



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

CONSORZIO INDUSTRIALE  
PROVINCIALE NORD EST  
SARDEGNA - GALLURA  
Prot. n. 5410  
Data arrivo 10-12-2015

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio Tutela paesaggistica per le province di Sassari e Olbia-Tempio

Pos. 1897/99 Prot.n. 52628/I.4.3 Sassari, 10 DIC. 2015

Anticipata via PEC

AL CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA -GALLURA  
ZONA INDUSTRIALE LOC.CALA SACCAIA  
07026 OLBIA  
[protocollo@pec.cipnes.it](mailto:protocollo@pec.cipnes.it)

*Direttore*  
*Olbia*  
*Benigno*

AL COMUNE DI OLBIA  
VIA DANTE 1  
07026 OLBIA  
[urbanistica.olbia@actaliscertymail.it](mailto:urbanistica.olbia@actaliscertymail.it)

Trasmessa via PEC

e.p.c.

ALLA SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI SASSARI E NUORO  
VIA MONTE GRAPPA N.24  
07100 SASSARI  
[mbac-sbapsae-ss@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sbapsae-ss@mailcert.beniculturali.it)

Oggetto: Determinazione n. 3158 del 10 DIC. 2015 Approvazione  
ex art. 9, comma 5, della L.R. 28/98.  
Variante al Piano Regolatore Territoriale di coordinamento del Consorzio Industriale Provinciale Nord  
Est Sardegna (CIPNES). Comune di Olbia, loc.Cala Saccaia

In allegato alla presente si trasmette, in originale, la determinazione richiamata in oggetto.  
Al Comune di Olbia gli elaborati sono trasmessi in formato digitale.

D'Ordine del Direttore del Servizio

Il Responsabile del Settore  
Arch. Mauro Carboni

Settore Piani, Programmi, OO.PP. Olbia-Tempio



REGIONE AUTÓNOMA 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  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

DETERMINAZIONE N. 3158 PROT. N. 52628 DEL 10 DIC. 2015

Oggetto: **Pos. 1897-99 – Approvazione ex art. 9, comma 5, della LR 28/98**  
**Variante al Piano regolatore territoriale di coordinamento del Consorzio Industriale provinciale nord est Sardegna (CIPNES)**  
**Delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n.32 del 05.10.2015**  
**Comune di Olbia – loc. Cala Saccaia**

**IL DIRETTORE DEL SERVIZIO**

- VISTO** lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTE** le Leggi Regionali n.1 del 07.01.1977 e n.31 del 13.11.1998;
- VISTI** gli artt. 57 e 74 del Decreto del Presidente della Repubblica 10.06.1979, n. 348;
- VISTO** l'art. 12 comma 15 della Legge Regionale n.2 del 29.05.2007;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, finanze e urbanistica n.3/523 del 26.02. 2015 con il quale sono stati ridefiniti i Servizi della direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia;
- VISTO** il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n.14865/36 del 18.06.2015 di nomina del Direttore del Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia -Tempio;
- VISTO** il Regio Decreto 03.06.1940, n. 1357;
- VISTO** il Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- VISTA** la Legge Regionale 12.08.1998 n. 28, come modificata e integrata dalla Legge Regionale 08.11.2011, n. 21, che detta norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica e, in particolare, l'articolo 9, 5° comma
- VISTO** l'articolo 25 della Direttiva n. 1 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, approvata con DGR 45/7 del 15.10.1998, nonché la Direttiva ai sensi dell'art.4, c.1, della LR 28/1998 approvata con DGR 13/5 del 28.03.2012 contenente le modalità applicative della LR 21.11.2011, n. 21 e, in particolare, il paragrafo 2.2 "Esercizio della competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in aree soggette a pianificazione attuativa";
- VISTO** il Piano Paesaggistico Regionale approvato il 05.09.2006 dalla Giunta Regionale e pubblicato sul B.U.R.A.S. n.30 del 08.09.2006;
- VISTA** la Legge Regionale n.8 del 23.04.2015 recante "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio";
- VISTA** l'istanza prot.n.4836 del 11.11.2015 (ns.prot.n.48485 del 13.11.2015) con la quale il CIPNES trasmette la delibera dell'Assemblea Generale n.32 del 05.10.2015 avente ad oggetto "Presenza d'atto e recepimento della determinazione n.2028 del 30.07.2015, prot.n.33683 della Direzione generale della pianificazione territoriale dell'Assessorato regionale degli Enti locali



