



**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”, ai sensi dell’art. 6 delle NTA del PRTC, riguardante i comparti produttivi D2 e D/G1 e l’art. 17 lett. a) ultimo periodo della NTA dello stesso PRTC.

Con riferimento all’oggetto, si rappresenta quanto segue.

Con Deliberazione dell’Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 15 del 14.12.2018, il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura (CIPNES) ha adottato la variante allo strumento urbanistico vigente (PRTC), finalizzata ad introdurre modifiche pianificatorie e normative ai comparti produttivi D2 e D/G1 e all’art. 17 lett. a) - ultimo periodo - delle NTA dello stesso PRTC.

Ai fini della procedura di approvazione, il CIPNES qualifica tale variante come “non essenziale” ai sensi dell’art. 6 delle NTA del PRTC 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.

La variante prevede quanto di seguito sinteticamente riportato:

- **Variante n. 1** - Revisione della 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". Il Consorzio 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".
- **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.
- **Variante n. 3** - Aggiornamento e precisazione dell'art. 17 lett. a) ultimo periodo della NTA 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 l'edificazione e le strutture, esistenti e future, per usi di civile abitazione (residenziale).

Con nota Regionale n. 7625 del 26.02.2019, questa Direzione Generale, ha chiesto al CIPNES di apportare alcune modifiche al fine di qualificare tale variante come “non essenziale” e rendere, pertanto, applicabile l’art. 6, comma 1, delle NTA del PRTC vigente.



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

Nello specifico:

- **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 raccomanda, pertanto, di apportare le necessarie modifiche.
- **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.

Il CIPNES, con Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 16 del 18.04.2019, ha trasmesso con nota n. 3222 del 13.05.2019, gli elaborati di variante, adeguati a quanto richiesto con la nota Regionale n. 7625 del 26.02.2019. Ha precisato, altresì, che una volta divenuta operativa la variante al PRTC, 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 e di quanto specificato nel verbale della Deliberazione dell'Assemblea generale del CIPNES n. 15 del 14.12.2018, in riferimento alla natura dell'intervento, si ritiene che la variante comporti una modifica non sostanziale rispetto al PRTC vigente, in quanto non incide 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 PRTC vigente in quanto "non essenziale", 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 PRTC.

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, stante la valenza di piano attuativo del PRTC.

È, tuttavia, necessario che gli elaborati di variante integrino adeguatamente quelli vigenti del PRTC 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 dei comparti D2/B1 e D2/C.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

Dir. Serv. Pian. - Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore - Ing. Carla Sanna

Funz. Istruttore - Ing. Sofia Secci

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**