

PERIZIA TECNICA

COMUNE DI USSASSAI

PROVINCIA DI NUORO

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DELLA ZONA URBANISTICA D3 (ARTIGIANALE) DEL COMUNE DI USSASSAI, IN LOC. "SA SCALA E SA FURCA".

Ussassai, 24/05/2022

Il Consulente Tecnico

Geom. Pier Tomaso Deplano



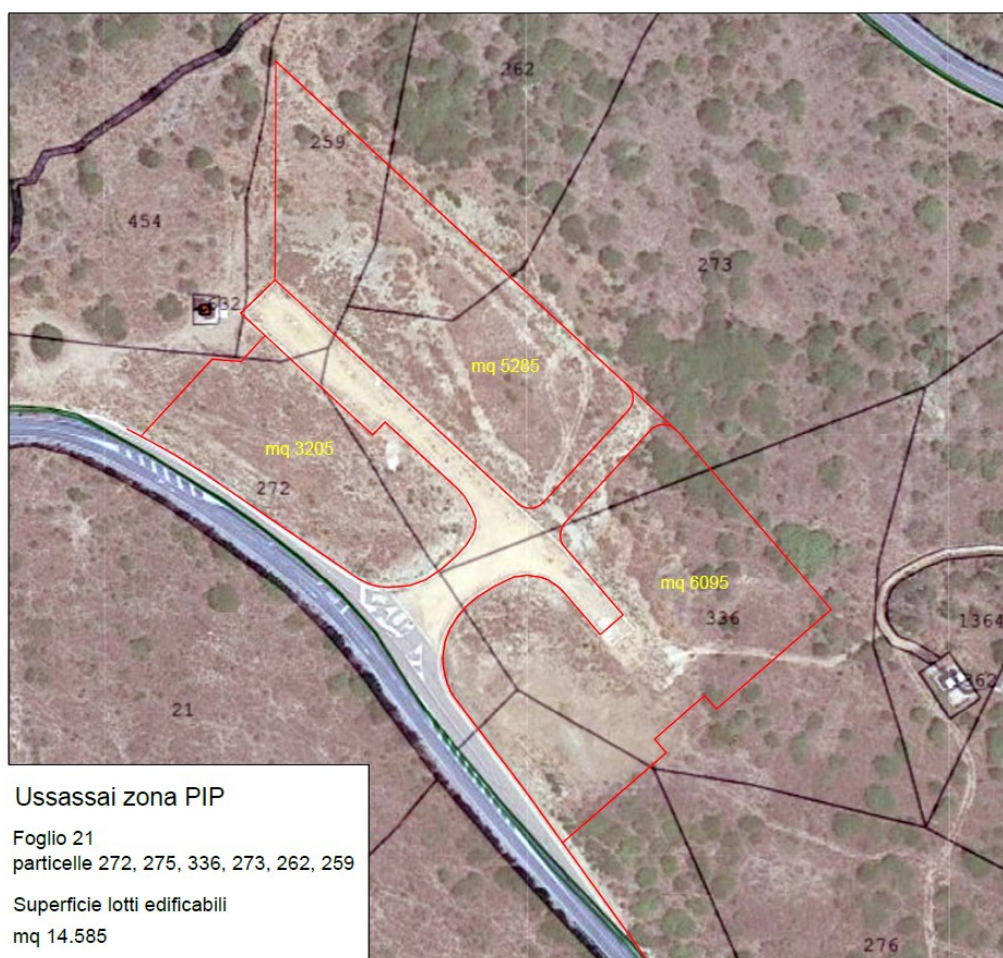
Premesse

In seguito all'incarico conferitomi dal Comune di Ussassai, il sottoscritto Geom. Pier Tomaso Deplano iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Nuoro al n° 846, ha effettuato i sopralluoghi e le indagini necessarie al fine di determinare il valore di cessione a pagamento delle aree edificabili site all'interno della zona artigianale di Ussassai in località "Sa Scala e Sa Furca".