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

Del. 3158  
del 10 DIC. 2015

e urbanistica ...; *integrazione delibera Assemblea Generale n.28/2015*" e richiede l'approvazione ex art.9 della LR 28/1998 della Variante generale del piano regolatore territoriale consortile delle ASI gestite dal CIPNES, ricadente in ambito vincolato per effetto del decreto ministeriale 10.01.1968 emanato ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1497 (art. 134, c. 1, lett. a del D. Lgv 42/2004), pubblicato su GU n. 32 del 06.02.1968 e avente ad oggetto "*Rettifica del decreto ministeriale 30 novembre 1965, concernente il vincolo panoramico di una zona sita nel comune di Olbia*";

**CONSIDERATO** che la variante riguarda il polo industriale di Olbia, mentre per le aree industriali di Monti e Buddusò rimanda la pianificazione alla redazione di appositi piani particolareggiati;

**VISTE** le determinazioni n.1703/DG del 24.06.2015 e n.2028/DG del 30.07.2015 del Direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale con le quali rispettivamente sono state dettate delle prescrizioni al PRTC e verificato il loro recepimento;

**PRESO ATTO** che, come richiamato all'art.4 delle NTA allegate al piano in oggetto, il piano regolatore delle Aree di Sviluppo Industriale di Olbia, Monti e Buddusò-Alà dei Sardi - approvato in applicazione della L 237/1993, art.2, cc. 11-bis e 11-ter, della L 341/1995 e della LR 21/2011, art.22 - pur avendo natura di piano territoriale di coordinamento, per la specifica normativa che disciplina interventi di immediata esecuzione ha valenza anche di piano particolareggiato;

**RICHIAMATE** le precedenti approvazioni paesaggistiche rilasciate ai sensi dell'art.9 LR 28/1998 dall'Ufficio Tutela del paesaggio di Sassari:

- Determinazione n.5571 del 07.06.2000 (e nota integrativa n.4330/U del 30.09.2003); variante generale al PRTC del CIPNES
- Determinazione n.998/06 del 28.07.2006: variante generale al PRTC del CIPNES
- Determinazione n.1839/02 del 21.10.2012: piano particolareggiato della zona S\* di Tilibas interno al perimetro dell'ASI di Olbia

ed esaminati gli elaborati allegati dello "*Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi*" e, in particolare, il planovolumetrico dei comparti D1/A - D/G2 - D/G3 (elaborato 11), le sezioni ambientali riferite agli stessi comparti (elaborati 12.x), le sistemazioni a verde (elaborati 2 - 3 - 4 - 5) e la relazione (allegato A);

**VISTI** gli elaborati progettuali approvati con la delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n.28 del 06.07.2015 e trasmessi unitamente alla successiva delibera n.32 del 05.10.2015 con la quale è stato concluso il procedimento di approvazione della variante;

**ESAMINATO** lo "*Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia*" allegato alla variante e richiamato all'art.8 delle NTA del PRTC, corredato della relazione paesaggistica ex DPCM 12.12.2005 (di seguito REL PAE) che riporta le ipotesi di sistemazione planovolumetrica dei comparti nonché gli abachi tipologici, costruttivi e delle sistemazioni esterne dei lotti;

**CONSIDERATO** che non tutte le opere previste dal piano, né tutti i comparti in cui il medesimo è suddiviso, hanno lo stesso livello di approfondimento e di dettaglio, per cui l'approvazione ex art.9 LR 28/1998 e la conseguente attivazione della subdelega sono subordinate alla verifica della sussistenza di tali elementi che, in relazione alla peculiarità dei vari contesti, risultano indispensabili per la valutazione dell'impatto paesaggistico degli interventi;



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

Det. 3158  
del 10 DIC. 2015

**RITENUTO** che la previsione di una maggiore presenza di servizi direzionali e turistici all'interno della zona industriale comporta la necessità di porre un maggiore attenzione al paesaggio urbano sia nella realizzazione delle infrastrutture che nella progettazione degli spazi pubblici; elementi che, non sempre adeguatamente sviluppati nel progetto di piano, necessitano di un approfondimento in assenza del quale i progetti di nuove infrastrutture e sistemazioni di spazi pubblici non possono essere subdelegate all'amministrazione comunale;

