COMUNE DI SERRAMANNA

PROVINCIA DEL MEDIO CAMPIDANO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE

Allegato		Scala
A3	RELAZIONE TECNICA	/

Adozione definitiva con deliberazione del
Consiglio Comunale n. 60/2014 del 19/12/2014

Data:

Giugno 2014

Progetto

Dott. Ing. Giuseppina ATZORI
c/o Casa Comunale Serramanna Via Serra 40 - Serramanna

Dott. Ing. Andrea LASIO
c/o Casa Comunale Serramanna Via Serra 40 - Serramanna

Comune di Serramanna
Provincia del Medio Campidano
Via Serra n. 34 - 09038 – Serramanna – VS

serramanna@comune.serramanna.ca.it
www.comune.serramanna.ca.it

AREA TECNICA

TEL. 070 913 20 34 - FAX 070 913 20 17

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

Indice

1 PREMESSA 2

2 VARIANTE DA ZONA E A ZONA D5 2

3 SPECIFICITÀ AREA OGGETTO DI VARIANTE 5

1 PREMESSA

Con prot. 3471 del 15.03.2012 è stata presentata istanza dalla Società "Edil Riciclati S.r.l." con sede legale in Serramanna (VS), CAP 09038, via Roma 126, intesa ad ottenere la modifica della destinazione urbanistica dei terreni di proprietà della stesa società, da zona E agricola a zona G1.

Il Comune di Serramanna, ha manifestato interesse alla realizzazione del centro, con delibera della Giunta Comunale n. 44/2011 del 21.04.2011 e successivamente a voti unanimi con delibera del Consiglio Comunale n. 33/2012 del 27.09.2012 adottava definitivamente la variante al piano con classificazione in zona G1. Successivamente a seguito di parere negativo del CTRU (Verbale del 30.01.2013) sulla destinazione G1 si decideva di istituire una nuova zona **D** più confacente alle attività della presente variante.

L'area oggetto del presente intervento sarà destinata all'attività di stoccaggio e recupero di macerie edilizie appartenenti alla Tipologia 7) del D.M. 5/2/98 (Speciali non pericolosi), così come recepiti dal Decreto Legislativo n. 152/2006 (T.U. Ambientale) e specificatamente individuati con i Codici CER 2002.

L'area interessata al progetto sarà realizzata in conformità delle norme tecniche generali di cui all'allegato 5) del Decreto del Ministero dell'Ambiente 5 aprile 2006, n° 186 e suddivisa in due comparti denominati A) e B), opportunamente recintata in modo da non interferire con le aree confinanti, con le lavorazioni che si svolgeranno.

Per l'aggiornamento cartografico e documentale del Piano Urbanistico Comunale sono stati predisposti i seguenti elaborati:

a) **Tavola 3a:** Territorio: Estratto CTR.
b) **Tavola 3b:** Territorio: Ortofoto.
c) **Tavola 10:** Stralcio variante – Planimetria catastale – Sistemazione tipo.
d) **Allegato A3:** Relazione Tecnica.
e) **Allegato B1:** Norme di Attuazione.
f) **Allegato E1:** Verifica Assoggettabilità D. Lgs 152/06 – Rapporto preliminare ambientale.
g) **Allegato E2:** Verifica Assoggettabilità D. Lgs 152/06 – Provvedimento di esclusione.

2 VARIANTE DA ZONA E A ZONA D5

La variante al Piano Urbanistico Comunale è necessaria per la modifica della destinazione urbanistica dei terreni, di proprietà della società, nell'ambito dei quali intende realizzare un "**Centro di Raccolta e Recupero di macerie edilizie provenienti dall'attività di costruzione, demolizione e scavi**".

La Edil Riciclati è proprietaria in località "Pimpisu" del Comune di Serramanna dell'immobile distinto nel N.C.T. al foglio n. 1 particella 172 della superficie complessiva di 12.555 (mq).

La società richiedente ha stipulato un contratto di partenariato con la società S.O.A. (Servizi Opere Ambientali) s.r.l. titolare del marchio **RECinert**®, accreditata a livello nazionale.

Il Comune di Serramanna ha manifestato interesse alla realizzazione del centro, con delibera della Giunta Comunale n. 44/2011 del 21/04/2011.

La Provincia del Medio Campidano ha iscritto la Edil Riciclati S.r.l. al Registro Provinciale delle imprese che recuperano rifiuti speciali non pericolosi, con provvedimento dirigenziale n. 0042/2011 del 28/09/2011.

In merito all'utilità nel porre in atto la suddetta iniziativa, si evidenzia che il programma RECinert si propone di trasformare i rifiuti edili in risorsa, riciclandoli e riutilizzandoli, e contemporaneamente diminuirne l'impatto ambientale, creando anche interessanti

prospettive di ricaduta occupazionale.

