



COMUNE DI SERDIANA
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE N°7

il sindaco: Roberto Meloni

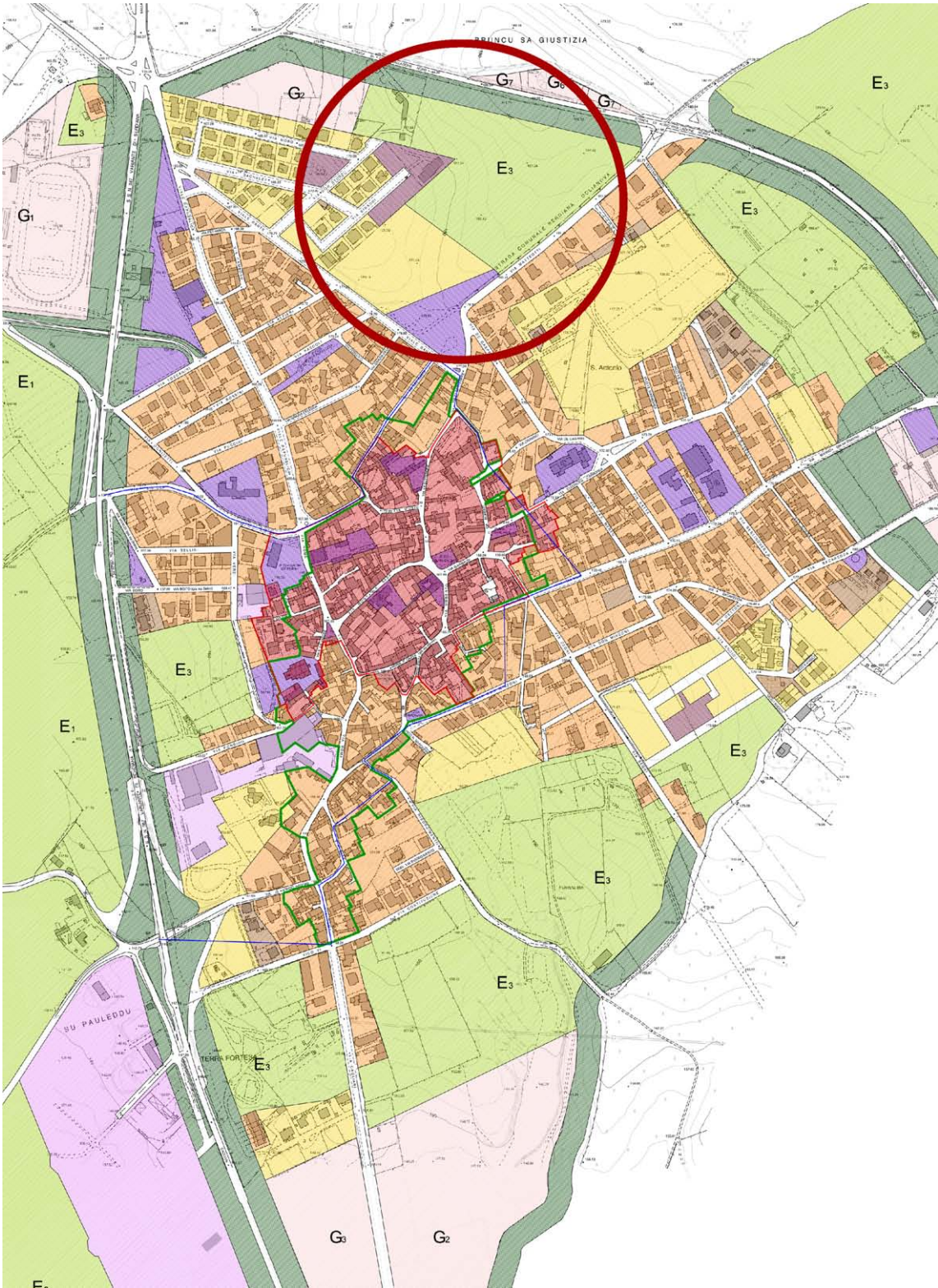
il responsabile dell'ufficio tecnico: Marco Locci

RELAZIONE GENERALE

FEBBRAIO 2014

Sommario

| | |
|---|----|
| Introduzione: elementi peculiari e ragioni della variante | 3 |
| Relazioni della nuova sede dell'Unione dei Comuni con l'attuale contesto urbano | 5 |
| Modifiche al PUC vigente e relazioni con gli studi in atto per l'adeguamento al PPR e al PAI..... | 8 |
| La realizzazione della nuova sede dell'Unione dei Comuni e suoi caratteri istituzionali e operativi..... | 12 |
| Il progetto del "collegamento funzionale" | 16 |



INTRODUZIONE: ELEMENTI PECULIARI E RAGIONI DELLA VARIANTE

La variazione che si intende apportare al Piano Urbanistico Comunale di Serdiana attualmente vigente, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 53 del 28/07/1998 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 22/09/1998, riguarda esclusivamente la destinazione di zona di una porzione di superficie di limitata estensione, posta nella parte settentrionale del centro urbano, di circa 12.500 mq; la quale variazione non comporta peraltro alcuna modificazione dei dati dimensionali di piano, né dal punto di vista della capacità insediativa, né della contabilità relativa agli standard di servizi attribuiti. Non vengono inoltre modificate le vigenti Norme Tecniche di Attuazione, se non per la specifica integrazione che riguarda l'area oggetto della variante, e non vengono introdotte variazioni nella zonizzazione del restante territorio comunale, a meno di un parziale riassetto delle ripartizioni interne tra le sottozone S2 e S3 derivanti dal piano di lottizzazione "Funtana Noa", adiacenti all'area in oggetto.

La sua necessità contingente deriva dalle implicazioni sull'impianto urbano conseguenti al trasferimento degli uffici dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano – ancora ospitati provvisoriamente in diversi locali del comune di Dolianova – presso una nuova sede istituzionale collocata nel centro di Serdiana e i cui lavori di realizzazione sono attualmente in corso, sulla base di un progetto di ristrutturazione che riconverte l'uso di un edificio esistente. Tale edificio insiste su un'area di cessione della lottizzazione "Funtana Noa", che risulta classificata, forse a seguito di un errore grafico contenuto negli elaborati originari del piano attuativo, come S3. E dunque si rende opportuno con la presente variante intervenire anche su questo elemento, attribuendo all'area su cui insiste l'edificio la più corretta definizione di S2 (*"Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre."*), con la contestuale conversione in S3 di un'equivalente porzione adiacente ancora non utilizzata e attualmente classificata come S2.

La decisione del trasferimento della sede è riportata nella nota prot. 6282 del 23/07/2012, con la quale la Responsabile del settore AA.GG. dell'Unione, comunica che l'art. 2 comma 2 dello Statuto dell'Unione dei Comuni: *"L'Unione dei Comuni.....ha sede legale in Dolianova"*, è stato così modificato: *"L'Unione dei Comuni.....ha sede legale a Serdiana..."*, e che la modifica è stata approvata dai Consigli Comunali degli Enti partner.

Con successiva deliberazione della Giunta Municipale del comune di Serdiana n° 69 del 26/07/2012 si stabilisce di modificare la destinazione d'uso del fabbricato sito a Serdiana nella via Einaudi n° 10, distinto nel N.C.E.U. al F° 31 mappale 1508, piano terra, da "autorimessa comunale" a "sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e Basso Campidano".

