



CITTA' DI SANLURI

Provincia del Medio Campidano



ELABORATI DEL P.U.C.

Proposta di Variante Sostanziale al PUC di Sanluri
“Riclassificazione di un’area sita in località “Bia Casteddu”
da sottozona E2 a sottozona D9

ai sensi dell’art.20, L.R. n.45/1989

Elaborato

R.01

Descrizione

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Professionista incaricato

Ing. Giuseppe Manunza

Sindaco

Dott. Alberto Urpi

Assessore Urbanistica, Personale, Turismo

Fabrizio Collu

Ufficio Tecnico, Lavori Pubblici e Urbanistica

Ing. Ignazio Pittiu (Responsabile)

Geom. Sandro Farris

Geom. Luigi Atzeni

Sanluri, Luglio 2025

INDICE

1	Premessa	3
2	La Variante al Piano Urbanistico Comunale	4
2.1	Inquadramento dell'area d'intervento.....	4
2.2	La variante al Piano Urbanistico Comunale.....	4
2.3	Classificazione della Variante	6
2.4	Analisi vincolistica.....	6
2.5	Motivazioni alla base della scelta dell'area in oggetto.....	6
3	Le modifiche agli elaborati del Piano Urbanistico Comunale	8
3.1	Modifiche cartografiche	8
3.2	Modifiche normative	8

Variante Sostanziale al PUC di Sanluri – Riclassificazione di un'area sita in località "Bia Casteddu" da sottozona E2 a sottozona D9 – Relazione illustrativa della variante



CITTA' DI SANLURI

VARIANTE SOSTANZIALE AL PUC DI SANLURI

Riclassificazione di un'area sita in località "Bia Casteddu" da sottozona E2 a sottozona D9

Relazione illustrativa della variante

IL SINDACO

Dott. Alberto Urpi

ASSESSORE

Fabrizio Collu

Ufficio Tecnico, Lavori Pubblici e Urbanistica

Ing. Ignazio Pittiu (Responsabile)

Geom. Sandro Farris

Geom. Luigi Atzeni

Progettista

Dott. Ing. Giuseppe Manunza

Sanluri, Luglio 2025

1 Premessa

La presente proposta di variante urbanistica sostanziale al Piano Urbanistico Comunale di Sanluri si rende necessaria al fine di convertire una porzione di sottozona agricola E2 "*Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo)*" in sottozona produttiva D9 "*Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica e privata*", in località Bia Casteddu, alla periferia sud del centro abitato.

La variante è finalizzata ad incrementare la dotazione di aree a scopo produttivo al fine di rispondere alla crescente domanda di nuovi lotti pervenute al Comune di Sanluri da parte degli imprenditori locali e la contemporanea indisponibilità di altre aree, attualmente classificate in zona D, in quanto private o logisticamente poco attrattive e di futura riconversione in zona agricola.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente è stato adottato in via definitiva dal Consiglio comunale con deliberazione n. 77 del 29.09.2000, efficace dal 27 aprile 2001, giorno di pubblicazione sul BURAS parte III n. 14: lo stesso PUC è stato modificato e integrato successivamente attraverso alcune varianti.

La variante ricade nella fattispecie della variante sostanziale al PUC il cui procedimento è normato dall'articolo 20, commi 1-20, per quanto compatibili, ivi compresa la convocazione, ai sensi dell'articolo 2bis, della conferenza di copianificazione volta ad acquisire i pareri di competenza da parte degli enti regionali previsti.

2 La Variante al Piano Urbanistico Comunale

2.1 Inquadramento dell'area d'intervento

L'area oggetto di variante risulta ubicata nel Comune di Sanluri in località "Bia Casteddu", alla periferia sud del centro abitato, tra le strade comunali Bia Casteddu, ad ovest, e via Baccamangus, ad est, e da un'area agricola a sud, delimitata dalla Complanare Est della SS n. 131; a nord confina con un'area industriale urbanizzata caratterizzata dalla presenza di varie attività commerciali e produttive. Nel complesso, l'area si inserisce in un contesto già caratterizzato dalla presenza di attività produttive localizzato all'interno di un più ampio ambito agricolo collocato tra la periferia urbana e la SS n. 131.

