

LEGENDA

AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

- Paesaggio urbano
- Paesaggio periurbano
- Paesaggio agrario
- Paesaggio lagunare
- Paesaggio industriale produttivo
- Ambiti di servizio alle attività produttive
- Ambito aeroportuale
- Direttrici di collegamento

TEMATICHE DEL PIANO STRATEGICO COMUNALE	INDIRIZZI PER IL PUC
- ABITARE	<ul style="list-style-type: none">- Riqualificazione del tessuto edilizio- Integrazione tra vecchi e nuovi insediamenti- Riorganizzazione della mobilità interna e di interconnessione territoriale- Riqualificazione e potenziamento dei servizi generali
- PRODURRE	<ul style="list-style-type: none">- Riorganizzazione del sistema produttivo- Localizzazione e diversificazione delle attività produttive- Implementazione del sistema del sistema della logistica- Promozione delle attività produttive e delle risorse locali
- ACCOGLIERE	<ul style="list-style-type: none">- Potenziamento dell'offerta culturale e ricreativa- Incremento dell'offerta ricettiva locale- Realizzazione di azioni di marketing territoriale- Promozione del turismo sportivo e naturalistico

Paesaggio agrario	Obiettivi del PUC
Il paesaggio agrario si caratterizza per terreni prevalentemente pianeggianti e presenza di vegetazione di derivazione essenzialmente antropica (colture erbacee, arboree e promiscue) con estensioni limitate. Il territorio, alla stregua delle altre regioni agrarie limitrofe, mostra un'accentuata frammentazione fondiaria, con la presenza di aziende su superfici ridotte. I caratteri sono quelli di un paesaggio agrario costituito soprattutto da orti familiari e colture minori, ma anche da piccoli frutteti, oliveti e vigneti, e alcune aziende zootecniche.	<ul style="list-style-type: none">- Studio e verifica delle attività agricole esistenti e delle reali capacità di definizione, sviluppo e incentivazione / consolidamento del comparto agricolo, sicuramente marginale rispetto al resto della realtà regionale, ma comunque di natura specializzata e settoriale.- Promozione delle attività produttive e delle risorse locali tramite valorizzazione e pubblicizzazione delle produzioni tipiche locali e incentivazione del sistema della "filiera corta" anche attivando un sistema di certificazione di qualità.

Paesaggio periurbano	Obiettivi del PUC
Il paesaggio periurbano di Elmas si connota come ambito filtro tra la parte di territorio urbanizzata per la residenzialità (centro urbano) e le parti destinate ad attività produttive (e/o infrastrutturali). Sono ambiti destinati all'agricoltura, o sono sporadici casi di zone che dovranno essere soggette a riqualificazione urbanistica ed edilizia, a causa di interventi edilizi abusivi risalenti agli anni passati. Esistono inoltre aree a vocazione di insediabilità di servizi generali, a supporto del settore produttivo e del terziario diffuso.	<ul style="list-style-type: none">- Verifica degli ambiti territoriali limitrofi al tessuto edilizio consolidato, che necessitano di specifica pianificazione attuativa finalizzata alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di ambiti compromessi da disordinati interventi di edificazione estemporanea / spontanea e di natura abusiva.- Ricicatura degli ambiti urbani e periurbani che necessitano di una interconnessione strutturale e funzionale con ambiti già attuati e pianificati.- Verifica delle potenzialità insediative residue (residenziali e/o di altra natura), soprattutto nell'ottica di una riqualificazione urbanistica complessiva: residenziale, servizi generali, standard urbanistici, attività produttive, flussi turistici indotti dalle attività produttive e dal limitrofo aeroporto internazionale.- Riqualificazione del sistema dei servizi generali, mediante studi estesi all'intero territorio, che interconnettono le aree a standard