Come verrà più ampiamente rappresentato nei capitoli seguenti, la localizzazione scelta per la nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla risulta strategica, sia per quanto riguarda le relazioni con la struttura urbana di Serdiana, e in particolare con il suo centro storico, che per quanto riguarda le relazioni con la rete viaria di connessione intercomunale e dunque con gli altri centri appartenenti alla Unione dei Comuni.

Allo stato attuale, però, l'area di pertinenza dell'edificio destinato ad accogliere questa nuova importante sede istituzionale di rilevanza sovracomunale, nonostante la sua collocazione spaziale così favorevole, è in una condizione simile a quella di una sorta di lotto intercluso, risultando raggiungibile soltanto per mezzo di un percorso cieco, e a conclusione di una tormentata sequenza di strade interne di recenti lottizzazioni residenziali.

Al fine di dare esito concreto alle elevate potenzialità che la presenza di quella sede in quel luogo offre, garantendone fin da subito non soltanto la completa funzionalità, ma anche una forte interrelazione con l'intero sistema della Serdiana pubblica, risulta dunque opportuno mettere in atto tutte le misure che permettano di integrarla appieno con la struttura del centro urbano, sia dal punto di vista dei significati che degli usi.

Per questo motivo, con un progetto aggiuntivo la cui stesura definitiva è in corso di approvazione, è stata individuata una fascia di terreno (oggetto della presente variante) che permette di ottenere due risultati essenziali:

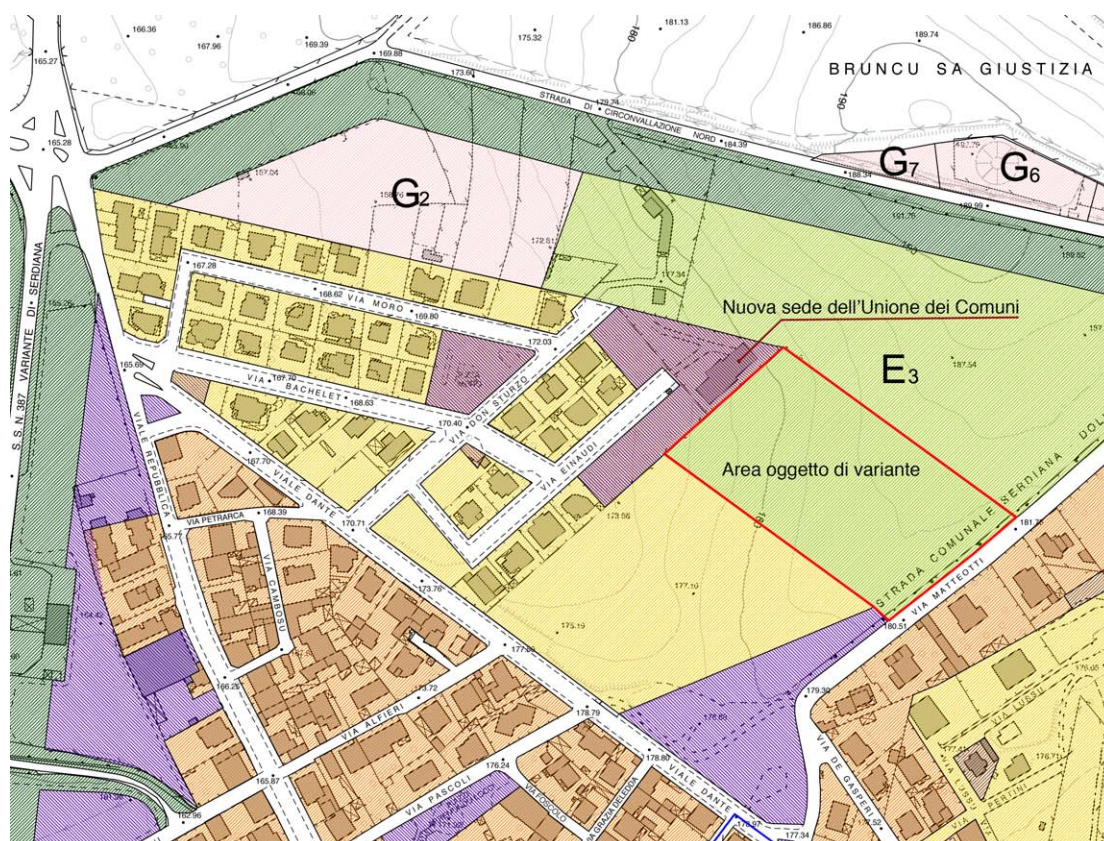
- collegare direttamente la nuova sede dell'Unione dei Comuni con la rete viaria principale;
- migliorare la qualità della fruizione pubblica dell'attrezzatura e rafforzarne il ruolo urbano, attraverso la dotazione di superfici per verde attrezzato e parco urbano intercomunale.

L'obiettivo di rafforzare la polarità di attrezzature urbane con la presenza di un'area destinata a parco deriva peraltro anche dagli studi per la proposta di adeguamento del PUC vigente al PPR e al PAI, attualmente in via di completa definizione. L'area da destinare a parco e verde attrezzato – in stretta relazione con l'edificio dell'Unione dei Comuni – costituisce infatti una prima ma già significativa porzione del più ampio e articolato parco urbano che rappresenterà uno dei principali elementi della Serdiana pubblica che il piano urbanistico in corso di elaborazione sta disegnando.

L'area individuata è classificata nel P.U.C. vigente come zona E3 (*“aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali, localizzate in prossimità dell'abitato”*), ma risulta per la gran parte conterminare con porzioni già urbanizzate (zone B) o in via di urbanizzazione (zone C già convenzionate).

Come risulta dalle puntuali analisi specifiche che sono state compiute (Studio agro-pedologico, Studi di compatibilità geologica e idraulica, Relazioni geologica e geotecnica) – che fanno parte integrante della documentazione allegata e alle quali si rimanda per i necessari approfondimenti – l'uso a scopi produttivi di quei suoli, peraltro ormai inclusi nel margine irregolare delle recenti espansioni urbane e dunque critici dal punto di vista delle tecniche di lavorazione utilizzabili, è stato tipicamente quello dei seminativi in aree non irrigue.

Non viene riscontrato per l'area, inoltre, nessun tipo di rischio né geologico, né idraulico. Pertanto la variante proposta è compatibile ai sensi dell'art.8 delle Norme di Attuazione del PAI, in quanto il settore interessato non è suscettibile di eventi di frana o di inondazione.



Per le ragioni sopra specificate – in relazione dunque sia con la congruenza alla scala urbana del progetto di realizzazione della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, nonché con l'esigenza della sua completa e immediata funzionalità – si ritiene necessario acquisire da parte dell'A.C. la proprietà della suddetta area, e variarne la destinazione urbanistica, classificandola – coerentemente con l'uso di parco urbano cui viene destinata – come zona G per servizi generali, “*destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'art. 3 Decr. R.A.S. 1983 n° 2266/U*”.

La nuova porzione di zona G viene individuata come sottozona G9, integrando dunque l'elenco puntuale già contenuto all'articolo 11 delle NTA vigenti, che riconosce e precisa le singole sottozone indicandone gli specifici usi.