**VISTE** le norme tecniche di attuazione allegate al piano che disciplinano la formazione dei planovolumetrici dei vari comparti di intervento e la relativa approvazione ex art.9 LR 28/1998 da parte di questo Servizio e, in particolare:

- l'art.7 che prevede la predisposizione, da parte del privato proponente l'intervento, di apposito planovolumetrico su cui il CIPNES si esprime all'interno del procedimento presso il SUAP
- l'art.8 che richiama l'obbligo per i richiedenti i singoli interventi di adeguarsi allo "Studio tipologico paesaggistico" su citato
- l'art.9 e l'art.12 in virtù dei quali i planovolumetrici dovranno essere approvati ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998 dal Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS
- gli artt. da 20 a 34 che prevedono, per i comparti ricadenti nelle varie zone individuate dal PRTC, l'obbligo di predisposizione del planovolumetrico da sottoporre ad approvazione da parte dello scrivente Servizio ai sensi dell'art.9 LR 28/1998

**CONSIDERATO** in relazione ai suddetti articoli che – per i comparti definiti nel presente piano in variante al PRTC vigente – nello "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi" trasmesso (in particolare nella Relazione Paesaggistica) sono presenti i planovolumetrici richiesti dalla norma e che gli stessi, salvo quanto indicato di seguito, hanno le caratteristiche necessarie ai fini dell'approvazione ex art.9 LR 28/1998.

**RILEVATO** che l'approvazione dei planovolumetrici ai sensi dell'art.9, c.5, della LR 28/1998 da parte di questo Servizio, costituendo il presupposto di legge per l'attivazione della subdelega in capo al Comune di Olbia, deve necessariamente avvenire prima della presentazione dei progetti edilizi per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo e, pertanto, a chiarimento di quanto disposto dal citato art.7 NTA, qualora sia necessario – anche sulla base di quanto contenuto nella presente approvazione – procedere a definire studi planovolumetrici nuovi e/o diversi da quelli allegati alla presente variante questi, previa approvazione del CIPNES, dovranno essere trasmessi allo scrivente prima dell'avvio delle procedure presso il SUAP

**RITENUTO** in relazione ai vari comparti previsti dal piano quanto segue:

**Comparti D1:** L'area ha subito fino a oggi una radicale trasformazione e i comparti sono stati in larga misura edificati. La disciplina in variante consente di incrementare fino a 18 m l'altezza massima. Il piano previgente consentiva un'altezza pari a 11 m con possibilità di deroga fino a 15 m.

Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006, fermo restando che in caso di interventi con altezze superiori ai 15 m sarà necessario procedere all'approvazione ex art.9 LR 28/1998 del planovolumetrico da parte di questo Servizio in applicazione dell'art.19 delle NTA.





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

Det. 3158  
0 DIC. 2015  
del

**Comparto D1/A** (REL PAE: scheda 4): il planovolumetrico allegato riguarda la parte nord del comparto; la parte sud è riportata nello studio planovolumetrico allegato alla precedente variante generale del PRTC approvata con determinazione UTP-SS n. 998/06 del 28/07/2006. I parametri edilizi sono rimasti invariati.

Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006. Gli interventi non rappresentati nello studio contenuto nella REL PAE dovranno essere conformi al planovolumetrico riportato nello "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi" del PRTC previgente.

Prescrizioni (le soluzioni indicate sono riferite agli abachi allegati allo "Studio tipologico paesaggistico" allegato alla presente variante):

- a) tetto piano sistemato a verde (tetto giardino);
- b) eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati su strutture separate di altezza inferiore all'edificio principale e poste sul lato a monte. Sono da preferire impianti eolici ad asse verticale anche posti sul lato a valle.

**Comparto D1/B** (REL PAE: scheda 4): lo studio planovolumetrico risulta sufficiente ai fini della presente approvazione. La disciplina della variante comporta una diminuzione delle altezze degli edifici rispetto a quanto precedentemente approvato con conseguente minore impatto.

Prescrizioni (le soluzioni indicate sono riferite agli abachi allegati allo "Studio tipologico paesaggistico" allegato alla presente variante):

- a) tetto piano sistemato a verde (tetto giardino) e parete verticale a valle schermata a verde o inerbita (parete giardino) almeno per H=5 m;
- b) eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati su strutture separate di altezza inferiore all'edificio principale e poste sul lato a monte. Sono da preferire impianti eolici ad asse verticale anche posti sul lato a valle.

