

COMUNE DI SERRAMANNA

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE GENERALE

TAVOLA

D

TITOLO

CONTRODEDUZIONI

SCALA

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

PROGETTISTA INCARICATO:

ARCH. ANTONIO CUCCA

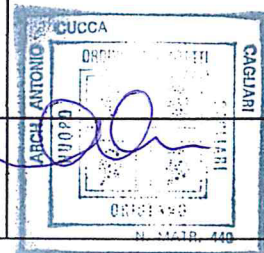
ECONOMISTA:

DOTT. SERGIO SASSU

GRUPPO DI LAVORO:

ARCH. ANTONIO CUCCA

ARCH. LORENZO BELLU



COMUNE DI SERRAMANNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE GENERALE

CONTRODEDUZIONI

Procedura di approvazione del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 comma 4 della L.R. 22 dic 1989, n. 45.

Con l'esame delle osservazioni pervenute presso l'Ufficio Tecnico, l'Amministrazione si appresta ad approvare la variante al Piano Urbanistico Comunale. I contenuti delle singole proposte e le motivazioni che hanno indotto ad accoglierle o a respingerle, sono raccolte nelle sintetiche schede allegate al presente documento. In ognuna di esse sono indicate, con brevi annotazioni, considerazioni di carattere tecnico, normativo e procedurale, a sostegno delle decisioni in merito ad ogni singola osservazione.

Considerata la necessità di approvare in tempi brevi lo strumento urbanistico, l'Amministrazione decide di accogliere le istanze strettamente pertinenti ai temi oggetto della variante, rinviando ad altra fase le rimanenti.

Sono dunque accolte le osservazioni presentate dai Sigg.

- 1) Vargiu Venanzio - scheda N.9 Prot. N.5203 del 16/07/2002
accolta
- 2) Martis Rosa Maria - scheda N.10 Prot. N.5316 del 19/07/2002
Accolta parzialmente
- 3) Pilloni Giancarlo - scheda N.4 Prot. N.5294 del 19/07/2002
Accolta parzialmente

SCHEDA

OSSERVAZIONE N.1 Prot. N.5297 del 19/07/2002 (vedi allegato)

Sig.ra Spada Seriana - Presidente dell'Associazione sportiva TaIji Kase Karatè;

Dati catastali Foglio 48 mappali 79/a (ha 0.74.15), 93/a (ha 0.01.15)

Zona urbanistica: E

Proposta: cambio di destinazione urbanistica che consenta la realizzazione di un fabbricato da adibire a palestra di ginnastica e infrastrutture ad essa legate.

Allegati: mappa catastale.

Annotazioni - Può essere accolta se inserita in una nuova variante con cambio di destinazione urbanistica da zona E a zona G ai sensi del D.A. n. 2266/U art. 3, servizi generali: < ... compresi gli edifici e le attrezzature pubbliche e private destinate allo sport ed alle attività ricreative...>.

Il lotto, localizzato in zona dove esistono impianti sportivi di altro genere, potrebbe accrescere la dotazione dei servizi nel comparto, completando e diversificando l'offerta;

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N. 2 Prot. N.4830 del 02/07/2002 (vedi allegato)

Sig.ri Conti Stefania e Murgia Sandro

Proprietari del terreno sito in località 'Pranu Orri'

Dati catastali: foglio 24 mappali 151 - 152 - 153 - 154 (HA 2.02.50)

Zona urbanistica: E

Proposta: Cambio di destinazione urbanistica da zona 'E' a zona 'G' per la realizzazione di un punto di ristoro ed impianti sportivi.

* Sono richiesti gli stessi indici previsti attualmente in zona G (2mc/mq)

Allegati: nessuno.

Annotazioni - Caso simile al precedente, tecnicamente possibile sempre all'interno di una nuova variante. E' necessario in ogni caso verificare se la trasformazione è coerente con le linee generali

della variante al piano, orientate all'accrescimento della dotazione di servizi sia in termini quantitativi sia qualitativi.

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.3 Prot. N.5340 del 22/07/2002 (vedi allegato)

Sig. Pili Paolo - Tecnico incaricato 'Lottizzazione Vinci e più'

Dati catastali: Foglio mappali (ha)

Zona urbanistica: C/1

Proposta : Inserimento in zona C delle aree identificate come zone S (servizi), lungo la Via Piave, secondo quanto previsto nell'attuale studio del P. di Lottizzazione, variazione peraltro concordata con l'Amministrazione Comunale (le aree in questione sono previste in cessione).

