

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA

ENTE PUBBLICO (ART. 3, L.R. N° 10 DEL 25.07.2008)

Iscr. Reg. Imprese di Sassari n° 113021 - C.F. 82004630909 - P.iva 00322750902

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

VERBALE DELL'ADUNANZA DELIBERATIVA DELL'ASSEMBLEA GENERALE DEL CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA

N. 7 del 12 luglio 2013

Oggetto: **REDAZIONE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES - GALLURA (P.R.T.C.)** – Adeguamento della disciplina dei parametri urbanistici ed edilizi, nonché incremento degli standard infrastrutturali stradali e riordino cartografico zonizzazioni territoriali omogenee in osservanza dell'art. 11 L. n. 341/1995 e dell'art. 22 L.R. n. 21/2011;
Riavvio procedimento di formazione della complessiva revisione del P.R.T.C. alla luce della Sentenza del Consiglio di Stato n. 3154 del 10.06.2013

L'anno Duemilatredecim addì 12, del mese di Luglio, alle ore 12.15, presso la sede sociale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, in seguito ad apposite e regolari convocazioni prot. n. 2812/2013, si è riunita l'Assemblea Generale del CIPNES - Gallura, sono presenti sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. 10/2008 e dell'art. 2, c. 27 della L.R. 3/2009,

- **Nizzi Settimo**, Presidente, rappresentante della Provincia Olbia-Tempio in virtù di Decreto Presidenziale n. 8 del 17/02/2011
- **Careddu Carlo**, quale rappresentante del Comune di Olbia in virtù di delega sindacale n. 2910 del 12/07/2013
- **Satta Giovanni Antonio**, quale Sindaco del Comune di Buddusò
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale rappresentante del Comune di Monti in virtù di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010
- **Bigi Patrizia**, in qualità di rappresentate degli imprenditori,

Componenti presenti n. 5

Componenti assenti n. 0

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dott. Giuseppe Rasenti** (Presidente), **Dott. Gian Lodovico Giulio Careddu** (componente effettivo) e **Dott. Antonio Libero Sanciu**.

Assiste il Direttore Generale del C.I.P.N.E.S. - Gallura, **Dott. Aldo Carta**;

Constatata la validità dell'adunanza per il numero totalitario degli intervenuti assume la Presidenza nella sua qualità di Presidente del C.I.P.N.E.S. - Gallura il **Dott. Settimo Nizzi**.

Il Presidente **Dott. Settimo Nizzi** in proseguo di seduta sottopone ai Consiglieri presenti la trattazione



dell'argomento iscritto all'ordine del giorno relativo alla Variante al Piano Regolatore Industriale di Coordinamento Territoriale del C.I.P.N.E.S. – Gallura rappresentando come la vicenda amministrativa in oggetto abbia costituito materia del contendere con la R.A.S. sino alla pronuncia della sentenza del Consiglio di Stato n. 3154 del 10.06.2013 che impone il riavvio della procedura di revisione pianificatoria già iniziata con delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n. 21 del 22.11.2010, avvalendosi della procedura semplificata ed accelerata di cui all'art. 2, comma 11 bis e 11 ter della L. 237/93, fatta salva l'integrità del perimetro territoriale delle aree industriali già delimitato in via pianificatoria così come disposto dall'art. 225 L.R. n. 21/2011.

A tal fine il Presidente chiede l'intervento, per l'illustrazione del progetto di Variante in oggetto, all'Ing. Antonio F. Catgiu in qualità di Dirigente del Settore Progettazione e Direzione dei Lavori del C.I.P.N.E.S. - Gallura che ne ha curato l'elaborazione e la predisposizione sulla base delle direttive ricevute con atto d'indirizzo di cui alla delibera dell'Assemblea Generale n. 8 del 16.04.2010.

L'Ing. Catgiu procede nel dettaglio all'illustrazione del progetto di adeguamento di carattere generale della pianificazione territoriale consortile, la cui vigenza è stata di recente riaffermata con l'art. 2, comma 27, della L.R. n. 3/2009 e dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011, evidenziando i contenuti e le finalità principali del progetto di Variante generale del P.R.T.C. riguardante il riesame dell'assetto insediativo globale dell'area industriale consortile di Olbia raggruppante una pluralità di previsioni modificative che di seguito vengono sinteticamente riportate:

