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

ACCORDO PRELIMINARE ALL'ATTUAZIONE DEL PROGETTO ORIZZONTE FARI

Comune di Sant'Antioco (Sud Sardegna)

Intervento di valorizzazione del patrimonio marittimo costiero della Sardegna.

Ex Stazione segnali di Capo Sperone

Verbale tavolo tecnico 02 del 30 Novembre 2018.

L'anno 2018 il giorno 30 del mese di Novembre alle ore 10:30 presso la sala riunioni della DG Enti locali in Viale Trieste 186 a Cagliari, si è riunito il tavolo tecnico convocato dalla Direzione Generale degli Enti Locali con nota n. 51805/DG del 23.11.2018, relativo alla procedura d'intesa di cui all'articolo 11 delle NTA del PPR.

Il tavolo tecnico è presieduto dal Direttore del Servizio Pianificazione, Ing. Alessandro Pusceddu, vista la delega prot. 45027/DG del 27.11.2018 del Direttore generale della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale, Ing. Antonio Sanna.

Di seguito il riepilogo dei partecipanti:

Regione Sardegna - Ass.to EE. LL. – Dg Urb Servizio Pianificazione	Alessandro Pusceddu.
Regione Sardegna - Ass.to EE. LL. – Dg Urb – Servizio Tutela del Paesaggio SS-OT	Mauro Carboni
Regione Sardegna - Ass.to EE. LL. – Dg Urb – Servizio Tutela del Paesaggio CA-CI	Claudia Giattino
Regione Sardegna - Ass.to EE. LL. – DG EE.LL.	Antonella Giglio Raffaele Boi
Agenzia del Demanio	Paolo Scintu Michela Manca
Provincia Sud Sardegna	Tolu Ignazio
Comune di Sant'Antioco	Sindaco: Ignazio Locci Giovanna Manunza (Resp. UT)
Ministero beni e attività culturali e turismo	Assente
Regione Sardegna - Ass.to Difesa Ambiente	Assente

L'Ing. Alessandro Pusceddu dichiara aperta la seduta e ricorda che:

- con Deliberazione n. 30/36 del 20.6.2017 avente ad oggetto: "*Progetto Orizzonte-Fari. Intervento di valorizzazione del patrimonio marittimo costiero della Sardegna*" la Giunta Regionale ha approvato un programma integrato di valorizzazione di alcuni fari o stazioni semaforiche, individuati nella stessa delibera, da attuare sulla base di progetti proposti da soggetti privati. I programmi di valorizzazione potranno spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra - alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe ecc. Oltre all'offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all'arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all'escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero.
- In ragione degli obiettivi perseguiti, il programma è stato riconosciuto di preminente interesse generale e rilevanza regionale.
- Per l'attuazione del programma strategico sopra descritto, la Regione intende procedere, sulla base di un accordo di collaborazione con l'Agenzia del Demanio stipulato in data 27.09.2017, alla pubblicazione di un bando atto a individuare i soggetti attuatori degli interventi di valorizzazione del patrimonio costiero, inclusivo sia dei fari che delle stazioni semaforiche di proprietà regionale, che dovranno presentare proposte progettuali nell'ambito di quanto riportato nell'allegato documento "*Information memorandum*" e a cui saranno affidati i beni in concessione di valorizzazione o alternativamente in concessione di locazione.
- Il Piano Paesaggistico regionale, all'articolo 54 delle norme tecniche di attuazione, nel riconoscere alla rete infrastrutturale storica la natura di bene identitario, ricomprende i fari, che, secondo quanto previsto dal successivo articolo 56, devono essere oggetto di interventi di valorizzazione e riuso nel contesto dei circuiti di fruizione del paesaggio;
- La disciplina della fascia costiera di cui all'articolo 20 delle norme tecniche di attuazione del PPR consente gli interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;
- Nella fase di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR, nelle zone urbanistiche omogenee diverse da A, B e C, trova applicazione l'articolo 15, comma 5, delle norme tecniche di attuazione, che consente, previa intesa tra Comune, Provincia e Regione, la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione di strutture per l'esercizio di attività ricettive e per servizi generali;
- L'intesa si configura quale strumento attuativo del PPR, volto a favorire la realizzazione di interventi conformi alle sue prescrizioni, anche prima dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR, avviando i diversi procedimenti autorizzativi necessari sulla base di un comune accordo tra Regione, Provincia e Comune;
- Laddove il PUC non sia ancora adeguato al PPR, eventuali modifiche alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali possono comunque essere apportate attraverso varianti, precedute dalle suddette intese;
- L'articolo 20, comma 9-bis, della legge regionale n. 45 del 1989 consente, nelle more dell'adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale, l'adozione di varianti qualificabili come atti finalizzati all'attuazione del Piano paesaggistico regionale e previsti dalle disposizioni in esso contenute, in particolare delle intese soprarichiamate;
- Il tavolo si prefigge, quindi, l'obiettivo di acquisire tutte le informazioni necessarie per dare attuazione all'intervento in oggetto, ossia verificare la coerenza dell'intervento con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale, l'eventuale necessità di varianti allo strumento urbanistico comunale e,

verificata l'ammissibilità dell'intervento proposto, orientare lo stesso verso obiettivi di qualità paesaggistica, basati sul riconoscimento delle valenze storico ambientali e percettive dei luoghi; All'esito del tavolo si procederà alla stipula di un'apposita intesa tra le parti che, dando atto dell'esame condotto, si impegneranno ad assumere coerentemente tutti gli atti autorizzativi o pareri necessari alla esecutività degli interventi proposti dai soggetti aggiudicatari.

