



COMUNE DI FURTEI

(Provincia Sud Sardegna)

Piano Insediamenti Produttivi

ELABORATO

A1

VARIANTE

RELAZIONE TECNICA

PIANO FINANZIARIO

Progettazione
Ing. Monica Satta

Responsabile del Servizio
Ing. Roberto Congiu

Data
Novembre 2020

Il Sindaco
Dott. Nicola Cau

1. PREMESSA

Il presente Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) costituisce Variante a quello precedentemente approvato dall'Amministrazione Comunale di Furtei con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06/09/2011 che ha consentito di intraprendere l'iter costruttivo delle opere di urbanizzazione primaria del primo stralcio funzionale.

La Variante, oltre ad apportare modifiche planimetriche e distributive all'interno della perimetrazione del piano previgente, recepisce altresì le variazioni apportate con la realizzazione del primo stralcio, identificato nel presente piano come *Sub Comparto "A"*.

Vengono inoltre ridefiniti, rispetto al progetto precedentemente approvato, gli accessi all'area produttiva, azione necessaria a seguito dell'esproprio di alcune aree facenti parte della zona P.I.P., da parte dell'ANAS, per la realizzazione dell'innesto che dalla complanare della S.S. 131 consente di immettersi nella strada statale n. 197

2. VARIAZIONI APPORTATE AL PRECEDENTE PIP

Fermo restando la localizzazione dell'area PIP, individuata con la precedente variante al Piano Urbanistico Comunale, con il presente studio si sono ridefiniti:

- a) il riassetto interno dell'area e la rivisitazione di alcuni elementi del piano;
- b) la ripermimetrazione dei confini di comparto, leggermente diversi dai precedenti, che racchiudono una superficie territoriale complessiva di 128.576 metri quadri, contro i 136.826 mq previsti nel precedente piano attuativo;
- c) l'integrazione nel piano attuativo della nuova fascia di rispetto stradale, a seguito degli espropri eseguiti dal Demanio (ANAS).
- d) una diversa distribuzione della superficie fondiaria con la rimodulazione dei lotti edificabili e degli standard per la dotazione dei servizi pubblici;
- e) la modifica degli accessi all'area PIP, con l'eliminazione dell'accesso diretto dalla S.S. 197; permane l'ingresso già realizzato nella strada intercomunale "*Bia Quaddaris*".
- f) La suddivisione della zona D1 in due sub comparti autonomamente attuativi, il primo "*sub comparto A*" costituito dagli immobili di proprietà del Comune, area quasi completamente urbanizzata con gli interventi realizzati nel 2010-2011 e il secondo "*sub comparto B*", che ricomprende i terreni di proprietà di privati, non ancora oggetto di interventi urbanizzazione.
- g) la verifica degli standard urbanistici e l'aggiornamento della base cartografica di piano;
- h) l'aggiornamento e la modifica di alcuni punti delle norme tecniche di attuazione.

Lo studio di rimodulazione del piano attuativo è stato esteso all'intera superficie territoriale destinata all'insediamento produttivo e ricomprende anche le aree di proprietà dei privati.

3. DATI CATASTALI ELENCO PROPRIETA'

L'area per gli insediamenti produttivi è stata suddivisa in due sub comparti autonomamente funzionali in virtù dei seguenti criteri:

- Sub comparto "A" – immobili già espropriati di proprietà del Comune di Furtei, area parzialmente urbanizzata con interventi di completamento a carico dell'Ente;
- Sub comparto "B" – aree di proprietà dei privati, nei quali l'edificazione, ai sensi dell'articolo 21, commi 2-ter e 2-quater, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, modificato dall'articolo 20, comma 1, lettera c) della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 e s.m.i, e dell'art. 10 delle Norme Tecniche del PUC, è consentita solo previa predisposizione di un piano attuativo che interessi l'intero sub comparto "B" o che interessi comparti funzionali di estensione \geq a 3 ettari.

L'elenco dei terreni che ricadono all'interno del perimetro del comparto dell'area P.I.P. è illustrato nelle tabelle che seguono.

