

COMUNE DI VILLAMAR

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

VARIANTE N.4

PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO IN LOCALITA'
"PALAZZARGIU"

Ai sensi della L. R. n. 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii.

ELABORATO

CODICE

RELAZIONE GENERALE

R01

DATA: MARZO 2023
VERSIONE: 1
AGG.TO: APRILE 2023 –
NOVEMBRE 2023

IL SINDACO
Gian Luca Atzeni

I PROGETTISTI
Dott.Ing. Luca Caschili

IL RUP
Dott.Ing. Giovanni Sanna

Dott.Ing. Roberto Cossu

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

Sommario

PREMESSA.....	3
NORME DI RIFERIMENTO	5
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI CARATTERE GENERALE E LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.	7
PIANI E STRUMENTI DI GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO	10
MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA VARIANTE AL P.U.C.....	11
VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE.....	11
USO DEL SUOLO	13
VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	15
USI CIVICI	16
RAFFRONTO ZONIZZAZIONE P.U.C. VIGENTE E VARIANTE IN PROPOSTA	17
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA D	20
CONCLUSIONI	26

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Il Comune di Villamar è dotato del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) quale strumento di pianificazione territoriale e urbanistica così come disciplinato dalla Legge Regionale n. 45 del 22.12.1989 Pubblicata sul BURAS n. 48 del 22 dicembre 1989, altresì come adeguata nel testo storico e coordinato aggiornato al 27.02.2019; nello specifico:

Al Titolo I la norma stabilisce "Finalità, soggetti, strumenti della pianificazione" e, in particolare:

Art. 1. Finalità

1. *La Regione autonoma della Sardegna, in attuazione dell'articolo 3, lettera f), dello Statuto speciale approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3, disciplina le attività di uso e tutela del territorio regionale secondo le norme della presente legge della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche, in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali.*
2. *A tal fine i soggetti della pianificazione di cui al successivo articolo 2:*
 - a. *pianificano l'uso delle risorse territoriali e regolamentano gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;*
 - b. *coordinano la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;*
 - c. *assicurano la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico culturale, ai fini della loro valorizzazione;*
 - d. *verificano periodicamente e adeguano i piani e programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.*

Art. 2. Soggetti

1. *I soggetti della pianificazione territoriale sono:*
 - a. *la Regione;*
 - b. *le Province;*
 - c. *i Comuni singoli o associati.*

Art. 2-bis. Conferenza di copianificazione ...omissis**Art. 3. Strumenti e livelli della pianificazione territoriale**

1. *Sono strumenti per l'uso e la tutela del territorio:*
 - a. *a livello regionale:*
 - 1) *(i piani territoriali paesistici) il Piano paesaggistico regionale;*
 - 2) *le direttive ed i vincoli, gli schemi di assetto territoriale. Le direttive ed i vincoli possono trovare espressione coordinata in piani e schemi di assetto relativi a determinati settori d'intervento e/o a determinate zone del territorio regionale. Il sistema di tali atti e piani costituisce il quadro regionale di coordinamento territoriale.*
 - b. *a livello provinciale:*
 - 1) *i piani urbanistici provinciali o sub-provinciali.]*
 - c. *a livello comunale:*
 - 1) *i piani urbanistici comunali;*
 - 2) *i piani urbanistici intercomunali.*

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

Art. 4. Ambiti di competenza degli strumenti

1. *La Regione, [le Province,] i Comuni singoli o associati e le Comunità montane per quanto previsto dall'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1192, esercitano, negli ambiti delle rispettive competenze definiti dalla presente legge, le funzioni relative alla pianificazione urbanistica concernenti la disciplina dell'uso del territorio e di salvaguardia ambientale. [7]*
2. *In particolare:*
 - a. *la Regione ...omissis;*
 - b. *la Provincia, ... omissis;*
 - c. *la Comunità montana, ... omissis;*
 - d. *il Comune, con il piano urbanistico comunale o i 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 norma per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.*

Mentre al Titolo IV "La pianificazione Comunale", disciplina all'articolo 19 i "Contenuti del piano urbanistico comunale", all'articolo 20 le "Procedura di approvazione del piano urbanistico comunale o intercomunale", all'articolo 20-bis l'"Adeguamento degli strumenti di pianificazione al Piano paesaggistico regionale", all'articolo 21 gli "Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale", all'articolo 22 gli "Strumenti urbanistici attuativi - Norme particolari", tutti articoli in diversa misura correlati e quindi utili al fine della redazione della presente relazione tecnico illustrativa di variante al P.U.C..

Il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Villamar è stato approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 19/04/2002 ed ha ottenuto la verifica di coerenza con Determinazione del Direttore Generale n. 174/DG del 26/06/2002 con pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 25 del 22/07/2002. Successivamente risultano le seguenti Varianti: la prima variante è stata adottata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 02/02/2006 con pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 6 del 25/02/2006; la seconda variante è stata adottata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 08/08/2012 ed ha ottenuto la verifica di coerenza con Determinazione del Direttore Generale n. 1581/DG del 20/05/2013 con pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 27 del 13/06/2013; infine, la terza variante è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2022 ed ha ottenuto la verifica di coerenza con Determinazione del Direttore Generale n. 2035/DG n. 62444 del 16/02/2022 con pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 60 del 22/12/2022.

In riferimento a quanto sopra riportato la presente relazione tecnica illustra quanto previsto dalla Variante al P.U.C. n. 4 finalizzata all'ampliamento delle aree occupate dal Piano per gli Inseidiamenti Produttivi (P.I.P.) in Località "Palazzargiu".

RELAZIONE GENERALE

NORME DI RIFERIMENTO

La presente relazione relativa alla Variante al P.U.C. è redatta nel rispetto della norma citata e di tutte le norme ad essa a diverso titolo collegate che, seppur in modo non del tutto esaustivo, si riportano di seguito:

- Piano Paesaggistico Regionale - PPR - Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato);
- Deliberazione della G.R. n° 5/48 del 29.01.2019 “Legge regionale n. 1 del 17 gennaio 2019. Atto di indirizzo ai sensi dell’articolo 21, comma 2, della legge, in vigore ai procedimenti di approvazione degli atti di governo del territorio”;
- L.R. n° 1 dell’11.01.2019 “Legge di semplificazione 2018” e successive integrazioni e modificazioni;
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n.11 - Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n.23 del 1985, alla legge regionale n.45 del 1989, alla legge regionale n.8 del 2015, alla legge regionale n.28 del 1998, alla legge regionale n.9 del 2006, alla legge regionale n.22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994;
- Legge regionale 23 aprile 2015, n.8 - Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio;
- Legge regionale 23 ottobre 2009, n.4 - Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo;
- D.Lgs. n° 152 del 03.04.2006 "Norme in materia ambientale" e successive integrazioni e modificazioni;
- Decreto del Presidente della Regione n° 67 del 10 Luglio 2006, con il quale è stato approvato il PAI (Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico) della Regione Autonoma della Sardegna, aggiornato ed approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 Marzo 2008 e successive integrazioni e variazioni;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05.09.2006 e pubblicato sul BURAS – Parte I e II – Cagliari 08.09.2006 - n° 30 – Anno 58;
- Legge regionale 25 novembre 2004, n.8 - Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale;
- D.Lgs. n° 42 del 22.01.2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e successive modifiche ed integrazioni;

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

- Legge regionale 22 aprile 2002, n.7 - Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della regione;
- D.P.R. n° 327 del 08.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale 12 agosto 1998, n.28 - Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n.348;
- Legge regionale 22 dicembre 1989, n.45 - Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;
- Legge regionale 23 ottobre 1985, n.23 - Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
- Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanza e Urbanistica n° 2266/U del 20.12.1983.

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

Il nome del comune di Villamar ha origine dal sardo "Bidda Mara" ossia è composto da Villa e dell'appellativo Mara, che deriva dalla tipicità di alcune zone delle campagne caratterizzate dalla presenza di paludi e acquitrini "assimilati al Mare". È ubicato ad una quota di 108 metri sul livello del mare, mentre il territorio comunale presenta un profilo geometrico ondulato, con variazioni altimetriche non molto accentuate, raggiungendo al massimo i 297 metri di quota.