- *Riqualificazione ed adeguamento del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna all'Agglomerato Industriale di Olbia previa acquisizione anche espropriativa degli immobili a tal fine occorrenti;*
- *Riqualificazione ed adeguamento del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna al Comparto speciale di riqualificazione urbana e di attività miste (zona SG*) "Tilibas" previa acquisizione anche espropriativa degli immobili a tal fine occorrenti;*
- *Riqualificazione ed adeguamento del sistema stradale interno dell'Agglomerato Industriale di Olbia previa eventuale acquisizione degli immobili a tal fine occorrenti;*
- *Reperimento delle occorrenti aree persistentemente inutilizzate da parte delle ditte intestatarie, benché edificabili per usi produttivi e destinate concretamente e necessariamente all'insediamento edilizio di carattere produttivo mediante assegnazione alle imprese ed investitori interessati ex art. 53, comma 7,*

AC

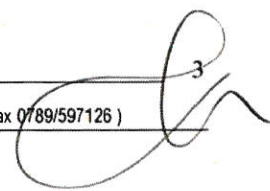


- del D.P.R. n. 218/1978 e dell'art. 63 della L. n. 448/1998 in correlazione alle attuali diverse ed inevase richieste di utilizzazione produttiva delle stesse aree, nonché alla necessità di disporre una offerta territoriale adeguata per orientare e localizzare nuovi investimenti produttivi nel comprensorio consortile;
- Riassetto e riordino delle zonizzazioni territoriali omogenee delle aree per gli insediamenti produttivi e delle aree destinate a servizi di interesse collettivo nell'agglomerato industriale di Olbia;
 - Aggiornamento e adeguamento dei parametri edilizi ed urbanistici e in generale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. nell'area industriale di Olbia a soddisfacimento della attuale e potenziale concreta nuova domanda localizzativa di insediamenti produttivi nel territorio di Olbia, il quale si connota all'attualità per una scarsa offerta localizzativa adeguata; tale revisione pianificatoria generale è quindi finalizzata a contrastare l'emergente ed acuto fenomeno della disoccupazione mediante l'attivazione e la valorizzazione di un ulteriore concentrazione insediativa di nuove imprese nel contesto produttivo territoriale locale in coerenza alle nuove politiche legislative in tema di distretti e reti d'impresa (art. 1 della L. n. 99/2009) e comunque nel rispetto degli standard di servizi e attrezzature di interesse generale adeguatamente individuati rispetto alla disciplina stabilita nel Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20.12.1983.

Concluso il proprio intervento l'Ing. Catgü si dichiara disponibile a fornire qualsiasi chiarimento eventualmente richiesto dai presenti.

Prende la parola il Presidente Nizzi che fornisce ulteriori ragioni in merito al contenuto della progettata Variante urbanistica consortile di carattere generale evidenziando l'importanza strategica, sotto il profilo della modernizzazione dell'assetto infrastrutturale dell'agglomerato industriale di Olbia, e della opportunità di adeguare i parametri urbanistici ed edificatori al fine di favorire e consentire, coerentemente all'evoluzione della normativa in tema di distretti e reti d'impresa (art. 36, comma 3, della L. n. 317/1991 e art. 1 della L. n. 99/2009), la ulteriore concentrazione nell'unica area industriale vasta attualmente pianificata ed esistente nel territorio di Olbia di nuove iniziative produttive anche nel settore dei servizi, ricettivo e commerciale mediante l'adeguamento della pianificazione territoriale del C.I.P.N.E.S. – Gallura preordinato finalizzato all'incentivazione e allo sviluppo economico produttivo del nord-est Sardegna.

Rileva infine che le plurime opzioni di merito contenute nella predisposta revisione di carattere generale della



pianificazione territoriale consortile a scopo di sviluppo industriale sono state essenzialmente condivise con il Comune di Olbia all'esito della intercorsa consultazione e collaborazione interistituzionale.

Il rappresentante del Comune di Olbia, Avv. Carlo Careddu, nell'esprimere l'assenso e la condivisione dell'Amministrazione Comunale in ordine al contenuto della predisposta variante generale della pianificazione territoriale consortile fa comunque presente l'esigenza di perseguire per il futuro la ricomposizione bonaria delle questioni relative agli oneri di urbanizzazione primaria e quelle relative agli espropri dei terreni industriali inutilizzati.

Il Presidente quindi, accertata la presenza dei seguenti componenti l'Assemblea:

Enti ed Organismi consorziati	Rappresentante	Pres.	Ass.
Provincia Olbia Tempio	Settimo Nizzi	x	
Comune di Olbia	Carlo Careddu	x	
Comune di Monti	Giovanni Maria Raspitzu	x	
Comune di Buddusò	Giovanni Antonio Satta	x	
Camera di Commercio di Sassari	Patrizia Bigi	x	



Invita a votare per alzata di mano sulla adozione del progetto di Variante generale al Piano Regolatore Territoriale Consortile gestito dal C.I.P.N.E.S. - Gallura in conformità agli elaborati progettuali e regolamentari predisposti dalla struttura del consorzio ed illustrati dal Dirigente del settore Progettazione e Direzione Lavori.

