



ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI N. DEL

COMUNE DI SELARGIUS
Città Metropolitana di Cagliari

Assessorato all'Urbanistica

AREA 5: Urbanistica – Edilizia – SUAPE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA
INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

VARIANTE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Relazione d'Ufficio

Data: *Ottobre 2018*
Agg.:

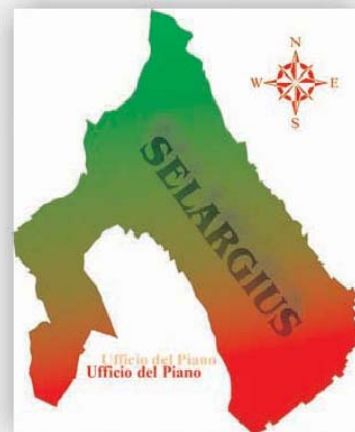
Direttore d'Area: Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Area 5:

Dott. Ing. Pierpaolo Fois

Staff del Sindaco:

Dott. Ing. Maura Salis



Il Sindaco
(Pier Luigi Concu)



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

Secondo l'art. 12 (comma 1 lett. a, punto primo) delle **Norme Tecniche di Attuazione del PUC** l'attuazione della sottozona D2.1 è regolamentata dal Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale e dalle norme di attuazione in esso contenute.

Il comma 3 (destinazioni d'uso) dello stesso articolo prevede (alla lettera a), in generale per tutte le zone D, che è *consentita la localizzazione di edifici per attività industriali, artigianali, depositi, edifici commerciali (supermercati, uffici, magazzini, etc.), servizi direzionali (call center, studi professionali, etc.), servizi connessi all'attività principale (asili e scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, attrezzature religiose, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco, mense, etc.). I servizi connessi all'attività principale dovranno essere dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.*

L'art. 3 delle **Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato della Zona per Insediamenti Industriali, artigianali, Commerciali (PPZI)** prevede che:

Potranno essere localizzati nel Comprensorio, insediamenti per impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, commerciali (a prevalenza non alimentari), tra i quali commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili, a servizio delle attività.

Nelle zone "Servizi generali e verde attrezzato" troveranno insediamento solo particolari servizi pubblici quali, Scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco verde, attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per pubblici servizi (Uffici PT, protezione civile, ecc.), assistenziali sanitarie.

Nel PUC è contenuta un'analisi sullo stato di fatto degli insediamenti produttivi nella Zona D2.1 che è stata ripresa e confrontata con quella svolta nell'ambito del progetto denominato *Più Impresa Più Lavoro*, di durata triennale (2016/2019), promosso dal Comune di Selargius, per migliorare la capacità competitiva delle imprese e favorire la crescita della base produttiva e occupazionale locale.

I risultati dell'analisi sullo stato di fatto degli insediamenti produttivi nella Zona D2.1 mostrano la ripartizione delle attività al 50% nelle due macrocategorie: **attività artigianali e industriali** da una parte e **attività commerciali** dall'altra.

La Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius, considerata la vicinanza all'abitato e la tipologia di attività insediate, presenta destinazioni d'uso compatibili con i contesti residenziali.

Numerose sono state le richieste da parte di alcuni operatori di insediare in tale zona attività quali: palestre, poliambulatori con servizi sanitari, ecc. Queste richieste sono state necessariamente rigettate dagli uffici comunali perché in contrasto con le norme di attuazione comunali vigenti nella zona D, secondo le quali, come da normativa richiamata, tali attività sono ammesse solo come attività collegate alle attività principali della Zona D industriale, da ubicarsi nelle aree S per servizi pubblici.

