

# COMUNE DI VILLAMAR

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

## PIANO ATTUATIVO

PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

ELABORATO

CODICE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

# 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

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

**Sommario**

PREMESSA .....	3
NORME DI RIFERIMENTO .....	3
PIANI E STRUMENTI DI GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO .....	8
MOTIVAZIONI ALLA BASE DELL'AMPLIAMENTO DELL'AREA P.I.P ESISTENTE.....	9
USO DEL SUOLO.....	9
La Variante al PUC in relazione al P.A.I. e al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali .....	11
USI CIVICI.....	13
DESCRIZIONE DELLA NATURA E CONSISTENZA DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA INSEDIARE NELLA NUOVA ZONA D DI CUI ALLA VARIANTE N. 4 AL P.U.C. ....	14
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.P. in AMPLIAMENTO .....	21
PREVENTIVO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN AMPLIAMENTO AL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C. ....	26
CONCLUSIONI .....	27

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

## 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: 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. Una 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, una 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. 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.

La presente relazione tecnica è relativa al Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) in ampliamento realizzabile a seguito della approvazione in via definitiva della Variante n. 4 al P.U.C. di Villamar finalizzata all'ampliamento della zona D per l'insediamento dello stesso P.I.P. in ampliamento a quello esistente.

## NORME DI RIFERIMENTO

La presente relazione relativa al P.I.P. in ampliamento 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

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

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;
- 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.

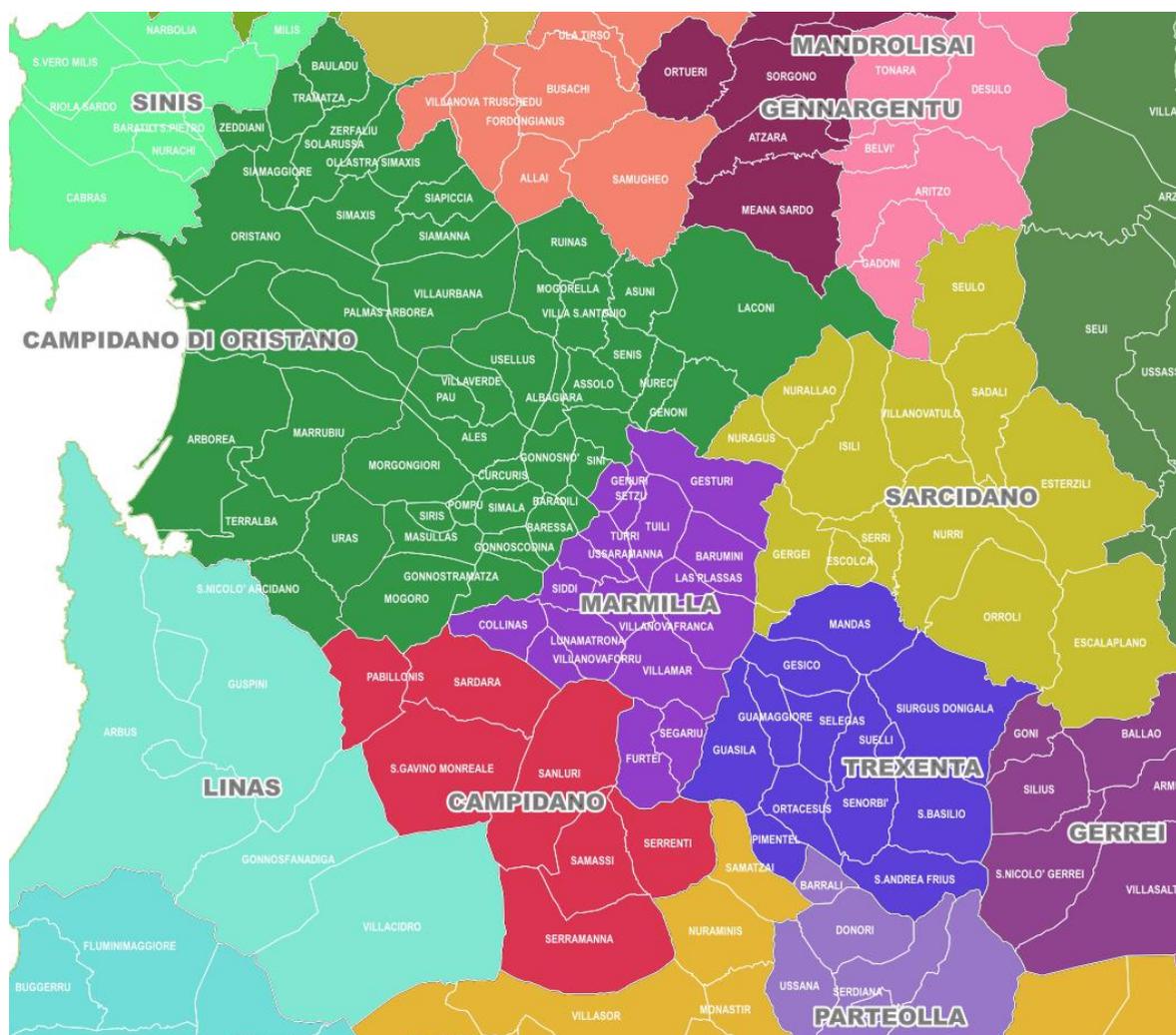
PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

Il territorio di Villamar, che registra un **numero di abitanti pari a 2.472 (istat 01.01.2022)**, è localizzato nella Sardegna centro meridionale, nel cuore della regione storica della Marmilla che confina a nord-ovest e ovest con il Campidano di Oristano, a nord-est ed est con la regione storica del Sarcidano, a est sud-est con la Trexenta, a sud, sud-ovest con il Campidano.