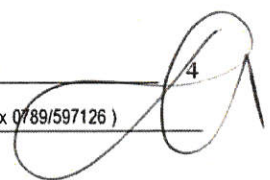
L'ASSEMBLEA GENERALE

All'unanimità dei componenti facenti parte dell'assemblea con espressione di voto palese per alzata di mano,



PREMESSO

- che a seguito di apposite intese con la Provincia di OLBIA-TEMPIO ed il Comune di OLBIA con delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 21 del 22.11.2010 è stata compiutamente definita la proposta di progettazione della Variante generale normativa, riassetto del sistema infrastrutturale e riordino funzionale delle zonizzazioni territoriali omogenee del Piano Regolatore Industriale dell'agglomerato industriale di Olbia gestito dal C.I.P.N.E.S. Gallura agli effetti dell'art. 51 D.P.R. 218/78;
- che conseguentemente al fine di acquisire l'eventuale parere di competenza dell'Amministrazione Regionale ai



sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. n. 341/1995 e art. 2, commi 11, 11bis e 11ter della L. n. 237/1993, la documentazione progettuale inerente alla predetta variante al Piano Regolatore Territoriale Industriale Consortile è stata debitamente trasmessa con nota in data 02/12/2011 prot. 4868/2011 all'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della R.A.S., e ciò anche in virtù della sopraggiunta disposizione legislativa regionale di interpretazione autentica di cui all'art. 22 L.R. n. 21/2011;

- che da parte della RAS è stata data pubblicità alla predetta variante pianificatoria mediante apposito avviso pubblicato sulla G.U.R.I., nonché sui principali quotidiani regionali e nazionali e quindi da ultimo sul B.U.R.A.S. in data 06/02/2012;

- che la variante urbanistica in argomento risultava tacitamente assentita per decorrenza dei termini ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, c. 11 ter L. 237/93, essendo inutilmente trascorsi 90 giorni dalla data dell'ultima ricezione della progettazione in parola (02/12/2011) senza che la ricevente RAS si sia espressa in merito alla proposta pianificatoria formulata e partecipata con la sopra richiamata nota del CIPNES del 02/12/2011 (vedi TAR Sardegna n. 423/2012 del 19/04/2012);

- che ciononostante la predetta variante pianificatoria è stata dichiarata "non approvabile" con Determinazione n. 1878 del 07/05/2012 del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS anche sulla base delle osservazioni formulate dal Comune di Olbia con delibera del C.C. n. 8 del 05/03/2012;

che avverso tale tardivo provvedimento sono stati proposti da parte del CIPNES e di diversi operatori economici interessati all'investimento produttivo specifici ricorsi dinanzi il TAR Sardegna ai fini dell'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, dello stesso;

- che il TAR Sardegna con sentenza n. 764/2012 del 01.08.2012, definitivamente pronunciando sui ricorsi proposti, ha annullato la sopra richiamata Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS dichiarando l'operatività dello strumento urbanistico consortile predisposto con Delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n. 21/2010;

- che a seguito di appello proposto dalla Regione Sardegna, il Consiglio di Stato con ordinanza n. 00118/2013 ha accolto l'istanza cautelare (ricorso n. 8713/2012) e, per l'effetto, nel fissare per la data del 14/05/2013 la discussione in merito alla definitiva risoluzione della controversia ha sospeso l'efficacia della sentenza del TAR Sardegna n. 00764/2012;

Handwritten signature or initials.



Handwritten signature with the number 5 written above it.

- che il Consiglio di Stato con sentenza n. 03154/2013 del 14/05/2013, definitivamente pronunciando in merito al ricorso dalla RAS, ha annullato, a ragione della riscontrata inammissibile modificazione del perimetro territoriale dell'area industriale di Olbia oggetto della pianificazione consortile, la sopra richiamata sentenza del TAR Sardegna n. 764/2012 stabilendo in definitiva la necessità di riavviare la procedura amministrativa di formazione della variante generale di adeguamento e aggiornamento del P.R.T.C.;