Il territorio è sempre stato abitato fino dall'epoca nuragica. In particolare, la villa si costituisce nel quattordicesimo secolo e in periodo giudiciale diviene sede della Curatoria della Marmilla, quando nel 1369 apparteneva a Gerardo de doni. Nel 1460 diviene feudo dei D'Aragal e quindi degli Alagon, passando nel 1643 agli Aymariel, ai quali rimase fino all'abolizione del regime feudale.

Dal 2001, il comune di Villamar, con la riorganizzazione delle province della Sardegna, passa dall'appartenere alla Provincia di Cagliari, a quella del Medio Campidano abolita nel 2016, per poi entrare a far parte della Provincia del Sud Sardegna risultando ubicato nella sua propaggine nordoccidentale, a sud est dei colli della Marmilla.

Il territorio comunale risulta facilmente raggiungibile tramite la SS197 di San Gavino e del Flumini. Tale arteria, che mette in collegamento la zona del Nuorese a quella del Cagliariitano, consentendo di avere grossi flussi di persone e merci utili sia agli aspetti turistici, sia a quelli legati all'economia e al commercio, attraversa tutto il centro abitato che, sviluppatosi negli ultimi trenta anni lungo la stessa in direzione nord ovest, è caratterizzato dal nucleo principale dell'abitato che sorge tra il fiume Mannu, deviato sul finire degli anni Cinquanta, ed il rio Cani.

Tale territorio, come già accennato, risulta pertanto incardinato in un contesto territoriale, quello della Marmilla, che beneficia della breve distanza dalla città di Cagliari, capoluogo della regione sarda, e da Oristano, città che con i rispettivi porti, le stazioni ferroviarie, la presenza dell'aeroporto di Cagliari oltre che attraverso l'arteria stradale principale della Sardegna (SS131), garantiscono in tempi assolutamente contenuti l'accessibilità del territorio per persone, mezzi e merci. Tale carattere baricentrico emerge, inoltre, rispetto alla presenza di considerevoli attrattori archeologici, naturalistici, culturali e ambientali, si consideri la vicinanza dei centri di Barumini, Gesturi e Villanovaforru, solo per citarne alcuni importanti; come pure gli aspetti legati all'economia, al commercio e all'impresa per la vicinanza di centri urbani di sicuro interesse quali: Sanluri, Senorbi e San Gavino solo per citarne alcuni.

L'economia locale è prevalentemente di tipo agropastorale e Villamar, da sempre, rappresenta un importante punto di riferimento per i paesi dell'intera area vasta e del territorio. Il settore economico primario è presente con la coltivazione di cereali, frumento, ortaggi, foraggi, vite, olivo, agrumi e frutta; inoltre, è particolarmente attivo l'allevamento di bovini, suini, ovini ed equini. Il settore secondario è costituito, invece, da imprese che operano nel comparto alimentare, dei laterizi, della fabbricazione di strumenti ottici fotografici, della gioielleria e oreficeria, della

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

consulenza informatica ed edile. Infine, il terziario si compone della rete distributiva e dell'insieme dei servizi per i quali Villamar risulta punto di riferimento e snodo per l'intero territorio.

Tale centralità territoriale di Villamar rispetto al territorio, nonché la complementarità dei servizi offerti e la possibilità di renderli disponibili grazie alle relazioni territoriali e alle infrastrutture di rete, risultano evidenziate sia dal Sia il Piano Regionale dei Trasporti, sia dal Piano Generale di Sviluppo.

Si riporta di seguito uno stralcio da ortofoto con l'indicazione della localizzazione dell'area oggetto di interesse.



RELAZIONE GENERALE

PIANI E STRUMENTI DI GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Alla data di redazione della presente relazione i piani e gli strumenti di governo e gestione del territorio vigenti, sono i seguenti:

- **Variante al PUC**, avente ad oggetto la “variazione di zonizzazione di un lotto da area S2 “attrezzature di interesse comune” a Zona B di “completamento residenziale”” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2022 ed ha ottenuto la verifica di coerenza con Determinazione del Direttore Generale n. 2035/DG n. 62444 del 16/02/2022 con pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 60 del 22/12/2022.
- **Studio di assetto idrogeologico dell'intero territorio comunale** ai sensi dell'articolo 8, comma 2 delle Norme di Attuazione (NA) del Piano Assetto Idrogeologico (PAI), di cui alla presa d'atto con la Deliberazione del C.C. n° 35 del 04.10.2018 esecutiva ai sensi di legge, adottata in via definitiva con Deliberazione n° 07 del 04.02.2020 della RAS - Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale, pubblicata sul BURAS – Parte I e II – Cagliari 13.02.2020 - n° 7– Anno 2020.
- **Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Prima e Antica Formazione**, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato in via definitiva con la Deliberazione del C.C. n° 22 del 20.06.2019 esecutiva ai sensi di legge e pubblicato nel BURAS – Parte III – Cagliari 11.07.2019 - n° 31 – Anno 2019;
- **Variante al PUC**, adottata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 08/08/2012 ed ottenimento della verifica di coerenza con Determinazione del Direttore Generale n. 1581/DG del 20/05/2013 e pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 27 del 13/06/2013.
- **Ricognizione del Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione**, approvata con la Deliberazione del C.C. n° 01 del 05.02.2008 esecutiva ai sensi di legge, con cui si approvava la ricognizione del Perimetro del Centro di Prima e Antica Formazione e con la Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza Edilizia, dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali n° 920/DG del 05.05.2008;
- **Variante al PUC**, adottata in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 02/02/2006 con pubblicazione sul B.U.R.A.S. n. 6 del 25/02/2006
- **Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente**, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS – Parte III – Cagliari 22.07.2002 – n. 25 – Anno 2002, a seguito dell'approvazione definitiva avvenuta con la Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 19.04.2002 pubblicata sul B.U.R.A.S. n. 25 del 22/07/2002;

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

MOTIVAZIONI ALLA BASE DELLA VARIANTE AL P.U.C.

La motivazione per cui l'Amministrazione Comunale ha deciso di redigere la presente Variante al Piano Urbanistico Comunale vigente risiede nel fatto che l'attuale Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.), ormai saturo, non è più in grado di rispondere alle esigenze delle imprese che hanno fatto e stanno facendo richiesta di lotti per insediare le proprie attività. Pertanto, l'Amministrazione, dopo aver valutato alcune possibili alternative, ha optato per l'estensione della zona D esattamente di fronte all'attuale area P.I.P. al fine di estenderla e renderla maggiormente appetibile anche dal punto di vista organizzativo e logistico. A tal proposito il Comune è risultato beneficiario delle sovvenzioni a favore degli Enti Locali (Assessorato all'Industria della Regione Autonoma della Sardegna) per la realizzazione dei Piani per gli Insedimenti Produttivi per cui ha previsto appositi "lavori di manutenzione straordinaria e ampliamento del Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.)".

In merito a quest'ultimo elemento è stata inserita la configurazione progettuale concordata con ANAS utile alla realizzazione dello svincolo che consentirà l'ingresso e l'uscita dalla zona P.I.P. esistente e da quella che potrà essere progettata e realizzata a seguito dell'approvazione definitiva della Variante di cui alla presente relazione.

VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Villamar, come detto, è stato approvato in via definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 19.04.2002 resa esecutiva ai sensi di legge a seguito della pubblicazione sul BURAS – Parte III – Cagliari 22.07.2002 – n. 25 – Anno 2002.

Il Piano risulta discretamente definito, leggibile e articolato e appare capace di interpretare correttamente lo sviluppo urbano e territoriale oltre che di adattarsi ed essere attuato anche in base alle esigenze urbane e del contesto d'area vasta che tipicamente si modificano col tempo e con l'evolversi del quadro normativo di riferimento.

A tal proposito, come illustrato, si è resa necessaria la redazione di una Variante sostanziale al P.U.C così come indicato dall'articolo 20, comma 23 lettera c della L.R. n° 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii., e così come indicato nell'atto di indirizzo approvato con la Deliberazione della G.R. n° 5/48 del 29.01.2019 avente ad oggetto la più recente L.R. n° 1 dell'17.01.2019 (legge di semplificazione 2018) e in particolare come previsto all'articolo 3.1 lettera c dove viene illustrata la modificazione degli ambiti territoriali e, in particolare, *"le modifiche che incidono sulle destinazioni di zona del Piano e sulla relativa disciplina normativa. Non rientrano nella fattispecie in esame quelle indicate nel successivo punto 3.3, come varianti "non sostanziali"*.