I terreni coinvolti, distinti nel Catasto Terreni di Sanluri al foglio 36, mappali 201, 202, 209, 272, 1155, 1156, 1157 e 1158 parte, hanno una superficie complessiva di circa 30.000,00 mq: l'area è classificata dalla carta dell'Uso del Suolo della Regione Sardegna come "Seminativi semplici e colture orticole a pieno campo" ma, attualmente, non è interessata da colture agricole.

La variante in oggetto consiste nell'ampliamento della contigua zona industriale attraverso la riclassificazione di alcuni terreni attualmente destinati a foraggiere al fine di soddisfare la crescente domanda di aree produttive.

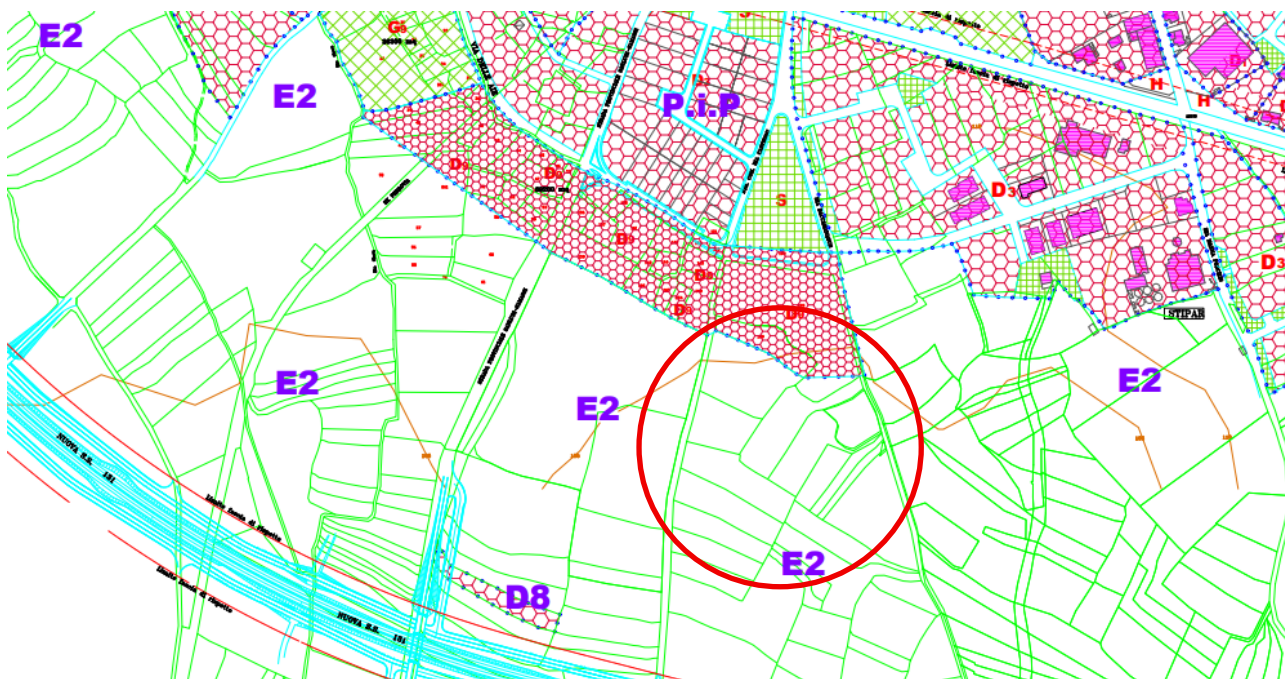


Figura 1: stralcio Tavola n. 6 del PUC - Stato attuale PUC vigente

L'area interessata da variante sarà successivamente disciplinata da piano attuativo.