Paesaggio urbano	Obiettivi del PUC
Il paesaggio urbano di Elmas è inserito in un contesto di aree ad elevata valenza naturalistica e paesaggistica. Si tratta di un contesto urbano molto contestato, non frammentato da edificazione sporadica ed estensiva, tipico di altre realtà locali dell'area vasta del cagliariano. Ha avuto una evoluzione sostanzialmente armonica, con una forte espansione residenziale degli ultimi 20 anni, non eccessivamente intensiva, come del resto accaduto ad altre esperienze comunali vicine. Il contesto urbano di Elmas, risulta "circoscritto" dalle altre realtà territoriali (gli altri ambiti di paesaggio individuali): la direttrice di collegamento stradale, ferroviario e aeroportuale, nonché le valenze ambientali e paesaggistiche della laguna di S. Gilla.	<ul style="list-style-type: none">- Adeguamento della disciplina urbanistica ed edilizia alle recenti normative nazionali e regionali che, in capo alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, hanno introdotto valide misure di intervento.- Riqualificazione del tessuto storico consolidato, già oggetto di Piano Attuativo del Centro Storico, mediante verifica degli aspetti che necessitano di essere implementati, rispetto a questi anni di vigenza del Piano Particolareggiato del Centro Storico.- Studio urbanistico di approfondimento delle conoscenze, sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, finalizzato alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti esistenti (laddove necessario), mediante il consolidamento e il recupero dell'attuale patrimonio abitativo.- Riqualificazione dei servizi alla residenzialità esistente e di futuro insediamento, soprattutto nell'ottica di una interconnessione funzionale tra gli standard esistenti e di futura realizzazione, al fine di ottenere una migliore e ottimale fruibilità degli stessi.

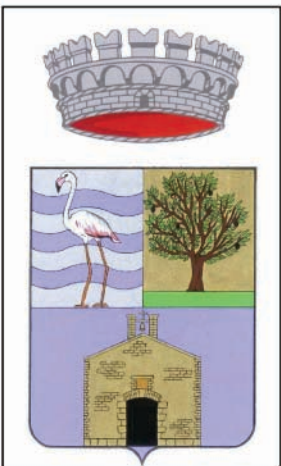
Ambiti di servizio alle attività produttive	Obiettivi del PUC
Si tratta di ambiti che si estendono lungo la direttrice stradale della SS 130, interposti tra aree che propongono maggiormente i caratteri del paesaggio agrario e aree a carattere produttivo-industriale. In questi ambiti si ritrovano collocate numerose attività di servizio alle attività produttive. La loro collocazione geografica, consente una identificazione ben chiara nel contesto territoriale di Elmas e dei Comuni limitrofi dell'area vasta di Cagliari.	<ul style="list-style-type: none">- Riqualificazione territoriale finalizzata al comparto produttivo e dei servizi generali, sfruttando il processo in atto già da anni, che ha visto lo sviluppo sempre più crescente della logistica, attività produttive e di servizi vari, in corrispondenza della SS 130, del limitrofo aeroporto, ecc.- Trasformazione della SS 130 in una "strada vetrina" per le imprese agricole, artigianali, produttive e commerciali locali

Paesaggio industriale produttivo	Obiettivi del PUC
Il paesaggio industriale - produttivo, è collocato a SUD EST dell'abitato, al confine con il Comune di Assemini e concentrato prevalentemente nella zona attualmente gestita dal consorzio CASIC. Si caratterizza per la presenza di insediamenti produttivi, tra cui anche attività artigianali legate alla tradizione locale. Su di esso confluiscono le vicinella del tessuto imprenditoriale, la presenza/vicinanza di infrastrutture ferroviarie e stradali di importanza regionale (S.S. 130, S.S. 131) la prossimità all'aeroporto internazionale e alle infrastrutture portuali (Porto Canale e Porto di Cagliari).	<ul style="list-style-type: none">- Riqualificazione territoriale finalizzata al comparto produttivo e dei servizi generali, sfruttando il processo in atto già da anni, che ha visto lo sviluppo sempre più crescente della logistica, attività produttive e di servizi vari, in corrispondenza della SS 130, del limitrofo aeroporto, ecc.- Promozione delle attività produttive e delle risorse locali tramite valorizzazione e pubblicizzazione delle produzioni tipiche locali e incentivazione del sistema della "filiera corta" anche attivando un sistema di certificazione di qualità.