Descrizione delle aree

Trattasi di aree site nella zona artigianale ubicata a monte dell'abitato, per le quali sono state eseguite parte delle opere di urbanizzazione in seguito all'intervento comunale per la realizzazione del "primo stralcio funzionale". Risultano ancora da eseguire le pavimentazioni stradali e l'illuminazione pubblica. Si accede alle aree direttamente dalla strada statale n. 198 Seui – Lanusei. La giacitura dei luoghi è in prevalenza pianeggiante.

Dalle verifiche catastali eseguite le aree risultano distinte al catasto fabbricati di Nuoro al foglio 21 con le particelle 272, 275, 336, 273, 262, 259. Le stesse sono occupate in parte dai lotti edificabili per una superficie complessiva di mq 14585, in parte dalla viabilità pubblica e in parte risultano aree libere non urbanizzate. I terreni risultano intestati a ditte private, ma sono in corso le procedure espropriative per la definitiva acquisizione da parte del Comune di Ussassai.





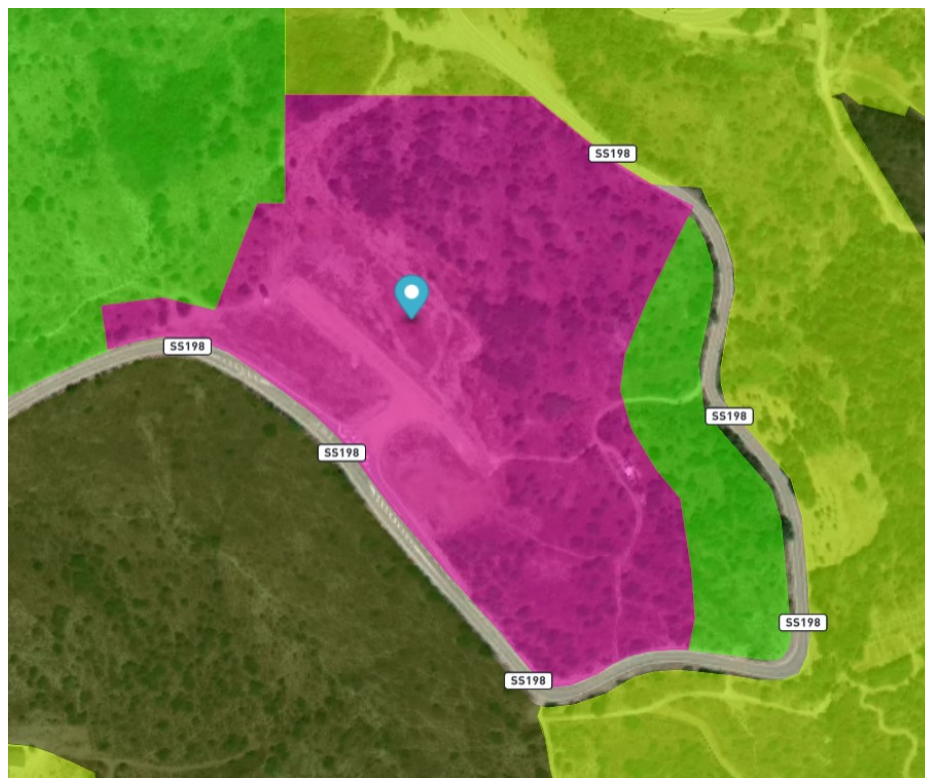
Dalle verifiche urbanistiche eseguite, le aree risultano ricadere nel vigente P.U.C. (piano urbanistico comunale) all'interno della zona urbanistica **D (industriale, artigianale, commerciale e di deposito) sottozona D3 – Artigianale e commerciale di nuovo insediamento**. Questa zona comprende un ambito disponibile per nuove attività produttive artigianali e per la rilocalizzazione di quelle da trasferire.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione e approvazione da parte del Comune di un Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) o di iniziativa pubblica (Piano per Insediamenti Produttivi - PIP), inoltre, i singoli interventi sono ammessi previo rilascio di concessione edilizia e stipula di specifica convenzione che regoli gli obblighi posti a carico del concessionario e il rispetto dei seguenti contenuti progettuali:

- *la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti;*
- *gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle vigenti disposizioni legislative in materia;*
- *le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente fluviale;*
- *gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;*
- *la verifica dell'impatto sul paesaggio e sul territorio circostante, nonché la verifica degli effetti indotti dagli interventi sull'equilibrio delle risorse ambientali : acqua, aria e suolo.*

