

# PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES - GALLURA (P.R.T.C.)

## AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

VARIANTE PIANIFICATORIA NON ESSENZIALE  
RIGUARDANTE IL COMPARTO PRODUTTIVO D/G4  
ADOTTATA CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE  
N. 4 DEL 17 APRILE 2023

ELABORATO

**AII. A**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE PIANIFICATRIA NON ESSENZIALE  
ADOTTATA E CONSEGUENTE REVISIONE DELLE NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE DEL P.R.T.C. CIPNES

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Bastianino Mariano

Per. Edile Mario Chiapponi

Progettista Incaricato

Collaboratore

Collaboratore



IL PRESIDENTE

Sig. Giovanni Sarti

IL DIRETTORE GENERALE

Dot. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu

**REVISIONE NON ESSENZIALE DISCIPLINA D'USO TERRITORIALE DEL  
COMPARTO EDIFICATORIO D/G4 ASI DI OLBIA CONTEMPLATA DAL PRTC  
CIPNES-GALLURA ADOTTATA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA RELATIVA NTA  
CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE DEGLI ENTI LOCALI  
CONSORZIATI N° 4 DEL 17/04/2023**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**1. Premessa**

La presente relazione illustra la variante pianificatoria normativa non essenziale, adottata ai sensi dell'art. 6 della N.T.A. del PRTC CIPNES con delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 04 del 17 aprile 2023, 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 come di seguito riportato:

- Revisione della disciplina d'uso territoriale del comparto edificatorio a destinazione produttiva ubicato 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 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.

**2. Proposta di riformulazione della norma di attuazione del comparto edificatorio DG/4**

Il comparto edificatorio oggetto della proposta di variante pianificatoria non essenziale è costituito da un vasto areale nell'agglomerato industriale consortile di Olbia avente una superficie di mq 84.192,00 di forma triangolare, parzialmente edificata ed attualmente inutilizzata, confinante a est con la viabilità di collegamento al porto industriale-commerciale (1° Lotto tangenziale), a ovest con il canale artificiale denominato "Padredduri" e a sud con il comparto edificatorio D/G1.

Il compendio immobiliare, in gran parte sovrapponibile al comparto edificatorio D/G4 in oggetto, assegnato dal CIPNES per la quasi totalità alla Ditta Logistica Nieddu srl, risulta attualmente

A

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 attuale 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

Con nota in data 27.10.2021 prot. n. 6997 è stata formulata dalla Ditta Logistica Nieddu srl, specifica istanza di variante normativa al PRTC 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, 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, si rende necessario adottare, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRTC del CIPNES, la illustrata variante normativa particolare non essenziale al PRTC vigente relativamente al comparto D/G4 della superficie complessiva di mq 84.192,00; 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

Si precisa 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 pianificazione territoriale consortile vigente come si evince dalla tabella di raffronto sotto riportata:

NORMA VIGENTE				PROPOSTA DI NORMA IN VARIANTE			
Superficie Territoriale Comparto D/G4	mq	84.192,00	A	Superficie Territoriale Comparto D/G4	mq	84.192,00	A
Superficie Fondiaria Comparto D/G4	mq	71.563,20	B=85% di A	Superficie Fondiaria Comparto D/G4	mq	71.563,20	B=85% di A
Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)	mc/mq	5,00	C	Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)	mc/mq	5,00	C
Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq	0,40	D	Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq	0,30	D
Altezza massima degli edifici (H):	ml	9,00	E	Altezza massima degli edifici (H):	ml	12,00	E
Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml	5,00	F	Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml	5,00	F
Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml	10,00	G	Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml	10,00	G
Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml	8,00	H	Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml	8,00	H
Volume max insediabile	mc	257.627,52	F*B*D*E	Volume max insediabile	mc	257.627,52	F*B*D*E

### Conclusioni

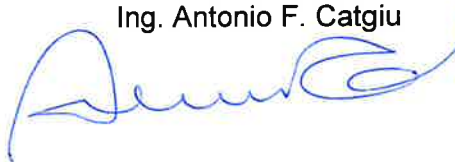
Si evidenzia che l'adozione e l'accoglimento della illustrata particolare proposta di variante pianificatoria normativa non essenziale soddisfa opportunamente l'esigenza di incoraggiare prioritariamente, in ossequio alla finalità di pubblica utilità sottesa alla pianificazione territoriale in questione ai sensi dell'art. 51 e s.s. del DPR n. 218/78 e del comma 11 dell'art. 2 della L. n. 237/1993, l'utilizzo degli spazi nonché il recupero e la riconversione funzionale dei volumi già edificati per scopi produttivi, attualmente inutilizzati; e ciò coerentemente alle specifiche finalità istituzionali del Consorzio Industriale Provinciale ai sensi del combinato disposto dell'art. 63 L. 448/98, dell'art. 3, co.3 e art. 2, co.1, lett.e) ed f) della L.R. 10/2008 e nel rispetto del contesto

ambientale e paesaggistico esistente, così favorendo la nascita, l'espansione e il consolidamento degli insediamenti produttivi, con impatti positivi in termini sia di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente che di creazione di nuovi posti di lavoro, in ragione anche della elevata attrattività assunta dal comprensorio industriale consortile di Olbia, già essenzialmente infrastrutturato con finanziamenti pubblici come una risorsa territoriale limitata ed in via di esaurimento.

**Si precisa infine che la proposta di variante pianificatoria normativa particolare di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento del perimetro territoriale dell'Agglomerato Industriale consortile di Olbia e pertanto per la stessa trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 22 della L.R. 21/2011.**

Il Progettista

Ing. Antonio F. Catgiu



Gli elaborati tecnici che costituiscono la presente complessiva proposta di Variante pianificatoria non essenziale sono i seguenti:

**Allegati:**

- A) *Relazione illustrativa della variante pianificatoria non essenziale adottata e conseguente revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES;*
- B) *Delibera Assemblea Generale del CIPNES – Gallura n. 4 del 17 aprile 2023;*

**Grafici:**

- TAV. 1.0 **P.R.T.C. Vigente –**  
*Stralcio zonizzazione del comparto territoriale interessato dalla variante urbanistica;*

Si riporta di seguito il testo dell'art. 29 delle norme di attuazione del PRTC riformulato in base a quanto stabilito in ordine alla variante pianificatoria normativa, con le variazioni opportunamente indicate in rosso con riferimento alla Delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES – Gallura n. 4 del 17 aprile 2023:



## **ART. 29 - COMPARTO D/G4 PER ATTIVITA' LOGISTICHE CONNESSE AL SISTEMA DI TRASPORTO INTERMODALE**

Il Comparto D/G4 individua un area posta lungo l'asse viario del 1° lotto della strada tangenziale a ridosso del canale Padredduri. Il Comparto D/G4 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G4 è consentita la localizzazione di infrastrutture ed impianti produttivi connessi alle funzioni di piattaforma logistica nei settori dei trasporti connessi al sistema dei servizi di stoccaggio merci e di trasporto integrato intermodale. E' consentito altresì l'insediamento di attività produttive a carattere commerciale nella misura massima del 25% della superficie coperta prevista per l'intero comparto. Gli interventi consentiti sono realizzati ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata.

**Strumento di attuazione:** Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria; lo stesso andrà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G4:	mq. 84.192
- Superficie minima per standard:	15%
- Superficie fondiaria massima (Sf):	85%
- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità):	20%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)	mc/mq 5.0
- 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
	(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.