



# COMUNE DI GUSPINI

Settore Urbanistica e Patrimonio

## PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

LEGGE 17 AGOSTO 1942 N. 1150 - 22 OTTOBRE 1971 N. 865 ART. 27

LEGGE R.A. SARDEGNA 11 OTTOBRE 1985 N. 23 - 22 DICEMBRE 1989 N. 45

### VARIANTE N.4

<b>ALLEGATO 1</b>	<b>Data: gennaio 2018</b>	<b>Scala:</b>
-------------------	-------------------------------	---------------

### RELAZIONE TECNICA DI PIANO

COMUNU DE GUSPINI  
PROVINCIA DE  
SUD SARDINIA

COMUNE DI GUSPINI  
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA  
Via Don Minzoni 10  
09036 GUSPINI (SU)  
Centralino 07097601 - fax 970180  
[www.comune.guspini.vs.it](http://www.comune.guspini.vs.it)

SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO  
Settore urbanistica  
Tel. 0709760210  
[settore.urbanistica@comune.guspini.vs.it](mailto:settore.urbanistica@comune.guspini.vs.it)

Responsabile del settore  
Ing. Federica Pinna

## VARIANTE N.4

### RELAZIONE TECNICA DI PIANO

#### Premessa

Il Comune di Guspini, si è dotato, fin dagli anni 80, del Piano per gli Insediamenti Produttivi, interessando un'area agricola, situata a circa 4,5 Km dal centro abitato, lungo la SS 126 verso San Nicolò d'Arcidano.

Nel corso degli anni il Piano ha subito modifiche e aggiornamenti e l'ultima variante al Piano (variante n°3) è stata approvata in maniera definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 16.12.2014 e prevedeva la creazione di un macrolotto e, sul prolungamento del Viale Orientale, la realizzazione di lotti costituiti da una composizione modulare posizionati sui due lati della strada.

#### PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Allo stato attuale il Piano per gli Insediamenti Produttivi del Comune di Guspini ha una superficie complessiva di 684.760 mq.

La variante n.3, approvata in maniera definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 16.12.2014 *"Approvazione definitiva Piano Insediamenti Produttivi - Modifiche ed integrazioni alla Var.n.3 pubblicata sul BURAS n.2 del 20.01.2005"*, prevedeva le seguenti superfici:

<b>VARIANTE N.3 - Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 16.12.2014</b>	
Lotti già assegnati	352.997 mq
Lotti di nuova assegnazione	83.447 mq
Lotti in assegnazione già individuati negli strumenti di pianificazione già approvati	52.382 mq
Viabilità di piano	79.842 mq
Standards Urbanistici	116.092 mq

Il presente atto di pianificazione modifica la situazione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.64 del 16.12.2014 in quanto prevede un aumento delle superfici destinate a lotti con la diminuzione delle superfici destinate a viabilità e a standards urbanistici, rimanendo invariata l'estensione complessiva dell'area (684.760 mq).

Vengono individuati due nuovi lotti:

- un lotto di 16.331 mq all'estremo lato sud del PIP, con accesso da Viale Orientale, situato tra il torrino piezometrico e il centro fieristico. Il lotto deriva dalla diminuzione di superfici destinate a standards urbanistici;
- un lotto di 3.244 mq all'estremo lato nord del PIP, situato nella parte terminale della viabilità della traversa nord. Il lotto deriva dalla trasformazione di superfici destinate a viabilità.

Le superfici della variante n.4 saranno pertanto le seguenti:

<b>VARIANTE N.4 IN PROGETTO</b>	
Lotti già assegnati/da assegnare (da variante n.3 pari a 352.997 mq + 83.447 mq + 52.382 mq)	488.826 mq
Lotti di nuova assegnazione (16.221 mq + 3.244 mq)	19.465 mq
Viabilità di piano (79.842 mq – 3.244 mq)	76.598 mq
Standards Urbanistici (116.092 mq – 16.221 mq)	99.871mq

La superficie destinata a standards urbanistici, a seguito della diminuzione finalizzata alla creazione del lotto, risulta superiore al 10% rispetto alla superficie totale del PIP e pertanto conforme all'art.8 del Decreto dell'assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

### **VIABILITA' DI PIANO**

Ferma restando la viabilità approvata, si evidenziano le modifiche esclusivamente nella diminuzione della viabilità riguardante la traversa nord.

La modifica sulla viabilità di piano non comporta la realizzazione di nuove urbanizzazioni. Tutti i nuovi lotti risultano serviti dalle urbanizzazioni esistenti.

### **PREVISIONE DI SPESA PER URBANIZZAZIONI**

Il nuovo assetto non prevede la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

### **FORMAZIONE COSTO DELLE AREE EDIFICABILI**

Per la formazione del costo delle aree edificabili che saranno cedute, nelle varie forme contemplate dal regolamento di assegnazione delle aree e volumi comunali, è necessario eseguire la sommatoria delle spese sostenute dall'amministrazione comunale, e stabilire quindi il costo al mq.

Gli elementi di spesa che, normalmente, concorrono alla formazione del costo delle aree risultano essere:

- a) **Acquisizione delle aree;**
- b) **Urbanizzazione del comparto;**
- c) **Allacciamenti ai pubblici servizi;**
- d) **Oneri tecnici (spese per progettazione, frazionamenti etc.);**

Gli elementi di spesa già acquisiti nella formazione dell'attuale corrispettivo sono:

- a) **Acquisizione delle aree;**
- c) **Allacciamenti ai pubblici servizi;**

Poiché è necessario intervenire sulle urbanizzazioni presenti nella traversa nord e procedere al frazionamento catastale delle aree, gli elementi di spesa che concorrono ad incrementare il corrispettivo per i nuovi lotti che vengono a crearsi con la presente variante sono:

- b) **Modifica alle urbanizzazioni del comparto esistente nella traversa nord;**
- d) **Oneri tecnici (spese frazionamenti etc.);**

Quantificate queste ultime, dovrà essere effettuata la seguente operazione:

Costo al mq nuovi lotti: 
$$\frac{CV + (\Sigma SP + SA)}{\Sigma MQL}$$

CV = corrispettivo vigente

SA = spese accessorie (tecniche, frazionamenti, etc.)

SP = spese di modifica alle urbanizzazioni esistenti

MQL = superficie totale nuovi lotti espressa in mq