



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

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

PEC: protocollo@pec.cipnes.it

Oggetto: Variante pianificatoria – normativa “non essenziale” riguardante i comparti produttivi D2 e D/G1 adottate ai sensi dell’art. 6 delle NTA del PRTC. Riscontro.

Con nota n. 145 del 14.01.2019 il CIPNES trasmette una variante al PRTC ai sensi dell’art. 6 delle NTA del PRTC, adottata con Deliberazione dell’Assemblea generale del CIPNES-Gallura n. 15 del 14.12.2018.

La variante al PRTC è finalizzata a modifiche pianificatorie e normative, aventi ad oggetto la revisione della disciplina d’uso territoriale di alcuni comparti territoriali a destinazione produttiva dell’agglomerato industriale consortile di Olbia, nonché il conseguente aggiornamento delle NTA del PRTC.

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.

In merito a ciò, si rappresenta quanto segue.

- **Variante n. 1)** Si revisiona la disciplina d’uso territoriale di un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato tra la via Indonesia e la via Guinea, distinto in catasto al Foglio n. 31 mappali 4890, 5461, 5269 e 5796 per una superficie complessiva di mq 89.516,00, attualmente classificato nel PRTC vigente quale comparto produttivo "D2 - *Zone per la piccola industria, artigianato e terziario connesse alle attività del mare*". Si propone una nuova classificazione di tale comparto edificatorio denominandolo "D2/B1 - *Zone per l’industria, artigianato e terziario connesse all’economia del mare*" introducendo una modifica del parametro edilizio inerente all’altezza massima assentita di edificazione ed insediamento per usi produttivi, nonché la modifica alle NTA del PRTC, con l’inserimento dell’art. 22 ter "*Zona D2/B per l’industria, artigianato e terziario; connesse alla economia del mare*".

Si dichiara che tale modifica si è resa necessaria al fine di attuare un concreto ed affidabile programma di investimenti produttivi per la realizzazione, sulla porzione del compendio immobiliare in questione, di un insediamento industriale da adibire alla costruzione, assistenza e manutenzione di maxi yacht. Per evidenti esigenze di processo produttivo e relative funzioni di lavorazione previste all’interno del realizzando nuovo insediamento industriale, il proponente ha richiesto, quale condizione per la sostenibilità tecnica ed economica dell’investimento, la relativa compatibilità ed eseguibilità amministrativa con specifico riguardo alla necessità di sopraelevare edifici con un’altezza non inferiore a 30 m.

Dal raffronto tra la normativa vigente (D2) e quella proposta in variante (D2/B) si deduce che l’attuazione dei parametri urbanistici ed edilizi proposti per il nuovo comparto edificatorio D2/B non implica variazioni in aumento rispetto alla potenziale volumetria insediabile prevista nella pianificazione territoriale vigente.

- **Considerazioni RAS sulla variante n. 1).**

Nulla da rilevare.



**REGIONE AUTÒNOMA 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

- **Variante n. 2)** Revisione della disciplina urbanistica d'uso territoriale di un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato in via Madagascar, distinto in catasto al Foglio n. 33 mappali 1135, 1137, 1217, 1216, 841 per una superficie complessiva di mq 17.026,00, attualmente classificato nel PRTC vigente quale comparto produttivo "D/G1 – *Comparto per attività produttive nel settore dei servizi direzionale, commerciale, ricettivo*". Il Consorzio propone una nuova classificazione di tale comparto edificatorio denominandolo "D2/C - *Zone per l'industria, artigianato e terziario connesse all'economia del mare e alla portualità*" al fine di escludervi l'insediamento di tipo ricettivo-alberghiero, con conseguente modifica alle NTA del PRTC con l'inserimento dell'apposito art. 22 quater.

La destinazione d'uso territoriale del comparto D/G1, attualmente vigente, prevede la possibilità di realizzare attività produttive nel settore dei servizi, direzionale, commerciale e, in particolare, nel settore ricettivo. In relazione a tale specifica destinazione d'uso il Consorzio evidenzia che non risultano finora pervenute, per l'utilizzo del comparto edificatorio in questione, concrete manifestazioni d'interesse ad investire da parte di operatori economici; pertanto lo stesso è attualmente (da lungo tempo) inutilizzato. Risultano, per contro, presentate al CIPNES, nel corso degli ultimi anni, diverse manifestazioni di interesse di insediamento produttivo nel settore della cantieristica, commercializzazione e servizi nel settore della nautica e dell'economia del mare nonché della logistica portuale.

Dal raffronto tra la normativa vigente (D/G1) e quella proposta in variante (D2/C) si deduce che l'attuazione dei parametri urbanistici ed edilizi proposti per il nuovo comparto edificatorio D2/C non implica variazioni in aumento rispetto alla potenziale volumetria insediabile prevista nella pianificazione territoriale vigente.

- **Considerazioni RAS sulla variante n. 2).**

Si rileva che le modifiche apportate non appaiono pienamente in linea con l'obiettivo, dichiarato dal Consorzio, di eliminare la funzione ricettiva dal comparto in esame, risultando quest'ultima confermata (seppure eccezionalmente e previa autorizzazione) nella nuova, specifica, normativa d'uso della Zona, allorquando si prevedono *"attività nel settore del [...] terziario ricettivo"*.

