



Piano Insempiamenti Produttivi PIP Cungiau Sa Gora - Samassi



RELAZIONE DI PIANO E PROPOSTA NORMATIVA PIP Cungiau Sa Gora 7 omune di Samassi

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

Progettisti del Piano

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

Note _____	Adozione Del.C.C n. _____ del _____	Approvazione Del.C.C n. _____ del _____
---------------	----------------------------------------	--------------------------------------------

INDICE

1	PREMESSA	2
2	CONTESTO DEL PIANO ATTUATIVO	3
3	LE RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	4
3.1	<i>Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR2006)</i>	5
3.2	<i>Il Piano di Assetto Idrogeologico</i>	6
3.3	<i>Il Piano di fabbricazione del Comune di Samassi</i>	7
3.4	<i>Il Piano Insempiamenti Produttivi Cungiau Sa Gora</i>	8
4	IL PROGETTO DELLA NUOVA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE	9
5	PROPOSTA NORMATIVA DEL PIP	14

1 PREMESSA

La presente relazione illustra la proposta di aggiornamento del **Piano di Inseidamento Produttivo del Comune di Samassi** finalizzata ad adeguare la zona D denominata *Cungiau Sa Gora* a seguito della modifica del perimetro di zona, conseguente alla realizzazione della nuova SS 293. L'ambito di interesse del Piano è l'area a nord-ovest del centro abitato, delimitata a nord-ovest dalla SS 293, a nord-est dal Canale di destra del Flumini Mannu (di seguito Canale), a est-sud-est dalla zona D1 così come definita da Pdf vigente, e a ovest-sud-ovest dalla zona E, così come definita da Pdf vigente.

La zona è già stata oggetto di una pianificazione attuativa che ha programmato il Piano per Inseidamenti Produttivi, denominato PIP Cungiau Sa Gora, nella zona D pianificata con il Piano di Fabbricazione (Approvazione R.A.S. Ass.to LL.PP. Decreto Presidenziale n° 8013/1513 del 3.7.1969).

Il PIP era stato approvato in via definitiva con Del. C.C. n.6 del 31/01/2006, pubblicato sul BURAS n.8/2006, attraverso la quale veniva imposto il vincolo di destinazione urbanistica preordinato all'esproprio per 31.711 mq e all'asservimento di 1.173 mq per complessivi 32.884 mq.

Nel 2007 si era resa necessaria una variante (approvata con Del.C.C. n. 15 del 27/03/2007) in conseguenza della realizzazione della nuova strada di circonvallazione da parte delle Ferrovie, che incideva sul perimetro del PIP apportando una riduzione a 29.635 mq. Nella variante 2007, l'impianto del Piano è rimasto pressoché invariato.

Nel 2012 è subentrata la necessità di procedere ad una nuova variante (approvata con Del. C.C. n. 25 del 30/05/2012) poiché nella precedente non era stato considerato che contemporaneamente alla realizzazione della strada si sarebbe proceduto anche allo spostamento del collettore fognario del CISA.

A distanza di 10 anni, completata la realizzazione della strada, gli espropri da parte di Anas, è emerso che il perimetro del PIP deve essere modificato per poter procedere alla sua attuazione e dare avvio alle opere di urbanizzazione.

Rispetto alla precedente pianificazione intervengono anche le norme sovraordinate ad incidere sulla precedente pianificazione, in particolare il PAI, che porta ad una modifica sostanziale delle previsioni per alcune aree.

2 CONTESTO DEL PIANO ATTUATIVO

L'aggiornamento e adeguamento del Piano attuativo interessa l'ambito periurbano nel territorio comunale di Samassi. 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 m², 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.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Samassi, le aree ricadono in zona "D" insediamenti industriali, artigianali e commerciali, così definita dalla Variante al Piano di Fabbricazione adottata con delibera C.C. n. 49 del 5/08/2003.

L'area oggetto del presente elaborato è separata dalle zone agricole a ovest dalla SS 293 (strada della Ferrovia) e dal Canale di destra del Fluminimannu a nord-est, mentre confina direttamente a est-sud-est con la già edificata zona D1 e a sud-ovest con una porzione di zona E. L'area dell'ampliamento si attesta a nord-ovest dell'abitato, tra la SS 293 e la direttrice viaria della Via Sanluri, che divide in due l'area industriale di Samassi.

