

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI_P.I.P. – Cort'e Semuccu

Legge 17 agosto 1942 n. 1150

Legge 22 ottobre 1971 n. 865 – art. 27

L.R. 11 ottobre 1985 n. 23

L.R. 22 dicembre 1989 n. 45

Allegato 2: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante n° 5 – Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili

[Revisione adozione Delibera C.C. n° 7 del 14.04.2026]

TESTO COORDINATO (stato vigente / stato modificato)

Allegato alla Deliberazione di C.C. n° 47 del 29.09.2026

Il Responsabile del Settore

Ing. Roberta Sedda*

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i. e norme collegate.

1. PREMESSA

Il Comune di Guspini è dotato di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), approvato con Deliberazione di C.C. n. 76 del 25.10.1976 e con Decreto assessoriale n° 390/U del 17.04.1978, in variante n° 6 all'allora vigente Programma di Fabbricazione e con Deliberazione di C.C. n. 45 del 23.05.1979 di approvazione del Piano Particolareggiato di attuazione;

Il Piano, che interessa un'area agricola, situata a circa 4,5 Km dal centro abitato, lungo la SS 126, è stato oggetto, nel corso degli anni, di diversi aggiornamenti e varianti urbanistiche, finalizzate all'adeguamento dell'assetto plani-volumetrico e della disciplina normativa, tra le quali:

- ampliamento, definito con la variante n° 8 dell'allora vigente Programma di Fabbricazione, approvata con Deliberazione di C.C. n. 35 del 17.02.1993;
- 3ª fase di attuazione e variante della 1ª e 2ª fase approvate definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 46 del 27.04.1994;
- modifica alle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con Deliberazione di C.C. n. 30 del 30.04.1999;
- variante n° 2 , 1ª, 2ª e 3ª fase e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione, approvate con Deliberazione di C.C. n° 32 del 04.05.2001;
- variante n° 3 approvata definitivamente con Deliberazione di C.C. n° 68 del 11.11.2004;
- modifiche ed integrazioni alla variante n°3, pubblicata sul BURAS n.2 del 20.01.2005, approvata definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 64 del 16.12.2014;
- variante n. 4 adottata con Deliberazione di C.C. n. 4 del 12.02.2018;

Il processo evolutivo del Piano evidenzia un progressivo adeguamento sia dell'assetto urbanistico sia della disciplina normativa, in relazione alle esigenze insediative e produttive del territorio.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del Piano è classificata nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2000 e ss.mm.ii., come zona omogenea D3 – insediamenti produttivi.

Il Piano Particolareggiato costituisce strumento attuativo del P.U.C. e definisce:

- l'organizzazione dei lotti produttivi;
- i parametri urbanistico-edilizi;
- le modalità di attuazione degli interventi;
- le opere di urbanizzazione;
- le destinazioni d'uso ammissibili.

3. AGGIORNAMENTO NORMATIVO – VARIANTE N. 5

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano sono oggetto di un nuovo aggiornamento mediante la riadozione della presente Variante n. 5, avente carattere esclusivamente normativo.

La modifica riguarda l'art. 3.1 delle N.T.A., relativo alle destinazioni d'uso ammissibili.

Tale modifica è già stata oggetto di una precedente deliberazione, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 14.04.2026.

Con la presente ulteriore revisione viene soppressa la previsione delle Medie Strutture di Vendita (MSV) alimentari e delle Grandi Strutture di Vendita (GSV) alimentari e non alimentari tra le categorie funzionali ammissibili nel Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Pertanto, rispetto alle attività già previste dal Piano:

- attività artigianali;
- attività di piccola e media industria;
- attività commerciali all'ingrosso e di deposito;

vengono ora integrate le sole seguenti ulteriori categorie funzionali:

- attività commerciali al dettaglio, comprese le Medie Strutture di Vendita (MSV) esclusivamente non alimentari;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande, quali bar e attività di ristorazione;
- attività direzionali e di servizio.

Resta ferma la disciplina complessiva del Piano, nonché la possibilità di insediamento delle attività accessorie e complementari previste dalla normativa vigente.

3.1 Carattere dell'aggiornamento

L'aggiornamento introdotto con la Variante n. 5 presenta carattere puntuale e non sostanziale, in quanto:

- non modifica la perimetrazione del Piano;
- non incide sul dimensionamento complessivo;
- non altera l'impianto planivolumetrico;
- non modifica gli indici edilizi e i parametri urbanistici;
- non incide sulle dotazioni di standard urbanistici;
- non comporta la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

La variante determina esclusivamente un ampliamento delle funzioni insediabili, senza effetti significativi sul carico urbanistico complessivo.

Il nuovo assetto non prevede la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, né modifica alla viabilità.

3.2 Finalità dell'aggiornamento

L'aggiornamento normativo è finalizzato adeguare la disciplina del Piano all'evoluzione del sistema economico-produttivo, favorire la diversificazione e integrazione delle attività insediabili, incrementare l'attrattività dell'area P.I.P., promuovere condizioni di maggiore flessibilità funzionale e sostenere lo sviluppo economico e occupazionale locale.

4. ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- **All. 1 – Relazione tecnica (presente elaborato aggiornato con Variante n. 5)**
- **All. 2 – Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate con Variante n. 5)**
- **All. 2 – Norme Tecniche di Attuazione – testo coordinato (vigente/modificato)**
- **Tav. 1 – Inquadramento urbanistico e catastale (*non oggetto di modifiche*)**
- **Tav. 2 – Assetto planivolumetrico (stato vigente) (*non oggetto di modifiche*)**
- **Tav. 3 – Assetto planivolumetrico di progetto (*non oggetto di modifiche*)**



- Tav. 4 – Reti tecnologiche (*non oggetto di modifiche*)
- Tav. 5 – Reti idriche e fognarie (*non oggetto di modifiche*)

5. CONSIDERAZIONI FINALI

L'aggiornamento introdotto con la Variante n. 5 si inserisce nel processo evolutivo del Piano, garantendone l'adeguamento alle esigenze attuali senza modificarne l'impianto urbanistico originario.

La modifica normativa consente una maggiore flessibilità nell'utilizzo delle aree produttive, mantenendo coerenza con la pianificazione comunale e con gli obiettivi di sviluppo del territorio.