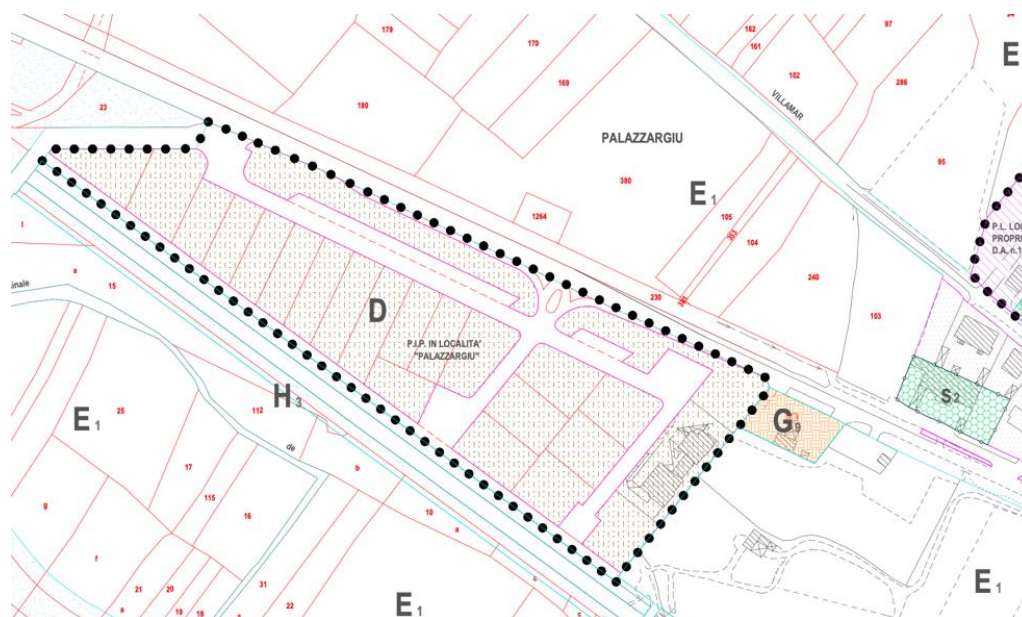
VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

Per quanto indicato nelle motivazioni poste alla base della Variante al Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Villamar, si specifica che la stessa è finalizzata ad incrementare la zona D al fine di consentire l'ampliamento dell'attuale area P.I.P. ubicata in Località "Palazzargiu".

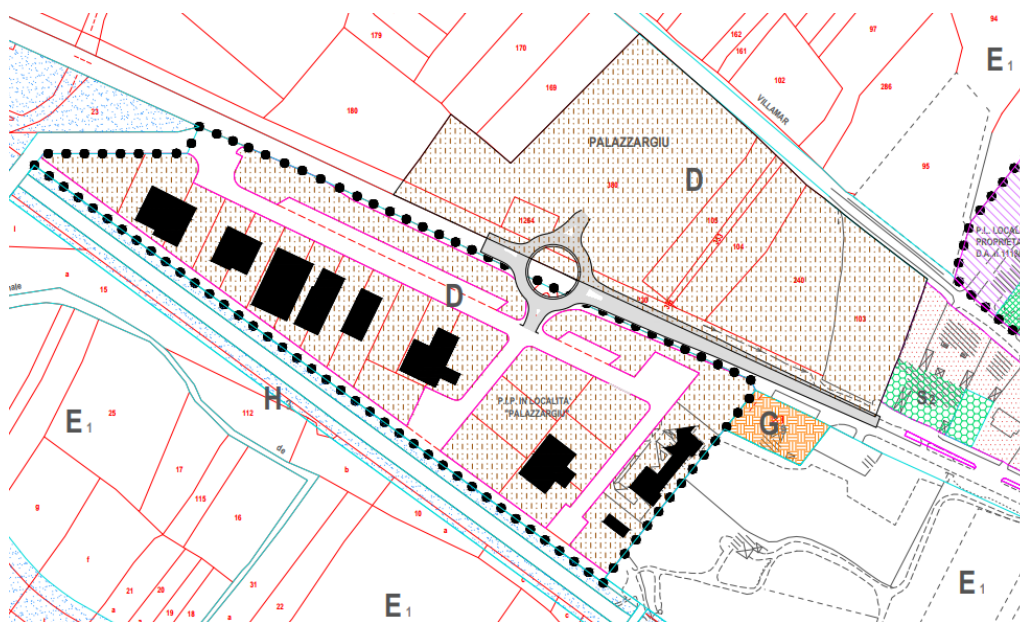
La Variante consiste nel trasformare in zona D (industriale, artigianale, commerciale) una porzione di zona E (agricola), sottozona E1 (aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata) avente una dimensione di 33.415 mq, al fine di permettere l'ampliamento del P.I.P. esistente, prospiciente e ubicato dall'altra parte della SS 197.

L'area interessata dalla variante, ricompresa tra la SS 197 e la Via Emilio Lussu, risulta attualmente interclusa, antropizzata e ricompresa appieno nella dimensione urbana. L'aderenza alla strada statale per il lato lungo ne condiziona l'uso ai fini agricoli a causa del traffico veicolare che determina la dispersione di polveri, vibrazioni, rumore, presenza di particolato, oltre che la presenza di acque direttamente provenienti dal manto stradale. Mentre appare ideale per l'ampliamento della zona industriale e, in particolare, per la realizzazione dell'ampliamento dell'Area P.I.P. in continuità con quella esistente rispondendo alle esigenze del tessuto produttivo consentendo di fornire servizi al territorio locale e di area vasta, ampliando in modo opportuno la zona D esistente. La nuova zona D consentirà, pertanto, di espandere il P.I.P. adeguando la viabilità e migliorando la logistica e la fruibilità dello stesso. La Variante apporta, inoltre, alcune necessarie variazioni anche in merito alla Norme Tecniche di Attuazione.



VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE



**PIANO PARTICELLARE E SUPERFICIE COMPLESSIVA NUOVA ZONA D
OGGETTO DI VARIANTE**

N.DITTA	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	ZONA PUC ATTUALE	ZONA PUC VARIANTE	SUP. CATASTALE [mq]	SUP. ZONA D [mq]
1	27	103	SEMINATIVO	1	E1	D	4.150	4.150
2	27	104	SEMINATIVO	1	E1	D	2.475	2.475
3	27	105	SEMINATIVO	1	E1	D	1.895	1.895
4	27	240	SEMINATIVO	1	E1	D	5.305	5.305
5	27	353	SEMINATIVO	1	E1	D	550	550
6	27	380	SEMINATIVO	1	E1	D	15.270	15.270
7	27	381	SEMINATIVO	1	E1	D	10	10
8	27	1264	ENTE URBANO	FC1	E1	D	600	600
8	27	230	PASCOLO	4	E1	D	7.490	3.160