ELENCO PARTICELLE CATASTALI								
Comparto zona "D1 "								
DATI CATASTALI								RIFERIMENTO URBANISTICO
n.	Ditta intestataria	foglio	mappale	Ha	are	c.a.	mq	
1	Comune di Furtei - C.F.: 82003600929	17	28	0	18	80	1 880	Zona D1 - Sub. Comparto A
2		17	366	1	45	82	14 582	
3		17	368	0	84	89	8 489	
4		17	370	0	72	95	7 295	
5		17	19	0	64	75	6 475	
6		17	357	0	56	52	5 652	
7		17	29	0	13	55	1 355	
8		17	30	0	17	10	1 710	
9		17	374	0	19	18	1 918	
10		17	59	0	19	55	1 955	
11		17	378	0	15	44	1 544	
12		17	14	0	14	10	1 410	
13		17	372	0	19	45	1 945	
14		17	376	0	20	80	2 080	
Totale Superficie Territoriale				1	475	790	58 290,00	

ELENCO PARTICELLE CATASTALI

Comparto zona "D1 "

DATI CATASTALI								RIFERIMENTO URBANISTICO
n.	Ditta intestataria	foglio	mappale	Ha	are	c.a.	mq	
15	Vinci Raimondo per 1/2 e Vinci Maria per 1/2	17	241	0	19	95	1 995	Zona D1 - Sub. Comparto B
16		17	13	0	23	50	2 350	
17	Mocci Pietro e più	17	257	0	41	30	4 130	
18	Vinci Raimondo per 1/2 e Vinci Maria per 1/2	17	278	0	19	90	1 990	
19		17	277	0	23	50	2 350	
20	Ulargiu Gottarda e Antonio, Mascia Alessandro- per 1/3	17	21	0	19	65	1 965	
21	Vacca Adamo nato a Furtei il 07/10/1944 propr. 1/1	17	285	0	45	50	4 550	
22	Scanu Antonella propr. x 1/2 e Scanu Cristian propr. x 1/2	17	20	0	45	40	4 540	
23	VACCA LUIGINO, CECILIA E ADELINA propr. x 1/3	17	52	0	21	40	2 140	
24	Setzu Maria Antonella proprietaria 1/1	17	44	0	31	70	3 170	
25	Vacca Adamo nato a Furtei il 07/10/1944	17	43	0	20	10	2 010	
26	Scanu Antonella propr. x 1/2 e Scanu Cristian propr. x 1/2	17	324	0	17	0	1 700	
27		17	37	0	27	25	2 725	
28	Vinci Ernesto e più	17	51	0	7	80	780	
29	Vinci Antonio proprietario 1/1	17	50	0	7	20	720	
30	Serra Edulcia propr. x 12/18, Caddeo Carlo, Daniela e Maria Francesca proprietari x 2/18	17	47	0	2	75	275	
31		17	48	0	16	70	1 670	
32	Corda Adelina e più	17	46	0	2	20	220	
33	Angiargiu Ada e più	17	45	0	6	50	650	
34	Setzu Maria Antonella proprietaria 1/1	17	42	0	16	70	1 670	
35	Angiargiu Ada e più	17	41	0	6	95	695	
36	Vinci Caterina proprietaria 1/1	17	40	0	7	90	790	
37	Vacca Marco e più	17	39	0	7	80	780	
38	Vinci Ernesto e più	17	38	0	10	30	1 030	
39		17	36	0	7	80	780	
40		17	35	0	1	35	135	
41	Fenu Agata e Ulargiu Antonio proprietari x 1/2	17	34	0	2	90	290	
42		17	32	0	0	80	80	
43		17	33	0	1	20	120	
44	Angiargiu Ada e più	17	31	0	2	95	295	
45	Vinci Raimondo e Vinci Maria proprietari x 1/2	17	65	0	33	95	3 395	
46	Centro trasformazione latte srl	17	183	0	28	15	2 815	
47	Pianu Adelina proprietaria per 1/1	17	230	0	24	90	2 490	
48		17	231	0	25	95	2 595	
49	Dessi Giampaolo, Patrizia e Silvana proprietari x 1/3	17	232	0	25	75	2 575	
50	Muntoni Margherita proprietaria 1/1	17	355	0	15	73	1 573	
51	Muntoni Angela e più	17	353	0	14	20	1 420	
52	Muntoni Luigi e più	17	351	0	12	90	1 290	
53	Muntoni Ulargiu Antonio proprietario 1/1	17	349	0	1	17	117	
54	Muntoni Alessandra e Muntoni Silvia proprietari x 1/2	17	347	0	13	93	1 393	
55	Pinna Paoletto proprietario 1/1	17	345	0	40	28	4 028	
Totale Superficie Territoriale				0	679	2386	70 286,00	