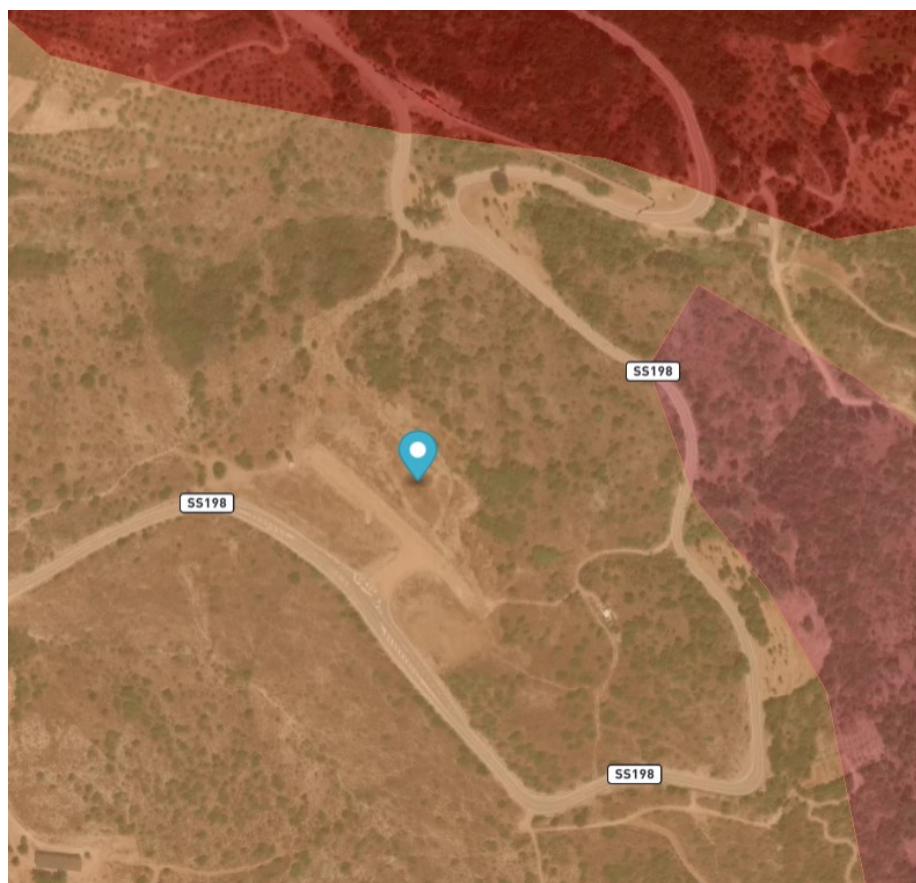
Si allega il REPORT di destinazione urbanistica.

Planimetria P.U.C



Per quanto concerne le norme del P.A.I. (piano di assetto idrogeologico), le aree risultano ricadere nella zona Hg2 (aree di pericolosità media da frana).

Planimetria P.A.I.



Valutazioni indagini immobiliari e valori accertati

In evasione al suddetto incarico, il sottoscritto ha eseguito un'indagine conoscitiva delle transazioni di aree simili avvenute nei centri abitati limitrofi al comune di Ussassai. In particolare sono stati presi in esame i comuni di Seui, Gairo, Osini, Ulassai e Jerzu.

Gli accertamenti eseguiti hanno riscontrato la cessione di aree simili nella zona P.I.P. del comune di Osini, di cui la più recente risulta ceduta con atto pubblico Repertorio 892 del 02/12/2021, che ha riguardato un'area artigianale di mq 1840 ceduta per l'importo di € 10.083,75, a cui corrisponde l'importo unitario al mq di € 5,48. Non sono state riscontrate altre compravendite e/o cessioni avvenute in tempi recenti.

Stante la tipologia delle aree in esame e la limitata appetibilità commerciale delle stesse, in quanto molto distanti dai centri urbani commerciali rilevanti dell'Ogliastra, si ritiene che il valore riscontrato nel comune di Osini sia il più coerente, per tipologia delle aree e caratteristiche simili dei due centri abitati, da applicare ai fini della comparazione delle aree di cui trattasi.