DATO ATTO

- Che presso la sede del Comune di Olbia e la sede del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura si sono tenuti appositi incontri delle rappresentanze amministrative del Comune e del Consorzio finalizzati ad una definitiva revisione generale concordata della pianificazione territoriale consortile di che trattasi onde stabilizzare la disciplina territoriale consortile di sviluppo industriale, ovvero prevenire l'evoluzione contenziosa della vicenda amministrativa pianificatoria in questione, in tal modo unitariamente salvaguardando l'interesse generale connesso al rafforzamento e alla valorizzazione del sistema economico produttivo occupazionale e alla incentivazione della nascita di nuove iniziative produttive;

- che parimenti preventive consultazioni concertative in merito alla revisione generale della pianificazione territoriale in oggetto sono intercorse con l'Assessorato Regionale dell'Urbanistica e il Servizio Paesaggistico Regionale;

- che nel perseguimento della auspicata condivisione in merito alla pianificazione territoriale consortile di che trattasi il Comune di OLBIA e il CIPNES, anche al precipuo scopo di rideterminare una normativa territoriale di maggior tutela e valorizzazione paesaggistica dei residui ambiti insediativi della zona industriale consortile di Olbia tuttora non significativamente edificati e particolarmente sensibili sotto il profilo ambientale, sono addivenuti ad un accordo interistituzionale in merito alle linee di indirizzo di seguito specificate, alla base della convenuta parziale riconsiderazione dei contenuti della precedente variante della pianificazione consortile di cui alla delibera dell'Assemblea Generale CIPNES n. 21/2010, la cui efficacia è stata definitivamente annullata dalla sentenza del Consiglio di Stato sopra richiamata;

VISTI

Gli art. 51 e seguenti del D.P.R. n.218/78, l'art. 2 della L. n. 237/93, l'art. 11 della L. n. 341/95, l'art. 38 del D.P.R. n. 348/79, il DD.AA.LL. Finanze e Urbanistica della R.A.S. n. 2266/u del 1983 e l'art. 22 della L.R. n. 21/2011.



VISTO

L'art. 17, lettera l) del vigente Statuto Consortile;

RICHIAMATA

La vigente disciplina generale del Piano Territoriale delle aree industriali del C.I.P.N.E.S. - Gallura accolta da ultimo dalla Regione Sardegna con Determinazione dirigenziale dell'Assessorato dell'Urbanistica n. 600/PT del 04.11.2004;

EVIDENZIATO

che l'operatività del combinato disposto dell'art. 2, comma 27, della L.R. n. 3/2009 e dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011 ha riaffermato la vigenza dell'istituto pianificatorio dei Piani Regolatori Territoriali Consortili delle aree industriali ex art. 51, 52 e 53 del D.P.R. n. 218/1978.

DATO ATTO

- della adeguata istruttoria e delle congrue e specifiche motivazioni ovvero dei criteri generali di ordine tecnico - discrezionale riportate nella relazione illustrativa e negli atti progettuali costitutivi dell'aggiornamento generale e adeguamento complessivo della pianificazione territoriale consortile del C.I.P.N.E.S. - Gallura in oggetto predisposta dalla struttura tecnica del CIPNES operante ai sensi degli artt. 51, 52 e 53 del D.P.R. n. 218/1978 e dell'art. 22 L.R. n. 21/2011;

- delle direttive di pianificazione territoriale, nonché delle prescrizioni immediatamente e direttamente conformative del regime dei suoli contenute nella vigente disciplina d'uso territoriale del comprensorio industriale consortile di Olbia contestualmente sottoposto anche alle peculiari e necessarie destinazioni pianificatorie vincolistiche di tipo espropriativo tipiche del Piano Regolatore territoriale consortile del C.I.P.N.E.S. - Gallura agli effetti dell'art. 52 e dell'art. 53, c. 1-7, del D.P.R. n. 218/1978 come specificatamente esplicitato e regolamentato nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 3), tenuto conto delle osservazioni ex artt. 9 e 11 D.P.R. 327/01 opportunamente formulate in sede di istruttoria procedimentale di formazione della variante generale pianificatoria in oggetto dalle ditte catastali interessate, e motivatamente definite con delibera dell'assemblea generale n. 21 del 22.11.2010 il cui conseguente dispositivo deve intendersi sotto tale specifico profilo pienamente confermato e reiterato con la presente deliberazione.

