478	-12.541	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 (9.724) e da aree GS (2.817), entrambe dello stesso bacino	-
S2	11.564	21.288				
S2*						
S2 + S2*			21.288	9.724	Ad equilibrare il deficit S1 dello stesso bacino	-
S3	52.038	11.221				
S3*						
BS3*		637				
S3 + S3*+ 40%BS3*			11.476	-40.562	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino	-
S4	14.455	37.345				
S4 + 60%BS3*			14.837	382		382
Totale S	104.076	83.969	61.079	-42.997		382

La necessità di apertura del Parco (e delle sue attrezzature) di Monte Claro anche come giardino della città, è particolarmente rilevante per il buon funzionamento dei quartieri che vi si affacciano.

I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione previsti dal Piano sono i seguenti:

ridefinizione delle aree come zona GS con prescrizione di Piano Particolareggiato di valenza ambientale esteso all'insieme delle aree del "Colle" (comprese le aree dell'ex Ospedale Psichiatrico attualmente in disponibilità alla A.S.L.) che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale; il Piano Particolareggiato deve essere redatto in ottemperanza alle indicazioni e prescrizioni regolamentari del Piano del Verde Urbano; per la funzionalità urbanistica il P.P. individua e garantisce la disponibilità delle quote afferenti come standard ai settori urbani che vi gravitano definite dal PUC nella misure e nelle destinazioni risultanti dalle tabelle soprariportate (S1= 47.632 mq; S3= 106.299 mq).

BACINO URBANISTICO N°10

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 127,38 ha (settore urbano)
- residenti di riferimento 4.047 ab densità ab/ha
- andamento tendenziale - 5 %
- volumi utili residenziali 402.405 mc 43% del complessivo
- volumi utili compless. 927.057 mc
- valore medio fondiario 6 mc/mq (sul settore urbano)

E' suddiviso in due porzioni, una residenziale e l'altra, oltre la ferrovia, per servizi generali e quote standard, di fatto attualmente non funzionali al quartiere.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 10	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		140.699			A dedurre: 890 + 19.759 (S1 + S3 bac.8) + 5.551 (S1 bac. 10) = 26.200	
S1	18.347	4.786				
S1*						
S1 + S1*			4.786	-13.561	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 (679), S3 (7.331) e da aree GS (5.551) dello stesso bacino	-
S2	8.154	8.833				
S2*						
S2 + S2*			8.833	679	A parziale copertura del deficit S1 dello stesso bacino	-
S3	36.693	44.024				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			44.024	7.331	A parziale copertura del deficit S1 dello stesso bacino	-
S4	10.193	46.580				
S4 + 60%BS3*			10.377	184	A parziale copertura del deficit S4 del bacino 19	
Totale S	73.387	104.223	68.020	-5.367		-

Il Piano gestisce il comparto con le modalità della riqualificazione per le aree urbane e con specifico Quadro Normativo per la trasformazione.

Per la rifunzionalizzazione dei servizi il Piano prevede:

- *di rendere accessibile il comparto aree oltre la ferrovia e ridefinirlo GS, con attrezzature per lo sport; ad incremento delle dotazioni standard;*
- *di reperire parcheggi nel tessuto a contatto con via S.Avendrace e via Po negli ambiti di riqualificazione; (zone D/ in trasformazione)*
- *di risolvere i collegamenti verso il parco di Tuvixeddu e di ridisegnare il nodo critico di Piazza S.Avendrace.*

BACINO URBANISTICO 11

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 84,25 ha
- residenti di riferimento 15.226 ab densità 180 ab/ha
- andamento tendenziale - 8 %
- volumi utili residenziali 1.403.210 mc 76% del complessivo
- volumi utili compless. 1.837.274 mc
- valore medio fondiario 3,5 mc/mq

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 11	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	68.517	48.226				
S1*						
S1 + S1*			48.226	-20.291	Deficit coperto da aree S3 del bacino 21 PI Tuvixeddu	-
S2	30.452	18.030				
S2*						
S2 + S2*			18.030	-12.422	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 18	-
S3	137.034	91.669				
S3*						
BS3*		2.247				
S3 + S3*+ 40%BS3*			92.344	-44.690	Deficit coperto da aree S3 del bacino 21 PI Tuvixeddu	-
S4	38.065	41.060				-
S4 + 60%BS3*			39.413	1.348		1.348
Totale S	274.068	201.232	198.237	-76.055		1.348

