



# Variante Pdf Comune di Samassi



## RELAZIONE VARIANTE al Pdf E NTA

AREA TECNICA  
Servizio Lavori Pubblici  
RUP | ing. Irene **Pili**

### Progettisti del Piano

arch. Enrica **Campus** (incaricata)  
pianificatore Marco **Loi**

<p>Note Recepimento nota RAS prot. 1889/2023</p>	<p>Adozione Del.C.C n. 85 del 28.12.2022</p>	<p>Approvazione Del.C.C n. ____ del ____</p>
--	--	--

## INDICE

1	PREMESSA .....	2
2	CONTESTO DELLA VARIANTE E LA SUA PROPOSTA.....	3
3	L'ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE AL PPR E AL PAI .....	6
4	LA VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA.....	8
5	PROPOSTA NORMATIVA .....	8

## 1 PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti della **Variante al Piano di Fabbricazione del Comune di Samassi** e la proposta delle relative Norme di Attuazione (NTA), necessaria a raccordare le modifiche imposte al perimetro della **zona D\*** identificativa del PIP Cungiau Sa Gora, a seguito della realizzazione della nuova strada SS 293 (chiamata Strada della Ferrovia) e degli espropri attuati da parte di ANAS.

Il Comune di Samassi è dotato di Piano di Fabbricazione, approvato nel 1969, al quale sono seguite alcune variante.

Il Comune non si è mai dotato di Piano Urbanistico così come declinato nella LR 45/1989. La variante è condotta in adeguamento al PPR e al PAI.

## 2 CONTESTO DELLA VARIANTE E LA SUA PROPOSTA

La Variante interessa l'ambito periurbano nel territorio comunale di Samassi. Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Samassi, le aree già sono identificate come zona "D" insediamenti industriali, artigianali e commerciali, definite attraverso la Variante al Piano di Fabbricazione adottata con delibera C.C. n. 49 del 05/08/2003.

Il comune di Samassi è dotato di Piano di Fabbricazione, approvato nel 1969, (Approvazione R.A.S. Ass.to LL.PP. Decreto Presidenziale n° 8013/1513 del 3.7.1969), al quale sono seguite alcune variante. Il Comune non si è mai dotato di Piano Urbanistico così come declinato nella LR 45/1989.

La zona è già stata oggetto di una pianificazione attuativa che ha programmato il Piano per Insediamenti Produttivi, denominato PIP Cungiau Sa Gora, nella zona D pianificata con il Piano di Fabbricazione



>> Tavola del Piano di Fabbricazione del Comune di Samassi, Variante Generale e adeguamento al D.A. n° 2266/U del 20.12.1983, approvato con DCC n° 10 del 11.02.1985 e approvazione definitiva D.A. n°473/U del 1986

L'area è oggi un tassello del paesaggio rurale e industriale, ai margini dell'abitato di Samassi, posto tra la SS 293 e la Via dell'Artigianato, la quale fa parte della zona D già attuata.

L'area, di circa 30 mila m<sup>2</sup>, nella Variante al PIP, approvata nel 2012, era suddivisa in 15 lotti edificabili e, al suo interno, era prevista una viabilità adatta alle esigenze per un insediamento futuro.



>> Individuazione della nuova area artigianale in relazione al centro abitato

La proposta di variante al PdF mira a ridefinire i perimetri della zona D, istituita con Variante al Piano di Fabbricazione adottata con delibera C.C. n. 49 del 05/08/2003, per un totale di 30.093,84 m<sup>2</sup>. La nuova area sarà oggetto di un'ulteriore variante al PIP, che ridefinirà la sistemazione dei lotti e della viabilità, e per i dettagli si rimandano alla relativa relazione.

Tale ripermimetrazione è resa necessaria a causa della costruzione della SS 293 e le relative fasce di rispetto stradale (10 m) dalla stessa, che ha portato ad un restringimento sul lato della Strada Statale.

Gli accessi alla nuova area artigianale sono garantiti dalla viabilità esistente che si dirama dalla Via dell'Artigianato.

