

COMUNE DI SERRAMANNA
PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

STUDIO TECNICO DOTT. ING. SILVIO SERCI

Via Vittorio Veneto, 23 - Serramanna

Oggetto

LOTTIZZAZIONE "F.LLI MASCIA"

Delibera del Consiglio Comunale n. 10/2014 del 14/04/2014

SECONDO STRALCIO FUNZIONALE

Allegato

A REV

Data

SETTEMBRE
2017

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNATA

Committenti

Sig. Luca MASCIA

Sig. Andrea MASCIA

Progetto

Dott. Ing. Silvio SERCI

1. Premessa.

A seguito di una verifica si è constatato un errata digitazione delle superfici dei lotti n. 4 e 5 del 2° stralcio funzionale, infatti si evince una discordanza " nella stessa tavola approvata" fra le superfici totali e le superfici parziali, pertanto attraverso questo intervento si vuole aggiornare la Tav. 02 relativa allo schema planovolumetrico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34/2016.

Si precisa che l'area d'intervento è totalmente compresa nella zona omogenea G1 dell'attuale Piano Urbanistico Comunale di Serramanna, e pertanto è consentito l'insediamento di:

- *strutture edilizie a destinazione d'uso socio-sanitaria e di interesse pubblico;*
- *strutture edilizie a destinazione d'uso commerciale e di interesse generale.*

2. Impostazione urbanistica.

La realizzazione degli adempimenti e delle opere connesse alla lottizzazione era prevista mediante n°. 2 stralci funzionali con destinazione d'uso commerciale e socio-sanitaria.

Ambedue le destinazioni d'uso sono compatibili con quanto disposto dall'attuale P.U.C. di Serramanna, secondo il combinato art. 15 e art. 15.1, nonché con quanto disposto in altre ulteriori norme prescrittive d'interesse urbanistico succedutesi sino ad oggi.

In particolare, l'art. 15.1 prevede l'integrale applicazione dell'art. 8 del Decreto Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983 Regione Autonoma Sardegna (cosiddetto "decreto Floris") e prescrive inoltre i seguenti standards:

A. per edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale:

indice fondiario massimo	2,00 mc/mq
altezza massima	7,50 m
rapporto/indice di copertura	1/3
distacchi minimi	8,00 m

B. per edifici con destinazione specifica di carattere socio-sanitario, qualora sia evidenziata la peculiarità ed utilità del servizio ad un fabbisogno esteso oltre l'utenza locale:

indice fondiario massimo	3,00 mc/mq
altezza massima	9,50 m
rapporto/indice di copertura	1/2
distacchi minimi	8,00 m

Pertanto, il dimensionamento e le verifiche necessarie sono state eseguite con riferimento agli standards di tipo A e B. Sono state operate le verifiche in ottemperanza al decreto Floris, sulla scorta del quale la P.A. in data antecedente ha ufficialmente notificato alla proprietà attuale

l'interesse affinché le relative dotazioni di spazi a verde e/o parcheggio necessitanti da calcolo non siano ceduti alla municipalità ma rimangano private e rivestano permanentemente il carattere di uso pubblico

Le caratteristiche Planovolumetriche approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 34/2016 sono evidenziate nella Tav. 2 in modo particolare abbiamo:

N.	Destinazione	S.lotto mq	V,max	SLP,max	SP
1	Commerciale	4.804.12	9.608.23	1.601.00	
P1	parch. Uso pubbl.	1.283.15			1.283.15
2	Commerciale	2.703.31	5.406.61	901.00	
P2	parch. Uso pubbl.	722.70			722.70
3	Socio Sanitario	3.593.22	10.779.66	2.395.00	
P3	parch. Uso pubbl.	958.79			958.79
4	Socio Sanitario	4.600.00	13.800.00	4.600.00	
P4	parch. Uso pubbl.	1.840.00			1.840.00
5	Commerciale	4.720.00	9.440.00	1.573.00	
P5	parch. Uso pubbl.	1.259.00			1.259.00

Si precisa che tale intervento non ha comportato variazioni alla rete fognaria e alla rete idrica.

