



**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

DETERMINAZIONE N. 1703 /DG PROT. N. 28176 DEL 24.06.2015

**Oggetto: Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura (CIPNES)
Deliberazione Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del 27.01.2014 –Parere vincolante espresso ai sensi del combinato disposto degli articoli 11 del D.L. n. 244 del 1995 (convertito in legge 341 del 1995) e 2, commi 11, 11 bis e 11 ter del D.L. n. 149 del 1993 (convertito in legge n. 237 del 1993).**

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTO Lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA La L.R. del 7 gennaio 1977 n. 1, recante norme sull'organizzazione amministrativa della Regione e sulle competenze della Giunta, del Presidente e degli Assessori Regionali;
- VISTA La L.R. 13 novembre 1998 n. 31 e successive modifiche e integrazioni che detta norme per la disciplina del personale regionale e per l'organizzazione degli uffici della Regione;
- VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 16417/37 del 18.06.2014 con il quale sono state conferite alla Dott.ssa Elisabetta Neroni le funzioni di Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- VISTO Il D.P.G.R. N. 26781/Dec/152 del 15 dicembre 2014 con il quale è stato ricostituito il C.T.R.U.;
- VISTA la L.R. n. 10 del 2008 recante norme in materia di riordino delle funzioni in materia di aree industriali;
- VISTO l'articolo 22 "Interpretazione autentica" della L.R. n. 21 del 2011 secondo il quale "il comma 5 dell'articolo 3 della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10 (Riordino delle funzioni in materia di aree industriali), è da intendersi nel senso che per l'approvazione delle varianti ai piani regolatori delle aree e dei nuclei di industrializzazione che non comportino modifiche territoriali si applicano le disposizioni vigenti prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10 del



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

DETERMINAZIONE N. 2703
DEL 24.06.2015

2008 sino all'approvazione di una organica regolamentazione legislativa regionale che disciplini tutti gli aspetti della pianificazione urbanistica industriale;

- VISTA l'articolo 11 " Consorzi per le aree di sviluppo industriale" del DL n. 244 del 1995 (convertito in Legge n. 341 del 1995) recante "Misure dirette ad accelerare il completamento degli interventi pubblici e la realizzazione dei nuovi interventi nelle aree depresse", secondo il quale "ai consorzi per le aree di sviluppo industriale, disciplinati dall'articolo 36 della L. 5 ottobre 1991, n. 317, si applicano, ai fini della redazione dei piani degli agglomerati industriali attrezzati, le disposizioni previste dall'articolo 2, commi 11, 11- bis e 11- ter, del D.L. 20 maggio 1993, n. 149 , convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 237";
- VISTO l'articolo 2, commi 11, 11 *bis* e 11 *ter* del DL n. 149 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 237 del 1993;
- VISTA la proposta di variante al P.R.T.C. del CIPNES, approvato con deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del 27.01.2014, trasmessa dal CIPNES ai fini dell'adozione dei conseguenti provvedimenti con nota prot. n. 715 del 20.02.2014;
- CONSIDERATO che la Regione ha provveduto alla pubblicazione sul BURAS n. 12 del 13.03.2014 Parte III degli atti costituenti la variante al P.R.T.C. nelle modalità e nei termini di legge;
- CONSIDERATO che nei termini di legge è pervenuta una osservazione alla variante al P.R.T.C. da parte della società Trissolbia spa;
- VISTA la determinazione n. 1309/DG del 12.05.2014, con la quale è stata disposta la sospensione dell'iter di approvazione della variante al P.R.T.C. per le motivazioni ivi espresse;
- DATO ATTO della trasmissione da parte del CIPNES delle integrazioni richieste con la sopra citata determinazione;
- VISTA l'istanza di riavvio del procedimento relativo alla proposta di variante al P.R.T.C., presentata dal CIPNES con nota prot. n. 2148 del 14.05.2015;



**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

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 24.06.2015

- VISTA** la relazione istruttoria, contenente l'esame dell'osservazione, l'analisi degli elaborati trasmessi e il parere vincolante espresso ai sensi dell'articolo 2, comma 11 *ter* dell'articolo 2 della legge n. 237 del 1993, alla quale si fa pieno e integrale rinvio;
- VISTO** il parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica riunitosi in data 24.06.2015, conforme agli esiti istruttori sopra richiamati;
- RITENUTO** di dover provvedere in senso conforme a quanto sopra espresso;

DETERMINA

Per le motivazioni indicate nella relazione istruttoria, allegata alla presente determinazione per costituirne parte integrante e sostanziale

Art. 1) Di non accogliere l'osservazione presentata dalla Trissolbia spa, trasmessa unitamente alla presente al CIPNES.

