



COMUNE DI DORGALI

Provincia di Nuoro

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28 del 21/10/2024

OGGETTO: Adozione variante non sostanziale all'articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente.

L'anno duemilaventiquattro, addì ventuno, del mese di Ottobre alle ore 17:00, si è riunita presso la relativa sede, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Il Presidente RUIU FRANCESCO.

All'appello nominale risulta:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
RUIU FRANCESCO	Si	SPANU EMANUELUCCIA	Si
TESTONE ANGELA	Si	PATTERI ROSA	Si
MELE SONIA	Si	BOEDDU GIOVANNI	Si
BACCHITTA MARCELLA	Si	FANCELLO ELENA	Si
RUIU GIANMARIA	Si	PATTERI GIOVANNI	Si
FANCELLO ANTONIETTA	Si	MURA MARCO	Si
CAROTTI BERNARDINO LUIGI	Si	COSSU MARIA LUCIA	Si
CANU MARTINO DAVIDE	Si	SOTGIA GABRIELE	Si
LOI SILVIA	Si		

Presenti n° 17 Assenti n° 0

Partecipa Il Segretario ZANZARELLA VINCENZO, che provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza Il Presidente RUIU FRANCESCO, che, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

Il Presidente del Consiglio Comunale, accogliendo la richiesta ricevuta dalla Vicesindaca Antonietta Fancello, chiede l'anticipazione dei punti 3 e 5 posti all'Ordine del Giorno come inseriti negli avvisi - rispettivamente aggiuntivo e principale - di convocazione del Consiglio comunale, da discutere quindi come punti n. 1) e n. 2).

La richiesta è posta ai voti e riceve l'approvazione favorevole all'unanimità dei presenti.

La vice sindaca presenta al Consiglio Comunale la proposta di adozione di una variante non sostanziale all'articolo 12 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente (All. A).

Il Presidente del Consiglio dichiara aperta la discussione sul primo punto all'ordine del giorno. Chiede di intervenire la consigliera Elena Fancello, che fa presente come, secondo lei, lo strumento idoneo sarebbe il PUC per fare una variazione di questo tipo, non riuscendo a capire quale sarebbe la pubblica utilità per il cittadino dorgalese. La Vice sindaca risponde che approvare il PUC non è una cosa facile, cioè non si fa dall'oggi al domani e l'ordinamento giuridico ha previsto proprio le varianti laddove ci fosse la necessità di modificare qualcosa, conseguentemente l'Amministrazione ha ritenuto che fosse il caso di dare una prescrizione generale per quanto riguarda le zone D, aggiungendo alla destinazione artigianale anche la destinazione commerciale per le ragioni che sono state esposte precedentemente. E' una variante di pubblica utilità perché riguarda tutte le zone D interne ed esterne. La consigliera Fancello chiede quante richieste ci sono state dal 2004 ad oggi di autorizzazioni per medie strutture commerciali. La Vice sindaca precisa che non si sta parlando di autorizzazioni di medie strutture di vendita, ma di modifica di destinazione d'uso. Si è partiti con una modifica di destinazione d'uso nel 2004, a cui ne sono succedute altre e quindi la destinazione artigianale è stata cambiata in commerciale, fra l'altro nel primo caso anche per media superficie di vendita non alimentare.

Chiede di intervenire l'assessore Ruiu, che precisa come la necessità di adottare una variante di questo tipo è la stessa necessità che ha portato il Consiglio a lavorare all'unanimità per la modifica del regolamento della zona PIP di Iriai. Come già detto dalla Vice sindaca, questa è una variante che va a rafforzare il regolamento che noi abbiamo approvato tutti insieme e quindi, a chi chiede quale sarà poi l'utilità di essa, si risponde che l'utilità sarà quella proprio di stimolare nuovi insediamenti, di dare sviluppo a quelle zone per troppo tempo rimaste immobilizzate dalla burocrazia, che limitava l'utilizzo di queste aree solamente all'uso artigianale. Un'ulteriore considerazione è che, visto che si sta parlando della zona D e il Consiglio ha approvato un regolamento che riguarda la zona D di Iriai, questa variante invece andrà ad interessare tutte le zone D che sono presenti a Dorgali. Per es. nella zona D all'ingresso di Dorgali esistono già varie attività commerciali e quindi fondamentalmente non si sta andando a rivoluzionare nulla, anzi il susseguirsi delle attività in questa zona negli anni ha interessato più un utilizzo commerciale che non artigianale. Quindi non crede che, approvando una variante di questo tipo si stia facendo un torto alla comunità, ma anzi chiunque vorrà investire in quella zona potrà farlo tranquillamente e inoltre l'Amministrazione si attende che magari sempre più persone scelgano di investire, sia ad Iriai sia nella zona di Osolai.