**Comparto D1/C** (REL PAE: scheda 3): lo studio planovolumetrico risulta sufficiente ai fini della presente approvazione. Con la variante l'altezza massima è stata incrementata da 11 m a 18 m. Risulta altresì necessario evitare che le masse dei fabbricati compromettano definitivamente la visuale del Golfo di Olbia per chi arriva dalla SP Olbia – Pittulongu definendo un limite all'altezza degli edifici.

Prescrizioni (le soluzioni indicate sono riferite agli abachi allegati allo "Studio tipologico paesaggistico" allegato alla presente variante):

- a) la quota assoluta della copertura dei nuovi volumi non potrà superare quella dell'edificio esistente nell'attiguo comparto D1 come indicata nel planovolumetrico;
- b) tetto piano sistemato a verde (tetto giardino);
- c) eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati su strutture separate di altezza inferiore all'edificio principale e poste sul lato a monte. Sono da preferire impianti eolici ad asse verticale anche posti sul lato a valle.

**Comparto D1/D** (REL PAE: scheda 3): lo studio planovolumetrico risulta sufficiente ai fini della presente approvazione. Con la variante l'altezza massima è stata incrementata da 11 m a 18 m. Risulta altresì necessario evitare che le masse dei fabbricati compromettano definitivamente la visuale del Golfo di Olbia per chi arriva dalla SP Olbia – Pittulongu definendo un limite all'altezza degli edifici.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

Det. 3158  
del 10 DIC. 2015

Prescrizioni (le soluzioni indicate sono riferite agli abachi allegati allo "Studio tipologico paesaggistico") allegato alla presente variante:

- a) la quota assoluta della copertura dei nuovi volumi non potrà superare quella dell'edificio esistente come indicata nel planovolumetrico;
- b) tetto piano sistemato a verde (tetto giardino);
- c) eventuali pannelli fotovoltaici dovranno essere collocati su strutture separate di altezza inferiore all'edificio principale e poste sul lato a monte. Sono da preferire impianti eolici ad asse verticale anche posti sul lato a valle.

**Comparti D2** (REL PAE: schede 5 – 6): si tratta di aree fronte mare pressoché sature. Con la variante i parametri sono rimasti i medesimi del piano previgente salvo il limite di incremento dell'altezza massima che passa da 16 m a 18 m. Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006, fermo restando che in caso di interventi con altezze superiori ai 16 m sarà necessario procedere all'approvazione ex art.9 LR 28/1998 del planovolumetrico da parte di questo Servizio in applicazione dell'art.22 delle NTA.

**Comparto D3** (REL PAE: scheda 6): è stato elaborato lo studio planovolumetrico, sufficiente ai fini della presente approvazione.

Prescrizioni: nel caso di interventi di altezza superiore a quella indicata nel planovolumetrico (11 m) si dovrà evitare l'effetto barriera verso il mare prevedendo un'altezza non uniforme per l'intero edificio. In tale ipotesi sarà comunque necessario procedere alla redazione di un nuovo planovolumetrico da sottoporre ad approvazione ex art.9 LR 28/1998 da parte di questo Servizio.

**Comparto D4** (REL PAE: schede 5 – 7): sono presenti gli studi planovolumetrici di inserimento dei volumi.

Considerata la notevole altezza (18 m) dei fabbricati rispetto a quelli già edificati lungo il mare (11 m), la previsione di due nuove stecche perpendicolari alla linea di costa e poste in adiacenza al comparto D/G7 ove è prevista una riqualificazione ambientale e la notevole estensione del blocco posto in prossimità del tratto ovest (da realizzare) della banchina del porto, è necessario, per tali comparti, procedere a una rielaborazione del planovolumetrico, da sottoporre ad approvazione ex art.9 LR 28/1998 da parte di questo Servizio, che preveda una sistemazione complessiva dei comparti D4 e indichi le sistemazioni delle aree scoperte lungo la linea di costa in continuità con la previsione dell'adiacente comparto D/G7.

**Comparti D5:** comparti già in larga misura trasformati e attualmente pressoché saturi. Rispetto al piano previgente (ex zona D3) viene individuato un nuovo comparto di limitata estensione e completamente edificato (precedentemente classificato S), mentre la disciplina urbanistica rimane la stessa. Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006.

