



CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

DICIASSETTESIMA LEGISLATURA

Cagliari,

All'Onorevole Presidente
della Quinta Commissione

SEDE

Il Documento
di iniziativa della **Giunta regionale**

Oggetto: **Richiesta di parere n. 153**

concernente:

*“Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura.
Legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, articolo 1, comma 1, lettera a).
Proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale
industriale consortile di Olbia.”*

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 del Regolamento interno del Consiglio regionale trasmetto, con preghiera di sottoporlo all'esame della Commissione presieduta dalla S.V. Onorevole, l'atto di cui all'oggetto.

IL PRESIDENTE

Giampietro Comandini



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

PRESIDENTZIA
PRESIDENZA

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0009860/2026 del 01/09/2026	
Firmatario: Alessandra Todde, REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA	

01-01-00 - Direzione Generale della Presidenza

Consiglio regionale della Sardegna
e p.c. 09-00-00 - Ufficio di Gabinetto dell'Assessorato
dell'Industria

Oggetto: **42/34 Consiglio regionale per l'esame di competenza - Trasmissione deliberazione della Giunta regionale del 13.8.2026, concernente Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura. Legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, articolo 1, comma 1, lettera a). Proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia.**

Si trasmette in allegato, per l'esame della Commissione consiliare competente, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lett. a), della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, la deliberazione n. 42/34, relativa all'argomento in oggetto, adottata dalla Giunta regionale nella seduta del 13 agosto 2026.

La Presidente
Alessandra Todde

Siglato da :
LOREDANA VERAMESSA

POSTA CERTIFICATA: Prot. n. 0018117 del 31/08/2026 - 42/34 Consiglio regionale per l'esame di competenza - Trasmissione deliberazione della Giunta regionale del 13.8.2026, concernente Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura. Legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, articolo 1, comma 1, lettera a). Proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia.

Mittente: presidenza.dirgen@pec.regione.sardegna.it
Destinatari: consiglioregionale@pec.crsardegna.it
Inviato il: 31/08/2026 14.50.27
Posizione: PEC istituzionale CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA/Posta in ingresso

Si trasmette in allegato la documentazione relativa al protocollo n. 0018117 del 31/08/2026.

Il protocollo ha il seguente oggetto:

42/34 Consiglio regionale per l'esame di competenza - Trasmissione deliberazione della Giunta regionale del 13.8.2026, concernente Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura. Legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, articolo 1, comma 1, lettera a). Proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia.

In allegato al messaggio email è presente il seguente documento principale:
27073259.pdf

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

27073259.pdf ()
DEL42-34.zip ()
Segnatura.xml ()



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 42/34 DEL 13.08.2026

Oggetto: **Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura. Legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, articolo 1, comma 1, lettera a). Proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia.**

L'Assessore dell'Industria, di intesa con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, riferisce che il Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna (CIPNES), con la nota prot. n. 2317 del 19 marzo 2026, acquisita al protocollo dell'Assessorato dell'Industria in data 20 marzo 2026 alcon il n. 11442, ha trasmesso la deliberazione n. 5 del 11 marzo 2026, con la quale l'Assemblea generale degli Enti locali territoriali consorziati ha approvato, ai sensi del comma 1, articolo 1, della legge regionale n. 10/2008, la nuova proposta di ripermetrazione in riduzione del comprensorio urbanistico produttivo consortile ASI di Olbia programmato e gestito dal CIPNES - Gallura, assoggettato alla vigente disciplina d'uso territoriale contenuta nel piano regolatore consortile.

Con la medesima deliberazione n. 5, inoltre, è stato disposto il riavvio del procedimento finalizzato alla revisione e alla rideterminazione in riduzione del perimetro consortile dell'agglomerato industriale di Olbia.

L'Assessore dell'Industria ricorda, infatti, che il procedimento in trattazione era già stato avviato con la deliberazione dell'Assemblea generale del CIPNES n. 10 del 8 agosto 2024, con la quale era stata proposta una riduzione del perimetro consortile pari a ettari 8.17.50, costituita da ettari 5.40.35 classificati come "tessuto urbano consolidato con uso prevalentemente residenziale" e da ettari 2.77.15 destinati al consolidamento e all'espansione delle funzioni urbane.

L'Assessore dell'Industria, in relazione all'inquadramento degli aspetti urbanistici, richiama la nota della Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, prot. n. 61819 del 6 novembre 2024, con la quale, rispetto alla prima proposta formulata dal Consorzio, è stato fornito un inquadramento generale degli strumenti urbanistici che interessano l'area ed è stata richiamata, da un punto di vista strettamente urbanistico, l'esigenza di un razionale coordinamento tra lo strumento di pianificazione consortile e quello del Comune di Olbia. In merito alla procedura di approvazione, si evidenziava che, una volta completate le procedure di approvazione della modifica al perimetro del consorzio industriale ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 10/2008, il Comune di Olbia potrà procedere con apposita e specifica variante sostanziale al PdF, ai sensi dell'articolo 20, comma 23, della legge regionale n. 45/1989, ad



assegnare la corretta destinazione di zona alle aree sottratte alla competenza consortile e il CIPNES alla variante del piano regolatore consortile.

L'Assessore dell'Industria prosegue richiamando da ultimo la predetta nota del CIPNES, prot. n. 2317 del 19 marzo 2026, con la quale, a seguito di ulteriori approfondimenti tecnici e valutazioni condotte congiuntamente con gli uffici regionali competenti, il Consorzio ha ritenuto opportuno rimodulare la proposta di ripermimetrazione formulata nel 2024, incrementando la superficie da escludere dal perimetro consortile fino a complessivi ettari 11.40.10, dei quali ettari 5.40.35 classificati come tessuto urbano consolidato con uso prevalentemente residenziale ed ettari 5.99.75 destinati al consolidamento e all'espansione delle funzioni urbane, con un incremento di ettari 3.22.60 rispetto alla proposta originaria. Dalla Relazione allegata alla succitata nota prot. n. 2317, emerge che le aree interessate ricadono all'interno di un comparto avente superficie complessiva pari a ettari 38.86.21 e fanno parte dell'agglomerato industriale di Olbia, che si estende per complessivi ettari 756.78.22.

L'Assessore dell'Industria ricorda che, con la nota prot. n. 17236 del 1 aprile 2026, acquisita al protocollo dell'Assessorato dell'Industria al n. 13666 del 2 aprile 2026, la Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, nell'ambito del procedimento di eventuale futura variante agli strumenti urbanistici (consortile e comunale) ha ritenuto che la proposta di ripermimetrazione, così come definita dalla predetta deliberazione dell'Assemblea generale degli Enti locali territoriali consorziati n. 5 del 11 marzo 2026 (eliminazione dal perimetro consortile di una limitata porzione territoriale del comparto produttivo periurbano per restituirla alla competenza pianificatoria del Comune di Olbia), sia coerente con le norme sovraordinate di governo del territorio. Inoltre, evidenzia che gli ambiti oggetto della proposta risultano ormai pienamente integrati nel tessuto urbano della città di Olbia e presentano una consolidata destinazione prevalentemente residenziale e urbana.