Il PUC prevede che, nei lotti privati, oltre alle attività proprie della Zona D, si possano realizzare anche quelli che definisce servizi connessi, da dimensionare in relazione al fabbisogno della Zona industriale.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

Il Piano Particolareggiato prevede, oltre alle attività proprie della Zona D e attività di ristorazione a servizio delle attività, anche quelli che definisce particolari servizi pubblici localizzati nelle aree per standard pubblici del piano attuativo. Tale norma trova origine nella regolamentazione di carattere generale del 1980 dove i servizi pubblici erano gestiti dall'ente pubblico che esercitava il diritto di privativa. Oggi questo quadro è stato notevolmente modificato e il privato entra in concorrenza con il pubblico in tanti campi dei servizi (postali, sanitari, socio sanitari ecc). Le aree S nei piani attuativi, una volta acquisite, fanno parte del patrimonio indisponibile del comune. Nelle aree S il regime di edificazione è quello del contratto pubblico della concessione disciplinata dal D.Lgs. 50/2016 o quello del diritto di superficie disciplinato dal codice civile. L'esclusività di intervento del solo ente pubblico è in contrasto con i principi generali della libera concorrenza sanciti da diverse direttive europee e dall'art. 41 della Costituzione. Non è oggi sostenibile un quadro normativo del Piano particolareggiato in cui l'ente pubblico possa realizzare servizi aventi rilevanza economica nelle forme della realizzazione dell'opera pubblica con affidamento del servizio o di contratto di concessione e impedire al privato la possibilità di realizzare medesime attività in lotti privati.

Ciò genera l'esigenza di rendere ammissibili nel Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale di Selargius anche le suddette destinazioni d'uso assimilabili ai servizi pubblici anche nei lotti privati e in quelli P.I.P., seppure si intenda al contempo confermare tale zona per le destinazioni prettamente industriali e artigianali.

La soluzione proposta è quindi quella di una variante alle norme del Piano Particolareggiato:

- che consenta nei lotti privati e nei lotti P.I.P. l'ubicazione di attività per servizi, previste attualmente esclusivamente nei lotti destinati a standard pubblici, con opportune limitazioni;
- che, in coerenza con le previsioni del comma 3 art. 12 delle Norme del PUC, preveda il dimensionamento dei servizi connessi all'attività principale secondo il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato.

Successivamente è auspicabile una variante al PUC per far diventare il Piano Particolareggiato una zona mista D/G, al fine di poter consentire anche l'insediamento di attività tipiche della Zona G per servizi generali, eliminando il dimensionamento attività/servizi connessi alle attività principali sul fabbisogno della zona D, al fine di ampliare il ventaglio delle opportunità connesse ai cambiamenti del mercato e dell'utenza.

Si approfitta della presente proposta di variante al Piano Particolareggiato anche per modificare i parametri relativi ai parcheggi delle attività non alimentari (art. 9 lettera r) che il Comune di Selargius aveva stabilito, per propria scelta, diversamente dalla DGR 55/108 del 2000, prevedendo $SP \geq 2SV$ e $PA \geq 0,10 SV$, anziché $SP \geq 1SV$ e $PA \geq 0,04 SV$ (con SP = Superficie a parcheggio; SV = Superficie di vendita; PA = Posti Auto), in ragione del fatto che le attività non alimentari necessitano di minori standard.

E' stato introdotto un altro elemento al fine di consentire la fruibilità e il recupero dei lotti edificati prospicienti la SS 554 (sia nel piano particolareggiato che nelle ex zone D2 e D2* di PRG). Trattasi della possibilità per i suddetti lotti, laddove non sia tecnicamente possibile reperire i parcheggi necessari al cambio di destinazione d'uso, di reperire i parcheggi in aree asservite, mediante stipula di un atto pubblico, all'attività principale o nella disponibilità dello specifico lotto entro un raggio di 250 metri, a condizione che siano adeguatamente collegati, mediante viabilità pubblica o da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

l'interposizione di barriere architettoniche. Questo principio è stato ripreso dalla DGR 9/59 del 23/02/2012 riguardante le Medie Strutture di Vendita nelle Zone Urbanistiche A (centro storico) e B (di completamento residenziale).

A seguito dell'entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale, che ha sostituito il Piano Regolatore Generale, nelle norme del Piano Particolareggiato sono stati modificati i riferimenti allo strumento urbanistico comunale. Sono stati inoltre eliminati alcuni errori materiali.

La proposta di modifica delle Norme di Attuazione del **Piano Particolareggiato** è la seguente:

Norma vigente:

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE

Le presenti norme tecniche d'attuazione integrano per il Comprensorio, oggetto del Piano Particolareggiato, quelle del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio.