Entro il perimetro della zona artigianale saranno previsti nuovi insediamenti artigianali e le relative urbanizzazioni primarie.

L'attuazione del progetto avverrà attraverso la stesura della variante del Piano di Insediamento Produttivo.

L'obiettivo della Variante è la ripermimetrazione della zona D prevista nella variante del 2003, con una riduzione dell'area in osservanza delle fasce di rispetto stradali.

All'obiettivo principale formulato attraverso la Variante si affiancherà un obiettivo di qualità ambientale e di rispetto dei vincoli idrogeologici identificati dal PAI per l'area, che verrà descritto nel dettaglio nella relazione relativa alla variante al PIP: un equilibrato

sviluppo delle superfici impermeabili in favore di quelle permeabili; incrementando la dotazione delle alberature per ridurre il gradiente termico; prevedere possibili sistemi di recupero delle acque piovane per irrigazione.

Queste indicazioni dovranno essere inserite o nella parte normativa o negli indirizzi per la redazione dei progetti.

Obiettivo generale	Obiettivo specifico
Riperimetrazione della zona D	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridurre il consumo di suolo</li> <li>• Mantenere in equilibrio le superfici permeabili</li> <li>• Incrementare la dotazione arborea</li> <li>• Favorire sistemi di recupero delle acque</li> <li>• [...]</li> </ul>



>> Inserimento del progetto nel contesto

### 3 L'ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE AL PPR E AL PAI

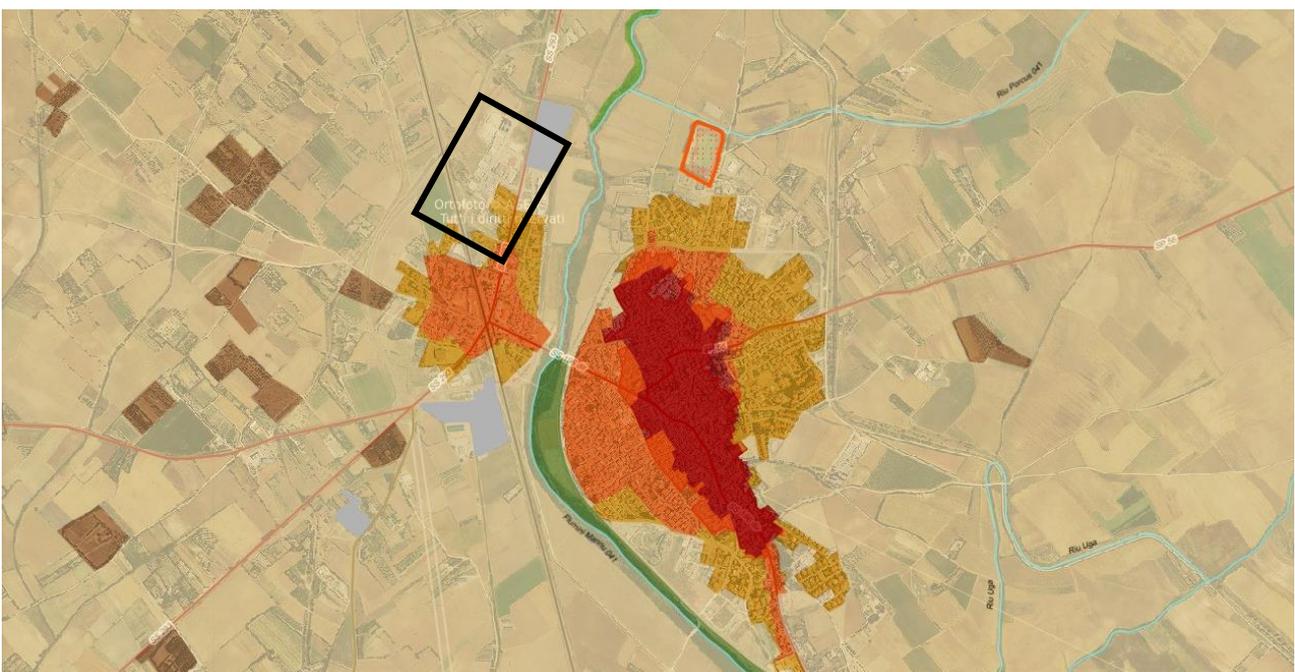
Il Piano Paesaggistico della Regione Sardegna (PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7 settembre 2006, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. 45/89, come modificata dalla L.R. 8/2004, costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione e di pianificazione regionale, provinciale e locale e per lo sviluppo sostenibile.