Paesaggio lagunare	Obiettivi del PUC
Il paesaggio lagunare di Santa Gilla si estende tra i limitrofi comuni di Cagliari, Assemini e Capoterra. La Laguna, per le sue risorse naturalistiche, è tra le più interessanti aree umide europee, riconosciuta di importanza internazionale in base alla Convenzione di Ramsar, individuata e perimetrata nell'ambito dei Siti di Interesse Comunitario (ITB040023 - Stagno di Cagliari, Salino di Macchiareddu, Laguna di Santa Gilla). Il territorio comunale contiene e/o limitrofo alle sponde della laguna di Santa Gilla è pari a circa 9,5 km, corrispondente al 48% dello sviluppo lineare del confine amministrativo. Appare evidente come un simile contesto naturale, determini una forte incidenza sulle scelte pianificatorie comunali e sovracomunali, andando ad interessare anche altre municipalità limitrofe.	<ul style="list-style-type: none">- Analisi del sistema esistente e di futura realizzazione degli spazi ad uso collettivo (standard urbanistici) nell'ottica di una interconnessione funzionale ed una conseguente migliore fruibilità e vivibilità.- Verifica ed eventuale potenziamento del sistema della viabilità anche mediante l'interconnessione del sistema ciclopedonale esistente.- Riqualificazione dello skyline dello Stagno di Santa Gilla, quale elemento paesaggistico unico nell'area vasta di Cagliari e potenziale fonte di sviluppo per attività imprenditoriali settoriali, che valorizzino questo compendio paesaggistico e naturalistico, unanimemente riconosciuto.

Ambito aeroportuale	Obiettivi del PUC
La zona aeroportuale, si estende a Sud - Est del territorio comunale di Elmas e si affaccia direttamente sullo Stagno di Santa Gilla. Rappresenta un ambito di interesse infrastrutturale oltre che di livello regionale, anche nazionale e internazionale. La sua posizione è strategica soprattutto rispetto all'area vasta del cagliariano, con Cagliari Città Metropolitana e Capoterra.	<ul style="list-style-type: none">- Studio e verifica delle potenzialità turistiche del territorio comunale anche e soprattutto in funzione delle moli di traffico turistico determinato dagli scali delle compagnie low cost che, in maniera sempre più consistente, stanno scegliendo lo scalo di Elmas come punto fermo di rotte che connettono la Sardegna al territorio nazionale e internazionale. Doppio Elmas è un territorio unico, in quanto a flussi turistici e conseguenti collegamenti infrastrutturali: aeroporto, SS 130, e vicini SS 131, porto. Tali flussi turistici potrebbero essere "intercettati" rispetto a mete turistiche più blasonate e consolidate, mediante un'offerta turistica settoriale, che porta dalle emergenze paesaggistiche esistenti, all'offerta culturale, enogastronomica di prodotti tipici locali.- Realizzazione del sistema della logistica creando un polo logistico, commerciale, ricettivo ed espositivo nella zona dell'aeroporto, interfacendo le occasioni di collaborazione con realtà limitrofe (aeroporto e porto canale), stimolando la nascita di forme di partenariato pubblico/privato, realizzando un centro di smistamento merci a supporto del traffico aeroportuale.

Direttrici di collegamento	Obiettivi del PUC
Le direttrici di collegamento rappresentate, si caratterizzano in due principali fasce che attraversano il territorio comunale in senso longitudinale e rappresentano: la Strada Statale 130, importante arteria di comunicazione regionale che vede Elmas quale centro di snodo, interessata quotidianamente da un rilevante flusso veicolare e l'asse ferroviario, anch'esso importante infrastruttura di collegamento (persone e merci) a livello regionale, che prevede due soste all'interno del territorio comunale, una presso l'insediamento urbano, l'altra presso l'aeroporto.	<ul style="list-style-type: none">- Miglioramento e potenziamento delle infrastrutture di trasporto esistenti, specie su ferro.- Trasformazione della SS 130 in una "strada vetrina" per le imprese agricole, artigianali, produttive e commerciali locali



COMUNE DI ELMAS
(PROVINCIA DI CAGLIARI)

P.U.C.

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE
IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

INDIRIZZI PPR
AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

GRUPPO DI LAVORO

COORDINAMENTO UFFICIO DEL PIANO :		Ing. Giovanni Peretto	
		Ing. Giovanni Peretto	Pianificazione ed Elab. Inf.
Arch. Franco Niffoi	Analisi e Pianificazione	Dott. Carlo Caddeo	Aspetti Agronomici
Dott.ssa Sandra Violante	Analisi Storica	Dott. Claudio Musiu	Aspetti Geologici
Dott.ssa Michela Migaleddu	Archeologia	Dott. Fausto Pani	Aspetti Geologici
Ing. Federico Sollai	Trasporti	Ing. Alessandro Salis	Aspetti Idraulici
Ing. Maurizio Loddo	Val. Ambient. Strategica		

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Per. Ind. Giancarlo Scalas

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____

IL SINDACO
Antonio Ena
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ercolano Massetti

Elmas, Febbraio 2018
Agg. _____

Elab.
38
Scala 1:12.500