**Comparti D/G1** (REL PAE: schede 5 – 7 – 8 – 9 – 11): comparti già in larga misura trasformati e attualmente pressoché saturi. La variante prevede l'innalzamento delle altezze da 11 m, con possibile incremento fino a 16 m, a 18 m. Sono presenti gli studi planovolumetrici di inserimento dei volumi. Considerato che l'area ha subito una totale trasformazione e che i comparti sono in larga misura edificati si ritiene l'intervento compatibile sotto il profilo paesaggistico.





REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Templo

Del 3158

del 10 DIC. 2015

**Comparto D/G2:** area con caratteristiche di elevato interesse sia sotto il profilo ambientale (vegetazione) che paesaggistico (orografia, pendenza e panoramicità). Lo studio planovolumetrico, non allegato alla variante, era presente nel piano previgente. Tuttavia, mancando detto studio di precise indicazioni sulle sistemazioni delle aree libere finalizzate alla conservazione delle caratteristiche di naturalità del contesto nonché di studio delle visuali con inserimento degli interventi edilizi, esso non risulta sufficiente a descrivere l'intervento in relazione alla complessità dell'area e alla necessità di tutelarne le peculiarità paesaggistiche, nonché ai fini della verifica di conformità con il PPR per quanto riguarda la tutela delle aree seminaturali.

Il comparto è pertanto escluso dalla presente approvazione fino alla redazione e all'approvazione ex art.9 LR 28/1998 di nuovo planovolumetrico da parte di questo Servizio.

**Comparto D/G3** (REL PAE: scheda 10): è stato elaborato il planovolumetrico di inserimento dei volumi, sufficiente ai fini della presente approvazione.

**Comparto D/G4** (REL PAE: scheda 12): è stato elaborato il planovolumetrico di inserimento dei volumi, sufficiente ai fini della presente approvazione.

**Comparto D/G5** (REL PAE: scheda 3): è stato elaborato il planovolumetrico di inserimento dei volumi, sufficiente ai fini della presente approvazione.

**Comparto D/G6** (REL PAE: scheda 1): è stato elaborato il planovolumetrico di inserimento dei volumi, sufficiente ai fini della presente approvazione.

Prescrizione: considerato che il piano consente una altezza notevole dei fabbricati (fino a 30 m), in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà essere verificato con l'ausilio di adeguate simulazioni che non si realizzi un effetto barriera per chi percorre la strada di circoscrizione a nord da Golfo Aranci in direzione Olbia, lasciando liberi i coni visuali quantomeno tra le torri: in particolare andrà valutato l'impatto visivo del blocco N5 (REL PAE - pag.20) che presenta una stecca centrale alta 30 m di notevole sviluppo, prevedendo ove necessario la sua interruzione al fine di garantire adeguati coni visivi verso il golfo di Olbia.

**Comparto D/G7** (REL PAE: scheda 2): è stato elaborato il planovolumetrico di inserimento dei volumi, sufficiente ai fini della presente approvazione.

**Comparto D/G8:** area interessata da alcuni interventi di tipo ricettivo, con caratteristiche di interesse sotto il profilo ambientale (vegetazione) e paesaggistico (orografia, pendenza e panoramicità); mantiene la stessa disciplina del piano previgente. Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006.

**Comparto D/G9:** piccola area interessata da alcuni precedenti interventi e collocata in posizione strategica sull'area portuale; mantiene la stessa disciplina del piano previgente. Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006.

**Comparto S:** area destinata a standard; non è stata prodotta la progettazione degli spazi pubblici e del verde, né una regolamentazione degli interventi. Consente la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di attrezzature tecnologiche, di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti alternative rinnovabili e relative opere pertinenziali. Il



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

Det. 3458  
del 10 DIC. 2016

piano necessita di essere integrato con apposita disciplina relativa alle sistemazioni degli spazi pubblici (materiali, verde, recinzioni, elementi di arredo, ...): in mancanza della definizione di precise indicazioni di dettaglio sugli interventi consentiti gli stessi sono subordinati alla predisposizione di uno o più studi planovolumetrici da sottoporre ad approvazione ex art.9 LR 28/1998 da parte di questo Servizio. In considerazione della valenza pubblica degli interventi, in caso di urgenza e fino alla predisposizione degli studi suddetti, la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rimane in capo alla Regione.