Chiede di intervenire il consigliere Mura per fare la dichiarazione di voto e spiegare il motivo per il quale voterà a favore di questo provvedimento. Voterà a favore perché, secondo lui, questo provvedimento rappresenta anche la conclusione di un percorso che è stato intrapreso di comune accordo, come ha detto l'assessore Ruiu, a giugno con un regolamento sulla zona di Iriai dove si è deciso di dare la possibilità di creare un maggiore sviluppo in una zona che fino a oggi invece ha sofferto limitazioni. Dorgali è un paese che comunque ha una spinta propulsiva importante per quanto riguarda il commercio, quindi secondo il consigliere Mura non bisogna assolutamente parlare di provvedimenti ad personam ed egli esprimerà il suo voto non perché deve pensare a situazioni particolari che tutti conosciamo, ma in coscienza perché reputa doveroso dare la possibilità anche alle attività che sono oggi esistenti e che si stanno comunque sviluppando in quella zona D con investimenti importanti per poter svolgere, oltre che un'attività artigianale, anche

un'attività commerciale e che non si debbano porre dei limiti su questa scelta. Il gruppo cui appartiene ha deciso di permettere a ciascun membro di votare in maniera autonoma, per cui esprimendo il suo voto a favore del provvedimento in esame ciò non vorrà significare che sussiste alcuna frattura, alcuna spaccatura, qualsiasi sia la scelta degli altri colleghi. Dichiaro appunto di essere favorevole a questo provvedimento e quindi il suo voto sarà favorevole.

Interviene per dichiarazione di voto il consigliere Sotgia. Egli ritiene importante questo provvedimento che riguarda la variante non sostanziale per le zone D per favorire lo sviluppo economico del nostro territorio, perché la possibilità di inserire attività commerciali in un contesto dove fino a oggi potevano essere svolte solamente quelle artigianali potrebbe davvero dare una nuova dimensione allo sviluppo della nostra comunità, quindi questo cambiamento risponde non alle necessità di imprese in particolare, ma al bisogno che ha Dorgali di avere una nuova ottica nello sviluppo commerciale. Per queste ragioni, anch'egli dichiara che voterà a favore.

Chiede di intervenire il consigliere Patteri, che afferma che, come ha detto bene nel suo intervento l'assessora all'Urbanistica Fancello, per quanto riguarda la delibera del 2004 essa è stata votata all'unanimità, anche col suo voto favorevole perché c'era una legge regionale che dava appunto l'ok per poter fare quella variante. Ugualmente il sottoscritto ha condiviso il regolamento del Pip di Iriai e avrebbe votato oggi a favore, senonché per la zona di Osolai c'è stata una sentenza del TAR che ha dato contro al Comune, per cui secondo lui sarebbe stato meglio aspettare la sentenza del Consiglio di Stato per non avere contro la Corte dei Conti. Pur non avendo niente in contrario, per queste motivazioni il suo voto sarà contrario.

Interviene infine la sindaca Angela Testone, per puntualizzare su quanto detto dalla consigliera Fancello: non è che non si può intervenire sul PUC ma perché sul PUC che l'Amministrazione ha ereditato, si era pensato di poter fare un lavoro rapido, di consegnare in breve tempo alla società le modifiche necessarie. ma ci si è resi conto che sono necessarie diverse modifiche. Dunque il PUC non è immediatamente disponibile. Perché dunque l'urgenza di questa proposta, pur senza richieste particolari? Perché abbiamo individuato nelle zone D la necessità di dare risposte ai dorgalesi, cioè di ammodernare un settore e intrecciarlo strettamente col settore artigianale. Quindi la risposta che dà questa maggioranza è una risposta ai bisogni che si colgono, così come li abbiamo colti per Iriai, allo stesso modo li cogliamo per altri aspetti. La delibera che è stata citata è basata su una legge regionale che è tuttora vigente, ma evidentemente nelle norme attuative c'era un'ambiguità tale che ha dato adito anche a contenziosi. Onde evitare futuri contenziosi, dando risposte peraltro a tutti i cittadini, la sindaca ritiene che sia il dovere di una maggioranza e di un Consiglio Comunale rispondere positivamente a queste esigenze, perché se c'è una ambiguità, un'interpretazione irrisolta e viste le richieste continue di interventi per esempio nella zona di Osolai, si propone all'approvazione una modifica che si pensa sia utile alla cittadinanza e all'ammodernamento del settore.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE con Deliberazione della Giunta Comunale n.74 del 23.07.2024 la Giunta comunale ha dato indirizzi agli Uffici competenti affinché elaborino, verificandone i presupposti anche di natura tecnica eventualmente attraverso apposita variante agli strumenti urbanistici vigenti, una proposta al fine di normare la presenza di medie strutture di vendita (MSV) nel territorio comunale per le considerazioni e motivazioni appresso indicate:

- l'imprenditoria locale ha tentato di espandersi, negli ultimi anni, per rispondere ai notevoli cambiamenti dovuti alle mutate esigenze sia dell'utenza residente che dell'utenza turistica;
- tale crescita ed evoluzione incontra il favore dell'Amministrazione, in quanto rispondente ad un interesse pubblico generale di crescita e sviluppo della comunità, non solo da punto di vista economico;

- gli strumenti urbanistici attualmente in vigore risentono di una concezione economico produttiva che oramai è obsoleta e non più adeguata alle esigenze moderne di creazione del reddito in risposta alla domanda;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2024 di approvazione di un nuovo Regolamento per la concessione di aree nel P.I.P. di Iriai è stato un primo passo nell'adeguamento della normativa locale alle esigenze moderne;
- il costante sviluppo del turismo, con allungamento della stagione anche ai mesi di spalla, comporta la presenza di un bacino di utenza molto maggiore della sola popolazione residente, con conseguente necessità di idonee strutture commerciali;
- le principali strutture di vendita di media dimensione sono situate prevalentemente nelle zone omogenee B e C ed all'interno di un tessuto urbano compatto che non consente ulteriori espansioni;
- le stesse spesso non presentano idonei spazi per la movimentazione delle merci causando intralci al traffico e ponendo difficoltà nella gestione della sicurezza stradale;
- pertanto è necessario trovare un'alternativa alla carenza di adeguate aree per le strutture di vendita, ed in particolare delle medie strutture di vendita, nelle zone omogenee B e C di Piano Regolatore Generale, che oggi sono quasi integralmente edificate;
- l'interpretazione delle disposizioni del presente Piano Regolatore Generale ha dato luogo ad incertezze in ordine all'ammissibilità di medie strutture di vendita nelle zone omogenee diverse dalle zone B e C, anche dando luogo a contenziosi;

VISTO l'art.3 (Zone Territoriali Omogenee) del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U c.d. "Decreto Floris" che definisce:

- ZONE D - Industriali, artigianali e commerciali.
Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
- ZONE F - Turistiche.
Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

RILEVATO che a seguito delle mutate esigenze economico-sociali evidenziate nella citata deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale, si rende necessaria l'approvazione di una variante alle NTA del vigente PRG che consenta di normare con maggiore precisione le destinazioni d'uso previste nelle zone omogenee D e F;

VISTI gli articoli 12 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG vigente nei quali non viene espressamente indicata la possibilità di insediare anche attività esclusivamente commerciali nelle zone urbanistiche D ed F;

PRESO ATTO tuttavia che, in Piani attuativi vigenti nelle zone omogenee F, sono già indicate eventuali aree destinate all'attività commerciale, pertanto non si ritiene necessario apportare ulteriori modifiche allo strumento urbanistico generale in relazione a tali zone omogenee;

RITENUTO pertanto opportuno sostituire l'articolo 12 delle NTA del PRG come segue:

ART. 12 – ZONA "D" Artigianale e Commerciale

ZONE "D" – Prescrizioni di carattere generale

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti artigianali e/o commerciali, di conservazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti.

Per i piani di lottizzazione convenzionata, di utilizzazione e per i P.I.P. già approvati e convenzionati, o comunque adottati, è valida la normativa prevista dai singoli strumenti di attuazione con le integrazioni e/o modifiche in conformità al presente articolo.

Rimane l'obbligo della piantumazione, della cessione del 10% dell'area, il rispetto di cui al D.M. 1/4/1968 n. 1404 sulla salvaguardia dei nastri stradali, quando possibili.

Parametri urbanistici

Indici e rapporti dell'edificazione:

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;

Altezza massima: ml 12,00;

Distanza dai confini: ml 10,00;

Comparto minimo: Ha 02.00.00;

Residenza: 10% del volume;

Lotto minimo: mq 1.000;

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della l. 6 agosto 1967 n. 765 sono definiti come appresso:

1) Nei nuovi insediamenti di carattere artigianale, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

ZONE "D" - Esterne all'abitato

Per le zone "D" esterne all'abitato, per accogliere iniziative rumorose, dannose o comunque in contrasto con la residenza e i servizi, valgono le prescrizioni di carattere generale delle zone D sopra riportate, l'indice di edificabilità è ridotto compatibilmente all'attività che s'intende insediare.