Il Fluminimannu suddivide in due parti l'ambito urbano di Samassi, in riva sinistra il centro urbano consolidato con il suo centro matrice e in riva destra le aree di espansione nate attorno alla ferrovia con le aree produttive e artigianali, direttamente connesse alla SS293 dalla rotonda nord.

Tale area artigianale ha un impianto quasi irregolare con direzione sud-ovest/nord-est nel quale si possono identificare tre macro aree: quella a destra (direzione Sanluri) della Via Sanluri, pressoché completa; quella a sinistra della medesima Via, con ancora qualche lotto libero e che comprende anche la Via dell'Artigianato; quella oltre quest'ultima descritta, che è oggetto di codesta relazione.

>> *Individuazione dell'area industriale in relazione al centro abitato*



3 LE RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

La proposta di aggiornamento del PIP Cungiau sa Gora è sviluppata in coerenza con la pianificazione sovraordinata, dalla quale si traggono prescrizioni ed indirizzi per sviluppare un piano in coerenza pianificatoria e ambientale. La tabella che segue sintetizza il quadro della pianificazione sovraordinata:

PIANO O PROGRAMMA	RIFERIMENTO NORMATIVO	ATTUAZIONE	Interesse per il PIP
Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	L.R. n. 8 del 25.11.2004 art. 11 della L.R. 4/2009	PPR Approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006	x
Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	Legge 183/89, art. 17, comma 6, ter - D.L. 180/98	PAI approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006 PSFF approvato in via definitiva con Delibera n.2 del 17.12.2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della RAS Con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016 sono state approvate le modifiche all'art. 33 delle Norme di Attuazione del PAI	x
Piano Territoriale di Coordinamento ed Urbanistico Provinciale del Medio Campidano	L.R. n. 45/1989, art. 1, comma 1	Approvato con D.C.P. n 34 del 25.05.2012, pubblicato sul BURAS n. 55 del 20.12.2012.	x
Piano Forestale Ambientale Regionale (PFAR)	D.Lgs. 227/2001, art. 3, comma 1	Approvato con Delibera 53/9 del 27.12.2007	
Piano di Tutela delle Acque	D.Lgs. 152/99, art. 44 L.R. 14/2000, art. 2	Approvato con D.G.R. n. 14/16 del 4.4.2006	
Piano di Gestione del Distretto Idrografico Regionale Direttiva	2000/60/CE D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 Legge 13/2009	Adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 25/02/2010	x
Piano Energetico Ambientale Regionale (PEARS)	D.Lgs. n. 112 del 31 marzo 1998 e art. 112 delle NTA del PPR – art. 18, comma 1 della L.R. del 29 maggio 2007, n 2	Approvato con D.G.R. n. 45/40 del 2.8.2016	x
Piano regionale di previsione, prevenzione e lotta attiva contro gli incendi boschivi	Legge n. 353 del 21.11.2000 e relative linee guida emanate con D.M. del 20.12.2001	Piano prevenzione incendi: approvato con Del.G.R. n. 21/32 del 5 giugno 2013 Prescrizioni Antincendio: approvate con Del.G.R. n. 16/20 del 9 aprile 2013	x
Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti	D.Lgs. 152/2006, art. 199	Approvato con Del.G.R. n. 3/8 del 16.1.2008	x
Piano Regionale dei Trasporti	L.R. n. 21/2005	Adottato con D.G.R. n. 66/23 del 27.11.2008	
Piano di Fabbricazione (Pdf) di Samassi	L. 1150/1942	Approvazione R.A.S. Ass.to LL.PP. Decreto Presidenziale n° 8013/1513 del 3.7.1969 e successive varianti. Ultima variante relativa all'area: Del. C.C. n. 49 del 5/08/2003.	x

3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR2006)