Con la medesima nota prot. n. 17236 del 1 aprile 2026, si rappresenta, inoltre, che il Comune di Olbia ha, con la deliberazione di C.C. n. 31 del 12.5.2025, adottato il Piano Urbanistico Comunale nel quale, con valore attualmente solo ricognitivo non avendo ancora concluso l'iter di approvazione, le medesime aree risultano già ricomprese nella pianificazione comunale in coerenza con l'attuale assetto urbanistico e con la destinazione effettiva dei luoghi e si richiama che, in merito alla procedura di approvazione, una volta completate le procedure di approvazione della modifica al perimetro del consorzio industriale ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge regionale



n. 10/2008, il CIPNES dovrà procedere alla variante del proprio PRTC e il Comune di Olbia dovrà procedere con apposita e specifica variante sostanziale al PdF, ai sensi dell'articolo 20, comma 23, della legge regionale n. 45/1989, ad assegnare la corretta destinazione di zona alle aree sottratte alla competenza consortile.

L'Assessore dell'Industria richiama l'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, il quale attribuisce alla Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente e su proposta dell'Assessore regionale dell'Industria, la competenza a rideterminare, mediante riduzione o ampliamento, le aree industriali del territorio regionale, assicurando la partecipazione degli enti locali e dei soggetti interessati.

Alla luce degli esiti dell'istruttoria svolta, delle determinazioni assunte dal Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, e condivise, delle valutazioni espresse dalla Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia e della necessità di riallineare il perimetro consortile all'effettivo assetto urbanistico dell'area, l'Assessore dell'Industria ritiene che sussistano i presupposti per avviare il procedimento di competenza di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia.

Per quanto sopra esposto, l'Assessore dell'Industria, d'intesa con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, propone alla Giunta regionale:

- di approvare in via provvisoria la proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia, delimitato dal Piano Regolatore Consortile ASI di Olbia, secondo gli elaborati tecnici allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- di disporre la trasmissione alla Commissione consiliare competente del Consiglio regionale, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere.

La Giunta regionale, udita la proposta dell'Assessore dell'Industria, d'intesa con l'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale dell'Assessorato dell'Industria sulla proposta in esame

DELIBERA



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

DELIBERAZIONE N. 42/34
DEL 13.08.2026

- di approvare in via provvisoria la proposta di rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia, delimitato dal Piano Regolatore Consortile ASI di Olbia, secondo gli elaborati tecnici trasmessi dal CIPNES contenenti la modifica del perimetro, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- di disporre la trasmissione della presente deliberazione al Consiglio regionale per l'acquisizione del parere della Commissione consiliare competente, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge regionale 25 luglio 2008, n. 10;
- di dare mandato all'Assessorato dell'Industria di porre in essere gli adempimenti conseguenti a seguito dell'acquisizione del parere della competente Commissione consiliare, ai fini dell'adozione della deliberazione definitiva di rideterminazione del perimetro comprensoriale industriale consortile di Olbia.

Il Direttore Generale

Sergio Loddo

La Presidente

Alessandra Todde

CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA

ENTE PUBBLICO (ART. 3, L.R. N° 10 DEL 25.07.2008)

Iscr. Reg. Imprese di Sassari n° 113021 - C.F. 82004630909 - P.iva 00322750902

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

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

ZONA INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA

**RIDETERMINAZIONE IN RIDUZIONE DEL PERIMETRO COMPENSORIALE
INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA DELIMITATO DAL PIANO REGOLATORE
ASI DI OLBIA OPERANTE AI SENSI DELL'ART. 51 E SS DEL
D.P.R. N° 218/1978 E DELL'ART. 2, C. 27, DELLA L.R. N° 3/2009**

Delibera Assemblea Generale del CIPNES Gallura n° 5 dell'11/03/2026

ALLEGATO

A

Relazione illustrativa della proposta di ripermimetrazione/riduzione (P.R.T.C.)
inerente il comprensorio urbanistico produttivo consortile ASI di Olbia
gestito dal CIPNES - Gallura

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Bastianino Mariano

Per. Edile Mario Chiapponi

Progettista Incaricato

Collaboratore

Collaboratore

Firmato digitalmente da

Antonio Ferdinando Catgiu

CN = Antonio
Ferdinando Catgiu
SerialNumber =
TINIT-CTGNNF61P28F9
79P
C = IT

IL PRESIDENTE

Dott. Livio Salvatore Fideli

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

Olbia, 11 marzo 2026

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Ing. Antonio F. Catgiu

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COORDINAMENTO STRUMENTO URBANISTICO CONSORTILE ASI DI OLBIA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL COMUNE DI OLBIA AI SENSI DEL C.1, LETT.A) DELL'ART. 1 NONCHÉ DEL C. 5, ART. 3, L.R. N. 10/2008 E DELL'ART. 22 DELLA L.R. N. 21/2011.

Riavvio del procedimento di revisione e rideterminazione in riduzione del perimetro territoriale della zona industriale consortile ASI di Olbia delimitato dal Piano Regolatore Consortile ASI di Olbia operante ai sensi dell'art. 51 e ss del D.P.R. n. 218/1978, dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011 e dell'art. 2, c. 27, della L.R. n. 3/2009.

Premessa

Oggetto della presente relazione è l'aggiornamento della proposta di variante in riduzione alla perimetrazione del comparto edificatorio produttivo della zona industriale consortile di Olbia, gestita dal Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna (CIPNES) ai sensi della L.R. n. 10/2008. La proposta originaria, esaminata e definitivamente approvata con delibera dell'Assemblea Generale degli Enti Locali Territoriali consorziati n. 10 dell'8 agosto 2024, è stata successivamente oggetto di riavvio procedimentale con delibera dell'Assemblea Generale n. 5 dell'11 marzo 2026, al fine di recepire gli esiti degli ulteriori approfondimenti istruttori e della codeterminazione dell'indirizzo urbanistico intervenuta tra il CIPNES – Gallura e il Comune di Olbia. La presente relazione, pertanto, aggiorna i contenuti tecnico-illustrativi già approvati, mantenendo l'obiettivo di coordinare lo strumento urbanistico consortile ASI di Olbia con la pianificazione territoriale del Comune di Olbia ai sensi del c. 27, art. 2, della L.R. n. 3/2009 e dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011.

Analisi della situazione attuale e problematiche

Il comprensorio urbanistico produttivo di Olbia di competenza del CIPNES – Gallura ex L.R. n. 10/2008, per una superficie complessiva di circa 750 ettari, è attualmente disciplinato dal Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC) ASI di Olbia, approvato con Determinazione n. 2028 del 30 luglio 2015 dalla Direzione Generale della Pianificazione Territoriale dell'Assessorato degli Enti Locali della Regione Autonoma della Sardegna (RAS). Tuttavia, una marginale porzione di detto comprensorio inserita nel comparto edificatorio produttivo S* (Tilibas), pari a circa 5,40 ettari, risulta caratterizzata dalla presenza di un tessuto urbano consolidato con usi prevalentemente residenziali, contrastante con la macro destinazione industriale prevista dal piano urbanistico consortile; una ulteriore contigua parte, già individuata nella precedente proposta approvata con delibera AG n. 10/2024 in circa 2,77 ettari, è

stata oggetto di successivi approfondimenti istruttori congiunti che ne hanno ridefinito l'estensione funzionale fino a circa 6,00 ettari, da destinarsi al consolidamento e all'espansione di tali preponderanti funzioni urbane.