Si fa presente, a tal proposito, che qualunque sia la denominazione che il Consorzio attribuisce alla funzione ricettiva (sia essa Ricettivo-alberghiero che Terziario-ricettivo) il riferimento unico per la definizione delle attività ricettive è la LR 16/2017. Altresì si richiama l'art. 2 della Determinazione Regionale n. 2028 del 30.07.2015 relativa al recepimento del parere vincolante da parte del CIPNES della variante generale di cui alle Deliberazioni dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del 27.01.2014 e n. 28 del 06.07.2015, laddove si prende atto che *"il CIPNES esaminerà e apprezzerà tramite l'avvio di una nuova procedura di variante della pianificazione territoriale consortile le raccomandazioni e i suggerimenti di cui all'art. 4 della determinazione RAS n. 1703/DG del 24.06.2015, come riportato nel verbale dell'adunanza deliberativa dell'Assemblea generale del CIPNES – GALLURA n. 28 del 06.07.2015 di approvazione definitiva della variante al PRTC"*. A tal proposito si riporta la richiamata raccomandazione di cui all'art. 4 relativa allo specifico aspetto riguardante la presenza di ricettività nelle sottozone D, ossia:

"[...] al fine di garantire la compatibilità delle destinazioni d'uso con quelle indicate dal DA 2266/U/1983, e di rispettare i criteri di localizzazione limitando la funzione ricettiva all'interno dei soli comparti D/G, si raccomanda nella definizione delle zone D e delle relative sottozone di ricondurre il generico termine "terziario" alle sole attività previste dall'articolo 3 del DA 2266/U/1983; per esempio, prevedendo nelle NTA una frase generale in cui specificare che il termine "terziario" è da intendersi nell'accezione più restrittiva, comprendente le sole attività "industriali, artigianali e commerciali" previste dal DA 2266/U/1983 per le zone D escludendo, pertanto, le attività ricettive. Per lo stesso motivo, appare pleonastico che nelle sottozone D4 la norma precisi che sono escluse le attività ricettive di qualunque natura".

Atteso quanto sopra, la variante proposta, che parrebbe avere come unica modifica l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso connesse all'economia del mare e della portualità (peraltro già ammissibili



**REGIONE AUTÒNOMA 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

dalla più generica disciplina della sottozona D/G1 vigente) e la mancata esclusione di specifiche attività insalubri e moleste, continua a consentire, seppure in maniera residuale, nuove attività ricettive nelle sottozone D.

Si raccomanda, pertanto, di apportare le necessarie modifiche.

- **Variante n. 3)** Aggiornamento e precisazione della Norma Tecnica di Attuazione del PRTC in relazione al divieto, nell'ambito degli agglomerati e dei nuclei destinati alla attività produttive di competenza del CIPNES, di utilizzare e/o adibire la edificazione e le strutture, esistenti e future, per usi di civile abitazione (residenziale).

Si evidenzia a tal proposito che, con nota n. 42182 del 07.11.2018, questa Direzione Generale Regionale ha reso un parere circa le possibilità edificatorie di immobili da destinare a Case per Vacanza (CAV) nelle aree ricomprese nel PRTC del CIPNES, ai fini di una migliore leggibilità della disposizione di cui all'art. 17 lett. a) ultimo periodo della NTA dello stesso PRTC, inerente il divieto di costruzione di fabbricati destinati ad uso civile abitazione nell'ambito dell'agglomerato industriale. A tal fine, con la variante in esame, tenuto conto del parere Regionale n. 42182/2018, è stato modificato il citato art. 17, inserendo, in sostituzione del vigente, il seguente comma:

“All'interno degli agglomerati consortili delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di fabbricati destinati ad uso di civile abitazione nonché le trasformazioni d'uso con finalità residenziale dei fabbricati e delle strutture esistenti vincolati ad attività produttive. Non sono consentite altresì tipologie ricettive extra alberghiere che, per loro natura e definizione, devono svolgersi in fabbricati realizzati per uso residenziale quali, ad es. bed&breakfast. È comunque ammesso l'alloggio strettamente necessario per il personale di custodia, per il quale si prevede che la dotazione volumetrica non debba di norma superare i 280 mc in tutte le zone dell'agglomerato delle attività produttive”.

- **Considerazioni RAS sulla variante n. 3).**

La nuova formulazione dell'art.17 proposta in variante non tiene pienamente conto di tutte le indicazioni riportate nel parere Regionale n. 42182/2018; in particolare, l'ultimo comma del citato art. 17 lett. a) non riporta la specifica disposizione secondo cui: *“dovrà essere sempre garantita la gestione di tipo imprenditoriale degli alloggi e, pertanto, non potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici da RES_02 “Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, CAV)” a RES_01 “Abitazioni”.*

Si raccomanda, pertanto, di apportare le necessarie modifiche.

Infine, in merito alla procedura di approvazione della variante, si ritiene che la variante, apportando le modifiche sopra richieste, possa essere qualificata come “non essenziale” e, pertanto, che sia applicabile l'art. 6, comma 1, delle NTA del P.R.T.C. vigente. Si resta in attesa della versione finale della variante, revisionata nei termini sopra illustrati.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

Dir. Serv. Pian. - Ing. Alessandro Pusceddu
Resp. Settore - Ing. C. Sanna
Funz. Istruttore - Ing. S. Secci

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**