Il riutilizzo di questi materiali sarà garantito dall'applicazione del D.M. 8 Maggio 2003 N. 203 e successive modifiche e integrazioni, che stabilisce le "Norme affinché gli uffici pubblici e le società a prevalente capitale pubblico coprano il fabbisogno annuale di manufatti e beni con quota di prodotti ottenuti da materiale riciclato non inferiore al 30% del fabbisogno medesimo". Appunto per questo il programma è riconosciuto sia dalla LEGAMBIENTE che dall'ANCI come amico dell'ambiente, e le attività volte al raggiungimento di questi obbiettivi sono annoverate dalla normativa come attività di "**pubblico interesse**".

L'insediamento non costituirà quindi una discarica di inerti, ma un centro di riciclo nel quale non potranno sostare quantità di inerti da riciclare per quantitativi superiori a 3.000 Tonnellate. Tuttavia ciò non esclude la necessità di utilizzare dei criteri indicativi per l'individualizzazione di un'area in cui insediare l'attività. Essi sono regolati dalla normativa e brevemente devono rispondere a diverse caratteristiche di cui si elencano le più evidenti:

- Non sono ammessi centri di raccolta all'interno dei centri abitati o in aree con particolari prescrizioni, ad esempio tutela ambientale, ecc.
- Gli insediamenti devono essere lontani almeno di 500 metri da aree sensibili, di interesse pubblico come scuole, asili o insediamenti commerciali ad alto traffico.
- Sono da privilegiare aree di almeno 10.000 metri quadrati, distanti almeno di 2,00 chilometri dal centro urbano e pianeggianti.
- L'insediamento non deve creare disagi di nessuna natura, sopratutto per quanto riguarda il traffico dei mezzi pesanti.

Si sottolinea che grazie a questo "Centro di Raccolta e Recupero di macerie edilizie", il Comune sarebbe definitivamente sollevato dal problema delle discariche abusive che sistematicamente nascono nel territorio e provocano evidente danno ambientale. La società noleggerà gratuitamente al Comune dei "big bags" nei quali i cittadini potranno gratuitamente conferire i rifiuti delle piccole demolizioni, e curerà il ritiro e lo smaltimento sempre gratuitamente.

Attualmente l'area sulla quale sorge l'immobile in oggetto è individuata come Zona E. Le Norme di Attuazione in questa zona prevedono:

[…]

Comprende le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno […].

La zonizzazione confacente alla situazione prospettata per l'insediamento dell'attività dovrebbe essere quella individuata come Zona D. Le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico comunale vigente sono suddivise in quattro sottozone (D1, D2, D3, e D4) che prevedono:

[…]

ZONA D1

Comprende le parti del territorio in cui sono insediate attività di tipo artigianale o industriale la cui localizzazione non deriva da specifici piani attuativi.

In queste zone è consentito realizzare con concessione edilizia diretta unicamente interventi per l'ampliamento e la ristrutturazione delle attività esistenti anche con la realizzazione di strutture per la commercializzazione dei prodotti delle attività esercitate.

Ogni eventuale ampliamento, che dovrà essere preceduto dalla redazione ed approvazione di idoneo piano attuativo, non potrà comportare una occupazione del lotto superiore al 60%; i distacchi dai confini di nuovi corpi non dovranno essere inferiori a mt. 8,00.

Potranno essere consentiti, previa predisposizione di piano attuativo, interventi diretti alla trasformazione edilizia, urbanistica e della destinazione d'uso, per l'insediamento di attività di commercio, di deposito all'ingrosso, del settore terziario e dei servizi. Detti

piani dovranno essere redatti nel rispetto dei seguenti standards e prescrizioni:

a) individuazione degli spazi pubblici o ad uso pubblico per parcheggi, nella misura minima di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda degli edifici escluse le sedi viarie e quelle occorrenti agli spazi di manovra;

b) la superficie copribile non potrà superare il rapporto di 0,60 in relazione alla superficie fondiaria;

c) l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà essere superiore a mt.8,00;

d) la distanza dai confini per i nuovi edifici non potrà essere inferiore a mt.8,00;

e) nel piano dovrà essere prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e ad esso dovrà essere allegato uno schema di convenzione che preveda:

- *la cessione gratuita delle aree pubbliche e di quelle occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o, se del caso, il vincolo di destinazione delle aree soggette ad uso pubblico;*
- *l'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi;*
- *il termine non superiore ai cinque anni entro il quale dovrà essere completata la realizzazione delle opere di cui sopra;*
- *congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

ZONA D2

Comprende le zone destinate ad accogliere interventi per attività produttive di tipo artigianale e commerciale, regolamentati mediante piani di lottizzazione predisposti nel rispetto delle prescrizioni seguenti:

- *area fondiaria* — *max. 60%*
- *viabilità e parcheggi* — *min. 20%*
- *servizi e verde di rispetto* — *min. 20%*
- *indice di fabbricazione fondiario* — *3 mc/mq*
- *distacchi dai confini m. 10 sul lato su cui è ubicato l'accesso, m. 6 sugli altri lati.*

Per quanto concerne i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi dovranno rispettarsi i limiti di cui all'art. 8 del D.A 20/12/83 n. 2266/U.