L'area anzidetta, avente una superficie complessiva ricalibrata in 11,40 Ha, situata a nord dell'agglomerato urbano/residenziale di Olbia, tra la linea ferroviaria Olbia-Golfo Aranci e l'asse stradale Olbia-Palau, è parte di un territorio adeguatamente urbanizzato. Il sovrapporsi delle diverse pianificazioni, da un lato il PRTC consortile (CIPNES) e dall'altro il Programma di Fabbricazione (PdF) e il Piano Urbanistico (PUC) adottato dal Comune di Olbia, genera incongruenze dal punto di vista urbanistico, con evidenti criticità di programmazione e gestione dell'insediamento territoriale. Il PUC, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 12.05.2025, mira infatti a consolidare l'area di che trattasi come parte integrante dell'espansione urbana di Olbia, destinandola a funzioni residenziali e di servizi, in linea con lo sviluppo demografico e turistico della città. Alla luce degli ulteriori approfondimenti condotti congiuntamente dal CIPNES – Gallura e dal Comune di Olbia, nonché delle considerazioni espresse al riguardo dall'Assessorato dell'Urbanistica della RAS con nota del 06.12.2024 prot. n. 6189, è emersa la necessità di ampliare l'ambito territoriale da ricondurre alla pianificazione comunale, includendo l'ulteriore porzione territorialmente e funzionalmente connessa al tessuto insediativo urbano esistente.

Motivazioni della proposta di variante territoriale

Alla luce della descritta incoerenza tra la sovraordinata pianificazione territoriale industriale consortile e quella comunale, e richiamata la precedente deliberazione AG n. 10 dell'8 agosto 2024, si propone, nell'ambito del riavvio procedimentale disposto con deliberazione AG n. 5 dell'11 marzo 2026, una nuova ripermimetrazione in riduzione del comparto edificatorio produttivo S* (Tilibas), escludendo dal confine della zona industriale consortile di Olbia una superficie di circa 11,40 ettari, da ricondursi alla competenza funzionale urbanistica comunale. Tale revisione, ricalibrata all'esito degli ulteriori approfondimenti istruttori e della presupposta codeterminazione dell'indirizzo urbanistico tra il CIPNES – Gallura e il Comune di Olbia, permetterà di risolvere la sovrapposizione dei diversi strumenti urbanistici e di armonizzare l'assetto insediativo dell'areale di che trattasi, inserendolo nel PUC conformemente adottato dal Comune di Olbia, con la possibilità di pianificarne adeguatamente lo sviluppo insediativo da parte del Comune di Olbia.

Obiettivi della variante territoriale

L'obiettivo principale di questa variante, in continuità con quanto già specificato nella presupposta delibera AG del CIPNES – Gallura n. 10 dell'8 agosto 2024 e come ridefinito con delibera AG n. 5 dell'11 marzo 2026, persegue il coordinamento tra lo strumento urbanistico consortile e il PUC del Comune di Olbia, garantendo una gestione razionale e sostenibile del territorio interessato. L'esclusione delle aree anzidette, pari a circa 11,40 Ha, comprensive

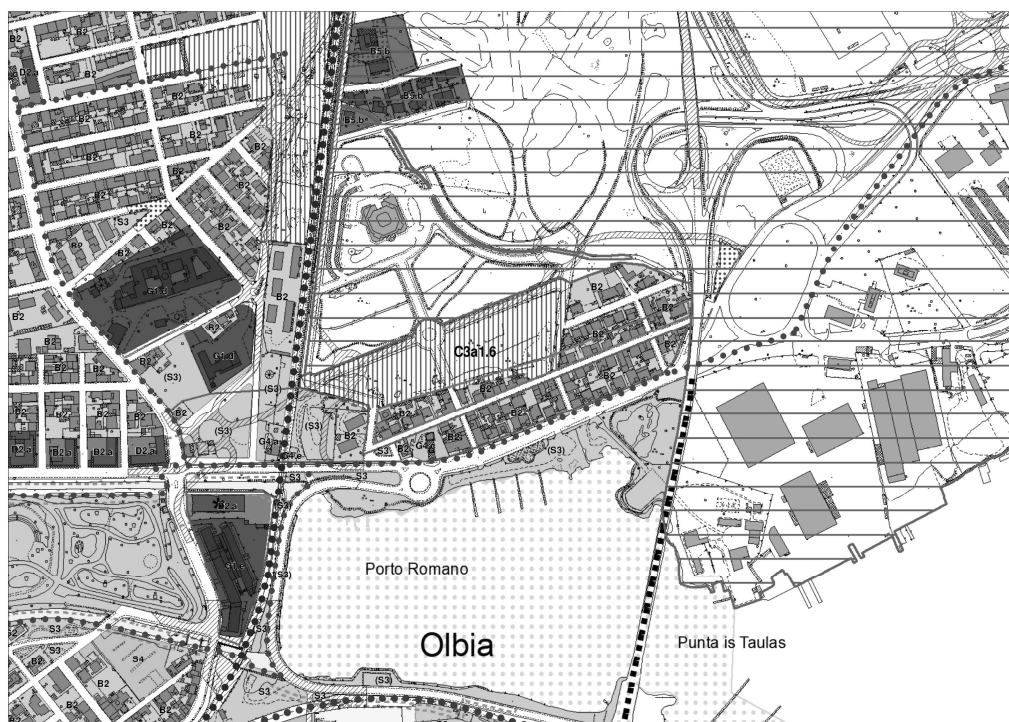
di una parte del tessuto insediativo urbano già storicamente preesistente per circa 5,40 Ha e della restante parte destinabile al consolidamento e all'espansione dello stesso per circa 6,00 Ha, dal comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia ne permetterà una destinazione d'uso più coerente con le preesistenze edilizie residenziali e con le esigenze di completamento urbano tramite la pianificazione urbanistica comunale, favorendo uno sviluppo armonico e razionale del relativo contesto insediativo.

Estratti cartografici e commento sulle tavole grafiche

A corredo della relazione tecnica sono state inserite le seguenti tavole grafiche, che illustrano le diverse perimetrazioni e proposte di variante:

1. **Estratto Cartografico PUC del Comune di Olbia:** Questa tavola rappresenta la pianificazione urbanistica comunale vigente, evidenziando le aree destinate a funzioni residenziali e di servizio, nonché l'espansione urbana prevista a nord dell'abitato di Olbia.

