COMUNE DI OLBIA

Lotto "EX CERASARDA" - Via del Castagno - OLBIA(OT)

COMMITTENTI

Soc. "HPR S.r.l."
via Alessandro Volta n. 9 - CASALGRANDE (RE)

TECNICI PROGETTISTI

Dott. Ing. Gianluca Mario Langiu
Via Dettori n. 8, 07026 Olbia
info@mag3studio.net
gianluca@mag3studio.net
tel: 347 7998854

Geom. Alberto Emilio Langiu
Via Isernia n. 8/A, 07026 Olbia
albertoemiliolangiu@virgilio.it
tel: 348 5141610

TITOLO

VARIANTE INTEGRATIVA AL
PIANO DI RIQUALIFICAZIONE "EX CERASARDA"
(Rif. DELIBERA DI ADOZIONE C.C. n. 21 DEL 21.03.2024)

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

Dicembre 2025

ELABORATO A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE INTEGRATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE LOTTO EX CERASARDA -

1. Individuazione area e cronistoria intervento

- con nota Prot. 74169 del 08/11/2005 la ditta Nova Immobiliare srl (poi diventata Serenissima CIR Industrie Ceramiche S.p.a.) in qualità di proprietaria del lotto di terreno ubicato in loc. Cerasarda richiedeva la riqualificazione urbanistica dell'area sulla quale insisteva lo stabilimento industriale denominato "Cerasarda" distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 30, mappale 6357 Cat. D/7 e costituito da tre corpi di fabbrica principali, destinati a: opificio industriale con adiacente negozio e distaccati, deposito stoccaggio fanghi e uffici per una volumetria totale assentita di mc 31000 circa;

la richiesta di riqualificazione urbanistica prevedeva:
- la delocalizzazione dell'opificio industriale nella zona Industriale con il mantenimento ed incremento del livello della produzione e il mantenimento ed aumento del numero degli occupati;
- la riclassificazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'opificio industriale da zona D2 terziaria e commerciale a zona C di espansione;
- in data 04/07/2006 con deliberazione n° 82 il Consiglio Comunale ha approvato il piano di riqualificazione e gli elaborati in esso contenuti adottando contestualmente una variante al Piano di Fabbricazione per la riclassificazione dell'area oggetto di riqualificazione da zona D2 terziaria e commerciale a zona C di espansione;
- la variante al PDF è stata approvata definitivamente in data 18/10/2006 con deliberazione di CC n° 123;
- con nota 5098/DG del 06.04.2007, l'Assessorato Urbanistica trasmetteva la determinazione n° 277/DG del 06.04.2007 con la quale sospendeva la procedura di verifica di coerenza ai sensi dell'art. 31 della L.R. 7/02 della variante al Programma di Fabbricazione in oggetto;
- con deliberazione di Giunta Comunale n° 354/2006 la richiesta veniva inserita nell'elenco degli interventi da assoggettare ad intesa ai sensi dell'art. 11 delle norme di attuazione del nuovo Piano Paesistico Regionale,
- in data 02/04/2007 la pratica veniva depositata presso l'Assessorato Urbanistica Regionale;

- in data **08/02/2008** veniva stipulata l'intesa per l'attuazione dell'intervento tra Comune e Regione e Provincia;
- in data **20/03/2008** con deliberazione Giunta regionale n° 17/3 è stata approvata l'intesa ai sensi dell'art. 11 e 15 delle n.d.a. del PPR sottoscritta in data 08/02/2008 per la *"riqualificazione dello stabilimento Cerasarda con cambio di destinazione urbanistica da zona D a zona C proposto dalla Nova Immobiliare srl"*;
- in data **28/07/2008** veniva stipulata la Convenzione Urbanistica Rep. 2617 a rogito Segretario Comunale tra il Comune di Olbia e la Soc. Nova Immobiliare srl per l'attuazione del programma di riqualificazione come sopra descritto;
- con la Convenzione succitata le parti hanno concordato, in via meramente indicativa, un crono-programma dei lavori che prevedeva:

- *Il trasferimento della produzione del nuovo opificio sito in zona industriale entro il 30.09.2008;*
  - *Demolizione degli edifici esistenti nell'attuale area Cerasarda entro il 28.02.2009;*
  - *Cessione delle aree standards al Comune di Olbia entro il 31.03.2009;*
  - *L'Inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di riqualificazione entro il 30.04.2009;*
  - *Fine lavori opere di Urbanizzazione primaria entro il luglio 2010;*

- nel mese di settembre 2008, fu trasferita la produzione nel nuovo opificio sito in zona industriale;