DELIBERA

- Di approvare il predisposto progetto di Variante di carattere generale, riguardante la normativa d'uso territoriale nonché modifica del complessivo riassetto del sistema infrastrutturale e riordino funzionale delle zonizzazioni territoriali omogenee, inerente al vigente Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) dell'agglomerato industriale di Olbia gestito dal C.I.P.N.E.S. - Gallura operante agli effetti degli artt. 51, 52 e 53 commi 1 e 7 del D.P.R. 218/78 nonché dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011; detta pianificazione territoriale consortile siccome propositivamente revisionata implica altresì il perdurare nei termini ex lege stabiliti e agli effetti prorogati in virtù del combinato disposto dell'art. 52 DPR n. 218/78 e dell'art. 13, commi 5 e 7 DPR



327/2001, dei vincoli di destinazione di carattere espropriativo reiterati ivi contenuti, per le finalità di cui all'art. 53, commi 1 e 7, del DPR n. 218/78, sulle aree e sugli immobili a tal fine inutilizzati ricompresi nel piano di zona industriale consortile recepito da ultimo con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n. 600/PT 04.11.2004; la predisposta e deliberata variante generale della pianificazione di zona industriale consortile è costituita dai seguenti elaborati progettuali, cartografici e regolamentari redatti dai competenti uffici del C.I.P.N.E.S. - Gallura e debitamente visti dalla Direzione Generale e dal Progettista incaricato Ing. Antonio F. Catgiu Dirigente del Settore Progettazione e Direzione Lavori; detti elaborati progettuali sono depositati presso il medesimo Ufficio Progettazione e Direzione dei Lavori del C.I.P.N.E.S. - Gallura e devono intendersi parti integranti ed essenziali della presente deliberazione:

ALLEGATI:

- A) Relazione Illustrativa delle plurime previsioni modificative del P.R.C.T.
- B) Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATI GRAFICI E PROGETTUALI

- | | | |
|---|---------------|---|
| 1.0) Corografia | Sc. 1: 25.000 | |
| 2.0) Inquadramento territoriale | Sc. 1: 10.000 | |
| 3.0) Planimetria generale delle zonizzazioni territoriali omogenee | Sc. 1: 4.000 | |
| 4.1) Tavola comparativa P.R.C.T. Vigente – Variante
<i>Infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo</i> | Sc. 1: 4.000 | K |
| 4.2) Tavola comparativa P.R.C.T. Vigente – Variante
<i>Sfruttamento per insediamento di attività produttive</i> | Sc. 1: 4.000 | |
| 5.1) Planimetria ricognitiva degli immobili gravati ex lege da vincolo di destinazione
infrastrutturale di natura espropriativa
<i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1,
D.P.R. n. 218/78)</i> | Sc. 1: 4.000 | |
| 5.2) Planimetria Catastale ricognitiva e non esaustiva degli immobili e delle aree
edificatorie inutilizzate ai fini produttivi ed espropriabili ai sensi dell'art. 53,
comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98. | | |
| 6.1) Elenco ditte catastali intestatarie di immobili espropriabili
<i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1,</i> | | |



D.P.R. n. 218/78)

- 6.2) Piano finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni
Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo nonché dei terreni edificatori e dei fabbricati inutilizzati a scopo produttivo.

- di avviare, a cura del Progettista e Responsabile del Procedimento, apposita interlocuzione con la competente Provincia al fine di verificare la eventuale assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lvo n. 152/2006 della predisposta revisione generale del P.R.T.C.;
- di prendere atto correlativamente dell'accordo amministrativo perseguito con il comune di Olbia ovvero dell'intervenuta informale intesa in ordine al contenuto della (in via generale) revisionata disciplina territoriale consortile progettualmente e propositivamente disposta con la presente deliberazione; conseguentemente stante la convenuta necessità ed opportunità urbanistica si dispone il promovimento di apposito, nuovo, diverso procedimento urbanistico ai sensi dell'art. 1, c.1, lett.a) L.R. n. 10/2008 finalizzato allo stralcio dalla pianificazione territoriale industriale consortile di Olbia della zona di valenza urbana c.d. Tilibbas già delimitata a tal fine con la variante proposta con deliberazione Assembleare n. 21 del 2010 rigettata dalla Regione, della quale si è statuita la inoperatività con sentenza del Consiglio di Stato n. 3154 del 2013, ed ulteriormente specificata con deliberazione assembleare n. 1/2013 ;
- di provvedere all'esito della procedura di verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 12 del D.lgs. 152/2006 ai connessi e successivi eventuali adempimenti procedurali, ivi compresa la definitiva concertazione pianificatoria con il servizio paesaggistico regionale e la soprintendenza per la tutela dei beni archeologici, nonché l'acquisizione di specifico studio di analisi territoriale e verifica della compatibilità idraulica e idrogeologica della pianificazione di che trattasi, per la conclusiva formazione della revisione pianificatoria generale in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 11 bis e 11 ter, della L. 237/93 e dell'art. 22 L.R. n. 21/2011.

Il Direttore Generale
(Aldo Carta)



Il Presidente
(Settimo Nizzi)