Superficie complessiva nuova Zona D **33.415**

USO DEL SUOLO

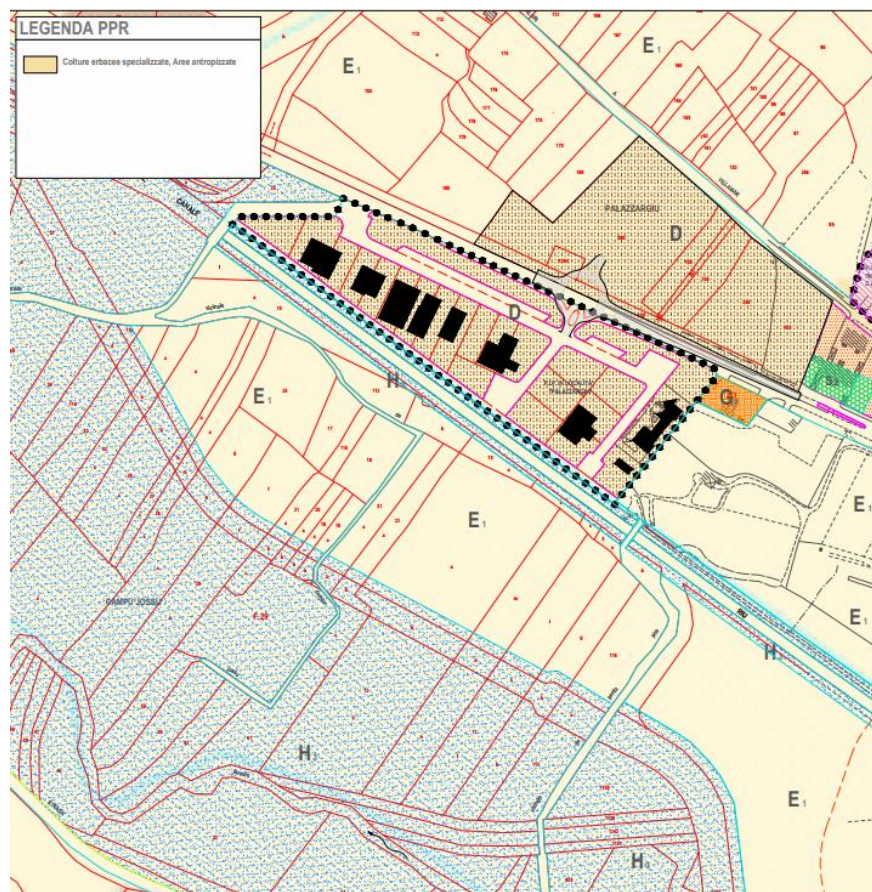
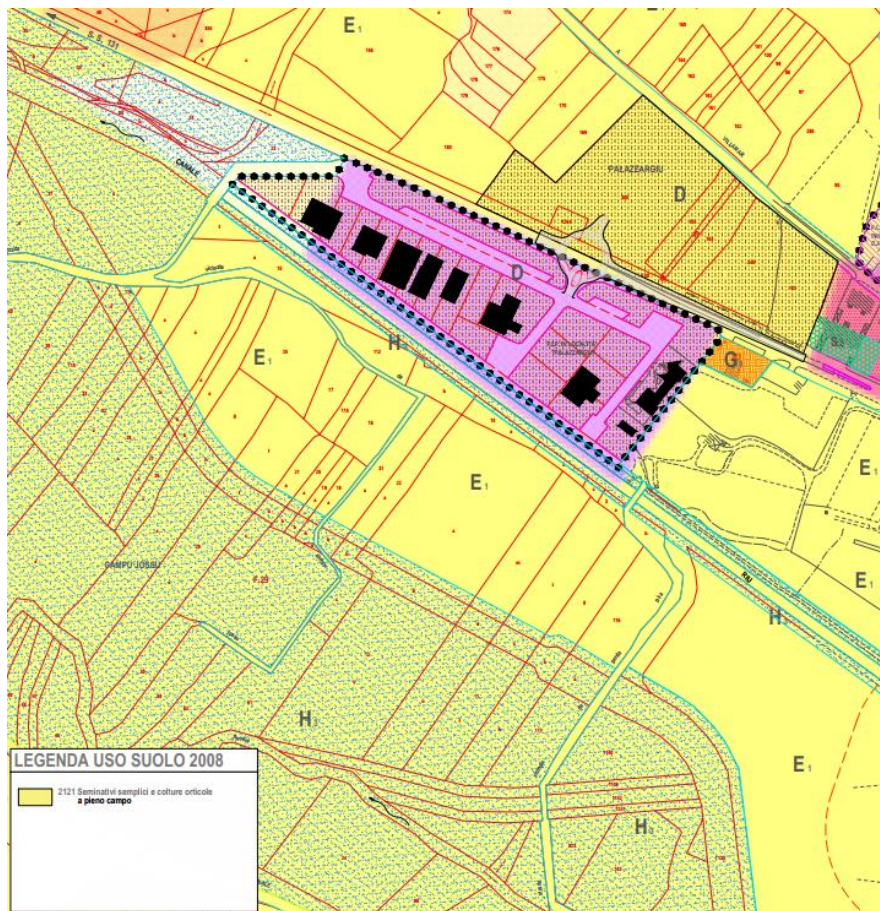
Poiché il presente progetto di variante al P.U.C. è relativo alla modifica di una zona E agricola, destinata a diventare zona D, è importante valutare l'attuale uso del suolo per comprendere quali possibili implicazioni ci possano essere nella realizzazione di tale variazione.

Nella carta di uso del suolo presente nel Piano Paesaggistico Regionale la porzione relativa alla variante di cui trattasi è indicata come "colture erbacee specializzate; aree antropizzate".

Le aree interessate dalla Variante Urbanistica di cui alla presente relazione, nella Carta di Uso del Suolo 2008 risultano destinate a seminativi semplici e colture orticole a pieno campo.

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE



VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

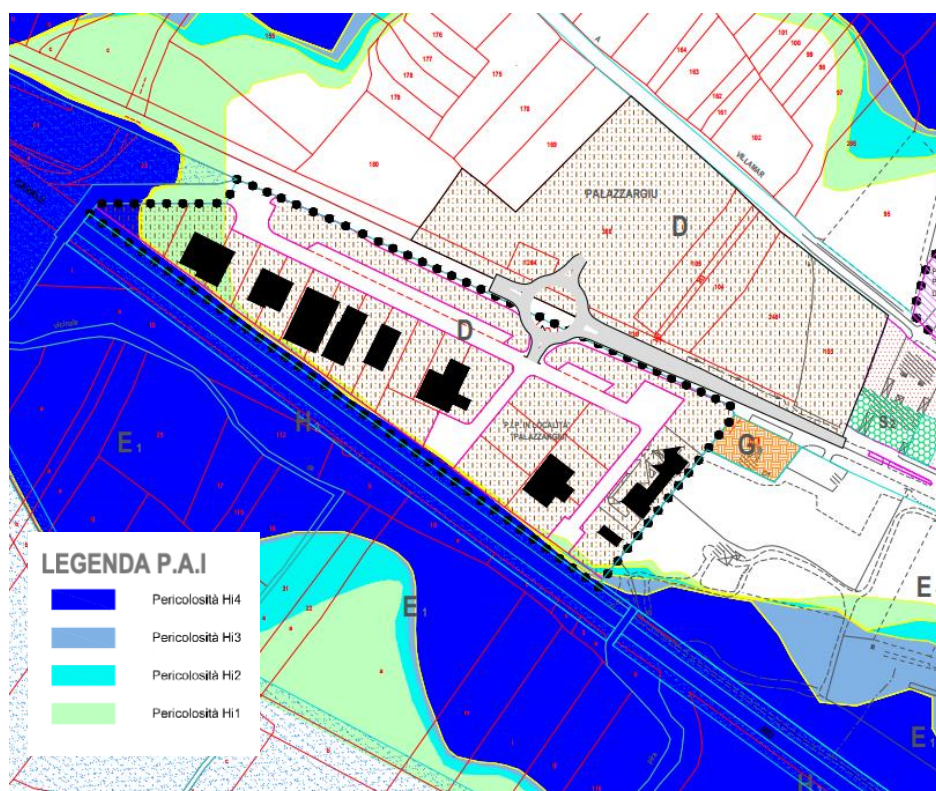
RELAZIONE GENERALE

Non essendo stata redatta una Carta di Uso del Suolo più recente rispetto a quelle citate, si può osservare che nell'area interessata non sono presenti colture orticole né altre colture e che le stesse per la posizione e interclusione dell'area tra due strade, per la contiguità con l'ambito urbano e l'urbanizzazione, oltre che per l'aderenza con la strada statale, vedono fortemente attenuate la suscettività e la vocazione ad uso agricolo.

VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA

A seguito della Deliberazione n° 07 del 04.02.2020 della RAS - Autorità di Bacino Regionale - Comitato Istituzionale, pubblicata sul BURAS – Parte I e II – Cagliari 13.02.2020 - n° 7– Anno 2020, il Comune di Villamar approvava in via definitiva (Adozione con Deliberazione del C.C. n° 35 del 04.10.2018) ai sensi dell'articolo 37, comma 3, lettera b) lo **Studio di assetto idrogeologico dell'intero territorio comunale** ai sensi dell'articolo 8, comma 2 delle Norme di Attuazione (NA) del Piano Assetto Idrogeologico (PAI).

Lo stralcio della Tav.05 di cui alla presente Variante N.4 mostra come la nuova Zona D prevista non ricada all'interno delle zone campite dallo Studio ex art.8 c.2 delle NTA del PAI.