2.2 La variante al Piano Urbanistico Comunale

Il Comune di Sanluri, non ricompreso all'interno degli Ambiti di paesaggio costieri del PPR, allo stato attuale dispone di un Piano Urbanistico Comunale, approvato, da ultimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 29.09.2000, successivo atto del CO.RE.CO. n. 3666/06/2001 del 09.02.2001 e vigente a seguito di

Variante Sostanziale al PUC di Sanluri – Riclassificazione di un'area sita in località “Bia Casteddu” da sottozona E2 a sottozona D9 – Relazione illustrativa della variante

pubblicazione sul BURAS (parte III) n. 14 del 27.04.2001: successivamente a tale data, lo stesso PUC è stato oggetto di modifiche ed integrazioni, cartografiche e normative, operate attraverso alcune varianti.

Dal punto di vista urbanistico l'area oggetto di variante risulta attualmente classificata nella sottozona urbanistica E2 “Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo)”, disciplinata dall'articolo 2.5 delle relative NTA e i cui parametri urbanistico-edilizi sono definiti al successivo comma 2.5.3.

La variante prevede la riclassificazione di detta area in sottozona produttiva D9 “Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica e privata”, disciplinata dall'articolo 2.4 delle stesse NTA, modificata, da ultimo, con la variante non sostanziale al PUC adottata con deliberazione CC n. 16 del 24.02.2020, definitivamente approvata con deliberazione CC n. 81 del 21.12.2021 e pubblicata nella parte III del BURAS n. 9 del 24.02.2022: tale modifica ha introdotto, per la sottozona D9, la possibilità di attuazione anche attraverso piani attuativi di iniziativa privata, oltre a quelli di iniziativa pubblica.

In tale sottozona le destinazioni d'uso previste comprendono attività di tipo artigianale, di piccole e medie industrie, di commercio all'ingrosso, di deposito, di commercio al dettaglio con esclusione dei generi alimentari: la quota di superficie territoriale da destinare a spazi per i servizi dovrà essere pari al 10% e sarà ripartita in spazi pubblici, aree per attività collettive, verde pubblico e parcheggi.