L'intervento in oggetto consiste nella riqualificazione e valorizzazione della **Ex Stazione segnali di Capo Sperone, nel Comune di Sant'Antioco.** In particolare, si intende procedere al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione di cui all'art. 29 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti.

Per tale scopo è stato predisposto un "*Information memorandum*", contenente l'individuazione dell'immobile, la descrizione dell'intervento e le prescrizioni/indicazioni da seguire nella progettazione dello stesso.

Il compendio rientra all'interno dei una ZPS; pertanto, la progettazione dovrà essere sottoposta ai procedimenti di valutazione ambientale di competenza dell'Assessorato Difesa dell'Ambiente.

Inoltre, dal punto di vista catastale è in corso di definizione la riperimetrazione del compendio in cui è inserito il fabbricato.

Nel corso della prima seduta del tavolo, svoltasi il 24 maggio 2018, si era pervenuti alle seguenti conclusioni:

a) il Comune aveva dichiarato che era in fase di adozione del PUC adeguato al PPR. L'attuale zonizzazione della stazione (H1) non consentiva il cambio di destinazione d'uso. Pertanto, sarebbe stata opportuna una variante allo strumento urbanistico. Si era impegnato a verificare la fattibilità della variante richiesta e completare le parti dell'Information memorandum di propria competenza.

A tale proposito il Servizio pianificazione della Regione riferisce che, a seguito dei contatti intercorsi con il Comune, è stata già definita una bozza di variante, da integrare con i seguenti punti:

- Finalità;
- Destinazioni d'uso ammissibili, eliminando i riferimenti a quelle di tipo residenziale (B&B) o a quelle incompatibili con la zona urbanistica (es. agriturismo);
- Interventi edilizi ammissibili (vedasi prescrizioni dell'information memorandum);
- Modalità attuative;
- Recepimento della disciplina paesaggistica (Beni paesaggistici interessati e bene identitario artt-54 e 55 delle NTA del PPR);

Essendo presente il rappresentante della Provincia, l'Ing. Pusceddu chiede se la variante urbanistica debba essere assoggettata a VAS, premettendo che negli altri casi nel nord-Sardegna la Provincia ha chiesto di presentare la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS. Il Dott. Tolu dichiara la disponibilità della Provincia ad affrontare celermente la problematica e chiede però che venga trasmesso ufficialmente l'information memorandum con la richiesta di verifica di assoggettabilità. La Regione prende l'impegno di contattare il funzionario incaricato per concordare il contenuto della richiesta.

In merito al frazionamento e all'accatastamento l'Agenzia riferisce che le procedure sono state completate con esito positivo e i beni sono, adesso, identificati.

Nulla osta, pertanto, a predisporre la variante sui mappali individuati nel Catasto terreni.

Stante la necessità di pubblicare il bando entro l'anno e preso atto che i tempi di predisposizione e approvazione della variante non appaiono compatibili con tale scadenza, le parti, volendo fornire le più ampie garanzie possibili ai partecipanti, si impegnano come segue:

1. La Regione si impegna a pubblicare entro l'anno il bando per individuare il soggetto attuatore dei suddetti interventi, il cui progetto dovrà essere elaborato in coerenza con le prescrizioni/indicazioni riportate nell'information memorandum e a individuare, a seguito dell'espletamento del bando, l'aggiudicatario e il progetto da attuare.
2. il Comune si impegna a completare, entro l'anno, la predisposizione della variante urbanistica necessaria per l'attuazione dell'intervento e a presentarla al Consiglio Comunale per l'adozione.

Individuato l'aggiudicatario e il progetto da attuare:

3. le parti si impegnano, laddove si rendesse ancora necessario, a perfezionare l'intesa ai sensi dell'articolo 15 comma 5 delle NTA del PPR sulla base del progetto individuato, e a recepirla nei propri atti di pianificazione territoriale.
4. le parti, si impegnano, inoltre, ad attivare celermente, secondo le rispettive competenze, le procedure autorizzative e degli ulteriori atti di assenso, comunque denominati, necessarie per la realizzazione degli interventi.

La seduta si conclude alle ore 10:55

Il presente verbale, composto sin qui da 4 fogli, è letto, approvato e firmato dai soggetti partecipanti.

Per la Regione Sardegna:

Alessandro Pusceddu

D.ssa Antonella Giglio

Per la Provincia del Sud Sardegna

Ignazio Tolu

Per l'Agenzia del Demanio:

Paolo Scintu

Per il Comune di Sant'Antioco:

Sindaco: Ignazio Locci