Il Piano definisce il paesaggio quale principale risorsa territoriale della Sardegna, e rappresenta lo strumento centrale del governo pubblico del territorio, ponendosi come matrice di un'opera di ampio respiro e di lunga durata, nella quale si saldano in un unico progetto la conservazione e la trasformazione.

L'analisi territoriale svolta dal PPR è articolata secondo tre assetti: ambientale, storico-culturale e insediativo, per ciascuno dei quali sono stati individuati i beni paesaggistici, i beni identitari e le componenti di paesaggio e la relativa disciplina generale, costituita da indirizzi e prescrizioni. Oltre all'analisi del territorio finalizzata all'individuazione delle specifiche categorie di beni da tutelare in ossequio alla legislazione nazionale di tutela, è stata condotta un'analisi finalizzata a riconoscere le specificità paesaggistiche dei singoli contesti, limitata in sede di prima applicazione del PPR, alla sola fascia costiera.

Il territorio del Comune di Samassi ricade nell'Ambito di paesaggio n.34 "Campidano", appartenente ai cosiddetti "ambiti interni". Nell'Atlante degli ambiti di paesaggio del PPR, documento ricognitivo e non prescrittivo, è riconosciuta a Samassi la criticità connessa al sistema idrografico nei periodi degli eventi alluvionali. Allo stesso tempo il sistema idrografico è elemento di valore nel disegno del paesaggio della pianura agricola, strutturata sulla tessitura dei coltivi irrigui inframmezzati ad una articolata viabilità rurale.

L'organizzazione degli Assetti del PPR rappresenta è la fotografia del paesaggio sardo al momento della redazione dell'esteso quadro conoscitivo e non teneva conto quindi della programmazione delle aree, quindi tutta l'area di interesse ricade nella componente di paesaggio ambientale delle aree ad utilizzazione agro-forestale (art. 28 e 29 NTA PPR) nella classe delle colture erbacee specializzate e non nell'Assetto Insediativo.