Inoltre, nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali vengono definite e campite le aree a rischio inondazione e nel caso specifico le aree oggetto di variante rientrano in parte tra quelle a bassa pericolosità rilevata e, pertanto, non sono previste limitazioni agli indirizzi edificatori che dovranno rispettare le norme stabilite dal PUC vigente.

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

USI CIVICI

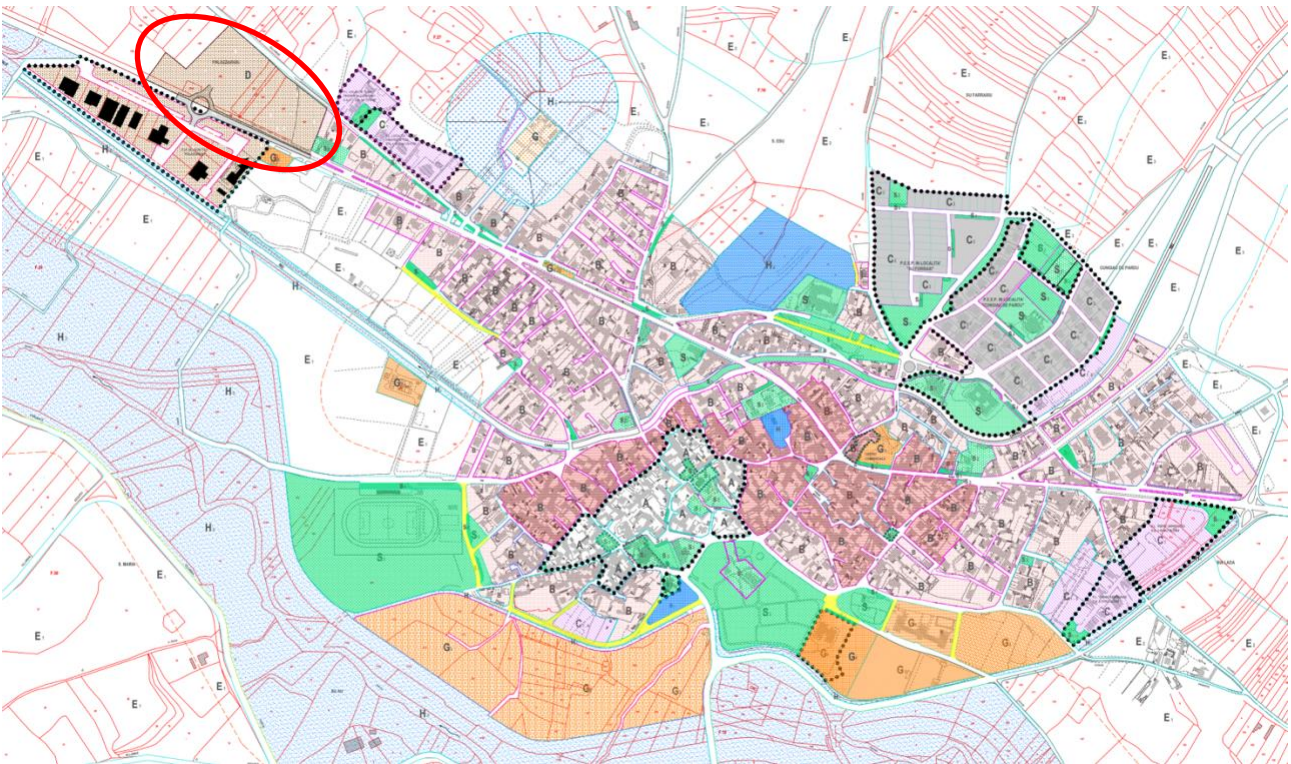
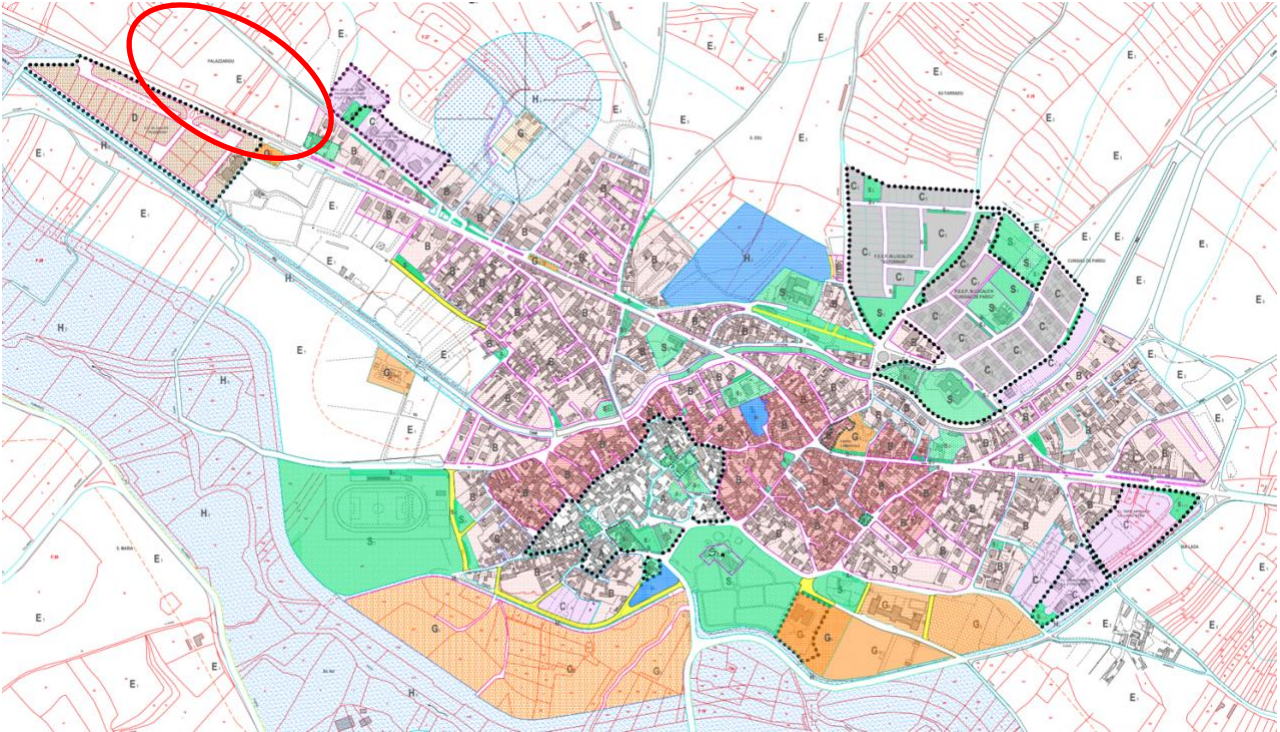
Le aree interessate dalla Variante n. 4 al P.U.C., così come verificato dalla documentazione ufficiale delle Regione Autonoma della Sardegna, non sono interessate dalla presenza di usi civici come riportato nello stralcio di seguito:

N.	Comune	Presenza usi civici	Provvedimenti formali di accertamento terre civiche	Superficie territorio comunale (mq)	Superficie usi civici (mq)	Percentuale territorio comunale gravato da usi civici (%)	Data aggiornamento inventario terre civiche e link relativo	Provvedimenti di approvazione del Piano di valorizzazione delle terre civiche
318	Padusani	SI	Determinazione ARGEA n. 653 del 16/02/2018	4.600,00	11.495	0,25	Dicembre 2019	DPCR n. 65 del 17/05/2004
319	Palena	SI	Decreto commissariale n. 236 del 15/04/1999	117.900,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
320	Palena	SI	Determinazione ARGEA n. 3078 del 29/05/2018	83.250,00	2.793	0,00	Dicembre 2019	
321	Fertile	SI	Determinazione R.V.S. n. 3078 del 29/05/2018	213.900,00	0,00	0,00	Aprile 2019	
322	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 329 del 27/04/1997	40.800,00	833	0,00	Dicembre 2019	
323	Fertile	SI	Determinazione ARGEA n. 176 del 27/04/1997	40.800,00	0,00	0,00	Aprile 2012	DPCR n. 160 del 13/09/2000
324	Fertile	SI	Determinazione R.A.S. n. 306 del 29/02/2005	117.800,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
325	Fertile	SI	Determinazione ARGEA n. 3308 del 04/06/2018	43.900,00	5.708,440	13,00	Dicembre 2019	
326	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 165 del 29/04/1996	246.200,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
327	Palena	SI	Determinazione R.A.S. n. 305 del 25/02/2005	63.830,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
328	Palena	SI	Decreto commissariale n. 273 del 02/09/1991	19.330,00	45,185	0,23	Dicembre 2019	
329	Fertile	NO	Determinazione ARGEA n. 827 del 27/02/2018	3.800,00	0	0,00		
330	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 218 del 25/05/1998	53.000,00	8.672	0,16	Dicembre 2019	
331	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 218 del 25/05/1998	53.000,00	867,685	0,16	Dicembre 2019	
332	Fertile	SI	Determinazione ARGEA n. 304 del 25/02/2005	92.200,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
333	Fertile	SI	Determinazione R.A.S. n. 304 del 25/02/2005	36.750,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
334	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 329 del 28/12/1997	39.970,00	708,420	1,76	Dicembre 2019	
335	Fertile	SI	Determinazione R.A.S. n. 298 del 24/02/2005	16.800,00	12.799	0,08	Dicembre 2019	
336	Fertile	SI	Determinazione ARGEA n. 4425 del 06/08/2018	31.000,00	2.635,357	8,50	Dicembre 2019	
337	Fertile	SI	Determinazione ARGEA n. 2745 del 16/05/2018	31.550,00	5.270,426	16,70	Dicembre 2019	
338	Fertile	SI	Determinazione R.A.S. n. 298 del 24/02/2005	28.500,00	0,00	0,00	Aprile 2012	DPCR n. 60 del 13/06/2018
339	Famila d'Agalla e Vignola	NO		134.600,00	0	0,00		
340	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 251 del 29/11/1993	65.600,00	10.361,103	15,79	Aprile 2013	
341	Fertile	SI	Determinazione ARGEA n. 1785 del 22/07/2020	10.000,00	265,949	2,66	Luglio 2020	
342	Fertile	SI	Decreto commissariale n. 251 del 07/11/1999	18.800,00	308,621	1,64	Marzo 2020	
343	Ula, Tinno	SI	Determinazione ARGEA n. 6838 del 03/12/2018	122.400,00	0,00	0,00	Aprile 2012	DPCR n. 108 del 29/07/2002
344	Ulassai	SI	Decreto commissariale n. 275 del 09/12/1941	56.700,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
345	Ulassai	SI	Determinazione R.A.S. n. 299 del 24/02/2005	129.600,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
346	Ulassai	SI	Determinazione R.A.S. n. 299 del 24/02/2005	35.450,00	5,402	0,02	Aprile 2012	DPCR n. 29 del 03/04/2001
347	Ulassai - Escovelli	SI	Decreto commissariale n. 327 del 17/12/1997	32.880,00	281,926	0,86	Aprile 2012	
348	Ulassai	SI	Decreto commissariale n. 292 del 23/02/1999	9.700,00	14,084	0,15	Dicembre 2019	
349	Ulassai	SI	Determinazione ARGEA n. 1339 del 19/03/2018	47.400,00	10.447,833	22,04	Dicembre 2019	
350	Ulassai	SI	Determinazione ARGEA n. 3092 del 29/05/2018	134.400,00	80,014	0,06	Marzo 2020	
351	Ulassai	SI	Decreto commissariale n. 327 del 28/12/1947	24.450,00	0	0,00		
352	Ulassai	NO		61.800,00	0	0,00		
353	Vallabona	NO	Determinazione R.A.S. n. 298 del 24/02/2005	48.800,00	0	0,00	Aprile 2012	
354	Vallabona	NO	Determinazione ARGEA n. 4313 del 05/06/2018	10.000,00	0,00	0,00	Dicembre 2019	
355	Vallabona	SI	Determinazione ARGEA n. 738 del 29/12/2018	10.050,00	1.263,526	0,31	Dicembre 2019	
356	Villaperduta	SI	Decreto commissariale n. 209 del 17/12/1937	17.340,00	5.677,730	44,28	Settembre 2020	DPCR n. 34 del 17/04/2015
357	Villaperduta	SI	Determinazione R.A.S. n. 263 del 24/02/2005	183.600,00	0,00	0,00	Aprile 2012	DPCR n. 158 del 15/02/2000
358	Villaperduta	SI	Determinazione ARGEA n. 2027 del 11/04/2018	210.400,00	0	0,00		DPCR n. 131 del 22/09/2004
359	Villaperduta	NO	Decreto commissariale n. 305 del 16/12/1945	38.600,00	0	0,00		
360	Villaperduta	NO	Determinazione ARGEA n. 3742 del 19/06/2018	91.500,00	908,366	0,99	Dicembre 2019	
361	Villaperduta	NO	Decreto commissariale n. 195 del 15/09/1937	202.200,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
362	Villaperduta	SI	Decreto commissariale n. 265 del 30/11/1940	16.500,00	1.976,838	11,98	Dicembre 2019	
363	Villaperduta	SI	Determinazione ARGEA n. 7085 del 20/12/2018	202.200,00	2.979,329	0,48	Dicembre 2019	
364	Villaperduta	SI	Decreto commissariale n. 208 del 07/12/1937	11.000,00	4,300	0,04	Dicembre 2019	
365	Villaperduta	SI	Determinazione ARGEA n. 188 del 14/02/2018	27.500,00	20,520	0,07	Dicembre 2019	
366	Villaperduta	SI	Decreto commissariale n. 210 del 09/02/1938	58.300,00	0	0,00		
367	Villaperduta	NO	Determinazione R.A.S. n. 262 del 24/02/2005	181.300,00	0	0,00	Aprile 2012	DPCR n. 56 del 03/06/2020
370	Villaperduta	SI	Determinazione R.A.S. n. 215 del 23/02/2005	130.100,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
371	Villaperduta	SI	Determinazione R.A.S. n. 254 del 24/02/2005	9.049,134	15,651	0,17	Aprile 2020	
372	Villaperduta	SI	Determinazione ARGEA n. 4450 del 08/08/2018	86.600,00	6.910,392	7,98	Dicembre 2019	
373	Villaperduta	SI	Determinazione R.V.S. n. 265 del 24/02/2005	27.300,00	0,00	0,00	Aprile 2012	
374	Villaperduta	SI	Decreto commissariale n. 219 del 25/03/1938	11.900,00	32,235	0,27	Aprile 2012	
375	Zaffarini	SI	Determinazione R.A.S. n. 262 del 24/02/2005	11.900,00	0,00	0,00	Dicembre 2019	
376	Zaffarini	SI	Decreto commissariale n. 150 del 06/01/1933	15.560,00	5.132,410	33,15	Dicembre 2019	

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

RAFFRONTO ZONIZZAZIONE P.U.C. VIGENTE E VARIANTE IN PROPOSTA



Come sopra illustrato dagli stralci delle Tavole 01 e 02 allegate alla presente relazione, la variante è relativa esclusivamente all'area messa in evidenza con trasformazione di 33.415 mq di Zona E, sottozona E1, in Zona D al

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

fine di consentire l'ampliamento delle aree esistenti del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) sito in Località "Palazzargiu". Tali due zone urbanistiche omogenee, la Zona Agricola E, sottozona E1 e la Zona Industriale, Artigianale e Commerciale D sono disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente, come riportato negli stralci di seguito:

ART.20 - ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

La zona è destinata ad accogliere attività industriali non inquinanti, imprese artigianali, attività di deposito, attività commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agro-pastorali.

Essa interessa l'area a Sud del paese, sulla quale insiste un intervento, in fase di attuazione, coerente con un P.I.P. regolarmente approvato. Il P.U.C. prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativi che sono quindi integralmente recepite e confermate.

