



COMUNE DI SERRENTI

Provincia del Medio Campidano

Variante N°1
al Piano Urbanistico Comunale

RELAZIONE

Progettazione
Ufficio Tecnico Comunale

DATA

Aprile 2011

Aggiornamento

Il Sindaco
Gian Luca Becciu

Il responsabile del servizio
Ing. Alberto Atzeni

PREMESSA

Il Piano urbanistico comunale, strumento di pianificazione territoriale di livello comunale, è stato introdotto nella legislazione urbanistica regionale dall'articolo 19 della L.R. N° 45 del 22/12/1989.

Questa normativa regionale stabilisce che l'ambito di competenze dell'Amministrazione Comunale ai fini dell'esercizio delle funzioni della pianificazione urbanistica concernente la disciplina dell'uso del territorio, è assicurato dal P.U.C. nel quale sono disciplinati e normati gli aspetti necessari per assicurare l'equilibrata espansione del centro abitato, delle frazioni, nonché un uso compatibile ed equilibrato dell'intero territorio.

Nella redazione del PUC attualmente vigente, veniva assunta come riferimento la legge regionale L.R.45/89. Come noto la potestà legislativa nella materia urbanistica è attribuita alla Regione Sardegna dall'art.3 lettera f) dello Statuto Speciale. L'esercizio di tale funzione di disciplina delle attività di uso e tutela del territorio regionale, è svolta in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali, in attuazione delle disposizioni regionali settoriali che rivestono particolare rilevanza in materia urbanistica, come le direttive per le zone agricole, le attività di cave, le aree naturali protette, etc.

Le finalità che la pianificazione regionale si prefigge, come riportato nell'art.1 della L.45/89 sono:

- pianificare l'uso delle risorse territoriali e regolamentare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;
- coordinare la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;
- assicurare la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione;
- verificare periodicamente e adeguare i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.

I soggetti chiamati alla pianificazione territoriale sono:

la Regione;

le Province;

i Comuni singoli o associati.

Il Comune con il piano urbanistico comunale o intercomunale assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità

alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Serrenti, individuabile nell'ambito della regione geografica del Medio Campidano, ha una superficie di 42,82 kmq con una popolazione, al censimento del 1991, di 5327 abitanti; la conseguente densità è di 124,4 abitanti ad ettaro. Alla data del 31.01.2011 il dato ufficiale di popolazione residente è pari a 5.065

Confina a nord con il territorio comunale di Sanluri, Furtei e Guasila, ad est con quello di Samatzai, a sud con quelli di Nuraminis e Serramanna, ad ovest con quello di Samassi.

Il paesaggio è vario passando da quello pianeggiante tipico del Campidano a quello collinare. I rilievi più pronunciati sono quelli lungo tutta la fascia ovest e nord-est, di tipo collinari, costituiti da roccia lavica, alternati a vallecole ora strette, ora più estese dalla forma concava. Le cime dei rilievi più elevati raggiungono le quote di circa 300 m s.l.m. (Monti Mannu, Monti Porceddu e Monti Candidu). Le pendenze delle zone più acclivi superano il 30%.

VARIANTE AL PUC VIGENTE

Il PUC vigente è entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS n° 20 del 5.07.2004 dell'avviso di avvenuta esecutività della delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 22.12.2003 inerente la sua approvazione definitiva.

Il piano presenta un ottimo livello di definizione e leggibilità ed ha permesso uno sviluppo urbano ordinato e coerente alle previsioni di studio.

In questi sei anni di vigenza si è avuto modo di riscontrare lievi difformità con la situazione di fatto e pertanto si ha la necessità di una rivisitazione ed adattamento a quelle esigenze che durante il corso del tempo si sono manifestate.

Già in fase di approvazione ed adozione del piano si manifestava la necessità di un piano che fosse il più possibile aderente alla realtà e che fosse un piano "dinamico" tale cioè da recepire quelle esigenze e quelli interventi di modifica del territorio in aderenza anche alle mutate esigenze di carattere legislative che nel frattempo potevano intervenire.

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

In questo contesto tuttavia si è manifestato il bisogno di pervenire ad una variante “leggera” tale cioè da non incidere sull’assetto portante del piano, non prevedendo modifiche sostanziali sull’assetto normativo e di zonizzazione territoriale.

Pertanto può dirsi a ragion veduta che la variante in oggetto è motivata dalla necessità di aggiornamento della cartografia, che ora deve recepire una molteplicità di nuove informazioni descrittive del territorio.

La recente approvazione della variante generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico ha permesso tra l’altro di ridefinire la superficie complessiva della Zona A.

Allo stesso modo a seguito degli interventi di lottizzazione che in questi ultimi anni sono stati attuati nelle zone “C di espansione” e zone “D-Industriali”, permette di indicare in maniera precisa le superfici dei comparti già convenzionati o comunque in fase di avanzata approvazione e/o definizione.

Informazioni di carattere naturalistico e ambientale, come la precisa perimetrazione dell’area S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) nei rilievi di Monti Mannu, Monti Candidu e Monti Ladu. Nel piano vigente la zona interessata veniva adeguatamente individuata. A seguito dell’approvazione del Piano di Gestione del SIC, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 26.04.2007, e successiva approvazione RAS, si è passati ad un livello di dettaglio superiore per il quale è opportuno aggiornare la perimetrazione.

Nella cartografia aggiornata si rende necessario anche l’inserimento delle aree soggette a vincolo P.A.I. a seguito della comunicazione dell’Assessorato Regionale dei LL.PP. del 25.03.2005 prot. n° 6764 con la quale si rendeva noto che nel territorio comunale si inserivano tre zone a rischio idrogeologico. La loro localizzazione è la seguente:

- la prima all’ingresso sud dell’abitato in zona detta Is Tramazedusu;
- la seconda nella zona nord dell’abitato e si sviluppa a partire dalla località Santa Vitalia-Serra Pulixi-Riu Cardaxiu;
- la terza zona è stata individuata nella parte a nord del territorio comunale in località Villasanta.

Per queste zone così come previsto dalla normativa regionale di settore, occorre procedere alla loro modificazione ed apposizione di vincoli con l’indicazione dei livelli di rischio.

Ancora aggiornamenti si rendono necessari per l’inserimento delle superfici percorse da incendi; in recepimento alle disposizioni di cui alla legge 353/2000 queste aree vengono assoggettate a vincoli di natura limitativa nel loro utilizzo.

Inoltre lo svilupparsi di diverse realtà produttive, l'evolversi della situazione edificatoria residenziale e della rete stradale, hanno condotto ad alcuni mutamenti dovuti al completamento di nuove lottizzazioni che quindi vanno a modificare la viabilità complessiva del centro urbano. La presa in carico delle infrastrutture viarie e delle zone riservate agli spazi pubblici nelle lottizzazioni definite in questi ultimi anni determinano come già sopra riportato la puntuale individuazione di queste superfici.

Ancora, i lavori di ammodernamento della strada statale 131, la realizzazione delle bretelle di collegamento, la viabilità complanare all'arteria principale, la relativa fascia di espropri, portano ad un ulteriore assestamento delle possibilità di espansione e sviluppo del centro cittadino. Avendo acquisito dall'ANAS con lettera del 15.10.2010 la cartografia degli ingombri stradali a seguito dei suddetti lavori è necessario prenderne atto e nel contempo definire la nuova zona di rispetto stradale in conformità alle disposizioni del nuovo codice della strada.

Oltre a motivazioni di aggiornamento cartografico, altri assestamenti non sostanziali conducono a rivisitare alcune parti delle norme di attuazione. In particolare appare utile ridefinire e normare quei lotti del centro abitato di superficie inferiore a 150 mq; altra esigenza che con sempre maggior importanza è emersa in questi anni è la regolamentazione dei dispositivi e/o apparecchiature per la sistemazione all'esterno dei fabbricati dei sistemi di produzione di energia rinnovabile nonché altre apparecchiature a forte impatto estetico.

Nel corso di questi anni privati cittadini hanno avanzato richieste e proposte di modifica al P.U.C. prevalentemente mirate al passaggio di aree da zone omogenee a destinazione agricola a zone di espansione residenziale. Non essendo motivabile e non rilevando un incremento residenziale urbano tale da prevedere nuove zone C, dovuto anche al fatto che in questi ultimi dieci anni è stata riscontrato un decremento della popolazione, si è ritenuto di prendere in considerazione solo alcune richieste avanzate in questa fase di studio, individuando nuove aree a compensazione di quelle già individuate in zona C che sono state espropriate dall'ANAS ovvero pari superficie che saranno riclassificate da zona C a zona E-Agricola.

LE VARIANTI PUNTUALI.

1. **perimetrazione nuove zone PAI.** Con delibera della Giunta Regionale n° 54/33 del 30.12.2004 relativa all'”Approvazione del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e relative Norme di Attuazione” resa esecutiva con Decreto dell'Assessore Regionale dei Lavori Pubblici n° 3 del 21.2.2005 e pubblicata sul

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

2. n° 8 del 11.03.2005, nel territorio comunale di Serrenti risultavano inserite due aree a pericolosità idraulica molto elevata H_i4 e a rischio idraulico molto elevato R_i4 ed una zona a pericolosità idraulica media H_i2 e a rischio idraulico medio R_i2 in località Villasanta. Le sezioni di controllo individuate dal P.A.I. sono codificate con:

- B7cpTC121 in corrispondenza del tratto finale del Riu Cardaxiu;
- B7cpTC130 in corrispondenza del tratto finale del Riu Is Tramazedus;
- B7cpTC131 in località Villasanta

Per quanto riguarda la sezione B7cpTC121 in corrispondenza del tratto finale del Riu Is Tramazedus, a seguito della realizzazione di opere di mitigazione del rischio e certificazione della regolare esecuzione dei lavori, con delibera della Giunta Regionale n° 17/13 del 26.04.2006, la zona veniva riclassificata a pericolosità idraulica moderata H_i1 e a rischio idraulico moderato R_i1.

3. S.I.C. Sito di Interesse Comunitario

L'Assessorato Regionale della Difesa dell'Ambiente con note Prot. N° 2077 del 25.2.2000 e N°13720 del 17.5.2000 veniva trasmessa al nostro Comune la documentazione relativa all'individuazione da parte della Regione dei siti di importanza comunitari (SIC), in attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE del 21.05.1992; si prendeva atto che nel territorio comunale di Serrenti veniva riconosciuto un S.I.C. censito con il codice ITB042234, denominato "COLLINE DI MONTI MANNU E MONTI LADU";

A seguito dell'approvazione definitiva del Piano di Gestione, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 26.04.2007, è stata individuata esattamente la perimetrazione. Con la proposta di variante si riportano nella cartografia gli esatti confini del perimetro del SIC.

