

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Data: **29-09-2026** - Numero: **47**

Oggetto:

Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - Variante n. 5 alle Norme Tecniche di Attuazione - Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili - Nuova adozione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989

L'anno duemilaventisei, addì ventinove del mese di settembre alle ore 18:10 e seguenti, nella Sala Consiliare del Comune di Guspini, si è riunita il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria Pubblica in Prima convocazione:

Cognome e Nome	Presenza	Cognome e nome	Presenza
Pala Marco	Presente	Medau Manuela	Presente
Arriu Alessio	Presente	Pilloni Federico	Assente giustificato
Carboni Sara	Presente	Pisu Matteo	Presente
Cogoni Simona	Presente	Sanna Francesco Severino	Presente
De Fanti Giuseppe	Assente giustificato	Scanu Fabrizio	Presente
Floris Miriam	Presente	Serru Marcello	Presente
Guidarelli Cinzia	Presente	Tolu Katia	Presente
Lobina Simona	Presente	Usai Filippo	Presente
Massa Giorgia	Presente		

Totale presenti n. 15, Totale assenti n. 2.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, Dott. Gianluca Cossu.

Assume la presidenza il Presidente, Matteo Pisu, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti per poter validamente deliberare, pone in discussione la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Consiglio Comunale

Vista

la proposta n. 52 del 18-09-2026 del responsabile del servizio URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, avente ad oggetto: "*Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - Variante n. 5 alle Norme Tecniche di Attuazione - Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili - Nuova adozione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989*";

Si dà atto

che il Sindaco entra in aula alle ore 19:31. Si registrano 15 Consiglieri presenti;

Sentito

il Sindaco illustrare la proposta;

Sentita

la Responsabile del Settore Urbanistica, Patrimonio Ing. Sedda Roberta;

Sentiti

l'Assessore Sanna e i Consiglieri Scanu, Cogoni, Usai, Serru, i cui interventi sono riportati nel verbale della seduta odierna;

Premesso

- che 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;
- che il suddetto 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, 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;

Dato atto

che le vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano disciplinano le modalità di utilizzo delle aree e, in particolare, le destinazioni d'uso e le attività insediabili, ammettendo nello specifico:

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

Considerato

che tale assetto risulta oggi non pienamente rispondente all'evoluzione del sistema economico-produttivo e delle esigenze di diversificazione funzionale delle aree produttive;

Dato atto

che è intenzione di questa Amministrazione apportare una variante normativa puntuale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P., limitata alla disciplina delle destinazioni d'uso, finalizzata a:

- ampliare le attività insediabili;
- favorire la multifunzionalità delle aree produttive;
- incrementare l'attrattiva del comparto P.I.P.;
- sostenere lo sviluppo economico e occupazionale del territorio;

Dato atto inoltre

che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 14.04.2026 è stata adottata la Variante n. 5 alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989, avente ad oggetto la modifica

dell'art. 3.1 delle N.T.A. relativo alle destinazioni d'uso e alle attività ammissibili, la quale prevedeva, tra le ulteriori categorie funzionali ammissibili, le attività commerciali al dettaglio, comprese le Medie Strutture di Vendita (MSV) e le Grandi Strutture di Vendita (GSV), alimentari e non alimentari, oltre alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività direzionali e di servizio;

Atteso

che, a seguito di un'ulteriore valutazione della disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili, si ritiene di procedere alla revisione della Variante n. 5 già adottata, limitatamente alla previsione relativa alle Medie Strutture di Vendita (MSV) alimentari e Grandi Strutture di Vendita (GSV) alimentari e non alimentari;

Precisato che

- la variante normativa consiste nella modifica dell'art. 3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativa alle attività ammissibili, mediante la soppressione della 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.
- restano confermate le ulteriori categorie funzionali introdotte dalla Variante n. 5, e in particolare:
 - attività commerciali al dettaglio, comprese le Medie Strutture di Vendita (MSV) non alimentari;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorazione, ecc.);
 - attività direzionali e di servizio;
- la presente riadozione comporta, pertanto, esclusivamente la soppressione della previsione relativa alle Medie Strutture di Vendita (MSV) alimentari e delle Grandi Strutture di Vendita (GSV) alimentari e non alimentari, con conseguente aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione e della Relazione Tecnica della Variante n. 5.

Rilevato

che la variante si configura come variante normativa non incidente sul dimensionamento del piano, in quanto:

- non modifica la perimetrazione del P.I.P.;
- non altera l'assetto urbanistico generale;
- non incide sugli standard urbanistici;
- non comporta la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione;
- non determina incremento significativo del carico urbanistico;

Visti

gli elaborati di progetto, in variante al Piano vigente, predisposti dall'ufficio tecnico comunale e nello specifico:

- All. 1 Relazione Tecnica_variante n° 5;
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione_variante n° 5;
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione_testo coordinato (stato vigente / stato modificato);

Preso atto

che la variante del Piano seguirà procedura amministrativa di cui agli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n.45/1989, ed è pertanto soggetta a:

- nuova adozione da parte del Consiglio Comunale;
- deposito e pubblicazione per eventuali opposizioni od osservazioni alla variante al piano;
- presentazione di osservazioni;
- approvazione definitiva;