Estratto Cartografico PUC del Comune di Olbia



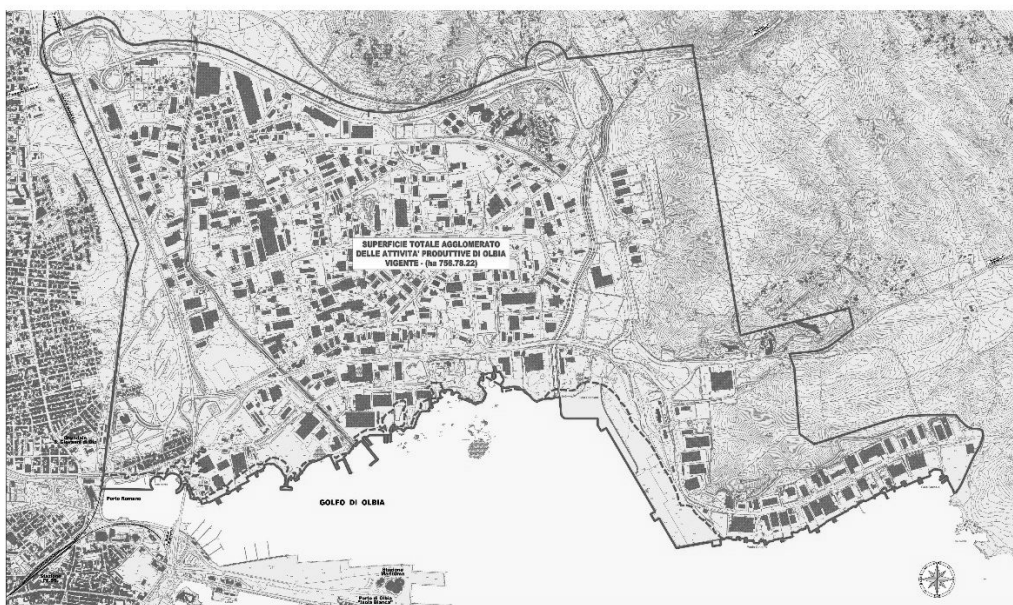
2. **Estratto Cartografico PRTC CIPNES - Gallura (vigente):** La tavola mostra la perimetrazione vigente della zona industriale consortile di Olbia, regolata dal PRTC ASI di Olbia. L'area è caratterizzata dalla sovrapposizione/promiscuità di funzioni residenziali consolidate e di funzioni produttive previste dal piano ASI consortile.

Estratto Cartografico P.R.T.C. vigente CIPNES - Gallura



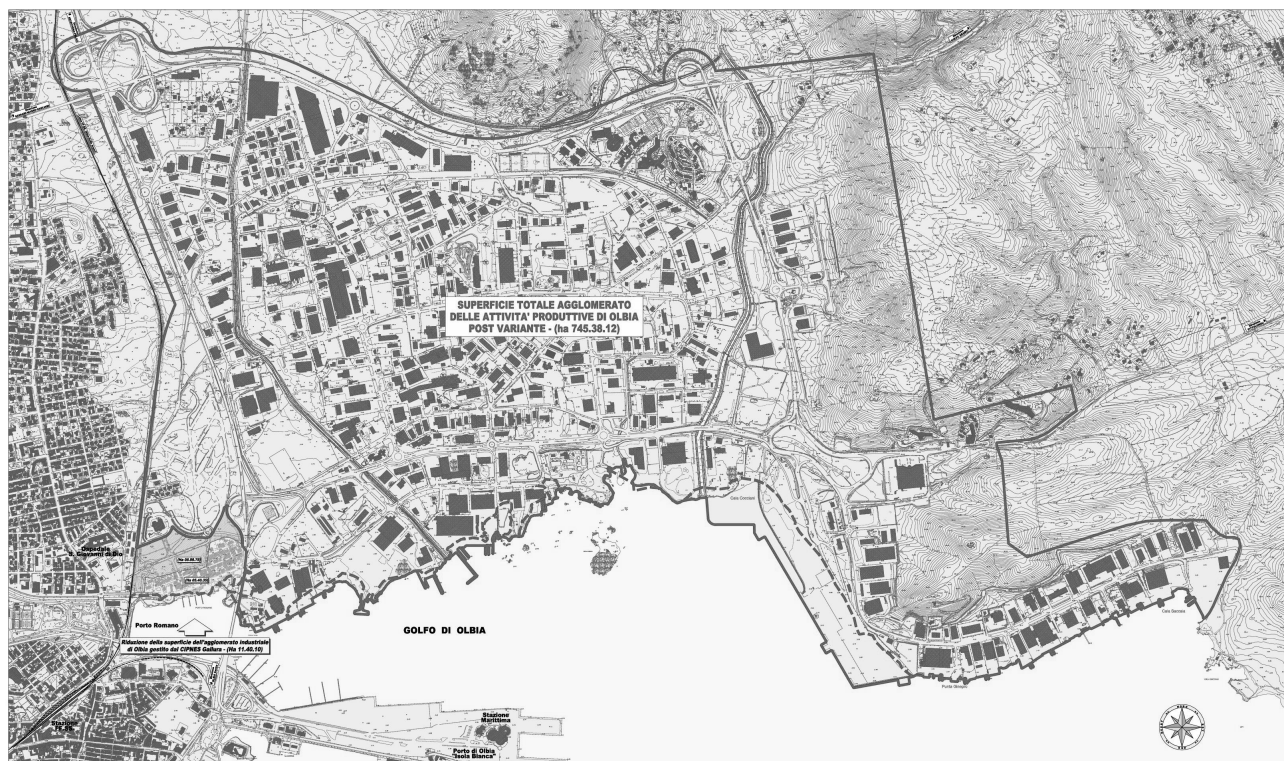
3. **Estratto Cartografico PRTC (attuale perimetrazione):** La tavola attuale del PRTC ASI di Olbia mostra la situazione della zona industriale consortile di Olbia prima dell'applicazione della variante, evidenziando le porzioni di territorio caratterizzate da sovrapposizione/promiscuità di pianificazioni di diversa governance e destinazioni d'uso.

Cartografia perimetrazione vigente P.R.T.C. CIPNES – Gallura



4. Tavola grafica della proposta di variante del PRTC: Questa tavola illustra la nuova perimetrazione proposta in riduzione dell'area industriale. Si evidenziano le zone da escludere dalla pianificazione consortile per essere integrate nella pianificazione comunale del PUC, in estensione rispetto alla precedente proposta approvata con delibera AG n. 10/2024.

Cartografia proposta di ripermimetrazione P.R.T.C. CIPNES – Gallura



Le tavole grafiche in questione forniscono una visione chiara delle attuali incongruenze tra i diversi strumenti urbanistici (consortile e comunale) e della ricalibrata modifica proposta, facilitando la comprensione delle variazioni territoriali e urbanistiche conseguenti al riavvio del procedimento.

Iter procedurale e concertazione istituzionale

La procedura trae origine da un iter amministrativo-pianificatorio già da tempo avviato tra l'Amministrazione comunale di Olbia e il CIPNES – Gallura. In particolare, con deliberazione della Giunta comunale di Olbia n. 45 del 25 marzo 2021 è stato approvato lo schema di accordo amministrativo ex art. 15 della L. n. 241/1990 finalizzato alla concertazione con il CIPNES – Gallura per la revisione del perimetro territoriale della zona industriale consortile di Olbia; tale indirizzo è stato recepito dal CIPNES – Gallura con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 12 del 1° aprile 2021. Successivamente, con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 8 dell'11 aprile 2024, il CIPNES –

Gallura ha assunto uno specifico atto di indirizzo volto alla rideterminazione in riduzione del perimetro comprensoriale industriale di Olbia mediante l'esclusione dell'area di espansione periurbana e residenziale contigua a via dei Lidi, allora quantificata in circa 8,17 Ha.

Con deliberazione dell'Assemblea Generale del CIPNES n. 10 del 08.08.2024, la proposta pianificatoria è stata formalmente discussa e definitivamente approvata in una prima configurazione territoriale, fondata sull'esclusione di una superficie pari a circa 8,17 Ha. All'esito di ulteriori approfondimenti istruttori svolti presso la sede del Comune di Olbia e quella del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura, nonché della presupposta codeterminazione dell'indirizzo urbanistico tra i due Enti e delle considerazioni espresse dall'Assessorato dell'Urbanistica della RAS con nota del 06.12.2024 prot. n. 6189, il procedimento è stato riavviato con deliberazione dell'Assemblea Generale n. 5 dell'11.03.2026, ridefinendo la proposta in termini di riduzione del perimetro consortile per complessivi 11,40 Ha. A cura dell'ufficio tecnico del CIPNES – Gallura è stata conseguentemente aggiornata la documentazione necessaria e sono state predisposte le tavole grafiche a supporto della iniziativa urbanistica in questione; queste rappresentano sia la perimetrazione attuale che la nuova proposta di ripermetrazione in riduzione della zona industriale consortile di Olbia, evidenziando con precisione le porzioni di territorio da assoggettare alla diversa governance urbanistica comunale.