4. VIABILITA' STRADA STATALE S.S. 131.

Il territorio comunale di Serrenti è attraversato da sud a nord dalla strada statale n° 131 "Carlo Felice", per un lunghezza complessiva di oltre km 10, dalla chilometrica 30,200 alla chilometrica 41,300.

Sono in corso i lavori di adeguamento ed ammodernamento di questa strada dal Km 32,301 al km 41,000. Risultano completamente definite a seguito anche del deposito dei frazionamenti catastali, le fasce di ingombro e di rispetto della viabilità. Le risultanze dei frazionamenti hanno evidenziato che nel tratto prospettante l'abitato di Serrenti, per circa due chilometri,

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

l'attuale previsione urbanistica individua superfici a destinazione residenziale (Zona C di espansione) ed a servizi sottoposte ad espropri. Allo stesso modo risultano interessate da procedimento espropriativo parte di aree a destinazione artigianale (Zona D Industriale).

Complessivamente le superfici aventi queste destinazioni ed espropriate dall'ANAS portano le seguenti risultanze:

zona C1d	2.580
zona C1a	1.009
zona C2b	2.121
zona C1c	3.864
zona C1b	3.464
zona C2a	5.230
Sommano zone C	18.268

zona S 3.17	398
zona S 3.20	156
zona S 4.3	224
Sommano zone S	778

zona D4	2.581
zona D3	12.352
zona D2b	2.102
zona D2a	4.074
zona D1	33.578
Sommano zone D	54.678

È intendimento nella proposta di variante procedere ad una compensazione della superfici sottratte dalla zona C individuando pari superfici da riclassificare da zona E a zona C di espansione.

Per quanto attiene alle determinazioni delle fasce di rispetto stradale dalla S.S. 131 si è operato ai sensi del combinato disposto degli art.li 26 e 28 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada; in particolare è stata considerata la S.S.131 come una strada di tipo "B" del Codice della Strada e pertanto ai sensi del comma 2 bis dell'art.26 è stata adottata una distanza della fascia di rispetto di 20 metri per le aree edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico; per le aree non edificabili per la S.S.131 è stato adottato il criterio della distanza minima dei 40 metri ai sensi dell'art. 26 comma 2.

Relativamente alla viabilità complanari alla S.S. 131, le stesse sono state identificate come strade locali di tipo "F" e pertanto ai sensi dell'art. 26 comma 2 ter e dell'art. 28 comma 2 non sono state adottate distanze minime dal confine stradale per le aree ricadenti in aree edificabili o trasformabili; per le viabilità complanari di tipo "F" fuori dal centro abitato ai sensi del comma 2 del Regolamento del Codice della Strada è stata adottata la distanza minima della fascia di rispetto di 20 metri.

5. SUOLI PERCORSI DA INCENDI

La legge 21.11.2000 stabilisce che le aree percorse da incendi devono essere sottoposte ad un regime di vincolo che limita l'utilizzo per un periodo di per l'edificazione, realizzazione di progetti di utilizzo vario e limitazioni all'attività di pascolo. Il Consiglio Comunale con delibera n° 37 del 19.9.2008 in applicazione della norma ebbe ad individuare queste aree così come comunicato dagli organi regionali preposti. Trattandosi

di recepimento di norma e di fatti che non possono essere previsti, ipotizzando che durante l'anno si presenterebbe la necessità di individuare aree da assoggettarsi a vincolo, si propone di aggiungere una norma che tenga conto dell'effettivo accadimento. Si propone di integrare le Norme di Attuazione con il seguente articolato:

“ Qualora si verificassero nell'agro comunale incendi di varia natura, che per la loro estensione e/o caratteristiche del territorio ove questi si sviluppano ed a seguito anche di segnalazione degli organi regionali preposti, le aree segnalate sono sottoposte al regime vincolistico di cui alla legge 353/2000 e s.m.

Il consiglio comunale con propria deliberazione adotta l'apposizione del vincolo.

Entro i successivi quindici giorni la delibera con i relativi allegati sono depositati per trenta giorni presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico e seguirà l'iter procedurale previsto per l'approvazione del piano urbanistico.”

6. ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' DI CAVA E NUOVE AREE IN ZONA D-INDUSTRIALE

Nel territorio comunale insistono zone perimetrare ad attività di cava ed autorizzate seconda la disciplina di settore nonché puntualmente individuate nel piano vigente. In questi anni a seguito dello sviluppo del settore, alcune aziende operanti nel territorio comunale hanno manifestato la necessità di prevedere una modificazione della disciplina urbanistica delle aree già assoggettate a queste attività al fine di consentire un adeguato livello di competitività delle produzioni e lavorazioni ed ammodernamento tecnologico degli impianti. In particolare le attività A2C ed A3C, già perimetrare nella tavola 7 del PUC vigente necessitano di una destinazione di zona compatibile con l'attività industriale. Di conseguenza queste aree, vengono riclassificate in “Zona-D Industriale Artigianale” e saranno assoggettate alle normativa di piano ai sensi dell'articolo 13 delle Norme di Attuazione.

7. INDIVIDUAZIONE NUOVE ZONE C DI ESPANSIONE

In questi ultimi anni le previsioni di attuazione del PUC hanno evidenziato una dinamicità importante che ha permesso di approvare e convenzionare oltre il 70% delle zone C di espansione. Le aree ricadenti in zona C1, suddivisa in quattro comparti (C1a, C1b, C1c, C1d e C1e), sono completamente urbanizzate. I comparti C1a, C1b e C1e sono già stati collaudati e presi in carico dall'Amministrazione; per i restanti comparti C1c e C1d, sono state avviate le operazioni di collaudo.

Per le zone C2 (parte della C2a e C2b) sono già state presentate proposte di massima che fanno ben sperare per la loro prossima attuazione; per una parte della C2a veniva espresso dall'ufficio un parere favorevole di massima sulla proposta di intervento, mentre per la restante parte che risulta interessata anche da un'ampia fascia di esproprio ANAS, si intende procedere ad un ridimensionamento. Per quanto attiene la C2b è in corso da parte dei privati l'esame di una proposta di intervento.

Questo comparto C2b sarà interessato dall'accorpamento dell'area attualmente individuata S1.6 che sarà riclassificata per l'appunto in zona C. La motivazione della scelta è dovuta sostanzialmente a due ragionamenti: il primo legato al fatto che le zone S1 per l'istruzione sono abbondantemente sufficienti rispetto alle previsioni demografiche del piano (vd tab. 48 pag. 106 della relazione al PUC vigente); il secondo è riconducibile alla considerazione che fra le zone S1 questa risulta inserita con riconferma del vincolo ed è l'unica fra queste non disponibile dell'amministrazione. Tenuto conto che non è nei programmi dell'Ente l'acquisizione a titolo oneroso di nuove aree per servizi, pare ragionevole che la stessa sia riclassificata in zona C di espansione ed accorpata al comparto C2b.

Proseguendo nel controllo delle zone C del PUC vigente, si rileva che la "C1e-Lottizzazione Monti Crastu" è completamente definita e le opere sono già in carico all'Amministrazione.

Permane un'ultima area in zona C situata in località Sa Matta Sa Prama e identificata con C2c, avente superficie complessiva di mq. 10.274. Ad oggi non risulta pervenuta alcuna proposta di progetto realizzabile di lottizzazione. Pertanto si procede alla riclassificazione totale dell'area in zona "E-Agricola"

Come segnalato in precedenza, le zone C di espansione nel PUC vigente a seguito degli espropri ANAS subiscono un ridimensionamento di mq 18.268; ulteriore riduzione di zona C viene operata con il cambio di destinazione della C2c, pari a mq 10.274; ancora va sommato il ridimensionamento della C2a per mq 26.464 (di cui 5230 mq espropriati da ANAS). Potenzialmente abbiamo una riduzione di superficie in zona C pari a mq 49.772.

8. MODIFICHE VIABILITA' ALL'INTERNO DELL'ABITATO.

Si propongono alcuni aggiornamenti cartografici di individuazione di nuova viabilità urbana. La prima è ubicata nella via Fara; la seconda in via Macomer; ed ancora traversa via Matteucci.

Per ragioni di carattere finanziario legate anche a difficoltà tecniche, dovute alla presenza di elevati dislivelli che necessiterebbero di opere d'arte di notevoli

dimensioni, si propone l'eliminazione del tratto di viabilità tra la piazzetta di via Torino e via Vivaldi.

9. AREA VIA BRODOLINI.

La proposta è inerente la riclassificazione di un'area da "Zona S- Servizi" a Zona B attraverso un accordo con i proprietari. L'area è individuata in "S3.21" ed è pari a mq 1.701.

La motivazione della riclassificazione anche in questo caso è dovuta sostanzialmente a due ragionamenti: il primo legato al fatto che le zone "S3-spazi pubblici attrezzati" sono abbondantemente sufficienti rispetto alle previsioni demografiche del piano (vd tab. 50 pag. 107 e seg. della relazione al PUC vigente); il secondo è riconducibile alla considerazione che fra le zone S3 questa risulta inserita con riconferma del vincolo e non nella disponibilità dell'amministrazione. Per quest'area i proprietari ebbero a presentare ricorso nante al TAR Sardegna tendente al riconoscimento di indennizzo per reiterato vincolo. Tenuto conto che non è nei programmi dell'Ente l'acquisizione a titolo oneroso di nuove aree per servizi, venne già avviata una trattativa con i privati per il ritiro del ricorso con l'impegno dell'Amministrazione a rivedere la destinazione dell'area. L'accordo concluso è stato appunto quello di riclassificare l'area in zona B e contestuale cessione dei privati di una quota del 10% che sarà destinata a viabilità pubblica.

10. RETTIFICHE CARTOGRAFICHE

Oltre a quanto sopra esposto vengono apportati alcuni lievi aggiustamenti alla cartografia per sanare alcuni errori che all'atto delle verifiche non vennero rilevati. In particolare si tratta dei seguenti reliquari:

- Area piano di zona Sant'Antonio da viabilità a zona servizi;
- Area in via Bordighera da zona B a servizi;
- Area in via Cavallera da viabilità a zona B.

Alla presente relazione sono allegate il calcolo delle nuove superfici di variante, dove sono messe in evidenza le differenze di superficie riscontrate in questa fase di studio.

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

**CRONISTORIA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL
COMUNE DI SERRENTI**

Nella tabella sottostante vengono riportati dati essenziali relativi al P.di F. del comune di Serrenti e delle successive varianti, approvati dalla R.A.S..