I criteri di intervento e gli strumenti attuativi indicati sono i seguenti:

- *rafforzamento delle attrezzature di interesse comune per una nuova centralità), (biblioteca, istruzione, . .)*
- *connessione con i parchi: verso i giardini di S. Michele e i margini lagunari, verso il colle di S. Michele e verso Tuvixeddu;*
- *programmi di riqualificazione per gli interventi IACP (e per le zone B e C attuate) per costituire il connettivo degli spazi verdi diffusi;*
- *piano particolareggiato per il nucleo dei servizi intorno alla Piazza Medaglia Miracolosa;*
- *riorganizzazione parcheggi cimitero.*

BACINO URBANISTICO 12

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 70,91 ha
- residenti di riferimento 11459 ab densità 162 ab/ha
- andamento tendenziale - 8 %
- volumi utili residenziali 1.133.449 mc 83% del complessivo
- volumi utili compless. 1.368.397 mc
- valore medio fondiario 3,5

Si compone di una parte di tessuto compatto generata senza piani attuativi, di una parte derivante da piani di zona intensivi e da una parte di espansione (zone C) in via di completamento. Si registrano congestioni localizzate e assenza di strutture di servizio di qualità e livello superiore. Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 12	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		40.064			A dedurre: 27.183 di aree S3 dello stesso bacino	14.477
S1	51.566	18.578				
S1*						
S1 + S1*			18.578	-32.988	Deficit coperto da aree GS del bacino 17	-
S2	22.918	19.823				
S2*						
S2 + S2*			19.823	-3.095	Deficit coperto da aree GS del bacino 17	-
S3	103.131	50.728				
S3*						
BS3*		3.071				
S3 + S3*+ 40%BS3*			51.956	-51.175	Deficit coperto da aree GS dello stesso bacino e del bacino 9 (50% + 50%)	-
S4	28.648	14.594				-
S4 + 60%BS3*			31.437	2.789		2.789
Totale S	206.263	106.794	121.794	-84.469		2.789

I criteri di intervento e gli strumenti attuativi indicati dal Piano sono i seguenti:

- ridefinizione delle aree standard oltre il seminario come GS;
- risoluzione del deficit, per quanto riguarda verde e attrezzature sportive, attraverso un sistema di connessione con il parco urbano di Monte Claro (saltando la barriera di via Cadello) e di risalite verso S. Michele: l'entità delle aree da attrezzare con funzione di verde standard è di 5 ha verso M. Claro e altrettanti verso S. Michele;
- ricollocazione all'interno delle necessarie quote di parcheggi.

BACINO URBANISTICO 13 - S.ELIA

Interamente definito da piano attuativo vigente e in realizzazione.

BACINO N° 13	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	23.423	43.063				
S1*						
S1 + S1*			43.063	19.640	- 1.754 a copertura del deficit S1 del bacino 14	17.886
S2	10.410	32.888				
S2*						
S2 + S2*			32.888	22.478	- 4.731a copertura del deficit S2 del bacino 14	18.107
S3	46.845	214.673				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			214.673	167.828		167.828
S4	13.013	138.596				-
S4 + 60%BS3*			51.398	38.385		38.385
Totale S	93.691	429.220	342.022	248.331		242.206

Gli interventi sono definiti all'interno di Programmi di riqualificazione urbana in corso di predisposizione

BACINO URBANISTICO 14 (QUARTIERE DL SOLE)

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 66,15 ha
- residenti di riferimento 7.063ab densità 107 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 781.236 mc 79% del complessivo
- volumi utili compless. 983.732 mc
- valore medio fondiario 2,2

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 14	Fabbisogno.	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	31.784	30.030				
S1*						
S1 + S1*			30.030	-1.754	Deficit coperto da aree S1 del bacino 13	-
S2	14.126	9.755				
S2*						
S2 + S2*			9.755	-4.371	Deficit coperto da aree S2 del bacino 13	-
S3	63.567	62.486				
S3*						
BS3*		9.735				
S3 + S3*+ 40%BS3*			66.380	2.813		2.813
S4	17.658	25.037		0		-
S4 + 60%BS3*			22.484	4.826		4.826
Totale S	127.135	137.043	128.649	1.514		7.639