Conformità normativa

La proposta di variante si inserisce nel quadro delle disposizioni della L.R. n. 10/2008, art. 1, comma 1, lett. a), che contempla la rideterminazione delle aree industriali attraverso la riduzione o l'ampliamento delle stesse da parte della Regione Sardegna, con il coinvolgimento delle amministrazioni locali interessate, nonché del c. 5 dell'art. 3 della medesima legge, dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011 e dell'art. 2 bis della L.R. n. 45/1989, per quanto rilevante nella codeterminazione del contenuto della procedura pianificatoria. Tale procedura pianificatoria-urbanistica, già avviata sulla base della delibera AG n. 10 del 08.08.2024, prosegue mediante la trasmissione della delibera AG n. 5 del 11.03.2026 e della relativa documentazione aggiornata al competente Assessorato Regionale dell'Industria e, per conoscenza, all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ai fini della definizione/conclusione del procedimento ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 10/2008.

Conclusioni

La proposta aggiornata di ripermetrazione territoriale dei diversi strumenti urbanistici, in continuità con la precedente deliberazione AG n. 10/2024 e ridefinita nell'ambito del riavvio procedimentale disposto con deliberazione AG n. 5/2026, rappresenta un intervento pianificatorio strategico per la razionalizzazione ed armonizzazione funzionale del contesto insediativo interessato e caratterizzato dalla compenetrazione delle preesistenze residenziali con gli usi

industriali/produttivi. Essa consentirà di disciplinare coerentemente lo sviluppo urbano e residenziale dell'area interessata, estesa per circa 11,40 Ha, rispettando le linee guida del PUC adottato dal Comune di Olbia e sanando l'attuale sopraspecificata incoerenza tra i concorrenti strumenti urbanistici ivi vigenti. Il coordinamento urbanistico/pianificatorio tra il CIPNES e il Comune di Olbia assicurerà, infine, una gestione più appropriata e ordinata del territorio interessato, con ricadute positive per il suo complessivo sviluppo insediativo sostenibile.

Il Progettista

Ing. Antonio F. Catgiu

Elenco elaborati:

Allegati:

ALL. A *Relazione illustrativa della proposta di ripermetrazione/riduzione (P.R.T.C.) inerente il comprensorio urbanistico produttivo consortile ASI di Olbia gestito dal CIPNES - Gallura;*

Grafici:

TAV. 1.0 *P.R.T.C. - Perimetrazione vigente del comprensorio urbanistico produttivo consortile ASI di Olbia gestito dal CIPNES - Gallura*

TAV. 2.0 *P.R.T.C. – Proposta nuova perimetrazione del comprensorio urbanistico produttivo consortile ASI di Olbia gestito dal CIPNES – Gallura*

TAV. 3.0 *Estratto cartografico delle pianificazioni urbanistiche vigenti e adottate riconducibili alla competenza del CIPNES – Gallura e del Comune di Olbia*

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

ZONA INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA

RIDETERMINAZIONE IN RIDUZIONE DEL PERIMETRO COMPENSORIALE
INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA DELIMITATO DAL PIANO REGOLATORE
ASI DI OLBIA OPERANTE AI SENSI DELL'ART. 51 E SS DEL
D.P.R. N° 218/1978 E DELL'ART. 2, C. 27, DELLA L.R. N° 3/2009

Delibera Assemblea Generale del CIPNES Gallura n° 5 dell'11/03/2026

ELABORATO **1.0** P.R.T.C. - Perimetrazione vigente del comprensorio urbanistico
produttivo consortile ASI di Olbia gestito dal CIPNES - Gallura

SCALA 1:4.000

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Bastianino Mariano

Per. Edile Mario Chiapponi

Progettista Incaricato

Collaboratore

Collaboratore

Firmato
digitalmente da
**Antonio
Ferdinando Catgiu**

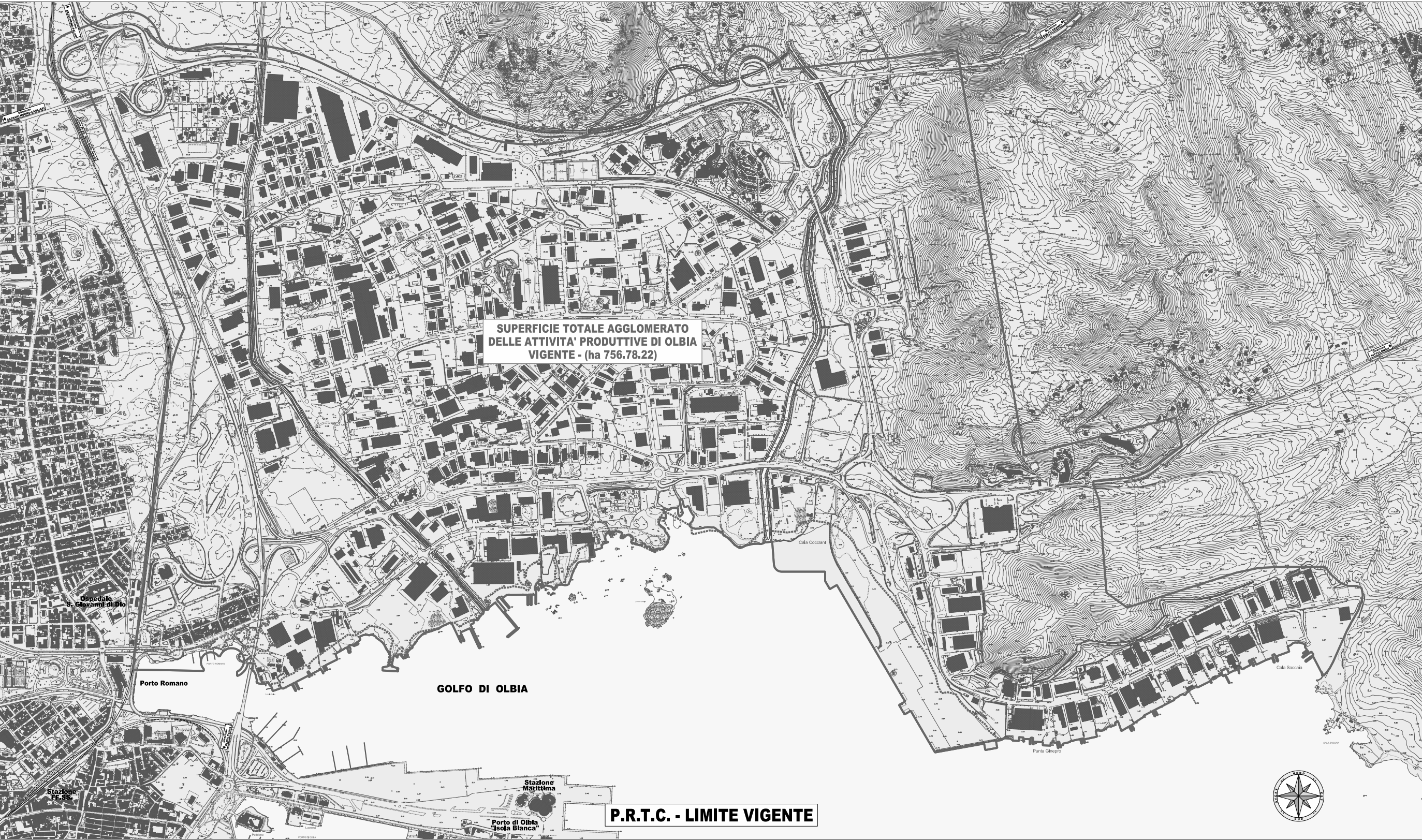
CN = Antonio
Ferdinando Catgiu
SerialNumber =
TINIT-CTGNNF61P28F9
79P
C = IT