Atti di Approvazione P. Di F., P.U.C. e Varianti

ATTI DI APPROVAZIONE P. DI F. E VARIANTI			
(Fonte: Uffici comunali di segreteria e tecnico)			
	ATTO AMMINISTRATIVO	DATA	TIPO E NUMERO
1	1° Programma di Fabbricazione di Serrenti		
1.1	Adozione Regolamento Edilizio con annesso P. di F.	30/12/1969	Delibera C.C. N°38
1.2	Adozione successiva con modifiche e integrazioni	20/12/1971	Delibera C.C. N°34
1.3	Approvazione definitiva R.A.S	24/05/1972	D.P.G.R. N°108
2	1° Variante al P.di F.		
2.1	Variante al R.E. e P. di F.: nuova delimitazione delle zone industriale, della zona destinata a ricovero bestiame, ampliamento della zona B e riduzione della zona di rispetto cimiteriale	24/11/1972	Delibera C.C. N°29
2.2	Approvazione variante R.A.S	25/10/1973	D.P.G.R. N°175
3	2° Variante al P.di F.		
3.1	Esclusione per le zone di completamento dell'obbligo dello studio di lottizzazione	30/03/1976	Delibera C.C. N°3
3.2	Approvazione variante R.A.S	27/10/1976	D.P.G.R. N°300
4	3° Variante al P.di F.		
4.1	Variante al Regolamento Edilizio	30/03/1978	Delibera C.C. N°5
4.2	Integrazioni alla variante sopra, per adeguarla al D.P.G.R. N°943-271 del 1/8/1978 (decreto Soddu)	08/12/1978	Delibera C.C. N°60
4.3	Approvazione variante R.A.S con integrazioni riguardo: - rispetto prescrizioni della L. N°1089/39 e successive modifiche per la salvaguardia dei documenti e beni culturali rinvenuti - applicazione della L.373/76 recante norme per il contenimento dei consumi energetici. Definizione del comune di Serrenti nella fascia IIIA, appartenente alla zona climatica C (D.P.G.R. N°59/78 e fissazione dei parametri tecnici relativi: gradi giorno, etc	13/02/1979	A.E.L.F.U. N°94/U
4.4	Recepimento modifiche apportate col A.E.L.F.U. N°94/U del 13/02/79 e per la zona agricola riconferma per le residenze dell'indice di 0.03 mc/mq, contro lo 0.01 mc/mq imposto dal decreto suddetto.	02/04/1979	Delibera C.C. N°21
5	4° Variante al P.di F.		
5.1	Variante al R.E. e Norme di Attuazione	17/05/1982	Delibera C.C. N°30

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

5.2	Approvazione variante R.A.S con integrazioni riguardo: - per le zone di verde pubblico attrezzato l'indice territoriale sia mantenuto 0.3mc/mq	30/07/1982	A.E.L.F.U. N°1301/U
5.3	Approvazione definitiva variante e integrazioni d'ufficio introdotte dalla R.A.S con decreto A.E.L.F.U. N°1301/U	06/05/1983	A.E.L.F.U. N°823/U
6	5° Variante al P.di F.		
6.1	Variante al P. di F. per l'individuazione dell'area per la costruzione di un edificio postale antirapina	24/02/1984	Delibera C.C. N°11
6.2	Approvazione variante R.A.S	28/06/1984	A.E.L.F.U. N°913/U
7	6° Variante al P.di F.		
7.1	Variante al P. di F. per lo spostamento della zona C a 20 metri dalla S.S.131	05/07/1984	Delibera C.C. N°39
7.2	Approvazione variante R.A.S	08/03/1985	A.E.L.F.U. N°259/U
8	7° Variante al P.di F.		
8.1	Variante al P. di F. per la realizzazione della piazza Via Torino-Toscanini	10/02/1989	Delibera C.C. N°11
8.2	Approvazione variante R.A.S	29/11/1989	A.E.L.F.U. N°1406/U
9	8° Variante al P.di F.		
9.1	Variante al P. di F. "Modifiche di destinazione di alcune aree per servizi S in centro storico: Piazza chiesa, piazza S.Barbara, piazza S.Giacomo, Piazza V.Sassari, area antistante cimitero."	13/03/1995	Delibera C.C. N°07
9.2	Approvazione variante CO.RE.CO	09/05/1995	Seduta del CO.RE.CO
9.3	Adozione definitiva	29/09/1995	Delibera C.C. N°64
9.4	Riapprovazione variante CO.RE.CO	16/11/1995	Seduta del CO.RE.CO
10	9° Variante al P.di F.		
10.1	Variante al P. di F. per la riduzione della zona industriale di Villa Santa e la creazione della zona Industriale di Pauli Onigus e agroindustriale Ed .	30/10/2000	Delibera C.C. N°64
10.2	Approvazione variante CO.RE.CO Prot.N°0039	20/11/2000	Seduta del CO.RE.CO
10.3	Adozione definitiva C.C.	25/05/2001	Delibera C.C. N°31
11	11° Variante al P.di F.		
11.1	Variante al P. di F. in adeguamento parziale alle direttive regionali delle zone agricole di cui al D.P.G.R. N°228 del 03.08.1994	01/03/2000	Delibera C.C. N°16
11.2	Adozione definitiva C.C.	30/10/2000	Delibera C.C. N°63
11.3	Approvazione definitiva CO.RE.CO Prot.N°6907	23/11/2000	Seduta del CO.RE.CO
12	12° Variante al P.di F.		
12.1	Variante al P. di F. alla zona H di rispetto cimiteriale, alla zona C di espansione residenziale e modifica all'art.40 del R.E. e N. di A.	08/11/2001	Delibera C.C. N°60
12.2	Adozione definitiva C.C.	24/06/2002	Delibera C.C. N°31
13	Piano Urbanistico Comunale		
13.1	Adozione	08.11.2002	Delibera del C.C. 57
13.2	Approvazione definitiva	22.12.2003	Delibera del C.C. n° 73

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

13.3	Entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS n° 20 del 5.07.2004 dell'avviso di avvenuta esecutività della delibera del Consiglio Comunale n° 73 del 22.12.2003 inerente la sua approvazione definitiva.	08/04/2004	Delibera del C.C. n° 8
------	---	------------	------------------------

PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE

Nella *tabella* sono riportati, per zona omogenea, i piani attuativi approvati.

Atti di Approvazione dei Piani Attuativi

ATTI DI APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI			
(Fonte: Uffici comunali di segreteria e tecnico)			
	ATTO AMMINISTRATIVO	DATA	TIPO E NUMERO
1	PIANO DI ZONA P.E.E.P. "RIU CARDAXIU"		
1.1	Scelta delle aree e approvazione del piano di zona per l'edilizia economica e popolare di Riu Cardaxiu	20/12/1971	Delibera C.C. N°35
1.2	Approvazione del piano di zona per E.E.P. "Riu Cardaxiu"	12/07/1974	Delibera C.C. N°12
1.3	Approvazione R.A.S	25/09/1975	D.P.G.R. N°290
1.4	Pubblicazione BURAS	06/10/1975	Pubblicazione
2	PIANO DI ZONA P.E.E.P. "S.ANTONIO"		
2.1	Scelta delle aree e approvazione del piano di zona per l'edilizia economica e popolare di S.Antonio	21/04/1980	Delibera C.C. N°28
2.3	Approvazione R.A.S	10/02/1981	A.E.L.F.U. N°145/U
3	PIANO PARTICOLAREGGIATO N.1 ZONA C		
3.1	Approvazione del piano particolareggiato in zona C: N°1 tra via Lenin e ingresso sud	05/07/1984	Delibera C.C. N°40
3.2	Approvazione R.A.S	31/05/1985	A.E.L.F.U. N°669/U
4	PIANO PARTICOLAREGGIATO N.2 ZONA C		
4.1	Approvazione del piano particolareggiato in zona C: N°2 tra via Lenin e via Rinascita	05/07/1984	Delibera C.C. N°41
4.2	Approvazione R.A.S	31/05/1985	A.E.L.F.U. N°666/U
5	LOTTIZZAZIONE IN ZONA C P.P. N°1: "SA TUMBA"		
5.1	Adozione piano di lottizzazione in località SA TUMBA	09/12/1983	Delibera C.C. N°105
5.3	Approvazione R.A.S	26/06/1985	A.E.L.F.U. N°912/U
6	LOTTIZZAZIONE IN ZONA C P.P. N°1: "BOERO"		
6.1	Adozione piano di lottizzazione Boero, Corda e più	27/09/1996	Delibera C.C. N°49
6.2	Approvazione CO.CI.CO	15/11/1996	CO.CI.CO
6.3	Approvazione definitiva	09/04/1977	C.C.
6.4	Approvazione CO.CI.CO N°03889/01/97	03/06/1977	CO.CI.CO
7	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D: "CORRIAS RAIMONDO"		

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

7.1	Adozione piano di lottizzazione in zona D Villassanta di proprietà Corrias Raimondo	21/02/1994	Delibera C.C. N°14
7.2	Approvazione CO.CI.CO	23/02/1995	CO.CI.CO
7.3	Approvazione in via definitiva del piano della lottizzazione Corrias R.	30/01/1995	Delibera C.C. N°1 CO.CI.CO Prot.N°01646
8	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D: "TOURIST MARKET"		
8.1	Adozione piano di lottizzazione in zona D Vilassanta di proprietà Tourist Market	31/05/1995	Delibera C.C. N°33
8.2	Approvazione in via definitiva del piano della lottizzazione T.M.	30/11/1995	Delibera C.C. N°103
9	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D: "CENTRAL-VILCO"		
9.1	Adozione piano di lottizzazione in zona D Vilassanta di proprietà Central-Vilco	11/10/1996	Delibera C.C. N°62
9.2	Approvazione CO.CI.CO	23/09/1997	CO.CI.CO
9.3	Approvazione in via definitiva del piano della lottizzazione Central Vilco	24/07/1997	Delibera C.C. N°54
10	PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO		
10.1	Approvazione piano particolareggiato del centro storico	24/03/1998	Delibera C.C. N°24
11	LOTTIZZAZIONE IN ZONA C : "MONTE CRASTU"		
11.1	Adozione piano di lottizzazione	09/02/1998 22/05/1998	Delibera C.C. N° 5 Delibera C.C. N° 44
11.2	Approvazione definitiva	30/11/1998	Delibera C.C. N° 102
12	VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE "SA TUMBA" PER MODIFICA TIPOLOGIA EDILIZIA		
12.1	Approvazione	04/05/1998	Delibera C.C. N° 31
13	VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLA LOTTIZZAZIONE "BOERO - CORDA" E PIU'		
13.1	Approvazione	30/11/1999	Delibera C.C. N° 70
14	LOTTIZZAZIONE IN ZONA C : "PISU E PIU'"		
14.1	Adozione piano di lottizzazione	28/02/2000	Delibera C.C. n° 14
14.2	Approvazione definitiva	27/03/2001	Delibera C.C. N° 26
15	LOTTIZZAZIONE IN ZONA C : "LECIS E PIU'"		
15.1	Adozione piano di lottizzazione	28/02/2000	Delibera C.C. N°14
15.2	Approvazione definitiva	05/07/2000	Delibera C.C. N° 38
16	VARIANTE NON SOSTANZIALE N° 2 ALLA LOTTIZZAZIONE "SA TUMBA"		
16.1	Approvazione	19/07/2002	Delibera C.C. N° 35
17	VARIANTE NON SOSTANZIALE N° 2 ALLA LOTTIZZAZIONE "BOERO - CORDA" E PIU'		
17.1	Approvazione	19/07/2002	Delibera C.C. N° 38
18	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D -PISANO e Più		
18.1	Adozione	23/07/2003	Delibera C.C. N° 49