Poiché il Quartiere è di recente formazione la dotazione delle aree Standard è quella prevista dalla Norma; la parte di proprietà privata viene acquisita con l'applicazione delle norme BS proposte; pertanto non si prevedono particolari strumenti di attuazione;*

BACINO URBANISTICO 15 (POETTO)

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 22,88 ha
- residenti di riferimento 750ab densità 33 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 137.037 mc 88% del complessivo
- volumi utili compless. 157.063 mc
- valore medio fondiario 1 mc/mq

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 15	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		56.242				56.242
S1	3.375	6.835				
S1*						
S1 + S1*			6.835	3.460		3.460
S2	1.500	3.459				
S2*						
S2 + S2*			3.459	1.959		1.959
S3	6.750	36.446				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			36.446	29.696		29.696
S4	1.875	82.678				-
S4 + 60%BS3*			2.742	-		867
Totale S	13.500	129.418	49.482	35.982		35.982

L'ambito ricade nella perimetrazione del Parco (riserva naturale)- salvaguardia Legge 31. Gli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale sono demandati al Piano del Parco.

BACINO URBANISTICO 16 (TERRAMAINI SUD)

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 197,19 ha
- residenti di riferimento 4.141ab densità 21ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 362.827 mc 48% del complessivo
- volumi utili compless. 753.119 mc
- valore medio fondiario

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 16	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		123.141				123.141
S1	18.635	13.130				
S1*						
S1 + S1*			13.130	-5.505	In equilibrio con le aree S2 dello stesso bacino	-
S2	8.282	14.641				
S2*						
S2 + S2*			14.641	6.359	In equilibrio con le aree S1 dello stesso bacino	854
S3	37.269	54.529				
S3*						
BS3*		1.532				
S3 + S3*+ 40%BS3*			55.142	17.873		17.873
S4	10.353	15.703				-
S4 + 60%BS3*			11.919	1.566		1.566
Totale S	74.539	99.535	94.832	20.293		20.293

L'ambito è disciplinato dal Quadro normativo Qn13.

BACINO URBANISTICO 17 CIMITERO S.MICHELE

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 130,43 ha
- residenti di riferimento 1.073ab densità 8 ab/ha
- andamento tendenziale - 4 %
- volumi utili residenziali 79.094mc 30% del complessivo
- volumi utili compless. 264.364 mc
- valore medio fondiario (dato non significativo)

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 17	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		258.505			A dedurre: + 36.189 + 4.981 (S1 e S2 bac.12) = 41.170	222.422
S1	4.829					
S1*						
S1 + S1*				-4.829	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 18	-
S2	2.146					
S2*						
S2 + S2*				-2.146	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 e S2 del bacino 18 (1.177 + 969)	-
S3	9.657	12.640				
S3*		63.445				
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			50.707	41.050	-12.312 a copertura del deficit S3 del bacino 23	28.738
S4	2.683	45.513				-
S4 + 60%BS3*			7.526	4.843		
Totale S	19.315	121.598	58.233	38.918		28.738

Il piano prevede la sua rifunzionalizzazione integrale secondo specifico Quadro Normativo.

Per la riorganizzazione delle dotazioni di Standard di servizio, i criteri di intervento e gli strumenti di attuazione previsti dal Piano sono i seguenti: ridefinizione delle aree del Colle di S. Michele come zona GS con prescrizione di Piano Particolareggiato di valenza ambientale esteso all'insieme delle aree

del “Colle” che devono essere ricomposte secondo la propria unità morfologica e funzionale e integrate con il sistema delle GS/IC risultanti dagli interventi coordinati previsti nel Quadro Normativo QN5 Bingia Matta San Michele; il Piano Particolareggiato deve inoltre tenere presenti le indicazioni e prescrizioni regolamentari del Piano del Verde Urbano; per la funzionalità urbanistica il P.P. individua e garantisce la disponibilità delle quote afferenti come standard ai settori urbani che vi gravitano definite dal PUC nella misure e nelle destinazioni risultanti dalle tabelle soprariportate (S1= 18.606 mq; S3= 97.495 mq).

