

COMUNE DI SERRAMANNA

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE GENERALE

TAVOLA

A

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

SCALA

**Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 31 del 20.05.2004**

PROGETTISTA INCARICATO:

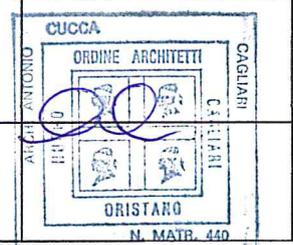
ARCH. ANTONIO CUCCA

ECONOMISTA:

DOTT. SERGIO SASSU

GRUPPO DI LAVORO:

**ARCH. ANTONIO CUCCA
ARCH. LORENZO BELLU**



COMUNE DI SERRAMANNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE GENERALE

CARATTERI GENERALI

II TERRITORIO COMUNALE.

(Dalla relazione generale allegata alla variante approvata con delibera C.C. n° 17 del 14-04-1994)

Il territorio del comune di Serramanna ha una superficie di 83,90 kmq. con una popolazione, al settembre del 1990, di 10020 abitanti ed una densità di 119 ab./kmq.

Confina ad est col comune di Nuraminis, a nord con quello di Sanluri e Samassi, ad ovest con quello di Villacidro e a sud con quello di Villasor.

Il territorio è prevalentemente pianeggiante con modeste prominenze di pochi metri, infatti le altitudini minime e massime che si riscontrano sono rispettivamente di 26 e 93 m. sul livello del mare.

Il maggior corso d'acqua è il rio Mannu, perenne e a regime torrentizio, che attraversa il territorio comunale per oltre 7 km; gli altri corsi d'acqua hanno poca importanza in quanto nessuno a portata perenne; numerosi sono i canali di irrigazione.

Il clima è quello tipico del Campidano Meridionale; la temperatura media annuale è di circa 18° mentre la media

annuale delle temperature massime oscilla intorno ai 36°; quella delle minime intorno ai 5° C.

Nei riguardi delle precipitazioni la situazione è la seguente: la massima frequenza, intesa come numero dei giorni in cui la quantità di precipitazioni ha raggiunto almeno un millimetro d' altezza, è maggiore nei mesi invernali raggiungendo il numero di 30; durante i mesi estivi le piogge sono quasi del tutto assenti.

I venti dominanti sono quelli con direzione nord-ovest.

Il centro abitato, individuabile lungo la diramazione della S.S. 196, si sviluppa prevalentemente in direzione nord-sud parallelamente alla ferrovia Cagliari-Oristano.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione nel territorio, questa vive totalmente concentrata nel capoluogo amministrativo.

B- LE VIE DI COMUNICAZIONE.

Il centro urbano è direttamente attraversato dalla diramazione della S.S. 196 mentre è tangenzialmente interessato dalla ferrovia Cagliari-Oristano; la posizione di Serramanna nei confronti delle maggiori correnti di traffico che interessano l'intera zona omogenea è definito dalle seguenti distanze:

Km 14 dalla S.S. 130 (collegamento col Sulcis)

Km 14 dalla S.S. 131 (collegamento con Oristano)

Km 5 dalla S.S. 126 (collegamento con Villacidro)

Km 36 dal capoluogo Cagliari.

Ne deriva dunque che il territorio, anche se non direttamente attraversato da strade ad intenso flusso può tuttavia collegarsi rapidamente sia col capoluogo regionale sia con le altre aree regionali.

Abbastanza scorrevole invece risulta la rete interna minore, a livello comunale, fondamentalmente usata per l'uso agricolo del territorio.

L'attraversamento infine della più importante linea ferroviaria a livello regionale, anche se crea situazioni di conflittualità con la situazione urbana, può rappresentare un elemento forte in una prospettiva di sviluppo dell'area anche in funzione di una intensificazione dei trasporti su rotaia.

C) LE ATTIVITÀ' PRODUTTIVE INSEDIATE NEL TERRITORIO

Un parametro di riferimento per una misurazione, seppur empirica, delle risorse produttive del territorio può individuarsi nella definizione quantitativa e qualitativa delle modalità d'uso dello stesso. Il territorio comunale di Serramanna, sotto il profilo qualitativo delle modalità d'uso e dello stato dei luoghi, può essere segmentato nel modo seguente:

- a) aree a vocazione ed uso agricolo consolidato;
- b) aree finalizzate alla trasformazione di prodotti o di risorse,

Le aree comprese nella prima categoria possono a loro volta essere suddivise in aree agricole a controllo indiretto, cioè con addetti non residenti nel fondo, e in zone agricole a controllo diretto cioè con addetti residenti nel fondo(insediamento sparso degli Evaristiani).

Anche la seconda categoria si diversifica, al suo interno, in aree attrezzate per la trasformazione dei prodotti agricoli e aree con più generali finalità artigianali industriali.