La superficie territoriale complessiva dell'area per gli insediamenti produttivi è composta dalla somma del sub comparto A e il sub comparto B, ed è quindi pari a 128.576 metri quadrati.

4. TABELLE E DATI DI PIANO

La nuova distribuzione dei lotti, ridimensionati secondo le mutate esigenze insediative e territoriali, è scaturita anche dalla viabilità di piano esistente, e dalla necessità di ridurre al minimo gli interventi di completamento.

I parametri su descritti unitamente agli altri previsti nella specifica variante sono recepiti nel presente strumento attuativo.

La superficie complessiva del PIP, come detto, è pari a 128.576 metri quadri, minore alla precedente estensione in quanto sono state detratte le aree espropriate per la viabilità statale. Le norme tecniche di attuazione ripongono attenzione alle valenze ambientali dell'area, attraverso la maggiore dotazione di aree verdi pubbliche e il rapporto di permeabilità dei lotti da destinare a verde e alberature.

Particolare attenzione sarà rivolta al contenimento delle risorse energetiche che potranno essere ricavate anche da impianti di nuova generazione (come il fotovoltaico, impianti co-generazione, ecc.).

La costruzione degli edifici è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) con particolare attenzione alla qualità edilizia degli stessi, con soluzioni compositive atte a produrre edifici con valenze architettoniche adeguate e curando in modo particolare le finiture esterne.

<u>DATI DIMENSIONALI DI PIANO</u>		
Superficie territoriale	128 576,00	mq
Superficie fondiaria (lotti edificabili)	95 525,00	mq
Indice territoriale	2,50	mc/mq
Indice fondiario	3,365	mc/mq
Volume totale realizzabile	321 440	mc
Rapporto max di copertura	0,50	mc/mq
Sezione stradale minima	11,00	mt
Sezione stradale massima	14,00	mt
Marciapiedi	1,60	mt
Altezza max Fabbricati	7,50	mt
Distacco minimo dai confini	4,00	mt
Distacco minimo tra fabbricati	8,00	mt
Distacco minimo strade di piano	10,00	mt
Distacco minimo strade provinciali	10,00	mt

La superficie fondiaria dei lotti edificabili e la loro destinazione d'uso è così ripartita:

Lotti Sub Comparto "A"				
Lotto n.	Superficie	Volume Max	Superf. Cop. Max	Previsione destinazione d'uso
	mq	mc	mq	
1	4 972	16 477	2486	Commerciale
2	4 214	13 965	2107	Artigianale
3	5 738	19 015	2869	Artigianale
4	4 600	15 244	2300	Commerciale
5	4 492	14 886	2246	Artigianale
6	3 952	13 096	1976	Commerciale
7	4 020	13 322	2010	Artigianale
8	4 592	15 217	2296	Artigianale
9	<u>4 144</u>	<u>13 733</u>	<u>2072</u>	Commerciale
Totale	40 724	134 955	20362	

Lotti Sub Comparto "B"				
Lotto n.	Superficie	Volume Max	Superf. Cop. Max	Previsione destinazione d'uso
	mq	mc	mq	
10	7 082	23 469	3 541	Commerciale
11	5 192	17 206	2 596	Artigianale
12	4 224	13 998	2 112	Commerciale
13	4 374	14 495	2 187	Commerciale
14	6 090	20 182	3 045	Artigianale
15	7 892	26 153	3 946	Artigianale
16	3 916	12 977	1 958	Commerciale
17	4 585	15 194	2 293	Artigianale
18	4 194	13 898	2 097	Artigianale
19	3 612	11 970	1 806	Artigianale
20	<u>3 640</u>	<u>12 063</u>	<u>1 820</u>	Artigianale
Totale	54 801	181 604	27 401	

La superficie dei lotti, in sede di frazionamento potrà subire variazioni in virtù delle superfici nominali e delle tolleranze cartografiche, senza che ciò determini variazione essenziale al piano.

5. VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il riassetto interno dell'area e la rivisitazione del Piano hanno come conseguenza la modifica delle superfici e delle singole aree del Piano.

I risultati dei nuovi conteggi, anche al fine della verifica degli standard urbanistici, sono riportati nella successiva TABELLA DATI URBANISTICI.

Dalla lettura dei dati della variante confrontati con quelli del Piano vigente si evince in modo immediato che:

- la superficie territoriale St subisce in termini assoluti una contrazione passando dagli originari 136.826 metri quadri agli attuali 128.576 metri quadri, variazione correlata principalmente:
 - al frazionamento del 22.12.2010 protocollo CA 0598319 e acquisizione da parte del Demanio dello Stato (ANAS) per la realizzazione del nuovo collegamento che dalla complanare della S.S. 131 consente l'innesto alla Strada tale 197 e all'esproprio;
 - al frazionamento del 20.05.2011 protocollo CA 0218353 per l'allargamento della strada vicinale "*Bia Quaddaris*" nell'ambito del PIA Villasanta.
- l'area a verde pubblico S3, oltre a una diversa localizzazione all'interno del comparto, nel suo complesso, con gli attuali 15.398 metri quadri, subisce una variazione in aumento rispetto ai precedenti 12.211 metri quadri;
- la superficie fondiaria Sf destinata agli insediamenti produttivi, ripartita nei due stralci funzionali è complessivamente inferiore, passa dai precedenti 98.385 mq (al netto dell'area destinata all'ecocentro di 1.492 mq) agli attuali 95.525 mq;
- l'accesso dalla Strada Statale 197, per la viabilità dell'area nord del comparto produttivo, non più realizzabile, ha imposto una rimodulazione dell'assetto viario a cui sono destinati 14.108 metri quadri inferiori rispetto al precedente piano che prevedeva 18.617 metri quadri al netto dei parcheggi.
- La zona S4 subisce una notevole contrazione di superficie, nel piano vigente prevista in 5.919 mq, mentre nello studio di variante e ricondotta 1.082 mq.

Le variazioni apportate hanno reso necessaria la verifica degli standard urbanistici.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati progettuali, da cui risultano pienamente rispettati i requisiti dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983, che fissa la percentuale minima del 10% di superficie da destinare a spazi pubblici per verde attrezzato e parcheggi.

La prima tabella espone i dati e la verifica riferita all'intero comparto, mentre quelle successive riportano quelle riferite agli stralci funzionale (Sub comparto A e Sub comparto B).

Tabella 1 – Verifica Standard sottozona D1

Zona D - sottozona D1							
SUPERFICIE TERRITORIALE SUB COMPARTI A-B				128 576,00	Verifica Standard		
<u>Standard per servizi</u>		Dotazione % minima		Totale ≥ mq	mq	mq	%
S1	Attività collettive	art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983	10%	12 857,60	0	17 953	13,96%
S2	Attrezzature d'interesse comune (ECOCENTRO)				1 473,00		
S3	Superficie verde pubblico				15 398,00		
S4	Superficie per parcheggi pubblici				1 082,00		
				Sommano mq	17 953,00		
a)	Superficie complessiva per VERDE PUBBLICO			mq	15 398,00	128576	100,00%
b)	Superficie complessiva per attrezzature d'interesse comune			mq	1 473,00		
c)	Superficie parcheggi PUBBLICI			mq	1 082,00		
d)	Superficie VIABILITA' interna al piano			mq	14 108,00		
d)	Superficie cessione alla viabilità strada vicinale			mq	990,00		
e)	Superficie FONDIARIA per attività artigiano-industriali-commerciali			mq	95 525,00		
				Sommano mq	128 576,00		

Come si evince dalla tabella, la superficie complessiva di 17.953 metri quadri destinata agli standard, corrispondente a una percentuale del 13,96%, soddisfa il requisito di percentuale minima del 10% di superficie da destinare a spazi pubblici per verde attrezzato e parcheggi.

