

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

## AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

VARIANTE PARTICOLARE NON ESSENZIALE PROPOSTA DALLA SOCIETA'  
GENERALE CONSERVE S.P.A. IN DATA 12 NOVEMBRE 2015, PROT. 4890,  
APPROVATA CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE  
N.43 DELL'11 DICEMBRE 2015.

ELABORATO -

**A** RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
RELATIVE AL COMPARTO D1 OGGETTO DI VARIANTE

GRUPPO DI LAVORO:

*Ing. Antonio F. Catgiu*

*Geom. Marco Sanna*

*Geom. Bastianino Mariano*

Progettista incaricato

Collaboratore

Collaboratore

IL DIRETTORE GENERALE

*Dott. Aldo Carta*



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing. Antonio F. Catgiu*



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustra la variante proposta dalla società Generale Conserve S.p.A. con nota in data 12 novembre 2015, prot. 4890 allegata alla presente, ed adottata con delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 43 dell'11 dicembre 2015, avente ad oggetto la riclassificazione di una porzione di superficie pari a circa 1900 mq, attualmente destinata dal PRTC vigente a viabilità di accesso a due siti produttivi in parte realizzata, come area con destinazione urbanistica produttiva D1; e ciò al fine di consentire alla predetta società, in relazione alle esigenze di potenziamento della produzione, di procedere alla costruzione nella predetta area di una cella frigorifera della superficie complessiva coperta di 1300 mq, da porre a servizio del laboratorio manifatturiero esistente di proprietà della medesima.

Occorre far presente che la funzione del tratto di viabilità oggetto della suddetta richiesta di riclassificazione urbanistica è sostanzialmente quella di garantire l'accesso veicolare a due lotti che attualmente risultano essere riconducibili a proprietà differenti (*proprietà Generale Conserve s.p.a. e proprietà Taras Trasporti s.r.l.*). Pertanto il fatto che la società Generale Conserve s.p.a. abbia avviato le trattative negoziali finalizzate al conseguimento dell'acquisto del lotto di proprietà della società Taras Trasporti s.r.l., così come espressamente dichiarato nella summenzionata nota del 12/11/2015, implica conseguentemente il venir meno della motivata esigenza di procedere alla realizzazione del tratto terminale della predetta viabilità consortile, senza che venga pregiudicato l'accesso veicolare all'intero areale produttivo accorpato.

Si evidenzia che l'accoglimento della suddetta proposta di variante deriva dall'esigenza di assecondare la potenziale possibilità edificatoria insediativa all'interno dell'agglomerato industriale di Olbia e nel contempo di implementare il valore degli investimenti imprenditoriali, con esiti positivi sia in termini di miglioramento della qualità ed efficienza produttiva che in termini di creazione di nuovi posti di lavoro, senza che venga in alcun modo pregiudicata la funzionalità ed efficienza del sistema di infrastrutturazione stradale previsto dallo strumento urbanistico generale del CIPNES vigente.

Tutto ciò in ragione del particolare pregio assunto dalle aree produttive dell'agglomerato industriale di Olbia, che impone di considerare il suolo industriale come una risorsa limitata ed in via di esaurimento, pertanto si rende opportuno incoraggiare e favorire prioritariamente l'utilizzo degli spazi disponibili nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico esistente, intervenendo

volta per volta sulla riorganizzazione dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale, nell'ottica di ottimizzare la funzionalità dei singoli comparti produttivi dell'agglomerato industriale attuale, salvaguardando in ogni caso l'efficienza del sistema viario consortile.