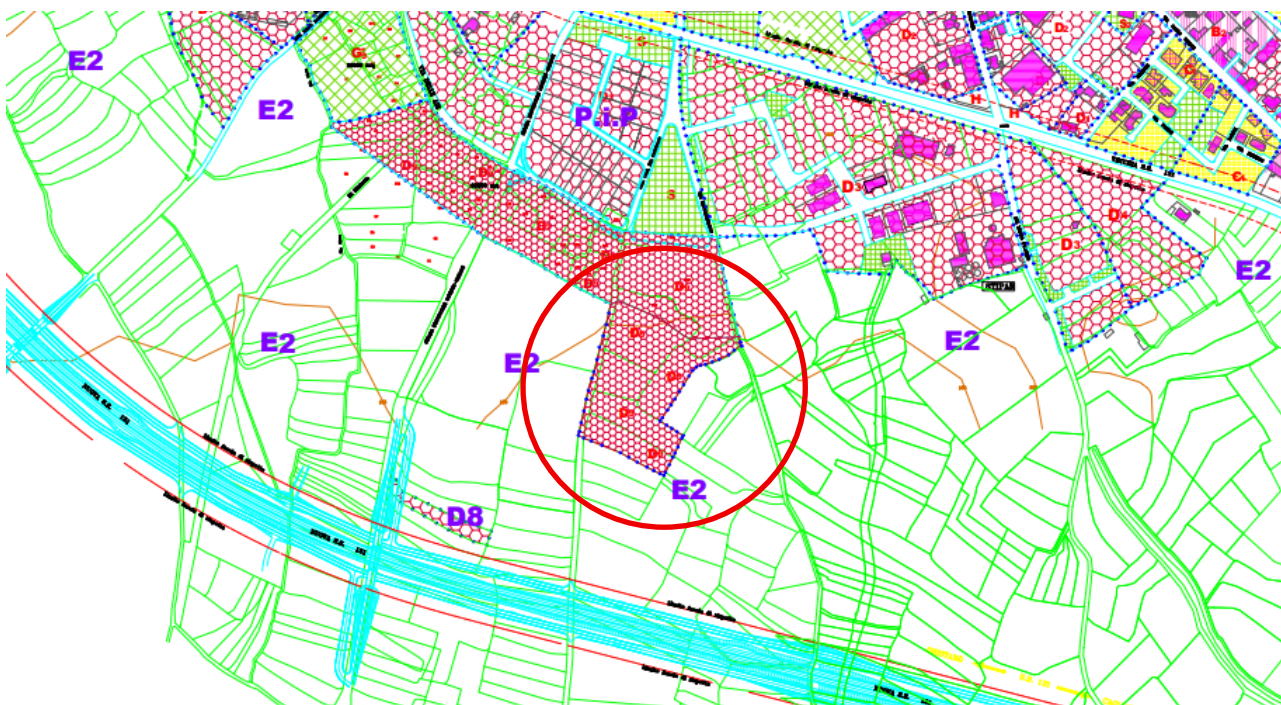


Figura 2: stralcio Tavola n. 6 del PUC - Proposta di Variante al PUC

I parametri urbanistico-edilizi individuati sono i seguenti:

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq
- Altezza Massima: 10,00 m

- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq (per tale indice sono esclusi non sono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a 1,00 m).
- Possibilità di costruire in aderenza o con distacco dai confini di 8,00 m.
- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.
- L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

Per tale variante non è prevista la modifica delle NTA che, pertanto, rimarranno invariate.

2.3 Classificazione della Variante

Sulla base delle modifiche sopra esposte, ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 2, della legge regionale n. 45/1989, la variante risulta sempre ammissibile in quanto le restrizioni in merito alle varianti ammissibili si applicano unicamente ai Comuni ricompresi nel primo ambito omogeneo del PPR che non hanno ancora adeguato il proprio strumento urbanistico al PPR, come stabilito dal precedente comma 1.

La variante in oggetto può essere classificata come "sostanziale" ai sensi dell'articolo 20, comma 23, della legge regionale n. 45/1989, in quanto varia "*la qualificazione degli ambiti territoriali individuati*", così come definito alla lettera c) dello stesso comma e poiché "*sono le modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del Piano e sulla relativa disciplina normativa*", come indicato alla lettera c) del punto 3.1 della deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29.01.2019.

2.4 Analisi vincolistica

L'area oggetto di variante è esterna al Bene Paesaggistico Fascia Costiera, così come individuata nella cartografia del PPR e definita dall'articolo 20 delle relative NTA: il territorio comunale di Sanluri, infatti, non è ricompreso all'interno degli Ambiti di paesaggio Costieri del PPR.

Ricade all'interno della componente di paesaggio ambientale "Aree agroforestali" e della sub-componente "Colture erbacee specializzate" ed è ricompresa all'interno dell'IBA n. 178 "Campidano Centrale" (Important Bird Area).

Non sono presenti altri vincoli di natura paesaggistica e/o ambientale.

2.5 Motivazioni alla base della scelta dell'area in oggetto

Al fine di rispondere alla crescente domanda di nuovi lotti artigianali e commerciali, sottoforma di istanze pervenute al Comune di Sanluri da parte degli imprenditori locali, la stessa Amministrazione Comunale ha individuato l'area in oggetto in quanto esente da vincoli o cause ostative particolari, priva di elementi di pregio, in continuità con i lotti già realizzati, di facile attuazione anche per la presenza delle opere di urbanizzazione già realizzate a cui collegarsi, nell'ottica della continuità e del risparmio trasversale.