E' da sottolineare che la specializzazione industriale rappresenta una modificazione territoriale abbastanza recente e deriva più da esigenze funzionali e in minima parte dal consolidarsi di una differente modalità produttiva.

La trasformazione dei prodotti agricoli ha più antica tradizione ma la sua interdipendenza con le situazioni di crisi del settore non determinano momenti trainanti in processi di modificazione del sistema produttivo.

Sotto il profilo quantitativo la suddivisione territoriale prima evidenziata si articola nel modo seguente:

Attribuito valori parametrici compresi fra 1 e 10 si possono

determinare le situazioni seguenti:

Area agricola:

| | |
|-------------------------------|---|
| A controllo indiretto | 8 |
| A controllo diretto | 2 |
| Area produttiva non agricola: | |
| Trasformazione prodotti | 5 |
| Artigianale e industriale | 5 |

VARIANTI AL PUC

Le varianti apportate alla normativa ed alle zone omogenee del P.U.C. derivano da una serie di considerazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale in merito all' utilizzo corretto del territorio ed al recepimento di norme a carattere Regionale e Nazionale in materia di urbanistica ed edilizia; le suddette varianti si articolano in :

- istituzione di nuova zona G1 da trasformazione di zona E
- variante da zona D3 a zona D1
- recepimento di norme a carattere regionale e nazionale tra le norme di attuazione del P.U.C.
- adeguamento di norme del regolamento edilizio comunale alla normativa vigente in materia edilizia.

L' insieme di varianti apportate alle destinazioni di zona ed ad alcuni articoli delle norme di attuazione del P.U.C. e dei

regolamento edilizio è ulteriormente finalizzato al riordino generale della valutazione di taluni parametri edilizi ed alla messa a punto normativa di situazioni peculiari sotto il punto di vista urbanistico-edilizio.

Le varianti introdotte ai PUC non hanno riguardato problemi legati alla ridefinizione del fabbisogno abitativo. Non essendo previsti interventi nelle zone omogenee A, B e C, non sono state modificate le dotazioni di standards previsti dal precedente piano.

Sono di seguito descritte per singoli punti le operazioni di variante:

1) Recepimento delle direttive emanate dalla R.A.S. per le zone agricole

L'Amministrazione Comunale ha manifestato l'esigenza di adeguare le norme relative alla zona agricola attraverso il recepimento delle Direttive Regionali emanate in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. N. 45 del 22/12/1989.

Non potendosi effettuare il recepimento parziale della Direttiva, è stato interamente riscritto ed integrato l'art. 15 delle Norme di attuazione, precisando i seguenti punti:

- introduzione della norma che consente l'utilizzo di appezzamenti di terreno non contigui di proprietà od in affitto (con contratto regolato dalla L. 3 maggio 1982

Non potendosi effettuare il recepimento parziale della Direttiva, è stato interamente riscritto ed integrato l'art. 15 delle Norme di attuazione, precisando i seguenti punti:

- introduzione della norma che consente l'utilizzo di appezzamenti di terreno non contigui di proprietà od in affitto (con contratto regolato dalla L. 3 maggio 1982 n. 203 - Norme sui Contratti Agrari) ai fini del calcolo delle volumetrie;
- ridefinizione della superficie minima di intervento in base alle attività esercitate;
- interventi sulle costruzioni esistenti secondo le disposizioni della Legge 457/'78
- Adeguamento ed articolazione della norma sulle distanze di rispetto da tra i fabbricati destinati ad usi diversi e le zone omogenee A,B,C,F,G;
- disposizioni sulla dotazione dei sistemi di smaltimento e sugli impianti di depurazione
- regolamentazione dell'attività agrituristica comprendente le disposizioni sulla edificabilità delle strutture ad essa connesse.

2) **Recepimento delle direttive emanate dalla R.A.S. per la regolamentazione delle attività commerciali**

Negli intendimenti dell'Amministrazione Comunale vi è stata inoltre la volontà di recepire la deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n. 55//108, relativa ai criteri di urbanistica commerciale. Sono

state individuate, all'interno del centro abitato, cinque zone commerciali con lo scopo di pianificare la razionalizzazione del settore.