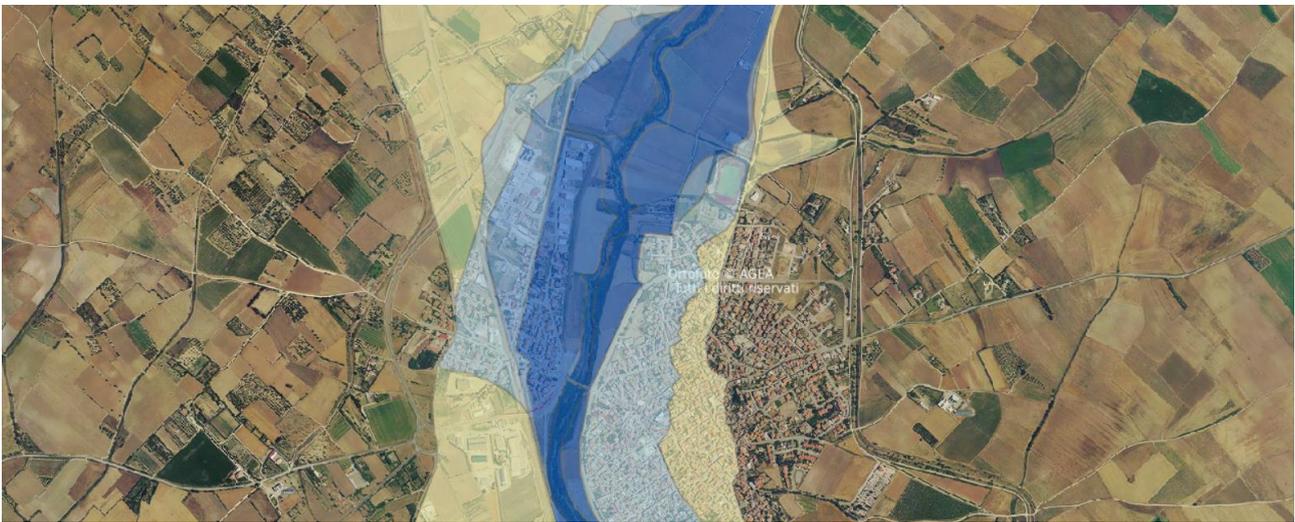


>> Estratto del PPR sull'ambito del contesto territoriale di Samassi, da SardegnaMappe PPR.

La zona **artigianale** si confronta quindi con il PPR ed in particolare con le prescrizioni dell'art.29, rispetto al quale la diversa utilizzazione è di considerevole rilevanza pubblica economica e sociale e la sua localizzazione in altre parti ai margini dell'abitato inciderebbe maggiormente sulle modificazioni del paesaggio. Considera inoltre gli indirizzi per gli insediamenti produttivi (art. 93 NTA PPR).

Il Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PAI) è stato redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione. Il P.A.I. è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 con tutti i suoi elaborati descrittivi e cartografici.

Il PAI ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale. Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.



>> Estratto da SardegnaSIT delle aree di pericolosità idraulica Rev. 59/2020

La revisione n. 59 del PAI, approvata con Delib.G.R. n. 43/2 del 27.8.2020, perimetra per l'asta fluviale del Fluminimannu le aree allegabili che interessano anche il perimetro della zona del Piano Attuativo per gli Insediamenti produttivi con aree di pericolosità idraulica media ed elevata.

In particolare una parte della zona interessata dalla parametrizzazione di pericolosità idraulica Hi3 sarà soggetta a limitazioni di edificabilità ai sensi dell'articolo 28 delle NTA.

#### 4 LA VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA

La variazione del perimetro della **zona D artigianale** con destinazione PIP determina una variante cartografica con la modifica del progetto delle zone del Piano. Il nuovo perimetro esclude le particelle catastali acquisite da ANAS successivamente alla realizzazione della SS 293.

Conserva all'interno del perimetro delle aree Hi3 entro le quali, in accordo con l'art. 29 del PAI, escludendole da edificazione, ma consentendo la realizzazione di boschi produttivi.

La variante normativa è riferita alle correzioni dei precedenti parametri edificatori non attuabili, ad una loro specificazione anche in adeguamento agli obiettivi di qualità paesaggistica dettati dal PPR e al recepimento delle aree Hi3.

#### 5 PROPOSTA NORMATIVA

PdF Vigente	Variante PdF
Art.1 Per l'edificazione nella zona omogenea D è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo	INVARIATA
Art. 2 Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.	INVARIATA
Art. 3 Nell'edificazione si dovranno adottare i seguenti standard <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rapporto di copertura ½</li> <li>2. Altezza massima 7,50 mt</li> <li>3. Distanza dai confini 6,00 mt</li> <li>4. Distanza tra i fabbricati 12,00 mt</li> <li>5. Arretramento minimo strada 5,5 mt</li> <li>6. Sono consentite costruzioni isolate o in aderenza.</li> <li>7. Per i distacchi dalla strada statale si osservi il Codice della Strada</li> <li>8. La sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml. compresi eventuali marciapiedi</li> </ol>	INVARIATO
Art. 4 - Qualora fosse necessaria la costruzione di una cabina di trasformazione all'interno del lotto, questa potrà essere realizzata al confine sul lato fronte strada o su quello privato nella	INVARIATO

