

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

AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

VARIANTE PIANIFICATORIA NORMATIVA PARTICOLARE NON ESSENZIALE
RIGUARDANTE IL COMPARTO PRODUTTIVO D2
APPROVATA CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE
N. 4 DEL 21 luglio 2017.

ELABORATO - **A** RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE
RELATIVA AL NUOVO COMPARTO D2/A 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 pianificatoria normativa particolare non essenziale, adottata con delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 4 del 21 luglio 2017, avente ad oggetto la revisione della disciplina d'uso territoriale di un lotto di terreno già edificato a destinazione produttiva, già di proprietà della fallita TAVOLARA Società Cooperativa arl (Fall. N. 26/2013) ed espropriata ex art. 63 L. 448/98 dal CIPNES con atto Direttore Generale del CIPNES del 28.04.2015 prot. 1847, di superficie pari a circa mq 4742, attualmente ricompreso nel PRTC vigente all'interno del comparto produttivo "D2", come area con destinazione urbanistica produttiva denominata "D2/A".

Il lotto in argomento, ubicato nella zona industriale consortile di Olbia Loc. Cala Saccaia (Fg n. 33 mapp.li n. 1089-1185), è stato a suo tempo oggetto di compravendita sospensivamente condizionata ai sensi dell'art. 1353 del C.C. (atto n. rep. 63710 del 05.11.2004) alla realizzazione ed esercizio di un insediamento produttivo.

Con atto del Direttore Generale del CIPNES del 28.04.2015 prot. 1847, è stata disposta la riacquisizione in capo al CIPNES, per la finalità di pubblico interesse contemplata dall'art. 63 della L. n. 448/1998 e dell'art. 2 c. 3 della L.R. n. 10/2008, della disponibilità dell'area industriale edificata in argomento, avendone constatato il perdurante inutilizzo, originariamente assegnata alla TAVOLARA Società Cooperativa arl incorsa in procedura fallimentare.

L'insediamento edilizio realizzato sul fondo oggetto della presente variante urbanistica acquisito al patrimonio consortile, di cui risultano edificate per intero le strutture portanti verticali ed orizzontali nonché i relativi tamponamenti esterni, è stato realizzato in forza di regolare Concessione Edilizia n. 148/05 rilasciata dal Comune di Olbia in data 21.03.2005 previo parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio n. 162/04 del 24.09.2004 risultante decaduta ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/2001 (T.U.E.); e ciò sulla base della normativa urbanistica del PRTC CIPNES (comparto D4) all'epoca vigente, applicando la deroga fino a 16,00 ml ivi prevista per l'altezza massima, stante la comprovata presenza di esigenze operative correlate al ciclo produttivo e alle funzioni previste all'interno dell'edificio (cantieristica nautica).



Per completezza di esposizione si riportano di seguito i parametri urbanistici del comparto D4 legittimanti la realizzazione del predetto insediamento edilizio all'epoca vigenti in forza del PRTC del CIPNES:

- Superficie fondiaria minima (Sf): mq 2.000
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- 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'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il PRTC attualmente vigente, approvato con sopraggiunta determina del Direttore Generale dell'Assessorato dell'Urbanistica n. 2028 prot. 33683 del 30.07.2015, ha riclassificato, quale comparto produttivo denominato "D2", l'area in argomento; la conseguente relativa normativa d'uso territoriale di dettaglio prevede in tale comparto i seguenti parametri edificatori:

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- 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

Per le attività di tipo produttivo e servizi affini nel settore della nautica da realizzare nelle aree confinanti con il demanio marittimo, l'altezza potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 18,00.

Come si evince dalla tabella sopra riportata, la possibilità di sviluppo in altezza oltre gli 11,00 ml è normativamente consentita solo per le attività produttive nel settore nautico da realizzare nelle aree edificatorie confinanti con il demanio marittimo, escludendo pertanto la deroga alle altezze fino a ml 18.00 per i lotti, come quello in argomento, posti a monte della viabilità di zona non confinanti con il demanio marittimo; tale (sopraggiunta) vigente previsione normativa preclude, all'attualità, qualsiasi intervento edilizio di completamento dell'esistente insediamento edilizio in argomento finalizzato ad un suo sfruttamento produttivo (se non previa demolizione), stante la difformità dell'altezza del realizzato fabbricato attualmente insistente sul lotto oggetto della variante rispetto alla prescrizione sull'altezza edificatoria della (sopravvenuta) normativa urbanistica vigente.



3

Tutto ciò rappresentato, allo scopo di procedere alla riassegnazione per scopo produttivo sia della specifica predetta area edificata espropriata dal CIPNES ai sensi dell'art. 63 della L. n. 448/1998 e dell'art. 2 c. 1 lett. e) ed f) e c. 3 della L.R. n. 10/2008 che della costruzione attualmente insistente sulla stessa, ed essendo già pervenuta al CIPNES concreta ed affidabile richiesta di investimento da parte di operatori nel settore della cantieristica nautica già operanti in un sito confinante con quello in questione (vedi note in data 26.03.2016 prot. 805 e in data 22.03.2017 prot. 1139 allegate alla presente), si rende conseguentemente necessario proporre all'approvazione, ai sensi dell'art. 6 delle NTA, la presente variante normativa particolare non essenziale al PRTC vigente, individuando un nuovo specifico comparto edificativo produttivo denominato "D2/A" della superficie complessiva di mq 4742, del tutto coincidente con il lotto di terreno distinto in C.T. al Fg 33 mapp.li 1089-1185, già di proprietà della fallita TAVOLARA Società Cooperativa arl (Fall. N. 26/2013), rientrato nella piena disponibilità del CIPNES in forza del provvedimento espropriativo del Direttore Generale del CIPNES del 28.04.2015 prot. 1847. La relativa specifica normativa d'uso territoriale che si propone per il nuovo comparto edificatorio "D2/A" è la seguente:

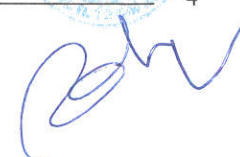
- *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):* mq/mq 0.60
- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 16.00
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5.00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):* ml 8.00

Si evidenzia che l'accoglimento della suddetta proposta di variante pianificatoria normativa di tipo particolare deriva dall'esigenza di incoraggiare prioritariamente, in ossequio alla finalità di pubblica utilità sottesa alla normativa di legge citata, l'utilizzo degli spazi e dei volumi già edificati per scopi produttivi disponibili, attualmente e perdurantemente inutilizzati e abbandonati; e ciò nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico esistente, così favorendo l'espansione degli investimenti imprenditoriali, con esiti positivi in termini sia di recupero e riqualificazione 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 infrastrutturato con finanziamenti pubblici come una risorsa limitata ed in via di esaurimento.

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

Allegati:

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



Grafici:

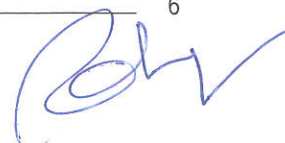
- 1.0) *Stralcio zonizzazione del comparto interessato dalla variante urbanistica approvata con delibera dell'Assemblea Generale n. 43 del 11/12/2015;*
- 2.0) *Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante: sfruttamento immobili per insediamento di attività produttive;*

La proposta di variante pianificatoria normativa particolare di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento della zonizzata superficie 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.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici dei comparti edificatori dell'agglomerato industriale consortile di Olbia, 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:	756.78.22	756.78.22
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: D1-D1/A-D1/B-D1/C-D1/D-D2-D2/A-D3-D4-D5	362.49.84 (47,10%)	362.49.84 (47,10%)
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERCIALE-RICETTIVO: D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9	140.43.22 (18,26%)	140.43.22 (18,26%)
SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): S*	38.86.21 (5,05%)	38.86.21 (5,05%)
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: G1-G2-G3-G4	33.11.19 (4,30%)	33.11.19 (4,30%)
SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI: S	115.34.77 (15,00%)	115.34.77 (15,00%)
PROTEZIONE CORPI IDRICI E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO: H	9.65.27 (1,25%)	9.65.27 (1,25%)
SUPERFICIE PER VIABILITA', FERROVIA E FASCE DI RISPETTO	65.68.90 (8,56%)	65.68.90 (8,56%)

Si riportano infine l'art. 22 e il nuovo art. 22-bis delle norme di attuazione del PRTC contenenti le variazioni apportate con la presente variante pianificatoria normativa, opportunamente indicate in rosso:



ART. 22 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE

La Zona D2 individua le aree poste a diretto contatto con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali, specificatamente destinate ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia strettamente connessa allo effettivo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo.

Sono comprese nella presente Zona D2 le attività di lavorazione dei prodotti del mare, attività di servizi nel settore della cantieristica e della nautica, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa espressa autorizzazione consortile).

In detta zona sono altresì consentite, eccezionalmente e previa autorizzazione del CIPNES - GALLURA in prospettiva di una auspicata riqualificazione urbanistica, attività esclusivamente nel settore commerciale, direzionale, terziario ricettivo e assimilabile prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della Zona D2 è consentito nell'ipotesi suddette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinati a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Strumento di attuazione: *dichiarazione 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 previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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, variazione della destinazione d'uso, 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 D2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- **Superficie totale della Zona D2:** mq 601.400
- **Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):** mq/mq 0.60
- **Altezza massima degli edifici (H):** ml 11.00
- **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)

Per le attività di tipo produttivo e servizi affini nel settore della nautica da realizzare nelle aree confinanti con il demanio marittimo, l'altezza potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 18,00.

ART. 22-bis - ZONA D2/A PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE

L'ambito territoriale D2/A individua unicamente un'area già edificata situata nel sito di Cala Saccaia a diretto contatto funzionale con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali specificatamente destinato ad iniziative nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia strettamente connessa allo effettivo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo del tutto coincidente con il lotto di terreno distinto in C.T. al Fg 33 mapp.li 1089-1185, rientrato nella piena disponibilità del CIPNES in forza del provvedimento espropriativo del Direttore Generale del CIPNES del 28.04.2015 prot. 1847 per la finalità d'interesse generale contemplata dall'art. 63 della L. n. 448/1998 e dall'art. 2 c. 1, lett. E) ed f) nonché c. 3 della L.R. n. 10/2008.

Sono consentite nella presente Zona D2/A le attività di lavorazione dei prodotti del mare, attività di servizi nel settore della cantieristica e della nautica, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa espressa autorizzazione consortile) ed interventi di recupero e riuso produttivo del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 2 c. 1 lett. e) ed f) e del c. 3 della L.R. n. 10/2008.

In detta zona sono altresì consentite, eccezionalmente e previa autorizzazione del CIPNES - GALLURA in prospettiva di una auspicata riqualificazione urbanistica, attività esclusivamente nel settore commerciale, direzionale, terziario ricettivo e assimilabile prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della specifica Zona D2/A è consentito nelle ipotesi suddette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinati a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa 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 previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 1.0 allegata alla presente).*

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, variazione della destinazione d'uso, 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 D2/A è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2/A: mq 4.742
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 16.00
- 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)




DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



[Handwritten signature]
[Circular official stamp]