Dai dati elaborati circa la dotazione di superfici commerciali, nelle diverse zone, in rapporto al numero degli abitanti, emerge una forte disomogeneità nella distribuzione delle superfici di vendita, così come è indicato nella tabella seguente.

| ZONA COMMERCIALE | N° ABITANTI | SUP. ALIMENT. MQ. | RAPP. SUP./ABIT. ALIM MQ/AB | SUP. NON ALIM. MQ. | RAPP. SUP./ABIT. NON ALIM MQ/AB | SUP. COMPL. ALIM. NON ALIM. | RAPP. SUP./ABIT. NON ALIM MQ/AB |
|------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| ZONA 1 | 900 | 1013 | 1,13 | 2429 | 2,70 | 3442 | 3,82 |
| ZONA 2 | 4020 | 1048 | 0,26 | 2495 | 0,62 | 3543 | 0,88 |
| ZONA 3 | 1463 | 148 | 0,10 | 25 | 0,02 | 173 | 0,12 |
| ZONA 4 | 1630 | 57 | 0,03 | 153 | 0,09 | 210 | 0,13 |
| ZONA 5 | 1897 | 243 | 0,13 | 1355 | 0,71 | 1598 | 0,84 |
| TOTALE | 9910 | 2509 | 0,25 | 6457 | 0,65 | 8966 | 0,90 |

L'amministrazione ha inteso recepire la Delibera adattandola alle caratteristiche ed alle esigenze del centro urbano, nel rispetto dei criteri di compatibilità ambientale; gli interventi pianificatori saranno limitati ad Esercizi di Vicinato (EV) ed a Medie Superfici di Vendita (MSV), alimentari e non alimentari, da dislocare, mediante operazioni di trasferimento o nuove aperture,

auto. L'amministrazione ha ritenuto eccessivi e fortemente limitativi questi parametri, e stante il fatto che essi avevano esclusivo valore di indirizzo, ha ritenuto di ricondurre i suddetti standards alle disposizioni del Decreto del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, estendendone l'applicazione alle zone B e C, come indicato nell'art. 6Z delle norme di attuazione della presente variante.

3) Variante da zona E a zona G1 dell' area distinta in catasto al Foglio 49, mappali 1 e 226.

L' istituzione di tale nuova zona omogenea da trasformazione di stralcio di zona E avviene in un' area situata a Sud del centro abitato, per una superficie di circa 3,2 Ha, ubicata lungo la S.S. 196 in direzione di Villasor.

L' area interessata, in parte edificata, in precedenza era utilizzata come sede di allevamento avicolo, e da tempo non è più in attività. L' area é pianeggiante, direttamente prospiciente la strada, e non necessita della realizzazione di varianti alla viabilità di piano per l' accesso.

L' esigenza di modificare la destinazione di zona si lega all' opportunità di riqualificare l' area in oggetto creando la possibilità di attivazione di nuove iniziative nel settore dei servizi, in particolare servizi rari di carattere socio-sanitario, settore che merita una maggior distribuzione nell' area vasta di Cagliari, e per il quale il centro di Serramanna si colloca ad una distanza compatibile.

4) Variante da zona D3 a zona D1 dell' area distinta al Foglio 36, mapp. 18

La variante interessa un' area di modeste dimensioni ubicata a Nord del centro abitato, propaggine meridionale della zona omogenea D3, caratterizzata da cospicue preesistenze e servita direttamente da viabilità di piano.

Tale zona, non compresa nella perimetrazione del Piano per le Attività Produttive adottato con delibera C.C. n° 131 del 30 dicembre 1996, necessario per rendere operante la zona D3, presenta le caratteristiche urbanistiche e morfologiche per poter ottenere una eventuale concessione diretta ai sensi delle norme che disciplinano le zone D1, legate alla presenza di eventuali volumetrie presenti sul lotto interessato.

5) Variazione agli artt. 56-57-58-59 del Regolamento Edilizio

Tali articoli disciplinano gli standard dimensionali inerenti le altezze interne dei locali degli edifici , nonché le norme di carattere igienico-sanitario che disciplinano alcuni aspetti distributivi, dimensionali e di finitura dei locali igienico-sanitari.

A tal fine si è provveduto alla revisione di tali articoli recependo i dettami della Legge n° 457 del 1978 e della Legge n° 166 del 1975.

6) Modifica all' art. 3 delle norme di attuazione del P.U.C.

L' articolo in oggetto disciplina le distanze tra pareti finestrate nelle costruzioni.

All' interno della zona B2, caratterizzata da un tessuto urbano fortemente consolidato, e da affacci delle singole proprietà sulle

strade pubbliche diversamente articolati, si é reso necessario fornire l' opportunità ai residenti di ridurre la distanza tra pareti finestrate al di sotto dei dieci metri previsti in precedenza dall' articolo citato, solo in presenza di particolari situazioni ed a precise condizioni, come é possibile evincere dall' estensione della norma.

7) **Variazione all' art; 4 delle norme di attuazione del P.U.C.**

L' articolo, inerente la disciplina comune alle zone B1 e B2, é modificato al fine di consentire un più articolato utilizzo delle volumetrie destinate ad attività non residenziali o connesse con la residenza.

Stante un ridotto utilizzo delle volumetrie descritte all' interno dei diversi comparti di zona B1 e B2 si ritiene possibile consentire un utilizzo delle volumetrie per singola unità edilizia superiore al 20% della cubatura ammissibile.