Atteso

che la variante al Piano ri-adottata dovrà essere sottoposta a richiesta di avvio della procedura per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

(V.A.S.), da inoltrarsi alla Provincia del Medio Campidano, organo competente in materia ambientale;

Visti

- il Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.2000 e successive varianti;;
- il vigente Piano Paesaggistico Regionale – Primo ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, approvato con Decreto del Presidente della Regione 07 settembre 2006, n. 82 ed appurato che l'intervento in oggetto ricade fuori dal perimetro di Ambito del medesimo Piano;
- il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 67 del 10-07-2006;
- la variante generale al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Regione Sardegna, approvata definitivamente con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale n. 3 del 17-12-2015;
- lo Studio comunale di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica, redatto ai sensi dell'ex art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 11.07.2016, con Deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 5 del 17.12.2019 (parte geologica e geotecnica) e Deliberazione Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 16 del 30.07.2020 (parte idraulica);
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 12-11-2024 attraverso la quale si prende atto dello studio di variante al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) per la pericolosità e il rischio idraulico e geomorfologico ex Art. 37 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I. e della contestuale verifica del reticolo idrografico Art. 30-ter comma 6 delle N.T.A. del P.A.I.;
- lo Studio di Compatibilità geologica e geotecnica del P.A.I. per il Piano di Insediamenti Produttivi in località "Cort'e Semuccu", approvato con deliberazione n.21 del 29.07.2014 del Comitato Istituzionale della dell'Autorità di Bacino della

Regione Autonoma della Sardegna e pubblicato sul BURAS n.41 - Parte I e II del 28.08.2014;

Visti

- la Legge Regionale n. 45 del 22-12-1989 recante: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e ss.mm.ii.;
- la Legge Regionale n. 23 del 11-10-1985 recante "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia" e ss.mm.ii.;
- il DPR n. 380 del 06-06-2001 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 42 del 22-01-2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio – e ss.mm.ii.;
- la Legge n. 1150 del 17-08-1942 e ss.mm.ii. per quanto applicabili;
- la Legge n. 765 del 06-08-1967 e ss.mm.ii. per quanto applicabili;
- la Legge n. 10 del 28-01-1977e ss.mm.ii. per quanto applicabili;
- il DPR n. 380 del 06-06-2001 e ss.mm.ii. per quanto applicabili;

Dato atto

che la commissione urbanistica comunale, nella seduta del 24.09.2026, ha esaminato la proposta di Variante n° 5 al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) e nello specifico la modifica alle Norme Tecniche di Attuazione nella parte indicante le destinazioni d'uso ammissibili;

Dato atto

che è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visti

- Il D.Lgs 267/2000
- Lo Statuto Comunale
- La Legge 1150/1942

- La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45
- La Legge 5 agosto 1978, n. 457
- Visto il DPR 380/2001
- Il Piano Urbanistico Comunale

Constatato

che non vi sono ulteriori interventi da parte dei Consiglieri, il Presidente pone ai voti in forma palese per alzata di mano, la proposta di deliberazione avente ad oggetto: *"Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) - Variante n. 5 alle Norme Tecniche di Attuazione - Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili - Nuova adozione ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989"* come di seguito riportato:

- Presenti 15
- Votanti 13
- Favorevoli 13
- Contrari 0
- Astenuti 2 (i consiglieri: Serru, Tolu)

Delibera

Di prendere atto

delle premesse e considerarle parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Di adottare nuovamente

ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/1989, la Variante n. 5 alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), già adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 14.04.2026 e così come modificata dalla presente, consistente nella modifica dell'art. 3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alle attività ammissibili;

Di prevedere

in particolare, la soppressione 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;

Di confermare

le ulteriori destinazioni d'uso introdotte dalla Variante n. 5, e nello specifico:

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

con il conseguente aggiornamento della Relazione Tecnica e delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché del relativo testo coordinato.

Di dare atto

che la variante si compone degli elaborati tecnici di seguito elencati:

- All. 1 Relazione Tecnica_variante n° 5;
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione_variante n° 5;
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione_testo coordinato (stato vigente / stato modificato);

Di demandare

al Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio l'espletamento di tutte le procedure previste ai sensi della Legge Regionale N°45/1 989 artt. 20 e 21 :

- il deposito degli atti presso la Segreteria Comunale per 30 giorni;
- la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio;
- la raccolta e gestione delle osservazioni nei termini di legge;
- ogni ulteriore adempimento previsto dalla L.R. n. 45/1989;

Di demandare

al Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio l'avvio della procedura per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della variante adottata;

Di dichiarare

con separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000:

- Presenti 15, Votanti 13, Favorevoli 13, Contrari 0, Astenuti 2 (i consiglieri: Serru, Tolu).

Allegati:

- All. 1 Relazione Tecnica_variante n° 5;
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione_variante n° 5;
- All. 2 Norme Tecniche di Attuazione_testo coordinato (stato vigente / stato modificato).

Il presente verbale previa lettura e conferma viene firmato come appresso:

Il Presidente

Matteo Pisu

Il Segretario Comunale

Dott. Gianluca Cossu