Tabella 2 – Verifica Standard sottozona D1 – Sub comparto “A”

Zona D - sottozona D1							
SUPERFICIE TERRITORIALE SUB COMPARTO "A"				58 290,00	Verifica Standard		
<u>Standard per servizi</u>		Dotazione % minima		Totale ≥ mq	mq	mq	%
S1	Attività collettive	art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983	10%	5 829,00	0	8 870	15,22%
S2	Attrezzature d'interesse comune (ECOCENTRO)				1 473,00		
S3	Superficie verde pubblico				7 397,00		
S4	Superficie per parcheggi pubblici				0,00		
				Sommano mq	8 870,00		
a)	Superficie complessiva per VERDE PUBBLICO			mq	7 397,00	58 290	100,00%
b)	Superficie complessiva per attrezzature d'interesse comune			mq	1 473,00		
c)	Superficie parcheggi PUBBLICI			mq	0,00		
d)	Superficie VIABILITA' interna al piano			mq	7 706,00		
d)	Superficie cessione alla viabilità strada vicinale			mq	990,00		
e)	Superficie FONDIARIA per attività artigiano-industriali-commerciali			mq	40 724,00		
				Sommano mq	58 290,00		

Anche nel sub comparto “A” la superficie destinata agli standard, con una percentuale del 15,22%, soddisfa il requisito previsto dell'art. 8 del D.A. n° 2266/U del 20.12.1983.

Tabella 3 – Verifica Standard sottozona D1 – Sub comparto “B”

Zona D - sottozona D1							
SUPERFICIE TERRITORIALE SUB COMPARTO "B"				70 286,00	Verifica Standard		
<u>Standard per servizi</u>			Dotazione % minima	Totale ≥ mq	mq	mq	%
S1	Attività collettive	art. 8 del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983	10%	7 028,60	0	9 083	12,92%
S2	Attrezzature d'interesse comune (ECOCENTRO)				0,00		
S3	Superficie verde pubblico				8 001,00		
S4	Superficie per parcheggi pubblici				1 082,00		
				Sommano mq	9 083,00		
a)	Superficie complessiva per VERDE PUBBLICO			mq	8 001,00	70 286	100,00%
b)	Superficie complessiva per attrezzature d'interesse comune			mq	0,00		
c)	Superficie parcheggi PUBBLICI			mq	1 082,00		
d)	Superficie VIABILITA' interna al piano			mq	6 402,00		
e)	Superficie FONDIARIA per attività artigiano-industriali-commerciali			mq	54 801,00		
				Sommano mq	70 286,00		

Come per il precedente stralcio funzionale, anche nel Sub comparto “B” la superficie destinata agli standard è sufficientemente soddisfatta.

6. TIPOLOGIE EDILIZIE

Data la stretta correlazione fra le caratteristiche degli edifici e le attività produttive a cui sono destinati non sono previste specifiche tipologie edilizie. Pertanto, la composizione architettonica degli edifici è libera, nel rispetto, comunque delle norme tecniche di attuazione del presente piano e del vigente P.U.C..

7. OPERE INFRASTRUTTURALI DI URBANIZZAZIONE

Nel sub comparto “A”, in base di progetti esecutivi redatti in conformità alle prescrizioni del precedente piano, sono state eseguite le seguenti opere di urbanizzazione:

- la viabilità interna al piano con la realizzazione parziale dei marciapiedi e degli ingressi ai lotti;
- l’area standard ai sensi del D.A. RAS 2266/u/’83 (cd. Decreto Floris) destinata servizi pubblici di zona delle attività produttive (S2);
- le reti fognaria (bianca e nera)
- la rete idropotabile
- La rete per la pubblica illuminazione;
- Il quadro di alimentazione per la distribuzione elettrica.