Art. 2) Di esprimere, ai sensi dell'articolo 2, comma 11 *ter* del D.L. n. 149 del 1993 (convertito in legge n. 237 del 1993, il proprio parere vincolante con prescrizioni sulla proposta di variante al Piano regolatore territoriale consortile approvata con deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati n. 1 del 27.01.2014 e in particolare:

relativamente agli aspetti legati allo studio di compatibilità idrogeologica, di cui all'articolo 8, c. 2 delle NdA del PAI, presa visione delle Tavole 3.1 e 3.2 di sovrapposizione delle aree di pericolosità idraulica e da frana, ai fini del recepimento delle risultanze di detto studio occorre

- a) modificare l'articolo 21 *ter* "ZONA D1/D PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE" eliminando la parte seguente:

"Alla luce delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale consortile di Olbia emergenti dallo studio di approfondimento predisposto dal CIPNES per gli interventi edilizi produttivi da ubicarsi nelle aree libere edificatorie del comparto, a corredo della documentazione progettuale di cui all'articolo 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non



**REGIONE AUTONOMA 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

DETERMINAZIONE N. 1703

DEL 24.06.2015

pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

- a. è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
- b. valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;*
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato;*
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.”;*

- b) sostituire l'articolo 39 “Fascia H2 di protezione dei corpi idrici - misure di salvaguardia” con il seguente:

“ARTICOLO 39 – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA DETTATE DAL PAI”

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 8, comma 8, delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, è stata istituita una fascia di tutela (H2) dei due corpi idrici che attraversano l'agglomerato delle attività produttive ai sensi dell'articolo 96, lett. F del T.U. n. 523/1904: il canale Cabbu Abbas e il canale Padredduri.

Gli interventi consentiti all'interno della suddetta fascia sono esclusivamente quelli rivolti a garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica dei due canali e nello specifico quelli previsti dall'articolo 8, comma 9, delle NA del PAI.

Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree a pericolosità idrogeologica risultanti dallo studio di compatibilità idraulica e geologica/geotecnica redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI (tavv. 3.1 e 3.2) e approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n.14 del 31.3.2015, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'articolo 27 all'articolo 34 delle NdA del PAI.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1403
DEL 24.06.2015

A corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica (articolo 24 delle N.d.A. del PAI) in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

- *è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*
- *valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;*
- *analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato; e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.”;*

relativamente alle norme tecniche di attuazione (NTA) occorre

- c) *sostituire il primo comma e il secondo comma dell'articolo 4 come di seguito riportato “stante la valenza di piano particolareggiato del Piano Regolatore Industriale Territoriale ASI (Corte Costituzionale 260/1976) nel cui ambito ricadono immobili sottoposti a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 10.01.1968, conseguita l'approvazione da parte dell'amministrazione regionale preposta alla tutela dei vincoli paesaggistici), la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto (articolo 146 D.Lvo n. 42/2004) per gli interventi ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Industriale Territoriale Consortile può essere sub delegata al comune territorialmente competente in osservanza delle direttive e prescrizioni fissate dall'autorità paesaggistica regionale”;*
- d) *sostituire all'articolo 8 primo comma il periodo ““Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia”, adottato con deliberazione del Presidente del CINES n. 8 del 31.07.2003 ratificata con deliberazione del consiglio di amministrazione n. 27*



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 24.06.2015

del 10.09.2003 di cui all'autorizzazione paesaggistica del 07.06.2000 approvato con nota della R.A.S. prot. N. 4330/U rilasciata con Determinazione del Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari n. 998/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni e/o integrazioni" con il seguente "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia". Tale studio tipologico paesaggistico dovrà essere aggiornato in coerenza al PRTC e alle relative varianti del PRTC ed essere approvato dal competente Servizio regionale di tutela del paesaggio".

- e) inserire nell'articolo 9, come già stabilito nel PRTC vigente, la previsione secondo cui i comparti dovranno essere attuati previa predisposizione di un "piano volumetrico" o di un "piano particolareggiato". Tale previsione deve essere espressamente riferita a ciascun comparto. Nell'articolo 9 delle NTA PRTC dovrà essere, pertanto, inserito il riferimento al piano volumetrico, di cui all'articolo 11 delle NTA PRTC;
- f) inserire nell'articolo 9 l'espressa previsione della sottoposizione del PRTC, dei piani volumetrici e dei piani particolareggiati e della relazione paesaggistica, comprensiva dello Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano, al Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio, ai fini dell'approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998;
- g) aggiungere nell'articolo 12 punto 4 le parole "*nonché degli ulteriori standard di cui all'articolo 8 del DA 2266/U/1983*";
- h) indicare univocamente nella tabella presente nell'articolo 13 (pag. 26 delle NTA - Allegato B.1) la superficie territoriale che il CIPNES dichiara, con propria nota prot. n. 2692/15 del 22.06.2015, essere invariata e pari a 7'567'822 mq. Il decremento è, infatti motivato, dal CIPNES, dallo stralcio di una superficie ricadente nel demanio marittimo e del comparto DG15, già eliminata dalla Regione con determinazione n. 600/P del 2004;
- i) modificare l'articolo 16 nella parte relativa alla definizione di rapporto di copertura (RC) che dovrà essere univocamente ricondotta alla sola superficie fondiaria, come già previsto nel PRTC vigente;
- j) riportare nell'articolo 17, punto C delle NTA del PRTC l'ulteriore limite, rispetto al già presente valore percentuale, rappresentato dal valore massimo in termini volumetrici pari a 416.117,48 mc;