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

18.2	Approvazione definitiva	28/05/2005	Delibera C.C. N° 24
19	VARIANTE ALLA LOTTIZZAZIONE TOURIST MARCHET – ZONA INDUSTRIALE VILLASANTA		
19.1	Adozione	08/04/2004	Delibera C.C. N° 9
19.2	Approvazione definitiva	08/07/2004	Delibera C.C. N° 19
20	SECONDA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO		
20.1	Adozione	06/04/2005	Delibera C.C. N° 13
20.2	Approvazione definitiva	03/08/2005	Delibera C.C. N° 35
21	VARIANTE NON SOSTANZIALE N° 1 ALLA LOTTIZZAZIONE IN ZONA C DI ESPANSIONE: “PISU E PIU”		
21.1	Approvazione	03/08/2005	Delibera C.C. N° 34
22	VARIANTE NON SOSTANZIALE N° 2 ALLA LOTTIZZAZIONE IN ZONA C DI ESPANSIONE: “LECIS E PIU’		
22.1	Approvazione	27/06/2007	Delibera C.C. N°25
23	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D –VILLASANTA: Comparto OVEST		
23.1	Adozione	02/12/2008	Delibera CC. N° 50
23.2	Approvazione definitiva	31/03/2009	Delibera C.C. N° 12
24	TERZA VARIANTE NON SOSTANZIALE ALLA LOTTIZZAZIONE IN ZONA C DI ESPANSIONE: “PISU E PIU’		
24.1	Approvazione	31/03/2009	Delibera C.C. N° 5
25	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D – SERREA PULIXI		
25.1	Adozione	30/11/2009	Delibera C.C. N° 35
25.2	Approvazione definitiva	24/03/2010	Delibera C.C.N° 6
26	VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO		
26.1	Adozione	29/03/2010	Delibera C.C. N° 11
26.2	Approvazione definitiva	30/07/2010	Delibera C.C. N° 31
27	VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI ZONA S.ANTONIO – VARIANTE PLANOVOLUMENTRICO AL LOTTO D3		
27.1	approvazione	08/11/2010	Delibera C.C. N° 44
28	LOTTIZZAZIONE IN ZONA D INDUSTRIALE “SU PESU”		
28.1	Adozione	27/01/2011	Delibera C.C. N° 4
29	VARINATE NON SOSTANZIALE DELLA LOTTIZZAZIONE CENTRAL-VILCO IN ZONA D1-INDUSTRIALE LOCALITA’ VILLASANTA		
29.1	Approvazione	27/01/2011	Delibera C.C. N° 5

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1.1 OBIETTIVI

L'obiettivo prioritario che il Piano Urbanistico Comunale propone è quello di assicurare un corretto sviluppo edilizio e di consentire nel territorio la promozione di iniziative di sviluppo economico da parte dei privati nel rispetto dell'ambiente e del patrimonio edilizio ed archeologico.

Così come già enunciato nella prima stesura del PUC, si considerano come obiettivi prioritari:

- ❑ *l'occupazione;*
- ❑ *la salvaguardia del Centro storico e in particolare della principale peculiarità presente "Portale in trachite di Serrenti";*
- ❑ *la salvaguardia del patrimonio archeologico e naturalistico;*
- ❑ *lo sviluppo della zona agricola;*
- ❑ *lo sviluppo della zona industriale-artigianale e commerciale;*
- ❑ *la creazione di aree a servizio delle aziende che operano nel settore dell'autotrasporto e con mezzi pesanti.*

Anche con la recente approvazione della variante generale al Piano Particolareggiato del Centro Storico è stato possibile finora pervenire ad un buon recupero delle vecchie abitazioni, creando occupazione nel settore edilizio fortemente penalizzato dalla recente crisi edilizia. I risultati del recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, sono evidenti e costituiscono la premessa anche per una attrazione turistica.

Numerose sono le case ancora da recuperare e, pertanto, se si vuole un completo recupero del patrimonio edilizio in un'area completamente urbanizzata, sarà necessario porre in atto iniziative di stimolo verso i privati. Le attività finora svolte con i finanziamenti regionali di settore hanno consentito un ulteriore impulso alle attività di recupero.

La salvaguardia del patrimonio edilizio originario, del patrimonio archeologico, e di quello naturalistico deve intendersi obiettivo fondamentale di questo Piano, non soltanto per l'aspetto culturale della salvaguardia, ma perché sono occasioni per l'occupazione, sia nel settore edilizio che in quello turistico.

Per lo sviluppo della zona agricola si tenta di valorizzare le vocazioni produttive delle aziende agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio, nonché incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali. A tale scopo gli indici da applicare, ad uso edificatorio residenziale ed agricolo, sono in sostanza quelli previsti dalla normativa vigente, nelle aree effettivamente produttive. Viene mantenuta la previsione della zona Ed, lungo la strada provinciale Serrenti-Samassi, come fulcro e riferimento nella valida realtà dell'azienda agro-industriale della Cooperativa Sorgente.

Per promuovere nuovi posti di lavoro, anche questa variante al P.U.C. punta molto sulla *riqualificazione* della zona D (artigianale-industriale e commerciale) nel suo complesso.

Si procede altresì a proporre un ampliamento della superficie complessiva della zona D nel perseguire il fine di favorirne il pieno utilizzo e valorizzazione in risposta alle effettive esigenze delle aziende artigianali, industriali e commerciali che operano nel territorio, mettendo a disposizione le aree dove servono e con le destinazioni più adatte e dismettendo quelle dove non c'è richiesta, spesso per reali difficoltà di utilizzo.

In particolare si prevede:

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

- Una lieve riduzione della zona industriale di Villasanta D1, in adeguamento alle superfici espropriate dalla ANAS per i lavori di adeguamento della SS 131;
- stesso discorso vale per la zona D2a,D2b, D3 e D4.

Mentre sono compati di nuova individuazione e perimentrazione le aree in zona D-Industriale D5 necessarie al fine di dare atto con specifica normativa di attuazione dovuta alla presenza di aree di cava., dotate di regolare autorizzazione allo svolgimento dell'attività estrattiva con apposito decreto dell'Assessorato Regionale dell'Industria.

1.2 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.U.C.

La variante al P.U.C. di Serrenti comprende i seguenti elaborati:

- 0.1- RELAZIONE**
- 0.2- NORME DI ATTUAZIONE**
- 0.3- REGOLAMENTO EDILIZIO**
- 0.4- TABELLA PARAMETRICA**
- A.1- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: GEOLOGIA, MORFOLOGIA, BACINI IDROGRAFICI, SCHEMI IDRICI, UNITÀ IDROGEOLOGICHE, EMERGENZE IDRAULICHE, GIACIMENTI DI CAVA, AREE MINERARIE DISMESSE, E SUSCETTIVITÀ D'USO DEI SUOLI AI FINI EDIFICATORI**
SCALA 1:10.000
- A.2- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: ACCLIVITÀ**
SCALA 1:10.000
- A.3- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: VEGETAZIONE ED USO DEL SUOLO**
SCALA 1:10.000
- A.4- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: UNITÀ DI PAESAGGIO, GEOPEDOLOGIA E SUSCETTIVITÀ D'USO**
SCALA 1:10.000
- A.5- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: EMERGENZE ARCHEOLOGICHE E BENI AMBIENTALI**
SCALA 1:10.000
- A.6- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: SERVITÙ MILITARI E DA ELETTRODOTTO**
SCALA 1:10.000
- A.7- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: GIACIMENTI DI CAVA E ATTIVITÀ MINERARIE**
SCALA 1:10.000
- B.1- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE**
SCALA 1:10.000
- B.2a- ZONIZZAZIONE DEL CENTRO ABITATO**
SCALA 1: 2.000
- B.2b- ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI VILLASSANTA**
SCALA 1: 2.000
- B.2c- ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI PAULI ONIGUS E DELLA ZONA AGROINDUSTRIALE**
SCALA 1: 2.000
- B.3- SOTTOZONIZZAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA**
SCALA 1:10.000
- B.4- SUPERFICI DELLE ZONE**
SCALA 1: 5.000
- B.5- PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO**
SCALA 1: 1.000
- B.6- DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.L. N°285/92)**
SCALA 1: 2.000
- B.7- RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE: TERRITORIO**
SCALA 1:10.000
- B.8- RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE:CENTRO ABITATO**
SCALA 1: 2.000
- B.9- INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI E COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO**
SCALA 1: 2.000
- C.1- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE: QUADRO D'UNIONE (CATASTALE)**
SCALA 1:10.000
- C.1a- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA NORD-EST**
SCALA 1: 4.000
- C.1b- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA NORD-OVEST**
SCALA 1: 4.000
- C.1c- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA CENTRO-EST**
SCALA 1: 4.000
- C.1d- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA CENTRO -OVEST**
SCALA 1: 4.000
- C.1e- ZONIZZAZIONE DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (CATASTALE): ZONA SUD**
SCALA 1: 4.000
- C.2a- ZONIZZAZIONE DEL CENTRO ABITATO (CATASTALE)**
SCALA 1: 2.000
- C.2b- ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI VILLASSANTA (CATASTALE)**
SCALA 1: 2.000

C.2c- ZONIZZAZIONE DELLA ZONA INDUSTRIALE DI PAULI ONIGUS E DELLA ZONA AGROINDUSTRIALE (CATASTALE) SCALA 1: 2.000

C.3- SOTTOZONIZZAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA(CATASTALE) SCALA 1:10.000

L'intero territorio comunale, riportato nella tav. B1, B2a/b/c e sul catastale nelle tavole C1, C1a/b/c/d/e e C2a/b/c, è stato diviso in zone territoriali omogenee ai sensi dell'art.3 del Decreto Assessoriale EE.F.U. n° 2266/U.