BACINO URBANISTICO 18

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 126,83 ha
- residenti di riferimento 9074ab densità 71,54 ab/ha
- andamento tendenziale - 4 %
- volumi utili residenziali 684.689 mc 72% del complessivo
- volumi utili compless. 946.665 mc
- valore medio fondiario 1 mc/mq

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 18	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	40.833	62.559				
S1*		7.222				
S1 + S1*			66.892	26.059	- 1.177 a parziale copertura del deficit S2 del bacino 17; - 4.829 a copertura del deficit S1 del bacino rispettivamente 17 e - 12.422 a copertura del deficit S2 del bacino 11 = 18.428	7.631
S2	18.148	19.485				
S2*						
S2 + S2*			19.485	1.337	- 969 a copertura del deficit S2 del bacino 17	368
S3	81.666	139.018				
S3*						
BS3*		8.902				
S3 + S3*+ 40%BS3*			142.579	60.913		60.913
S4	22.685	36.959				-
S4 + 60%BS3*			27.396	4.711		
Totale S	163.332	274.145	256.352	93.020		68.912

Costituito da interventi di piano attuati, nonostante un'ampia dotazione di standard, rivela l'esigenza di strutturarsi come polarità di interesse urbano. Il Piano prevede la ridefinizione dei comparti dislocati lungo viale Monastir attraverso specifico Quadro Normativo.

BACINO URBANISTICO 19 (AREA DI TRASFORMAZIONE)

Ambito privo di insediamento consolidato;

BACINO N° 19	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	828					
S1*						
S1 + S1*			-	-828	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 18	-
S2	368					
S2*						
S2 + S2*			-	-368	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 del bacino 18	-
S3	1.656					
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			-	-1.656	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S3 del bacino 20	-
S4	460					-
S4 + 60%BS3*				-460	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S4 del bacino 10 (184) e del bacino 20 (316)	
Totale S	3.312	-		-3.312		-

I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione sono ridefiniti dal Quadro Normativo

BACINO URBANISTICO 20 (AREA DI TRASFORMAZIONE)

Ambito privo di insediamento consolidato;

BACINO N° 20	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	437					
S1*						
S1 + S1*			-	-437	Deficit coperto dalle aree S3 del Bacino 20	
S2	194					
S2*						
S2 + S2*			-	-194	Deficit coperto dalle aree S3 del Bacino 20	
S3	873	5.168				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			5.168	4.295	Copre il deficit delle aree S1 (437) e S2 (194) del bacino 20 e le aree S3 (1.656) del bacino 19	2.008
S4	243		559			-
S4 + 60%BS3*				316		316
Totale S	1.747	5.168	5.168	3.421		2.234

I criteri di intervento e gli strumenti di attuazione sono ridefiniti dal Quadro Normativo.

BACINO URBANISTICO 21 TUVIXEDDU- TUVUMANNU

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 82,23 ha
- residenti di riferimento 4.804 ab densità 58 ab/ha
- andamento tendenziale - 7 %
- volumi utili residenziali 428.719mc 67% del complessivo
- volumi utili compless. 634.999 mc
- valore medio fondiario 1,12

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 21	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	21.618	22.030				
S1*						
S1 + S1*			22.030	412		412
S2	9.608					
S2*						
S2 + S2*			-	-9.608	Standard reperito all'interno delle S3 del PI Tuvixeddu	-
S3	43.236	178.47				
S3*						
BS3*						
S3 + S3*+ 40%BS3*			178.47	134.811	Copre il deficit S2 (9.608) del bacino 21, delle aree S3 (19.283) del bacino 22, delle aree S1 (20.291) del bacino 11e il deficit S3 (44.466) del bacino 11	41.163
S4	12.010	12.072	12.072			-
S4 + 60%BS3*			12.072	62		
Totale S	86.472	212.149	212.149	125.677		41.575

BACINO URBANISTICO 22

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 47,4 ha
- residenti di riferimento 2794 ab densità 59 ab/ha
- andamento tendenziale - 5 %
- volumi utili residenziali 468.646 mc 75% del complessivo
- volumi utili compless. 625.054 mc
- valore medio fondiario 1,8

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 22	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	12.573	10.731				
S1*						
S1 + S1*			10.731	-1.842	Deficit assoluto dalle aree S2 del bacino 22	-
S2	5.588	13.580				
S2*						
S2 + S2*			13.580	7.992	Copre il deficit della aree S1 del bacino 22 (1.842)	-
S3	25.146	5.333				
S3*						
BS3*		1.325				
S3 + S3*+ 40%BS3*			5.863	-19.283	Deficit coperto dalle aree S3 del Bacino 21 (PI Tuvixeddu)	-
S4	6.985	27.559				-
S4 + 60%BS3*			3.962	-3.023	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S4 del bacino 8	
Totale S	50.292	58.528	34.136	-16.156		-