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

DETERMINAZIONE N. *1703*
DEL *24.06.2015*

- k) inserire nell'articolo 17 punto D, in principio, la seguente frase *"Fermo il rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di standard e parcheggi da garantire al soddisfacimento delle esigenze della collettività, della clientela e dei privati"*;
- l) inserire nell'articolo 17 punto D terzo capoverso dopo le parole *"accessibile alla clientela"* la seguente espressione *"fermo il rispetto delle quantità previste dall'articolo 8, comma 2 del DA 2266/U/1983"*;
- m) inserire negli articoli 26 e seguenti, relativi ai comparti D/G, ove non già indicati, i limiti di densità edilizia, prevedendo un congruo indice fondiario, non superiore a 5 mc/mq;
- n) inserire negli articoli 19 e seguenti, ove non già indicato, la vigente limitazione prevista dal DA 2266/U/1983 sulle distanze tra pareti finestrate, con reintroduzione del seguente periodo *"e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto"*;
- o) modificare l'articolo 37 sopprimendo il seguente periodo *"Il CIPNES - GALLURA può procedere all'adeguamento e revisione della disciplina d'uso territoriale stabilita nell'esistente progetto di Piano Particolareggiato d'intesa con il Comune di Olbia, sulla base dei parametri urbanistici e funzionali ricavabili dal D.A. RAS del 22/12/1983 n. 2266/U per le tipologie insediative contemplate dalla legislazione regionale di cui all'articolo 1 L.R. n. 3/08 in materia di attivazione di nuovi insediamenti produttivi"*. Occorre, inoltre, al fine di dare evidenza dell'unitarietà del PRTC, inserire nell'elenco degli Allegati al PRTC, riportato all'articolo 1 delle NTA della variante, il Piano Particolareggiato della zona "Tilibas" approvato con la suddetta determinazione RAS n. 271/U del 03.03.2000 e relativi allegati;
- p) disciplinare gli interventi ammissibili nelle abitazioni esistenti all'interno della area S "Verde pubblico e di valorizzazione ambientale", oggetto della modifica n. 16 (così indicata nella Tavola 4.2-bis), stralciando la superficie dei rispettivi lotti fondiari dall'area che s'intende classificare come standard e riclassificare adeguatamente tali aree che certamente non potranno essere "verde pubblico" prevedendo una opportuna destinazione;

relativamente alla zonizzazione riportata nella Tavola 4.2- bis:

- q) stralciare la modifica n. 14 (così indicata nella proposta variante) relativa a infrastrutture stradali che, in quanto ubicate fuori dal perimetro dell'area consortile, non possono essere oggetto di pianificazione da parte del Consorzio;

Art. 3) Il CIPNES dovrà recepire le prescrizioni espresse con il presente parere vincolante, garantendo la modifica di tutte le disposizioni ed elaborati ad esse connessi, al fine di



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

DETERMINAZIONE N. 1703
DEL 24.06.2015

assicurare la coerenza interna dello strumento urbanistico e, conseguentemente, trasmettere alla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia la deliberazione dell'Assemblea generale degli enti locali consorziati di approvazione della variante al Piano regolatore territoriale consortile, unitamente ai relativi allegati.

- Art. 4)** Di invitare il CIPNES a valutare l'opportunità di accogliere i suggerimenti e le raccomandazioni indicate nella relazione istruttoria e non strettamente riferibili alla proposta variante.
- Art. 5)** La Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, verificato il recepimento delle prescrizioni espresse con il presente parere, provvederà a pubblicare sul Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna la notizia dell'avvenuta approvazione, analoga notizia dovrà essere data sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana a cura e spese del Consorzio.

La presente determinazione è comunicata all'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica ai sensi dell'articolo 21, comma 9, della L.R. n. 31 del 19998 ed è trasmessa al CIPNES - Gallura per quanto di competenza.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Direttore del Servizio Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica: Ing. Antonio Sanna
Il Responsabile del Settore: Ing. Carla Sanna
Il funzionario tecnico: Ing. Sofia Secci