



Variante PIP ingresso nord Marrubiu

ai sensi dell'art. 20 della LR n.45/1989



P01

Relazione paesaggistica

Sindaco **Luca Corrias**

Assessore **Claudia Marras**

Responsabile Settore **ing. Manuela Saba**

Responsabile Unico del Procedimento **geom. Roberto Figus**

Progetto **arch. Claudia Pintor**

Data dicembre 2025	Adozione	Approvazione
------------------------------	-----------------	---------------------

1. INQUADRAMENTO	3
1.1. Dati individuativi	3
1.1.1. Comune Richiedente	3
1.1.2. Tipologia dell'intervento	3
1.1.3. Caratteristiche dell'intervento	3
2. CONTESTO: CONOSCENZA E SINTESI CRITICITÀ	4
2.1. Inquadramento e descrizione dell'area	4
2.2. Il PIP vigente	7
3. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'AREA DEL PIP	12
3.1. Piano Paesaggistico Regionale	12
3.2. Piano Urbanistico Comunale	13
3.3. Beni paesaggistici	15
4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO	17
4.1. Principi, finalità e obiettivi della Variante PIP	17
4.2. Proposta di Variante	18

1. INQUADRAMENTO

1.1. Dati individuativi

1.1.1. *Comune Richiedente*

Comune di Marrubiu (Oristano)

1.1.2. *Tipologia dell'intervento*

Pianificazione attuativa, Variante Piano Insediamenti Produttivi.

1.1.3. *Caratteristiche dell'intervento*

La Variante del Piano degli Insediamenti Produttivi riguarda la zona D all'ingresso nord di Marrubiu, a sud-est della Strada Statale 126. La Variante mira ad acquisire il nuovo perimetro di zona sancito da contestuale Variante PUC, aggiornando le aree dei servizi e i lotti edificabili sulla base delle effettive realizzazioni, programmando i lotti idonei ad accogliere impianti fotovoltaici e integrando le norme.

2. CONTESTO: CONOSCENZA E SINTESI CRITICITÀ

2.1. Inquadramento e descrizione dell'area

La "Variante PIP ingresso nord Marrubiu" interessa l'ambito produttivo posto alla periferia nord-est dell'abitato principale di Marrubiu collocandosi a sud-ovest della Strada Statale 126. La strada immette da nord nel paese, arrivando dalla Strada Statale 131.

Marrubiu è dotata di Piano Urbanistico Comunale, adottato in origine nel 2002 (Del. C.C. n.57 dell'8/11/2002) ed è in seguito aggiornato da 9 varianti, l'ultima delle quali è adottata definitivamente nel 2019 (Del. C.C. n.39 del 31/07/2018).

All'interno del PUC vigente, l'area su cui agisce la presente Variante ricade in un ambito territoriale continuo e unitario, afferente alle zone D, che da Norme di attuazione sono definite come "zone destinate ad attività produttive ed al commercio".

La zona D in questione, allo stato attuale, presenta una geometria pressoché triangolare e dimensione di circa 123 ettari; è delimitata a est dalla Strada Statale 131, a ovest dalla Strada Statale 126 e a sud-est dalla via Praga. A sud-ovest l'ambito si definisce sugli elementi di recinzione dei lotti, senza incontrare spazi pubblici strutturati di confine.

Internamente, il perimetro di zona D vigente è attraversato in direzione nord-sud dal Canale Acque Alte, collettore con tracciato in direzione Sud, dalla quota di 40 m slm alla quota di 13 m slm, che intercetta il versante più meridionale del bacino idrografico del Rio Mogoro, consegnandone le acque all'alveo del rio principale, tra l'abitato di Uras e quello di Terralba.

Il paese è qui interessato dal più vasto comparto produttivo programmato all'interno del territorio comunale sebbene l'edificazione abbia effettivamente investito, fino a ora, circa la metà dei lotti previsti dalla pianificazione attuativa, modificando soprattutto la parte più prossima alla SS 126.



>> Identificazione dell'area di intervento, coincidente con la zona D esistente, base Ortofoto RAS 2019.



>> Confronto delle ortofoto storiche relative alla zona D oggetto di Variante, identificata dal perimetro bianco.

Questa progressione è sicuramente dettata dalla vicinanza con l'abitato ma forse anche dalla presenza catalizzatrice della ex Cantina vitivinicola, che incardina il settore alla zona sportiva all'ingresso del paese e costituisce, anche storicamente, il tassello propulsore di questo comparto.

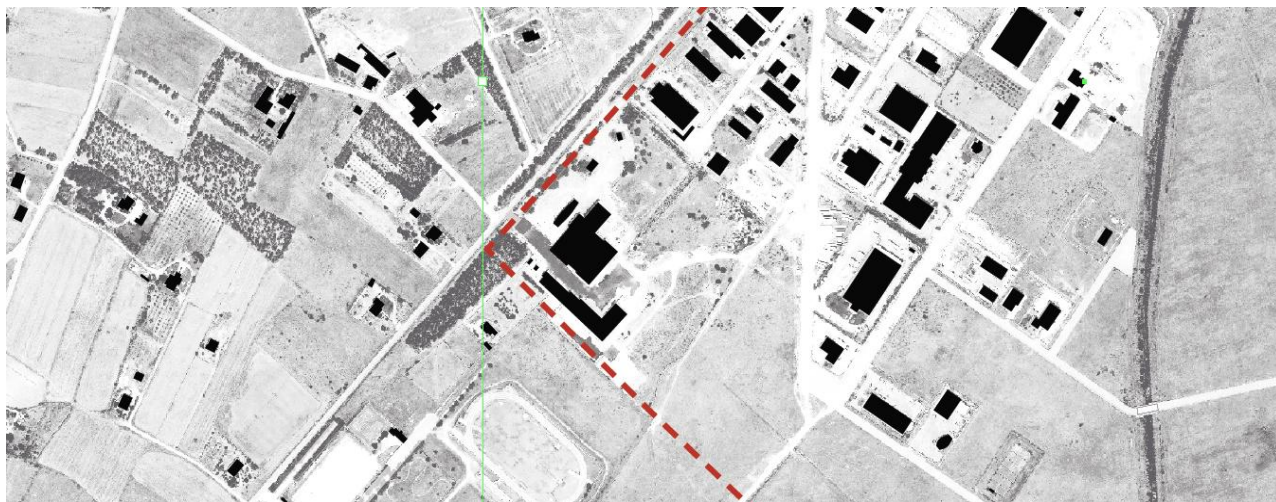
Infatti, le ortofoto storiche mostrano come l'area fosse inedita fino almeno al 1968, con la comparsa precoce, rispetto alle successive trasformazioni, del primo fabbricato della Cantina, visibile nell'immagine del 1977, e del resto già testimoniato dalla Variante al Programma di Fabbricazione, approvata proprio con la finalità di rettificare il perimetro della zona D qui esistente (Del. C.C. n.97 del 30 dicembre 1976).