La viabilità interna dovrà avere larghezza minima di m. 12.

Le recinzioni dei lotti prospettanti sulla viabilità devono avere altezza di m. 2 di cui m. 1 in muratura e la rimanente parte a giorno.

L'altezza massima delle costruzioni è derivante dalle necessità funzionali della costruzione nel rispetto della cubatura ammissibile.

ZONA D3

Comprende le aree destinate ad attività artigianali, industriali e commerciali già pianificate con specifico piano per gli insediamenti produttivi.

Tutti gli interventi ammissibili dovranno far riferimento alla normativa allegata allo strumento urbanistico approvato ed eventuali varianti alla zonizzazione e alla normativa potranno essere introdotte seguendo l'iter dei piani di zona.

ZONA D4/B

Sono individuate in questa zona attività artigianali e produttive localizzate in lotti compresi nelle zone di completamento B.

È vietato qualunque ampliamento delle attività esistenti ad esclusione di quelle finalizzate ad eliminare inconvenienti di natura igienico-sanitaria e che non comportino aumenti di volume esistente.

[…].

Al fine di dare la giusta classificazione urbanistica dell'area in oggetto si istituisce una nuova sottozona definita **D5**, che prevede:

ZONA D5

Comprende le parti del territorio in cui sono insediate attività di tipo artigianale o industriale nell'ambito dei quali si possono realizzare con concessione edilizia unicamente "Impianti mobili di Raccolta e Recupero di macerie edilizie provenienti dall'attività di costruzione, demolizione e scavi". Sono ammesse le seguenti costruzioni, che dovranno rispettare i seguenti indici massimi:

a) fabbricati ed impianti connessi alla gestione del processo produttivo (capannoni, tettoie, pesa a ponte, ricovero attrezzi, ecc.) – 1,00 mc/mq.

b) locali destinati a uffici e/o guardiania – 0,05 mc/mq.

La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non dovrà essere inferiore a m. 10.

Per quanto concerne i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici a parcheggi dovranno rispettarsi i limiti di cui all'art. 8 del D.A 20/12/83 n. 2266/U.

Il sito prescelto deve avere viabilità adeguata per consentire l'accesso sia alle autovetture o piccoli mezzi degli utenti, sia ai mezzi pesanti per il conferimento.

Per quanto riguarda la localizzazione:

- *Il sito deve essere all'esterno del centro abitato e all'esterno di aree con particolari prescrizioni, ad esempio tutela ambientale, ecc.*
- *Gli insediamenti devono essere lontani almeno di 500 metri da aree sensibili, di interesse pubblico come scuole, asili o insediamenti commerciali ad alto traffico.*
- *La superficie minima di intervento è stabilita in 10.000 mq, distanti almeno di 2,00 chilometri dal perimetro del centro urbano e pianeggianti.*

Le acque meteoriche di prima pioggia, le acque di lavaggio dei piazzali e i colaticci dovranno essere convogliate a un idoneo impianto di trattamento in loco, caratterizzato almeno dalle seguenti fasi:

a) decantazione,

b) disoleatura.

Le acque, così depurate, prima dello scarico, dovranno essere inviate all'apposito pozzetto di ispezione, di capacità adeguata, al fine di consentire le operazioni di campionamento da parte dell'Autorità di controllo.

All'interno dell'area è realizzabile un locale ad uso ufficio/guardiania dotato di servizi ed eventuale magazzino, al servizio del quale sarà realizzata una fossa Imhoff adeguatamente dimensionata per il trattamento delle acque reflue, qualora non sia possibile l'allaccio alla rete fognaria cittadina.

Le recinzioni dei lotti devono avere altezza di m. 2 a giorno. Deve essere prevista la piantumazione in doppio filare di essenze arbustive e arboree autoctone lungo tutto il perimetro al fine di mitigare l'impatto visivo dell'impianto e costituire un'idonea barriera frangivento. La recinzione deve essere realizzata in modo da scongiurare intrusioni da parte di animali o persone,mentre la piantumazione deve essere effettuata in modo tale da facilitarne la potatura e non ostacolare la manutenzione di eventuali reti tecnologiche interferenti.

L'altezza massima delle costruzioni è derivante dalle necessità funzionali della costruzione nel rispetto della cubatura ammissibile.