Tale articolo verrà dunque integrato nel seguente modo, aggiungendo all'elenco delle sottozone quella individuata con la presente variante:

- *G9: destinata alle iniziative pubbliche finalizzate al collegamento funzionale della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano con la viabilità urbana, nonché alla realizzazione delle aree verdi attrezzate del nuovo parco urbano.*

RELAZIONI DELLA NUOVA SEDE DELL'UNIONE DEI COMUNI CON L'ATTUALE CONTESTO URBANO

In considerazione dell'elevato ruolo istituzionale, oltre che operativo, connaturato con l'uso cui la struttura è destinata, assume particolare rilevanza il tema delle nuove relazioni che questa stabilisce alla scala urbana. Non possono infatti essere sottovalutate le implicazioni – di significato civile, per un verso, e di necessità funzionali, per un altro – che per Serdiana derivano dalla presenza nel suo centro della sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano.

L'importanza che questi nuovi enti locali – le *Unioni dei Comuni*, appunto – stanno acquisendo nel sistema della pubblica amministrazione è sempre maggiore, da quando sono stati istituiti con il decreto legislativo n° 267 del 18/08/2000, con lo scopo di esercitare congiuntamente una pluralità di funzioni che sarebbero altrimenti di competenza dei singoli Comuni partecipanti.

In molti casi, ma specialmente nei piccoli Comuni, l'Unione consente non solo di migliorare la qualità e l'efficacia dei servizi, ma anche di poter mantenere i servizi stessi che, se continuassero ad essere svolti dal singolo Comune, risulterebbero oltremodo onerosi.

L'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, la cui sede sarà appunto realizzata a Serdiana, è formata dai Comuni di Barrali, Dolianova, Donori, Serdiana, Settimo San Pietro e Soleminis. Per cogliere il significato che assume per il centro urbano la presenza di questa sede istituzionale, basta ricordare che la popolazione complessiva dei Comuni dell'Unione risulta al 2011 prossima ai 24.000 abitanti (oltre 9 volte quella della sola Serdiana), che all'interno della sede lavoreranno circa 20 persone con almeno altrettanti amministratori che faranno capo a quella struttura per la Giunta e il Consiglio, che i servizi già attualmente operativi sono quelli della Polizia Municipale, dell'Igiene Ambientale e delle Attività Produttive – con il flusso di pubblico che questi comportano – e che altri servizi saranno aggiunti nel prossimo futuro.

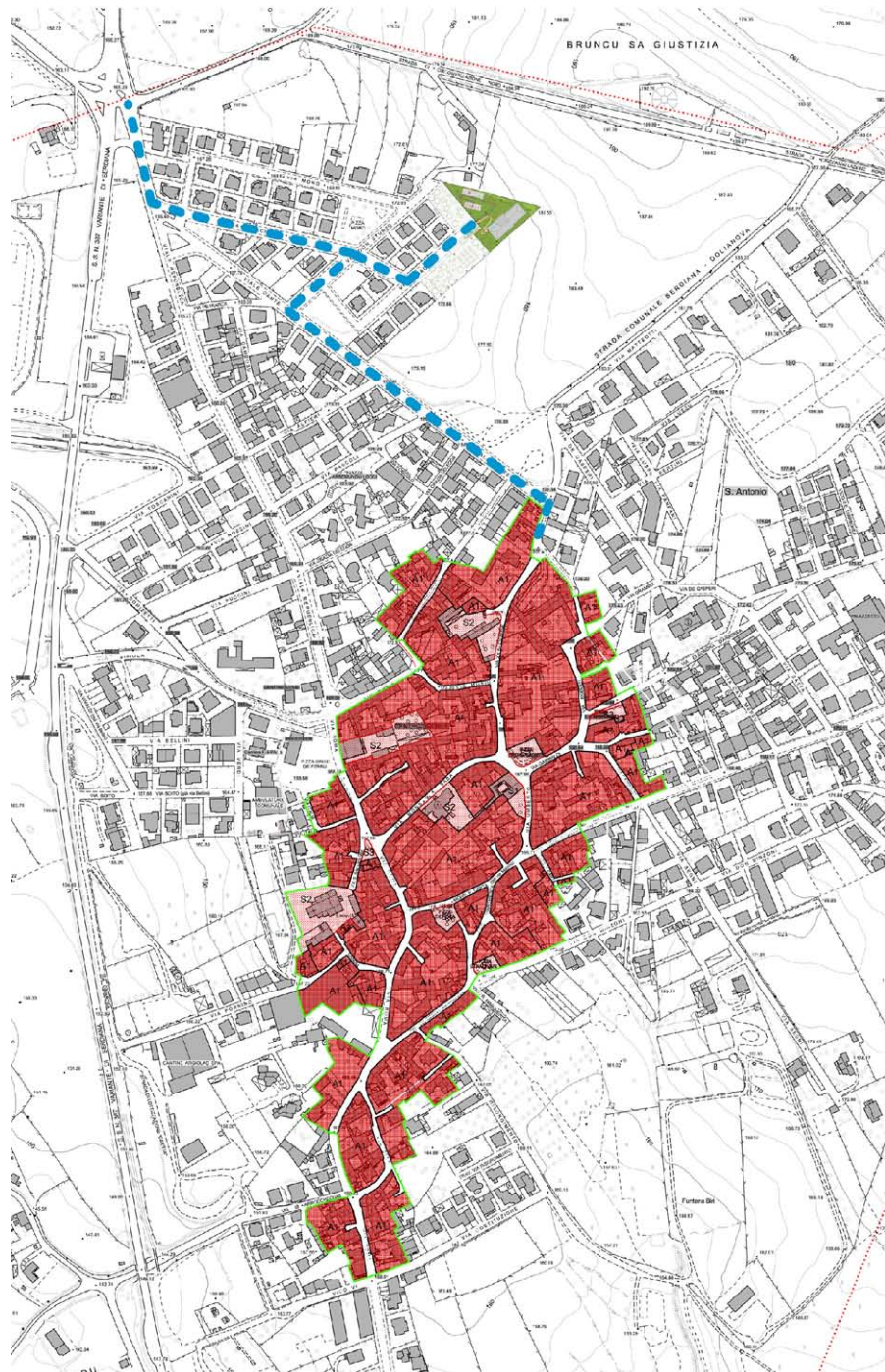
Collocato nella parte settentrionale dell'abitato, tra l'estremità nord del centro storico e la strada di circonvallazione che collega la strada statale 387 con il centro di Dolianova, l'edificio destinato a ospitare la nuova sede dell'Unione dei Comuni potrebbe facilmente essere immediatamente connesso – ma attualmente

non lo è – con i tracciati del nucleo originario di Serdiana, e in particolare con la via XX settembre, che lambisce la storica residenza dei Carcassona (nota anche come Castello Roberti).