Negli oltre vent'anni che seguono, il quadrante dell'ambito compreso tra la SS 126 e la via Praga è investito dalle prime opere di urbanizzazione che, successivamente e in maniera progressiva, si addensano, arrivando, nel 2019, a lambire i margini del canale.

Oggi, la parziale trasformazione dell'ambito gli conferisce due caratteri distinti: da un lato, quello urbano e produttivo delle parti costruite, dall'altra quello rurale dei lotti in attesa di una compiuta attuazione.

Un ulteriore elemento da considerare è che a uno sguardo più ravvicinato nei pressi della ex Cantina il perimetro di zona attraversa una fascia alberata e, poco più a sud, uno spazio recintato continuo.

Questa suddivisione ha l'inspiegabile risultato che una porzione di filare e area recintata ricade appunto nell'ambito produttivo, mentre le restanti rispettive parti sono ricondotte nel perimetro di zona agricola.



>> Zoom sull'area dell'ex Cantina vitivinicola. È evidente come il perimetro rosso, identificativo del limite di zona D vigente, attraversi e divida la fascia alberata nell'angolo a ovest, sulla SS 126, e un ambito recintato continuo, le cui parti risultano ricondotte a zone urbanistiche differenti.

Su queste basi, la Variante PUC, che accompagna la presente Variante PIP, divide il perimetro della zona D precedentemente descritto, senza modificarne l'estensione o la geometria complessiva, né aumentarne la previsione insediativa, ma semplicemente definendo un confine tra ambiti contigui ma distinti per caratteri ed esigenze trasformative.

Da un lato sono infatti identificati due diversi perimetri di zona D, uno rinominato come zona Dc, relativo all'area dell'ex Cantina, l'altro indicato come zona D e relativo all'ambito PIP residuale. Contestualmente, la perimetrazione proposta riconosce l'inappropriatezza della destinazione produttiva per l'angolo sud-ovest nei pressi della ex Cantina, proponendo piuttosto che questo venga riportato alle zone E3, in coerenza con l'ambito contiguo.



>> Il perimetro nero tratteggiato identifica la zona D da PUC vigente. La zonizzazione aggiornata con Variante PUC, alla base della presente Variante PIP; identifica invece una zona E3 (perimetro azzurro), una zona Dc relativa all'area dell'ex

Cantina (campita in rosso), la zona D sottoposta a PIP con perimetro rosso. (base Ortofoto RAS 2019).

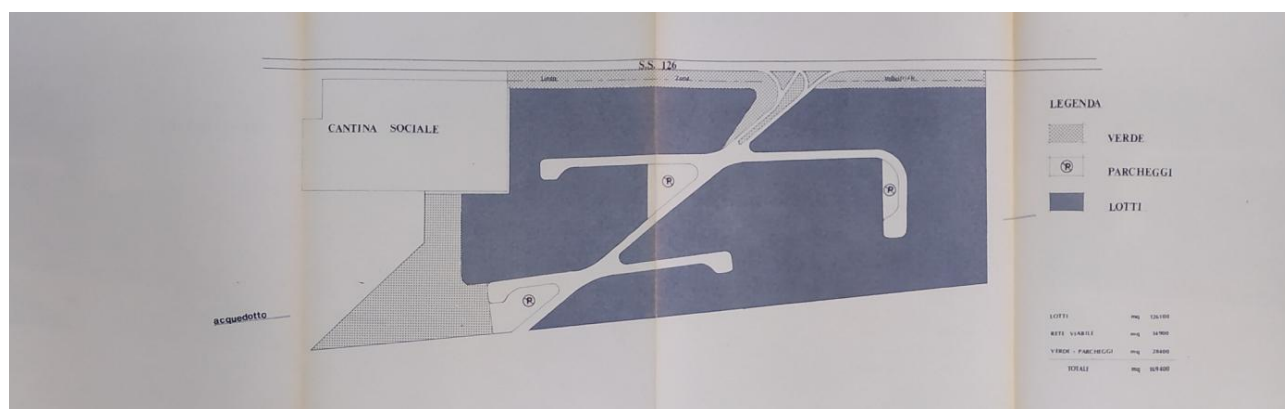
Il riconoscimento di un perimetro distinto Dc si rende necessario in ragione del carattere di autonomia espresso dall'ambito dell'ex Cantina, le cui entità e conformazione hanno dimostrato negli anni l'opportunità di autonomi percorsi di trasformazione.

La zona Dc così definita sarà oggetto di un nuovo piano attuativo di iniziativa privata, mentre la rinnovata zona D aggiorna, tramite la presente Variante PIP, il Piano per gli Insediamenti Produttivi attualmente vigente.

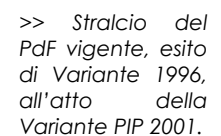
2.2. Il PIP vigente

Il PIP vigente è l'esito di un lungo processo, avviatosi quasi 50 anni fa, con il Piano di Lottizzazione Industriale della zona produttiva a est della Strada Statale 126 (Del. C.C. n. 32 del 10 maggio 1976) e la relativa Variante al Programma di Fabbricazione, (Del. C.C. n. 97 del 30 dicembre 1976), quando il Piano riguarda un areale di circa 17ha di proprietà comunale. I limiti della zona erano coincidenti, grossomodo, a ovest con la SS126, a nord con l'attuale via Lisbona, ad est con l'attuale asse via Londra, a sud con l'ambito dell'ex Cantina, che ne risultava escluso.

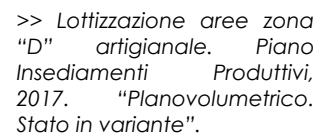
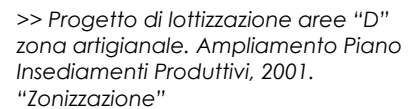
Due successive varianti, approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 80 del 17 settembre 1980 e Del. C.C. n. 122 del 24 luglio 1987, riformulavano dimensione e suddivisione dei 53 lotti, senza modifiche della superficie; nel 1989 è approvata definitivamente la Variante al Piano degli Insediamenti Produttivi (Del. C.C. n. 160 del 19 luglio 1989) che ne ridefinisce i confini ricomprendendo anche la prima fascia di isolati a est dell'attuale via Praga.



>> Piano di Zona Industriale, 1976, "Azzonamento".