Vediamo in dettaglio le proposte del PUC per le zone omogenee previste.

1.2.1 Zona E Agricola

Restano valide le previsioni del PUC vigente nel quale il territorio agrario è suddiviso in quattro sotto-zone omogenee principali: E1, E2, E5 ed E_D.

L'individuazione delle sottozone agricole è stata realizzata in ottemperanza alle Direttive sulle zone agricole (D.P.G.R. 228/94). Le informazioni di base sono state rilevate dalla lettura dei tematismi realizzati per il P.U.C., perciò si basa sullo stato di fatto e sulla potenzialità dei terreni del territorio comunale.

Per la suddivisione della zona agricola in sottozone sono state utilizzate le informazioni raccolte nello studio agropedologico ed è stata compiuta una discriminazione, sulla base della suscettività dei suoli per uso agricolo, fra aree utilizzabili ed aree non utilizzabili per tale scopo. Le aree a maggior degrado e instabilità ambientale sono raggruppate in E5 mentre in E2 sono presenti le aree a maggiore stabilità ambientale o che in ogni modo danno la possibilità di sfruttamento agricolo, infine in E1 trovano posto le aree caratterizzate da una particolare propensione allo sfruttamento agricolo, per produzione tipica e specializzata. La zona E_D è stata individuata per permettere, oltre agli interventi già consentiti per le zone agricole, anche gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale (vedi variante P.d.F. approvata CORECO Prot.N°003926/045/2000 del 20-11-2000). La zona E_D presenta una superficie di 334.511 mq.

Sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

La sottozona E1 riunisce aree contigue in cui sono presenti le colture della vite e/o dell'olivo oppure aree che possiedono una spiccata potenzialità per queste colture. È opportuno conservare la vocazione di queste aree favorendo la scelta di queste colture, limitando la destinazione ad altri usi ed evitando gli interventi che portano alla degradazione e alla diminuzione di fertilità del suolo.

Sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Questa sottozona racchiude i terreni nei quali è possibile attuare una qualsiasi forma di attività agricola. La maggior parte di questi terreni rientra nelle classi di suscettività per uso agricolo S2 e S3.

In questa sottozona sono presenti terreni in cui si praticano colture erbacee sia in asciutto sia in irriguo ed anche terreni con colture tipiche e specializzate che non soddisfano le condizioni di potenzialità agronomica, ampiezza e continuità territoriale previste per la

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

sottozona E1. In queste aree è auspicabile praticare tecniche di agricoltura ecocompatibile (biologica o integrata).

Sottozona E5: aree marginali per attività agricola, non presentano suscettività di utilizzo agrario per le caratteristiche pedoagronomiche o per l'elevato valore paesaggistico nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Sottozona E_D: aree idonee, oltre agli interventi già consentiti per le zone agricole, anche gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale.

1) Nelle zone E1, E2, E5 ed E_D sono ammesse le seguenti costruzioni:

- a) residenze strettamente connesse alle attività agricole;
- b) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- c) fabbricati per agriturismo;
- d) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- e) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale;
- f) punti di ristoro;
- g) impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili.

2) Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- a) per le residenze: 0,03 mc/mq nella zona E1, E2, 0,02 mc/mq nella zona E5, vietate nella zona E_d,
- b) per i fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali: 0,10 mc/mq. Nel caso di impianti con volumi superiori a 3000 mc, o con un numero di addetti superiore a 20 unità, o con un numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie) è possibile applicare un indice superiore a 0.10 mc/mq nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica N°2266/U del 20/12/83
- c) per i fabbricati per agriturismo: vedi dettaglio norme di attuazione;
- d) per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali: 0,01 mc/mq;
- e) per le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale: 0,10 mc/mq;
- f) Punti di ristoro: 0,01 mc/mq, incrementabile a 0,10 mc/mq ;
- g) Impianti di interesse pubblico quali cabine Enel, centrali telefoniche e simili: 1,00 mc/mq.

3) Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.

4) per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 1,00.

1.2.2 ZONA H DI SALVAGUARDIA

Restano valide le previsioni del PUC vigente e comprende:

Zona H: Cimiteriale

Dove è consentita solo l'edificazione di fabbricati a carattere funerario ed il parcheggio al servizio cimiteriale.

È previsto un indice di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq.

Per i fabbricati esistenti che ricadono nella fascia di rispetto cimiteriale, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'art.18.1 delle Norme di Attuazione, a cui si rimanda.

Le zone H sono individuate nella TavA.5, Tav.6, Tav.B.1, Tav B2a/b/c, Tav. B3 Tav.C.1, Tav.C1a-b-c-d-e e Tav.C2a/b/c.

1.2.3 ZONA G SERVIZI GENERALI

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale ed è divisa in tre sottozone:

Sottozona G1: interessa la realizzazione di edifici di carattere funerario, suddivisa in G1a e G1b,;

Sottozona G2: interessa la zona attiva dell'impianto militare dell'Aeronautica a Monte Mannu G2 (Superficie territoriale complessiva di 346.973 mq).

Sottozona G3: interessa parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale: comunale e sovracomunale così ripartita:

- Una prima zona G3a è ubicata lungo la S.S. 131 con ingresso dalla strada Serrenti-Samassi, già utilizzata da tempo per riparazione gomme, deposito e riparazione mezzi pesanti, con utenza a livello comunale e sovracomunale.
- Una seconda zona G3b utilizzata per una centrale di telecomunicazione Telecom, ubicata in Via Papa Giovanni XXIII.
- Una terza zona G3c1-2 è interessata da n.2 distributori di carburante, ubicate a cavallo tra la Via Nazionale e la S.S.131.
- Una quarta zona G3d è utilizzata dal Consorzio Agrario, ubicato in Via Nazionale.

1.2.4 ZONA D ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

Come già indicato nella prima stesura del PUC, le zone industriali sono uno dei punti salienti della programmazione urbanistica, essendo finalizzata alla promozione di nuovi posti di lavoro, tenuto conto che ci sono numerose richieste di imprenditori non solo di Serrenti, ma anche della Marmilla e del Campidano di Cagliari, che vorrebbero realizzare iniziative commerciali o industriali, anche per la posizione favorevole delle zone interessate, tutte adiacenti alla S.S. 131 e ben servite dalla viabilità di accesso dalla stessa arteria e dalle strade provinciali Serrenti-Samassi e Serrenti-Serramanna.

Detta zona comprende:

- a) un'area della zona industriale pluricomunale di Villasanta D1, che interessa anche i comuni di Samassi, Furtei e Sanluri,;

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

- b) un'area della zona industriale di Serra Pulixi D2a/b/c, in adiacenza alla zona nord dell'abitato; per queste non si prevede alcuna variazione significativa della superficie complessiva se non l'adeguamento a seguito delle effettive superfici di intervento e degli espropri ANAS.
- c) una terza zona industriale di Pauli Onigus D3, ubicata nelle vicinanze dell'abitato, esattamente a cavallo tra i due cavalcavia sulle strade provinciali per Samassi e per Serramanna a ridosso della 131. La superficie della zona D3 di Pauli Onigus prevede una superficie lievente inferiore a seguito dell'esproprio ANAS;
- d) una quarta zona industriale D4 all'ingresso Sud, ubicata a ridosso della strada di servizio ANAS e a cavallo della strada vecchia per Cagliari. Il comparto è stato ridefinito conseguentemente alla manifestata indisponibilità di alcuni proprietari per l'avvio del piano attrattivo.
- e) Infine le zone industriali servizio delle attività di cava D5.

Complessivamente rispetto al vigente PUC si ha un incremento della superficie complessiva della zona industriale di circa 360.591 mq, che infatti passa da mq 1.151.932 a mq 1.512.523.

Attualmente la zona D è dotata di diversi piani attuativi d'iniziativa privata e nessuno d'iniziativa pubblica (P.I.P.).

1.2.5 CENTRO ABITATO

Il dimensionamento del PUC vigente prevede un incremento demografico tale da far supporre che a Serrenti nel 2020 la popolazione residente sarà di 6023 unità. Alla data odierna e rispetto alla data di approvazione del piano si registra una diminuzione della popolazione.

Pertanto, tenuto conto che uno degli obiettivi prioritari è il rilancio del Centro storico ed il completo sfruttamento della zona B, la variante in esame non prevede ampliamenti della superficie complessiva della zona C di espansione, che del resto non sono assolutamente necessarie e devierebbero le risorse e gli investimenti in urbanizzazioni inutili e controproducenti, tenuto conto degli obiettivi prioritari.

Vediamo nel dettaglio quanto previsto per le diverse zone.

ZONA A

È disciplinata dal Piano particolareggiato vigente dal 1998. Da ultimo si è provveduto all'approvazione della prima variante generale in data 30.07.2010. I risultati del recupero cominciano ad essere apprezzabili. Viene riconfermata in pieno la perimetrazione vigente. La correttezza della scelta è confermata dai numerosi interventi di recupero in atto, che grazie anche ai finanziamenti regionali, sta portando e porterà sempre di più ad una maggiore vitalità di queste aree.

ZONA B

La variazione importante proposta per la zona B in questa prima variante al PUC è quella riferita alla riclassificazione della zona S3.21 di mq 1.734 sita nella via Brodoloni. Questa modifica oltre che per le ragioni esposte in premessa (reiterazione del vincolo non

giustificato), assolve pienamente a quanto disposto dall'articolo 3 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983. La verifica è svolta su una superficie di comparto pari a mq 8.251, includendo dodici lotti urbani; per tale comparto la volumetria realizzabile è pari a mc 24.753 (8.251*3). Essendo il comparto pressoché definito, risulta una volumetria edificata pari a mc 9.289. Dall'analisi risulta che per il comparto in esame esiste una edificazione pari al 37,53% di quella realizzabile.

Altre variazioni per la zona B interessano errori cartografici e definizione di viabilità consolidata.

Nelle zone A e B è inoltre fatto obbligo di rispettare le sequenze dinamiche delle architetture caratterizzanti l'ambiente urbano complessivo, per cui, in caso di nuova costruzione o ricostruzione, la stessa dovrà rispettare le tipologie delle costruzioni contigue, quando queste risultino possedere quelle caratteristiche qualificanti tipiche delle architetture locali (portali, coperture, ecc.). In questi casi dovranno anche essere rispettati gli allineamenti consolidati originari.