In questa ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi al Piano per Insediamenti Produttivi già approvato e convenzionato:

- Superficie territoriale	Ha	4,5
- Indice territoriale	mc/mq	1,51
- Indice di fabbricabilità fondiario	mc/mq	2,62
- Volume totale	mc	66.300
- Superficie per standard	mq	11.756
- Superficie viaria	mq	7.043

ART.21 - ZONE E AGRICOLE

Le seguenti norme sulle zone Agricole perseguono le finalità di:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
- tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse presenti;
- incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, ed il presidio del territorio agricolo non economico, produttivo, da parte dei proprietari del fondo;

In dette aree è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborati grafici di piano;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere ambientale in genere;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;

sono altresì vietate:

- le variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

La zonizzazione delle aree agricole è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale delle particelle e compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Sulla base di questi parametri il PUC ha individuato quattro sottozone agricole:

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

1. SOTTOZONA E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree dove vengono attuate colture tipiche e specializzate, colture praticate in particolari ambiti territoriali. Sono per esempio i vigneti D.O.C., le colture orticole che si caratterizzano per la loro tipicità, le produzioni frutticole specializzate, etc.

Sono considerate E1 le aree contigue la cui dimensione complessiva minima sia adeguata al tipo di coltura (circa 20 Ha per le colture legnose agrarie e circa 10 Ha per le orticole) ed all'importanza, in termini economici, che questa assume nel territorio comunale.

Queste colture, nel territorio di Villamar, rappresentano almeno il 75% della superficie delimitabile come sottozona E1.

Ricadono in questa sottozona i terreni pianeggianti occupati da suoli molto profondi che costituiscono la maggior parte del territorio comunale e sono localizzati prevalentemente nel settore centro-orientale.

Nelle sottozone E1 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

In particolare gli interventi devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agrituristico della zona.

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA D

La Variante di cui alla presente relazione non incide sull'impianto normativo complessivo del P.U.C. vigente e, pertanto, non apporta variazioni al complesso né delle Norme Tecniche di Attuazione, né al regolamento Edilizio. Tuttavia, in merito alle Zone D in Variante finalizzate all'ampliamento del PIP esistente, le norme di attuazione dovranno essere variate e adeguate come riportato nella tabella di raffronto sottostante:

N.T.A. ZONA D come da PUC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 19/04/2002 – Variante n. 3 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2022	N.T.A. ZONA D proposte con la Variante n. 4 al PUC di cui alla presente relazione
<p>ART.20 VIGENTE</p> <p>La zona è destinata ad accogliere attività industriali non inquinanti, imprese artigianali, attività di deposito, attività commerciali e di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agro-pastorali.</p> <p>Essa interessa l'area a Sud del paese, sulla quale insiste un intervento, in fase di attuazione, coerente con un P.I.P. regolarmente approvato. Il P.U.C. prescrive il completamento delle previsioni di Piano Attuativi che sono quindi integralmente recepite e confermate.</p> <p>In questa ottica vigono indici, standard e normative edilizie conformi al Piano per Insediamenti Produttivi già approvato e convenzionato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale: Ha 4,5 - Indice territoriale: mc/mq 1,51 - Indice di fabbricabilità fondiario: mc/mq 2,62 - Volume totale: mc 66.300 - Superficie per standard: mq 11.756 - Superficie viaria: mq 7.043 	<p>ART.20 (VAR. N.4)</p> <p>INTERVENTI E ATTIVITÀ AMMESSE</p> <p>In questa zona urbanistica sono consentiti insediamenti di attività artigianali e piccolo industriali non inquinanti dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi generali e per la lavorazione del vino e dell'olio, attività di deposito, turistiche e commerciali, tra le quali: commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, di deposito di merci e prodotti, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agro-pastorali, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili. È altresì consentita la realizzazione di edifici per servizi direzionali e servizi pubblici o di pubblico interesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, servizi ricettivi, impianti sportivi ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc..</p> <p><u>È altresì consentita - sotto forma di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali - la realizzazione, come locali facenti parte integrante degli edifici industriali, artigianali e commerciali, di servizi direzionali e servizi pubblici o di pubblico interesse quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, servizi ricettivi, impianti sportivi ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc., nella percentuale di superficie lorda (coperta e/o scoperta) compresa tra un minimo del 10% e un massimo del 30% rispetto alla superficie coperta totale destinata agli edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale insistenti nel lotto di interesse.</u></p> <p>In via generale sono ammesse le seguenti attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Attività artigianali; 2) Attività piccolo-industriali, se già esistenti; 3) Attività commerciali all'ingrosso di prodotti non alimentari; 4) Attività commerciali al dettaglio, anche di prodotti alimentari; 5) Attività turistiche, limitatamente alle sedi direzionali; 6) Attività di servizi; 7) Attività di somministrazione alimenti e bevande; 8) Attività di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti del settore primario anche se alimentare: aziende nel settore dell'agricoltura che svolgano attività di trasformazione, conservazione o

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

	<p>confezionamento dei prodotti aziendali le cui strutture non siano insediabili in zona "E" agricola del vigente P.U.C..</p> <p>Sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni di impianti esistenti in relazione con l'attività produttiva in atto o per gli utilizzi consentiti dal presente articolo nei limiti di zona e di Piano Attuativo.</p> <p>Non sono consentiti interventi intesi all'insediamento di nuove attività industriali o di attività che comportino inquinamento atmosferico, idrico, acustico e di scarico.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In questa zona urbanistica omogenea e nei piani attuativi in essa realizzabili, dovranno essere previste e opportunamente dimensionate adeguate aree con pavimentazioni drenanti e/o destinate a verde al fine di garantire l'invarianza idraulica come indicato all'articolo 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. • Le aree con pavimentazione impermeabile dovranno essere realizzate in modo da garantire una corretta regimazione delle acque e un adeguato convogliamento, eventuale raccolta e/o trattamento nei casi in cui previsto dalle norme vigenti in materia. • Quanto indicato nel piano di piano di zonizzazione acustica dovrà essere rispettato e periodicamente verificato dagli uffici competenti del Comune, mentre il piano dovrà essere adeguato nei casi in cui risultino varianti con modifiche alla zonizzazione urbanistica e/o alla eventuale necessità di predisporre adeguate misure di mitigazione in corrispondenza di abitazioni e zone S riferendosi ai possibili effetti cumulativi anche stradali. • In merito al risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento luminoso si dovrà far riferimento a quanto stabilito nelle "Linee guida per la riduzione dell'inquinamento luminoso e relativo consumo energetico" (art. 19 comma 1 L.R. 29 maggio 2007, N. 2) • Le attività insediabili in zona D, in merito alle sostanze emesse in atmosfera seppur non inquinanti e rispondenti a quanto stabilito dalle norme, dovranno essere valutate in merito all'impatto odorigeno secondo quanto stabilito dalle norme vigenti in materia. obbligatorie misure di mitigazione, verifica e controllo <p>Non sono ammissibili:</p> <p>le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona D;</p> <p>le attività industriali insalubri di prima classe, di cui al R.D. 12.07.1912, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 27.07.1912 e ss.mm.ii. (vedasi anche Decreto del Ministro Sanità del 05.09.1994 e ss.mm.);</p> <p>le attività incompatibili con gli ambiti residenziali adiacenti e, in particolare, quelli elencati negli Allegati II, III, IV, VIII e XII alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..</p> <p>Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui ai commi precedenti del presente articolo, si concretizzano esclusivamente nella realizzazione di depositi, aree di sosta e/o di custodia, magazzini, uffici o altro che non siano complementari ed accessori all'attività produttiva. È comunque escluso l'utilizzo totale delle aree assegnate per usi finalizzati al mero deposito di</p>
--	---

