

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

**N. 04 del 17 aprile 2023**

Oggetto: **ADOZIONE VARIANTE NON ESSENZIALE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE ASI  
CONSORTILE DI OLBIA (art. 6 NTA) - COMPARTO EDIFICATORIO D/G4 DELLA ZONA INDUSTRIALE  
DI OLBIA**

L'anno duemilaventitre addì 17, del mese di aprile, alle ore 17,40, presso la sede sociale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, in seguito ad apposita e regolare convocazione prot. n. 2811/2023 del 07.04.2023, regolarmente partecipata si è riunita l'Assemblea Generale del CIPNES – Gallura; sono presenti ai sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. 10/2008 e dell'art. 2, c. 27 della L.R. 3/2009:

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia in forza del decreto sindacale n. 38 del 09/08/2016 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti in virtù del vigente atto di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministratore Straordinario n. 60 del 19/11/2020 ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Sanciu Fedele**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò in forza del decreto sindacale n. 1 del 27/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;

**Componenti presenti n. 5;**

**Componenti assenti n. 0;**

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dott. Orunesu Giovanni Antonio** (Presidente) e dalla **Dott.ssa Scanu Simona** (componente effettivo), **Dott.ssa Cuccu Alessandra** (componente effettivo).

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





Constatata la validità dell'adunanza per l'intervento totalitario dei componenti ex lege legittimati, assume la Presidenza nella sua qualità di Presidente del CIPNES Gallura il sig. Giovanni Sarti, il quale invita l'Ing. Antonio F. Catgiu nella sua veste di Dirigente del settore infrastrutture ad illustrare l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

L'Ing. Catgiu provvede nel dettaglio ad illustrare il contenuto della proposta di variante particolare non essenziale avente ad oggetto la revisione della disciplina d'uso del comparto territoriale edificatorio a destinazione produttiva ubicato nel Comune di Olbia lungo l'asse viario del 1° lotto della strada tangenziale a ridosso del canale Padredduri, per una superficie complessiva di mq 84.192,00, attualmente classificato nel PRTC ASI di Olbia vigente quale comparto produttivo "D/G4"; la proposta di variante introduce una modifica del parametro edilizio inerente all'altezza massima assentita di edificazione ed insediamento per usi produttivi in ragione di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste dalla programmazione insediativa di sviluppo industriale ivi definita mediante atti di convenzionamento con investitore privato; l'ing. Catgiu evidenzia altresì che il compendio immobiliare, in gran parte sovrapponibile al comparto edificatorio D/G4 in oggetto, assegnato/ceduto per nuovi investimenti dal CIPNES per la quasi totalità alla Ditta Logistica Nieddu srl, risulta attualmente sottoposto alla disciplina d'uso del PRTC vigente, approvato con determina del Direttore Generale dell'Assessorato dell'Urbanistica della RAS n. 2028 prot. 33683 del 30.07.2015, contenuta nell'art. 29 della N.T.A. quale comparto produttivo denominato "D/G4"; la relativa vigente normativa d'uso territoriale di dettaglio prevede in tale comparto l'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- Superficie minima per standard:	15%
- Superficie fondiaria massima: (Sf):	85%
- Superficie minima per verde e parcheggio:	20%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0,40
- Altezza massima degli edifici (H):	ml 9,00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00

L'Ing. Catgiu nel proseguo dell'illustrazione della procedura di variante in questione introdotta con nota 27.10.2021 prot. n. 6997 dalla Ditta Logistica Nieddu srl, quale specifica istanza di variante normativa al PRTC ASI di Olbia vigente avente ad oggetto l'incremento dell'altezza massima consentita per gli insediamenti produttivi con conseguente revisione dei restanti parametri edificatori allo scopo di rispettare la dotazione volumetrica complessiva attuale del comparto industriale in argomento; e ciò al fine di garantire la sostenibilità tecnica ed economica del prospettato investimento produttivo per la realizzazione, su un'ampia porzione del compendio immobiliare in questione, di un insediamento industriale nel settore della logistica così come nel dettaglio descritto nella nota soprarichiamata prot. n. 6697/2021.



Tutto ciò rappresentato l'Ing. Catgiu, al fine di procedere adeguatamente all'utilizzo per scopo produttivo della predetta area parzialmente edificata e attualmente inutilizzata, ed apprezzato positivamente il programma di investimenti prospettato dall'investitore Logistica Nieddu srl, consolidato gruppo imprenditoriale storicamente già operante nel settore della logistica, presente da diversi decenni nell'area industriale consortile di Olbia nonché sul mercato regionale e nazionale, propone all'Assemblea Generale del CIPNES-Gallura l'adozione, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRTC del CIPNES, della illustrata variante normativa particolare non essenziale al PRTC vigente relativamente al comparto D/G4 dell' ASI di Olbia della superficie complessiva di mq 84.192,00; e ciò anche alla luce degli impegni formalmente assunti con il CIPNES-Gallura dalla Società Logistica Nieddu spa con la sottoscrizione in data 05.04.2023 della convenzione regolante l'attuazione dei programmati nuovi insediamenti produttivi; i parametri urbanistici edilizi che si propongono per tale comparto edificatorio, fermo restando le attuali destinazione d'uso, sono i seguenti:

- Superficie minima per standard: 15%
- Superficie fondiaria massima: (Sf): 85%
- Superficie minima per verde e parcheggio: 20%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0,30
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12,00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

L'Ing. Catgiu precisa in conclusione che, ai fini del rispetto dei presupposti di non essenzialità della particolare variante pianificatoria proposta individuati dalla normativa vigente (anche alla luce della previsione generale di cui al comma 2bis dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989), l'attuazione dei parametri urbanistici ed edilizi proposti per il comparto edificatorio D/G4 non implica variazioni in aumento rispetto alla potenziale volumetria insediabile prevista nella vigente pianificazione territoriale consortile ASI di Olbia.