Gli elaborati tecnici che costituiscono la presente Variante particolare sono i seguenti:

**Allegati:**

A) *Relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione relative al comparto D1 oggetto di variante;*

**Grafici:**

- 1.0) *Stralcio zonizzazione del comparto interessato dalla variante urbanistica approvata con delibera dell'Assemblea Generale n. 43 del 11/12/2015;*
- 2.0) *Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante: sfruttamento immobili per insediamento di attività produttive;*

**La proposta di variante di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento della superficie territoriale dell'Agglomerato Industriale di Olbia e pertanto per la stessa trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 22 della L.R. 21/2011.**

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici dei comparti dell'agglomerato industriale, dalla quale si evincono le variazioni dimensionali apportate:

DATI SULLE SUPERFICI AGGLOMERATO DI OLBIA	PRTC VIGENTE HA %	PRTC VARIANTE HA %
SUPERFICIE TERRITORIALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI OLBIA:	<b>756.78.22</b>	<b>756.78.22</b>
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: <b>D1-D1/A-D1/B-D1/C-D1/D-D2-D3-D4-D5</b>	<b>362.30.84</b> (47,10%)	<b>362.49.84</b> (47,10%)
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERCIALE-RICETTIVO: <b>D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9</b>	<b>140.43.22</b> (18,26%)	<b>140.43.22</b> (18,26%)
SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): <b>S*</b>	<b>38.86.21</b> (5,05%)	<b>38.86.21</b> (5,05%)
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: <b>G1-G2-G3-G4</b>	<b>33.11.19</b> (4,30%)	<b>33.11.19</b> (4,30%)
SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI: <b>S</b>	<b>115.34.77</b> (15,00%)	<b>115.34.77</b> (15,00%)



(e comunque non  
inferiore all'altezza  
del fabbricato più alto)

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo  
dell'investimento realizzabile possono essere in  
alternativa utilizzati i seguenti parametri:**

- |  |            |
|--|------------|
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60 |
| - 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)



Il Progettista

(Ing. Antonio F. Catgiu)

Si allega di seguito la proposta di variante formulata dalla società Generale Conserve S.p.A. con nota in data 12/11/2015, prot. 4890.



CONSORZIO INDUSTRIALE  
 PROVINCIALE NORD EST  
 SARDEGNA - GALLURA  
 Prot. n. 4890  
 Data arrivo 12/11/15

Spett.le C.I.P.N.E.S.  
 Località Cala Saccaia  
 Zona Industriale  
OLBIA

*DIRETTORE  
 CARTA*

Alla cortese attenzione del Direttore dr. Aldo Carta

**Oggetto : acquisto lotto di proprietà Taras Trasporti Srl / Sarda Leasing Spa**

Con riferimento alle ns. precedente richiesta, vs protocollo n. 4843 del 11/11/15, relativa all'argomento in oggetto, nel significarVi l'urgenza di un vs. benessere e ritiro della procedura di esproprio da Voi avviata nei confronti delle Società sopra indicate per il lotto di loro proprietà, Vi confermiamo, una volta acquisita la proprietà, il ns. impegno ad edificare nel suddetto lotto una cella frigorifera di circa 1300 mq. come da progetto di massima allegato.

Tale costruzione verrebbe realizzata il più vicino possibile alle nostre celle frigorifere già edificate all'interno dell'area di ns. proprietà e per tale motivo è stata presentata a codesto spettabile Ente anche domanda di acquisto dell'area adibita a strada Consortile confinante a nord con la proprietà oggetto, vs, protocollo n. 4844 del 11/11/15.

Vi informiamo inoltre che le costruzioni esistenti nel lotto in oggetto, previa messa a norma, saranno da noi utilizzate come di seguito indicato:

- Capannone industriale : magazzino/deposito delle nostre produzioni
- Palazzina : uffici/foresteria.

Alleghiamo una planimetria del lotto suddetto con indicazione di quanto sopra riportato.

In attesa di vostro cortese e sollecito riscontro Vi salutiamo cordialmente.

Genova/Olbia 12 novembre 2015,

**GENERALE CONSERVE SPA**  
 L'amministratore Delegato  
 (A. Valsecchi)

*A. Valsecchi*

**GENERALE CONSERVE SPA**