Il contesto territoriale assolve al ruolo di cerniera tra i territori dell'oristanese e del Sarcidano e i territori del Campidano, del Campidano di Cagliari e della Trexenta.

In particolare, il territorio comunale di Villamar confina a nord-est con il territorio di Villanovafranca a est con Guasila, a sud con quello di Segariu e Furtei a sud-ovest col territorio di Sanluri, a ovest con Lunamatrona e Pauli Arbarei e a nord con Las Plassas.



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

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

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 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.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

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.



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

---

## 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;

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

---

## MOTIVAZIONI ALLA BASE DELL'AMPLIAMENTO DELL'AREA P.I.P ESISTENTE

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 Inseidiamenti 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 Inseidiamenti Produttivi per cui ha previsto appositi "lavori di manutenzione straordinaria e ampliamento del Piano per gli Inseidiamenti 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.

In sintesi si può affermare che:

1. la variante al piano è stata finalizzata a produrre nuovi posti di lavoro e dare servizi all'area vasta e alla città in continuità con la zona PIP esistente, riducendo al massimo il consumo di suolo e fornendo nuovi servizi e nuove opportunità in un contesto già antropizzato;
2. l'ampliamento della zona PIP genererà nuove economie, consentirà di rendere l'intero comparto produttivo maggiormente funzionale, correttamente connesso e più facilmente fruibile.

A tal proposito si è tenuto conto della "Strategia della regione Sardegna per lo Sviluppo Sostenibile" e dei suoi allegati di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 39/56 del 08 ottobre 2021.

## USO DEL SUOLO

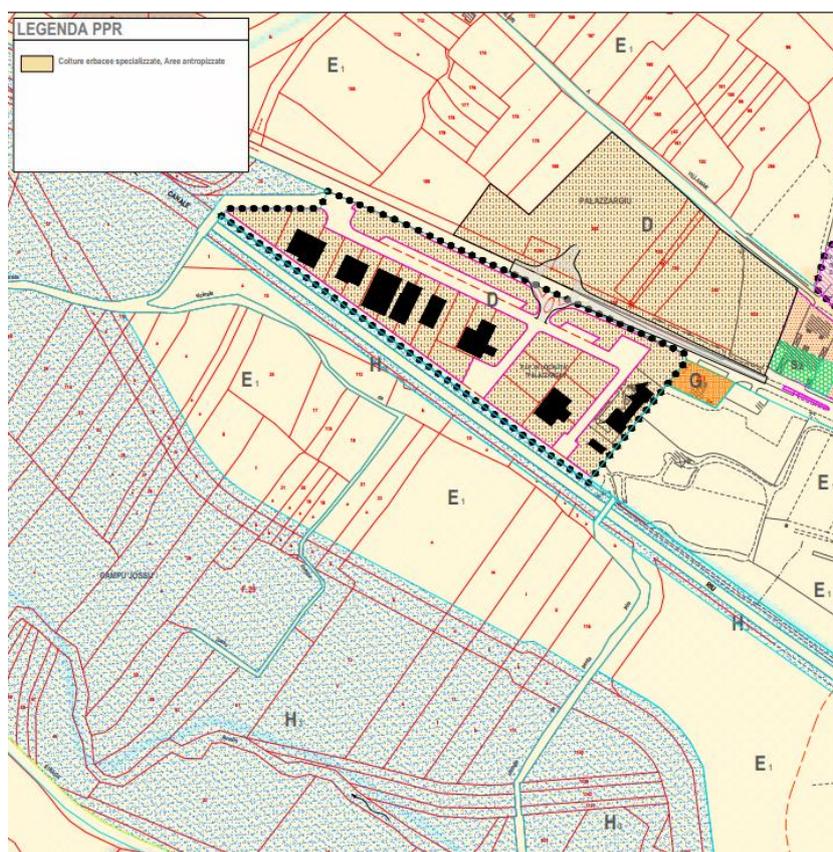
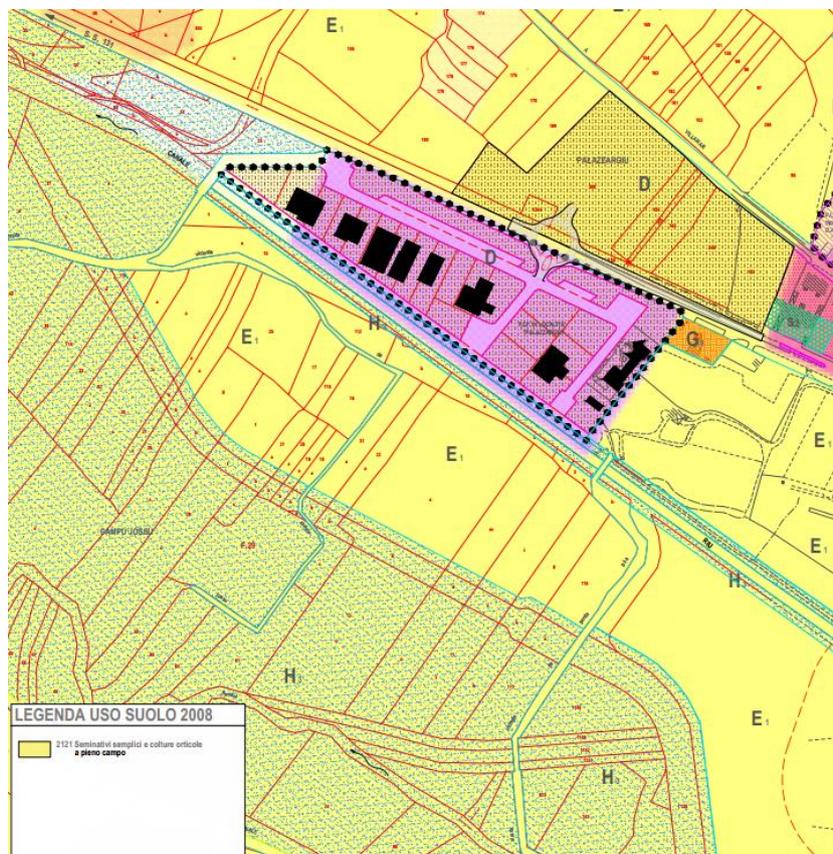
Poiché il presente progetto di variante al P.U.C. è relativo alla modifica di una zona E agricola, destinata a diventare zona D, è importante valutare l'attuale uso del suolo per comprendere quali possibili implicazioni ci possano essere nella realizzazione di tale variazione.