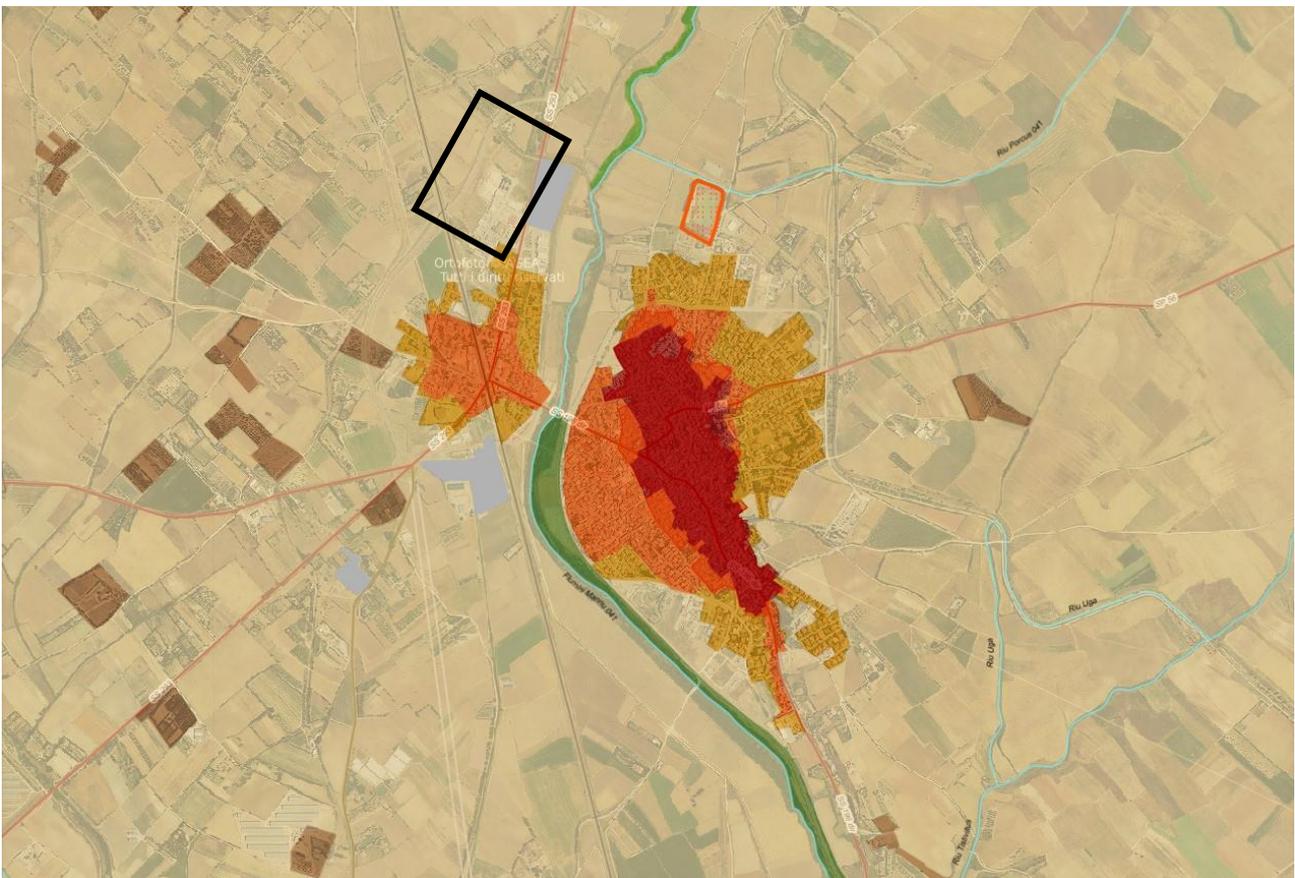
Il Piano Paesaggistico della Regione Sardegna (PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7 settembre 2006, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. 45/89, come modificata dalla L.R. 8/2004, costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione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

Il Piano applica la definizione di paesaggio così come scaturita dalla Convenzione Europea sul Paesaggio di Firenze del 2000 che indica come la pianificazione territoriale debba fondarsi su tre componenti essenziali: quella economica, quella storico-culturale e quella ambientale.

Finalità del PPR è quella di:

- a) preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- b) proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- c) assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità;



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

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.