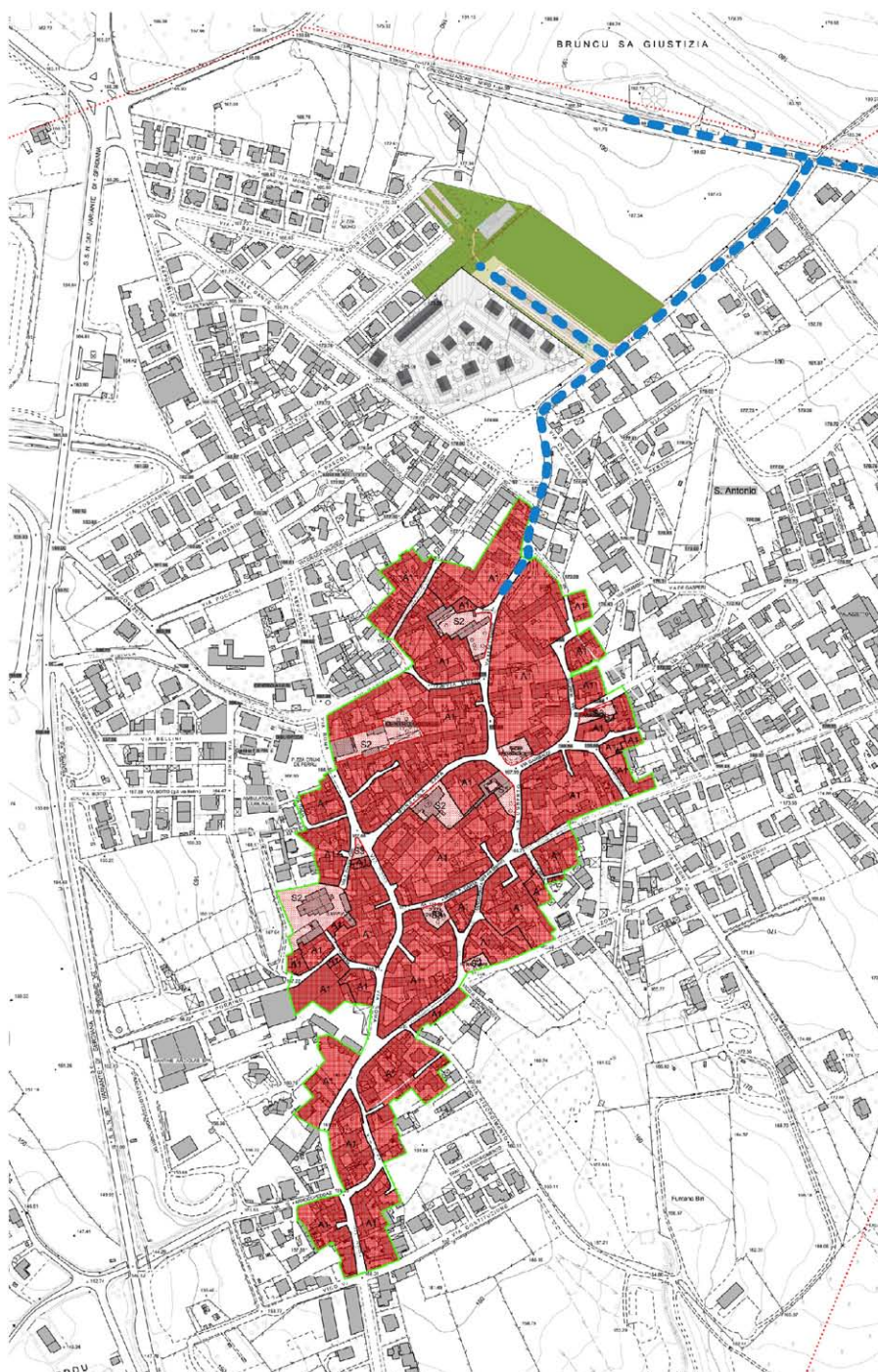
È significativo a tal proposito notare che, a partire da quella importante preesistenza dell'insediamento antico, gli uffici dell'Unione dei Comuni del Parteolla sarebbero raggiunti con una percorrenza di circa 400÷500 metri, quindi agevolmente anche pedonale.

Contemporaneamente, per via della prossimità con la circonvallazione nord del paese che si innesta sulla S.S. 387 – e attraverso la connessione urbana garantita dalla via Matteotti – tali uffici risulterebbero immediatamente raggiungibili da tutti gli altri centri appartenenti all'Unione.

L'attuale impianto urbano nega però questa preziosa opportunità, perché l'area di pertinenza dell'edificio, nonostante la sua collocazione spaziale così favorevole, è in una condizione simile a quella di una sorta di lotto intercluso, risultando raggiungibile soltanto per mezzo di un percorso cieco, e a conclusione di una tormentata sequenza di strade interne di recenti lottizzazioni. Conseguentemente, l'accesso alla sede dell'Unione dei Comuni potrebbe avvenire soltanto dalla periferia settentrionale dell'abitato, attraverso una successione monotematica di edifici suburbani, e una maglia infrastrutturale, pensati e realizzati per rispondere esclusivamente a quel modello insediativo di residenza a bassa densità. Si tratta di una condizione palesemente critica, per il ruolo pubblico che agli uffici dell'Unione dei Comuni compete e per le esigenze funzionali di accessibilità e operatività che a questi sono legate.



Per risolvere tale criticità, dando esito invece alle elevate potenzialità urbane e d'uso che la localizzazione dell'edificio possiede, risulta dunque necessario mettere in atto quelle misure – già prefigurate nel progetto esecutivo dell'opera – atte a garantire la connessione dell'edificio con la rete viaria principale del centro urbano. Per questo motivo è stato elaborato un progetto aggiuntivo, che permetta di collegare direttamente la nuova sede dell'Unione dei Comuni con la via Matteotti, e che inoltre offra organicità e dimensione adeguata delle superfici per verde attrezzato, nonché garantisca nel tempo la disponibilità di ulteriori spazi aperti che il nuovo uso dell'edificio dovesse rendere eventualmente necessari.



Nella mappa riprodotta in questa pagina sono schematizzate le nuove relazioni rese possibili attraverso la variazione di destinazione di zona e il progetto aggiuntivo di “collegamento funzionale”. Sono evidenziati il centro matrice e l'area complessiva di intervento che riguarda la sede dell'Unione dei Comuni. In cartografia è stato anche inserito il planivolumetrico della lottizzazione già convenzionata e di prossima realizzazione.