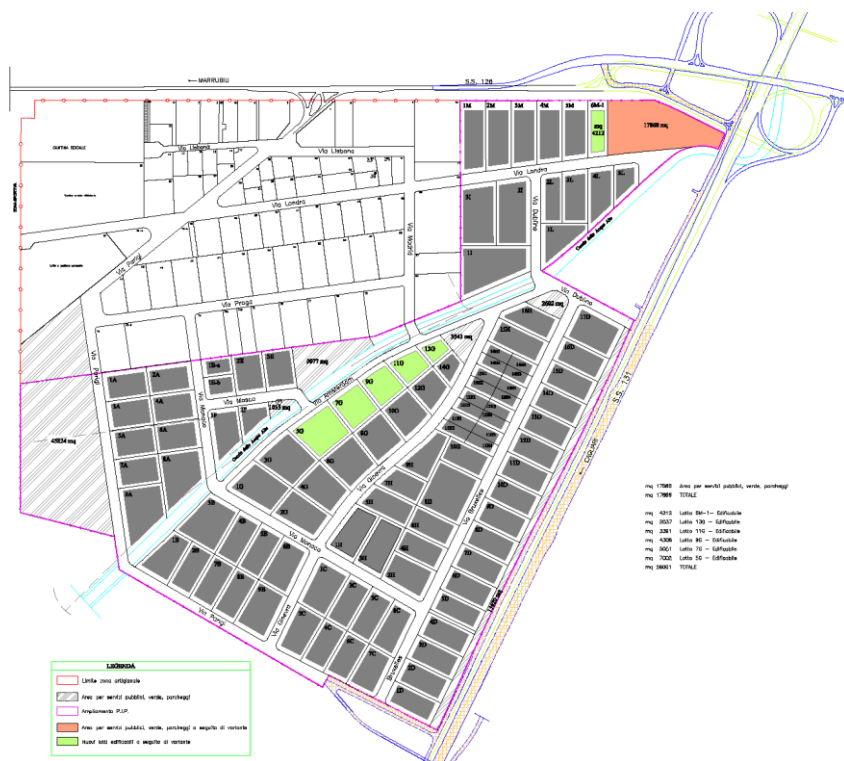


8



9

variante, e spostando la superficie dei servizi sulla cuspide della zona D all'intersezione tra SS 126 e SS 131.



>> Lottizzazione aree zona "D" artigianale. Piano Insediamenti Produttivi, 2019. "Planovolumetrico. Stato in variante".



>> Variante non sostanziale al PIP, Progetto lottizzazione, relativo al lotto 59 della Cantina, 2019.



>> Progetto di variante urbanistica per la suddivisione del lotto n.80 ubicato nel PIP del Comune di Marrubiu, 2021, situazione post suddivisione.

Due ulteriori Varianti al PIP sono poi presentate per apportare modifiche sulla suddivisione interna di due lotti dai rispettivi soggetti proprietari: la prima, presentata dalla società Natura.com e approvata con Del. C.C. n.59 del 20 dicembre 2019, si riferisce al lotto identificato dal numero 59 relativo all'ambito della Cantina e ne prevede la suddivisione in 7 lotti (59A1, 59A2, 59A3, 59B, 59C, 59D, 59E); la seconda, avanzata dalla Ditta INGIMM SRLS, riguarda invece la suddivisione in due del lotto 80, posto all'angolo tra l'attuale via Lisbona e il Canale, con individuazione di lotti 80A e 80B, ed è approvata con Del. C.C. n. 73 del 30 novembre 2021.



>> Stato di attuazione del PIP vigente, rielaborazione autonoma su mosaico varianti.

A eccezione dell'organizzazione interna dei lotti 59 e 80, la Variante 2019 inquadra dunque la situazione vigente complessiva della zona PIP: l'intero ambito, dalla SS126 alla SS131, è organizzato in lotti di dimensione variabile; è previsto un totale di 17.868 mq di aree attrezzate per servizi, quali verde e parcheggio, localizzati in 3 punti, 2 marginali – a sud-ovest, a confine con il polo sportivo e l'agro e a nord sul nodo infrastrutturale tra SS126 e SS131 – e una centrale, sulla riva occidentale del canale.

Ad oggi, un rapido confronto dello stato attuale con il progetto di Piano evidenzia come l'attuazione dei propositi del PIP sia stata solo parziale, particolarmente in relazione alla “porzione” di zona D aggiunta tramite Variante 2001: infatti, per quanto concerne il nucleo storico di zona D, la viabilità di Piano risulta realizzata in misura pressoché integrale dalla SS 126 fino a via Praga, limiti entro cui è investita da edificazione la quasi totalità dei lotti; sono poi realizzati i due bracci viari ovest-est di via Monaco e via Parigi.

A est del canale, invece, sono attuate via Ginevra e via Bruxelles, ed è poi presente un breve braccio di collegamento difforme dal progetto di Piano che le ricollega, a ovest del Canale con il primo tratto di via Dublino. Nella parte più recente della zona D solo quattro lotti sembrano, poi, investiti da circoscritti interventi edificatori e risulta completamente inattuata via Amsterdam, strada di scorrimento parallela alla riva sinistra del Canale, così come inattuata appare la quasi totalità delle aree attrezzate per servizi sull'intero perimetro di PIP, a eccezione di un piccolo triangolo, predisposto per ospitare un parcheggio, a nord della via Mosca.

La quasi totalità dei lotti ricompresi tra il Canale e via Ginevra, inoltre, sono inoltre occupati da impianti di fotovoltaico a terra, così come su quelli tra via Ginevra e via Bruxelles, a sud di via Monaco. Su via Monaco, inoltre, in corrispondenza del lotto 3H è stata recentemente posizionata una pala eolica, proprio nei pressi della torre piezometrica.

3. LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'AREA DEL PIP

3.1. Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico della Regione Sardegna (PPR), approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 82 del 7 settembre 2006, ai sensi dell'art. 11, comma 5 della L.R. 45/89, come modificata dalla L.R. 8/2004, costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione e di pianificazione regionale, provinciale e locale e per lo sviluppo sostenibile.

. Il territorio del Comune di Marrubiu ricade nell'Ambito di paesaggio costiero n.9 "Golfo di Oristano", la cui struttura ambientale si fonda sul sistema delle zone umide costiere, articolandosi sui tre Campidani di Oristano e sul sistema idrografico del Tirso.

La scheda degli indirizzi riconosce la prevalenza del sistema agrario, sottolineando il critico rapporto dell'insediamento urbano con i sistemi delle acque.