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.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

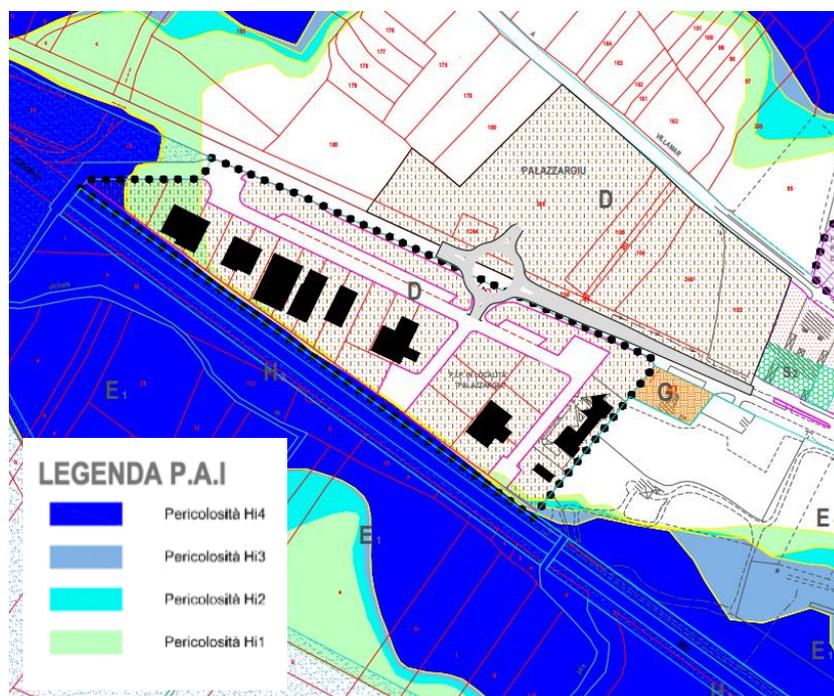
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

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.

## La Variante al PUC in relazione al P.A.I. e al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali

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).

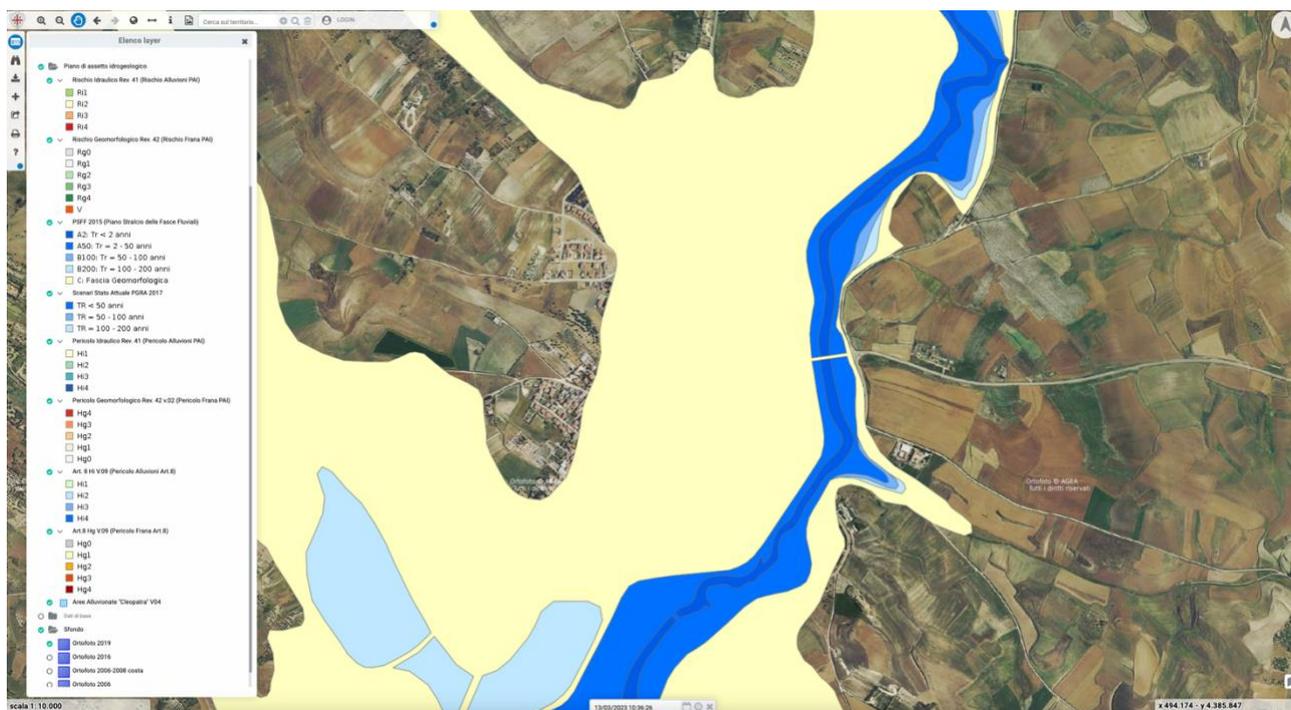
Lo stralcio della Tav.05 di cui alla presente Variante N.4 mostra come la nuova Zona D prevista non ricada all'interno delle zone campite dallo Studio ex art.8 c.2 delle NTA del PAI.