IL PRESIDENTE

Dott. Livio Salvatore Fideli

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta



**SUPERFICIE TOTALE AGGLOMERATO
DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI OLBIA
VIGENTE - (ha 756.78.22)**

GOLFO DI OLBIA

Porto Romano

**Ospedale
S. Giovanni di Dio**

**Stazione
P.E. SS**

**Stazione
Marittima**

**Porto di Olbia
Isola Bianca**

Cala Coddani

Cala Saccia

Punta Ginepro

P.R.T.C. - LIMITE VIGENTE



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

ZONA INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA

RIDETERMINAZIONE IN RIDUZIONE DEL PERIMETRO COMPENSORIALE
INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA DELIMITATO DAL PIANO REGOLATORE
ASI DI OLBIA OPERANTE AI SENSI DELL'ART. 51 E SS DEL
D.P.R. N° 218/1978 E DELL'ART. 2, C. 27, DELLA L.R. N° 3/2009

Delibera Assemblea Generale del CIPNES Gallura n° 5 dell'11/03/2026

ELABORATO **2.0** P.R.T.C. - Nuova perimetrazione vigente del comprensorio urbanistico
produttivo consortile ASI di Olbia gestito dal CIPNES - Gallura

SCALA 1:4.000

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Bastianino Mariano

Per. Edile Mario Chiapponi

Progettista Incaricato

Collaboratore

Collaboratore

Firmato
digitalmente da

Antonio Ferdinando Catgiu

CN = Antonio
Ferdinando Catgiu
SerialNumber =
TINIT-CTGNNF61P28F
979P
C = IT

IL PRESIDENTE

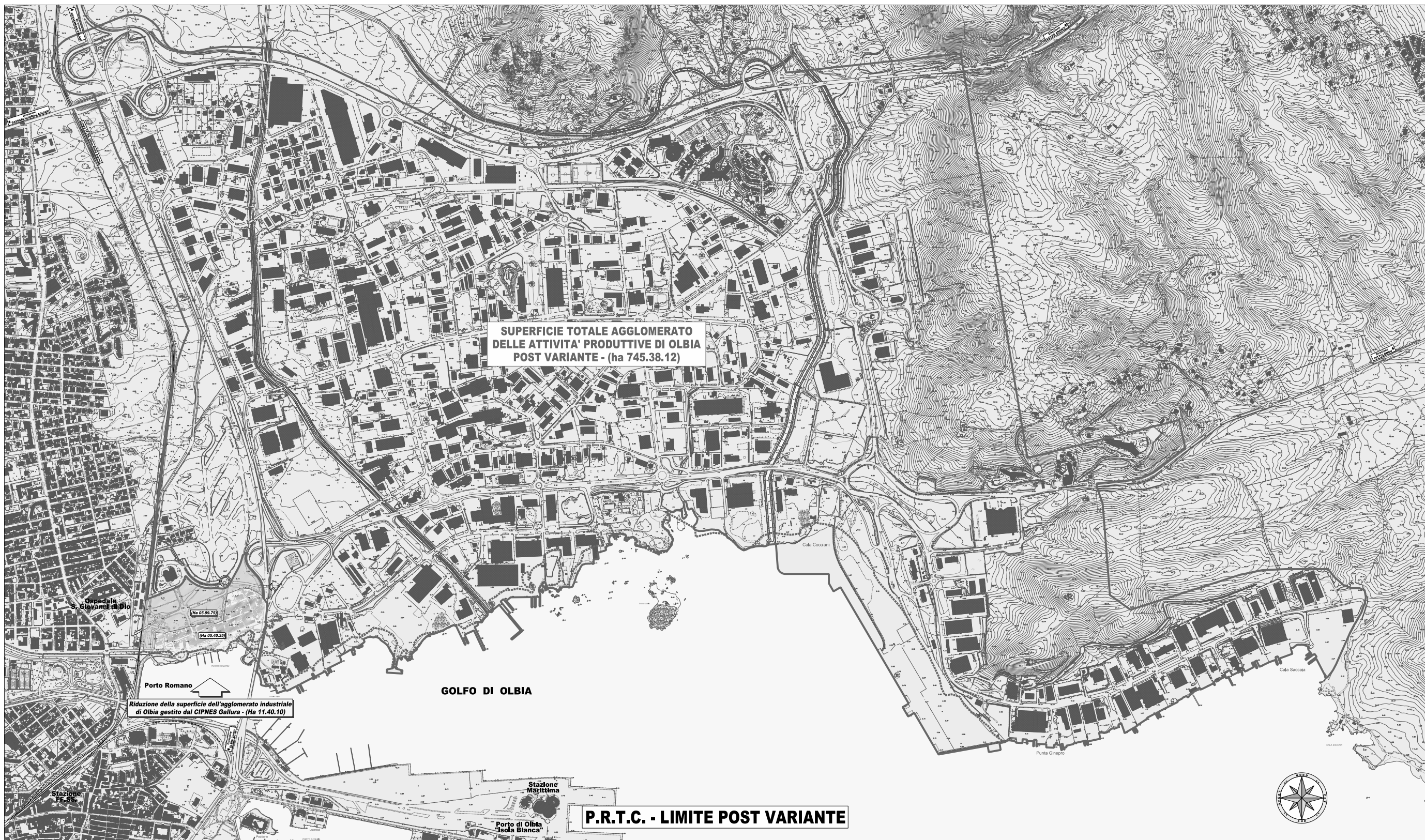
Dott. Livio Salvatore Fideli

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

Ing. Antonio F. Catgiu



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

ZONA INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA

RIDETERMINAZIONE IN RIDUZIONE DEL PERIMETRO COMPENSORIALE
INDUSTRIALE CONSORTILE DI OLBIA DELIMITATO DAL PIANO REGOLATORE
ASI DI OLBIA OPERANTE AI SENSI DELL'ART. 51 E SS DEL
D.P.R. N° 218/1978 E DELL'ART. 2, C. 27, DELLA L.R. N° 3/2009

Delibera Assemblea Generale del CIPNES Gallura n° 5 dell'11/03/2026

ELABORATO **3.0**

Estratto cartografico delle pianificazioni urbanistiche vigenti e adottate
riconducibili alla competenza del CIPNES - Gallura e del Comune di Olbia