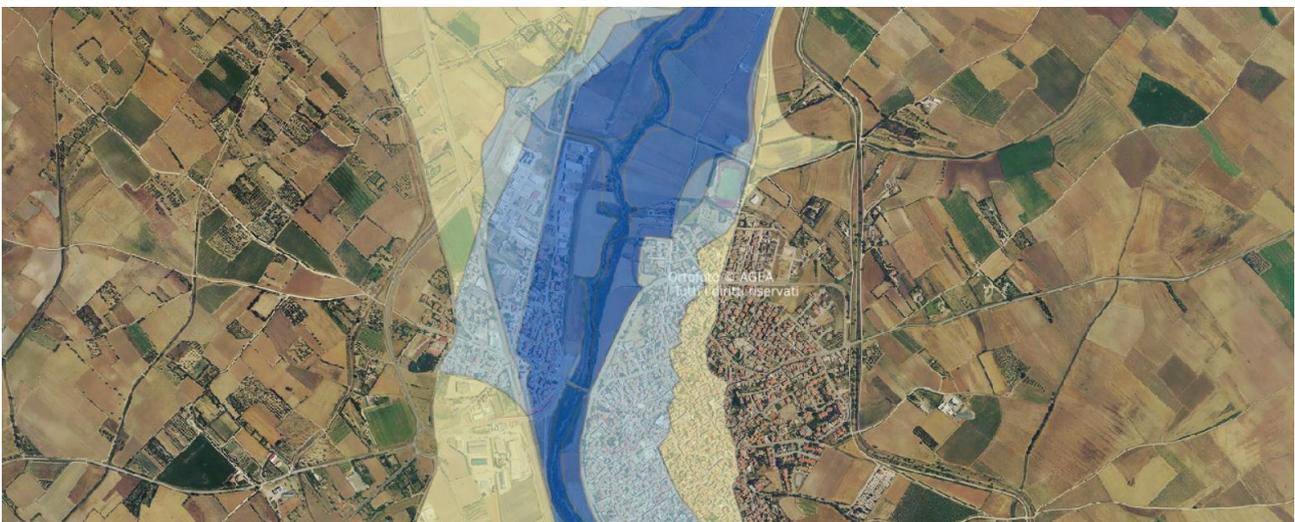
L'organizzazione degli Assetti del PPR rappresenta è la fotografia del paesaggio sardo al momento della redazione dell'esteso quadro conoscitivo e non teneva conto quindi della programmazione delle aree, quindi tutta l'area di interesse ricade nella componente di paesaggio ambientale delle aree ad utilizzazione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

Il Piano degli Insediamenti Produttivi si confronta quindi con il PPR ed in particolare con le prescrizioni dell'art.29, rispetto al quale la diversa utilizzazione è considerabile 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).

3.2 Il Piano di Assetto Idrogeologico

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 Insedimenti 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.

3.3 Il Piano di fabbricazione del Comune di Samassi

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. Il Piano di Fabbricazione norma il solo centro abitato e i servizi generali ad esso correlati, incluse le ZONE D.

PIANO PROGRAMMA	O	RIFERIMENTO NORMATIVO	ATTUAZIONE	Interesse per il PIP
Programma di Fabbricazione del Comune di Samassi		L. 1150/1942	Approvazione R.A.S. Ass.to LL.PP. Decreto Presidenziale n° 8013/1513 del 3.7.1969 e successive varianti	X



>> 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 del PIP oggetto di pianificazione ricade in zona D, come da variante 2003, e confina con la zona D esistente a est-sud-est, e con la zona E nel resto dei territori confinanti.

La zona è già stata oggetto di una pianificazione attuativa che ha programmato il Piano per Insedimenti Produttivi, denominato PIP Cungiau Sa Gora. In attuazione del PIP si era proceduto ad una ridefinizione catastale, provvedendo ai primi espropri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. La presenza di una condotta non considerata nel primo PIP ha imposto una variante approvata nel 2012, oggi non più attuabile per il decorso del tempo e per una modificazione della consistenza catastale che insieme impongono la nuova redazione del Piano Attuativo.

3.4 Il Piano Insedimenti Produttivi Cungiau Sa Gora

L'area oggetto di pianificazione è già stata sottoposta a pianificazione attuativa con la redazione di un primo Piano degli Insedimenti Produttivi approvato in via definitiva con Del. C.C. n. 6 del 31/01/2006, pubblicato sul BURAS n.8/2006, attraverso la quale veniva imposto il vincolo di destinazione urbanistica preordinato all'esproprio per 31.711 mq e all'asservimento di 1.173 mq per complessivi 32.884 mq.

Nel 2007 si era resa necessaria una variante (approvata con Del.C.C. n. 15 del 27/03/2007) in conseguenza della realizzazione della nuova strada di circonvallazione da parte delle Ferrovie, che incideva sul perimetro del PIP apportando una riduzione a **29.635 mq**. Nella variante 2007, l'impianto del Piano è rimasto pressoché invariato.

Nel 2012 è subentrata la necessità di procedere ad una nuova variante (approvata con Del. C.C. n. 25 del 30/05/2012) poiché nella precedente non era stato considerato che contemporaneamente alla realizzazione della strada si sarebbe proceduto anche allo spostamento del collettore fognario del CISA.

Nella variante del 2012 l'area certificata nel Piano era di 29.365 mq complessivi. Dalle revisione delle particelle catastali interessate si è verificato che lo stesso conteneva un errore numerico, nella trascrizione della superficie del 2007, e al contempo il perimetro andava a ricomprendere anche delle particelle catastali interessate dalla procedura espropriativa avviata da ANAS per la realizzazione della strada, per una superficie quindi Effettiva del PIP in variante 2012 di complessivi **30.175 mq**.

4 IL PROGETTO DELLA NUOVA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE

La proposta del PIP è finalizzata ad adeguare le previsioni al nuovo perimetro di zona come modificato rispetto al vigente perimetro del **PIP Cungiau Sa Gora** e al contempo adeguare il nuovo PIP alle previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

La nuova area si estende per un totale di 29.900, m², di cui il 10% minimo è destinato ad aree libere (verde 3.320,17 mq e parcheggio 167,05 mq); si ridefinirà così la sistemazione dei lotti e degli spazi aperti, mantenendo ferma la viabilità. Entro il perimetro della zona artigianale-commerciale saranno previsti nuovi insediamenti artigianali-commerciali e le relative urbanizzazioni primarie.

La superficie riportata è quella definita dal dato georiferito su base vettoriale catastale. Dalle visure catastali la stessa area ha una superficie inferiore pari a 29.635 mq. Considerata l'accuratezza del dato i valori riportati vengono riferiti al dato vettoriale, ferma restando la successiva verifica catastale anche a seguito dell'attuazione dell'esproprio. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle particelle interessate e il confronto tra le due fonti di dato:

FOGLIO	NUMERO	Superficie castale dato vettoriale (mq)	Superficie castale da visura (mq)
21	3099	644	644
21	3100	1229	1223
21	3104	448	452
21	3105	781	812
21	3106	477	452
21	3110	489	494
21	3111	947	962
21	3112	403	386
21	3113	45	45
21	3115	37	27
21	3117	9	30
21	3118	159	105
21	3119	713	681
21	3120	944	939
21	3121	957	982
21	3122	21	20
21	3123	1	2
21	3125	90	101
21	3126	13	19
21	3127	43	50
21	3128	51	59
21	3129	62	70
21	3137	1236	1256
21	3138	152	161
21	3139	1456	1490
21	3143	689	607
21	3144	386	335

21	3145	233	201
21	3146	346	342
21	3147	28	84
21	3148	9	42
21	3149	57	58
21	3150	6	2
21	3151	109	92
21	3152	216	213
21	3153	176	180
21	3154	61	50
21	3155	20	23
21	3156	223	215
21	3157	18	18
21	3158	2	4
21	3159	220	196
21	3160	50	39
21	3161	381	465
21	3162	1391	1412
21	3163	61	48
21	3164	133	107
21	3165	527	579
21	3166	8	1
21	3167	18	9
21	3168	442	578
21	3169	1558	1523
21	3170	274	252
21	3172	92	95
21	3173	37	37
21	3174	91	89
21	3175	1	1
21	3176	441	449
21	3177	226	243
21	3178	143	149
21	3179	142	150
21	3180	163	169
21	3181	311	327
21	3182	100	102
21	3183	243	229
21	3184	147	140
21	3475	1286	1281
21	3479	629	622
21	3481	541	560
21	3485	541	561
21	3534	1372	1449
21	3536	46	47
21	3537	892	909
21	3538	345	328

21	3539	5	5
21	3540	41	42
21	3541	983	994
21	3543	542	543
21	3544	225	247
21	3547	547	576
21	3549	539	580
21	3551	180	218
		29900	29635

Tenuto conto che i dati faranno riferimento al documento vettoriale, il PIP proposto è impostato quindi a partire dalla superficie risultante dai dati vettoriali. Dal perimetro 2012 vengono escluse le particelle catastali già acquisite da ANAS per una superficie totale di 540 mq e riportate nella tabella seguente:

Mappali foglio 21	Superficie da visura catastale mq
3474	27
3478	91
3480	30
3484	70
3535	40
3542	76
3545	2
3546	61
3548	98
3550	45
	540

Gli accessi alla nuova area artigianale sono garantiti dalla viabilità esistente che si dirama dalla Via dell'Artigianato, connessa alla SS 293 a nord attraverso una rotatoria.

Il piano prevede l'individuazione di 14 lotti edificabili, alternati ad aree verdi e/o permeabili, che diano la possibilità sia di gestire il rischio idrogeologico, sia di avere un'area urbanizzata di pregio e sostenibile, anche in attuazione degli obiettivi dell'Agenda 2030, della Strategia Nazionale e Regionale per lo Sviluppo Sostenibile (SNSvS e SRSvS).

L'area verde è individuata in relazione al passaggio del condotto fognario consortile gestito da CISA. Con la proposta del nuovo Piano la traccia risulta sempre in aree facilmente ispezionabili e accessibili per le manutenzioni.

La traccia e la fascia di pertinenza stabilita per la condotta vanno a definire il nuovo limite dei lotti edificabili.



>> *Inserimento del progetto nel contesto*

I lotti edificabili sono individuati seguendo le linee dell'attuale organizzazione catastale al fine di conservare una relazione la trama del paesaggio periurbano. I lotti presentano dimensioni differenti e consentono al loro interno diverse configurazioni degli insediamenti (si veda la tabella delle tavole di Piano).

L'edificabilità del lotto avviene su un'impronta definita alla distanza di 5 metri dal confine del lotto stesso e per una superficie coperta pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intera superficie del lotto. La superficie coperta determina un volume con altezza massima di 7,5 metri.

La distanza del lotto è portata a 5 metri rispetto ai 6 metri indicati nel Piano di Fabbricazione per consentire un maggiore sviluppo nei lotti che per la presenza della condotta risultano oggi di ridotta profondità e per la riduzione delle superfici in relazione all'inedificabilità determinata dalle aree Hi3.

Nel planivolumetrico proposto è fornita una possibile soluzione che determina uno degli scenari di trasformazione dell'area. In particolare nei lotti interessati dalla perimetrazione PAI di elevata pericolosità idraulica Hi3 è proposta la realizzazione di boschi produttivi.

La strada è mantenuta con lo stesso disegno e dimensione di quello proposto nel primo PIP. Questa previsione consente di lasciare inalterato il Quadro Economico di attuazione del Piano. In tutti i lotti deve sempre essere prevista una dotazione minima di verde e la realizzazione di tutti i parcheggi delle auto con pavimentazione drenante.

La proposta di Piano si muove su due livelli, il primo è quello prefigurato nel planivolumetrico definito con un rapporto di copertura di $\frac{1}{4}$ e che propone una soluzione equilibrata dell'insediamento, anche in relazione all'abitato e al rapporto visuale dalla strada della Ferrovia,

In uno scenario di ricerca della qualità paesistica sarebbe auspicabile che l'insediamento fosse attuato secondo i seguenti indirizzi:

- le coperture realizzate con la tecnologia dei "tetti verdi", al minimo di tipo estensivo o per l'installazione di energie rinnovabili;
- tutte le aree di parcheggio siano realizzate con pavimentazioni drenanti
- il 50% delle aree libere sia permeabile (non pavimentato)
- i parcheggi siano alberati, le acque piovane siano interamente recuperate.

I lotti che presentano una profondità ridotta sono preferibilmente destinati alla realizzazione di depositi e piccoli edifici o come campi fotovoltaici. In questi casi il confine con le strade deve essere preferibilmente dotato di barriere verdi.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dello scenario prefigurato

Lotto		Sup mq	Sup coperta ideale sviluppabile 1/4	Vol mc
L1.1*		2.352	502*	3.765*
L1.2*		2.001	202*	1.515*
L2.1		2.703	676	5.068
L2.2		951	238	1.784
L2.3		615	154	1.152
L2.4		1.647	412	3.089
L2.5		981	245	1.839
L2.6		1.638	409	3.071
L3.1		1.927	482	3.613
L3.2		1.214	303	2.276
L3.3		1.148	287	2.153
L3.4		1.094	274	2.052
L3.5		1.413	353	2.649
L3.6		2.144	536	4.021
		21.827 mq	5.457 mq	4.926 mc
verde	>10% sup tot	2.853		
parcheggi		200		
Viabilità		5.200		
		29.900		
(*) Aree con limitazione edificatoria per pericolo idraulico Hi3				

5 PROPOSTA NORMATIVA DEL PIP

Art.1 Attuazione del Piano

Il Piano degli Insempiamenti produttivi si attua in base alle presenti norme ed ai programmi esecutivi disposti dall'Amministrazione Comunale ai sensi della legislazione vigente in materia.

Art.2 Modalità di attuazione

Il Piano di lottizzazione dovrà essere attuato secondo le modalità ed i programmi di intervento, previsti entro il termine massimo di 10 anni dalla data di approvazione.

Le aree saranno destinate esclusivamente ad insempiamenti piccolo industriali, artigianali e di deposito; questi ultimi appartenenti ai rami dell'attività economica del tipo manifatturiero e del tipo delle costruzioni e delle installazioni e d'impianti, con l'esclusione di quelle attività che comportino inquinamenti atmosferici, idrici o lo scarico di residui maleodoranti.

Le costruzioni previste dovranno essere realizzate in conformità degli standard sotto riportati. Sono consentite solo costruzioni compatibili con la destinazione di zona con divieto assoluto per le costruzioni residenziali.

E' ammessa la possibilità di sovrapporre in tutto o in parte l'edificio per la realizzazione di uffici o depositi, nel rispetto dell'altezza massima consentita.

Art.3 Parametri edilizi

Nell'edificazione dei lotti dovranno essere adottati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo 1/2
- altezza massima degli edifici 7,5 metri
- distanza dai confini 6 m
- distanze tra fabbricati 12,
- arretramento minimo nuova strada 5,5 metri

Sono consentite costruzioni isolate o in aderenza su un solo lato. L'aderenza sul lato è attuata nel rispetto di un principio di prevenzione termale, pertanto l'edificazione avviene per ambedue sui confini o la seconda edificazione ad almeno 12 metri.

Qualora sia necessaria una cabina di trasformazione all'interno del lotto, questa potrà essere realizzata al confine sul lato fronte strada o su quello previsto nella fascia dell'arretramento dalla strada. In ogni caso la cabina dovrà essere realizzata a distanza non inferiore a metri 1,5 dai confini dei lotti previsti.

Al fine del perseguimento della qualità paesaggistica potranno sempre essere realizzati interventi che prevedano:

- le coperture con la tecnologia dei "tetti verdi", al minimo di tipo estensivo, o alternativamente il tetto fotovoltaico;
- tutte le aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni drenanti;
- il 50% delle aree libere è permeabile (non pavimentato);
- i parcheggi alberati e recupero delle acque piovane.

Art.4 Opere di urbanizzazione

Lo spazio stradale ha una larghezza minima di 12 metri, inclusi i marciapiedi.

I marciapiedi sono realizzati con larghezza minimi 150 cm e dotati di spazi per la messa a dimora di alberi almeno di seconda grandezza di dimensione minima 100x100cm.

È sempre ammessa la messa a dimora di alberi tra le specie indicate negli elenchi della Regione Sardegna.

I parcheggi pubblici sono realizzati con superfici drenanti (autobloccanti, calcestruzzo drenante o altre soluzioni tecniche).

Deve essere sempre garantito l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.4 Aspetti architettonici

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.

Le recinzioni, fronte strada o su aree pubbliche, dovranno essere realizzate a giorno per un'altezza massima di metri 2,5 con la possibilità di zoccolatura in muratura di non oltre metri 1. La separazione tra lotti è realizzata con muri pieni di altezza non superiore a 2,5 metri.

Devono sempre essere previsti sistemi di raccolta delle acque piovane.

I piazzali di deposito devono essere preferibilmente collocati sul retro degli edifici, qualora posti sul fronte strada sul lato delle recinzioni devono essere messi a dimora alberi o siepi arboree-arbustive.