Attribuzione del valore

In relazione a quanto sopra riportato, si ritiene che il prezzo unitario al mq da attribuire alle aree in esame sia di **€ 5,50 (cinque/50) al mq**.

Il valore complessivo delle aree è quindi il seguente:

superficie aree = mq 14585 x € 5,50 = **valore di € 80.217,50 (ottantamiladuecentodiciasette/50)**

Ussassai, li 24/05/2022

Il Professionista

Geom. Pier Tomaso Deplano



Report di Destinazione Urbanistica

Data

24 Maggio 2022

Comune

Ussassai

Piano Urbanistico Comunale di Ussassai

Norma

D3

Descrizione

Industriale, artigianale e commerciale (Di nuovo insediamento)

Articoli

19, 22, 26

Articolo: 19 - ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO

In tali ambiti ricadono i luoghi e le sedi per la produzione di beni e di servizi. Le aree individuate sono destinate ad accogliere piccole e medie industrie non altamente inquinanti, imprese artigianali, commerciali, di deposito e aziende per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

Si intende per edificio industriale e artigianale l'opera edilizia coperta e/o scoperta in cui si realizza una produzione di beni e/o di servizi. Si intende per edificio commerciale e di deposito l'opera in cui si manifesta una attività di tipo mercantile riconoscibile nelle classi di cui alla legge 426 del 11/6/1971 e successive modificazioni.

L'insediamento è costituito in generale da:

- edifici veri e propri adibiti alla produzione, commercializzazione, deposito etc.;
- le strutture tecnologiche;
- i piazzali scoperti di servizio;
- i locali per uffici e le attività sociali e di ristoro dei lavoratori;
- i parcheggi;
- l'abitazione del titolare e/o del custode.

Le destinazioni d'uso prevalenti previste in riferimento all'art.11 delle presenti norme, salvo diverse indicazioni specifiche individuate per le varie zone, sono:

- Attività industriali ed artigianali di piccola e media dimensione;
- Artigianato di servizio;
- Attività di piccola e media industria zootecnica e agro-alimentare;
- Attività commerciali complementari;
- Attività di commercio al dettaglio

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE SOTTOZONE D:

Nei lotti edificabili è consentita la costruzione di edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali e di deposito.

È vietato invece l'edificazione di locali per abitazione, fatta eccezione per quelli del conduttore dell'attività economica, del personale di custodia ed del personale tecnico di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento.

È consentita altresì l'edificazione di uffici, attrezzature di servizio e di strutture di svago aziendali (campi gioco, sale ritrovo ecc.).

L'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità di servizio che si innesta sulle strade comunali, provinciali e statali, che quindi non potranno essere utilizzate per l'accesso diretto ai lotti.

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi nell'edificazione, al di fuori del centro abitato, lungo le strade, si applicano le norme di cui al D.lgs. n.285 del 30/4/92 e al D.P.R. n. 495 del 16/12/92 (nuovo codice della strada).

è sempre prescritta la cessione di una quota di superficie, secondo le percentuali stabilite nelle norme di zona, da destinare a spazi pubblici (attività collettive, verde pubblico e parcheggi) che può interessare anche la fascia di rispetto stradale che può essere ulteriormente sistemata a verde come quota di urbanizzazione secondaria.

La eventuale parte di fascia di rispetto rimasta libera dalla cessione si può considerare come facente parte dei lotti fondiari, per cui pur non essendo direttamente edificabile viene considerata superficie fondiaria sulla quale viene applicato l'indice fondiario di zona cioè ha comunque una potenzialità edificatoria che può essere utilizzata.

Gli edifici per uffici di supporto alle attività principali devono essere preferibilmente realizzati sul fronte del lotto prospiciente l'accesso principale. Per i locali da adibire ad abitazione del custode e/o del conduttore del lotto è consentita una superficie lorda di pavimento non superiore a mq.120.

Le costruzioni accessorie dovranno rispettare i distacchi previsti dai confini ed il distacco minimo previsto tra pareti contrapposte pari a mt.10,00.