3 SPECIFICITÀ AREA OGGETTO DI VARIANTE

L'area oggetto di intervento riguarda una porzione di territorio in agro di Serramanna privo di vincoli di natura ambientale storico e artistico. L'area è sita in agro di Serramanna in località Pimpisu i cui parametri urbanistici e catastali sono:

- Foglio 1.
- Mappale 172.
- Superficie 12555 mq.
- Quadrante C.T.R. 547-110.

Così come dettagliatamente descritto nel "Rapporto Preliminare Ambientale per la Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 152/06 e ss.mm.ii per la variante al P.U.C. finalizzata alla realizzazione di un "Centro di Raccolta e Recupero di macerie edilizie rinvenienti dall'attività di costruzione, demolizione e scavi", redatto dal Dott. Ing. Denise PUDDU, sono esaminati i principali vincoli e le interazioni che la variante al piano potrebbe avere con i piani e progetti vigenti analizzando sinteticamente i contenuti dei singoli strumenti e analizzata la loro rispettiva coerenza con la variante in oggetto.

Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

Il territorio comunale di Serramanna non ricade negli ambiti costieri definiti dal PPR. E per questo, in secondo le prescrizioni dell'art. 107 del PPR, non si trova nella condizione di obbligatorietà di aggiornamento del proprio strumento urbanistico; aggiornamento che dovrà avvenire solo con l'approvazione del PPR per gli ambiti interni.

In ogni caso, non sono rilevabili possibili effetti conseguenti agli interventi in programma fatta eccezione per l'aspetto peraltro migliorativo in merito alla riclassificazione di un'area attualmente incolta e abbandonata. Tali impatti restano mitigati dalle specifiche prescrizioni poste dalla variante e restano compensati dall'effetto positivo indotto dalla realizzazione delle fasce frangivento che mascherano l'effetto visivo negativo di eventuali cumuli di macerie e inseriscono armonicamente il progetto all'interno del tessuto rurale circostante.

Coerenza con il Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), ha suddiviso l'intero territorio della Sardegna in 7 sub-bacini e il territorio del comune di Serramanna risulta compreso nel Sub-Bacino 7 "Flumendosa-Campidano Cixerri". Le NTA del PAI definiscono alcune tipologie di area a significativa pericolosità idrogeologica. Tra queste, le foci fluviali, le aree costiere a falesia, le aree lagunari e stagnali e il reticolo minore gravante sui centri edificati. Tramite l'utilizzo del visualizzatore "Sardegna mappe PAI" è stata verificata l'esclusione dell'area oggetto di variante dalle aree PAI.

Coerenza con il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183. Ha valore di Piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo, mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali. Costituisce un approfondimento ed una integrazione al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) in quanto è lo strumento per la delimitazione delle regioni fluviali funzionale a consentire, attraverso la programmazione di azioni (opere, vincoli, direttive), il conseguimento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo (ai fini insediativi, agricoli ed industriali) e la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali.

Lo stralcio cartografico relativo alle fasce fluviali secondo il P.S.F.F., descrive che il Comune di Serramanna è interessato dall'area relativa al "Flumini Mannu" e dall'area relativa al "Torrente Leni", l'area oggetto di variante è esterna alla loro perimetrazione.

Coerenza con la viabilità del bacino di utenza

La Edil Riciclati, che come già specificato, ha stipulato un contratto di partenariato con la società S.O.A. (Servizi Opere Ambientali) s.r.l. titolare del marchio RECinert®, ha in concessione l'esclusiva territoriale per i seguenti comuni:

Comune	**Abitanti**	**Provincia**
Serramanna	9545	Medio Campidano
Samassi	5274	Medio Campidano
San Gavino Monreale	9460	Medio Campidano
Sanluri	8519	Medio Campidano
Serrenti	5174	Medio Campidano
Decimomannu	6836	Cagliari
Decimoputzu	4025	Cagliari
Monastir	4496	Cagliari
Nuraminis	2822	Cagliari
San sperate	6821	Cagliari
Villacidro	14732	Cagliari
Villasor	7065	Cagliari
Totale	**84769**	

L'area scelta è baricentrica del bacino di utenza. L'area si trova al km 5,00 lungo la strada provinciale SP 60 Samassi – Villacidro. La SP 60 collega la strada statale SS 293 con la strada statale SS 196. È una strada che, nonostante il limitato traffico veicolare, collega agevolmente tutti i paesi inclusi nella esclusiva territoriale della Edil Riciclati. Gli utenti per raggiungere il centro di raccolta devono percorrere strade statali e provinciali, i più vicini devono percorrere circa 5 km, i più distanti circa 27 km.
Inoltre, la strada si trova in ottime condizioni, l'ultimo intervento di manutenzione straordinaria è stato concluso nel mese di Settembre del 2013.

Serramanna, 04.06.2014

I tecnici

Dott. Ing. Andrea LASIO

Dott. Ing. Giuseppina ATZORI