Sono incluse le seguenti zone "D", esterne all'abitato per la localizzazione di attività nocive, rumorali o eccessivamente ingombranti:

- Iriai Ha 02.50.00 (deposito materiale edile)*
- Meledei Ha 01.50.00 (blocchiera)*
- Motorra Ha 01.50.00 (sfasciacarrozze)*
- Iloghe Ha 00.50.00 (deposito combustibile)*
- Oddurue Ha 00.50.00 (trasformazione prodotti agricoli)*
- Sos Tusorzos Ha 00.10.00 (primo soccorso stradale)*

Zone destinate a singoli interventi per singoli proprietari richiedenti e con il vincolo di destinazione d'uso alle attività per cui vengono richieste.

Tali zone saranno comunque assoggettate alle norme generali, agli indici e ai rapporti di edificazione già previsti delle zone "D".

ZONA "D – PIP Iriai" - Esterna all'abitato – Artigianale e commerciale

Restano invariati gli indici e parametri urbanistici previsti nel Piano attuativo approvato, con l'integrazione delle destinazioni d'uso previste nelle Prescrizioni di carattere generale delle zone D sopra riportate."

VISTO l'art. 20 della legge regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che in relazione al sopra citato art. 20 della lr 45/1989 la variante in questione:

- 1) non ricade nelle fattispecie del comma 23 in quanto:*
 - a. non interessa l'intero territorio e non modifica l'impianto complessivo del piano;*
 - b. non incrementa la previsione insediativa;*
 - c. non modifica la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;*
 - d. non adegua o conforma il piano al PPR o modifica le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici;*
- 2) non ricade nelle fattispecie di cui al comma 25;*

- 3) non ricadendo nelle fattispecie di cui ai commi 23 e 25 costituisce pertanto variante non sostanziale al PRG ai sensi del comma 26;

VISTO inoltre l'allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 5/48 del 29.01.2019 ed in particolare il paragrafo 3.3;

DATO ATTO che la sostituzione dell'art.12 delle NTA non modifica la destinazione delle zone omogenee D ma ne precisa meglio le destinazioni d'uso compatibili con la normativa sovraordinata; RICONTRATO che la presente variante ha ad oggetto modifiche delle norme tecniche di attuazione che non comportano un incremento al dimensionamento complessivo del piano e non riducono le dotazioni territoriali essenziali, ed è pertanto ammissibile ai sensi art. 20 bis, comma 2, lettera i) della lr. n. 45/1989 anche in assenza dell'adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR;

DATO ATTO inoltre che l'approvazione delle varianti non sostanziali segue l'iter stabilito dall'art. 20, commi da 28 a 33 della lr. N. 45/1989;

RAVVISATA, ai sensi dell'art. 20, comma 28 e art. 21 della L.R. n. 45/1989, la competenza del Consiglio Comunale ad adottare e/o approvare quanto sopra indicato;

RITENUTO pertanto opportuno:

- 1) Adottare la variante alle NTA del vigente PRG sopra illustrata;
- 2) Dare atto che la variante al vigente PRG consiste nella modifica ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione come sopra indicato;

VISTO il parere espresso dal responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgvo 18.08.2000, N. 267;

VISTO il D. Lgvo N. 267 del 18.08.2000 e successive modifiche e integrazioni;

Entra alle 17,26 la consigliera Maria Lucia Cossu.

ESAUTITA la discussione sul presente punto all'ordine del giorno, il Presidente chiede ai signori consiglieri di votare.

Con 14 voti favorevoli, 3 contrari (Fancello Elena, Patteri Giovanni, Cossu Maria Lucia) e zero astenuti.

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa di:

- 1) Adottare la variante alle NTA del vigente PRG illustrata in premessa;
- 2) Dare atto che la variante al vigente PRG consiste nella modifica ai sensi dell'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Di dare atto infine che l'approvazione della presente variante non sostanziale al PRG segue l'iter stabilito dall'art. 20, commi da 28 a 33 della L.R. n. 45/1989;
- 4) Di demandare agli uffici competenti per l'adozione di tutti gli atti successivi e conseguenti;
- 5) Di dare atto che sono stati espressi i pareri richiesti ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000;

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile di Servizio, ai sensi dell'art. 147/bis del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla proposta n.ro 565 del 17/10/2024, esprime parere POSITIVO.

Parere firmato digitalmente da Il Responsabile di Servizio DOTT. FRONTEDDU GIANMICHELE in data 17/10/2024.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente

Il Segretario

RUIU FRANCESCO

ZANZARELLA VINCENZO