3. Aggiornamento superfici 2° stralcio funzionale.

A seguito di verifica, si è constatato che la somma delle superfici indicate nella Tav. 02 è inferiore di 207 mq rispetto a quella approvata nella Delibera n. 34/2016. In particolare la superficie reale del lotto n. **4** è di **mq 4.700,00** (rispetto ai 4.600,00 della Tav. 02) e la superficie reale del lotto n. **5** è di **mq 4.827,00** (rispetto ai 4.720 della Tav. 2)

Tali aggiornamenti sono evidenziati nella Tav. 02 REV

In particolare abbiamo:

N.	Destinazione	S.lotto mq	V,max	SLP,max	SP
1	Commerciale	4.804.12	9.608.23	1.601.00	
P1	parch. Uso pubbl.	1.283.15			1.283.15
2	Commerciale	2.703.31	5.406.61	901.00	
P2	parch. Uso pubbl.	722.70			722.70
3	Socio Sanitario	3.593.22	10.779.66	2.395.00	
P3	parch. Uso pubbl.	958.79			958.79
4	Socio Sanitario	4.700.00	13.800.00	4.600.00	
P4	parch. Uso pubbl.	1.840.00			1.840.00
5	Commerciale	4.827.00	9.440.00	1.573.00	
P5	parch. Uso pubbl.	1.259.00			1.259.00

Si evidenzia che tale aggiornamento non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo, e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico

Si precisa inoltre che le restanti tavole grafiche e allegati relazionali approvati nella delibera del consiglio n°34/2016 non hanno subito aggiornamenti.

4. Inquadramento Aree di pericolosità idraulica.

Secondo i criteri dettati dalle NTA del P.A.I., Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, aggiornato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 35 del 20/03/2008, L'area in esame ricade nella fascia HI1 (Area di pericolosità idraulica moderata).

5. Norme tecniche di attuazione/realizzazione.

Art. 1. Le tipologie edilizie ammesse sono esclusivamente quelle definite compiutamente nella Tav. 5 del progetto di variante, compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per i 2 stralci funzionali.

Art. 2. Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento complessiva non rientrano:

- le superfici coperte dei volumi fuori terra, interrati e/o seminterrati destinati a parcheggio, o loro quote parti se i volumi hanno destinazione mista parcheggi-direzionale, dove per direzionale si intende: l'uso che, per l'afflusso di pubblico connesso alla sua funzione, presenta esigenze di superfici a parcheggio superiori a quelle connesse alla funzione di residenza abitativa;
- le superfici coperte dei volumi tecnici come definiti dal Regolamento Edilizio;
- le superfici delle rampe di accesso carrabile ai piani fuori terra, interrati e/o seminterrati.

Art. 3. Le recinzioni dei lotti suscettibili di edificazione potranno mantenere la loro continuità lungo i confini dei lotti da destinare a parcheggio di uso pubblico, fatto salvo il garantire la fruizione degli stessi secondo quanto insito nella dizione giuridica corrente di uso pubblico. Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche; dovranno presentare una parte a giorno, con una zoccolatura cieca di altezza non superiore ad 1,20 m rispetto alla quota del marciapiede pubblico, ed altezza totale non superiore a 2,40 m.

Art. 4. I distacchi minimi da osservare dai confini di proprietà sono quelli riportati nella Tav. 5 di variante. Non sono ammesse deroghe eccetto che per installazioni di dotazioni tecnologiche o volumi tecnici impiantistici di altezza fuori terra non superiore ad 1,20 m, da potersi realizzare anche in aderenza al confine di proprietà.

- Art. 5. Il 20% dell'area all'interno di ogni lotto suscettibile di edificazione risultante libera da volumi edilizi, camminamenti, viabilità e parcheggi privati strettamente necessari secondo cogenti norme di legge in materia, dovrà essere sistemata a verde. La loro manutenzione a carico dei privati deve essere continuativa e rispettosa del decoro urbano.
- Art. 6. Le rampe di accesso carrabili ad eventuali piani fuori terra, interrati e/o seminterrati, devono prevedere una pendenza massima del 20%.
- Art. 7. I piani interrati e/o seminterrati devono obbligatoriamente prevedere la realizzazione di cavedi lungo tutto il loro perimetro, per un'altezza pari a quella del volume entro terra ed una larghezza massima di 1,00 m.

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Impostazione urbanistica.....	1
3. Aggiornamento superfici 2° stralcio funzionale.....	2
4. Inquadramento aree di pericolosità idrauliche.....	3
5. Norme tecniche di attuazione/realizzazione.....	3