Con atto di fusione a rogito Notaio Corradi Dott. Guido rep. N. 91726, racc. n. 19783, avente efficacia dal 31/12/2008, la Soc. Serenissima CIR Industrie Ceramiche S.p.a. con sede legale a Casalgrande (RE), via Alessandro Volta 9 23/25 Cap. 42013, P.I. 03028130361, incorporava la società proponente NOVA Immobiliare Srl;
con accordo procedimentale del **N. 83/09 del 25/02/2009** Il Comune di Olbia in persona del dirigente competente **autorizzava** la società Serenissima CIR Industrie Ceramiche S.p.a. (già Nova Immobiliare Srl) con sede legale a Casalgrande (RE), via Alessandro Volta 9 23/25 Cap. 42013, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 03028130361,alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel piano di lottizzazione della zona "C" oggetto di riqualificazione urbana denominata "cerasarda" di cui alla convenzione urbanistica rep. 2617 del 28/07/2008 citata, alle seguenti condizioni:

1- *l'inizio dei lavori, che dovrà avvenire entro un anno dalla data del presente accordo e pertanto entro il 23.02.2010, è subordinato:*
2- *alla demolizione degli edifici esistenti nell'attuale area "Cerasarda" distinti in Catasto Fabbricati al Fg. 30, mappale 6357 con Cat. D/7;*
3- *al Frazionamento e cessione delle aree standards al Comune di Olbia;*
4- *ultimazione lavori entro tre anno dall'inizio lavori.*

- con nota Prot. 5969 del 21.01.2010 la società CIR Industrie Ceramiche S.p.a., chiedeva la proroga di mesi 12 per tutti i termini e le scadenze di cui all'accordo procedimentale sopra citato proponendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, attraverso il seguente cronoprogramma:
- entro il 31/10/2010 demolizione degli edifici esistenti nell'attuale area Cerasarda distinti in catasto fabbricati F. 30 mappale 6357;
- entro il 31/12/2010 frazionamento e cessione delle aree standards al Comune di Olbia
- entro il 23/02/2011 inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

con gli accordi procedimentali n. 21 del 29/01/2010 e n° N° 35/2011 in data 16/02/2011 e n. N.067 del 16/03/2015 si stabiliva la data di fine lavori al 24/04/2015.
La soc. Serenissima Cir Industrie Ceramiche S.P.A., confermava gli impegni già assunti con Convenzione rep. 2617/2008, si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le Opere di Urbanizzazione primaria e le aree standards S2-S3-S4 destinate a "Piazza Pubblica", "verde attrezzato" e "parcheggi", come da progetto allegato alla Convenzione predetta, entro 10 gg. dall'avvenuto collaudo delle opere.
In data 14/11/2012 prot. 115.239 la società Serenissima CIR Industrie Ceramiche S.p.a. (già Nova Immobiliare Srl) presentava una richiesta di variante al piano di riqualificazione dell'area "ex Cerasarda" , la variante prevedeva:
- diversa ubicazione, a nord dell'asse viario di lottizzazione, dell'area standards che nel piano approvato è posto in posizione frontale all'area del Nuovo Commissariato, mentre nella nuova proposta si trova di fronte allo stabilimento Biancasarda, con adiacenti (anch'essi spostati) i parcheggi pubblici, a confine con la lottizzazione Darena;
- al posto della sopraccitata area standards si trovano i lotti per le ville mono o bifamiliari, ubicazione più idonea per la tipologia residenziale, in quanto più distante dallo stabilimento Biancasarda e dai rumori, alquanto fastidiosi, dei macchinari che vengono utilizzati per detta attività;
Con Deliberazione n. 47 del 28/06/2013, il Consiglio Comunale adottava , ai sensi dell'art. 20 e 21 della Legge Regionale n. 45/89, la variante al piano di riqualificazione che veniva approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08/04/2014.
I lavori relativi alle opere di urbanizzazione venivano ultimati in data 15/04/2015 come da dichiarazione del Direttore Lavori ing. Alessandro MASALA ;
In data 05/04/2011 incarico da parte della soc. Serenissima all' Ing.Michele Territo per collaudatore in corso d'opera;
Il Collaudo veniva verbalizzato in data 26/06/2017 da parte dell'ing.Michele Territo.
Con deliberazione del Consiglio Comunale del 27/10/2017 n. 116, è stata approvata la modifica dell'art. 7 della convenzione stipulata il 28/7/2008;
con convenzione integrativa stipulata in data 22/12/2017 rep. 155.988 Notaio Castelli sono stati modificati gli art. 7 della convenzione già stipulata in Olbia.
con determinazione n 712 DEL 22/02/2018 il Dirigente del Settore Pianificazione e gestione prendeva atto che :
le opere di urbanizzazione primaria, realizzate nel Piano di riqualificazione denominato Ex Cerasarda , di cui alla convenzione urbanistica a rogito del Segretario Comunale rep. 2617 del 27/07/2008, sono state collaudate definitivamente con esito positivo dall'Ing. Michele Territo e che pertanto le opere vengono prese in carico dal Comune di Olbia.
Le aree destinate a standard e viabilità sono state già cedute al Comune di Olbia, con l'atto a rogito Segretario Comunale di Olbia in data 28/3/2011 rep. 2906, con l'atto a rogito Castelli in data 31 luglio 2014, rep. 149502 e con altro atto a rogito notaio Castelli in data 12/10/2017, rep. 155.613.
In data 24/05/2018 con Atto di scissione societaria Rep. n. 11902 del notaio MALAGUTI CHIARA con sede in MODENA, veniva trasferita la proprietà dei lotti costituenti la lottizzazione alla soc.ta S4C S.P.A. con sede in CASALGRANDE, via A. Volta n. 9, C.F. 02167850359.

