

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE
DELL'OGLIASTRA**

VARIANTE ATTUATIVA
AL PIANO REGOLATORE GENERALE INDUSTRIALE

RELAZIONE

Art. 1 – Premessa

Il Piano Regolatore attualmente in vigore nel Consorzio Industriale d'Ogliastra, comprende la zona industriale ubicata nel Comune di Tortolì.

La presente Variante è stata redatta per approvare il cambio di destinazione d'uso della zona interessata dai vasconi della ex Cartiera, in zona 6 “Zona per servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – direzionale – piccola industria – artigianato; inserimento nella zona 8 oltre ai servizi portuali l’inserimento della piccola e media industria- artigianato inserimento nella zona 2 oltre alla piccola e media industria e indotto grande industria le attività artigianali; inserimento nella zona 4A di attività nel settore terziario quali Uffici anche d’interesse collettivo, centri di formazione, studi professionali, possibilità di realizzare nella fascia adiacente la SS. 125 di. (Viale Arbatax), parcheggi nella fascia compresa tra i 50 metri e distante i 6 metri dalla viabilità consortile ed infine spostamento della linea di confine tra la zona 6 e la zona 4A, ed il cambio di destinazione urbanistica di una piccola parte della zona 7 (zona per verde attrezzato) in zona 3 (zona per impianti tecnologici).

Art. 2 – Normativa di riferimento

- D.P.R. n. 218 del 06.03.1978, T.U. degli interventi per il Mezzogiorno;
- articolo 2, commi 11, 11 bis e 11 ter della legge 237 del 19.07.1993, che stabilisce che, allo scopo di consentire l’attuazione delle opere di urbanizzazione e infrastrutturazione necessarie per gli insediamenti produttivi, i consorzi di sviluppo industriale formulano le necessarie proposte di adeguamento ed aggiornamento dei piani degli agglomerati industriali attrezzati. La medesima legge stabilisce inoltre che le suddette proposte debbano essere inviate alla regione competente che, dopo adeguata pubblicità, devono esprimere parere;
- articolo 11 della legge n. 341 del 8 agosto 1995 che sancisce la applicazione ai consorzi industriali, ai fini della redazione dei piani degli agglomerati industriali, le disposizioni di cui alla legge 237/93 già citate;
- il DPR n.1601 del 10 ottobre 1962 con cui è stato istituito il Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Tortolì-Arbatax;
- la L.R. n.10 del 25 luglio 2014 di riordino delle funzioni in materia di aree industriali in forza del quale il Consorzio ha assunto la denominazione di Consorzio Industriale Provinciale d'Ogliastra;
- art.3, comma 5 della L.R. 25 luglio 2008 n°10 “Riordino delle funzioni in materia di aree industriali” che, testualmente recita:

“Nelle aree gestite dai consorzi i singoli comuni che fanno parte del consorzio ai sensi del comma 1 e quelli eventualmente ammessi ai sensi dell'articolo 2, commi 4 e 5, continuano ad esercitare le funzioni di pianificazione urbanistica ciascuno per il proprio territorio. Gli statuti disciplinano le modalità con cui il

Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra

consorzio propone ai singoli comuni adeguamenti degli strumenti urbanistici al fine di coordinarli e renderli coerenti con le finalità del consorzio.”

- art.22 della L.R. 21 novembre 2011 n°21 che, testualmente recita:

1. Il comma 5 dell'articolo 3 della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10 (Riordino delle funzioni in materia di aree industriali), è da intendersi nel senso che per l'approvazione delle varianti ai piani regolatori delle aree e dei nuclei di industrializzazione che non comportino modifiche territoriali si applicano le disposizioni vigenti prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 10 del 2008 sino all'approvazione di una organica regolamentazione legislativa regionale che disciplini tutti gli aspetti della pianificazione urbanistica industriale.

Art. 3 – Modifiche apportate dalla presente Variante

La presente Variante al Piano Regolatore Industriale apporta, rispetto allo strumento di pianificazione esistente, le seguenti modificazioni **alle Norme d'Attuazione**:

Art. 12 – Destinazioni d'uso: In funzione delle nuove esigenze manifestatesi successivamente alla approvazione del precedente strumento urbanistico, sono state definite dalla presente Variante le destinazioni d'uso delle diverse aree e la loro collocazione all'interno dell'agglomerato industriale.

Modifica della zona 3 interessata dai vasconi della ex Cartiera in zona 6 “zona per servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – piccola e media industria – artigianato, modifica della superficie da ha a 6,29 a 8,43 ha; Inserimento nella zona 8 oltre ai servizi portuali, di attività per la piccola e media industria e artigianato; inserimento nella zona 2 oltre alla piccola e media industria e indotto grande industria le attività artigianali; Inserimento nella zona 4A di attività nel settore terziario quali Uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, studi professionali e modifica del confine tra la zona 4A e la zona 6 con un aumento di superficie per la zona 4A di mq. 1240. Pertanto si passa da una superficie di ha 32,85 ad una superficie di ha 32,97; Possibilità di realizzare nella fascia adiacente la SS. 125 di. (Viale Arbatax), parcheggi nella fascia compresa tra i 50 metri e distante i 6 metri dalla viabilità consortile ed infine spostamento della linea di confine tra la zona 6 e la zona 4A; Modifica di una quota della zona 7 (zona per verde attrezzato) in zona 3 (zona per impianti tecnologici) per consentire al Comune di Tortoli proprietario di un lotto di terreno di 4.000 mq. di realizzare il centro servizi ed ecocentro comunale.