ZONA C

Tutti i comparti della zona C1 (C1a/b/c/d/e) sono stati interessati da piani attuativi approvati e completati, mentre i comparti della zona C2 (C2a/b/c) non sono ancora disciplinati da piano attuativo. I proprietari della C2b hanno manifestato intenzione di procedere nell'avvio del piano di lottizzazione; mentre per le restanti C2a e C2c solo alcuni proprietari delle zone risulta che abbiamo manifestato volontà di procedere.

Si prevede una riduzione delle zone C lungo la direttrice della S.S. 131 nella fascia utilizzata dalla strada di servizio proposta dall'ANAS a seguito degli espropri già eseguiti ed una riduzione delle zone C2a e C2c non ancora oggetto di intervento.

Conseguentemente a queste riduzioni che come già riportato in precedenza sono determinate in mq 49.772, si prevede la individuazione di due nuove zone C ed altro accorpamento con zona C esistente:

- la prima di mq 13.220 ubicato tra le vie Funtana Sa Bia e Macomer;
- la seconda di mq 30.065 situata nel prolungamento della via Togliatti;
- accorpate alla zona C2b e contestuale riclassificazione la zona S1.6 in zona C di mq 5.391.

Complessivamente dal conteggio risulta una riduzione delle aree ricadenti in zona C del PUC vigente rispetto alla variante in esame di mq 1.194.

Conseguentemente la zona C proposta presenta una superficie totale di 264.292 mq, contro una superficie della zona C del vigente PUC di 265.486 mq.

1.2.6 FASCE DI RISPETTO

Fascia Paesaggistica e ambientale

È relativa alle zone più interessanti dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. Comprende le zone individuate dalla Regione Sardegna come Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) di Monte Ladu e Monte Mannu, i fiumi e le relative ripe per una fascia di 150 metri individuati dal D. M. 21/09/1984 (Galasso) di Flumini Mannu e Riu Perda Sueus-Cannedu .

Il recupero delle aree interessate dai Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) costituirà uno dei maggiori centri di attrazione di un possibile itinerario turistico ambientale-culturale della zona, insieme al Centro storico di Serrenti con le sue tipiche e tradizionali case in pietra "Trachite di Serrenti" e le sue innumerevoli emergenze archeologiche. Inoltre con l'avvio di un modello di sviluppo sostenibile in ambito agricolo si potrà garantire la protezione di queste

aree dalla degradazione e limitare gli effetti negativi delle attuali tecniche colturali sull'ambiente.

Gli habitat presenti in queste aree possono essere considerati percorsi substeppici di graminacee e piante annue (90%) e arbusteti termomediterranei e presteppici (10 %).

La specie vegetale più diffusa risulta essere l'Ampelodesma tenax. Particolarmente caratteristici del paesaggio vegetale dominato dal colle di Monte Mannu risultano gli asfodeli, i ranuncoli, le orchidee selvatiche, i crochi, nonché tutte le essenze tipiche della "macchia mediterranea".

A seguito dell'approvazione definitiva del Piano di Gestione, avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 26.04.2007, è stata individuata esattamente la perimetrazione. Con la proposta di variante si riportano nella cartografia gli esatti confini del perimetro del SIC.

Fascia di rispetto Archeologico

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica sono state individuate in questa fascia tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile (vedi Tav. A.5-ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: EMERGENZE ARCHEOLOGICHE E BENI AMBIENTALI e Tav.C1a-b-c-d-e e Tav.C2a/b/c).

Nell'agro è previsto un vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei metri 100, 150 o 250 metri dalle emergenze archeologiche o come perimetrazione concordata con la Soprintendenza ai Beni Archeologici di Cagliari.

Fascia di rispetto Militare

Interessa le parti di territorio assoggettate dal Ministero al vincolo sulla zona militare dell'Aeronautica ai piedi di Monti Mannu (vedi Tav.A.6-ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: SERVITÙ MILITARI E DA ELETTRDOTTO e Tav.C1a-b-c-d-e).

Fascia di rispetto intorno agli Agglomerati Urbani

Interessa una fascia attorno all'abitato, delimitata dalla strada di circonvallazione a monte o con larghezza di oltre 100 metri dall'abitato. Lo scopo di questa sottozona è quello di non precludere, per il futuro, l'eventuale espansione dell'abitato verso la direttrice Nord-Est. Tale prospettiva, non è prevista nei prossimi 20 anni, potrebbe esserlo in futuro in caso di una ripresa della crescita demografica. In tale sottozona è permesso solo l'agricoltura; è vietato qualsiasi intervento edificatorio ad eccezione di un locale appoggio di altezza massima m.3,50 e superficie lorda mq 20, previa verifica dell'indice fondiario 0,10 mc/mq e della superficie minima di 1 ha. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di completamento di strutture esistenti, come definito all'art.18 delle Norme di Attuazione del presente P.U.C..

Fascia di rispetto da Elettrodotto

Interessa le parti di territorio sotto le linee di distribuzione elettrica primaria (linee Alta Tensione o di III categoria) per una fascia di larghezza 18+18 metri, come imposto dalla normativa vigente (vedi Tav.A.6-ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL TERRITORIO COMUNALE, TEMATISMI: SERVITÙ MILITARI E DA ELETTRDOTTO e Tav.C1a-b-c-d-e e Tav.C2a/b/c).

Fascia di rispetto Stradale

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada. Nelle tavole grafiche è indicata la fascia di m.40 dalla SS.131, fatta eccezione per i tratti prospettanti le zone omogenee C e D, dove la fascia di rispetto è portata a metri 20

Tutte le fasce di rispetto sono individuate nella Tav.A.5, Tav.6, Tav.B.1, Tav B2a/b/c, Tav. B3 Tav.C.1, Tav.C1a-b-c-d-e e Tav.C2a/b/c.

1.3 LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1.3.1 *Infrastrutture e servizi*

Il territorio di Serrenti è sufficientemente dotato delle principali infrastrutture e servizi.

- Nelle tavole B2a, C2a, B3 e B8 vengono individuate le infrastrutture ed i servizi esistenti e previsti all'interno dell'abitato di Serrenti;
- nella tavola B7 sono riportate le infrastrutture e le principali opere di urbanizzazione del territorio comunale;
- nella tavola B4 sono riportate le superfici di tutte le aree comprese quelle dei servizi.

1.3.2 *La viabilità esterna all'abitato*

Come risulta dalle tavole B2a, C2a e B7, il comune di Serrenti risulta ben collegato attraverso la Strada Statale N°131 e col capoluogo regionale (principale centro di attrazione e di gravitazione in assoluto), nonché con i principali centri della zona, forniti di servizi a carattere sovracomunale, vedi Sanluri, etc. Risulta poi servita da strade provinciali asfaltate per il collegamento con i comuni di Samassi e di Serramanna.

Carenti e non affidabili sono invece i collegamenti con i comuni limitrofi di Guasila e Samatzai. La strada Serrenti-Guasila, oramai classificata come strada provinciale, consentirà di colmare detta lacuna, consentendo un valido collegamento con i comuni dell'alta Marmilla e con tutto il territorio della Sardegna centro orientale. Stesso obiettivo dovrà essere perseguito per la strada Serrenti-Samatzei.

1.3.3 *La viabilità interna*

La struttura viaria del comune di Serrenti è impernata sulla struttura storica, che si basa su un primo asse nord-sud in direzione del capoluogo, individuato da via Roma (ex Via Cagliari) da una parte e da via S.Vitalia dall'altra ed un secondo asse sempre nord-sud in direzione del capoluogo, individuato dalla Via Nazionale (ex strada Maestra). Su questi due assi si sono intrecciati una serie di strade, quelle del primo nucleo, lungo Via Roma-Via S.Vitalia, con caratteristiche radiali con centro nella piazza chiesa (centro storico dell'abitato). Quasi tutte le strade si presentano in buone condizioni e non necessitano di particolari interventi di adeguamento.

La variante in esame, seguendo la logica della prima stesura del PUC, si limita a confermare la viabilità esistente, con piccole aggiunte o rettifiche per consentire l'utilizzo di lotti altrimenti non utilizzabili, nonché per porre rimedio a qualche piccolo errore cartografico precedente.

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

Si rimanda alla Tav.B8 “Rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie: centro abitato” per ogni altro dettaglio.

1.4 INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE

Restano valide le previsioni normative del PUC vigente alle quali si rimanda.

1.5 VERIFICA DEGLI STANDARD PER SERVIZI

Dall’esame della TAVOLA B4 “SUPERFICI DELLE ZONE” e tabelle seguenti, si può verificare che la dotazione minima per gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi è superiore a quella prevista dall’art.2 del DA.EE.LL.F.U. N°2266/U del 20/12/1983.

Nelle tabelle seguenti, si riportano le zone S per servizi generali attualmente disponibili per tutte le zone omogenee, raffrontate ai minimi ammessi dalla normativa regionale (12 mq/ab) per i comuni di classe III, calcolate sulla base della popolazione insediabile.

Il *minimo richiesto* si riferisce alla dotazione minima necessaria per soddisfare gli abitanti insediabili in queste zone, pari a 6023 abitanti. Questo dato è rinvenuto dallo studio dell’analisi di crescita demografica all’anno 2020 svolto in occasione della prima adozione del PUC.

Con *Stato dell’area vincolata* si intende se l’area è già disponibile o se in vece è ancora da acquisire ed in questo stato se si tratta di riconferma del vincolo o di nuovo vincolo. Tutte le zone S in zona C2 sono indicate con *Da lottizzare* perché queste aree sono ancora prive di strumento attuativo.

Si espongono nel dettaglio le diverse zone S.

