

1. Premessa.

L'intervento interessa la lottizzazione "F.lli Mascia" approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 29/12/2009. Totalmente compresa nella zona omogenea G1 dell'attuale Piano Urbanistico Comunale di Serramanna, ha per oggetto 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: il primo riguardante la quota parte relativa alla destinazione d'uso commerciale e il secondo relativa a quella 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 per il 1° stralcio funzionale e a quelli di tipo B per il 2° stralcio funzionale. Mentre, per ambedue gli stralci, 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 rivestano permanentemente il carattere di uso pubblico.

Sostanzialmente la lottizzazione prevede la formazione di 6 lotti (N.1 N.2 ... N.6) a cui sono associati in stessa proprietà privata altri 6 lotti a destinazione permanente di parcheggio (P.1 P.2 ... P.6) ad uso pubblico; la formazione di 1 lotto da destinare a cabina Enel (lotto N.E) e di 2 lotti da cedere alla municipalità ai fini della viabilità e sottoservizi.

Il 1° stralcio funzionale (relativo ai lotti N.1-P1, N.2-P2 e N.3-P3) prevede di fatto la realizzazione della quasi totalità dei sottoservizi relativi all'intero intervento e di circa il 50% dei parcheggi ad uso pubblico previsti complessivamente dal piano di lottizzazione. Inoltre prevede la realizzazione della viabilità prevista per l'intera lottizzazione e la compiutezza di tutte le cessioni a favore della municipalità come previste da progetto.

Il 2° stralcio funzionale interessa i lotti N.4-P4, N.5-P5 e N.6-P6 da destinare ad uso socio-sanitario

Nella Tav. 3 sono evidenziati i calcoli planovolumetrico relativi alla situazione approvata con delibera cc. del 29.12.2009 :

LOTTO N.	SLP,max	LOTTO N.	SP	Verifiche
1	1.601,00	P1	1.283,15	$1.283,15 > 1.601,00 \times 0,80 = 1.280,80$
2	901,00	P2	722,70	$722,70 > 901,00 \times 0,80 = 720,80$
3	1.197,00	P3	958,79	$958,79 > 1.197,00 \times 0,80 = 957,60$
tot. 1° stralcio	3.699,00		2.964,64	$2.964,64 > 3.699,00 \times 0,80 = 2.959,20$
4	3.675,00	P4	1.478,13	$1.478,13 > 3.675,00 \times 0,40 = 1.470,00$
5	2.619,00	P5	1.049,23	$1.049,23 > 2.619,00 \times 0,40 = 1.047,60$
6	1.285,00	P6	514,22	$514,22 > 1.285,00 \times 0,40 = 514,00$
tot. 2° stralcio	7.579,00		3.041,58	$3.041,58 > 7.579,00 \times 0,40 = 3.031,60$

Per quanto concerne il lotto da destinare a cabina Enel, pur trattandosi di *volume tecnico*, si è scelto di dimensionarlo e verificarlo mediante gli stessi parametri e standards di cui alla destinazione commerciale di 1° stralcio, eccezion fatta per l'altezza massima (ai fini di ottenere un minor impatto ambientale).

Nella Tav. 4 sono riportati i calcoli planovolumetrico relativi alla situazione approvata con delibera cc. del 29.12.2009 a seguito della variante presentata dalla società IMMUR s.p.a. inerente i lotti N.1-P1 e N.2-P2: tale intervento, nonostante abbia rivisto la distribuzione dei due lotti, non ha modificato i parametri planovolumetrici. Infatti, come è possibile vedere nell'elaborato grafico i parametri sono gli stessi di quelli della Tav. 3.

3. Opere di variante.

Attraverso questa variante si vuole rivedere la dislocazione dei lotti relativo al 1° stralcio e al 2° stralcio funzionale.

Mantenendo quasi inalterata la volumetria socio-sanitaria, si evince l'esigenza di collocare il lotto con destinazione commerciale e uso pubblico di interesse generale nella parte fronte la SS196/DIR in quanto necessita di maggiore visibilità, contrariamente ai lotti socio-sanitari che data la loro caratteristica necessitano di maggior tranquillità e minor rumorosità prediligendo la zona più interna. Tramite ricerche di mercato e vari contatti con gli operatori di settore, si è giunti alle seguenti determinazioni:

La struttura socio-sanitaria attualmente inserita nel lotto n. 6, avrebbe lo svantaggio di essere troppo esposta ai rumori del traffico determinati dalla SS. 196/d; In modo particolare se si ipotizza la realizzazione di una struttura per anziani, per persone diversamente abili o svariate patologie che richiedono maggiore tranquillità.

Lo spostamento della struttura socio-sanitaria nel lotto n. 3, risolverebbe notevolmente questo inconveniente, poiché si troverebbe in una zona più appartata, con conseguenti vantaggi dal punto di vista di permanenza degli utenti.

Di natura totalmente opposta sono le motivazioni addotte per lo spostamento nel fronte strada SS196/DIR nel 2° stralcio funzionale della struttura destinata al commercio e uso pubblico di interesse generale (Viene chiesto che questo lotto non sia vincolato solo alla destinazione commerciale ma data la congiuntura economica venga abbinato anche l'uso pubblico di interesse generale). Tali strutture infatti, necessitano di forte visibilità e richiamo per i fruitori, i quali si troverebbero notevolmente agevolati nel trovare i parcheggi in prossimità dell'ingresso della lottizzazione, anziché percorrere tutta la viabilità interna della stessa.

Tenuto conto del periodo di recessione che tutti noi stiamo affrontando, considerato che la variante non produrrà modifiche agli standards urbanistici della zona, la preoccupazione primaria dei committenti è riuscire ad ottimizzare la conformità urbanistica dell'area, in modo che si possa portare a termine il programma prestabilito.

Le caratteristiche Planovolumetriche sono evidenziate nella Tav. 5 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

Come è possibile vedere i parcheggi P3 non hanno subito nessuna variazione rispetto alla situazione precedente, e poiché sono già stati realizzati, verranno collaudati insieme alle opere di urbanizzazioni del primo stralcio funzionale.

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

4. 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 parcheggio-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. Opere di variante.....	3
4. Norme tecniche di attuazione/realizzazione.....	4