



**CONSORZIO INDUSTRIALE
PROVINCIALE NORD EST
SARDEGNA - GALLURA**

Prot. n. 3891

Data arrivo 20/10/17

REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 40614/p.g.

Cagliari, 20 OTT. 2017

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 20/10/2017
nr. 0040614
Classifica XII.6.1
04-02-00

> Al Consorzio Industriale Provinciale Nord
Est Sardegna – Gallura (CIPNES)

protocollo@pec.cipnes.it



Oggetto: Variante al P.R.T.C. gestito dal CIPNES. Deliberazione dell'Assemblea generale n. 4 del 21.07.2017. Riscontro nota prot. n. 2854 del 28.07.2017.

Con riferimento all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

Con Deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 4 del 21.07.2017, il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura (CIPNES) ha adottato la variante allo strumento urbanistico vigente (P.R.T.C.), finalizzata alla riclassificazione in D2/A di un lotto già edificato, della superficie complessiva di 4.742 m, interno al comparto D2 del vigente P.R.T.C.

Trattasi di un lotto di terreno già edificato con destinazione produttiva, di proprietà di una società fallita, successivamente espropriato dal CIPNES per la finalità di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 63 L. 448/98, avendo constatato il perdurante inutilizzo da parte della predetta società a cui l'area edificata era stata originariamente assegnata.

La disciplina del lotto è contenuta nel nuovo art. 22 bis "Zona D2/A per la piccola industria, artigianato e terziario connesse alle attività del mare", e modifica la disciplina ante variante contenuta nell'art. 22 "Zona D2 per la piccola industria, artigianato e terziario connesse alle attività del mare" delle vigenti NTA del P.R.T.C. nella sola parte relativa all'altezza massima del fabbricato, che viene fissata in 16 m in luogo dei vigenti 11 m, derogabili fino al valore massimo di 18 m "per le attività di tipo produttivo e servizi affini nel settore della nautica da realizzare nelle aree confinanti con il demanio marittimo".

Come risulta dalla documentazione trasmessa, comprensiva di documentazione fotografica, la costruzione esistente è costituita dalle strutture portanti verticali ed orizzontali e dai relativi tamponamenti esterni. È stata realizzata in forza di regolare titolo abilitativo previo parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio (ormai decaduto), sulla base della normativa urbanistica del P.R.T.C. CIPNES (comparto D4) vigente all'epoca, applicando la deroga fino a 16,00 m ivi prevista per l'altezza massima, in presenza di comprovate esigenze operative correlate al ciclo produttivo nel settore nautico da realizzare nelle aree edificatorie confinanti con il demanio marittimo.

Trattandosi, nel caso di specie, di lotto non confinante con il demanio marittimo, non trova applicazione la deroga all'altezza fino a 18 m; ne consegue la non ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio di completamento dell'esistente insediamento edilizio finalizzato ad un suo sfruttamento produttivo (se non previa demolizione), stante la difformità dell'altezza del fabbricato già realizzato rispetto alla prescrizione sull'altezza edificatoria derivante dalla sopravvenuta vigente normativa urbanistica.

La variante, come precisato nella relazione illustrativa, è finalizzata alla riassegnazione per scopo produttivo della suddetta area e della relativa costruzione, e tale scelta è avvalorata "dall'esigenza di incoraggiare prioritariamente, in ossequio alla finalità di pubblica utilità, l'utilizzo degli spazi e dei volumi già edificati per scopi produttivi disponibili, attualmente e perduratamente inutilizzati e abbandonati; ciò nel rispetto del

Viale Trieste, 186 - 09123 Cagliari - Tel. 070 6064390 - Fax: 070 6064319

cell.urbanistica@regione.sardegna.it



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

contesto ambientale e paesaggistico esistente, così favorendo l'espansione degli investimenti imprenditoriali, con esiti positivi in termini sia di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che di creazione di nuovi posti di lavoro, in ragione anche della elevata attrattività assunta dal comprensorio industriale consortile di Olbia, già infrastrutturato con finanziamenti pubblici come una risorsa limitata ed in via di esaurimento".

Ai fini della procedura di approvazione della variante, che il CIPNES qualifica come "variante pianificatoria normativa particolare non essenziale", lo stesso Consorzio ritiene che sia applicabile l'art. 6 delle NTA del P.R.T.C. vigente, ovvero rimette alla Regione la decisione di attivare la procedura di cui all'art. 2, commi 11, 11bis, 11ter, della L 237/93, come stabilito dall'art. 11 della L 341/1995, nonché della verifica di coerenza ex art. 31 della LR 7/2002.

Il CIPNES precisa, altresì, che una volta divenuta operativa la variante al P.R.T.C., procederà ad inoltrare agli uffici regionali per la Tutela del paesaggio la richiesta di acquisizione del provvedimento approvativo di cui all'art. 9, comma 5 della LR 28/98.