**Comparti G1 – G2 – G3:** vari comparti destinati a infrastrutture e servizi pubblici (porto, potabilizzatore, mattatoio, nautica portuale). I parametri urbanistico-edilizi sono i medesimi del piano previgente. Il comparto G1 (porto industriale) prevede un ridimensionamento in diminuzione della banchina presente nel piano previgente oggetto dell'approvazione UTP-SS n. 998/06 del 28/07/2006 e, in parte, già realizzata. Si approva la disciplina di piano in continuità con quanto già disposto dall'UTP-SS con determinazione n. 998/06 del 28/07/2006.

**Comparto G4:** in mancanza della definizione di precise indicazioni di dettaglio gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno studio planovolumetrico del comparto, esteso al contermine quartiere su via dei Lidi da sottoporre ad approvazione ex art.9 LR 28/1998. In considerazione della valenza pubblica dell'intervento, in caso di urgenza e fino alla predisposizione degli studio suddetto, la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica rimane in capo alla Regione.

**Comparto S\*:** comparto Tilibas, parzialmente edificato, oggetto di pianificazione attuativa già approvata dal Consorzio e dalla Regione (D.A.EE.LL. n.271/U del 03.03.2000). È stata rilasciata approvazione paesaggistica dal Servizio Tutela del paesaggio di Sassari con determinazione n.1839/02 del 21.10.2002.

Posto che sono decorsi oltre 10 anni dall'approvazione del piano particolareggiato la citata determinazione di approvazione ex art.9 LR 28/1998 comporta il mantenimento della subdelega al Comune ai sensi dell'art.3, lett.c) LR 28/1998 solo per le parti del piano per le quali siano state completate le opere di urbanizzazione previste. Per quanto riguarda la parte non attuata il piano dovrà essere nuovamente sottoposto a questo Servizio per la necessaria approvazione.

**RITENUTO** che sussistano i presupposti per procedere all'approvazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5, della LR 28/1998, della variante al PRTC;

**VISTO** l'art.9, comma 5, della L.R.28/98, che sottopone ad approvazione, già prevista dall'art.12 della L.1497/39, i piani attuativi di cui all'art.21 della L.R.45/89, da parte dell'Amministrazione Regionale;

**Tutto ciò premesso**

**DETERMINA**

Di approvare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.9, comma 5, della LR 12.08.1998, n. 28, la variante al Piano regolatore territoriale di coordinamento del Consorzio Industriale provinciale nord est Sardegna (CIPNES), in





REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Sassari e Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia  
Servizio Tutela del paesaggio e vigilanza province di Sassari e Olbia - Tempio

Det

3158

del

10 DIC. 2015

località "Cala Saccaia" del Comune di Olbia, approvato con delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n.32 del 05.10.2015, così come descritto negli elaborati grafici ad essa allegati.

Sono esclusi dalla presente approvazione i **nuovi interventi infrastrutturali e di sistemazione di aree pubbliche** (viabilità, standard, verde) non riconducibili a quelli subdelegati ai sensi dell'art.2, lett. h-bis) della LR 28/1998 smi.

Sono altresì esclusi gli interventi ricadenti nei **comparti D4, D/G2, S, G4** per le motivazioni indicate nella premessa della presente determinazione.

Per la parte non attuata del **comparto S\*** (Tilibas) dovrà essere richiesta nuova approvazione ai sensi dell'art.9 LR 28/1998.

Per i **comparti D1 e D2** la presente approvazione è limitata agli interventi che rispettano la disciplina del piano previgente come approvato ai sensi dell'art.9 LR 28/1998 con la determinazione dell'UTP-SS n. 998/06 del 28/07/2006.

Le opere programmate dovranno essere progettate conformemente alle indicazioni del piano, come descritte nei grafici del PRTC e dello "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia" ad esso allegato nonché, per i **comparti D1/A, D1/B, D1/C, D1/D, D3, D/G6**, nel rispetto delle prescrizioni riportate in premessa.

Le autorizzazioni di cui all'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 smi, per le parti del PRTC approvate con la presente determinazione, saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale in applicazione di quanto disposto dall'art.3, comma c) della L.R.28/98, secondo le procedure contenute nella Direttiva n.1 del 15.10.1998 dell'Assessore Regionale della Pubblica Istruzione, approvata dalla Giunta Regionale con delibera n.45/7 del 15.10.1998. Ogni eventuale variante dovrà essere preventivamente sottoposta all'approvazione ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998. Analogamente, ogni modifica agli studi planovolumetrici contenuti nella Relazione paesaggistica dovrà essere approvata ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998 prima della presentazione dei progetti edilizi nell'ambito del procedimento presso il SUAP.

Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso gerarchico alla Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, ai sensi degli artt. 21, comma 7, e 24, comma 1 lett. f), della L.R. 31/1998, entro il termine di 30 giorni. È ammessa, altresì, la proposizione di ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034, entro 60 dalla data di ricevimento del presente atto.

Ai sensi dell'art. 21, u.c., della LR 13.11.1998, n. 31, la presente determinazione viene contestualmente comunicata all'Assessore.

Il Direttore del Servizio  
dott. Giovanni Serra

Settore Piani Programmi OO.PP. Olbia-Tempio  
Responsabile: arch. Mauro Carboni

Da "Per conto di: eell.urb.tpaesaggio.olbia@pec.regione.sardegna.it" <posta-certificata@legalmail.it>  
A "protocollo@pec.cipnes.it" <protocollo@pec.cipnes.it>, "urbanistica.olbia@actaliscertymail.it"  
<urbanistica.olbia@actaliscertymail.it>  
Cc "mbac-sbeap-ss@mailcert.beniculturali.it" <mbac-sbeap-ss@mailcert.beniculturali.it>  
Data giovedì 10 dicembre 2015 - 13:33

**POSTA CERTIFICATA: RAS-Prot. N. 2015/52628 Trasmissione determinazione n 3158 del 10/12/15, corredata di elaborati grafici, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento rilasciata al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna. Comune di Olbia, loc Cala Saccaia - pos 1897/99**

---

### Messaggio di posta certificata

Il giorno 10/12/2015 alle ore 13:33:37 (+0100) il messaggio "RAS-Prot. N. 2015/52628 Trasmissione determinazione n 3158 del 10/12/15, corredata di elaborati grafici, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento rilasciata al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna. Comune di Olbia, loc Cala Saccaia - pos 1897/99" è stato inviato da "eell.urb.tpaesaggio.olbia@pec.regione.sardegna.it" indirizzato a:

mbac-sbeap-ss@mailcert.beniculturali.it  
urbanistica.olbia@actaliscertymail.it  
protocollo@pec.cipnes.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

### Identificativo messaggio:

1389605594.338732204.1449750817403vliaspec02@legalmail.it

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

---

### Legalmail certified email message

On 2015-12-10 at 13:33:37 (+0100) the message "RAS-Prot. N. 2015/52628 Trasmissione determinazione n 3158 del 10/12/15, corredata di elaborati grafici, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento rilasciata al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna. Comune di Olbia, loc Cala Saccaia - pos 1897/99" was sent by "eell.urb.tpaesaggio.olbia@pec.regione.sardegna.it" and addressed to:

mbac-sbeap-ss@mailcert.beniculturali.it  
urbanistica.olbia@actaliscertymail.it  
protocollo@pec.cipnes.it

The original message is attached with the name postacert.eml or RAS-Prot. N. 2015/52628 Trasmissione determinazione n 3158 del 10/12/15, corredata di elaborati grafici, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento rilasciata al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna. Comune di Olbia, loc Cala Saccaia - pos 1897/99.

Message ID: 1389605594.338732204.1449750817403vliaspec02@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

---

### Allegato(i)

daticert.xml (1 Kb)  
postacert.eml (1136 Kb)  
smime.p7s (3 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

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

Data giovedì 10 dicembre 2015 - 16:52

**ACCETTAZIONE: I: RAS-Prot. N. 2015/52628 Trasmissione determinazione n 3158 del 10/12/15, corredata di elaborati grafici, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento rilasciata al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna. Comune di Olbia, loc Cala Saccaia - pos 1897/99**

---

-- Ricevuta di accettazione del messaggio indirizzato a a.catgiu@cipnes.it ("posta ordinaria") --

Il giorno 10/12/2015 alle ore 16:52:37 (+0100) il messaggio con Oggetto "I: RAS-Prot. N. 2015/52628 Trasmissione determinazione n 3158 del 10/12/15, corredata di elaborati grafici, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento rilasciata al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna. Comune di Olbia, loc Cala Saccaia - pos 1897/99" inviato da "protocollo@pec.cipnes.it" ed indirizzato a:

a.catgiu@cipnes.it ("posta ordinaria")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo del messaggio: opec279.20151210165237.07278.06.2.69@pec.aruba.it

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

---

#### **Allegato(i)**

daticert.xml (1 Kb)

smime.p7s (2 Kb)