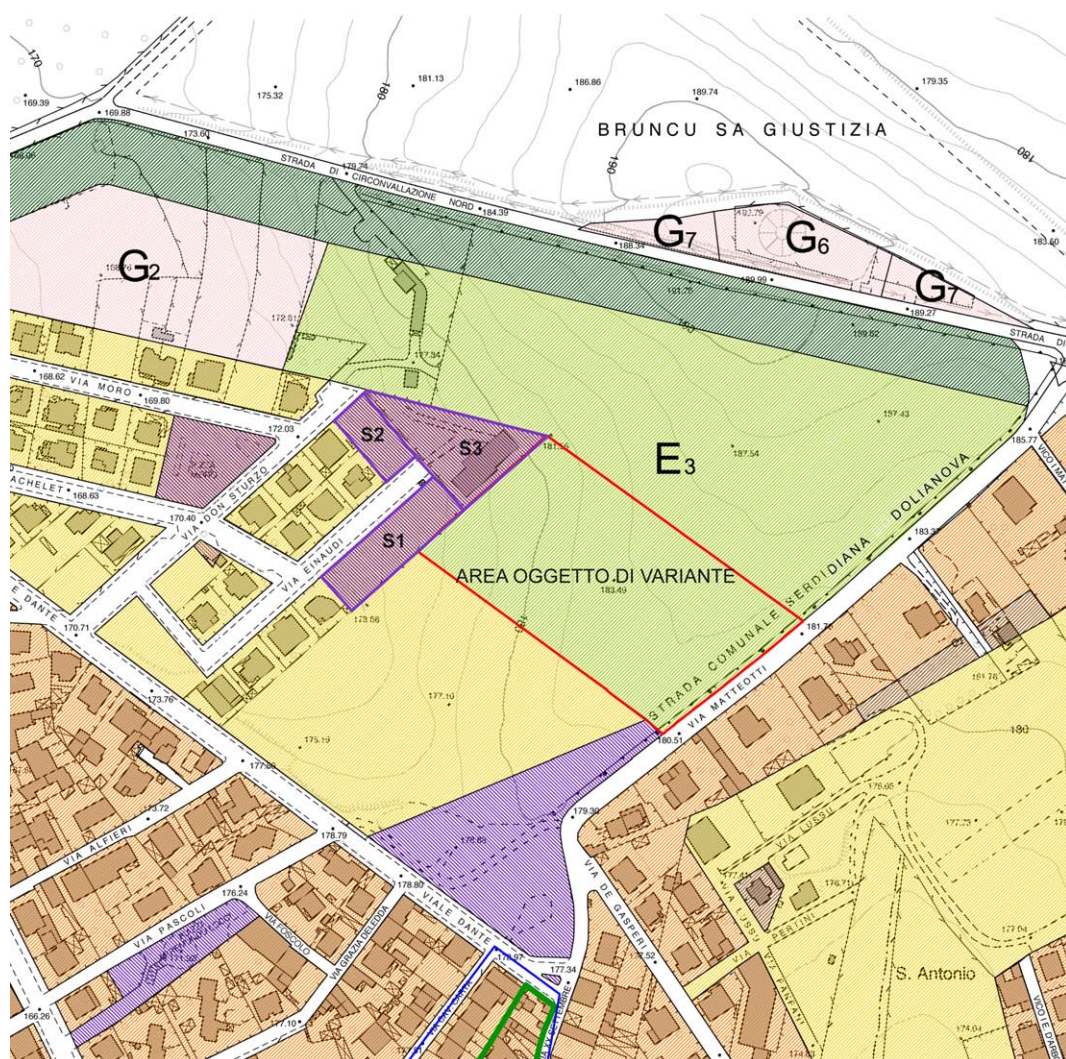
MODIFICHE AL PUC VIGENTE E RELAZIONI CON GLI STUDI IN ATTO PER L'ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

La modifica alla zonizzazione attualmente vigente, pur essendo limitata ad una porzione molto circoscritta del centro urbano, si inserisce organicamente nel quadro degli studi attualmente in corso per la definizione dell'adeguamento complessivo del PUC vigente al PPR e al PAI.

La presenza di un edificio pubblico della rilevanza della sede dell'Unione dei Comuni non poteva infatti essere trascurata nelle fasi di interpretazione e proposta dell'impianto del piano urbanistico, in questo momento in via di elaborazione.

Contemporaneamente, quello stesso impianto prevede la realizzazione di un parco urbano nell'intera area compresa tra la via Matteotti e la circonvallazione nord; e dunque la variazione di destinazione di zona che viene proposta con la variante per l'area individuata – per ragioni di operatività legate alla realizzazione dell'opera pubblica – semplicemente anticipa per quel tassello la ridefinizione complessiva che avverrà con l'adeguamento del PUC per l'intero settore urbano.

Inoltre risulta del tutto coerente con gli obiettivi, anche specifici, dichiarati con il rapporto di scoping presentato e discusso nella riunione dello scorso 22/10/2013 presso gli uffici dell'assessorato all'Ecologia della Provincia di Cagliari nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica.

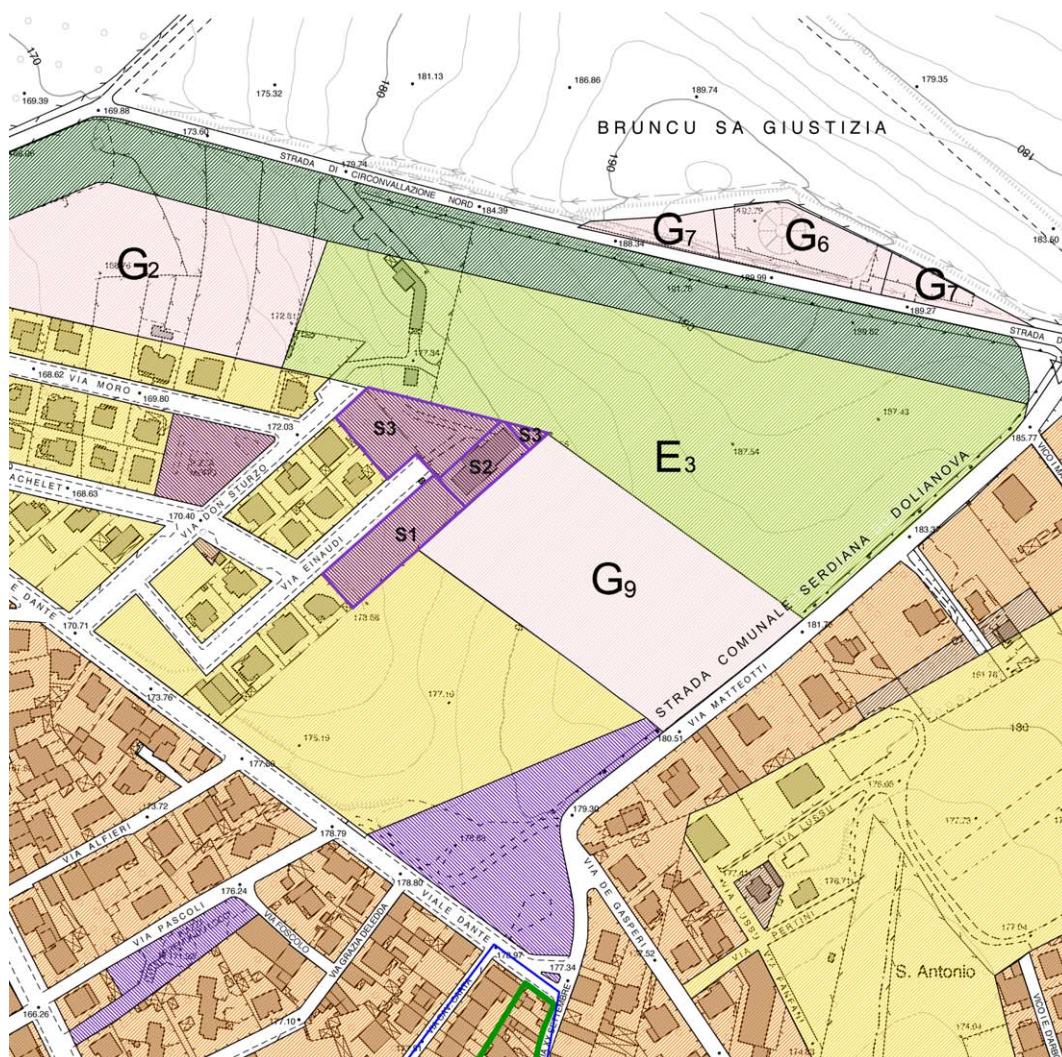


Stralciamento del PUC attualmente vigente, con individuazione dell'area oggetto di variante di destinazione di zona.