Alla luce di quanto detto sopra e di quanto specificato nel verbale dell'adunanza deliberativa dell'assemblea generale del CIPNES n. 4 del 21.07.2017 in riferimento alla natura dell'intervento di "completamento funzionale dell'esistente insediamento edilizio" si ritiene che la variante - trattandosi di un'area edificata circoscritta ad un solo lotto, peraltro già nella disponibilità del Consorzio per effetto dell'espropriazione per pubblica utilità - comporterebbe una modifica non sostanziale rispetto al P.R.T.C. vigente, in quanto non inciderebbe in termini generali sul dimensionamento, sulle scelte sostanziali e sugli indirizzi di piano.

Si ritiene, pertanto, che la variante possa essere approvata ai sensi dell'art. 6 delle NTA del P.R.T.C. vigente in quanto non essenziale, riguardante le norme di attuazione e non incidente sui criteri informativi del piano stesso come previsto dal comma 6, art. 22 della L 136/1999 e dal comma 8, art. 10 della L 1150/42, richiamati dallo stesso art. 6 delle NTA del P.R.T.C.. Considerato anche che il suddetto art. 6 delle NTA prevede l'applicazione delle suddette norme "in difetto di legge regionale", e che invece, il legislatore regionale ha previsto la possibilità di effettuare variazioni ai piani attuativi, riconducibili al concetto di modifiche "non sostanziali", con l'introduzione del comma 2-bis, dell'art. 21 della LR 45/1989 (che recita: "Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali"), si ritiene che la variante in argomento possa anche ricadere in tale fattispecie.

E' tuttavia necessario che gli elaborati di variante integrino adeguatamente quelli vigenti del P.R.T.C. ed, in particolare, dovranno essere aggiornate le carte riportanti la zonizzazione (es Tavole serie 3, 4, 5, 6 e All. B NTA) con l'identificazione del comparto D2/A.

Si segnala un errore materiale laddove la tabella "dati sulle superfici dell'agglomerato di Olbia" (art. 13 NTA vigenti) in corrispondenza delle superfici dei comparti D1...D5 (seconda riga - 47.10 %) riporta la superficie di 362.49.84 Ha in luogo di 362.30.84 Ha e in corrispondenza delle superfici per viabilità, ferrovia e fasce di rispetto (ultima riga - 8.56%) riporta la superficie di 65.68.90 Ha in luogo di 65.87.90 Ha.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna

Direttore del Servizio - Ing. Alessandro Pusceddu
Responsabile del Settore - Ing. Carla Sanna
Funzionario tecnico - Ing. Sofia Secci

Da "urbanistica@pec.regione.sardegna.it" <urbanistica@pec.regione.sardegna.it>

A "protocollo@pec.cipnes.it" <protocollo@pec.cipnes.it>

Data venerdì 20 ottobre 2017 - 15:41

RAS-Prot. N. 2017/40614 Variante al P.R.T.C. gestito dal CIPNES. Deliberazione dell'Assemblea generale n. 4 del 21.07.2017. Riscontro nota prot. n. 2854 del 28.07.2017.

Trasmissione nota prot. n. 40614/DG del 20.10.2017 inerente l'oggetto. Distinti saluti.

Allegato(i)

Nota prot. n. 40614DG del 20.10.2017.pdf (1658 Kb)

Segnatura.xml (2 Kb)

Da "Per conto di: urbanistica@pec.regione.sardegna.it" <posta-certificata@legalmail.it>

A "protocollo@pec.cipnes.it" <protocollo@pec.cipnes.it>

Data venerdì 20 ottobre 2017 - 15:41

POSTA CERTIFICATA: RAS-Prot. N. 2017/40614 Variante al P.R.T.C. gestito dal CIPNES. Deliberazione dell'Assemblea generale n. 4 del 21.07.2017. Riscontro nota prot. n. 2854 del 28.07.2017.

Messaggio di posta certificata

Il giorno 20/10/2017 alle ore 15:41:17 (+0200) il messaggio "RAS-Prot. N. 2017/40614 Variante al P.R.T.C. gestito dal CIPNES. Deliberazione dell'Assemblea generale n. 4 del 21.07.2017. Riscontro nota prot. n. 2854 del 28.07.2017." è stato inviato da

"urbanistica@pec.regione.sardegna.it" indirizzato a:

protocollo@pec.cipnes.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 138EF067.00B21E15.3A043E84.63DB19DF.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

Certified email message

On 20/10/2017 at 15:41:17 (+0200) the message "RAS-Prot. N. 2017/40614 Variante al P.R.T.C. gestito dal CIPNES. Deliberazione dell'Assemblea generale n. 4 del 21.07.2017. Riscontro nota prot. n. 2854 del 28.07.2017." was sent by "urbanistica@pec.regione.sardegna.it" and addressed to:

protocollo@pec.cipnes.it

The original message is attached.

Message ID: 138EF067.00B21E15.3A043E84.63DB19DF.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

Allegato(i)

postacert.eml (2277 Kb)

daticert.xml (1 Kb)

smime.p7s (4 Kb)