

COMUNE DI SERRAMANNA

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE VARIANTE GENERALE

TAVOLA

A1

TITOLO

RELAZIONE TECNICA

SCALA

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

PROGETTISTA INCARICATO:

ARCH. ANTONIO CUCCA

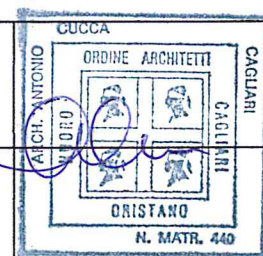
ECONOMISTA:

DOTT. SERGIO SASSU

GRUPPO DI LAVORO:

ARCH. ANTONIO CUCCA

ARCH. LORENZO BELLU



COMUNE DI SERRAMANNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE GENERALE

RELAZIONE

Conclusa la fase delle controdeduzioni l'Amministrazione Comunale ha deliberato le modifiche che vengono di seguito descritte per singoli punti:

1) Art. 14 delle Norme di Attuazione - Zona E :

- a) eliminazione del testo (comma 4 lett.b) relativo al lotto minimo di 30000 mq. per seminativo in terreno asciutto. Disposizione che non figura nel testo pubblicato nel BURAS.
- b) precisazione dei casi in cui si consente il lotto minimo di 5000 mq (residenze);
- c) inclusione dei fabbricati per insediamenti produttivi di tipo agro industriale esclusivamente nelle zone omogenee D;
- d) incremento dell'indice di fabbricazione da 0.03 a 0.10 per punti di ristoro subordinato a delibera del C.C.

2) Limitazioni di SV nelle singole zone commerciali:

Z1 - Zona omogenea A

sono consentiti:

- Esercizi singoli alimentari con SV \leq 100 mq
- Esercizi singoli misti con SV \leq 150 mq.
di cui 60% alimentare e 40% non alimentare;
- MSV non alimentari con SV \leq 500 mq.
- MSV miste con SV \leq 600 mq. con componente alimentare \leq 100 mq.

Z2 - Zone omogenee B1, B2, C3.

All'interno delle B1 e B2 sono consentiti:

- Esercizi singoli alimentari con SV \leq 150 mq.;
- Esercizi singoli misti con SV \leq 150 mq. di cui 90% destinato a SV alimentare;
- MSV secondo le disposizioni dell'art. 5 del D.G.R. 55/108.

Nella C3 sono previste MSV miste con SV \leq 1300 mq. di cui il 60% alimentare ed il 40% non alimentare.

Z3 - Comprende le zone omogenee B2, C1.

All'interno delle B2 sono consentiti:

- Esercizi singoli alimentari con SV \leq 150 mq.;
- Esercizi singoli misti con SV \leq 150 mq. di cui 90% destinato a SV alimentare;
- MSV secondo le disposizioni dell'art. 5 del D.G.R. 55/108.

Nella C1 è consentita l'apertura di MSV mista con SV pari a 400 mq. di cui il 60% alimentare ed il 40% non alimentare.

Z4 - Zone omogenee B2, C1, C3

All'interno delle B2 sono consentiti:

- Esercizi singoli alimentari con SV \leq 150 mq
- Esercizi singoli misti con SV \leq 150 mq. di cui 90% destinato a SV alimentare
- MSV secondo le disposizioni dell'art. 5 del D.G.R. 55/108.

Nella C3 è consentita l'apertura di MSV mista con SV pari a 1000 mq. di cui il 60% alimentare ed il 40% non alimentare.

Z5 - Zone omogenee B2, C1, C3

Nelle zone B1, B2, C1, C3 consentiti:

- Esercizi singoli alimentari con SV \leq 150 mq
- Esercizi singoli misti con SV \leq 150 mq. di cui 90% destinato a SV alimentare
- MSV secondo le disposizioni dell'art. 5 del D.G.R. 55/108.

Nella C3 sono consentite MSV mista con SV per complessivi 1000 mq. di cui il 60% alimentare ed il 40% non alimentare.

3) Integrazione dell' Art. 10 delle Norme di Attuazione - Zona D2:

Modifica apportata a seguito dell'osservazione del Sig. Vargiu, scheda N°9, che ritiene restrittiva la definizione di attività imprenditoriale contenuta nella norma. Citando la sentenza del Consiglio di Stato (sez. V - n. 46 del 16/01/1992) e l'art. 2195 del C.C., propone di precisare ed articolare meglio il testo.

Non avendo rilevato disposizioni di legge od anche massime giurisprudenziali esplicitamente contrastanti con le argomentazioni addotte, si è ritenuto di poter accogliere tale istanza.

4) Parziale accoglimento dell'osservazione presentata dal sig. Pilloni Giancarlo (scheda n.4):

Il lotto di terreno sito in Via Rinascita (Foglio 36 Mapp. 56) zona omogenea D1, di proprietà del Sig. Pilloni, viene inserito nella zona commerciale n. 2, come evidenziato nella Tavola N. 7 della presente variante.

5) Parziale accoglimento dell'osservazione presentata dalla Sig.ra Martis Rosa Maria:

Modifica ed integrazione dell'art. 6Z della disciplina del commercio. Si recepisce la disposizione del D.G.R. 55/108 relativa alla dotazione di superfici di parcheggio e posti auto per la clientela. I valori sono determinati in base alla zona omogenea di localizzazione, alla superficie di vendita, alla dipendenza da auto.

Le formule contenute nelle tabelle di calcolo considerano, in modo generico, casi ad alta e media dipendenza da auto, escludendo situazioni particolari dove l'uso del mezzo di trasporto risulta invece limitato. Il centro urbano di Serramanna, per struttura e dimensione si caratterizza per un tipo di mobilità a bassa dipendenza da auto, rendendo ingiustificata l'applicazione di detti standard.

L'Amministrazione, dal canto suo, obbligata a recepire i parametri imposti dal decreto, intenderebbe salvaguardare le strutture commerciali, di nuova istituzione, che sorgeranno all'interno di piani di zona già convenzionati, in considerazione del fatto che il

servizio offerto da queste strutture di vendita è rivolto principalmente agli abitanti insediati nel quartiere, con effetti limitati sui flussi di traffico dall'esterno.

L'introduzione di un criterio di calcolo differenziato limitatamente ai casi citati, sembra la soluzione corretta. Intervendendo sul rapporto SV/SLP, così come esplicitato nella norma, si stabiliscono valori equilibrati e coerenti con le condizioni evidenziate.