Mentre le opere ancora da eseguire riguardano:

- Il completamento della viabilità interna al piano, limitatamente al tronco stradale di collegamento al Sub comparto “B”;
- Il completamento dei marciapiedi, le aree di sosta e di parcheggio lungo la viabilità di piano;

- i) le aree standard ai sensi del D.A. RAS 2266/u/83 (cd. Decreto Floris) destinate a verde pubblico attrezzato (S3);
- j) la rete telefonica e dati;
- k) la rete di distribuzione elettrica con le necessarie sovrastrutture.
- l) La rimozione di un tratto della condotta del Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale (CBSM), ricadente all'interno dei lotti, e la realizzazione del tratto di rete sostitutiva. Con l'intervento risulta opportuno la realizzazione anche delle reti minori di distribuzione, a servizio dei lotti, per consentire l'approvvigionamento per gli usi irrigui.

Non sono previste opere di urbanizzazione secondarie, in loro sostituzione, come previsto dalla normativa vigente, gli assegnatari dei lotti pagheranno al Comune, in sede di rilascio del titolo edilizio (Permesso di Costruire), il contributo in base alle tabelle parametriche adottate dall'Amministrazione Comunale.

PIANO FINANZIARIO (Completamento Sub Comparto "A")

Opere di urbanizzazione primaria:

1. Completamento marciapiedi e ingressi	€	105.000,00
2. Ampliamento rete stradale (collegamento al sub comparto B)	€	25.000,00
3. Interventi sulla rete del Consorzio di Bonifica	€	65.000,00
4. Rete di telecomunicazione e dati	€	18.000,00
5. Rete elettrica (utenze lotti)	€	15.000,00
6. Completamento reti (idrico, fognario, acque bianche, illuminazione)	€	36.500,00
7. Somme a disposizione per imprevisti 5%	€	13.225,00
Sommano	€	277.725,00
8. IVA al 10%	€	27.772,00
9. Spese tecniche comprensive di Cassa e IVA al 22%	€	22.200,00
Totale	€	327.716,00

Alle opere di completamento si farà fronte con le entrate derivanti dalla vendita dei lotti edificabili e, qualora possibile attraverso i contributi che eventualmente si riuscirà ad ottenere a valere su bandi Regionali e Nazionali riguardanti il settore per i quali il comune potrà assumere iniziative per l'ottenimento degli stessi.

8. OPERE INFRASTRUTTURALI SUB COMPARTO “B” URBANIZZAZIONE – PREVISIONI DI PIANO

8.1 - Percorrenze stradali

Le percorrenze stradali progettate nella presente variante, modificano quelle previste nel precedente Piano Particolareggiato.

Infatti, esse sono state adeguate alla nuova distribuzione dei lotti e collegati all'unico accesso all'area produttiva. Le strade seguono un tracciato che consente un agevole accesso ad ogni lotto e constano di carreggiata centrale di larghezza ml 10,80 e marciapiedi laterali di larghezza ml 1,60 e le diramazioni laterali di larghezza ml 8.80 con marciapiedi sempre di ml 1.60.

Le percorrenze saranno rifinite in manto di asfalto; i marciapiedi saranno rialzati di cm 15 circa dal piano stradale e delimitati da cordoli in cemento prefabbricato.

Dalle percorrenze interne è possibile accedere sia ai lotti di piano, sia ai parcheggi e alle aree di verde attrezzato e di rispetto.

8.2 - Impianto idrico

La nuova zona produttiva disporrà di due diversi sistemi di approvvigionamento idrico: uno dedicato all'acqua potabile, l'altro all'acqua ad uso irriguo (e industriale).

La rete dell'acqua potabile sarà collegata a quella dell'Acquedotto Comunale e distribuita, attraverso adeguate deviazioni, a ciascuna utenza.

La rete di distribuzione dell'acqua ad uso irriguo sarà alimentata dalla rete del Consorzio di Bonifica. Queste acque potranno essere utilizzate per le linee di produzione, per i servizi igienici (alimentazione delle cassette di scarico dei vasi igienici), per i circuiti antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi.

8.3 - Rete fognante

La rete fognante dovrà essere suddivisa in due distinte canalizzazioni: acque bianche e acque nere. Ciascuna rete sarà localizzata sotto la sede stradale con adeguata pendenza; la canalizzazione delle acque bianche sarà posta ad una quota superiore rispetto a quella delle acque nere.

