

## **PREMESSA**

Oggetto della presente Relazione è l'illustrazione della Variante al P.U.C. di San Sperate.

La variante si è resa necessaria per dar risposta alle diverse esigenze manifestate dalla amministrazione e dalla cittadinanza, in merito alla utilizzabilità del Piano, al fine di renderlo strumento efficace di governo del territorio, senza tralasciare gli aspetti di sviluppo socio-economico dello stesso.

La variante è costituita dai seguenti allegati:

- A - Relazione illustrativa;
- B – Relazione di dimensionamento;
- C - Norme di Attuazione e Regolamento edilizio;
- Tav. 5var – Territorio comunale secondo le previsioni del PUC –Piano Variante;
- Tav. 6var – Zonizzazione del territorio antropizzato - Piano Variante.

### **ART. 2 - Contenuto della Variante**

La presente Variante ha per oggetto i seguenti interventi:

1. Modifica della destinazione urbanistica per l'area ricadente in località "Campu Mannu" Foglio 22 mappali 468/469/470/538 da zona E a zona D-D1 Artigianale Commerciale

2. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area ricadente in località “Campu Mannu” Foglio 22 mappali 3, 4 e parte 115 da zona D-D1 Artigianale Commerciale a zona E.
3. Ampliamento della zona G13 adibita a Consorzio di Bonifica con modifica della destinazione urbanistica per l'area ricadente in località “BIA Assemini” Foglio 8 mappali 1971, da zona E1 a zona G13 e modifica dell'indice territoriale massimo da 0,01 mc/mq a 3 mc/mq.
4. Integrazione all'art 22 delle Norme di Attuazione – Zona G servizi generali inserendo nuove zone G, in diverse porzioni di territorio comunale finalizzate alla realizzazione di servizi privati di utilità pubblica (socio-assistenziali; socio-ricreativi) e di promozione turistico ricettiva della realtà locale.

In particolare:

1. **La Sottozona G6** è stata individuata allo scopo di realizzare una struttura socio-assistenziale ed un parcheggio attrezzato.
2. **La Sottozona G8** è un'area individuata per la valorizzare il limitrofo parco naturale di *Pixinortu*. In cui potranno essere realizzati un museo per la valorizzazione e conservazione di attrezzature della cultura contadina in scala miniaturizzata, nonché i servizi complementari e sussidiari a tale attività museale.

3. La **Sottozona G15** è un'area individuata allo scopo di realizzarvi una sala riunioni e ricevimenti, munita di posti letto e con servizio ristorazione.
4. **La Sottozona G16** è un'area individuata allo scopo di realizzarvi una sala ricevimenti.
5. **La sottozona G17** è un'area individuata allo scopo di realizzarvi un'attività di ristorazione per la promozione culturale e gastronomica delle tradizioni sansperatine.
6. La **Sottozona G18** è un'area individuata allo scopo di realizzarvi un parco giochi attrezzato per attività ricreative, sportive e per il tempo libero in genere, nonché i servizi complementari e sussidiari a tale attività.
7. La **Sottozona G19** è un'area individuata allo scopo di realizzarvi dei servizi socio-ricreativi.
8. **La Sottozona G20** è un'area individuata allo scopo di realizzarvi un laboratorio per la lavorazione del miele e per la creazione di percorsi formativi/informativi rivolti alle scolaresche, inerenti la cultura apistica sansperatina.

Per tutte le subzone vige l'obbligo del Piano Attuativo.

E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale.”

5. Integrazione all'art 22 ultimo comma delle Norme di Attuazione – Zona G servizi generali

Omissis.....”Nelle sottozone che precedono **(da G6 a G20)** dovrà essere posta massima attenzione alla realizzazione di un numero di posti auto come previsto dall'abaco parcheggi, con specifica indicazione in progetto delle relative aree di stallo e di manovra;

6. Modifica della destinazione urbanistica per l'area ricadente in località “Su Crabili”, da zona E5 a zona Artigianale Commerciale D-D1 adiacente alla zona D2/b artigianale commerciale sul limite comunale di **Villasor.**

7. Variazione dei perimetri del PRU di Pixinortu adiacente la zona C°4 e della zona C°4 stessa, comprendendo i mappali fronti stanti la via Pixinortu

8. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area S14 frontistante la via Garau, da destinarsi in parte a zona B e in parte a zona S (S3-S4) (indicata con S17)

9. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area in zona B frontistante la via Sant'Andrea, da destinarsi a zona S\* di iniziativa privata (indicata con S16)
10. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area in zona A frontistante la via San Sebastiano da destinarsi a zona S (S3-S4) (indicata con S1)
11. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area in zona A frontistante la via San Giardini da destinarsi a zona S (S3-S4) (indicata con S18)
12. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area in zona E1 località "Pixina Figus" da destinare a Zona C per un Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, Legge 167/62, ai sensi di quanto disposto dalla vigente normativa urbanistica Nazionale e della Regione Sardegna.
13. Modifica dell'art. 12.4 - NUOVE ZONE DI ESPANSIONE C - delle Norme di Attuazione del PUC vigente per le zone C

Individua gli ambiti territoriali di espansione di nuova individuazione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al Piano Urbanistico.