<p>fascia di 5,5 mt.</p> <p>Le cabine pubbliche di trasformazione elettrica dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a metri 1,5 dai confini dei lotti privati.</p>	
<p>Art. 5 - Dovrà essere assicurata l'omogeneità delle soluzioni architettoniche. A tale fine la progettazione dovrà essere tale da evitare la differenziazione volumetrica e di colore delle unità edilizie.</p>	<p>INVARIATO</p>
<p>Art.6 - Le recinzioni, fronte strada o su area pubblica, dovranno essere realizzate a giorno per un'altezza massima di metri 2,5 con la possibilità di una zoccolatura in muratura di non oltre metri uno.</p> <p>Le recinzioni verso i lotti privati confinanti potranno essere realizzate con muri pieni di altezza massima mt 2,5, ovvero con inferriate o siepi di non superiore altezza.</p> <p>Saranno escluse recinzioni che possano recare, a causa dei materiali o della forma, danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.</p>	<p>INVARIATO</p>
	<p>Art. 6bis ULTERIORI DISPOSIZIONI</p> <p>È sempre ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di boschi produttivi</li> <li>- la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra</li> </ul> <p><del>Nei lotti interessati dalla perimetrazione PAI sono ammessi le superfici edificabili sono quelle indicate nella tabella di adeguamento del Piano Attuativo</del></p> <p>Nei lotti interessati dalla perimetrazione PAI il Piano Attuativo dovrà riportare all'interno del lotto la le superfici edificabili.</p>

COMUNE DI SAMASSI

PROVINCIA DI CAGLIARI

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
LIMITATAMENTE ALLA ZONA D IN LOCALITA' "CONGIAU SA GORA".

NORME DI ATTUAZIONE

ZONA D\* ARTIGIANALE

Interessa l'area immediatamente attigua all'aggregato urbano disposta lungo la direttrice di penetrazione all'abitato costituito dalla S.S. Samassi-Villasanta, in localita' "Congiau sa gora".

Potranno essere realizzati esclusivamente costruzioni finalizzate ad attività artigianali, con divieto assoluto per le costruzioni residenziali.

ART. 1

Per l'edificazione nella zona omogenea D è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo

ART. 2

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

ART.3

Nell'edificazione si dovranno adottare i seguenti standards edilizi:

1. rapporto di copertura 1/2
2. altezza massima 7.50 mt
3. distanze dai confini 6.00 mt
4. distanze tra fabbricati 12.00 mt
5. arretramento minimo strada 5.50 mt
6. Sono consentite costruzioni isolate o in aderenza.
7. per i distacchi dalla strada Statale si osservi il CODICE DELLA STRADA

W/CA

8. la sezione minima della sede stradale dovrà essere di 12 ml., compresi eventuali marciapiedi.

ART. 4

Qualora fosse necessario la costruzione di una cabina di trasformazione all'interno del lotto, questa potrà essere realizzata al confine sul lato fronte strada o su quello privato nella fascia di 5.50 mt dell'arretramento dalla strada.

Le cabine pubbliche di trasformazione elettrica dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a metri 1,5 dai confini dei lotti privati.

ART. 5

Dovrà essere assicurata l'omogeneità delle soluzioni architettoniche. A tal fine la progettazione dovrà essere tale da evitare la differenziazione volumetrica e di colore delle unità edilizie.

ART. 6

Le recinzioni, fronte strada o area pubblica, dovranno essere realizzate a giorno per un'altezza massima di mt. 2.50 con la possibilità di una zoccolatura in muratura di non oltre metri uno.

Le recinzioni verso i lotti privati confinanti potranno essere realizzate con muri pieni di altezza massima mt. 2.50, ovvero con inferriate o siepi di non superiore altezza.

Saranno escluse recinzioni che possano recare, a causa dei materiali o della forma, danno o molestia ai vicini o agli abitanti del quartiere.

**Art. 6bis**

È sempre ammessa:

- la realizzazione di boschi produttivi
- la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra

Nei lotti interessati dalla perimetrazione PAI il Piano Attuativo dovrà riportare all'interno del lotto le superfici edificabili.