SCALA 1:4.000

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Bastianino Mariano

Per. Edile Mario Chiapponi

Progettista Incaricato

Collaboratore

Collaboratore

Firmato
digitalmente da
**Antonio
Ferdinando Catgiu**

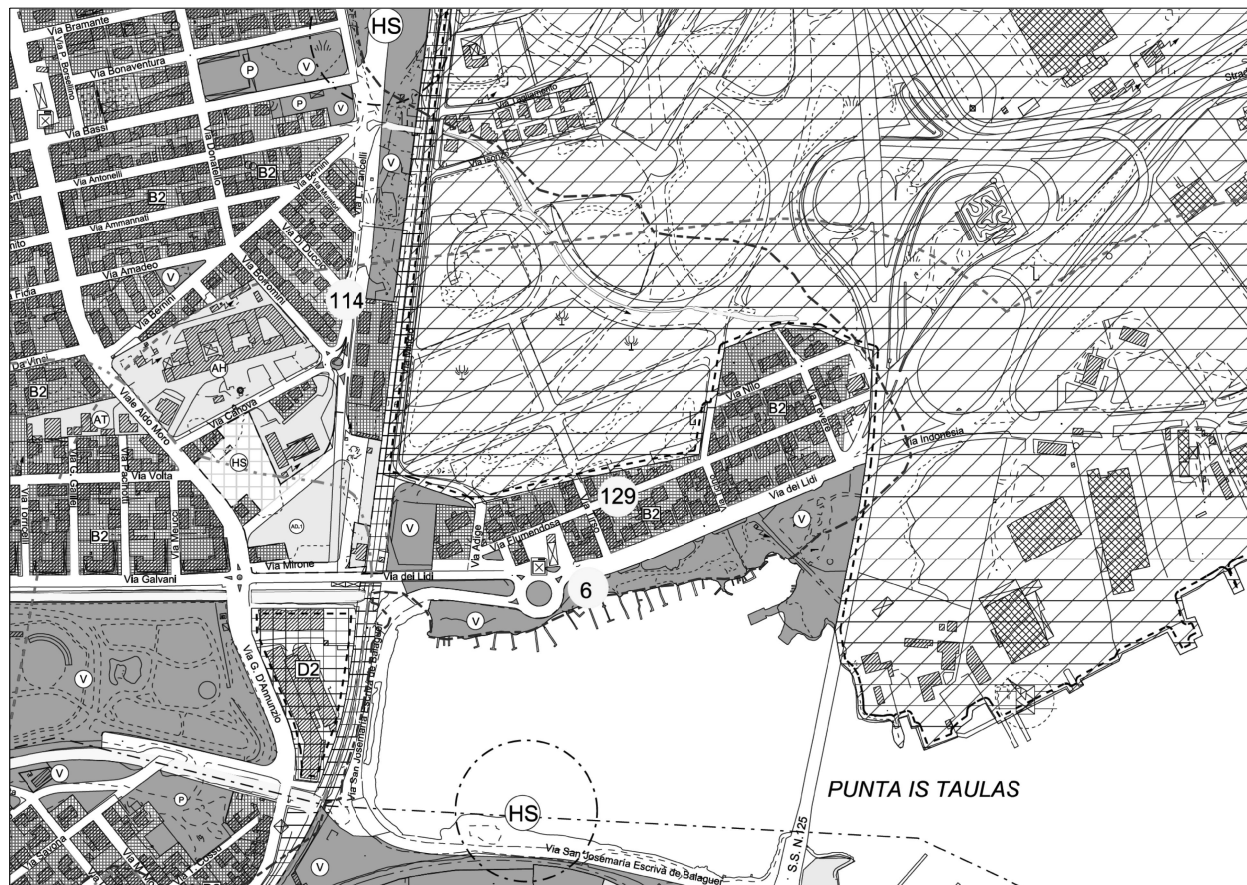
CN = Antonio
Ferdinando Catgiu
SerialNumber =
TINIT-CTGNNF61P28F9
79P
C = IT