BACINO URBANISTICO 23

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 82,9 ha
- residenti di riferimento 7.195ab densità 87 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 737.382 mc 88 % del complessivo
- volumi utili compless. 831.254 mc
- valore medio fondiario 1,7

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 23	Fabbisogno.	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	32.378	39.755				
S1*						
S1 + S1*			39.755	7.377	a parziale copertura del deficit S1 del bacino 25	-
S2	14.390	18.064				
S2*		6.814				
S2 + S2*			22.152	7.762	a parziale copertura del deficit S2 del bacino 25	-
S3	64.755	46.444				
S3*		7.123				
BS3*		4.312				
S3 + S3*+ 40%BS3*			52.443	-12.312	deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S3 del bacino 17	-
S4	17.988	38.280				-
S4 + 60%BS3*			18.175	187		
Totale S	129.511	160.792	132.525	3.014		-

BACINO URBANISTICO 24

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 94,58 ha
- residenti di riferimento 5.875 ab densità 62 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 567.882 mc 86% del complessivo
- volumi utili compless. 659.434 mc
- valore medio fondiario 1,15

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 24	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS		44.533				44.533
S1	26.438	18.073				
S1*						
S1 + S1*			18.073	-8.365	deficit coperto dalle aree S2 dello stesso bacino	
S2	11.750	24.560				
S2*						
S2 + S2*			24.560	12.810	Copre il deficit S1 dello stesso bacino (8.365) e parte delle aree S2 del bacino 25 (4.445)	
S3	52.875	206.480				
S3*		7.338				
BS3*		1.789				
S3 + S3*+ 40%BS3*			211.598	158.723	- 21.064 e - 40.927 a copertura del deficit S3 dei bacini 25 e 26	96.732
S4	14.688	30.640				-
S4 + 60%BS3*			15.761	1.073		
Totale S	105.751	288.880	269.993	164.242		96.732

BACINO URBANISTICO 25

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 78,53 ha
- residenti di riferimento 7.273 ab densità 93 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 767.387 mc 61% del complessivo
- volumi utili compless. 1.257.583 mc
- valore medio fondiario 2,29

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 25	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	32.729	21.793				
S1*						
S1 + S1*			21.793	-10.936	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S1 del bacino 23 (7.377) e dalle aree S2 del bacino 26 (3.559)	-
S2	14.546	4.313				
S2*						
S2 + S2*			4.313	-10.233	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 del bacino 23 (7.762) e del bacino 24 (4.445)	-
S3	65.457	33.807				
S3*		5.273				
BS3*		17.787				
S3 + S3*+ 40%BS3*			44.393	-21.064	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S3 del bacino 24	-
S4	18.183	22.447				-
S4 + 60%BS3*			20.672	2.489		
Totale S	130.915	105.932	91.171	-39.744		-

BACINO URBANISTICO 26

Riepilogo dati di contabilità urbanistica:

- dimensione territoriale: 48,44 ha
- residenti di riferimento 5.120ab densità 106 ab/ha
- andamento tendenziale stabile
- volumi utili residenziali 563.553mc 79% del complessivo
- volumi utili compless. 715.569 mc
- valore medio fondiario 2,3 mc/mq

Non si prevedono incrementi nel consolidato.

Repertorio delle disponibilità:

BACINO N° 26	Fabbisogno	Sup. misurate	Sup. in reale disponibilità	Differenziale tra fabbisogno e disponibilità	Note	Differenziale residuo
GS						
S1	23.040	8.221				
S1*						
S1 + S1*			8.221	-14.819	Deficit coperto dal differenziale positivo delle aree S2 dello stesso bacino	-
S2	10.240	33.327				
S2*						
S2 + S2*			33.327	23.087	- 14.819 a copertura del deficit S1 dello stesso bacino e -3.559 a copertura del deficit S2 del bacino 25	4.709
S3	46.080	425				
S3*						
BS3*		11.818				
S3 + S3*+ 40%BS3*			5.188	-40.892	Deficit coperto dal differenziale positivo delle S3 del bacino 24	-
S4	12.800	22.913				-
S4 + 60%BS3*			17.202	4.402		4.402
Totale S	92.160	76.794	63.938	-28.222		9.111