L'altezza massima degli edifici deve risultare di mt.7,00, salvo esigenze particolari di produzione per le quali potranno raggiungersi altezze superiori. L'altezza è computata dal piano di sistemazione finito all'intradosso dell'imposta della trave di copertura (cioè al netto dell'altezza della trave di copertura).

All'interno dei lotti edificabili dovranno ubicarsi idonei spazi per parcheggi di uso pubblico in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mq di superficie di sedime del lotto per le attività industriali, artigianali e di deposito; per gli insediamenti commerciali al dettaglio e all'ingrosso vale quanto disposto dal punto 2 dell'art.8 del D.A.EE.U. 2266/U del 20/12/1983. Le aree di parcheggio all'aperto possono essere coperte con strutture leggere per riparare i veicoli dagli agenti atmosferici, senza che ciò costituisca superficie coperta e/o volumetria e/o superficie utile, purché le stesse risultino aperte su tutti i fronti.

Sulla base dei requisiti e delle funzioni delle aree produttive, nonché in relazione al grado di utilizzazione delle stesse, sono state individuate tre zone distinte in:

Zona D1 : Industriale di consolidamento delle attività esistenti

Zona D2: Artigianale da riqualificare

Zona D3: Artigianale e commerciale di nuovo insediamento

Articolo: 22 - zona D3: Artigianale e commerciale di nuovo insediamento

Questa zona comprende un ambito disponibile per nuove attività produttive artigianali e per la rilocalizzazione di quelle da trasferire.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione e approvazione da parte del Comune di un Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione) o di iniziativa pubblica (Piano per Insediamenti Produttivi - PIP), inoltre, i singoli interventi sono ammessi previo rilascio di concessione edilizia e stipula di specifica convenzione che regoli gli obblighi posti a carico del concessionario e il rispetto dei seguenti contenuti progettuali:

- la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti;
- gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle vigenti disposizioni legislative in materia;
- le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente fluviale;
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;
- la verifica dell'impatto sul paesaggio e sul territorio circostante, nonché la verifica degli effetti indotti dagli interventi sull'equilibrio delle risorse ambientali : acqua, aria e suolo.

L'attuazione e l'attività edilizia in questa zona è regolata dalle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo fra superficie coperta e superficie del lotto fondiario non dovrà superare il valore di 0,40 mq/mq;
- b) l'indice fondiario esteso al lotto fondiario non dovrà superare il valore di 2mc/mq. Ai fini del computo dei suddetti indici non vengono considerate le superfici dei locali per volumi tecnici (cabine elettriche, impianti di climatizzazione etc.) per le autorimesse totalmente interrate o parzialmente per almeno 2/3 della loro altezza;
- c) i fabbricati dovranno distare tra loro non meno di mt 10,00 e dai confini del lotto almeno mt.5,00 comprese le strade interne;
- d) dovranno essere destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici e servizi, in cessione gratuita aree in quantità non minore del 10% della superficie interessata dall'intervento;
- e) l'accesso all'area d'intervento deve essere garantito dalla viabilità esistente;
- f) devono essere garantite le altre opere di urbanizzazione primaria (acque bianche, nere, reti idriche, reti di illuminazione e impianto di depurazione se necessario).

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge n.20 del 1/7/91, uno o più proprietari dell'area interessata, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di dare attuazione al piano attuativo, possono, previa autorizzazione del Comune, richiedere il convenzionamento separato per stralci funzionali e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

In caso di diversa soluzione rispetto al piano, dovranno presentare uno studio alternativo che dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale.

Il mancato assenso da parte dei privati alla partecipazione ed alla predisposizione del vigente o del nuovo assetto di comparto può essere stabilita trascorsi 15 giorni senza risposta dall'avvenuto ricevimento della richiesta di partecipazione.

Articolo: 26 - DEFINIZIONI, PARAMETRI, RAPPORTO PARAMETRI E ZONE URBANISTICHE, DOTAZIONI DI STANDARDS, VERIFICHE E CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI INSEDIABILI NELLE ZONE A, B, C, D, F E G.