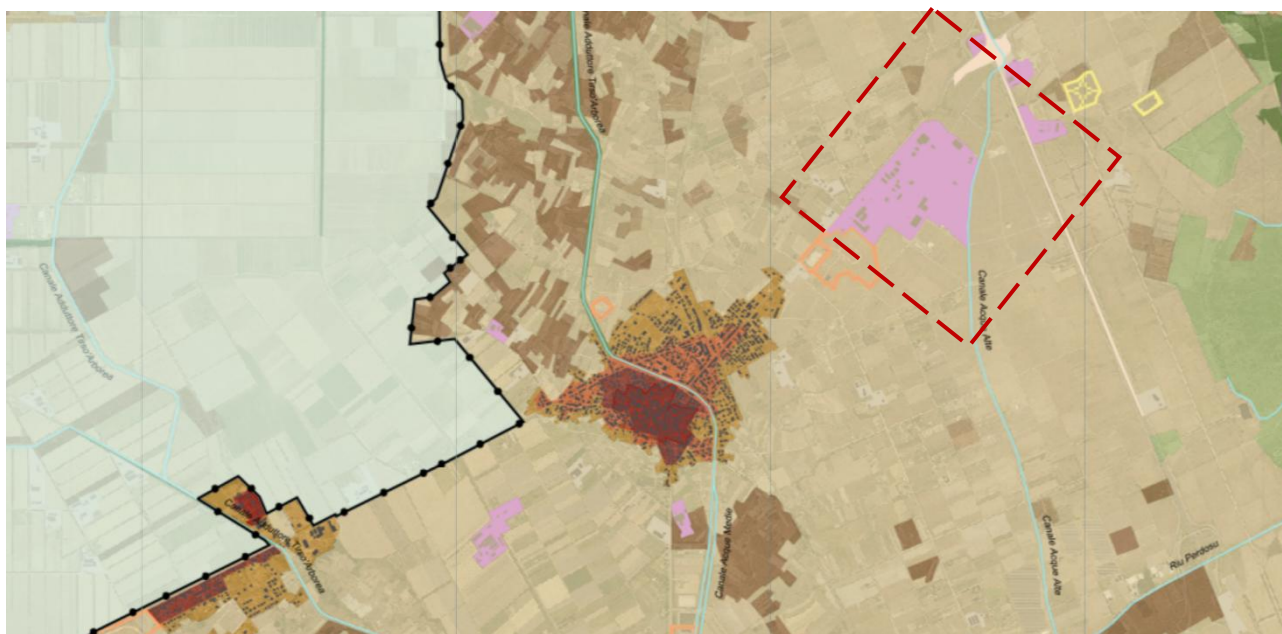
Le unità fisiografiche principali sono 4: i paesaggi costieri (sabbiosi e di costa alta); i rilievi montuosi; il paesaggio di pianura aperta, connotato dal fiume; gli ambiti lagunari.

Gli indirizzi che il PPR traccia e che costituiscono riferimento sono:

-la conservazione delle "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività (2);

-la conservazione o ricostruzione ambientale dei margini di transizione, riconosciuti come luoghi di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e paesaggio rurale, fra sistemi agricoli e elementi d'acqua, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi-naturali (9);

- la riqualificazione del corridoio infrastrutturale della Strada Statale 131, attraverso, soprattutto ma non esclusivamente, la ricostruzione delle connessioni ecologiche, delle trame del paesaggio agrario, della morfologia dei movimenti di terra frammentati e modificate dal passaggio dell'infrastruttura e dei rapporti percettivi fra l'infrastruttura e le sequenze paesaggistiche di contesto (13);



>> Estratto del PPR sull'ambito del contesto territoriale di Marrubiu, da SardegnaMappe PPR.

-il controllo delle espansioni urbane nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento di una funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto della qualità del paesaggio urbano (27);

Nell'Atlante degli ambiti di paesaggio del PPR, documento ricognitivo e non prescrittivo, è riconosciuta a Marrubiu la criticità connessa al sistema idrografico nei periodi degli eventi alluvionali. Allo stesso tempo il sistema idrografico è elemento di valore nel disegno del paesaggio della pianura agricola, strutturata sulla tessitura dei coltivi irrigui inframmezzati ad una articolata viabilità rurale.

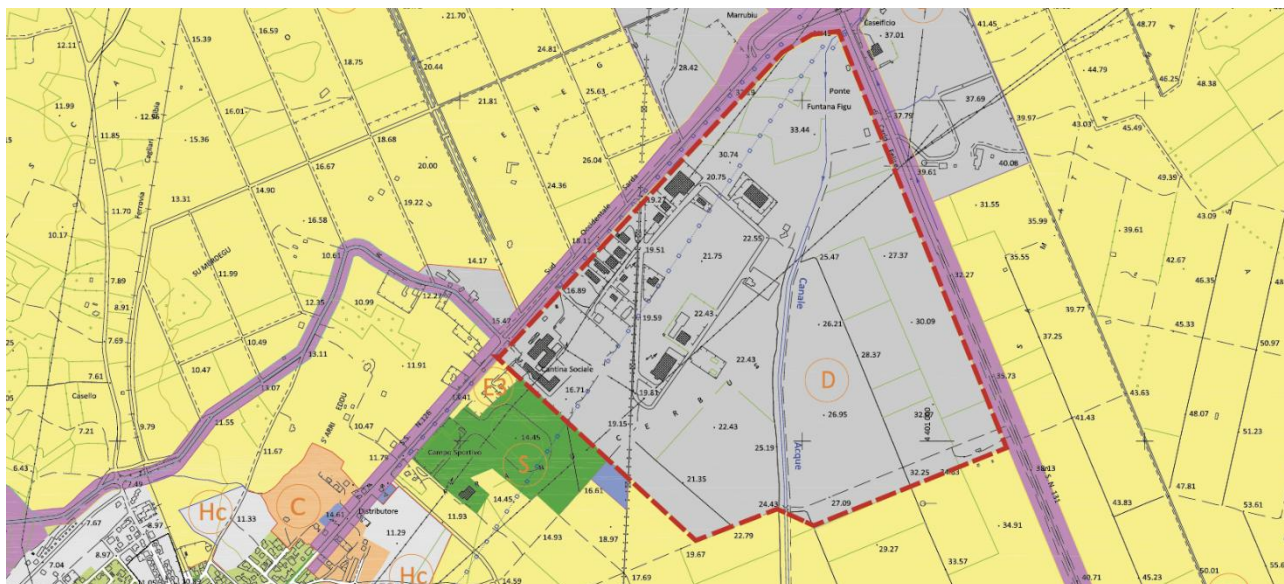
Il progetto dell'Ambito per quanto riferito al paesaggio rurale non trova contrasto nell'attuazione di un progetto che si sviluppa ai margini dell'area urbano. In particolare, l'area di interesse di interesse ricade in parte nella componente di paesaggio ambientale delle aree ad utilizzazione agro-forestale (art. 28 NTA PPR) nella classe delle colture erbacee specializzate, mentre la porzione già urbanizzata è riconosciuta come area antropizzata e ricondotta, classificata nelle componenti insediative come insediamento produttivo.