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.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

USI CIVICI

Le aree interessate dal Piano per gli Inseidiamenti Produttivi in progetto, in accordo con quanto già verificato in sede di Variante al PUC n.4, di cui alla presente relazione, non sono interessate dalla presenza di usi civici così come verificato dalla documentazione ufficiale delle Regione Autonoma della Sardegna e di cui allo stralcio di seguito riportato:

N°	Comune	Presenza usi civici	Provvedimenti formali di accertamento terre civiche	Superficie territorio comunale (mq)	Superficie territorio gravata da 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
319	Tadainoni	SI	Determinazione ARGEA n. 653 del 16/02/2018	4.600.000	11.495	0,25	December 2019	
319	Tadaini	SI	Decreto commissariale n. 236 del 15/04/1939	117.900.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 65 del 17/05/2004
320	Tadu	SI	Determinazione ARGEA n. 8078 del 29/05/2018	83.250.000	2.793	0,00	December 2019	
321	Tadupia	SI	Determinazione RAS n. 299 del 25/02/2005	23.700.000	0	0,00	Aprile 2012	
321	Tadupia	SI	Decreto commissariale n. 278 del 27/04/1937	40.800.000	833	0,00	December 2019	
324	Tadurba	SI	Determinazione RAS n. 296 del 25/02/2005	117.800.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 160 del 15/09/2000
324	Tadurba	SI	Determinazione RAS n. 306 del 25/02/2005	43.900.000	5.708.444	13,00	December 2019	
325	Tadu	SI	Determinazione ARGEA n. 1309 del 04/06/2018	246.200.000	0	0,00	Aprile 2012	
325	Tadu	SI	Decreto commissariale n. 195 del 20/04/1936	63.800.000	0	0,00	Aprile 2012	
327	Tadusi	SI	Determinazione RAS n. 302 del 25/02/2005	63.800.000	45.152	0,00	December 2019	
327	Tadusi	NO	Decreto commissariale n. 327 del 27/02/2018	3.800.000	0	0,00		
329	Tadurra	NO	Determinazione ARGEA n. 427 del 12/02/2018	10.900.000	14.672	0,14	December 2019	
330	Tadusi	SI	Decreto commissariale n. 218 del 25/05/1938	52.100.000	89.683	1,13	December 2019	
331	Tadusi	SI	Decreto commissariale n. 287 del 14/09/1942	92.200.000	0	0,00	Aprile 2012	
332	Tadusi	SI	Determinazione RAS n. 304 del 25/02/2005	36.750.000	0	0,00	Aprile 2012	
333	Tadurba	SI	Decreto commissariale n. 329 del 28/12/1947	176.628	0	0,00	December 2019	
333	Tadurba	SI	Determinazione RAS n. 298 del 25/02/2005	32.000.000	12.299	0,00	December 2019	
334	Tadurba	SI	Determinazione RAS n. 298 del 25/02/2005	31.000.000	2.635.257	8,51	December 2019	
336	Tadurba	SI	Determinazione ARGEA n. 4425 del 06/08/2018	31.000.000	0	0,00	December 2019	
337	Tadurba	SI	Determinazione ARGEA n. 2745 del 16/05/2018	31.550.000	5.270.426	16,70	December 2019	
337	Tadurba	SI	Determinazione ARGEA n. 1304 del 22/03/2019	28.500.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 60 del 13/06/2018
338	Tadu	NO	Determinazione RAS n. 286 del 24/02/2005	134.000.000	0	0,00		
339	Tadurra	NO	Decreto commissariale n. 251 del 20/11/1939	24.500.000	0	0,00	Aprile 2012	
340	Tadu	NO	Decreto commissariale n. 251 del 20/11/1939	10.341.151	0	0,00	Aprile 2012	
342	Tadusi	SI	Determinazione ARGEA n. 4151 del 07/11/1930	10.000.000	265.949	2,66	Maggio 2020	
343	Tadu	SI	Determinazione ARGEA n. 6858 del 03/12/2018	18.800.000	308.621	1,64	December 2019	
344	Tadusi	SI	Decreto commissariale n. 275 del 09/12/1941	122.400.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 108 del 29/07/2002
345	Tadu	SI	Decreto commissariale n. 281 del 19/07/1940	39.500.000	0	0,00	Aprile 2012	
345	Tadu	SI	Determinazione RAS n. 299 del 24/02/2005	56.700.000	0	0,00	Aprile 2012	
346	Tadu	SI	Determinazione RAS n. 299 del 24/02/2005	35.140.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 29 del 03/04/2001
346	Tadusi	SI	Decreto commissariale n. 209 del 12/12/1937	30.680.000	5.602	0,02	Aprile 2020	
349	Tadusi	SI	Decreto commissariale n. 235 del 28/03/1939	32.800.000	281.996	0,86	December 2019	
350	Tadusi	SI	Decreto commissariale n. 323 del 30/12/1946	9.700.000	14.084	0,15	December 2019	