In particolare, per quanto riguarda le scelte relative al controllo del rapporto tra centro urbano e spazio aperto della campagna (vedi il punto 4.3.4 del Rapporto di scoping, “La struttura del piano”), risulta rafforzata – con la costituzione di una fascia di proprietà pubblica destinata a spazi verdi attrezzati, che di fatto segna il limite dell’edificato – la volontà esplicita di ritenere concluse e non più incrementabili le attuali zone di espansione residenziale in via di completamento.

L’area individuata è classificata nel P.U.C. vigente come zona E3 (“aree caratterizzate da elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e residenziali, localizzate in prossimità dell’abitato”), ma risulta per la gran parte conterminare con porzioni già urbanizzate (zone B) o in via di urbanizzazione (zone C già convenzionate).

A sud-est è infatti delimitata dalla via Matteotti, sulla quale si attesta una lunga sequenza di edificato classificato come zona B; il fronte opposto, a nord-ovest, confina con le aree di diretta pertinenza dell’edificio destinato ad accogliere la nuova sede dell’Unione dei Comuni, classificate come zone S; mentre il lungo confine a sud-ovest coincide con il limite del piano di lottizzazione residenziale “Bruncu sa Giustizia”, già convenzionato e di prossima realizzazione.



Stralcio del PUC, con l’introduzione della variante di destinazione di zona (da E₃ a G₉).

Come risulta dalle puntuali analisi specifiche che sono state compiute (Studio agro-pedologico, Studi di compatibilità geologica e idraulica, Relazioni geologica e geotecnica) – che fanno parte integrante della documentazione allegata e alle quali si rimanda per i necessari approfondimenti – l'uso a scopi produttivi di quei suoli, peraltro ormai inclusi nel margine irregolare delle recenti espansioni urbane e dunque critici dal punto di vista delle tecniche di lavorazione utilizzabili, è stato tipicamente quello dei seminativi in aree non irrigue.

Non viene riscontrato per l'area, inoltre, nessun tipo di rischio né geologico, né idraulico. Pertanto la variante proposta è compatibile ai sensi dell'art.8 delle Norme di Attuazione del PAI, in quanto il settore interessato non è suscettibile di eventi di frana o di inondazione.

Dalla catalogazione del patrimonio storico culturale, recentemente compiuta nell'ambito degli studi necessari per la "Fase della Conoscenza" del PUC in elaborazione, risulta che non si riscontra nell'area – né nel suo più immediato contesto – la presenza di beni storici, archeologici, paesaggistici o identitari.

Per le ragioni analizzate nei capitoli precedenti – in relazione dunque con la congruenza alla scala urbana del progetto di realizzazione della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano, nonché con la sua completa e immediata funzionalità – si ritiene necessario variare la destinazione urbanistica di tale area, classificandola – coerentemente con l'uso cui viene destinata – come zona G per servizi generali, *"destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'art. 3 Decr. R.A.S. 1983 n° 2266/U"*.

Il confronto tra le zonizzazioni di piano – quella del PUC attualmente vigente e quella della variante proposta – è sintetizzato negli stralci di mappa qui riprodotti.

La nuova porzione di zona G viene in particolare individuata come sottozona G9, integrando dunque l'elenco puntuale già contenuto all'articolo 11 delle NTA vigenti, che riconosce e precisa le singole sottozone indicandone gli specifici usi, e che viene di seguito riportato:

"Le zone del territorio comunale classificate "G" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'art. 3 Decr. R.A.S. 1983 n° 2266/U. Qualunque intervento è comunque subordinato alle indicazioni contenute in apposito Piano Attuativo ai sensi dell'art. 3 della L.R. 01/07/1991 n° 20.

L'indice territoriale massimo è pari a 0,01 mc/mq qualora l'intervento sia predisposto su iniziativa privata.

Tale limite potrà essere incrementato per Piani Attuativi di iniziativa o di interesse pubblico.

Per le dimensioni minime dei Piani Attuativi valgono le disposizioni analoghe delle zone "C".

I Piani Attuativi di iniziativa privata dovranno prevedere una dotazione minima di aree da cedere per servizi pubblici pari al 10% della superficie totale interessata, escluse le sedi viarie.

Nei nuovi insediamenti direzionali dovrà essere inoltre garantita una quota di aree pari almeno all'80% della superficie lorda destinata al pubblico, per spazi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui minimo il 50% destinate a parcheggio.

Nel territorio comunale sono definite le seguenti sottozone:

- G1: destinate agli impianti sportivi Comunali;
- G2: destinata a impianti ed attrezzature pubbliche e private di interesse generali, beni culturali, sport e attività ricreative, mercati; all'interno di queste sottozone sono già individuate le seguenti destinazioni specifiche:
 - 1) autodromo per corse di GO-KART;
 - 2) strutture ricreative per la fruibilità della zona umida di "SU STAINI" (vedi progetto della Comunità Montana);
 - 3) strutture per la fruizione della zona archeologica di "S. MARIA DI SIBIOLA";
- G3: destinata a Parco Urbano;
- G4: destinata a Cimitero Comunale;
- G5: destinata a Impianti tecnologici: Depuratore.
- G6: destinata a Impianti Tecnologici: serbatoio acquedotto;
- G7: destinata a Impianti tecnologici: deposito di gas di città;
- G8: destinata a Campo di Volo per aerei ultraleggeri."

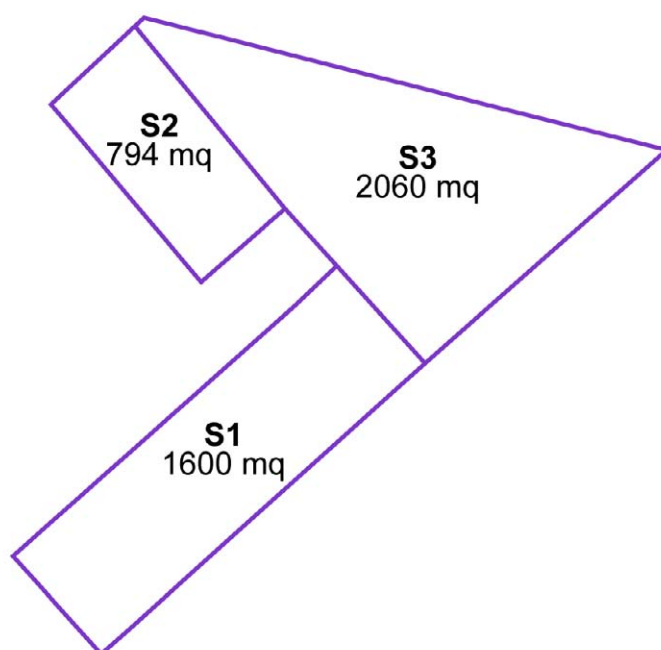
Tale articolo 11 verrà dunque integrato come segue, aggiungendo all'elenco delle sottozone quella individuata con la presente variante:

- **G9: destinata alle iniziative pubbliche finalizzate al collegamento funzionale della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano con la viabilità urbana, nonché alla realizzazione delle aree verdi attrezzate del nuovo parco urbano.**

La variante proposta, riguardando la modifica della destinazione di zona sopra individuata e descritta, non comporta per il PUC vigente alcuna modificazione dei suoi dati dimensionali, né dal punto di vista della capacità insediativa, né della contabilità relativa agli standard di servizi attribuiti.