3.2. Piano Urbanistico Comunale

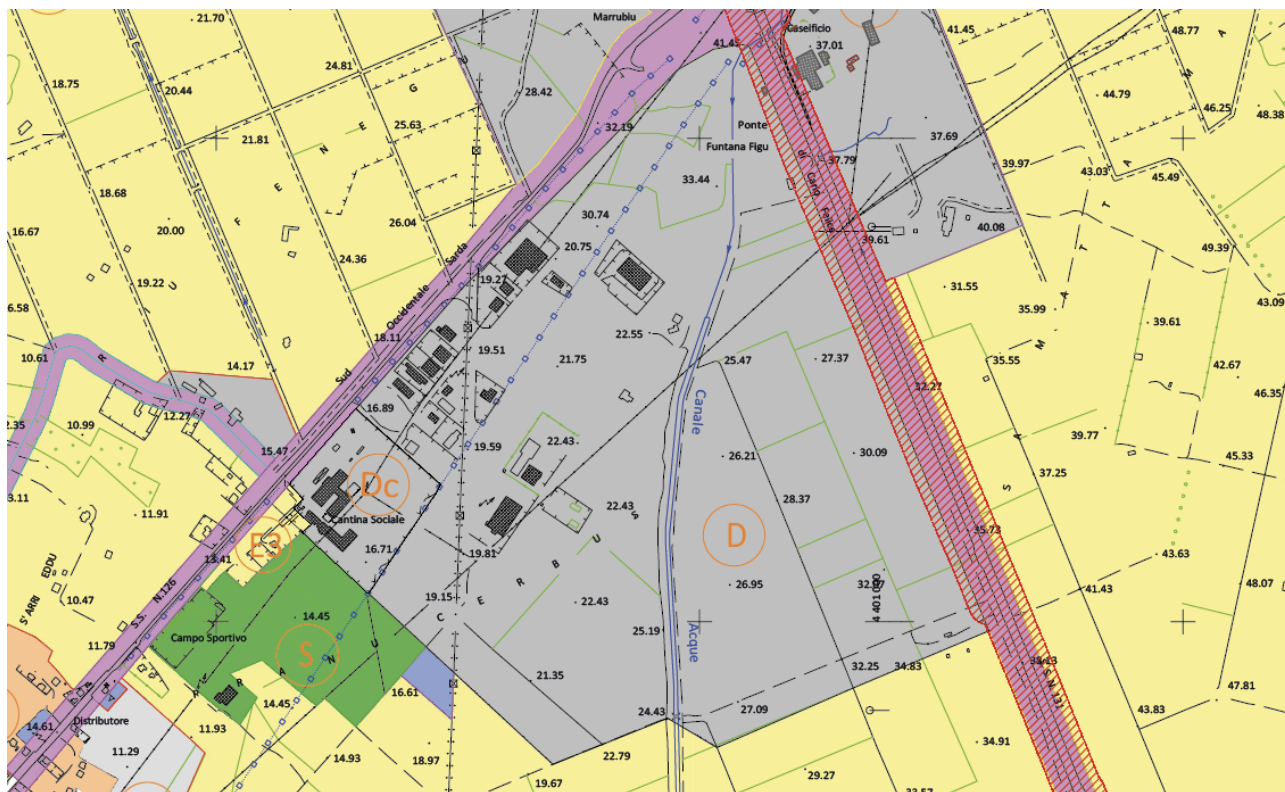
Marrubiu è dotata di Piano Urbanistico Comunale la cui prima versione è redatta oltre vent'anni fa, con adozione nel 2002 (Del. C.C. n.57 dell'8/11/2002) ed è in seguito sottoposta a 9 varianti, di cui 8 grafico-normative.

L'ultima di queste è redatta contestualmente all'approvazione del progetto dell'opera pubblica denominata "Lavori di messa in sicurezza e mitigazione del rischio idraulico del Rio Mandrazzorcù". Detta Variante, corrispondente al PUC vigente, è adottata definitivamente con Del. C.C. n.39 del 31/07/2018 e in seguito pubblicata sul BURAS n.16 del 04/04/2019.

È importante sottolineare che l'ultima Variante che riporti la zonizzazione territoriale non è la Variante n. 9, ma la Variante n. 8, "Modifica da zona G a zona E2 in località "S'Ena e Sa Giara", adottata definitivamente con Del. C.C. n. 34 del 5 luglio 2019 e pubblicata sul BURAS n. 39 del 23 agosto 2018.



>> Stralcio della tavola di zonizzazione da PUC vigente, Variante 2018 su cui è stata evidenziata, con il perimetro rosso, la zona D oggetto di Variante PUC.



>> Proposta di modifica del perimetro della zona D, con identificazione e separazione di una Dc relativa all'area dell'ex Cantina (definita dal sottile perimetro giallo) e permanere della restante zona D, ridotta.



>> Zoom Variante PUC sull'angolo sud-ovest, con identificato l'ambito di Variante (perimetro tratteggiato rosso), il nuovo perimetro della Dc (campitura grigia, perimetro giallo sottile), poi, in continuità con quello della zona omologa esistente, il nuovo perimetro di zona E3 (perimetro e campitura gialli), infine, l'andamento in questi pressi del perimetro della zona D di Variante.

Come accennato in precedenza, all'interno di questa l'area della Variante è identificata come ambito territoriale continuo e unitario, afferente alle zone D, da Norme di attuazione definite come "zone destinate ad attività produttive ed al commercio"; questa si confronta, oltre che con gli ambiti stradali a nord-est e nord-ovest, con la zona S di servizi del campo sportivo a sud-ovest e con una piccola zona E3, proprio al confine sull'angolo sud-occidentale; a sud-est il margine si definisce ancora più estesamente con ambiti agricoli, identificati come E2 e corrispondenti, in coerenza con il D.P.G.R. 3 agosto 1994, n. 228 cui le Norme d'attuazione rimandano, ad "aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni".

In questa sede, dunque, il PUC vigente è sottoposto a Variante (denominata "Variante PUC zona D") contestuale alla presente Variante PIP al fine di identificare, all'interno dell'attuale zona D, due comparti produttivi, corrispondenti alla zona D già esistente, ridimensionata a circa 116,3 ha, e a una zona denominata Dc, coincidente con i confini di proprietà dell'ex Cantina, di estensione pari a circa 6,4 ha; a questi si aggiunge l'identificazione di una piccola zona E3, di superficie inferiore a 0,3ha.

La modifica non aumenterà in alcun modo il potenziale edificatorio né la previsione insediativa, rimanendo salvi i parametri urbanistici già previsti dal PUC vigente per le zone D ed essendo anzi ridotta la pressione insediativa esercitata dalla piccola quota portata in E3, chiaramente caratterizzata da indici più modesti rispetto alle zone D.

Il riconoscimento di un perimetro distinto Dc si rende necessario in ragione del carattere di autonomia espresso dall'ambito dell'ex Cantina, le cui entità e conformazione hanno dimostrato negli anni l'opportunità di autonomi percorsi di trasformazione.

Inoltre, la Variante PUC prevede la esplicita introduzione di ulteriori destinazioni d'uso che, consentite per le zone D, non risultano ad oggi espressamente menzionate dalle Norme d'attuazione del PUC vigente, ovvero le destinazioni commerciali, dando risposta a una carenza di servizi nella zona PIP che sembra inibirne una piena evoluzione.

Gli accessi alle due distinte zone produttive sono garantiti dalla viabilità esistente che si dirama dalla Strada Statale 126.

L'attuazione delle due zone da Variante avverrà attraverso la stesura della presente variante del Piano di Insediamento Produttivo, per quanto concerne la zona D, e con piano di iniziativa privata, per la zona Dc.

L'obiettivo principale della Variante PUC è dare corrispondenza più coerente alla interpretazione urbanistica dei comparti in relazione ai differenti caratteri, ponendo le condizioni per una attuazione più efficace e dunque più snella, e consentendo, attraverso puntuali disposti normativi, scenari d'uso più completi per una zona produttiva frequentata da centinaia di persone per molte ore al giorno, pur senza incidere sui parametri urbanistici e sulla pressione insediativa. Collateralmente la Variante PUC persegue l'obiettivo di riconoscere il profilo della piccola superficie d'angolo sud-ovest della zona D vigente, riportandola alla più appropriata qualificazione urbanistica di zona agricola.

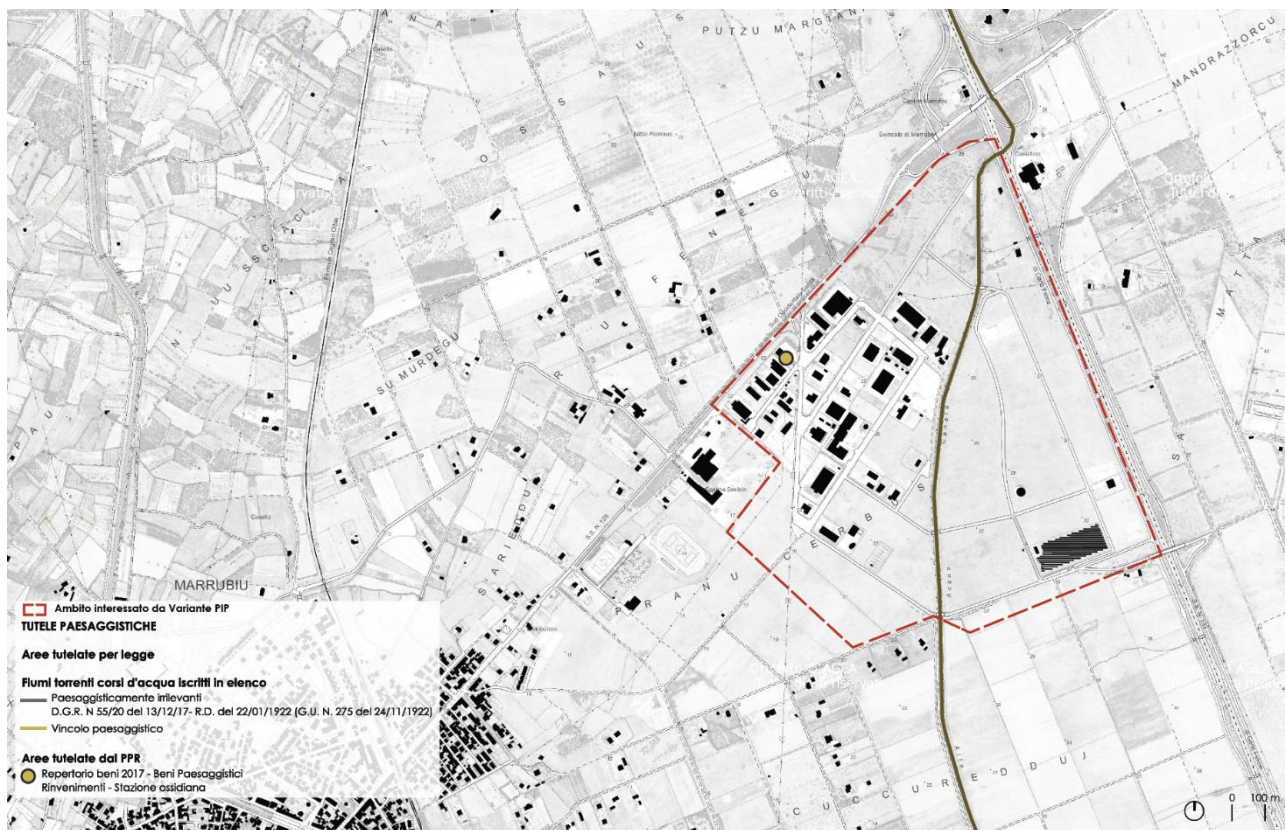
Sarà compito della pianificazione attuativa declinare in termini operativi e circostanziati gli obiettivi di qualità ambientale, architettonica e urbana, raccogliendo le indicazioni nella parte normativa o negli indirizzi per la redazione dei progetti.

3.3. Beni paesaggistici

L'ambito di Piano è attraversato dal Canale delle Acque Alte, che rientra tra i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al t.u. approvati con R.D. 1775/33 e che sono elementi tutelati da art. 142 D.Lgs. 42/2004.

Tuttavia, con Deliberazione n.55/20 del 13 dicembre 2017 dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, la Regione Sardegna ha dichiarato l'irrelevanza sotto il profilo paesaggistico del corpo idrico per l'intero corso ricadente nel territorio comunale di Marrubiu, oltre che di Terralba e Uras.

All'interno del perimetro di Piano risulta inoltre presente un bene paesaggistico da Repertorio 2017, un 'rinvenimento', denominato 'Stazione ossidiana', che ricade in un lotto già edificato e non è interessato da modifiche di Variante.



>> Tutele paesaggistiche nell'ambito di Piano

4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

4.1. Principi, finalità e obiettivi della Variante PIP

Gli obiettivi della Variante PIP sono stati definiti dall'Amministrazione Comunale, a partire dall'analisi delle criticità.

A partire da queste riflessioni, sono stati individuati obiettivi generali e specifici, in seguito riassunti.

Obiettivo generale	Obiettivo specifico
Garantire la coerenza tra strumenti di pianificazione agenti sullo stesso territorio	<ul style="list-style-type: none"> • Aggiornare il perimetro di PIP sul perimetro di zona identificato dalla Variante PUC • Aggiornare la normativa del piano attuativo coerentemente con la normativa sovraordinata
Agevolare l'insediamento di attività produttive	<ul style="list-style-type: none"> • Adeguare le attività insediabili alle richieste del territorio, nel rispetto delle destinazioni funzionali proprie della zona • Garantire la presenza di lotti disponibili per attività economiche in grado di animare il comparto
Garantire la qualità urbana del comparto	<ul style="list-style-type: none"> • Consentire lo svolgimento di attività compatibili con la destinazione di zona al fine di migliorarne l'offerta urbana • Verificare la presenza delle aree di servizi pubblici • Garantire le opportune opere di mitigazione per l'inserimento di impianti per la produzione di energie rinnovabili • Prevedere modalità edificatorie volte alla sicurezza e alle prestazioni ambientali
Innalzamento della sicurezza e delle prestazioni ambientali	<ul style="list-style-type: none"> • Ridurre il consumo di suolo • Migliorare le prestazioni energetiche degli edifici • Favorire l'uso di impianti e sistemi con energie rinnovabili • Introdurre soluzioni innovative nel recupero delle acque • Aumentare la permeabilità dei suoli • Ridurre le isole di calore e favorire un adeguato controllo microclimatico

Obiettivi generali e specifici sono stati attuati nella Variante attraverso alcune azioni, che riguardano:

- l'aggiornamento del piano attuativo alla pianificazione sovraordinata, particolarmente alla Variante PUC zona D, nelle sue modifiche cartografiche e normative;
- l'esplicita autorizzazione a insediare nella zona attività di tipo commerciale, comprese medie e grandi strutture di vendita e esercizi di somministrazione cibo e bevande nonché di attività sportive con i relativi impianti;
- la verifica del livello di attuazione del PIP con contestuale aggiornamento di lotti edificabili, di lotti occupati da impianti per produzione di energie rinnovabili, di viabilità e di aree per servizi pubblici;
- l'identificazione dei lotti idonei per ulteriore posizionamento di impianti per produzione di energie rinnovabili;
- la definizione di norme specifiche relative alla sicurezza e alle prestazioni ambientali.

4.2. Proposta di Variante

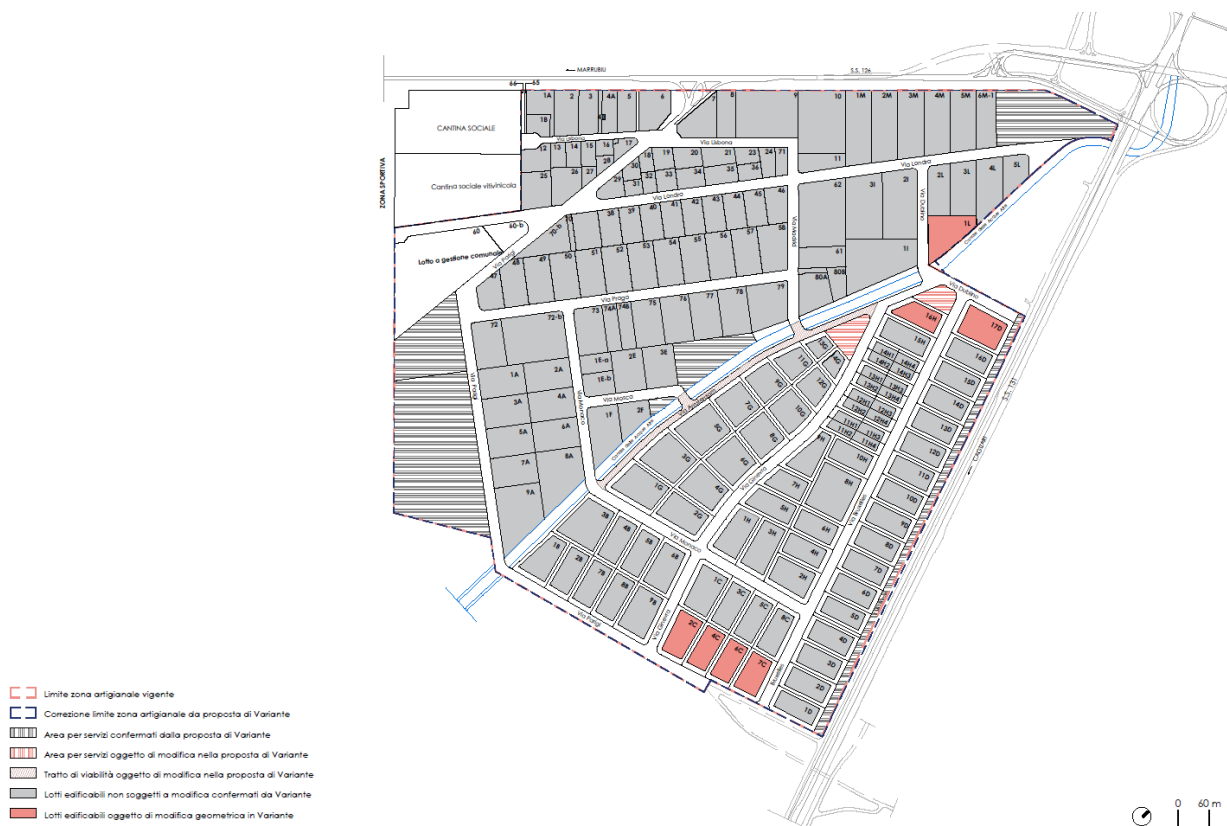
La proposta di Variante di PIP mira ad acquisire quanto sancito dalla Variante PUC, adattando il **perimetro di piano attuativo al nuovo perimetro di zona D** e assorbendo gli indirizzi relativi alle **destinazioni d'uso**, ampliando le possibilità di utilizzo al commerciale. La Variante PIP diviene anche occasione per riordinare le previsioni relative alla collocazione di impianti di fotovoltaico a terra, che già occupano buona parte dei lotti a est del Canale.

Il perimetro della zona PIP da Variante raggiunge così una superficie effettiva di circa 10,9 Ha.

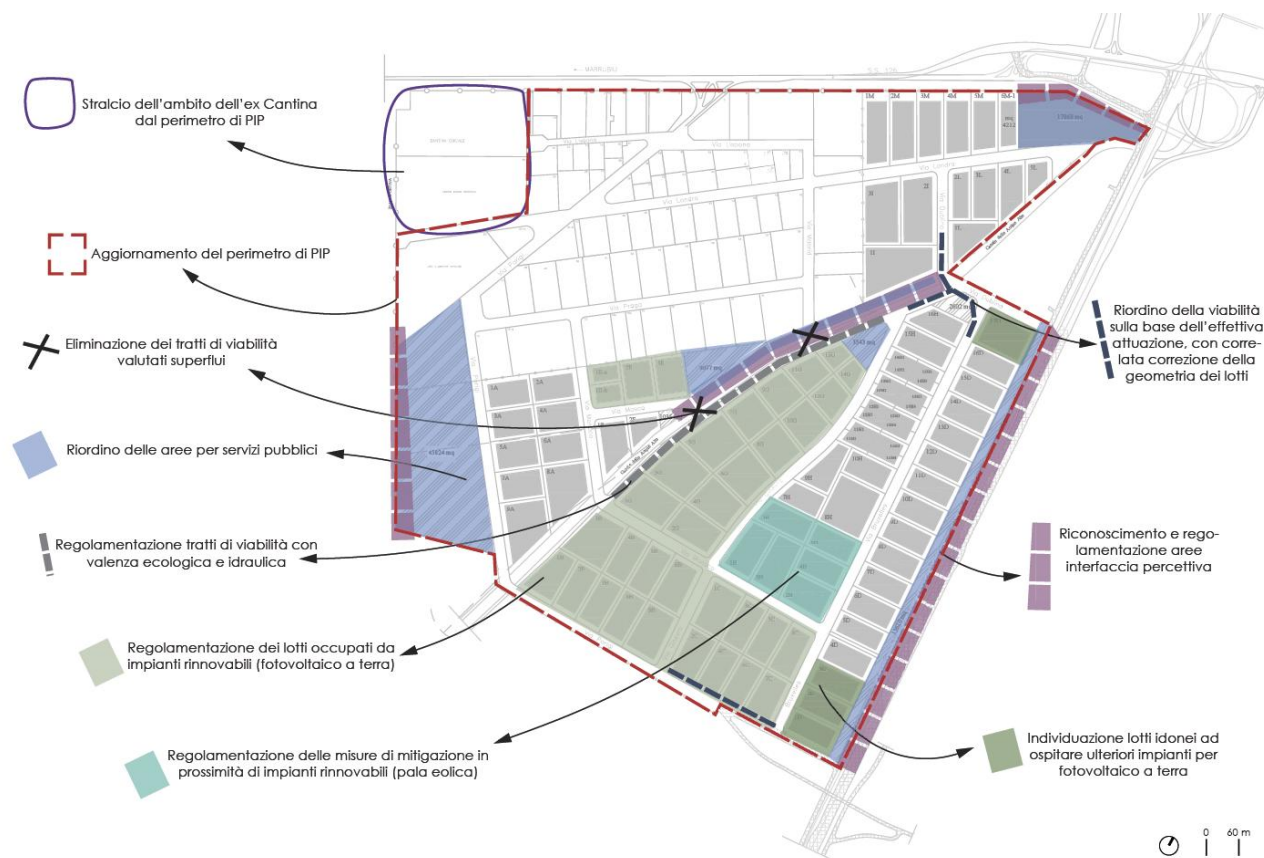
Su questo nuovo perimetro, la Variante PIP effettua un'operazione di **correzione e riordino dei lotti e delle aree per servizi**, per effetto sia di imprecisioni cartografiche che di recepimento formale di interventi effettivamente realizzati, nel tempo, sulla viabilità.

In particolare, come riportato graficamente nell'"Elaborato 01_Fascicolo del Piano" (in particolare, pag.12 e sgg.) le modifiche introdotte dalla Variante sui lotti edificabili derivano:

- dal nuovo braccio di viabilità realizzato tra via Dublino-via Ginevra-via Bruxelles (identificato come **Nuovo tratto via Dublino** negli elaborati grafici) il cui tracciato intercetta ed annulla parzialmente la geometria di un'area per servizi pubblici e, in misura minore, del lotto 1L;
- dall'andamento effettivo della via Parigi, che, sviluppandosi sul lato meridionale dei lotti 2C, 4C, 6C e 7C, sembra, da sovrapposizione con ortofoto, ridurne leggermente l'effettiva estensione per una parte del suo sviluppo (parte identificata negli elaborati di Piano con il nome di **Tratto difforme via Parigi**).



>> Individuazione lotti e aree sottoposte a modifica di Variante su mosaico varianti vigenti.



>> Azioni strategiche.

È inoltre esclusa dalla previsione di realizzare ulteriori ponti sul canale, considerato che l'attraversamento è ampiamente garantito dalla viabilità già realizzata.

Per quanto concerne le **aree per servizi pubblici**, una sola tra quelle previste da PIP vigente è riformulata dalle previsioni, ovvero lo spazio di testata tra via Ginevra, via Dublino e via Bruxelles, che da sovrapposizione cartografica risulta, come detto, annullata dalla realizzazione del **Nuovo tratto via Dublino**. La superficie lì prevista è dunque quasi interamente trasferita agli ambiti della viabilità, mentre una piccola porzione è ceduta a incremento del lotto edificabile 16H, che passa da circa 4.850 mq a circa 6.670 mq (modifiche leggibili dal confronto tra le pagine 10 e 12 con la pagina 15 dell'elaborato E01_Fascicolo di Piano).

Sono invece confermate le altre aree per servizi pubblici previste da PIP vigente ed è inoltre previsto, oltre all'aumento ottenuto per effetto della correzione dei dati cartografici, un ulteriore incremento delle stesse dovuto a una fascia aggiuntiva (di circa 4.200 mq) sul lato destro del lungocanale ai fini di una migliore tutela del principio di invarianza idraulica.

Con lo stesso intento, sulla riva opposta, si definisce l'opportunità di mantenere le capacità drenanti di via Amsterdam compreso tra via Monaco e via Ginevra, dettando specifiche modalità di realizzazione.

Considerate le aree per servizi pubblici già previste dal PIP vigente e quelle sottratte e aggiunte dalla proposta di Variante, si arriva a un valore complessivo di oltre 11 ettari di aree per servizi pubblici, pari a circa **10,38%** della superficie complessiva racchiusa dal perimetro di PIP, così come ridefinito dalla Variante (superficie pari a 109,3 ettari circa).

Queste aree sono posizionate in punti strategici della zona produttiva, al fine di riconoscere e garantire le **interfacce con valore ecologico e percettivo**, oltre che le necessarie superfici utili ai servizi della zona.



La modifica normativa della Variante PIP è preceduta e completata da quanto in Variante PUC, che brevemente si richiama a titolo di premessa. La Variante PUC agisce sulla disciplina relativa alle zone D, prevedendo previste circoscritte precisazioni, volte a correggere o adeguare il Piano, assicurando chiarezza e univocità, senza incidere sulle scelte di pianificazione (punto 3.2 lettera c) e introducendo destinazioni d'uso compatibili con la destinazione di zona, senza incidere sui parametri urbanistici (punto 3.3, lettera f).



>> Proposta di Planovolumetrico di Variante.

In particolare, le Norme d'attuazione del PUC vigente di Marrubiu disciplinano le zone D - destinate ad attività produttive e al commercio - alle pagine 9-12. la prima modifica risponde alla necessità di contemplare espressamente, tra le zone D, anche quelle identificate come Dc, ossia il nuovo ambito relativo all'ex Cantina vitivinicola; la seconda precisa che per ottenere le concessioni edilizie devono esistere piani attuativi estesi integralmente sul singolo perimetro D o Dc. Infine, terza modifica, consente espressamente destinazioni compatibili con la destinazione di zona D, quali attività commerciali e direzionali.

Fatta salva dunque la disciplina da pianificazione sovraordinata, le Norme d'Attuazione del PIP sono modificate con la finalità principale di regolamentare in maniera più specifica i lotti edificabili, le aree per i servizi pubblici e gli ambiti di viabilità. Particolare attenzione è rivolta ai lotti edificabili idonei a ospitare impianti di fotovoltaico a terra, nonché alle misure di compensazione sui lotti in prossimità della pala eolica e sugli ambiti di interfaccia ecologica. Sono inoltre specificati requisiti utili al miglioramento ambientale, in relazione al microclima urbano, all'invarianza idraulica e alla mitigazione dell'impatto percettivo derivante dalle trasformazioni.

Si prescrivono a tal fine percentuali minime di superfici permeabili, impiego di soluzioni passive per lo smaltimento delle acque piovane, comprese le SUD's, inserimento di alberature e aree di vegetazione, particolarmente nelle aree per servizi pubblici, verde e parcheggi.

La Variante è inoltre occasione per aggiornare riferimenti allo strumento di pianificazione comunale, recanti ancora l'obsoleto richiamo al Programma di Fabbricazione, in luogo del Piano Urbanistico Comunale, e per allineare il valore di superficie massima consentita per gli alloggi dei custodi, a quella prescritta dalle Norme del PUC.