Il Presidente, in assenza di sostanziali rilievi e/o osservazioni in merito a quanto sommariamente illustrato dal Dirigente Ing. Catgiu, ed accertata la presenza dei seguenti componenti l'Assemblea:

Enti Locali consorziati	Rappresentante	Pres.	Ass.
Provincia Sassari	Giovanni Sarti	x	
Comune di Olbia	Livio Salvatore Fideli	x	
Comune di Monti	Giovanni Maria Raspitzu	x	
Comune di Buddusò	Fedele Sanciù	x	
Rappresentanza imprenditori designata dalla Provincia OT	Giacomo Meloni	x	



invita a votare per alzata di mano l'adozione della variante normativa particolare non essenziali al Piano Regolatore Territoriale Consortile ASI di Olbia così come illustrate dal Dirigente del Settore Infrastrutture Ing. Catgiu, avente ad oggetto la la revisione della disciplina d'uso territoriale del comparto territoriale edificatorio a destinazione produttiva D/G4 dell'agglomerato industriale consortile di Olbia nonché il conseguente aggiornamento della NTA del PRTC.

### **L'ASSEMBLEA GENERALE**

All'unanimità dei suoi componenti presenti con espressione di voto palese per alzata di mano

#### **Premesso**

- che con Deliberazione n. 32 del 05/10/2015, ad integrazione della Delibera n. 28 del 28/07/2015, è stata disposta la Presa d'atto e recepimento della determinazione n. 2028 del 30/07/2015 prot. n. 33683 della Direzione Generale della Pianificazione Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali ed urbanistica avente ad oggetto formazione definitiva variante generale del Piano Regolatore Territoriale Consortile delle ASI gestite dal CIPNES;
- che detta variante pianificatoria territoriale è stata pubblicata nella G.U.R.I. n° 121 del 20/10/2015, nel B.U.R.A.S., nonché nel sito istituzionale del Consorzio ai sensi dell'art. 39, comma 3 del d.lgs. 33/2013 e di quello del Comune territorialmente competente, da cui ne è discesa la piena efficacia della medesima;
- che con determinazione del Direttore Servizio Tutela del Paesaggio e vigilanza delle province di Sassari ed Olbia Tempio n° 3158 del 10/12/2015 è stata disposta l'approvazione dello studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno di detto P.R.T.C., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n. 28;

#### **evidenziato**

- che la variante pianificatoria particolare in oggetto non modificando essenzialmente l'assetto urbanistico e regolatorio del comprensorio industriale consortile di Olbia appare riconducibile alla specifica previsione procedimentale semplificata di cui all'art. 6 della N.T.A. del P.R.I. consortile del CIPNES;

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

#### **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 perdurante vigenza dell'istituto pianificatorio dei Piani Regolatori Territoriali delle aree industriali consortili ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, 52 e 53 del D.P.R. n. 218/1978, riconducibili alle competenze gestionali dei Consorzi Industriali Provinciali di cui all'art. 3, L.R. N. 10/08;

### DELIBERA

1. di adottare la variante pianificatoria particolare non essenziale al PRTC CIPNES vigente, avente ad oggetto la revisione della disciplina d'uso territoriale del comparto territoriale edificatorio a destinazione produttiva D/G4 dell'agglomerato industriale consortile di Olbia nonché il conseguente aggiornamento della NTA del PRTC; detta variante è costituita dai seguenti elaborati tecnici debitamente visti dal Dirigente del Settore Infrastrutture Ing. Catgiu:

**Allegati:**

- A) *Relazione illustrativa della variante pianificatoria non essenziale adottata e conseguente revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES;*

**Grafici:**

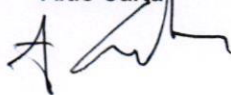
TAV. 1.0

**P.R.T.C. Vigente – Via Indonesia**

*Stralcio zonizzazione del comparto territoriale interessato dalla variante urbanistica;*

2. di trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato dell'Urbanistica della RAS per la verifica di coerenza della presente fattispecie di variante pianificatoria particolare non essenziale riconducibile al modulo procedimentale semplificato di cui all'art. 6 della vigente N.T.A., ovvero, qualora ritenuto dalla Regione necessario, per gli adempimenti procedurali previsti dall'art. 2, commi 11bis e 11ter, della L. 237/93, così come stabilito dall'art. 11 della L. 341/1995 (pubblicazione ed acquisizione parere della R.A.S.), nonché alla luce dall'art. 31, comma 1, lett. C) della L.R. n. 7/2002 (verifica di coerenza atti urbanistici) in funzione della definitiva formazione della predisposta variante pianificatoria non essenziale agli effetti dell'art. 51 e ss del D.P.R. 218/1978 siccome operante a norma dell'art. 22 della L.R. 21/2011.
3. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente Deliberazione.

**Il Direttore Generale  
Aldo Carta**



**Il Presidente  
Giovanni Sarti**