Non vengono infatti introdotte variazioni nella zonizzazione del restante territorio comunale, a meno di un parziale riassetamento delle ripartizioni interne tra le sottozone S2 e S3 derivanti dal piano di lottizzazione "Funtana Noa", adiacenti all'area in oggetto.

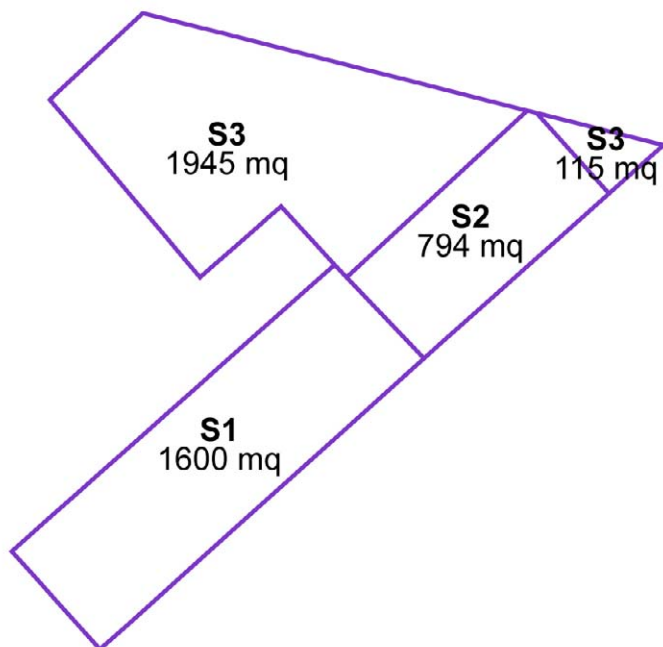
Tale riassetamento risulta opportuno poiché l'edificio destinato ad accogliere la nuova sede dell'Unione dei Comuni insiste su un'area di cessione della lottizzazione "Funtana Noa" che risulta classificata, forse a seguito di un errore grafico contenuto negli elaborati originari del piano attuativo, come S3. E dunque si interviene con la presente variante anche su questo elemento, attribuendo all'area su cui insiste l'edificio la più corretta definizione di S2 ("Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre."), compensando con la contestuale conversione in S3 di un'equivalente porzione adiacente ancora non utilizzata e attualmente classificata come S2.



*Ripartizioni interne tra le sottozone S2 e S3 derivanti dal piano di lottizzazione "Funtana Noa":
SITUAZIONE ATTUALE*

Negli stralci planimetrici viene rappresentata la modifica sopra descritta, apportata nella ripartizione tra le zone S2 e S3 derivanti dal piano di lottizzazione "Funtana Noa". L'entità delle superfici complessivamente destinate a standard per servizi, così come le quote attribuite a ciascuna delle sottozone, rimangono invariate rispetto a quelle stabilite con l'originario piano attuativo convenzionato, secondo la seguente specifica:

| | | |
|------------|------------|------------|
| S1: | S2: | S3: |
| mq. 1.600 | Mq. 794 | Mq. 2.060 |



*Ripartizioni interne tra le sottozone S2 e S3 derivanti dal piano di lottizzazione "Funtana Noa":
SITUAZIONE MODIFICATA*

LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DELL'UNIONE DEI COMUNI E SUOI CARATTERI ISTITUZIONALI E OPERATIVI

I lavori per la realizzazione della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano – i cui uffici, attualmente ospitati presso due distinti edifici del comune di Dolianova, saranno accentrati e trasferiti nel centro abitato di Serdiana – sono stati aggiudicati definitivamente con determinazione n° 122 in data 11/10/2013.

Il progetto, cogliendo l'opportunità data dalla disponibilità pubblica di un edificio esistente ma attualmente sottoutilizzato, riguarda le opere di ristrutturazione necessarie per la sua riconversione.

L'edificio da riconvertire, originariamente progettato come autorimessa e realizzato tra il 1987 e il 1989, è collocato nella parte nord dell'abitato, ha una superficie complessiva di circa 370 mq, e non è mai stato definitivamente concluso negli impianti e nelle finiture, né mai realmente impiegato per l'uso cui era stato

destinato. Negli anni passati è stato utilizzato, anche nelle sue pertinenze esterne, come spazio di deposito e stoccaggio temporaneo di attrezzature e materiali vari.

Verranno successivamente accorpati alla pertinenza esterna di tale edificio altri due lotti confinanti, anch'essi – come quello su cui insiste direttamente l'edificio – già nella disponibilità pubblica nonché già classificati nel Piano Urbanistico Comunale vigente come zona omogenea "S" per "Standard". I tre lotti sono individuati catastalmente ai mappali 1508, 981 e 396AD del foglio 31.



Nuova sede dell'Unione dei Comuni. Planimetria generale dell'intervento in corso di realizzazione.

Il tipo di intervento necessario per realizzare la riconversione dell'edificio esistente in sede per l'Unione dei Comuni del Parteolla deve tenere conto della sua collocazione strategica e delle positive potenzialità che da questa derivano. E, d'altra parte, considerare tutti i fattori che riguardano la sua destinazione d'uso originaria, l'epoca di realizzazione, il suo grado di completamento e finitura, le caratteristiche prestazionali dei materiali impiegati, e il suo stato di conservazione.

Gli obiettivi generali del progetto in via di realizzazione possono sinteticamente essere riepilogati come segue:

1. efficacia della soluzione per quanto riguarda le relazioni con il contesto e l'impianto urbano attuale e previsto;
2. qualità architettonica;
3. efficienza energetica;
4. flessibilità d'uso degli spazi;
5. razionalizzazione distributiva;
6. flessibilità delle dotazioni impiantistiche;
7. rispondenza alle specifiche esigenze d'uso della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla. Tali esigenze – come è risultato da apposita analisi e intervista con la direzione e i responsabili dei suoi diversi settori tecnici e amministrativi – sono riassumibili come segue, anche in relazione con i prossimi sviluppi previsti per la sua operatività:

POLIZIA MUNICIPALE

1 ufficio comandante
 2 uffici per ufficiale
 1 ufficio agenti (3 postazioni)
 1 cassa verbali con front-office (1 addetto)
 Deposito con armeria/cassaforte
 Spogliatoio con docce

SUAP

Attualmente 2 operatori → diventano 3
 Spazio archivio
 Spazio per conferenze di servizio (max 10 persone)

SERVIZI AMBIENTALI

Attualmente 1 operatore → diventano 3 (con lavori pubblici e informatica)
 In seguito anche la CENTRALE UNICA PER LA COMMITTENZA

