



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

PRESENTA
IL SINDACO
ROBERTO MELONI



COMUNE DI SERDIANA

Variante n° 6 al P.U.C

Premessa

Con orgoglio l'amministrazione Comunale oggi inizia un percorso importante per il **raggiungimento di un obiettivo fortemente voluto** e punto qualificante del programma elettorale di questa maggioranza e cioè la realizzazione di un parco per Serdiana in località "Bruncu sa Giustizia", attualmente tale area costituisce una porzione di zona agricola a destinazione seminativo circondata da porzioni di territorio urbano dalle molteplici destinazioni; da un lato quelle dedicate all'espansione e al completamento residenziale; dall'altro si identificano le aree destinate a servizi di quartiere e di interesse generale e l'agro del territorio comunale di Serdiana e quello del comune di Dolianova.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Serdiana è stato approvato in modo definitivo con Deliberazione del Consiglio n. 53 del 28.07.98 e in data 22.09.98 è stato pubblicato sul BURAS l'avviso di approvazione definitiva con la conseguente entrata in vigore del Piano.

L'amministrazione comunale intende modificare le previsioni di piano vigenti relative ad uno specifico ambito del centro abitato localizzato in corrispondenza della strada comunale di circonvallazione, della via Matteotti e di viale Dante.

L'obiettivo del Piano:

■ **dare compiutezza e promuovere una pianificazione ordinata e coerente agli eventi edificatori ricadenti nell'insieme di zone "C" di espansione, che comprende i comparti già convenzionati n. 4 "Funtana Noa" e n. 5 "Bruncu sa giustizia".**

■ **Integrare le previsioni del P.U.C. vigente con le conclusioni dello studio di fattibilità per la costruzione del parco urbano in loc. "Bruncu sa giustizia" approvato con Delibera di Giunta n. 74 del 22-06-2011.**



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

La variante al P.U.C. modifica esclusivamente la zonizzazione del centro abitato e di conseguenza gli articoli interessati nelle Norme tecniche di Attuazione.

Nessuna modifica è stata introdotta nella zonizzazione del restante territorio comunale.

Le modifiche al P.U.C. vigente

■ *Le alterazioni apportate al vigente Piano Urbanistico Comunale riguardano essenzialmente la configurazione della viabilità e di parte della zonizzazione dell'ambito urbano delimitato dalla via Matteotti, viale Dante e dalla strada comunale di circonvallazione nord.*

■ *Tali modifiche non apportano significative variazioni della capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente, che dunque può considerarsi, a seguito della presente variante, **sostanzialmente inalterata.***



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

L'assetto viabilistico proposto in variante

Le variazioni introdotte all'assetto viabilistico dalla variante n. 6 al P.U.C. del comune di Serdiana prevedono esclusivamente interventi di razionalizzazione sia della viabilità esistente che di quella in progetto.

In particolare le modifiche si articolano in due punti:

1. Si prevede la realizzazione di una **rotatoria** lungo la strada comunale di circonvallazione in corrispondenza dell'intersezione con la via Matteotti; essa sostituisce la precedente previsione di intersezione a raso che ampliava gli spazi di quella esistente. La nuova rotatoria consentirà di rendere maggiormente **sicura** l'intersezione tra le strade e costituirà un elemento di moderazione della velocità lungo la strada di circonvallazione. Gli ingombri del nuovo svincolo risultano ricompresi all'interno di quelli della soluzione precedente: non saranno modificate le perimetrazioni delle zone omogenee circostanti ad eccezione della zona H di rispetto che viene ampliata adattandola alla nuova soluzione viabilistica.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC



Previsione del **PUC vigente**:
intersezione tramite incrocio a raso



Previsione del **PUC in variante n. 6**:
intersezione tramite rotatoria



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

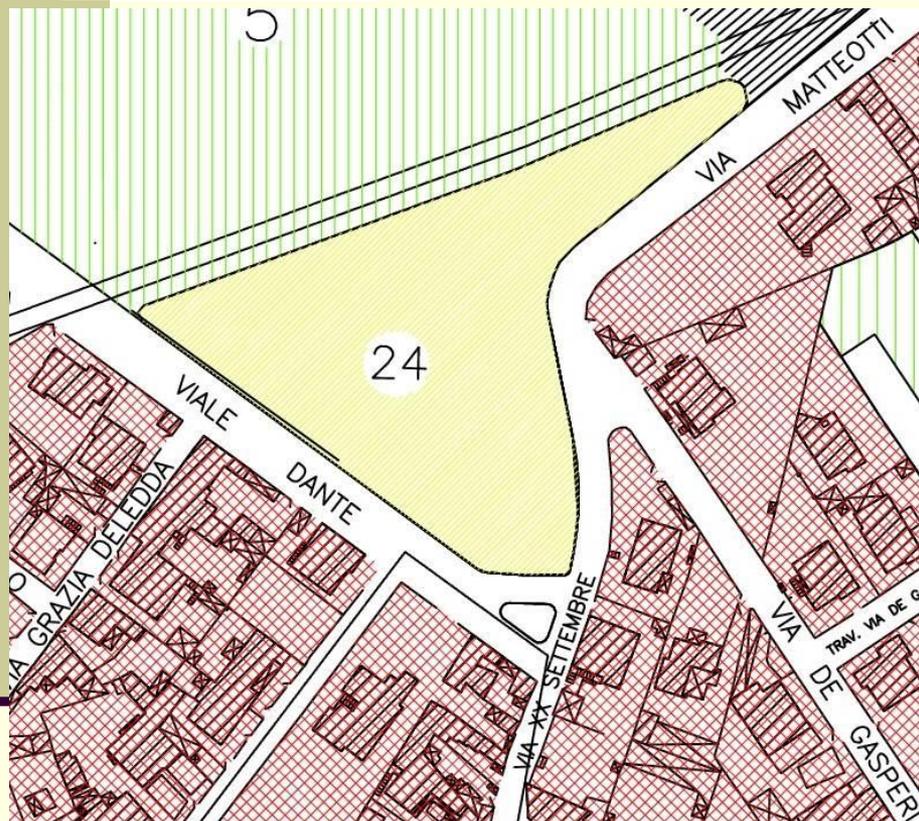
2. Inoltre, si prevede, il **prolungamento della via Matteotti** sino alla sua intersezione con viale Dante; ciò si rende necessario al fine di migliorare il traffico in uscita dal centro abitato, soprattutto per i mezzi dotati di ampi raggi di curvatura (ad es. quelli dell'ARST), che, provenendo dalla via De Gasperi, *attualmente sono costretti a difficili manovre* per raggiungere viale Dante (dove sono localizzate alcune fermate). La nuova soluzione prevede il prolungamento della via Matteotti mediante l'attraversamento dell'attuale zona S n. 24 (destinata a verde attrezzato nel P.U.C. vigente): saranno create così due distinte zone a parcheggi (la zona S n. 24 e la zona S n. 29) eventualmente accessibili entrambe dal nuovo tratto della via Matteotti; *sarà migliorata la viabilità* con la creazione di un più ampio svincolo tra le vie Matteotti, de Gasperi e XX Settembre.

La verifica degli standard minimi a servizio delle zone A e B, a seguito del prolungamento della via Matteotti e del passaggio della S n.24 da verde attrezzato a parcheggi, verranno esposte di seguito.