Allegati: nessuno

Annotazioni - Variare la dotazione di standard (presumibilmente standard di zona B) già acquisiti comporta la ridefinizione ed il ricalcolo. Ad ogni modo sarebbe importante prendere visione della documentazione relativa allo studio del nuovo P. di L. citato e verificare ciò che è stato concordato con l'ufficio tecnico per capire meglio il problema. Da inserire in nuova variante.

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.4 Prot. N.5294 del 19/07/2002 (vedi allegato)

Sig. Pilloni Giancarlo - Proprietario area sita in via Rinascita n. 121 - 123

Dati catastali Foglio 36 mappali 56 (ha 00.40.00)

Zona urbanistica: D1

PROPOSTE :

1) Con riferimento all'art. 9 delle N.A. ritiene inopportuno destinare ad uso pubblico le aree per parcheggi e le sedi viarie e di manovra, mentre ritiene pertinente un vincolo d'uso privato funzionale alle attività esercitate.

2) Sempre riferito all'art. 9 delle N.A. propone che la predisposizione del Piano attuativo sia prevista solo nei casi di trasformazione edilizia e/o urbanistica escludendo tale procedura per il semplice cambio di destinazione d'uso.

3) Inserimento dell'area in questione nel perimetro delle Z2

Allegati: nessuno

Annotazioni:

1) La proposta contrasterebbe con gli art. 5 del D.L. 1444 commi uno e due nonché con il D.A. N. 2266/U che impongono l'individuazione di dette superfici ad uso pubblico.

2) Sarebbe opportuno mantenere le stesse procedure per esercitare maggiore controllo delle iniziative ed anche per garantire le quantità di servizi previsti per legge che diversamente sarebbero disattesi.

3) La terza proposta è accolta.

Parere: Accolta parzialmente

OSSERVAZIONE N.5 Prot. N.4998 del 08/07/2002 (vedi allegato)

Sig. Lasio Luciano - Proprietario immobile sito lungo la S.S. 196 km 0.500

Dati catastali: Foglio 24 mappali 198 (ha)

Zona urbanistica: E

PROPOSTE : Cambio di destinazione urbanistica da zona E a zona D1 giacché sul terreno insiste un fabbricato adibito ad attività artigianali.

Allegati: nessuno

Annotazioni: Tecnicamente possibile sempre nell'ambito di nuova variante, verificando la coerenza con le linee generali che l'Amministrazione intende adottare.

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.6 Prot. N.5247 del 17/07/2002 (vedi allegato)

Sig. Marongiu Giampaolo - Proprietario terreno

Dati catastali:Foglio 38 mappali 199/219 a,b,c/305/271 a,b (ha)

Zona urbanistica: E

PROPOSTE : Cambio di destinazione urbanistica da zona E a zona D1 per ampliare l'attività attualmente svolta all'interno del centro abitato.

Allegati: nessuno

Annotazioni: Tecnicamente possibile sempre nell'ambito di nuova variante, verificando la coerenza con le linee generali che

l'Amministrazione intende adottare

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.7 Prot. N.4457 del 17/06/2002 (vedi allegato)

Sig. Valdes Giuseppe - Proprietario immobile sito in Via Matteotti 76

Dati catastali: Foglio .. mappali (ha)

Zona urbanistica: C1

PROPOSTE : Cambio di destinazione urbanistica da zona C1 a zona B2

Allegati: nessuno

Annotazioni: La trasformazione da zona C1 a zona B2 deve riguardare un'area più estesa che presenti caratteristiche di zona B come definita dall'art. 3 del D.A. 2266/U, in altre parole zone parzialmente edificate dove la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile; la verifica del suddetto rapporto deve essere attuata su superfici non superiori a 5000 mq.

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.8 Prot. N.4470 del 17/06/2002 (vedi allegato)

Sig. Fenu Giuseppe - Proprietario immobile sito in Via Matteotti 82

Dati catastali: Foglio .. mappali (ha)

Zona urbanistica: C1

PROPOSTE : Cambio di destinazione urbanistica da zona C1 a zona B2

Allegati: stralcio PUC

Annotazioni: Idem come punto precedente

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.9 Prot. N.5203 del 16/07/2002 (vedi allegato)

Sig. Vargiu Venanzio - Proprietario terreno

Dati catastali: Foglio 58 mappali 5/6/7/8/223/45/227 (ha)

Zona urbanistica: D2

PROPOSTE : Integrazione dell'art. 10 delle N.A. precisando che la zona urbanistica in questione (D2) possa accogliere interventi di tipo artigianale e commerciale, compresa l'attività alberghiera, di ristorazione e direzionale, disciplinato mediante piani di lottizzazione che rispettino le seguenti prescrizioni.....