UFFICIO SEGRETERIA + AFFARI GENERALI

2 operatori

RAGIONERIA + SERVIZI FINANZIARI

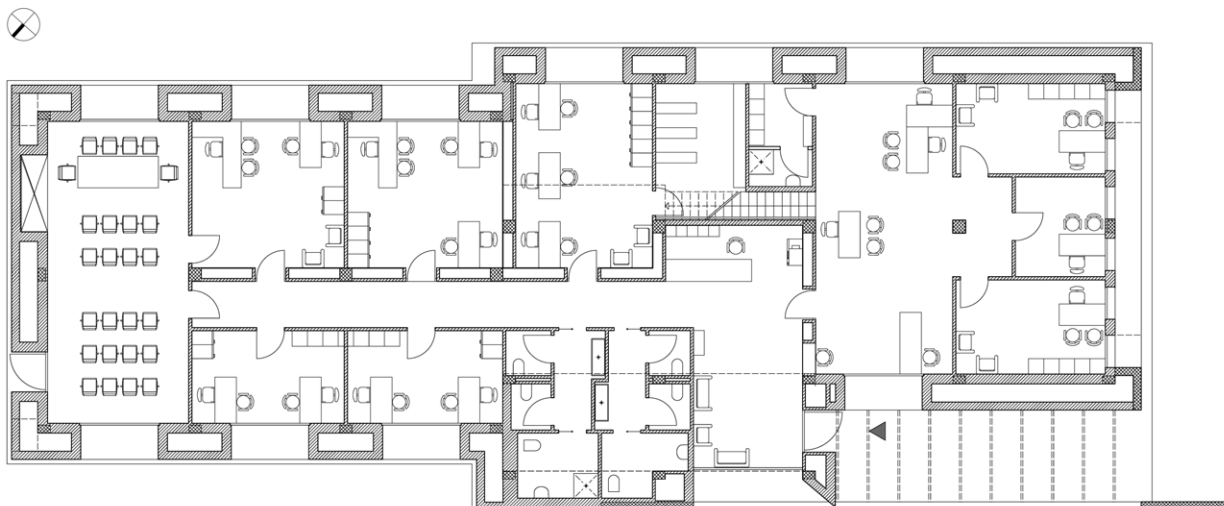
Attualmente 2 operatori → diventano 3

UFFICIO PROTOCOLLO

1 operatore con front-office

GIUNTA / CONSIGLIO

1 locale + sala riunioni per 20÷25 persone



Della collocazione strategica dell'edificio si è già detto in apertura. Per realizzarne tutte le potenzialità risulta dunque importante l'accorpamento dei tre lotti attualmente distinti, sebbene già tutti nella disponibilità pubblica e ricadenti nella medesima zona omogenea S.

L'accorpamento permette di rivolgere l'ingresso principale verso la via Matteotti, costituendo un unico punto di accesso sia per chi proviene dal centro storico che per chi arrivi attraverso la viabilità di connessione intercomunale.

Inoltre, poiché interamente compreso tra le due particelle 396AD e 981, può essere inglobato anche l'ultimo tratto della via Einaudi, permettendo un più agevole utilizzo della particella 396AD come spazio per parcheggio interno dei mezzi di servizio.

Una ulteriore importante conseguenza è che il più ampio respiro che così viene ad avere l'area verde di pertinenza permette di stabilire nuovi rapporti tra l'edificio e lo spazio aperto, mettendo le premesse perché, una volta realizzato anche il progetto aggiuntivo di "Collegamento funzionale con la viabilità urbana" – progetto la cui fase definitiva è in corso di approvazione, e in diretta relazione con la presente variante al PUC – la sede dell'Unione dei Comuni possa effettivamente essere percepita e fruita come "un edificio nel parco".



Planimetria generale con la sistemazione delle pertinenze esterne conseguente all'accorpamento dei tre lotti contermini, già nella disponibilità pubblica.

IL PROGETTO DEL “COLLEGAMENTO FUNZIONALE”

Il progetto riguarda il collegamento funzionale della nuova sede dell'Unione dei Comuni del Parteolla e del Basso Campidano con la viabilità urbana.

Con la delibera della G.M. n° 76 del 04/09/2013 è stata assunta la decisione di dar corso a un progetto “di collegamento funzionale”, aggiuntivo ma autonomo, relativo appunto al collegamento della nuova sede dell'Unione dei Comuni con la strada di circonvallazione e con le vie XX Settembre e Dante.

Con la delibera della G.M. n° 91 del 11/11/2013 è stato poi approvato il progetto preliminare relativo a tali opere, mentre il progetto definitivo è attualmente in corso di approvazione.

Per il raggiungimento dell'obiettivo proposto, e considerate le relazioni con il contesto urbano che sono state analizzate nei capitoli precedenti, è stata individuata un'area di circa 12.562 mq di superficie, collocata trasversalmente a congiungere l'ambito di diretta pertinenza della nuova sede dell'Unione dei Comuni con la via Matteotti, la quale a sua volta collega la circonvallazione con le vie XX Settembre e Dante.



Planimetria generale con la sistemazione definitiva dell'intero complesso, a seguito della realizzazione del progetto di “collegamento funzionale”.

Sono interessati dall'intervento i mappali 1528 e 1786 del foglio 31, nonché 555, 1361, 459, 1363, e 1367 del foglio 32, i quali per le porzioni coinvolte dovranno essere sottoposti a pratica di esproprio e, coerentemente con l'uso cui vengono destinati, con la presente variante al PUC attualmente vigente sono riclassificati come zona "G". È inoltre interessata anche una piccola porzione del mappale 981 del foglio 31, già nella disponibilità pubblica e adiacente alla pertinenza dell'edificio destinato a ospitare la nuova sede dell'Unione dei Comuni.

Le opere previste in progetto permettono di fornire una prima risposta funzionalmente compiuta alla esigenza di un collegamento e di un accesso diretto alla nuova sede dell'Unione dei Comuni, sia per chi proviene dal centro storico di Serdiana, sia per chi arrivi dalla circonvallazione nord e quindi dagli altri centri del territorio.

Si tratta di opere piuttosto semplici e contenute, anche in relazione con le risorse complessivamente disponibili, e che non modificano significativamente né la situazione orografica dei luoghi, né la permeabilità del suolo.

Lungo l'area individuata, che collega trasversalmente la via Einaudi con la via Matteotti, verrà realizzata – parallelamente al suo margine sud-occidentale e per uno sviluppo complessivo di circa 140 metri – una fascia di complessivi 13,50 metri di larghezza, carrabile, che garantisce la percorribilità veicolare e pedonale, oltre agli spazi accessori e di manovra.

Alla sua conclusione, verso la fascia verde su via Einaudi, si innesta un percorso pedonale pressoché pianeggiante o con lievi scarti di quota, con uno sviluppo complessivo di circa 38 metri, che permette di accedere all'edificio; mentre l'estremità opposta della fascia carrabile viene raccordata alla via Matteotti, permettendo appunto l'accesso diretto sia dalla circonvallazione nord che dalla maglia viaria del centro abitato.

Per gran parte del suo sviluppo la fascia carrabile si adagia sul naturale andamento del terreno, e soltanto al suo attacco con la via Matteotti le quote devono essere riaccordate, attraversando il margine rilevato che in quel tratto segna il salto di quota tra strada e terreno.

Collocata in modo che risulti allineata con la zona di ingresso dell'edificio destinato ad accogliere la nuova sede dell'unione dei Comuni, lascia margini sufficienti rispetto alla linea di confine sud-occidentale per poter essere in futuro raddoppiata nella sezione, e garantire così la possibilità di maggiori spazi per i flussi veicolari quando gli usi della nuova struttura e degli spazi aperti a questa collegati diverranno più intensi.

La planimetria generale della pagina a lato mostra l'assetto definitivo del complesso della sede dell'Unione dei Comuni, dopo l'accorpamento delle diverse porzioni di superficie interessate con la fascia classificata come G9 dalla presente variante.

Il viale alberato di accesso e parcheggio, a servizio degli uffici dell'Unione dei Comuni e delle contermini aree verdi attrezzate, è già rappresentato nella sua prossima configurazione più ampia e completa.