Per quanto non è specificato nelle seguenti norme, valgono le norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale.

ART. 3 - NORMATIVA DEGLI INSEDIAMENTI

Potranno essere localizzati nel Comprensorio, insediamenti per impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, commerciali (a prevalenza non alimentari), tra i quali commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili, a servizio delle attività.

Nelle zone "Servizi generali e verde attrezzato" troveranno insediamento solo particolari servizi pubblici quali, Scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco verde, attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per pubblici servizi (Uffici PT, protezione civile, ecc.), assistenziali sanitarie.

Sia negli isolati dei lotti che nelle zone dei servizi generali e del verde attrezzato non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza.

ART. 4 - LOTTI COMPRESI NEL PIANO DI ZONA AI SENSI DELL'ART. 27 LEGGE 22.10.1971 N. 865

omissis

[E' prevista solo una modifica del titolo con sostituzione di Piano di Zona con Piano Insediamenti Produttivi]

ART. 9 - LOTTI PER INSEDIAMENTI

... omissis

r) Per tutte le attività commerciali, bar ristorazione, tavola calda ecct., le superfici da destinare a parcheggi saranno determinate con riferimento alle tabelle del DGR n. 55/108 del 2000 con la differenza che sulla parte non alimentare le superfici da destinare a parcheggio saranno:



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

NON ALIMENTARI	ALIMENTARI
$SP \geq 2SV$ e $PA \geq 0,10 SV$ Con SP = Superficie a parcheggio SV = Superficie di vendita PA = Posti Auto	$SP \geq 3SV$ e $PA \geq 0,12 SV$

ART. 10 - S2 E S3 SERVIZI GENERALI E VERDE ATTREZZATO

a) Sono consentite solo costruzioni riservate a quei particolari servizi specificati nel Comma 2° del precedente art. 3. La superficie non edificata o non impegnata da impianti relativi ai sopradetti servizi sarà utilizzata a "spazio verde comune".

b) L'indice di fabbricabilità territoriale massimo è prescritto in 2 mc/mq per le S2 e 0,3 mc/mq per le S3.

c) Per i distacchi valgono le prescrizioni del comma d) del precedente art. 9.

d) Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122 e successive modificazioni.

Ai parcheggi per il pubblico e gli utenti delle attrezzature deve essere riservata una superficie minima pari al 10% della superficie totale, salvo diverse e più restrittive normative tecniche applicabili per il caso di specie.

e) Per quanto riguarda le recinzioni e alberature valgono le prescrizioni delle lettere p) e q) del precedente art. 9.

f) Nelle aree S, in mancanza dell'intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale, possono essere assentiti interventi privati nel rispetto dell'art. 26 delle Norme del Piano Regolatore Generale e degli altri atti regolamentari al tempo vigenti per le concessioni e l'utilizzo delle aree pubbliche o con destinazione d'uso di interesse pubblico con vincolo preordinato all'esproprio e non.

ART. 14- FASCE VERDI DI RISPETTO - H -

Tali aree costituiscono destinazione di zona "H", secondo la classificazione dell'art. 3 del D.A. 20/12/1983 n. 2266/u (Decreto Floris). Esse sono formate dalle fasce latitanti alle arterie stradali, esistenti e di progetto, facenti parte della rete infrastrutturale del Comprensorio soggetto al piano Particolareggiato riportate nelle allegate planimetrie.

Esse hanno le profondità, misurate a partire dal ciglio della strada, riportate nelle sopradette planimetrie.

In esse è vietata l'installazione di qualsiasi opera o manufatto per impianti fissi o mobili, quali edicole, ecc.

E' comunque permessa la sistemazione a verde, nel rispetto del Nuovo Codice della Strada, o a parcheggio, oltre gli standard previsti all'interno dei lotti di cui al precedente art. 10.