VARIANTE 2019 (CABINA ENEL)

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/05/2019 si deliberava di:

- *di approvare, ai sensi dell'art. 21 comma 2 bis della L.R. 45/89 e ss.mm.ii, la variante al Piano di Riqualificazione di zona C - "Ex Cerasarda", che consiste esclusivamente nella modifica delle aree standard e contestuale ampliamento dell'area da destinare alla realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione MT/ BT della misura di 44 mq, come riportato negli elaborati progettuali elencati in premessa ed allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale.*

VARIANTE IN RIDUZIONE 2024

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21/03/2024 si deliberava di:

- *adottare, ai sensi dell'art. 20 comma 27 della L.R. 45/89 e ss.mm.ii, la* **Variante in riduzione volumetrica al Piano di Lottizzazione della zona C in Via del Frassino Loc. Cerasarda proponente S4C SPA***, che consiste sostanzialmente in una diversa soluzione plano volumetrica con una diversa individuazione delle aree edificabili, che diventano un lotto unico e con il contestuale accorpamento delle aree per servizi pubblici a ridosso delle piazza esistente; ciò al fine di favorire una diversa tipologia edilizia a schiera da collocare all'interno del lotto suddetto, rinunciando contestualmente alla volumetria di mc 11244 che era prevista sul lotto n.1 e che sarà quindi ceduta al Comune per un eventuale utilizzo pubblico, (scuola servizi di quartiere, ecc.) o che eventualmente potrà essere utilizzata come area a verde attrezzato con l'ampliamento della piazza esistente. La variante autorizzata ha inoltre ridotto il carico antropico della lottizzazione, che passa infatti, da un dimensionamento che prevedeva in base alla normativa attuale, un numero di 326 abitanti insediabili a 215 abitanti e quindi una minore necessità di aree per servizi pari a mq 5375. A fronte di questa riduzione di abitanti non si sono ridotte le aree standard che rimangono nella disponibilità del comune ottenendo quindi una dotazione di 38 mq per abitante insediabile (in vece dei 25 mq/abitante previsti in precedenza). In conclusione con la variante in riduzione autorizzata si verifica:*

  1- *riduzione del volume privato da mc 29.376 a mc 19.384 con eliminazione del volume previsto nell'originario lotto n.1 e cessione al comune di un area per standard di mq 2336;*

  2- *riduzione degli abitanti insediabili da 326 a 215;*

  3- *riduzione della necessità di standard di legge pari a 25 mq/ab da mq 8150 a mq 5375 (differenza di mq 2775);*

  4- *aumento dello standard per abitante insediabile da mq 25/ab a 36 mq/ab, con aumento degli standard pari a mq 2495;*

  5- *Eliminazione di tre accessi carrabili su via del Frassino, due dei quali con rampa aerea;*

  6- *Accorpamento degli standard con migliore funzionalità per l'utilizzo pubblico, che ne facilita contestualmente anche la gestione e la manutenzione.*

In data 11/06/2025 con Atto di scissione societaria Rep. n. 13426 del notaio RESTUCCIA DARIO con sede in MILANO, veniva trasferita la proprietà dei lotti costituenti la lottizzazione alla soc.ta HPR S.R.L. con sede in CASALGRANDE, via A. Volta n. 9, C.F. 03105760353.