Allegati: nessuno

Annotazioni La proposta è accolta poiché la precisazione della norma non contrasta con le vigenti disposizioni di legge.

Parere: Accolta

OSSERVAZIONE N.10 Prot. N.5316 del 19/07/2002 (vedi allegato)

Sig.ra Martis Rosa Maria - Presidente COOP CONSUMO s.r.l. -

Proposte:

- 1) Chiede che sia garantita la possibilità di apertura di una MSV ai consumatori associati in Cooperativa di consumatori.
- 2) Ritiene che non sia pertinente inserire le norme per il rilascio delle autorizzazioni amministrative all'interno del Regolamento edilizio;
- 3) Ritiene opportuno inserire nella normativa urbanistica le seguenti discipline:
 - a) individuazione di aree, immobili di pregio storico, artistico ecc
 - b) rispetto degli standard di dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela e delle aree di sosta e di movimentazione delle merci;
 - c) subordinare l'accoglimento delle richieste al giusto esito delle seguenti verifiche:
 1. condizioni di accessibilità;
 2. verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
 3. verifica della compatibilità ambientale;

Allegati: nessuno

Annotazioni:

- 1) E' compito dell'amministrazione pianificare il settore affinché si creino le condizioni per l'apertura di MSV in regime di concorrenza, nel rispetto della normativa vigente.
- 2) L'osservazione è corretta, può essere accolta.
- 3.a) Osservazione pertinente; da inquadrare in un intervento più ampio di riqualificazione di tutto il centro storico. Ciò comporta uno studio approfondito che non può esaurirsi con la semplice mappatura degli immobili.
- 3.b) Il D.Lgs.114/98 unitamente alla Delibera della G.R. n. 55//108

indicano quote maggiori relativamente alla dotazione di standard per parcheggi; il problema è stato approfondito e discusso con l'Amministrazione in sede di variante, giungendo alla conclusione che le superfici indicate sarebbero state fortemente penalizzanti per gli stessi operatori, con effetti negativi rispetto agli obiettivi che invece puntavano al rilancio del settore commerciale. La norma è stata adeguata differenziando le dotazioni di standard per gli insediamenti commerciali previsti all'interno di piani di zona già convenzionati con l'ente pubblico.

3.c.1-3.c.2) Osservazioni pertinenti anche se per stabilire i criteri di accessibilità e di impatto trasportistico sarebbe necessario uno studio specifico sul traffico urbano (PUT) per rendere efficaci le condizioni introdotte in fase di pianificazione.

3.c.3) Nelle norme che regolano la realizzazione delle MSV è già indicato l'obbligo di verifica di compatibilità ambientale.

Parere: Accolta parzialmente

OSSERVAZIONE N.11 Prot. N.5342 del 22/07/2002 (vedi allegato)

Sig. Pillitu Sandro P.E. - Tecnico incaricato piano di lottizzazione loc. 'Sa Concia'

Dati catastali: foglio 36 mappali(ha 35.00)

Zona urbanistica: C1

PROPOSTE:

1) Ampliamento del comparto fino a 50ha come indicato negli elaborati grafici, inglobando la residua porzione in zona E.

2) Cambio di destinazione del lotto 1874 da C1 a servizi

Allegati: planimetrie e relazione tecnica

Annotazioni: il suggerimento è apprezzabile giacché la parte residua che ricade in zona E sarebbe compromessa una volta attivata la lottizzazione, anche se tale area potrebbe essere destinata a parco attrezzato che fungerebbe da filtro tra l'area residenziale e la circonvallazione di piano. La proposta potrebbe essere accolta nella nuova variante.

Parere: Non accolta

OSSERVAZIONE N.12 Prot. N.5191 del 16/07/2002 (vedi allegato)

Consorzio Intercomunale Salvaguardia Ambientale

Dati catastali: foglio .. mappali(ha

Zona urbanistica: E

Proposta: Ampliamento zona G per il potenziamento dell'impianto esistente

Allegati: Planimetrie e relazione tecnica

Annotazioni: Le iniziative rivolte al potenziamento delle infrastrutture di pubblico interesse sono sempre positive tanto più quando intendano soddisfare le esigenze della popolazione in termini di servizi e di occupazione. Resta solo da verificare se lo spostamento della fascia di rispetto, non comporti eventuali contrasti con la normativa vigente o presenti casi di incompatibilità relativamente ad attività svolte all'interno della fascia stessa. Da inserire in variante.

Parere: Non accolta