[E' prevista l'abrogazione a seguito della decadenza del PRG per via dell'entrata in vigore del PUC]

ART. 17- SOTTOZONA D2: DI COMPLETAMENTO (norme già ricomprese nelle Norme di Attuazione del PRG vigente)

omissis

[E' prevista solo una modifica del titolo a seguito della decadenza del PRG per via dell'entrata in vigore del PUC]



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

Norma modificata:

ART. 1 - VALIDITA' DELLE NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE

Le presenti norme tecniche d'attuazione integrano per il Comprensorio, oggetto del Piano Particolareggiato, quelle del Piano Regolatore Generale **Urbanistico Comunale** e del Regolamento Edilizio.

Per quanto non è specificato nelle seguenti norme, valgono le norme d'attuazione del Piano Regolatore Generale **Urbanistico Comunale**.

ART. 3 - NORMATIVA DEGLI INSEDIAMENTI

Potranno essere localizzati nel Comprensorio, insediamenti per impianti produttivi di carattere industriale (piccole e medie industrie), artigianali diretti alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi, commerciali (a prevalenza non alimentari), tra i quali commercializzazione di beni all'ingrosso ed al minuto, deposito di merci e prodotti, attività di ristorazione, bar, tavola calda e simili, a servizio delle attività.

Nelle zone "Servizi generali e verde attrezzato" troveranno insediamento solo particolari servizi pubblici quali, Scuole a carattere aziendale o professionale, servizi sanitari, servizi culturali, impianti sportivi e ricreativi, aree attrezzate a parco verde, attrezzature di interesse comune, religiose, amministrative per pubblici servizi (Uffici PT, protezione civile, ecc.), assistenziali sanitarie.

Sia negli isolati dei lotti che nelle zone dei servizi generali e del verde attrezzato non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza.

Nei lotti privati e nei lotti P.I.P., sono insediabili anche attività per servizi assimilabili a quelli pubblici, connessi alle attività principali (seppure non necessariamente destinati esclusivamente ai lavoratori delle aziende in cui eventualmente abbiano sede), dimensionati per il fabbisogno della zona industriale, risultante da apposita indagine di mercato secondo le seguenti modalità di intervento (al fine di evitare incompatibilità per questioni ambientali, data la presenza nel Piano Particolareggiato di attività differenziate e per non limitare la possibilità di insediamento futuro di attività proprie della Zona D nei lotti liberi):

- a) **Gli asili e le scuole a carattere aziendale o professionale dovranno essere ubicati all'interno dei fabbricati dove si svolgono una o più attività principali della Zona D e dovranno comunque fare in modo che vengano rispettati i parametri acustici stabiliti dalla normativa ed eventuali altri parametri ambientali. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.**
- b) **I servizi sanitari e le attrezzature religiose insediabili, se in lotto autonomo dovranno prevedere esclusivamente attività che non richiedano una permanenza continua dell'utenza, ma esclusivamente attività temporanee nell'arco del giorno o della notte, eventualmente anche quotidiane, in alternativa dovranno seguire i criteri localizzativi (ubicazione all'interno dei fabbricati dove si svolgono una o più attività principali della Zona D) e costruttivi (rispetto dei parametri ambientali stabiliti dalla normativa) indicati per gli asili e per le scuole. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate.**
- c) **I servizi culturali/congressuali e anche gli impianti sportivi e ricreativi insediabili potranno svolgere attività sia in lotto autonomo che non, e dovranno seguire i criteri costruttivi (rispetto dei parametri ambientali stabiliti dalla normativa) indicati per gli asili**



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

e per le scuole. Laddove ciò non fosse possibile tali attività non potranno essere ubicate. La realizzazione di tali strutture non potrà essere di impedimento all'insediamento futuro di attività tipiche della zona artigianale.

- d) Mense, ristoranti, bar e simili potranno essere liberamente ubicati dal momento che trattasi di attività temporanee, eventualmente anche quotidiane.

Per le restanti attività per servizi si procederà per comparazione, tenendo conto del criterio generale di non precludere o limitare l'insediamento di attività proprie della Zona D o il cambio di destinazione d'uso in fabbricati già esistenti, nei lotti liberi intorno a quelli in cui saranno ubicati i suddetti servizi.