351	Usaramanna	SI	Determinazione ARGEA n. 1339 del 19/03/2018	47.400.000	10.447.833	22,04	December 2019	
352	Usaramanna	SI	Determinazione ARGEA n. 3092 del 29/05/2018	64.000.000	80.100	0,13	Settembre 2020	
354	Vall'Arca	NO	Decreto commissariale n. 327 del 28/12/1941	24.450.000	0	0,00		
355	Vall'Arca	SI	Determinazione RAS n. 298 del 24/02/2005	61.800.000	0	0,00	Aprile 2012	
356	Vall'Arca	NO	Determinazione ARGEA n. 4434 del 06/08/2018	48.800.000	0	0,00		
357	Villa San Pietro	SI	Determinazione ARGEA n. 4434 del 06/08/2018	39.600.000	9.210	0,02	December 2019	
358	Villa Sant'Antonio (Sant'Antonio Ruinas)	SI	Determinazione ARGEA n. 248 del 20/12/2018	19.050.000	1.240.548	6,51	December 2019	
359	Villa Verde	SI	Decreto commissariale n. 207 del 12/12/1935	183.400.000	767.789	0,42	Settembre 2020	DKGR n. 54 del 17/04/2015
360	Villanove	SI	Determinazione RAS n. 305 del 16/12/1945	210.400.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 158 del 15/09/2000
361	Villanove	NO	Determinazione ARGEA n. 302 del 11/04/2018	386.000.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 131 del 22/06/2004
362	Villanove	NO	Determinazione ARGEA n. 3742 del 19/06/2018	0	0	0,00		
363	Villanove	SI	Decreto commissariale n. 195 del 15/09/1937	91.500.000	908.566	0,99	December 2019	
364	Villanove	SI	Decreto commissariale n. 295 del 20/11/1940	202.200.000	1.975.028	0,98	Aprile 2012	
364	Villanove	SI	Determinazione ARGEA n. 4430 del 08/08/2018	18.300.000	430.100	2,35	December 2019	
365	Villanove	SI	Determinazione RAS n. 308 del 06/12/1937	11.000.000	2.093.529	19,03	December 2019	
367	Villanove	SI	Determinazione ARGEA n. 1338 del 19/03/2018	11.000.000	4.340	0,04	December 2019	
368	Villanove	SI	Decreto commissariale n. 210 del 09/02/1938	27.500.000	20.520	0,07	December 2019	
369	Villanove	NO	Determinazione RAS n. 292 del 24/02/2005	36.300.000	0	0,00		
370	Villanove	SI	Determinazione RAS n. 292 del 24/02/2005	181.300.000	0	0,00	Aprile 2012	DKGR n. 56 del 03/06/2020
371	Villanove	SI	Determinazione RAS n. 291 del 24/02/2005	151.000.000	9.049.134	6,00	Aprile 2012	
372	Villanove	SI	Determinazione RAS n. 291 del 24/02/2005	86.600.000	6.015.362	6,94	December 2019	
373	Villanove	SI	Determinazione ARGEA n. 4450 del 08/08/2018	27.300.000	0	0,00	December 2019	
374	Villanove	SI	Determinazione RAS n. 286 del 24/02/2005	58.700.000	0	0,00	Aprile 2012	
375	Villanove	SI	Decreto commissariale n. 216 del 18/03/1938	11.900.000	32.253	0,27	December 2019	
376	Zedini	SI	Determinazione RAS n. 296 del 24/02/2005	11.900.000	0	0,00	December 2019	
377	Zedini	SI	Decreto commissariale n. 130 del 06/01/1933	13.560.000	3.137.410	33,13	December 2019	

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

## DESCRIZIONE DELLA NATURA E CONSISTENZA DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA INSEDIARE NELLA NUOVA ZONA D DI CUI ALLA VARIANTE N. 4 AL P.U.C.

L'area oggetto dell'intervento di realizzazione del P.I.P. in ampliamento a quello esistente è ubicata all'ingresso della città a nord dello stesso P.I.P. sul lato opposto della SS197 in zona omogenea D a seguito dell'approvazione definitiva della Variante n. 4 al P.U.C. di Villamar.

### PIANO PARTICELLARE E SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL PIANO ATTUATIVO

N.DITTA	FOGLIO	PARTICELL A	QUALITA'	CLASSE	ZONA PUC ATTUALE	ZONA PUC VARIANTE	SUP. CATASTAL E [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	F01	E1	D	600	600
8	27	230	PASCOLO	4	E1	D	7.490	3.160

Superficie complessiva nuova Zona D **33.415**

Il progetto dell'Area P.I.P. è stato redatto a seguito di opportuni sopralluoghi e dettagliati rilievi in ossequio a quanto stabilito e richiesto dall'Amministrazione Comunale e dal R.U.P. che hanno valutato più ipotesi progettuali al fine di stabilire quale fosse maggiormente confacente ai bisogni delle imprese, della città e dei cittadini.