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

	<p>macchine o attrezzature, merci e materiali, se non giustificato dalla presenza di un'unità immobiliare di appoggio logistico (ufficio, locali deposito, esposizione e vendita, laboratorio, magazzino etc.), all'interno del lotto.</p> <p>È fatto assoluto divieto di utilizzare gli spazi prospicienti la Strada Statale 197 come deposito di materiali all'aperto.</p> <p>Detti spazi dovranno essere tenuti in ordine e sottoposti a periodica manutenzione.</p> <p>ATTIVITÀ EDIFICATORIA</p> <p>L'attività edificatoria e di sviluppo è subordinata al preventivo inquadramento con piano particolareggiato o con piano di lottizzazione convenzionato, dove dovrà essere opportunamente disciplinata in conformità alle presenti N.T.A. salvo i casi sotto specificati nel presente articolo, ed è regolata dalle seguenti prescrizioni:</p> <p>Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40 (indice di copertura); l'indice di utilizzazione, rappresentato dal rapporto fra l'area di calpestio lordo costruito (superficie calpestabile complessiva), anche su diversi piani, e l'area del lotto, non dovrà superare il valore di 0,80 ; "Ai fini del computo dei suddetti indici di utilizzazione non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici ed autorimesse, interrati per almeno 2/3 della loro altezza, contenuti nella quantità necessaria per sopperire a disposizione di legge e di regolamento purché venga rispettato comunque il rapporto di cui al punto 1) del medesimo articolo.</p> <p>È vietata la costruzione di abitazioni a meno di quelle strettamente necessarie per il servizio di sorveglianza ed entro il limite massimo di mq 50 e, comunque, da ricomprendersi nel limite di 0,40 (indice di copertura) di cui al punto precedente, <i>ossia unicamente sotto forma di locali facenti parte integrante degli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e commerciali, essendo la categoria "residenziale" non consentita nelle zone D.</i></p> <p>L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 12 m di altezza.</p> <p>I piani di lottizzazione convenzionati dovranno interessare per intero la superficie delimitata da zone di diversa destinazione e/o da strade pubbliche esistenti, ovvero una superficie non inferiore a 3 Ha.</p> <p>Previa predisposizione e approvazione dello studio urbanistico attuativo del comparto di intervento di cui al comma precedente, potrà essere assentito il convenzionamento per stralci funzionali.</p> <p>L'edificazione può essere assentita mediante concessione diretta nel caso in cui l'area interessata sia dotata di apposita strada di servizio già esistente, se opportunamente dimensionata e realizzata in conformità al Codice della Strada, ovvero quando si tratti di area non superiore ad un ettaro e mezzo (1,5 Ha), interclusa tra zone di diversa destinazione e/o lotti già utilizzati da costruzioni esistenti, e/o strade pubbliche esistenti, anche se servite da strade comunali di collegamento urbano o strade di</p>
--	--

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

	<p>collegamento extraurbane provinciali o statali, in applicazione del disposto di cui all'art. 15, comma 1, della L.R. 3 luglio 2017, n. 11.</p> <p>Le disposizioni si applicano agli interventi relativi a servizi pubblici di quartiere nelle Zone D. Deve sempre essere previsto e garantito il rispetto del rapporto tra spazi pubblici e superficie destinata agli insediamenti produttivi, così come disciplinato dall'art. 8, punto 1) del D.A. n. 2266/U83 (Decreto Floris)</p> <p>Distanze e delimitazione dei lotti I fabbricati dovranno distare dai confini del lotto verso le strade almeno m 10,00 e dagli altri confini del lotto almeno m 7,00. È ammissibile la deroga alla presente norma sulle distanze qualora il rispetto della stessa, per la conformazione viaria al contorno, non consentisse l'edificabilità funzionale del lotto nel rispetto del limite massimo di copertura del 40% di cui al precedente punto 1). In tal caso, la distanza dai confini potrà essere ridotta fino al limite, rispettivamente, di m 10,00 dalle strade e m 5,00 dai confini con gli altri lotti (è consentita l'edificazione in aderenza ai confini tra lotti laddove non sia consentito, per dimensioni, un utilizzo congruo, fermo restando il distacco dalla strada). In caso di lotto confinante con due o più strade la distanza di 10 metri dovrà essere rispettata su una sola delle strade, mentre la distanza dagli altri confini resterà di 7 metri;</p> <p>Le recinzioni dei lotti, lungo i confini stradali, avranno altezza massima complessiva di m 2,50 e saranno a giorno con recinzione metallica tipo "orsogrill" posizionata su muretto cieco di altezza non superiore a m 1,00. Le recinzioni, lungo i confini con i lotti contigui, potranno essere completamente cieche e di altezza non superiore a m 2,50.</p> <p>Viabilità Le strade comunali di collegamento urbano e le strade di collegamento extraurbano provinciali e statali non possono essere assunte come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà essere ottenuto tramite apposite strade di servizio esistenti, se opportunamente dimensionata e realizzata in conformità al Codice della Strada, o da inquadrarsi attraverso i predetti piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata.</p> <p>Parcheeggi Nelle aree di pertinenza delle costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggi privati di uso pubblico in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.</p> <p>Per i fabbricati e parti di fabbricati e loro accessori destinati ad attività commerciale o direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti debbono corrispondere mq 80 di superficie da destinarsi ad uso pubblico, riservandone almeno la metà ad aree effettive di parcheggio, in aggiunta a quelle di cui all'Art. 2 della Legge n. 122 del 24/03/1989 e ss.mm. di cui al comma precedente.</p> <p>Progettazione edilizia La progettazione edilizia è coordinata dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie, materiali e dimensioni.</p>
--	--

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

	<p>Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal C.N.R.–UNI, con i seguenti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • locali per officine, laboratori pesanti, magazzini m 4,20; • locali per uffici, laboratori leggeri, archivi m 3,00; • locali abitabili in generale m 3,00; • locali abitabili ridotti (ai piani superiori) m 2,70; • locali non abitabili m 2,40; • locali pubblici e di uso pubblico m 3,60. <p>I locali abitabili posti al piano terra saranno adeguatamente protetti dall'umidità, sia con idonei strati isolanti taglia acqua sopra le fondazioni, sia inoltre con la sopraelevazione del pavimento sul piano di campagna di almeno m 0,50 (tre gradini) ottenuta mediante solaio portante su intercapedine aerata o vespaio aerato con cunicoli e canne di ventilazione.</p> <p>Tale misura di sopraelevazione non è richiesta per le officine e magazzini che prevedono l'accesso carraio dal piano di campagna, e che tuttavia saranno protette dall'invasione delle acque meteoriche e dall'umidità capillare con opportuni accorgimenti tecnici.</p> <p>Le pareti costruite con materiali porosi, come laterizi, o con sistemi costruttivi discontinui, come murature di blocchetti o di pietra, saranno protetti dalla pioggia di sopravvento e dall'umidità con opportuni rivestimenti, o intonaci idrofughi, pellicole idrorepellenti ecc.</p> <p>Le forme, i materiali e i colori dovranno essere omogenei nei singoli lotti.</p> <p>I tetti saranno di norma, ma non obbligatoriamente, a falde inclinate, con pendenza omogenea entro il 35% e muniti di canali di gronda collegati alla rete fognaria delle acque meteoriche o a cisterne idonee per la conservazione dell'acqua non potabile.</p> <p>I progettisti dovranno curare che gli edifici presentino un giusto decoro architettonico. È vietato lasciare le costruzioni senza intonaco o comunque senza le finiture esterne previste dal progetto.</p> <p>La distribuzione planivolumetrica potrà essere variata a seconda delle esigenze, purché complessivamente venga rispettato quanto disposto in precedenza e le esigenze obiettive dell'attività che si intende svolgere lo richiedano, l'assegnazione di più lotti contigui ad un singolo utente.</p> <p>Per tutte le costruzioni che dovranno sorgere nel territorio edificabile delle zone D e per quanto non contenuto nelle presenti N.T.A., si richiamano le disposizioni delle Norme di attuazione dei Piani Attuativi di zona D, del Regolamento Edilizio e delle altre Leggi urbanistiche vigenti. Tutta la progettazione edilizia dovrà essere svolta nel rispetto delle Norme sovraordinate in materia di rispetto e di sicurezza ambientale, quali, in via principale ma non esaustiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.; • Piano di Assetto Idrogeologico; • Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.
--	---

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

VARIANTE n. 4 AL P.U.C. PER L'AMPLIAMENTO DELLE AREE DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)
SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"

RELAZIONE GENERALE

CONCLUSIONI

La presente relazione è stata redatta in conformità alla normativa e ai regolamenti vigente in materia, così come elencata nell'apposito paragrafo dedicato. Pertanto, con il presente elaborato, si ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto oltre che a quanto disposto dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.).

Nelle more dell'adozione definitiva della presente variante, devono essere applicate le misure di salvaguardia ai sensi della L.R. n° 45 del 22.12.1989 e ss.mm.ii..

La presente variante, inoltre, ai sensi del D.Lgs. n° 152 del 03.04.2006 e ss.mm.ii., sarà trasmessa all'ente competente in materia per la verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) oltre che all'ADIS e agli altri Enti coinvolti nel processo di copianificazione per quanto di competenza.

CAGLIARI 30.11.2023

I progettisti

Dott.Ing. Luca Caschili

Dott.Ing. Roberto Cossu