IL PRESIDENTE

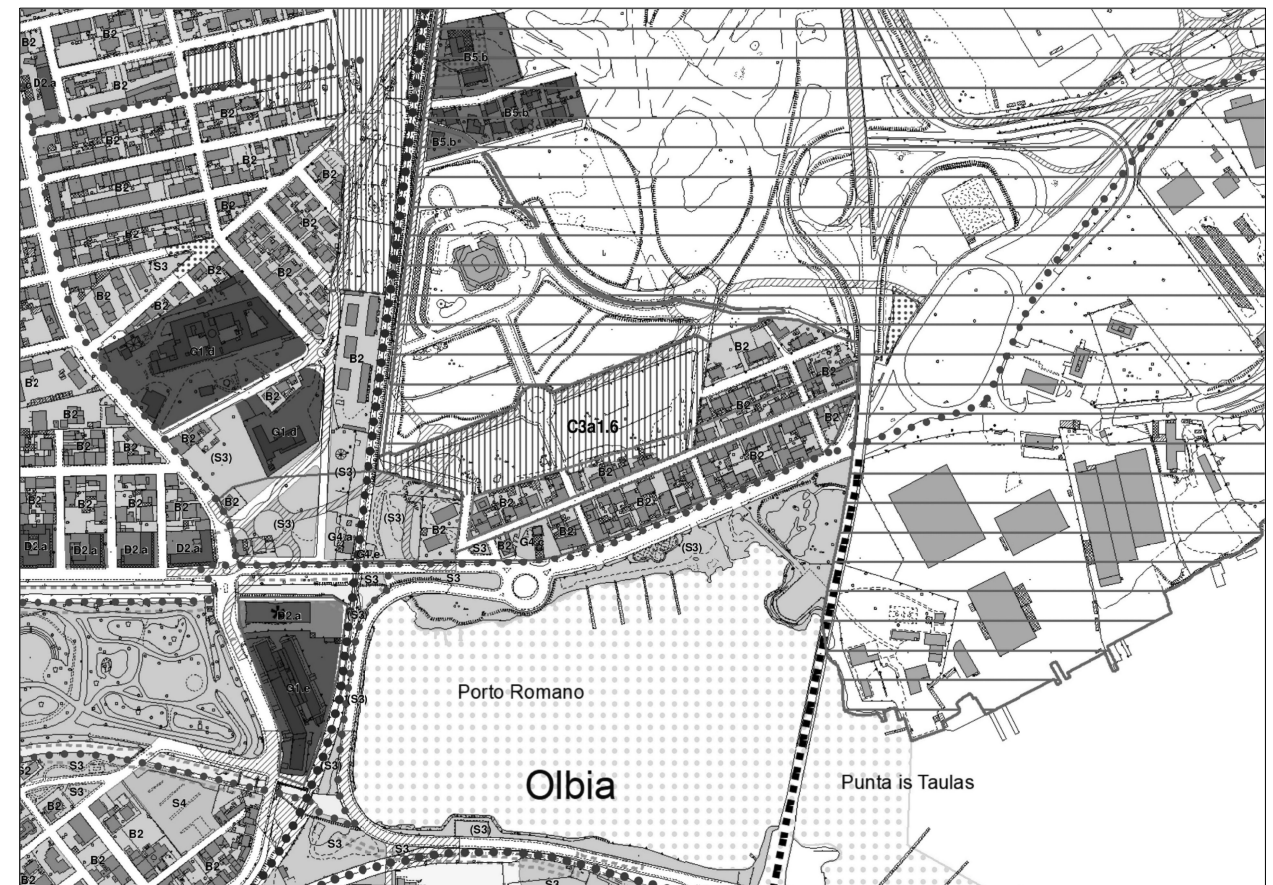
Dott. Livio Salvatore Fideli

IL DIRETTORE GENERALE

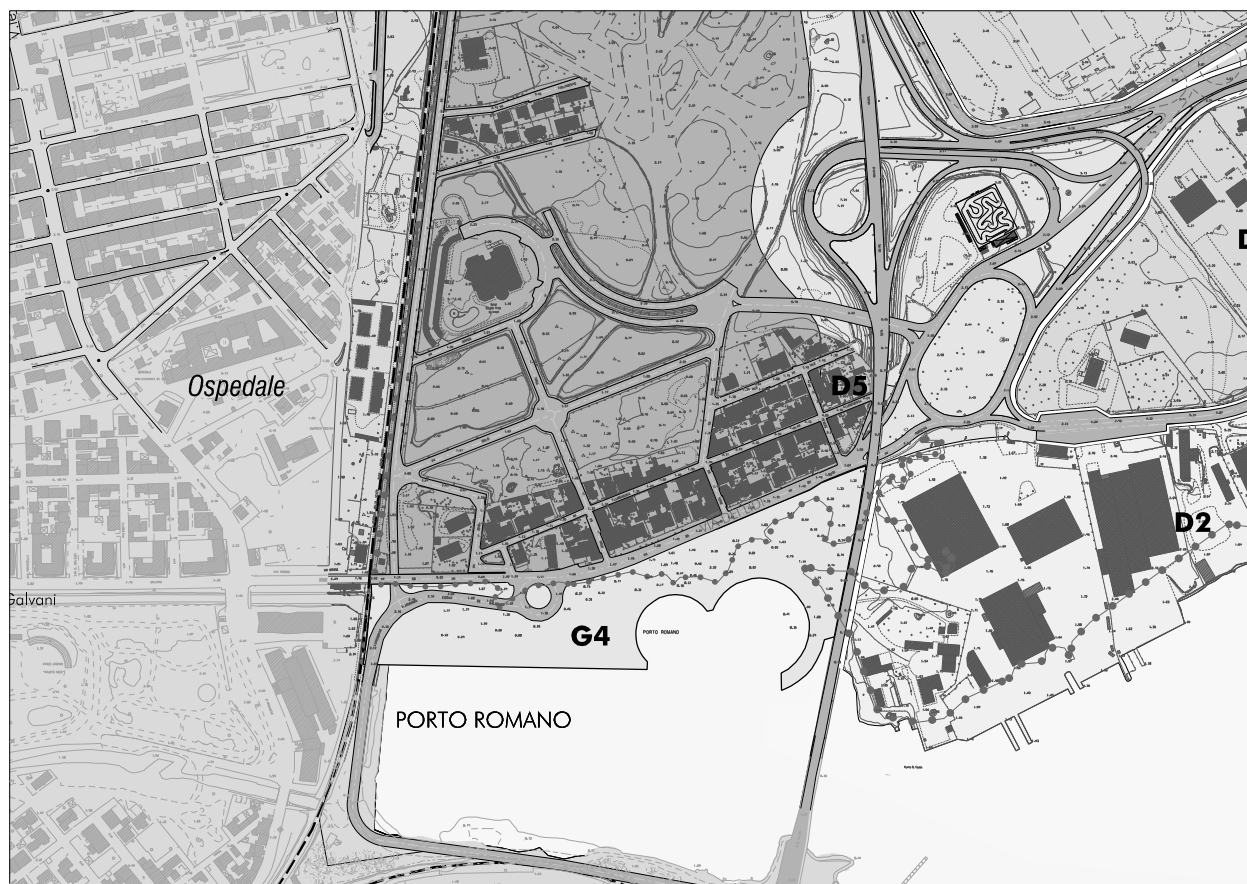
Dott. Aldo Carta



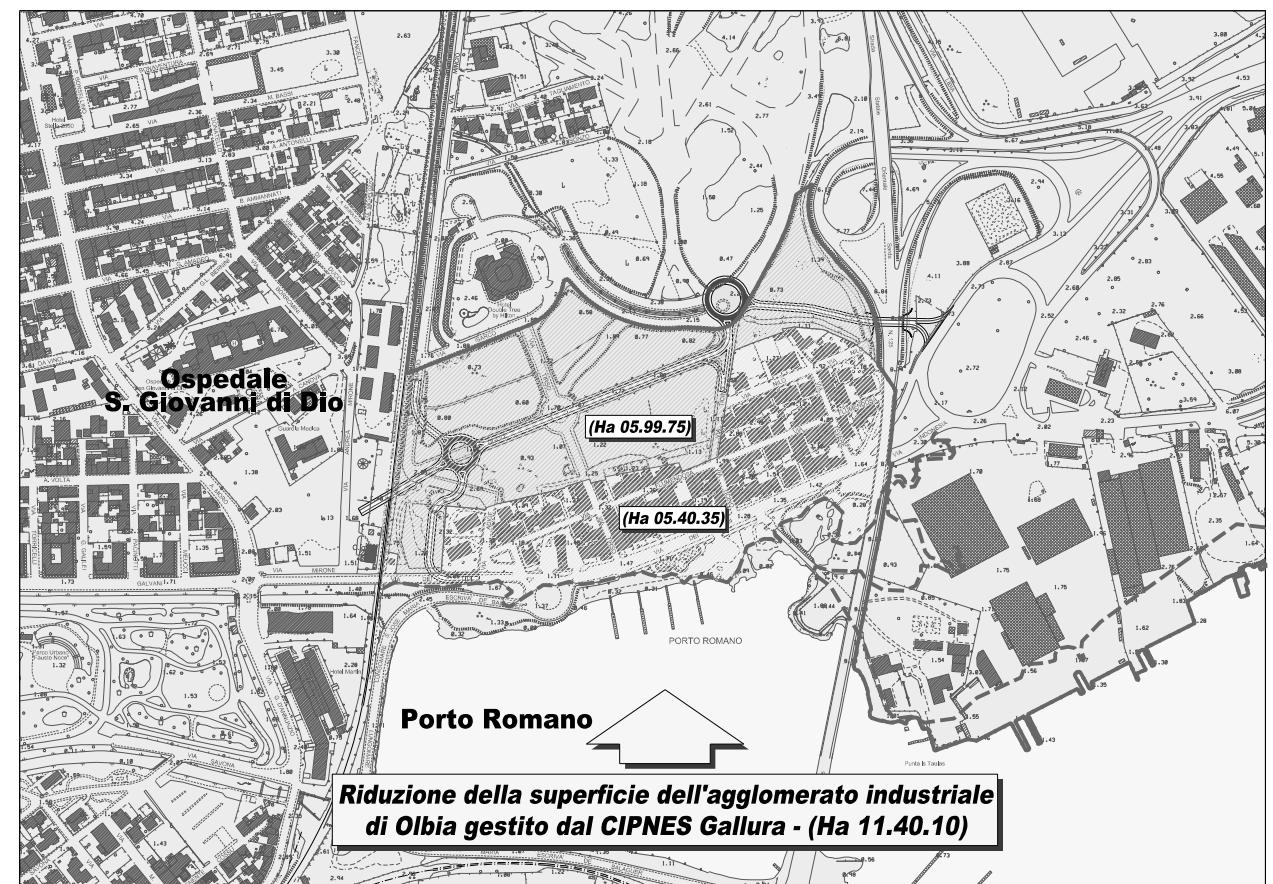
STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.D.F.)



STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)



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



STRALCIO PLANIMETRIA RIDUZIONE AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA