



COMUNE DI SINNAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Parco delle Rimembranze – 09048 Sinnai (CA)

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) IN LOCALITÀ "LUCERI"

PROGETTO DI VARIANTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista

Ing. Silvia Serra

Ing. Massimiliano Schirru

Geom. Salvatore Floris

Premessa

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 del 11/03/1992 (di adozione) esecutiva con provvedimento del CO.CI.CO. n. 04209/01/92 del 05/05/1992 e n. 68 del 16/11/1992 (di adozione definitiva) dichiarata esente da vizi dal CO.CI.CO. nella seduta del 17/12/1992 con nota n. 12981/01/1992, è stato adottato definitivamente, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865 e ss.mm. e degli artt. 20 e 21 della L.R. 22/12/1989, n. 45 e ss.mm. il Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) in località Luceri, entrato in vigore con la pubblicazione nel B.U.R.A.S. n. 12 del 18/04/1995.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19/02/1993, approvata con modifiche dal CO.CI.CO. in seduta del 10/06/1993, con nota prot. n. 837/01/93 e così ulteriormente modificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 24/07/1996, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il regolamento per l'assegnazione delle aree, nel Piano per gli Insedimenti Produttivi, agli imprenditori che svolgano la propria attività economica nei settori dell'artigianato o della piccola industria e stabiliti i criteri per la formulazione della graduatoria tra le istanze concorrenti, regolamento ulteriormente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 24/05/2000 esecutiva con provvedimento CO.RE.CO. in data 21/06/2000, prot. n. 1970/021 e poi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 26/06/2002.

Il P.I.P. non risulta essere stato oggetto di successive varianti urbanistiche approvate con atto consiliare malgrado, di fatto, il numero e la conformazione dei lotti (in sub-lotti) sia stata modificata rispetto alla configurazione iniziale al fine di ottimizzare l'utilizzo delle aree e permettere un maggior numero di assegnazioni.

Per quanto sopra, dovendo completare la stipulazione delle convenzioni di assegnazione e dovendo procedere con la trasformazione del regime giuridico da diritto di superficie in proprietà per gli atti già stipulati, si è ritenuto necessario procedere con l'assestamento urbanistico del Piano. Ciò, con particolare riferimento alla risoluzione delle problematiche in ordine alla conformazione e alla superficie reale dei lotti.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 24/03/2011 sono stati approvati i criteri per il cambio di regime giuridico nel Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) "Luceri" ai sensi dell'art. 11 della L. 273/2002; nella stessa deliberazione di C.C. si riteneva necessario procedere, sulla base delle problematiche riscontrate, alla revisione del Piano per gli Insedimenti Produttivi.

Si è proceduto con una dettagliata analisi ricognitiva dei costi di attuazione del P.I.P., degli introiti per contributi RAS e dalle assegnazioni, nonché dell'attuazione delle convenzioni di assegnazione, al fine di definire gli aspetti finanziari e analizzare le eventuali problematiche per la completa attuazione del P.I.P. e la possibilità di assegnazione di tutti i lotti in proprietà.

Con determinazione n. 56 del 10/10/2011 del Responsabile del Settore "Urbanistica ed Edilizia Pubblica" venivano approvati, in conformità agli indirizzi del Consiglio Comunale, i corrispettivi per il cambio di regime giuridico di assegnazione, nonché le tabelle riepilogative dei costi attualizzati, sostenuti per l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché i costi presunti ancora da sostenere per la completa attuazione delle urbanizzazioni secondarie e per l'assestamento urbanistico/finanziario del P.I.P..

Principali contenuti della variante

L'art. 27 della L. 865/71 e ss.mm., relativamente alla realizzazione dei P.I.P., al comma 6 stabilisce che il Comune utilizzi le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E..

Il Decreto Assessoriale agli EE.LL. Finanze e Urbanistica n. 2266/U/83 (cd. Decreto "Floris") all'art. 3 (Zone territoriali omogenee) definisce le Zone "D" zone Industriali, artigianali e commerciali, cioè quelle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali,

artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Gli impianti di carattere turistico di cui alla normativa nazionale possono essere ricompresi nella categoria assimilabile a quella di carattere commerciale di cui al Decreto "Floris" in linea con le direttive regionali di cui al punto successivo; lo stesso D.P.G.R. 01/08/1977 n. 9743-271 del 01/08/1977 (cd. Decreto "Soddu") precedente al Decreto Floris, all'art. 4 Zona D – Industriali e Artigianali – si prevedeva la possibilità di insediare impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

La Regione Autonoma della Sardegna con deliberazione della Giunta n. 44/26 del 30/12/2002 ha emanato nuove direttive regionali riguardanti i finanziamenti a favore degli enti locali per la realizzazione dei P.I.P., a rettifica delle precedenti direttive, prevedendo la possibilità per i Comuni di consentire che nelle zone destinate a P.I.P. possano essere localizzate, oltre alle attività produttive in senso stretto, anche attività commerciali e di servizi, ciò peraltro in applicazione della normativa nazionale.

Il regolamento per l'assegnazione delle aree nel P.I.P. del Comune di Sinnai è stato redatto in conformità alle direttive regionali che regolamentavano la concessione dei finanziamenti limitando l'ammissibilità alle attività di tipo industriale e artigianale.

La possibilità di insediamento di nuove attività di tipo commerciale, turistico o di servizi, in linea con le nuove direttive regionali, o la conversione di quelle esistenti, può permettere di dare nuovo slancio alla Zona industriale e alle attività produttive in genere permettendo la salvaguardia o nuove opportunità per quelle aziende esistenti e in difficoltà con la possibilità di conservare o addirittura aumentare l'occupazione.

Per quanto sopra, le motivazioni che hanno portato alla redazione della presente variante possono essere così sintetizzate:

- Assestamento cartografico del piano e ridefinizione dei lotti urbanistici;
- Modifica delle Norme di Attuazione con particolare riferimento al recepimento integrale delle destinazioni d'uso previste nella normativa nazionale e nelle nuove direttive regionali su citate.

Il progetto di variante al P.I.P. è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab. A - Relazione illustrativa (di variante);
- Elab. B - Norme tecniche di attuazione (di variante);
- Tav. 1 (di variante) - Localizzazione P.I.P. su stralcio Piano Urbanistico Comunale – Zona Urbanistica D1;
- Tav. 2 (di variante) - Localizzazione P.I.P. su stralcio planimetria catastale aggiornata;
- Tav. 3 (di variante) – Zonizzazione su planimetria catastale;
- Tav. 4 (di variante) – Planivolumetrico;
- Tav. 5 (di variante) – Localizzazione lotti su foto aerea anno 2009.