ART. 4 - LOTTI COMPRESI NEL PIANO DI ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AI SENSI DELL'ART. 27 LEGGE 22.10.1971 N. 865

omissis

ART. 9 - LOTTI PER INSEDIAMENTI

... omissis ...

r) Per tutte le attività commerciali, bar ristorazione, tavola calda ecct., le superfici da destinare a parcheggi saranno determinate con riferimento alle tabelle del DGR n. 55/108 del 2000 ~~con la~~ differenza che sulla parte non alimentare le superfici da destinare a parcheggio saranno:

NON ALIMENTARI

ALIMENTARI

$SP \geq 2 \text{ ISV e } PA \geq 0,10 \text{ } \underline{0,04} \text{ SV}$ Con SP= Superficie a parcheggio SV= Superficie di vendita PA= Posti Auto	$SP \geq 3 \text{ SV e } PA \geq 0,12 \text{ SV}$
--	---

s) In tutti i lotti edificati prospicienti la SS 554 (sia nella sottozona D2.1 che nelle sottozone D2.2, D2.10, D2.3 e D2.5 di PUC - rispettivamente ex sottozone D1, D2 e D2* di PRG), laddove non sia tecnicamente possibile reperire i parcheggi necessari al cambio di destinazione d'uso, è possibile reperire gli stessi parcheggi in aree asservite, mediante atto pubblico, all'attività principale o nella disponibilità dello specifico lotto entro un raggio di 250 metri, a condizione che siano adeguatamente collegati, da viabilità pubblica o da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche.

ART. 10 - S2 E S3 SERVIZI GENERALI E VERDE ATTREZZATO

a) Sono consentite solo costruzioni riservate a quei particolari servizi specificati nel Comma 2° del precedente art. 3. La superficie non edificata o non impegnata da impianti relativi ai sopradetti servizi sarà utilizzata a "spazio verde comune".

b) L'indice di fabbricabilità ~~territoriale~~ fondario massimo è prescritto in 2 mc/mq per le S2 e 0,3 mc/mq per le S3.

c) Per i distacchi valgono le prescrizioni del comma d) del precedente art. 9.

d) Per i parcheggi privati valgono le disposizioni di cui all'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122 e successive modificazioni.

Ai parcheggi per il pubblico e gli utenti delle attrezzature deve essere riservata una superficie minima pari al 10% della superficie totale, salvo diverse e più restrittive normative tecniche applicabili per il caso di specie.



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 5 – Urbanistica-Edilizia-SUAPE

RELAZIONE D'UFFICIO - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE

e) Per quanto riguarda le recinzioni e alberature valgono le prescrizioni delle lettere p) e q) del precedente art. 9.

f) Nelle aree S, in mancanza dell'intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale, possono essere assentiti interventi privati nel rispetto dell'art. 26 delle Norme del Piano Regolatore Generale e degli altri atti regolamentari al tempo vigenti dell'art. 29 delle Norme del Piano Urbanistico Comunale per le concessioni e l'utilizzo delle aree pubbliche o con destinazione d'uso di interesse pubblico con vincolo preordinato all'esproprio e non.

g) La superficie minima di intervento deve essere di 1000 mq, tenuto conto delle caratteristiche al contorno.

h) Nelle aree classificate S, qualora non ancora acquisite dal comune, i proprietari privati potranno realizzare, in forma singola o associata, interventi compatibili con l'area S, previa stipula di una convenzione attraverso la quale saranno disciplinati i reciproci rapporti per la realizzazione dell'opera pubblica, il tempo massimo della concessione (non superiore a 30 anni) al termine del quale il terreno e l'opera realizzata passerà nella piena disponibilità dell'amministrazione comunale, penalità in caso di inadempimento ecc... Alla convenzione (approvata dal Consiglio Comunale) dovrà essere allegato il piano economico e finanziario dell'intervento con specificazione di tutte le voci per il mantenimento della funzionalità della struttura sino al termine della concessione.

ART. 14- FASCE VERDI DI RISPETTO - H –

(ABROGATO)

ART. 17- SOTTOZONA D2: DI COMPLETAMENTO (norme già ricomprese nelle Norme di Attuazione del PRG-PUC vigente – sottozone D2.2, D2.3, D2.4, D2.5, D.10)

omissis