Tabella Zone S1 Per Servizi Generali: ISTRUZIONE

S1 – ISTRUZIONE (min 4 mq/ab)							
NUMERO E IDENTIFICAZIONE	ZONA A	ZONA B	ZONA C	TOT A+B+C	Minimo Richiesto	Stato dell’area vincolata	
S1.1 SCUOLA ELEMENTARE V.ROMA	2.140					Disponibile	
S1.2 SCUOLA MATERNA V.FARA		4.045				Disponibile	
S1.3 SCUOLA ELEM. V.E.D'ARBOREA		5.553				Disponibile	
S1.4 SCUOLA MEDIA E TEATRO COMUNALE V.GRAMSCI		6.145				Disponibile	
S1.5 SCUOLA MATERNA ESMAS		3.911				Disponibile	
S1.7 IN ZONA Cpeep			7.496			Disponibile	

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

S1.8 IN ZONA C1			5.714			Disponibile
S1.9 IN ZONA C2			1.785			Da lottizzare
SOMMANO	2.140	19.645	14.995	36.789	24.092	

Tabella Zone S2 Per Servizi Generali: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

S2 - ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (min 2 mq/ab)							
NUMERO E	IDENTIFICAZIONE	ZONA A	ZONA B	ZONA C	TOT A+B+C	Minimo Richiesto	Stato dell'area vincolata
S2.1	CHIESA M.IMMACOLATA	995					Disponibile
S2.2	CHIESA S.GIACOMO	602					Disponibile
S2.3	CHIESA S.VITALIA	5.723					Disponibile
S2.4	MUNICIPIO	446					Disponibile
S2.5	UFFICIO PT	826					Disponibile
S2.6	EX CASERMA CARABINIERI	372					Disponibile
S2.7	AMBULATORIO ASL 6	389					Disponibile
S2.8	CHIESA S.ANTONIO	648					Disponibile
S2.9	MAGAZZINO COMUNALE V.Nazionale		973				Disponibile
S2.10	CASA PER L'ANZIANO		2.091				Disponibile
S2.11	MERCATO PIAZZA CHIESA	369					Disponibile
S2.12	CENTRO CULTURALE CASA CORDA	1.444					Disponibile
S2.13	IN ZONA CPEEP			2.279			Disponibile
S2.14	IN ZONA C1			4.176			Disponibile
S2.15	IN ZONA C2			892			Da lottizzare
SOMMANO		11.814	3.064	7.347	22.225	12.046	

Tabella Zone S3 Per Servizi Generali: SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

S3 - SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI (min 5 mq/ab)							
NUMERO E	IDENTIFICAZIONE	ZONA A	ZONA B	ZONA C	TOT A+B+C	Minimo Richiesto	Stato dell'area vincolata
S3.1	ORTO BOTANICO		9.940				Disponibile
S3.2	IMPIANTO SPORTIVO V.TORRICELLI		13.694				Disponibile
S3.3	PIAZZA S. BARBARA	1.318					Disponibile
S3.4	PIAZZA V.GARIBALDI- PIAZZA CHIESA	517					Disponibile
S3.5	PIAZZA V. S. VITALIA	3.360					Disponibile
S3.6	PIAZZA V.IGLESIAS		115				Disponibile

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

S3.7 PIAZZA V.VIVALDI		668				Disponibile
S3.8 PIAZZA MONTI CRASTU		586				Disponibile
S3.9 VERDE MONTI CRASTU		4.205				Riconfermato Da acquisire
S3.10 PIAZZA CAVALLERA		188				Disponibile
S3.11 PIAZZA GRAMSCI		1.659				Disponibile
S3.12 PIAZZA SASSARI		446				Disponibile
S3.13 VERDE CASA ANZIANO		2.142				Disponibile
S3.14 VERDE VIA LENIN		223				Da acquisire
S3.15 VERDE V. ALGHERO		304				Riconferma con Accordo di Cessione gratuita
S3.16 STADIO COMUNALE		19.877				Disponibile
S3.17 IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE		17.999				Disponibile (zona palestra) Riconferma sulla parte ancora da acquisire
S3.18 AREA SPETTACOLI VIAGGIANTI		6.015				Riconfermato ¹ Da acquisire
S3.19 P.ZZA V. ROMA-P.ZZA V. NENNI		321				Riconferma con Accordo di Cessione gratuita
S3.20 P.ZZA V.LE RINASCITA-V. NAZIONALE		1.019				Disponibile
S3.22 VERDE VIA S.ANTONIO		429				Riconferma con Accordo di Cessione gratuita
S3.23 VERDE VIA BORDIGHERA		963				Disponibile
S3.24 VERDE VIA REPUBBLICA		434				Disponibile
S3.25 IN ZONA CPEEP			11.546			Disponibile
S2.26 IN ZONA C1			14.471			Disponibile
S3.27 IN ZONA C2			2.231			Da lottizzare
SOMMANO	5.195	81.272	28.248	114.715	30.115	

Tabella Zone S4 Per Servizi Generali: PARCHEGGIO

S4 - PARCHEGGIO (min 1 mq/ab)

¹ Il vincolo sull'area S3.18 *Area per spettacoli viaggianti* è stato riconfermato in quanto l'area è da *sempre* utilizzata dagli spettacoli viaggianti in occasione della festività di S.Vitalia ed è l'unica disponibile con caratteristiche adeguate per essere ancora utilizzata in questa occasione. Tra l'altro sussiste l'obbligo (art.9 L.18.03.68 N°337) per i Comuni di mettere a disposizione aree idonee per le attività degli spettacoli viaggianti. L'amministrazione intende acquisire dette aree quanto prima.

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

NUMERO E IDENTIFICAZIONE	ZONA A	ZONA B	ZONA C	TOT A+B+C	Minimo Richiesto	Stato dell'area vincolata
S4.1 INCROCIO VIA FARA-VIA GARIBALDI	293					Disponibile
S4.2 CIMITERO		2.816				Disponibile
S4.3 STADIO		8.320				Riconfermato Da acquisire
S4.4 PARCHEGGIO VIA GRAMSCI		1.369				Disponibile
S4.5 PARCHEGGIO AMBULATORIO		193				Disponibile
S4.6 PARCHEGGIO TEATRO		4.175				Disponibile
S4.8 PARCHEGGIO LUNGO VIA GRAMSCI		400				Disponibile
S4.9 PARCHEGGIO LUNGO V. NAZIONALE		2.500				Disponibile
S4.10 IN ZONA CPEEP			2.142			Disponibile
S4.11 IN ZONA C1			5.177			Disponibile
S4.12 IN ZONA C2			446			Da lottizzare
SOMMANO	293	19.773	7.765	27.831	6.023	

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

AREA VIA BRODOLINI.

La proposta è inerente la riclassificazione dell'area da "Zona S- Servizi" a Zona B attraverso un accordo con i proprietari.

L'area è individuata in "S3.21" ed è pari a mq 1.701.

VERIFICA REQUISITI DALL'ARTICOLO 3 DEL D.A. N° 2266/U DEL 20.12.1983

N°Lotto	Superficie (mq)	Volumetria (mc)
1	1105	2479,93
2	1100	780
3	1165	346
4	549	
5	265	305,9
6	276	502,78
7	659	2085,98
8	219	554,56
9	191	505,71
10	388	929,48
11	485	790,19
12	1589	0
13	260	9,43
tot	8251	9289,96

Indice :	3	mc/mq
----------	---	-------

Vol. massima edif. , V _{max} (mc):	24753
---	-------

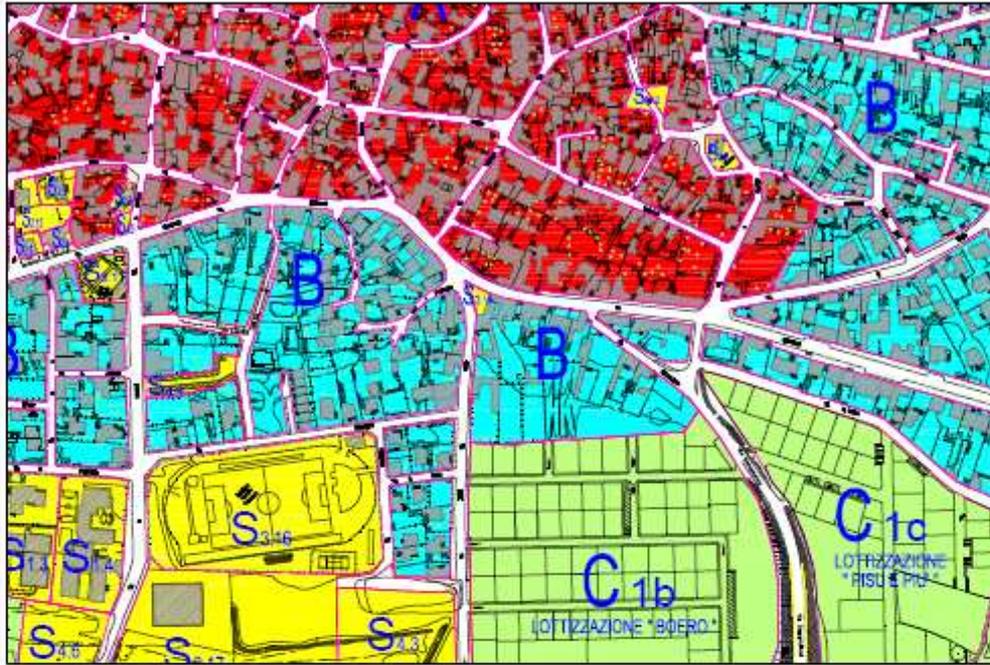
10% di V _{max} :	2475,555 mc
V _{tot} :	9289,96 mc

Verifica:	
V _{tot} > 10 % V _{max}	POSITIVA

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

Inquadramento

scala 1:5000



Comparto

scala 1:1000



RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

1° Variante Piano Urbanistico Comunale
Proposta Variazioni Superfici - Riepilogo

	Puc 2004			1° Variante Cat	Dif. Var cat - Puc cat
	Tab	Cat	Errore		
Zona A	193.911	202.559	8.648	202.559	0
Zona B	627.285	642.145	14.860	644.162	2.017
Zona C	254.523	265.486	10.963	264.292	-1.194
Zona D*	1.056.583	1.151.932	95.349	2.067.498	915.566
Zona G	389.873	363.892	-25.981	363.894	2
Zona H	30.146	31.219	1.073	31.219	0
Zona S	210.115	211.396	1.281	201.569	-9.827
Zona Ed	334.511	346.181	11.670	346.181	0
Zona Agricola	41.730.000	39.605.190	-2.124.810	38.698.626	-906.564

* Per le zone D destinate ad attività di cava si specifica:

	area di cava	area di pertinenza	area Totale
Zona D- Diana	88.755	237.568	326.323
Zona D- SardaTr	44.988	66.725	111.713
Zona D- Italcementi	482.866	0	482.866
Zona D- Sarimin	72.590	0	72.590
Zona D- Fucas	1.977	0	1.977

Unita di misura: mq

Legenda

Tab: valori tabellari tav. B4 Superfici delle Zone

Cat: valori misurati tramite cad sul disegno catastale

Dif: differenza tra valori

Serrenti

Zona A

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1° Variante Cat	Dif. Var cat - Puc cat
	Tab	Cat				
TOT	193.911	202.559			202.559	0

Zona B

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1° Variante Cat	Dif. Var cat - Puc cat
	Tab	Cat				
TOT	627.285	642.145			644.162	2.017