L'intervento, inoltre, si inserisce all'interno di un contesto che ha fortemente risentito del declassamento della ex Strada Statale n. 131, oramai assunta al ruolo di arteria di servizio locale e già in passato caratterizzata dalla presenza di insediamenti commerciali e produttivi lungo il suo percorso, e la realizzazione del nuovo

tracciato della stessa Strada Statale n. 131: il duplice intervento infrastrutturale ha di fatto contribuito al processo di frammentazione e riduzione della superficie agricola che ha progressivamente portato ad un abbandono di queste aree: la presenza delle infrastrutture viarie e la prossimità alle zone urbanizzate, unitamente al fenomeno di parcellizzazione sopra descritto, ha pertanto disincentivato fortemente la produzione agricola della zona, relegandola, di fatto, a sporadici episodi caratterizzati da obsolescenza agricola.

A questo si aggiunge l'adiacenza al più esteso compendio delle zone D del Comune di Sanluri e del P.I.P., che di per sé hanno già determinato un'alterazione delle condizioni originarie dei luoghi a ridosso della ex S.S. n. 131, sia da un punto di vista ambientale (in quanto non si rileva la presenza di particolari specie vegetali e sistemi ambientali), sia per la presenza di sporadici recettori (i quali, comunque, già realizzarono le proprie strutture in vigenza di PUC e con l'attuale assetto delle zone produttive), ragione per cui si ritiene che la nuova previsione urbanistica per l'area in esame non possa determinare un aggravio delle condizioni attuali.

La sottrazione di suolo agricolo, in altre parole, dev'essere inquadrata all'interno di un contesto in cui non sono presenti aree di pregio, elementi idrici o superfici interessate da scorrimento superficiale delle acque, siti contaminati, habitat, beni storico architettonici e/o qualsiasi altro elemento di interesse paesaggistico tale da precluderne l'utilizzo per una destinazione della stessa natura dei terreni adiacenti.

Al contrario, la presenza di dette aree trasformate, comprensive delle relative opere di urbanizzazione e delle infrastrutture viarie, consentono la programmazione di nuove espansioni della stessa natura, senza impattare su eventuali nuove aree che ne sono attualmente prive: contestualmente, l'area occupata mantiene una notevole distanza dal nuovo tracciato della S.S. n. 131, evitando quei fenomeni di saldatura con le attività produttive che hanno contribuito al declassamento del vecchio percorso.

3 Le modifiche agli elaborati del Piano Urbanistico Comunale

3.1 Modifiche cartografiche

La variante prevede la riclassificazione di una porzione di sottozona agricola E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (buona suscettività all'uso agricolo)" in sottozona produttiva D9 "Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131, piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica e privata", in località Bia Casteddu, alla periferia sud del centro abitato.

3.2 Modifiche normative

Da un punto di vista normativo, le NTA del PUC rimangono invariate.

Di seguito si riporta l'ultima versione dell'articolo 2.4 delle stesse NTA, limitatamente alla sottozona D9, modificato, da ultimo, con la variante non sostanziale al PUC adottata con deliberazione CC n. 16 del 24.02.2020, definitivamente approvata con deliberazione CC n. 81 del 21.12.2021 e pubblicata nella parte III del BURAS n. 9 del 24.02.2022, che ha introdotto la possibilità di attuazione anche attraverso piani attuativi di iniziativa privata, oltre a quelli di iniziativa pubblica.

Art. 2.4 - Zona D Produttive

[...]

Sottozona D9

Nuove aree produttive comprese tra la vecchia S.S. 131 e la nuova S.S. 131.

Piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica e privata.

Destinazione: attività di tipo artigianale, di piccole e medie industrie, di commercio all'ingrosso, di deposito, di commercio al dettaglio con esclusione dei generi alimentari

- Indice di Copertura: 0,50 mq/mq

- Altezza Massima: 10,00 m

- Indice Utilizzazione: 0,50 mq/mq - Al fine del computo dell'Indice di Utilizzazione non vengono computati i locali interrati con la parte fuori terra non superiore a m 1,00.

- Possibilità di costruire in aderenza o con distacco dai confini di 8,00 m.

- Distacco tra fabbricati non aderenti: 10,00 m.

- L'unità minima Territoriale è pari all'intero comparto perimetrato in cartografia con possibilità di realizzazione degli interventi per stralci funzionali.