VARIANTE INTEGRATIVA DELLA VARIANTE IN RIDUZIONE 2024

La richiesta di modifica integrativa al piano di lottizzazione cosi come convenzionato in data rep. 2617/2008 e della successiva ultima variante di lottizzazione - adottata con Deliberazione Consiglio Comunale n. 21 del 21/03/2024 e approvata con D.C.C. n. 81 del 26/09/2024 (con successiva Dichiarazione di non vincolo della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Servizio tutela paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est – Posizione n. 1330-24 del Comune di Olbia) - mantiene invariati quantitativamente i dati plano volumetrici con le medesime superfici, volumi e tipologie e prevede, in variazione alla precedente la possibilità di realizzare un sottopasso carrabile che consenta l'accesso al previsto livello interrato da destinare principalmente ad autorimessa per parcheggi del futuro comparto da edificarsi; il sottopasso si propone per ragioni di maggiore sicurezza derivante dalla migliore facilità di accesso che si avrebbe dalla via del Castagno sud, quasi a pari livello del futuro interrato e per consentire, realizzato il parcheggio/autorimessa, propedeutico agli interventi edilizi, una migliore gestione degli interventi edilizi previsti sul lotto. Sarà costituito da un manufatto in calcestruzzo armato a sezione rettangolare chiusa (scatolare), con imposta delle fondazioni al di sotto del piano piano viabile della via Del Castagno sud. Il tutto apparirà leggibile dalla lettura delle tavole di progetto e degli allegati.

Di seguito si precisa meglio il dimensionamento del piano di lottizzazione:

- la superficie destinata a standard, prevista nel piano di lottizzazione, risulta di mq 11.307 e la stessa risulta ceduta al Comune a seguito di atto pubblico notaio Castelli in Olbia rep. 155.613 del 06.11.2017;

La superficie degli standard era cosi prevista nel PDL convenzionato:

– mq 8150 standard ordinari più mq 3.157 di standard aggiuntivi per un totale appunto di mq 11.307.

La variante integrativa prevede:

1- riduzione del volume privato da mc 29.376 a mc 19.384 con eliminazione del volume previsto nel lotto 1 e cessione al comune di una area per standard di mq 2336;
2- Riduzione degli abitanti insediabili da 326 a 215;
3- Riduzione della necessità di standard di legge pari a 25 mq/ab da mq 8150 a mq 5.375 (differenza di mq 2775);
4- Aumento dello standard per abitante insediabile da mq 25/ab a 36 mq/ab;
5- Eliminazione di tre accessi carrabili su via del Frassino, due dei quali con rampa aerea;
6- Accorpamento degli standard con migliore funzionalità per un utilizzo pubblico, che ne faciliterà contestualmente anche la gestione e la manutenzione;
7- *Realizzazione di sottopasso carrabile, in variazione alla precedente, che consenta l'accesso al previsto livello interrato dalla via del Castagno sud.*

La presente proposta di variante è costituita dai seguenti elaborati e allegati:

Elaborato A	Relazione tecnica
Elaborato B	Norme di attuazione
Tavola 1	Inquadramento urbanistico
Tavola 2	Planimetria generale stato di fatto autorizzato
Tavola 3	Planimetria generale illustrativa – progetto nuovo azzonamento
Tavola 4	Tavola di individuazione catastale con le retrocessioni
Tavola 5	Planimetria generale illustrativa con le sezioni dei parcheggi interrati
Tavola 6	Tipologie edilizie n. 16 unita' abitative piante - prospetti
Tavola 7	Tipologie edilizie n. 12 unita' abitative piante - prospetti
Tavola 8	Simulazioni fotografiche
Tavola 9	Elaborato progettuale del sottopasso carrabile di via del Castagno sud
Elaborato C	Relazione del sottopasso di via del Castagno sud
	Copia dell'atto di scissione societaria Rep. n. 13426/1925

Tabella di sintesi

Parametri	**Vigente convenzionato**	**Variante 2024 e integraz. 2025**	**Verifica standard**	**differenze**
volume privato	29.376 mc	19.384 mc	-	- 9.992
volume pubb 10%	3.264 mc	2.154 mc	-	- 1.110
totale volume	32.640 mc	21.538 mc		- 11.102
abitanti	n. 326	n. 215	-	- 111
Standard 25 mq/ab	8.150 mq	dovuti 5.375 mq	previsti 7.870 mq	+ 2.495
Standard aggiuntivi	3.157 mq	dovuti 3.157 mq	previsti 3.157 mq	0
Totale standard	11.307 mq	dovuti 8.532 mq	11.027 mq	+ 2.495

Retrocessioni aree

A seguito dell'esecutività della presente variante dovranno essere effettuate tramite atto pubblico le retrocessioni delle aree di seguito riportate e meglio evidenziate nella tavola **4 - *Tavola di Individuazione Catastale con le retrocessioni*.**

Retrocessione aree da Comune di Olbia a S4C S.p.A.

mappale	**Mq**
10755	659
107567a	1957
11158	22
11160	7
11161	15
11162	12
11163	3
totale	**2.675**

Retrocessione aree da S4C S.p.A. a Comune di Olbia

10429	**2336**
totale	**2336**