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

Zona C

	Puc 2004		Reale	Dif. tab-reale	1° Variante Var.	Dif.
	Tab	Cat				
C1a	14.241	15.632	16.511	-2.270	15.502	-1.009
C1b	51.702	50.974	53.115	-1.413	49.651	-3.464
C1c	30.269	32.557	36.226	-5.957	32.362	-3.864
C1d	18.254	18.204	18.416	-162	15.836	-2.580
C1e	15.260	15.632	15.260	0	15.358	98
TOT	129.726	132.999	139.528	-9.802	128.709	-10.819
C2a	44.864	42.530	=	2.334	16.070	-26.460
C2b	14.983	18.453	=	-3.470	21.527	3.074
C2c	10.268	10.274	=	-6	0	-10.274
TOT	70.115	71.257	71.257	-1.142	37.597	-33.660
C_Macomer	0	0	0	0	13.220	
C_Togliatti	0	0	0	0	30.065	
TOT	0	0	0	0	43.285	43.285
Cpeep C	25.408	25.356	=	52	25.356	0
Cpeep A	29.274	29.345	=	-71	29.345	0
TOT	54.682	54.701	54.701	-19	54.701	0
TOT	254.523	258.957	265.486	-6.529	264.292	-1.194

Zona D

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1 Variante Cat	Dif. Var cat - Puc cat
	Tab	Cat				
D1	309.800	393.006		-83.206	359.428	-33.578
D2a	159.080	163.016		-3.936	158.942	-4.074
D2b	39.685	38.739		946	36.637	-2.102
D2c	14.590	14.430		160	14.430	0
D3	480.282	499.730		-19.448	464.682	-35.048
D4	40.430	43.011		-2.581	37.910	-5.101
D Diana	0	0		0	326.323	326.323
D sarda tr.	0	0		0	111.713	111.713
D Italcementi	0	0		0	482.866	482.866
D Sarimin	0	0		0	72.590	72.590
D Furcas	0	0	0	0	1.977	1.977
TOT	1.056.583	1.151.932		-108.065	2.067.498	915.566

Zona Ed

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1 Variante Cat	Dif. Var cat - Puc cat
	Tab	Cat				
Ed	334.511	346.181		-11.670	346.181	0

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

TOT	334.511	346.181		-11.670	346.181	0
------------	----------------	----------------	--	----------------	----------------	----------

Zona G

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1°Variante	Dif.
	Tab	Cat			Cat	Var cat - Puc cat
G1a	7.353	7.503		-150	7.503	0
G1b	5.284	5.302		-18	5.302	0
G2	334.816	334.816		0	334.816	0
G3a	8.451	7.049		1.402	7.049	0
G3b	1.370	1.417		-47	1.417	0
G3c1	2.264	2.246		18	2.246	0
G3c2	3.276	3.119		157	3.121	2
G3d	2.265	2.440		-175	2.440	0
TOT	389.873	363.892		25.981	363.894	2

Zona H

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1°Variante	Dif.
	Tab	Cat			Cat	Var cat - Puc cat
Ha	10.151	10.193		-42	10.193	0
Hb	8.045	8.115		-70	8.115	0
Hc	7.992	8.881		-889	8.881	0
Hd	3.958	4.030		-72	4.030	0
TOT	30.146	31.219		-1.073	31.219	0

*Fascie di
rispetto*

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1°Variante	Dif.
	Tab	Cat			Cat	Var cat - Puc cat
Flumini M.	322.700	383.809		-61.109	383.809	0
Perda S.	1.756.937	1.756.937		0	1.756.937	0
TOT	2.079.637	2.140.746		-61.109	2.140.746	0
Siti Arch.	874.843	874.843		0	874.843	0
Militare	1.442.127	1.778.486		-336.359	1.778.486	0
Abitato	399.744	399.744		0	399.744	0
SIC	2.004.964	2.032.639		-27.675	1.992.254	-40.385

Zona Servizi S1

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1°Variante	Dif.
	Tab	Cat			Cat	Var cat - Puc cat
S1,1	2.045	2.140		-95	2.140	0
S1,2	4.096	4.054		42	4.054	0
S1,3	5.557	5.553		4	5.553	0
S1,4	6.096	6.145		-49	6.145	0
S1,5	3.897	3.911		-14	3.911	0
S1,6	5.208	5.391		-183	0	-5.391

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

S1,7	7.496	7.496		0	7.496	0
S1,8	5.714	5.714		0	5.714	0
S1,9	1.785	1.785		0	1.785	0
TOT	41.894	42.189		-295	36.798	-5.391

Zona Servizi S2 attrezzature di interesse comune

	Puc 2004		Reale	Dif.	1° Variante	Dif.
	Tab	Cat				
S2,1	967	995		-28	995	0
S2,2	602	602		0	602	0
S2,3	5.646	5.723		-77	5.723	0
S2,4	375	446		-71	446	0
S2,5	828	826		2	826	0
S2,6	398	372		26	372	0
S2,7	370	389		-19	389	0
S2,8	650	648		2	648	0
S2,9	946	973		-27	973	0
S2,10	2.041	2.091		-50	2.091	0
S2,11	361	369		-8	369	0
S2,12	1.412	1.444		-32	1.444	0
S2,13	2.279	2.279		0	2.279	0
S2,14	4.176	4.176		0	4.176	0
S2,15	892	892		0	892	0
TOT	21.943	22.225		-282	22.225	0

Zona Servizi S3 Spazi pubblici attrezzati

	Puc 2004		Reale	Dif.	1° Variante	Dif.
	Tab	Cat				
S3,1	10.577	9.940		637	9.940	0
S3,2	13.146	13.694		-548	13.694	0
S3,3	1.284	1.318		-34	1.318	0
S3,4	569	517		52	517	0
S3,5	3.293	3.360		-67	3.360	0
S3,6	115	115		0	115	0
S3,7	563	563		0	668	105
S3,8	600	586		14	586	0
S3,9	4.061	4.250		-189	4.250	0
S3,10	179	188		-9	188	0
S3,11	1.504	1.659		-155	1.659	0
S3,12	541	446		95	446	0
S3,13	2.178	2.142		36	2.142	0
S3,14	273	223		50	223	0
S3,15	310	304		6	304	0
S3,16	19.655	19.877		-222	19.877	0
S3,17	19.185	18.397		788	17.999	-398

RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL **PIANO URBANISTICO**
COMUNALE DI SERRENTI

S3,18	6.008	6.015		-7	6.015	0
S3,19	297	321		-24	321	0
S3,20	1.086	1.175		-89	1.019	-156
S3,21	1.701	1.734		-33	0	-1.734
S3,22	432	429		3	429	0
S3,23	910	910		0	963	53
S3,24	368	434		-66	434	0
S3,25	11.546	11.546		0	11.546	0
S3,26	14.471	14.471		0	14.471	0
S3,27	2.231	2.231		0	2.231	0
TOT	117.083	116.845		238	114.715	-2.130

Zona Servizi S4 Parcheggio

	Puc 2004		Reale	Dif. Tab-cat	1° Variante	Dif.
	Tab	Cat			Cat	Var cat - Puc cat
S4,1	297	293		4	293	0
S4,2	2.090	2.816		-726	2.816	0
S4,3	8.645	8.544		101	8.320	-224
S4,4	1.386	1.369		17	1.369	0
S4,5	162	193		-31	193	0
S4,6	4.016	4.175		-159	4.175	0
S4,7	1.934	2.082		-148	0	-2.082
S4,8	400	400		0	400	0
S4,9	2.500	2.500		0	2.500	0
S4,10	2.142	2.142		0	2.142	0
S4,11	5.177	5.177		0	5.177	0
S4,12	446	446		0	446	0
TOT	29.195	30.137		-942	27.831	-2.306

SOMMARIO

PREMESSA	pag.1
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	pag. 2
VARIANTE AL PUC VIGENTE.....	pag. 3
LE VARIANTI PUNTUALI	pag. 3
1. PERIMETRAZIONE NUOVE ZONE P.A.I.	pag. 4
2. S.I.C. Sito di Interesse Comunitario	pag. 5
3. VIABILITA' STRADA STATALE S.S. 131.	pag. 5
4. SUOLI PERCORSI DA INCENDI	pag. 6
5. ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' DI CAVA	
E NUOVE AREE IN ZONA D-INDUSTRIALE	pag. 7
6. INDIVIDUAZIONE NUOVE ZONE C DI ESPANSIONE	pag. 7
7. MODIFICHE VIABILITA' ALL'INTERNO DELL'ABITATO	pag. 8
8. AREA VIA BRODOLINI.....	pag. 9
9. RETTIFICHE CARTOGRAFICHE	pag. 9
CRONISTORIA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	
DEL COMUNE DI SERRENTI	pag.10
PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE	pag.12
VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE	pag. 15
1.1 OBIETTIVI	pag. 15
1.2 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL P.U.C.	pag. 17
1.2.1 Zona E Agricola	pag. 18
Sottozona E1:	pag. 18
Sottozona E2:	pag. 18
Sottozona E5:	pag. 19
Sottozona E_D:	pag. 19
1.2.2 ZONA H DI SALVAGUARDIA	pag. 19
Zona H: Cimiteriale	pag. 19
1.2.3 ZONA G SERVIZI GENERALI	pag. 20
Sottozona G1:	pag. 20

**RELAZIONE ALLA PRIMA VARIANTE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE DI SERRENTI**

<i>Sottozona G2</i>	pag. 20
<i>Sottozona G3</i>	pag.20
1.2.4 ZONA D ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE	pag. 20
1.2.5 CENTRO ABITATO	pag. 21
ZONA A	pag. 21
ZONA B	pag. 21
ZONA C	pag. 22
1.2.6 FASCE DI RISPETTO	pag. 22
Fascia Paesaggistica e ambientale	pag. 22
Fascia di rispetto Archeologico	pag. 23
Fascia di rispetto Militare	pag. 23
Fascia di rispetto intorno agli Agglomerati Urbani	pag. 23
Fascia di rispetto da Elettrodotto	pag. 23
Fascia di rispetto Stradale	pag. 24
1.3 LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	pag. 24
1.3.1 Infrastrutture e servizi	pag. 24
1.3.2 La viabilità esterna all'abitato	pag. 24
1.3.3 La viabilità interna	pag. 24
1.4 INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE	pag. 25
1.5 VERIFICA DEGLI STANDARD PER SERVIZI	pag. 25
<i>Tabella Zone S1 Per Servizi Generali: ISTRUZIONE</i>	pag. 25
<i>Tabella Zone S2 Per Servizi Generali: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.</i> Pag.	26
<i>Tabella Zone S3 Per Servizi Generali: SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI</i>	pag. 26
<i>Tabella Zone S4 Per Servizi Generali: PARCHEGGIO</i>	pag. 27
AREA VIA BRODOLINI. VERIFICA REQUISITI DALL'ARTICOLO 3 DEL D.A. N° 2266/U DEL 20.12.1983	pag. 29