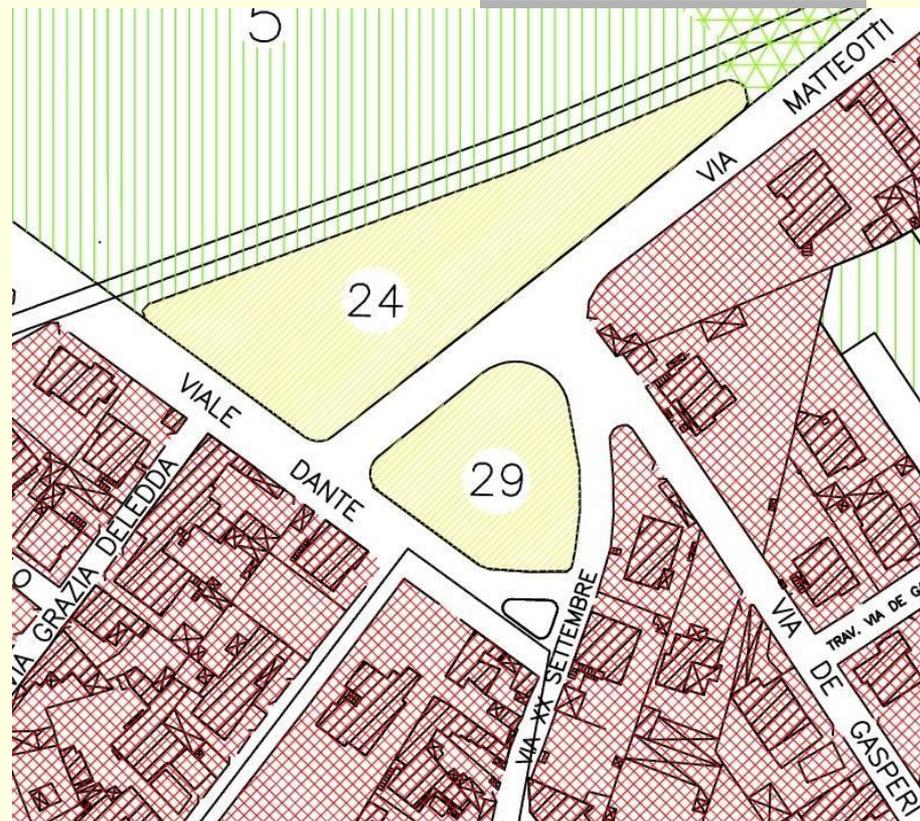


COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC



Previsione del PUC vigente



Previsione del PUC in variante n. 6



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

L'assetto urbanistico proposto in variante

Le modifiche apportate al P.U.C. vigente nell'ambito dell'assetto urbanistico, si concentrano esclusivamente all'interno del comparto delimitato dalla strada comunale di circonvallazione, dalla via Matteotti e da viale Dante.

Gli obiettivi della variante sono quelli di:

- apportare le necessarie modifiche al comparto in modo tale da eliminare le ambiguità derivanti dalla sovrapposizione nel tempo di differenti scelte urbanistiche;
- favorire una definizione compiuta dell'ambito di interesse quale insieme di comparti di espansione residenziale e servizi generali;
- consentire al suo interno la creazione di un parco urbano, quale servizio rivolto all'utenza comunale e sovra comunale, sulla scorta dell'apposito studio di fattibilità approvato dall'Amministrazione comunale con D.G. n. 74 del 22-06-2011.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

La variante n. 6 al P.U.C. prevede limitatamente all'area di interesse:

- L'eliminazione della zona H di rispetto della strada di circonvallazione.
- L'individuazione di una Zona Omogenea G3 "parco pubblico" in sostituzione di gran parte dell'attuale zona E3 "agricola in ambito urbano" e della adiacente zona H di rispetto lungo la strada comunale di circonvallazione;
- La riclassificazione in zona "C**" della parte residuale della zona E3 attualmente edificata con C.E. n. 17/06 del 30/10/2006 e limitrofa al comparto di zona C n. 4 "Funtana Noa" già realizzato.
- L'individuazione della zona S n. 29 derivante dalla parte residuale della S n.24 dovuta al prolungamento della via Matteotti sino all'intersezione con viale Dante di cui al paragrafo precedente. La S n.24, indicata come verde attrezzato nel PUC vigente, e la S n.29 saranno destinate a parcheggio.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Al fine di correggere, inoltre, la doppia indicazione della S n. 28 in due aree distinte nella tavola della zonizzazione del centro urbano del P.U.C. vigente (una lungo la via Cagliari, l'altra lungo la via Manno – Parcheggio cimitero), si è corretto il riferimento della zona S ubicata lungo la via Cagliari con l'indicazione S n. 26 a cui fa riferimento la tabella "Quadro delle Zone S" allegata alla presente relazione.