L'Area P.I.P. esistente, di cui era già stato previsto l'ampliamento a partire dai tempi della sua progettazione avvenuta nel 1981, sarà sottoposta a lavori di adeguamento e manutenzione straordinaria al fine di renderla fruibile al meglio e consentire la massima integrazione con le nuove aree P.I.P. in ampliamento. Dal punto di vista logistico il posizionamento delle nuove aree P.I.P. in ampliamento risulta ottimale e consentirà di edificare una nuova rotatoria che renderà l'accesso alle due aree P.I.P. massimamente efficiente e sicuro.

Le aree sono facilmente raggiungibili e visibili accedendo alla città da sud lungo la Strada Statale 197 che, come detto, grazie a una nuova rotatoria saranno facilmente accessibili.

La nuova Area P.I.P. in ampliamento si articolerà attorno alla viabilità principale del piano da cui si avrà accesso a tutti i 9 lotti opportunamente dimensionati per consentire alle aziende di potersi insediare con strutture di estensioni adeguate anche in ragione diverse superfici dei singoli lotti.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

La viabilità e i marciapiedi saranno sar  rispondenti a quanto disposto dal nuovo codice della strada e dal Codice civile e saranno progettati e articolati per ospitare i sottoservizi, l'illuminazione pubblica e gli accessi pedonali e carrabili ai singoli lotti.



Il Piano per gli Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla presente relazione si articola nella zona urbanistica omogenea D istituita con la Variante n. 4 al P.U.C. di Villamar all'interno di un'area di complessivi 33.415,00 mq su cui sono stati ricavati 9 lotti tutti serviti e con accesso diretto dalla viabilit  di piano che si compone di due rami principali, il primo direttamente collegato alla rotatoria sulla SS197, il secondo perpendicolare a quest'ultimo, da cui si accede, e parallelo alla SS197.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

Il primo ramo di viabilità del P.I.P. ha una larghezza complessiva di 15 m così ripartiti su entrambi i lati: marciapiedi da 1,5 m, 0,50 m di banchine, parcheggi lungo la viabilità di larghezza pari a 2,5 m e due corsie da 3 m ciascuna.

Il secondo ramo di viabilità che si conclude con uno slargo di manovra, ha una larghezza complessiva di 12 m così ripartiti: marciapiedi su entrambi i lati da 1,5 m, banchine su entrambi i lati da 0,50 m, parcheggi lungo la viabilità su un solo lato e di larghezza pari a 2,00 m e due corsie da 3 m ciascuna.

Oltre ai 9 lotti, il piano è dotato di 3 aree verdi, tra cui la più grande risulta posizionata all'ingresso del P.I.P. arrivando in città da sud, mentre la seconda è posizionata lungo la fascia di rispetto della SS 197 e la terza è posta a coronamento e chiusura dell'area di manovra del piano.

Oltre alle aree verdi, sono previste aree di parcheggio lungo la viabilità suddivise in quattro potenziali aree che saranno correttamente progettate e definite anche in funzione degli accessi ai lotti che dovranno essere previsti in fase di progettazione definitiva ed esecutiva. I parcheggi saranno su superfici permeabili e drenanti e saranno alberati al fine di aumentare la dotazione di verde del piano e al fine di ridurre le superfici impermeabili.

Lungo tutta la viabilità e a servizio dei lotti sono previsti i marciapiedi su cui saranno installati i sistemi di illuminazione pubblica di piano utili ad illuminare sia i marciapiedi, sia le strade.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA



**RIEPILOGO SINTETICO SUPERFICI E VOLUMI ESTENSIONE PIANO ATTUATIVO  
P.I.P. IN LOCALITA' "PALAZZARGIU"**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [mq]	% SU SUP. ZONA D [mq]	SUPERFICIE AREA TRASFORMABIL E [mq]	SUP. COPERTA MASSIMA (40%) [mq]	VOLUME INSEDIABILE (Hmax=10m)
LOTTO	22.115,42	66,2%	10.323,07	8.846,17	88.461,68
VERDE (V)	5.076,85	15,2%	-	-	-
PARCHEGGI (P)	1.260,64	3,8%	-	-	-
MARCIAPIEDI (M)	1.213,50	3,6%	-	-	-
VIABILITA'	3.748,59	11,2%	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>33.415,00</b>	<b>100%</b>	<b>10.323,07</b>	<b>8.846,17</b>	<b>88.461,68</b>

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

**TABELLA DIMENSIONALE ESTENSIONE PIANO ATTUATIVO P.I.P. IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU"**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [mq]	PERCENTUALE OCCUPAZIONE ZONA D [%]	SUPERFICIE AREA TRASFORMABIL E [mq]	SUP. COPERTA MASSIMA (40%) [mq]	VOLUME INSEDIABILE (Hmax=10m) [mc]
LOTTO N.1	2.995,09	8,96%	1.475,37	1.198,04	11.980,36
LOTTO N.2	2.212,46	6,62%	993,27	884,98	8.849,84
LOTTO N.3	1.900,36	5,69%	769,20	760,14	7.601,44
LOTTO N.4	1.974,75	5,91%	811,35	789,90	7.899,00
LOTTO N.5	2.287,61	6,85%	980,08	915,04	9.150,44
LOTTO N.6	2.363,53	7,07%	1.094,17	945,41	9.454,12
LOTTO N.7	2.495,69	7,47%	1.185,60	998,28	9.982,76
LOTTO N.8	2.938,15	8,79%	1.529,93	1.175,26	11.752,60
LOTTO N.9	2.947,78	8,82%	1.484,10	1.179,11	11.791,12
V1	3.370,94	10,09%	-	-	-
V2	550,68	1,65%	-	-	-
V3	1.155,23	3,46%	-	-	-
P1	266,50	0,80%	-	-	-
P2	136,01	0,41%	-	-	-
P3	604,52	1,81%	-	-	-
P4	103,61	0,31%	-	-	-
P5	150,00	0,45%	-	-	-
M1	227,57	0,68%	-	-	-
M2	565,51	1,69%	-	-	-
M3	420,42	1,26%	-	-	-
VIABILITA'	3.748,59	11,22%	-	-	-
sommano	<b>33.415,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>10.323,07</b>	<b>8.846,17</b>	-

