



## Modifica delle norme di attuazione della zona industriale di interesse regionale di Sa Stoia

Si propone la presente modifica alle norme tecniche di attuazione relative alla Zona industriale di interesse regionale di Sa Stoia, approvate con il relativo piano attuativo con la deliberazione di Consiglio comunale n. 236 del 28.02.1982, e successive varianti sino alla variante n. 6 approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 31.10.2012, al fine di adeguarle sia alla normativa nazionale e regionale nel frattempo intervenuta in materia urbanistica ed ambientale, sia alle nuove esigenze manifestate dagli operatori economici volte a prevedere la possibilità di insediare attività commerciali, anche al dettaglio, e di servizio rivolte sia al pubblico che agli stessi operatori della zona industriale.

Le modifiche proposte consistono, oltreché in un mero adeguamento alla normativa attualmente vigente ed alle procedure previste dall'implementazione dello sportello SUAPE della Regione Sardegna, nelle seguenti innovazioni:

### Attività produttive:

Art. 9 comma a: possibilità di edificazione di edifici con destinazione commerciale all'ingrosso e al dettaglio, con il limite massimo di superficie di vendita di 250 mq, corrispondente alla definizione di *esercizio di vicinato*, come da D.Lgs 114/98 e L.R. 5/2006;

Art. 9 comma c: possibilità di realizzazione **sul confine** di tettoie aperte da destinare a parcheggi, e riduzione a 10 metri della distanza minima dal confine sul lato di accesso per i soli fabbricati destinati ad uffici;

Art. 9 comma f: i progetti di sistemazione a verde delle superfici inutilizzate dei lotti saranno approvati dal Comune, e non più dal Consorzio industriale;

Art. 9 comma l: si precisa che l'altezza massima non dovrà *risultare di*, bensì **non essere superiore a 7,50 m**;

Art. 9 nuovo comma n: si consente la suddivisione di ciascun lotto edificabile, che abbia una superficie di almeno 1.500 mq, in sub lotti, purché le attività di cui si prevede la realizzazione siano compatibili tra loro e siano destinate a produzione e/o vendita di prodotti merceologici differenti;

Art. 9 nuovo comma o: si consente la suddivisione di strutture già esistenti, da destinare ad attività commerciali/artigianali nel rispetto delle norme urbanistiche e sanitarie vigenti;

### Aree di servizio

Art. 10 comma a: viene eliminata la dicitura "stazione di servizio" ed inserita la possibilità di realizzare strutture ricettive di cui alla legge 16/2017 con camere fino a 30 posti letto;

Art. 10 comma c: viene introdotta l'altezza massima sino a 10 metri;

Art. 10 comma e: è relativo alle stazioni di servizio, e viene soppresso.

### Aree destinate a verde attrezzato

Art. 11: si prevede che, nei lotti edificabili, gli spazi liberi destinati siano destinati a parcheggi e **verde pubblico**, in luogo di giardino o parco.

Art. 15: si propone una revisione ed aggiornamento degli elaborati progettuali che le ditte che vogliano insediarsi nell'area ZIR devono presentare all'Ente gestore per l'approvazione, e si inserisce il riferimento all'obbligo di presentazione delle pratiche edilizie e commerciali tramite sportello SUAPE.

Per quanto riguarda l'inquadramento normativo della variante proposta, occorre determinare se questa incide o meno sul dimensionamento volumetrico del piano, e quindi si ricade nell'ipotesi di cui all'art. 21 comma 2- bis della L.R. 45/89. Certamente non viene modificato il perimetro, né le dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, che restano determinati dal D.A. 2266/1983 (decreto Floris).

Riguardo agli indici di fabbricabilità,

- il rapporto di copertura dei lotti resta fissato tra un minimo del 25% ed un massimo del 40%, salvo casi di industrie con esigenze specifiche;
- i distacchi minimi dal ciglio della strada dei complessi industriali restano pari a 15 metri nel lato di accesso allo stabilimento, e 8 metri sugli altri lati;
- per i fabbricati destinati ad uffici, la distanza minima dal ciglio della strada sul lato di accesso allo stabilimento viene ridotta a 10 metri;
- l'indice di sfruttamento, definito come rapporto tra la superficie di pavimento, anche su diversi piani, e la superficie del lotto, resta fissato a  $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- viene introdotta l'altezza massima di 7,5 metri per le costruzioni accessorie;
- si consente la suddivisione di lotti edificabili, aventi superficie di almeno  $1.500 \text{ m}^2$  in sublotti, fissando un massimo di superficie di vendita di  $250 \text{ m}^2$ , e la suddivisione di strutture esistenti;
- viene confermato il rapporto di copertura del 40% per le attrezzature di interesse collettivo, e viene introdotta un'altezza massima di 10 m;
- nelle zone destinate a verde di rispetto viene confermato l'indice fondiario di  $0,01 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;

Si può, quindi, ritenere che la variante proposta risponda ai requisiti posti dall'art. 21 comma 2 bis della L.R. 45/89 e possa essere approvata con un'unica deliberazione del Consiglio comunale.

Iglesias, lì 5 novembre 2019.



Il Tecnico istruttore

Dott. Ing. Maria Grazia Mannai