Per le iniziative commerciali sono applicabili le definizioni previste dal D.Lgs 31 marzo 1998 , n. 114 ed i limiti di insediabilità così come previsto dall'articolo 5.3.1 della delibera G.R. 29.12.2000, n. 55/108:

Le definizioni, ai sensi dell'articolo 4 comma 1 del D.Lgs 114/98 sono quelle di "Esercizi di Vicinato" (EV), "Media Struttura di Vendita " (MSV), "Grandi Strutture di Vendita" (GSV), "Centri Commerciali" (CC), e ai sensi della delibera G.R. 55/108 vengono definiti i "Distretti Commerciali" (DC);

Ulteriore definizione è riferita alla "Media Struttura di Vendita (MSV) e alla "Grande Struttura di Vendita" (GSV), per la loro qualificazione in "Alimentari" e "Non Alimentari", "Miste" :

1. Sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita alimentare;
2. Sono convenzionalmente definite "Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia esclusivamente vendita non alimentare;
3. Sono convenzionalmente definite "Miste Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita alimentare;
4. Sono convenzionalmente definite "Miste Non Alimentari" le strutture di Vendita (MSV) o (GSV) in cui vi sia una prevalente superficie di vendita non alimentare;

In una (MSV) o (GSV) mista non alimentare, la superficie di vendita (SV) alimentare non può essere superiore al 20% della globale (SV) e comunque non può essere maggiore di 500 mq.

I Parametri di superficie definiscono le strutture di vendita distinguendole rispettivamente in :

- a) GSV (Grande Struttura di Vendita) quella avente superficie di vendita superiore ai 2.500 mq;
- b) MSV (Media Struttura di Vendita) quella avente superficie di vendita superiore ai 250 mq e fino a 2.500 mq;
- c) EV (Esercizio di Vicinato) quella avente superficie di vendita non superiore a 250 mq;

Per Superficie di vendita (SV) e superficie lorda di pavimento (SLP) s'intende quella prevista dal D.Lgs 114/98.

Per superficie lorda di pavimento, s'intende la superficie al lordo dei muri esterni estesa a tutti i livelli dell'edificio.

Il rapporto parametrico tra la superficie di vendita (SV) e la superficie lorda di pavimento (SLP), non può essere superiore al valore di 0,75.

Zone D e Zone G

Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- Strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente Alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli con una SV massima di 2.500 mq.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- a) Nelle zone D e G sia concentrata l'offerta Non Alimentare di grande dimensione al fine di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta Alimentare di grande dimensione preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di Centro Commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV Alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (B e C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione. Tali tipologie sono considerate di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione. Inoltre, sono di impatto negativo sotto il profilo urbanistico e commerciale; penalizzano l'offerta commerciale diffusa, cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale, a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio", soprattutto nei centri minori, e si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali" estranei al tessuto urbano.

Norma
Hg2

Descrizione

Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg2)

Articoli

23, 24, 33

Articolo: 33 - Disciplina Delle Aree Di Pericolosità Media Da Frana (Hg2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32.
2. (78)In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
 1. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 2. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
 3. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
 4. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
 5. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
 6. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
 7. la realizzazione di fabbricati e impianti delle aziende agricole, pastorali e selvicolturali, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti per le zone agricole(79);
 8. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
 9. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.
3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:
 1. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;
 2. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
 3. gli interventi di edilizia cimiteriale.
1. bis. All'interno delle aree estrattive, è inoltre consentito, negli ampliamenti e nelle nuove realizzazioni di impianti di lavorazione degli sfridi delle attività estrattive, anche il trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti derivanti da prospezione, estrazione da miniera o cava, nonché del trattamento fisico o chimico di minerali (CER 01) e dei rifiuti da costruzione e demolizione (CER 17).(80)

2. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di trattamento, smaltimento e recupero dei rifiuti. Tale divieto non opera per gli impianti di cui al precedente comma 3bis.(81)
3. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25:
 1. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;
 2. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c;
 3. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3 bis.(82)
4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

(78) Comma modificato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 3/10/2019

(79) comma sostituito con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 27/02/2018

(80) comma introdotto con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016

(81) comma introdotto con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016

(82) comma introdotto con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016