Le zone previste dalla presente variante sono pertanto così individuate:

Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra

ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (ha)
1	Zona per le imprese artigiane	10,5826
2	Zona per le piccole e medie industrie artigianato e indotto della grande industria	53,30
3	Zona per impianti tecnologici	16,22
4a	Zona per artigianato e terziario	32,97
4b	Zona per la piccola industria, artigianato e terziario. Possibilità di insediamento di grandi industrie	24,43
4c	Zona per la piccola industria, artigianato e terziario	8,62
5	Zona per la grande industria (Cartiera e Intermare)	32,31
6	Zona per servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – direzionale – piccola e media industria - artigianato	8,43
7	Zona per verde attrezzato	15,12
8	Zona per servizi portuali – piccola e media industria – artigianato	9,63
9	Zona per verde di rispetto	60,70

La superficie destinata ad insediamenti produttivi passa complessivamente da 161,96 a 162,21 ha.

ZONA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (ha)
3	Zona per impianti tecnologici	16,22
6	Zona per servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – direzionale – piccola e media industria - artigianato	8,43
7	Zona per verde attrezzato	15,12
8	Zona per servizi portuali – piccola e media industria - artigianato	9,63
9	Zona per verde di rispetto	60,70

La superficie destinata a servizi, impianti e verde risulta complessivamente di 110,10 ha; risulta pertanto una destinazione a insediamenti produttivi, servizi e verde pari a 272,31 ha e una destinazione a viabilità per 16,57 ha.

Art. 14 – Area destinata a piccole-medie industrie artigianato e indotto grande industria.

Inserimento delle attività artigianali.

Art. 17 – Zona per la piccola industria, artigianato e terziario: inserimento delle attività del settore terziario (uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali).

Art. 15 – Attività nel comparto 2.

Nel presente articolo è stato inserito questo paragrafo: “le attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale, ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna delle attività complementari”.

Art. 17 – Zona per la piccola industria, artigianato e terziario.

È stato specificato che all'interno delle attività terziario rientrano anche uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali.

E' stato inoltre inserito il seguente paragrafo:

“le attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale, ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di

attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna dei comparti 4a, 4b e 4c”.

Art. 25 – utilizzazione delle aree in zona artigianale: inserimento del seguente paragrafo: “nel caso in cui la lottizzazione eseguita dai privati non venga realizzata nei termini fissati, il consorzio provvederà ad espropriare le aree oggetto di urbanizzazione e provvederà a urbanizzare tale comparto, ponendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie a carico delle ditte proprietarie dei lotti”.

Art. 28 – zona servizi consortili: la zona 6 per servizi consortili sarà destinata altresì a zona per servizi di interesse pubblico – commerciale – direzionale – piccola e media industria - artigianato. Nella sola zona 6 ubicata tra la zona 4b e la zona 4a (area vasconi ex cartiera) saranno consentite solo quelle costruzioni di seguito elencate:

- Centro servizi consortile (foresteria, sala congressi);
- Coworking e fab lab;
- Attività artigianali e di piccola e media industria;
- Mensa aziendale e bar-punto di ristoro;
- Centri di formazione professionale;

Inserimento del seguente paragrafo: Nella sola zona 6 ubicata tra la zona 4b e la zona 4a (area vasconi ex Cartiera) la loro realizzazione sarà attuata esclusivamente dal Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra.

Nel presente comparto, valgono le prescrizioni ed i parametri edificatori riportati all'art. 26, precisando che, per gli edifici pubblici e di interesse pubblico, detto parametro potrà essere derogato sulla base della legislazione vigente.

Art. 29 – zona servizi portuali: si è proceduto inoltre all'inserimento nella predetta zona 8 delle attività per la piccola e media industria – artigianato e sedi di servizi pubblici;

E' stato inoltre inserito il seguente paragrafo: “le attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale,

ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna delle attività complementari”.

Art. 30 – Prescrizioni e parametri edificatori in zona servizi consortili (n.6).

E' stato inserito il seguente paragrafo: “le attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale, ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna delle attività complementari”.

Art. 32 – Potabilizzatore

Oramai in disuso, si prevede di utilizzare il presente fabbricato per attività legate all'artigianato secondo le prescrizioni ed i parametri riportati all'art. 28;

Art. 35 Fascia di rispetto lungo il viale Arbatax: inserimento del seguente paragrafo:

Sarà consentito nella fascia di rispetto dei 50mt e distante i 6 metri dalla viabilità, utilizzare l'area a parcheggi quale standard edilizio per il soddisfacimento dei parcheggi del progetto edilizio riferito al proprio lotto di appartenenza. Nella fascia è consentita la realizzazione di parcheggi, previo progetto unitario della sistemazione a verde. In detta area rimane la prescrizione di assoluta inedificabilità. La superficie dei parcheggi dovrà essere del tipo permeabile con pavimentazioni in prestazioni della capacità drenante almeno del 70%. Per ogni lotto, una percentuale superiore al 50% dovrà essere destinata principalmente a verde, garantendo la funzione paesaggistica e ambientale della fascia, la funzionalità ecosistemica e

la continuità visiva di tale filtro, mediante l'uso di siepi e alberature, oltre che accorgimenti nelle stesse aree a parcheggio, quali l'inerbimento degli stalli, verde pensile e verticale etc.

Art. 38 – Larghezza strade

Sono state apportate delle modifiche alla larghezza di due strade consortili.

Art. 4 – Elaborati allegati

Gli elaborati che costituiscono la Variante al Piano Regolatore Industriale sono i seguenti:

Allegato A: Relazione introduttiva;

Allegato B: Norme Tecniche d'Attuazione;

Allegato n. 1: Inquadramento Territoriale

Allegato n. 2: Planimetria di Variante

Allegato n. 3: Planimetria Catastale

N.B. L'Allegato C "Relazione geologica e geotecnica" permane quella allegata alla Variante approvata nel 1996 in quanto nessuna variazione è stata apportata alla perimetrazione dell'agglomerato industriale.