Entrambe le condotte andranno a collegarsi alle reti esistenti nel sub comparo “A”.

8.4 - Rete elettrica

La rete elettrica dovrà essere realizzata sotto il marciapiede e consta di due condutture, una dedicata alla pubblica illuminazione, l'altra per le utenze produttive.

Da ciascuna dorsale sarà prevista rispettivamente la derivazione per ciascun corpo illuminante e ciascuna utenza.

Inoltre, si dovranno utilizzare fonti alternative per la produzione di energia elettrica, quali impianti di pannelli fotovoltaici posti sulla copertura e sulle facciate degli opifici, nonché impianti di biomassa o ad olio vegetale.

La fattibilità di queste ultime soluzioni è rimandata ad uno studio esecutivo redatto anche in relazione alle tipologie di attività che l'area andrà ad accogliere.

Tali soluzioni, peraltro, oltre ad elevare il grado di ecocompatibilità dell'area, dovranno abbattere il costo energetico legato alla produzione.

8.5 - Rete telefonica

In adiacenza alle due reti elettriche di cui al precedente capitolo, dovrà essere predisposta la costruzione di specifica conduttura atta ad accogliere la rete telefonica con cavi a fibre ottiche.

9. PROCEDURA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE

La procedura di approvazione della variante al piano attuativo per gli insediamenti produttivi è individuata dal rinvio operato dall'art. 21 alle procedure dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, applicabile agli strumenti attuativi per quanto con essi compatibili.

L'articolo 25, comma 2, della legge di semplificazione individua espressamente i commi dell'articolo 20 della L.R. 45 citata, applicabili al procedimento di approvazione dei piani attuativi, ovvero i commi 6 (secondo periodo), 7, 9 (primo periodo), 14 e 15 (primo periodo).

La procedura di approvazione degli strumenti attuativi rimane quella sino ad oggi vigente che, per una ordinata applicazione, si sintetizza come segue:

- a) *lo strumento attuativo è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale;*
- b) *entro 15 giorni dall'adozione il piano attuativo (corredato, qualora necessario, dalla deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle norme di attuazione del PAI o della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di approvazione degli Studi di compatibilità redatti ai sensi dell'articolo 8, comma 2 delle norme di attuazione del PAI previgenti al Decreto del Presidente della Regione n. 35 del 27.4.2018; del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e dello Studio di incidenza ambientale) è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune e, qualora soggetto a VAS, presso la sede dell'autorità competente. Il Piano è altresì reso disponibile nel sito internet istituzionale del Comune (se soggetto a VAS, anche dell'Autorità competente in materia ambientale);*
- c) *dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del Comune (se soggetto a VAS, anche dell'Autorità competente in materia ambientale);*
- d) *il piano adottato, qualora interessi aree vincolate paesaggisticamente, è trasmesso al Servizio tutela del paesaggio della Regione perché provveda al suo esame e alla formulazione di eventuali osservazioni in ordine alla compatibilità paesaggistica degli interventi programmati con il Piano paesaggistico regionale e con le disposizioni vincolistiche;*
- e) *entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare osservazioni in forma scritta;*

- f) *il Consiglio comunale approva, con propria deliberazione, le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi agli eventuali pareri/osservazioni/nulla osta o atti di assenso comunque denominati, espressi dagli enti competenti nell'ambito dei procedimenti disciplinati dalle specifiche disposizioni di settore, e provvede alle opportune revisioni del Piano;*
- g) *lo strumento attuativo è approvato con deliberazione del Consiglio comunale e pubblicato unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del Comune e, per estratto, sul BURAS (se soggetto a VAS, anche dell'Autorità competente in materia ambientale);*
- h) *il piano, qualora interessi aree vincolate paesaggisticamente, è soggetto, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge regionale n. 28 del 1998, all'approvazione paesaggistica da parte del Servizio Tutela del Paesaggio competente per territorio;*
- i) *il piano attuativo entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS, da parte del Comune, del provvedimento di approvazione definitiva.*