In particolare, gli interventi che dovranno essere realizzati per rendere funzionale il P.I.P. possono essere riassunti come di seguito:

1. Realizzazione nuova rete stradale mediante realizzazione di opere:
  - a. Scavo di sbancamento ed ampliamento per l'apertura del tratto di viabilità esistente;
  - b. Realizzazione pacchetto stradale costituito tout-venant, binder e tappetino di usura;
  - c. Realizzazione strato di tout-venant per la realizzazione del marciapiede;
  - d. Realizzazione massetto in cls armato con rete elettrosaldata pronto a ricevere le opere di finitura;
2. Realizzazione rete fognaria.

La nuova rete fognaria si allaccerà a quella esistente e passante per la via pubblica. La rete sarà costituita da tubazioni pvc tipo SN4 diametro 315 mm carrabile posate su un piano di allettamento insabbia. Il progetto prevede anche la predisposizione degli allacci ai lotti realizzati mediante tubazione sempre in pvc SN4 diametro 160 carrabile. La rete sarà completa di pozzetti di ispezione lungo linea e pozzetti di allaccio alle utenze dotati di sifone. Lo schema distributivo della rete sarà dettagliatamente stabilito in progetto in relazione alla conformazione della viabilità, assicurando che il deflusso delle acque nere avvenga naturalmente per gravità.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

3. Realizzazione rete idrica

La rete di alimentazione idrica dovrà essere collegata alla distribuzione esistente e proveniente dalla via pubblica. La condotta verrà realizzata mediante utilizzo di tubazioni in ghisa sferoidale DN 80mm per condotte in pressione. Da questa rete si ripartiranno gli allacci alle singole utenze con tubazioni in PE multistrato DN 50mm. La rete nel suo complesso sarà corredata di tutte le opere necessarie per garantirne il buon funzionamento quali attraversamenti, saracinesche di sezionamento, pozzetti di scarico e sfiato etc.

4. Realizzazione rete di distribuzione elettrica e telefonica.

Sono previste due reti distinte per la realizzazione della distribuzione e conseguenti allacci elettrici e telefonici (fibra ottica), mediante utilizzo di cavidotti in PE corrugato  $\Phi$  160 mm (rete elettrica)  $\Phi$  63 mm (telefonica/fibra ottica) posati su sabbia. La rete sarà corredata di pozzetti di derivazione e di allaccio.

5. Realizzazione rete di Illuminazione pubblica.

Dovrà essere progettata e installata una rete di illuminazione pubblica a servizio della zona P.I.P. in ampliamento che sarà costituita da tubo corrugato in PE  $\Phi$  90 mm e Cavo multipolare FG16OR16 0,6/1kV, pozzetti di derivazione e allaccio e plinti in cls per successiva fornitura e posa di nuovi punti luce armature a led su pali conici in acciaio/ghisa e quant'altro necessario per il completamento della rete stessa. L'impianto sarà autonomo ed avrà un nuovo sistema di alimentazione per la sola parte in ampliamento. Sarà onere del Comune di Villamar consegnare l'impianto al promotore finanziario che al momento gestisce la fornitura e manutenzione della restante parte dell'impianto di illuminazione pubblica estesa a tutto il centro urbano.

6. Realizzazione accesso zona P.I.P. dalla S.S. 197

Al fine di incentivare, facilitare e rendere sicuro l'accesso e il transito dei mezzi in ingresso ed in uscita dalla zona P.I.P. in ampliamento è prevista la realizzazione di un accesso mediante una rotatoria ubicata sulla S.S. 197, ciò consentirà ai mezzi, soprattutto quelli più ingombranti, di accedere agevolmente alle due aree P.I.P. senza bloccare o intralciare in alcun modo il traffico e in sicurezza.

Gli interventi illustrati utili alla realizzazione del P.I.P. in ampliamento, saranno realizzati in aree su cui è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio a seguito dell'esecuzione di un apposito piano particellare di esproprio; gli interventi, dovendo realizzarsi in una zona la cui precedente destinazione urbanistica era agricola non dovrebbero trovare particolari interferenze o problemi legati ai sottoservizi o a rinvenimenti poiché la zona era libera e non risulta interessata da vincoli o limitazioni di tipo archeologico.

La durata dei lavori per la realizzazione del Piano è stata stimata in circa 8 mesi e, comunque, sarà contenuta entro al massimo un anno di tempo.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA' "PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

Per la progettazione architettonica ed edilizia sarà molto importante e consigliabile riferirsi alle "Linee guida per i paesaggi industriali in Sardegna" a cura dell'Osservatorio della Pianificazione Urbanistica e delle Qualità del Paesaggio, Allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 24/12 del 19.05.2015.



PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.P. in AMPLIAMENTO

Le presenti Norme Tecniche di attuazione del P.I.P. realizzato sulla base della Variante n. 4 al P.U.C. non comportano variazioni rispetto al regolamento Edilizio vigente.

### N.T.A. P.I.P. in ZONA D come da Variante n. 4 al PUC

#### INTERVENTI E ATTIVITÀ AMMESSE

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..~~

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.

In via generale sono ammesse le seguenti attività:

- i. Attività artigianali;
- ii. Attività piccolo-industriali, se già esistenti;
- iii. Attività commerciali all'ingrosso di prodotti non alimentari;
- v. Attività commerciali al dettaglio, anche di prodotti alimentari;
- ~~v. Attività turistiche, limitatamente alle sedi direzionali;~~
- vi. Attività di servizi;
- ii. Attività di somministrazione alimenti e bevande;
- ii. 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 confezionamento dei prodotti aziendali le cui strutture non siano insediabili in zona "E" agricola del vigente P.U.C..

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.

Non sono consentiti interventi intesi all'insediamento di nuove attività industriali o di attività che comportino inquinamento atmosferico, idrico, acustico e di scarico.

Non sono ammissibili:

- le attività economiche che, pur rientrando nelle categorie di cui ai precedenti commi, contrastino con la destinazione urbanistica della Zona D;
- 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.);
- 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..

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

Non saranno ammesse quelle attività che, pur rientrando nella classificazione di cui al 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 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.

È fatto assoluto divieto di utilizzare gli spazi prospicienti la Strada Statale 197 come deposito di materiali all'aperto.

Detti spazi dovranno essere tenuti in ordine e sottoposti a periodica manutenzione.

### **GESTIONE POSSIBILI IMPATTI**

#### **Invarianza idraulica, recupero e smaltimento acque**

In area P.I.P., dovranno essere progettate 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 recupero e/o adeguato trattamento nei casi in cui previsto dalle norme vigenti in materia (es. disoleazione).

#### **Acustica**

Quanto indicato nel piano di zonizzazione acustica del Comune di Villamar dovrà essere rispettato e periodicamente verificato dagli uffici comunali competenti, 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/o zone S, riferendosi ai possibili effetti cumulativi anche stradali.

#### **Risparmio energetico e riduzione inquinamento luminoso**

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), in particolare a quanto contenuto all'articolo 5 "compiti dei Comuni" e articolo 6 "indirizzi e obblighi".

#### **Impatti odorigeni**

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

### **ATTIVITÀ EDIFICATORIA**

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:

Il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto non dovrà superare il valore di 0,40 (indice di copertura);

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

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.

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 (limite massimo di copertura) di cui in precedenza, **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.**

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i **10 m** di altezza

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.

Previa predisposizione e approvazione dello studio urbanistico attuativo del comparto di intervento di cui al presente articolo, potrà essere assentito il convenzionamento per stralci funzionali.

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 collegamento extraurbane provinciali o statali, in applicazione del disposto di cui all'art. 15, comma 1, della L.R. 3 luglio 2017, n. 11.

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)**

#### **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;

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.

#### **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 opportunamente dimensionate e realizzate in conformità al Codice della Strada.

#### **Parcheggi**

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.

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

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

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.

Le aree destinate a parcheggi pubblici individuate lungo la viabilità del Piano Attuativo, compatibilmente con gli accessi ai singoli lotti e alla necessità che le pavimentazioni in corrispondenza degli stessi possano essere impermeabili, dovranno avere pavimentazioni drenanti per contribuire insieme alle altre aree verdi e con pavimentazione drenante a quanto stabilito all'articolo 47 delle Norme di Attuazione del P.A.I. sull'invarianza idraulica.

**Progettazione edilizia**

La progettazione edilizia è coordinata dalla predeterminazione delle seguenti scelte di tecnologie, materiali e dimensioni.

Le altezze nette interne corrisponderanno all'articolazione modulare proposta dal C.N.R.–UNI, con i seguenti minimi:

- 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.

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.

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.

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.

Le forme, i materiali e i colori dovranno essere omogenei nei singoli lotti.

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.

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.

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.

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:

1. il Decreto Legislativo 03.04.2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
2. Piano di Assetto Idrogeologico;
3. Piano Stralcio delle Fasce Fluviali.

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA**

---

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

PREVENTIVO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN  
AMPLIAMENTO AL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) SITO  
IN LOCALITA' "PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

<b>COMUNE DI VILLAMAR</b>	
<b>PROVINCIA SUD SARDEGNA</b>	
<b>DIRETTIVE REGIONALI SULLE SOVVENZIONI A FAVORE DEGLI ENTI LOCALI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)</b>	
Importo lavori	561.041,45 €
Oneri della Sicurezza	10.000,00 €
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>571.041,45 €</b>
Iva lavori 22%	125.629,12 €
Spese di progettazione	59.500,00 €
Cassa Previdenziale	2.380,00 €
Iva Spese Tecniche 22%	13.613,60 €
Pubblicazione ANAC	415,00 €
Acquisizione aree	56.000,00 €
Incentivi art. 113 comma 2	11.420,83 €
<b>SOMME A DISPOSIZIONE</b>	<b>268.958,55 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>840.000,00 €</b>

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P) IN AMPLIAMENTO SITO IN LOCALITA'  
"PALAZZARGIU" come da VARIANTE n. 4 AL P.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO DI SPESA

---

## CONCLUSIONI

La presente relazione è stata redatta in conformità alla normativa e ai regolamenti vigenti 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 del presente Piano per gli Insempiamenti Produttivi, 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