Le suddette alterazioni hanno comportato la modifica del seguente articolo delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.U.C.:

- **Art. 8 "ZONA C":** è stata aggiunta la parte relativa alla creazione della zona "C**" per quanto concerne la sua definizione, le modalità edificatorie, le limitazioni, la volumetria consentita e le distanze minime da rispettare.
- **Art. 11 "ZONA G":** aggiunto il seguente comma: "Non è consentita l'edificazione all'interno della fascia di rispetto della viabilità secondo quanto disposto dal codice della strada e dal relativo regolamento attuativo".



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

La zonizzazione del territorio comunale ed il regolamento Edilizio allegato al Piano Urbanistico Comunale **non** hanno subito modifiche dovute alla redazione della presente variante n.6.

Dati urbanistici della zona C**:

SUPERFICIE (territoriale)	Indice fabbricabilità (territoriale)	Volumetria consentita * (max)	Standard abitativo	Abitanti insediabili
6486 mq.	0,14 mc./mq.	908 mc.	100 mc./ab.	9

*compresa la volumetria da destinare a servizi pubblici (10%).

Occorre notare che la creazione della zona “C**” comporta, considerando il parametro di 100 mc./ab., un aumento della capacità insediativa totale di Piano pari a 9 abitanti, quindi essa **non altera in modo significativo il Piano in termini di abitanti insediabili.**



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Di seguito la tabella di **confronto tra le stesure dell'articolo 8** delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti ed in variante, con le modifiche apportate evidenziate in grassetto colore rosso nel testo a fronte.

Art. 8 "ZONE C" – NdA del PUC vigente

Sono le parti di territorio comunale, ancora inedificate e con l'assetto urbanistico non ancora definito, destinate alla nuova espansione residenziale.

Art. 8 "ZONE C" – NdA del PUC in variante

Sono le parti di territorio comunale, ancora inedificate e con l'assetto urbanistico non ancora definito, destinate alla nuova espansione residenziale.

Le zone classificate come "C" sono parti di territorio ben circoscritte e delimitate, riconosciute come parti residuali di previgenti strumenti urbanistici riconducibili a zone omogenee diverse da quelle di espansione, già edificate secondo le disposizioni previgenti e ricadenti all'interno di un insieme di comparti di zona "C" essenzialmente definiti.**



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC vigente

Nelle zone omogenee classificate “C”, ai sensi dell’art. 3 della L.R. 01/07/1991 n° 20 (Norme integrative per l’attuazione della L.R. 22/12/1989 n° 45), l’edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito Piano Attuativo. Per la zona C*, interessata da interventi abusivi, dovrà essere predisposto un apposito piano di risanamento urbanistico.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

L’indice territoriale massimo sarà pari a 1 mc/mq.

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC in variante

Nelle zone omogenee classificate “C” e “C**”, ai sensi dell’art. 3 della L.R. 01/07/1991 n° 20 (Norme integrative per l’attuazione della L.R. 22/12/1989 n° 45), l’edificazione è subordinata alla predisposizione di apposito Piano Attuativo. Per la zona “C**”, interessata da interventi abusivi, dovrà essere predisposto un apposito piano di risanamento urbanistico.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le seguenti norme:

Per le zone “C”, l’indice territoriale massimo sarà pari a 1 mc/mq.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC vigente

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare a interventi di edilizia economica e popolare;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC in variante

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare a interventi di edilizia economica e popolare;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

Per le zone “C”, l'indice territoriale massimo sarà pari a 0,14 mc/mq inderogabile, comprensivo della volumetria destinata a servizi pubblici.**



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC vigente

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare a interventi di edilizia economica e popolare;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

- a) Altezza massima dei fabbricati pari a 8,50 metri;

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC in variante

La volumetria massima edificabile dovrà essere così ripartita:

- 70% per la residenza, di cui almeno il 15% da riservare a interventi di edilizia economica e popolare;
- 20% per servizi connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
- 10% per servizi pubblici.

Per le zone “C”, l'indice territoriale massimo sarà pari a 0,14 mc/mq inderogabile, comprensivo della volumetria destinata a servizi pubblici.**

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le seguenti norme:

- a) Altezza massima dei fabbricati pari a 8,50 metri;



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC vigente

- b) Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;
- c) Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento previsto, di cui almeno metà destinata a parcheggi.
- d) Divieto di costruire corpi accessori costituenti volume separati dal corpo di fabbrica principale.

Art. 8 “ZONE C” – NdA del PUC in variante

- b) Aree di sosta per parcheggi privati, a servizio della residenza, nella misura pari a 1 mq ogni 10 mc di costruzione, da localizzare all'interno o negli spazi di stretta pertinenza dei singoli lotti, con l'individuazione di un posto macchina effettivo per ogni unità immobiliare;
- c) Aree per spazi pubblici o ad uso pubblico negli insediamenti commerciali e/o direzionali, pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'intervento previsto, di cui almeno metà destinata a parcheggi.
- d) Divieto di costruire corpi accessori costituenti volume separati dal corpo di fabbrica principale.

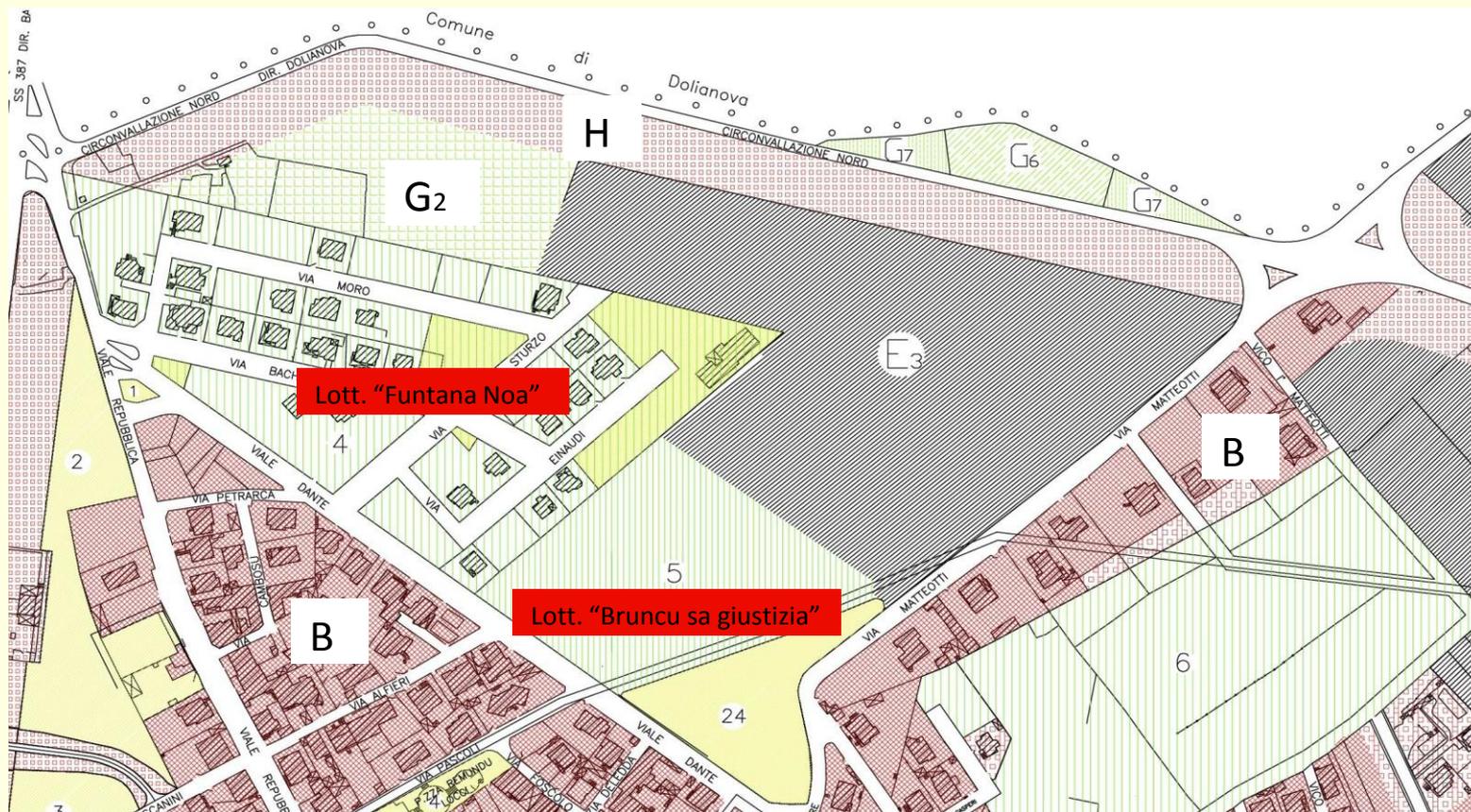
e) Divieto di edificazione all'interno della fascia di rispetto della viabilità secondo quanto disposto dal codice della strada e dal relativo regolamento attuativo.

Per le zone classificate come “C”, sull'edificato esistente in mancanza di specifico Piano Attuativo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.**



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

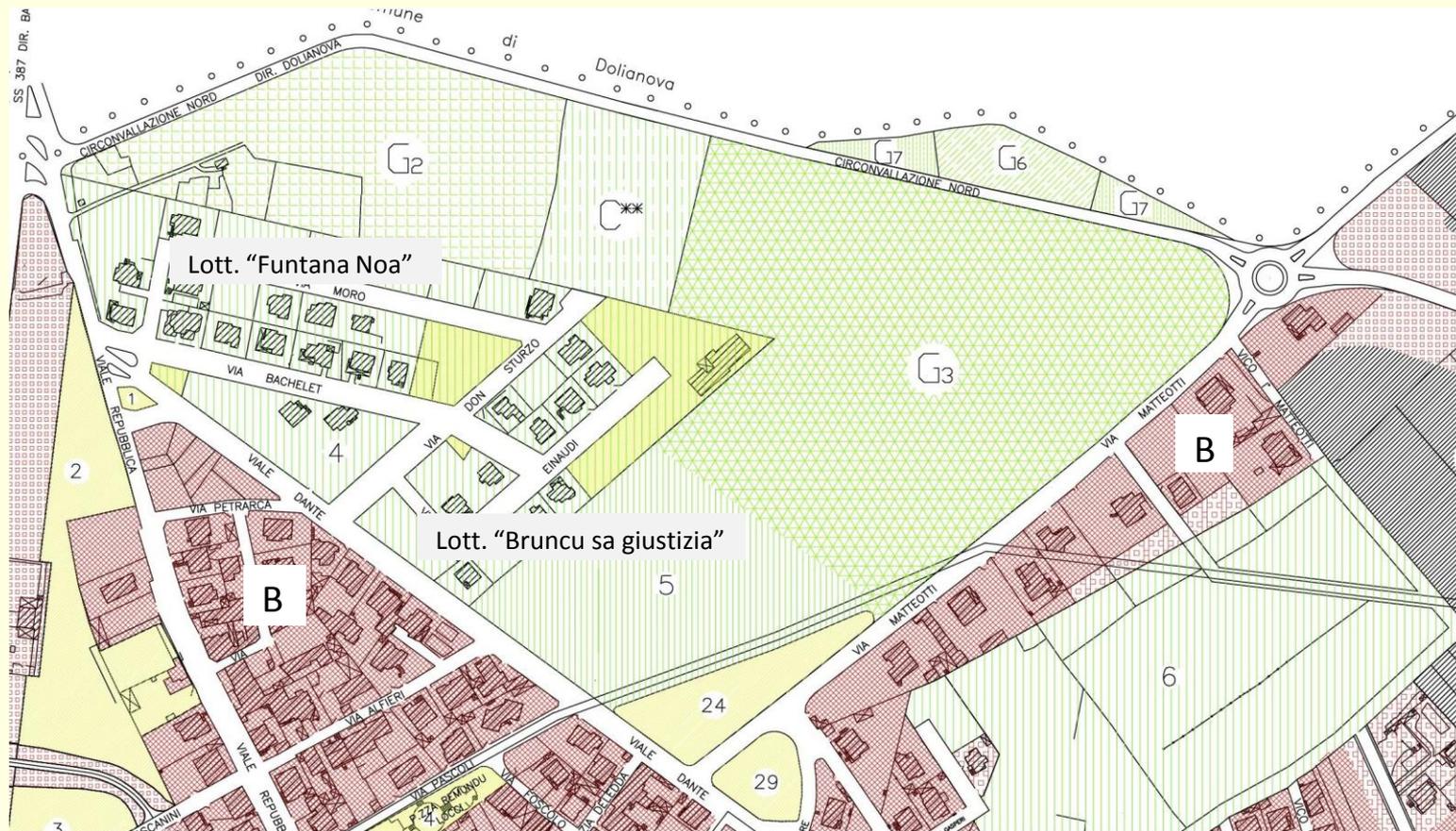


Estratto **PUC** vigente



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC



Estratto **PUC** in variante n.6



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

P.U.C. VIGENTE

ZONA	ABITANTI (n°)	
A	468	
B	2 892	
C	1 501	
	4 861	TOTALE ABITANTI INSEDIABILI
	DI CUI 3 360 ab.	
	INSEDIABILI NELLE ZONE A e B	

TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

VARIANTE n.6 P.U.C.

ZONA	ABITANTI (n°)	
A	468	
B	2 892	
C	1 501	
C**	9	
	<u>4 870</u>	TOTALE ABITANTI INSEDIABILI
	DI CUI 3 360 ab.	
	INSEDIABILI NELLE ZONE A e B	



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Verifica degli standard urbanistici – Tabelle a confronto

Il confronto delle tabelle per la verifica della dotazione minima degli standard (relative alle zone A e B) si limita a:

- Correggere il totale complessivo delle zone S della Tabella “Quadro delle Zone S – Previsione delle nuove infrastrutture e degli impianti Pubblici” allegata al PUC vigente, che risulta errato in quanto la somma dei totali parziali è di mq. 58.729 anziché di mq. 59.986 così come indicato.
- Modificare la destinazione della zona S n. 24 computandola come **parcheggi (colonna S4)** anziché come **verde attrezzato (colonna S3)**.
- Aggiungere la zona S n. 29 all’elenco delle aree che concorrono al soddisfacimento degli standard prescritti dal Decreto Assessoriale EE. LL. n. 2266/U del 20-12-1983 per i comuni di III e IV classe (> 12 mq./ab.) computandola anch’essa come **parcheggi (colonna S4)**.



COMUNE DI SERDIANA

Variante n° 6 al P.U.C

Verifica degli standard urbanistici – Tabelle a confronto

Ne consegue, dunque, che, nonostante la riduzione della S n.24 dovuta al prolungamento della via Matteotti sino all'intersezione con viale Dante e la conseguente creazione della residuale zona S n.29, **la dotazione degli standard associata alle zone A e B, la cui capacità insediativa non è alterata dalla presente variante (3.360 abitanti), risulta essere abbondantemente soddisfatta passando dai 17,48 mq./ab. del PUC vigente ai 17,27 mq./ab. della presente variante n.6 (a fronte di un parametro minimo di 12 mq./ab. per i comuni di III e IV classe).**

Si riportano di seguito le tabelle “Quadro delle Zone S – Previsione delle nuove infrastrutture e degli impianti Pubblici” relative al PUC vigente (tabella originale), al PUC vigente - Tabella corretta e al PUC in variante n.6, utili ai fini del calcolo degli standard urbanistici.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

QUADRO DELLE ZONE "S" - **PUC VIGENTE** (Tabella originale)

N°	SUPERFICIE (MQ)			
	S1	S2	S3	S4
TOTALE PARZ.	13 647	8 097	33 842	3 143
TOTALE COMPLESSIVO			59 986 mq	

QUADRO DELLE ZONE "S" – **VARIANTE PUC n.6** (Tabella Corretta)

N°	SUPERFICIE (MQ)				GRADO DI REALIZZ.	DESCRIZIONE
	S1	S2	S3	S4		
TOTALE PARZ.	13 647	8 097	33 842	3 143	Abitanti insediabili in zona A e B	3360 ab.
TOTALE COMPLESSIVO			58 729 mq		STANDARDS	17,27mq./ab.



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

QUADRO DELLE ZONE "S" – **VARIANTE PUC n.6** (Tabella Corretta)

N°	SUPERFICIE (MQ)				GRADO DI REALIZZ.	DESCRIZIONE
	S1	S2	S3	S4		
1			162		F	Verde attrezzato
2			8 821		P	Verde attrezzato
3			2 550		P	Verde attrezzato
4			1 661		F	P.zza R. Locci
5	4 319				F	Centro A.I.A.S.
6				202	F	Verde e parcheggi
7				855	P	Verde e parcheggi
8			1 455		P	Verde attrezzato
9		2 595			F	Chiesa e P.zza San Salvatore
10			140		F	P.zza Elena
11		294			F	Guardia medica
12		2 868			F	Biblioteca Comunale P.zza Cruxi e ferru
13			1 899		F	Centro Aggregazione Sociale
14	1 119				F	Municipio
15		782			F	Asilo
16			403		F	P.zza De Rosa
17			271		F	P.zza Stradivari
18			526		F	P.zza ai Caduti
19		1 558			F	Casa Museo
20			369		F	P.zza Eleonora D'Arborea
21	3 100				F	Scuola Media
22			3 065		F	Centro per minori e Centro per anziani
23	5 109				F	Scuola Elementare e palestra
24				3 448	P	Parcheggi
25			536		F	P.zza
26			6 330		F	Campi Sportivi
27				200	P	Parcheggi
28				1 886	F	Parcheggi Cimitero
29				1 518	P	Parcheggi
TOTALE PARZ.	13 647	8 097	28 188	8 109	Abitanti insediabili in zona A e B	3360 ab.
TOTALE COMPLESSIVO	58 041 mq			STANDARDS	17,27 mq./ab.	



COMUNE DI SERDIANA

VARIANTE N.6 AL PUC

Conclusioni

la presente proposta di variante al Piano Urbanistico comporta un modifica esclusivamente alla zonizzazione del centro abitato (con l'introduzione della Zona C**) per la realizzazione di un Parco per Serdiana in località "Bruncu sa Giustizia", inoltre, porterà dei benefici all'intero assetto urbanistico comunale con l'introduzione di parcheggi, miglioramento della viabilità e conseguente razionalità delle zone servizi,

Grazie

Roberto Meloni