**Trattasi di nove nuove aree contraddistinte in piano sotto le lettere da C3 a C10, ubicate secondo quanto previsto dalla allegata tavola di variante n°6 VAR in scala 1:4.000.**

L'indice territoriale massimo di cui all'art. 4 del D.A. 2266/83 è fissato in 1 mc/mq e gli standard minimi in 18 mq/abitante;

- **Per la Zona C6** limitrofa alla Zona A: si introduce l'obbligo di utilizzare tipologie costruttive che consentano il mantenimento di una continuità con il contesto ambientale e storico circostante e si esclude la possibilità di realizzare viabilità a "cul de sac".

14. Individuazione di un comparto a destinazione C, tra la zona S dei campi sportivi e il P.E.E.P "Is Spinargius" attraverso le seguenti modifiche di destinazione urbanistica:

- a. Da zona S\* a cui si somma porzione di zona S 12, a cui si somma porzione di zona E2, a zona C4;
- b. Da porzione di zona E2 a zona C5;
- c. Da porzione di zona E1 a zona C6;

15. Modifica dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PUC, con integrazione del punto j relativa alla edificazione in aderenza.

"j. L'edificazione in aderenza e/o sul confine è ammissibile alternativamente nelle seguenti condizioni:

- 1. il fabbricato del lotto contiguo è edificato sul confine ed è privo di pareti finestrate;
- 2. il fabbricato del lotto contiguo è edificato a distanza maggiore o uguale a 5,00 mt. dal confine ed è privo di pareti finestrate."

3. il fabbricato del lotto contiguo è edificato a distanza maggiore o uguale a 10,00 mt. dal confine ed è provvisto di pareti finestrate;

4. il fabbricato del lotto contiguo è in edificato. In tal caso è necessario acquisire il consenso scritto alla edificazione in aderenza da parte del proprietario del lotto contiguo interessato”

16. Modifica dell'art. 12.2 - ESPANSIONE URBANA C°, comma 6, delle Norme di Attuazione del PUC vigente per le zone C:

Gli standard minimi, da mantenere anche in sede di variante, risultano dalla seguente tabella:

***Piani di Zona***

*P.E.E.P. 1 Is Spinargius 20.127 mq.*

*P.E.E.P. 2 San Giovanni 11.103 mq.*

***Lottizzazioni Convenzionate***

*C°1 Sant'Elena 3.030 mq.*

*C°2 Zona San Giovanni 783 mq.*

*C°3 Santa Suja 2.162 mq.*

*C°4 Oasi degli ulivi 8.555 mq.*

*C°5 Sant'Antonio 6.813 mq.*

*C°6 Oasi degli agrumi 6.263 mq.*

*C°7 Bia Noa 6.354 mq*

*C°8 9.295 mq*

Gli standard minimi, da mantenere anche in sede di variante, fanno riferimento all'art. 6 del Decreto

dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983, che definisce i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

17. Integrazione dell'art. 13 delle N.T.A. del P.U.C aggiunta del comma 4:

“Nei lotti in edificati o liberi, a seguito di demolizioni, ubicati in un tessuto urbano compromesso (quale quello del P.R.U, ) che si estendono su un fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore o uguale a 18 mt, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate e tra pareti finestrate e confini comporti l'inutilizzabilità dell'area , o una soluzione tecnica non accettabile, la distanza tra pareti finestrate può essere ridotta fino al valore minimo di mt 8,00, e la distanza tra pareti finestrate e confini fino al valore minimo di mt. 4,00, previo parere della Commissione edilizia). La presente deroga alle distanze, non si applica a fabbricati con più di 5 (cinque) unità abitative”

18. Integrazione dell'art. 16.3 lett. B delle Norme di Attuazione – Ricomposizione fondiaria in zona agricola

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

A) 0,15 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a) del precedente comma;

B) 0,025 mc/mq per le residenze. L'adozione del suddetto indice è giustificata dalla limitata estensione del territorio comunale, dall'eccessivo frazionamento delle proprietà e dalla diffusa presenza di colture specializzate che consentono, secondo la normativa vigente, l'adozione dell'indice proposto. Tuttavia tale indice viene aumentato a 0,03 mc/mq, nei casi di ricomposizione fondiaria, attuata accorpendo in un'unica azienda più appezzamenti **contigui, almeno in parte, agli altri lotti aziendali.**

19. Integrazione dell'art. 16.3 comma 18 delle Norme di Attuazione – Realizzazione scantinati in zona agricola .

“Potranno essere realizzate tipologie edilizie con piano terra e possibilità di un primo piano mansardato. **E' inoltre consentito il piano scantinato o seminterrato**”

20. Modifica della destinazione urbanistica per l'area ricadente a Nord-Ovest della S.S. 131, Foglio 10 mappali 73/a, 81/a, 84, 85, 86, 144 e 182 da zona E1 a zona Artigianale Commerciale D2.

21. Ampliamento della zona H2 in località Pixinortu, con modifica della destinazione urbanistica del lotto identificato al Catasto al Foglio 6 mappale 80, da G8 a H2.

22. Riduzione della superficie della zona G8 in località Pixinortu, con modifica della destinazione urbanistica da G8 a E1.

23. Modifica della destinazione urbanistica per porzione di area ricadente a Nord-Est della S.S. 131, da zona Artigianale Commerciale D2 a zona E2.