

# COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



## VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

elaborato RELAZIONE GENERALE	Allegato <b>A</b>
	Data: marzo 2022

Soggetto Proponente: CONGIU GIUSEPPINA - Ditta Individuale Via Calamida n°4 08025 OLIENA	Gruppo di Lavoro: DOTT. ING. RAFFAELE MALOCCU DOTT. AGR. SANDRO MARCHI
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------

Il Sindaco di Oliena DOTT. SEBASTIANO ANTIOCO CONGIU	Il Responsabile del Procedimento ING. IVAN GHISU
---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------

<p>RAFFAELE MALOCCU INGEGNERE VICO SAN PIETRO N°15 08023 FONNI (NU) COD. FISC. MLCRFL70P15F979H - PART. IVA. 01100060910 RAFFAELE.MALOCCU@TISCALI.IT - RAFFAELE.MALOCCU@INGPEC.EU</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>SANDRO MARCHI DOTTORE AGRONOMO E FORESTALE LOC. "BISANTI" SNC 09090 VILLA VERDE (OR) COD. FISC. MRCSDR72L24G113A - PART. IVA. 01036150959 SANDROMARCHI@TISCALI.IT - S.MARCHI@EPAP.CONAFPEC.IT</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# RELAZIONE DI VARIANTE

## 1. Premessa

Il Piano Urbanistico Comunale di Oliena (PUC) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°6 del 28/02/2005, con verifica di coerenza e determinazione del Dirigente Generale del Servizio di Pianificazione Urbanistica n°576/dg del 19/07/2005 e pubblicato nel BURAS al n°26 del 02/09/2005.

La variante proposta si inquadra all'interno di quanto disposto dall'art.20, comma 26 della L.R. n°45 del 22/12/1989 e ss.mm.ii, che norma le varianti non sostanziali ai PUC, non ricadendo infatti nei casi contemplati ai commi. 23 e 25 del citato art.20.

Con la presente istanza si è a richiedere che la porzione di area attualmente censita al Catasto Terreni del comune di Oliena al Foglio n°38, mappali n°1166 e n°1167, n°210, n°211, n°212 e n°213 di superficie complessiva pari a 53'700 mq, ricadenti nella zona E2 e nella zona E2a, venga classificata come zona **Eai** "**area per insediamenti di tipo agro-industriale**", così come definita dall'articolo 5, commi 4<sup>1</sup> e 5<sup>2</sup>, del decreto del Presidente della Regione n. 228/1994.

## 2. Quadro di riferimento normativo:

L'elaborazione della presente Variante non sostanziale (art.23 L.R. n°1 del 11/01/2019) allo strumento Urbanistico vigente del Comune di Oliena, trova fondamento ed è regolamentata ai sensi della vigente disposizione L.R. 11.01.2019 n°1 art. 23 con cui sono state apportate le modifiche all'art.20 della L.R. 45 del 1989 sopra richiamate.

La presente Variante non sostanziale allo strumento Urbanistico vigente viene adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale, e nei successivi quindici giorni trasmessa alla Regione con la deliberazione consiliare unitamente ai relativi allegati, inclusivi di un prospetto dal quale emerge il raffronto tra il piano vigente e la variante relativamente al dimensionamento, all'allocazione delle relative previsioni insediative, al rispetto degli standard.

Entro il termine di quindici giorni la Regione può segnalare al Comune la necessità di sottoporre la variante al procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20 dell'art.20 (L.R. 1/2019), per quanto compatibili. Entro quindici giorni dal termine di cui al comma 29 (dell'art.20 L.R. 1/2019), la variante non sostanziale è depositata a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune.

Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune. Ai fini della piena conoscibilità la variante, completa di tutti gli elaborati, è pubblicata sul sito internet istituzionale del comune. Entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS chiunque può prendere visione della variante e presentare osservazioni in forma scritta. Nei trenta giorni successivi al termine di cui al comma 31 (dell'art.20 L.R. 1/2019), la variante è approvata, previo esame delle osservazioni pervenute, con deliberazione del consiglio comunale pubblicata unitamente ai relativi allegati nel sito internet istituzionale del comune e per estratto sul BURAS.

---

<sup>1</sup> Il comma 4 recita: "I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale sono ubicati in aree a tale scopo destinate dagli strumenti urbanistici generali oppure nelle zone territoriali omogenee di tipo "D", fatti salvi gli ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore della presente direttiva, di cooperative e di associazioni di produttori agricoli";

<sup>2</sup> Il comma 5 recita: "Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50 per cento dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'articolo 878 del Codice Civile per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà."

Il comune invia alla Regione la comunicazione dell'approvazione della variante non sostanziale, unitamente agli elaborati cartografici e normativi, in formato cartaceo e digitale. In caso di sottoposizione alla VAS della variante non sostanziale si applica il procedimento ordinario previsto dai commi dall'1 al 20 (dell'art.20 L.R. 1/2019), per quanto compatibili."

La presente Variante al PUC è redatta ai sensi delle seguenti disposizioni normative:

- della L. 17.8.1942, n. 1150;
- della L. 28.1.1977, n. 10;
- della L. 18.4.1962, n. 167;
- della L. 20.10.1971, n. 865;
- della L. 5.8.1978, n. 457;
- della L.R. 22.12.1989, n. 45;
- della L.R. 11.10.1985, n. 23;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U nonché da rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti.
- della L. R. 25.11.2004, n. 8 "Piano Paesaggistico Regionale";
- del Piano Urbanistico Comunale di Oliena (PUC) adottato con DCC n°6 del 28/02/2005, e determinazione del Dirigente Generale del Servizio di Pianificazione Urbanistica n°576/dg del 19/07/2005 e pubblicato nel BURAS al n°26 del 02/09/2005.

### 3. Tipologia di Variante allo strumento urbanistico vigente

Nel caso di specie, quella proposta è una variante allo strumento urbanistico che non si configura come sostanziale in ragione di quanto di seguito esposto:

- a) non interessa l'intero territorio, ma solo una porzione limitata di subzona agricola all'interno della quale si va ad insediare una attività agricola ove si andranno ad effettuare lavorazioni e trasformazioni di prodotti agricoli propri e di terzi.*
- b) la presente proposta non andrà a modificare l'impianto complessivo del piano, ma andrà a definire nel dettaglio i parametri urbanistico edilizi dell'intervento, nel rispetto delle previsioni insediative della zona agricola rispetto agli aspetti riconducibili ad insediamenti di tipo "agro-industriale";*
- b) non sarà incrementata la previsione insediativa del Piano Generale;*
- c) non interviene in adeguamento del Piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.*

Per quanto concerne la verifica di assoggettabilità alla VAS, il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. definisce all'art.12 l'iter procedurale che prevede i seguenti momenti significativi, in accordo con l'art.20 della L.R. n°45 del 22/12/1989, commi 26, 28, 30: l'Autorità Procedente, nella fattispecie il Comune di Oliena, predisponde un rapporto preliminare, contenente tutte le informazioni necessarie alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della variante in esame e lo comunica, per via telematica o cartacea, all'Autorità Competente, in questo caso la Provincia di Nuoro, che individua gli ulteriori soggetti competenti in materia ambientale da consultare e a cui trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere.

Il parere di tali soggetti è inviato entro trenta giorni sia all'Autorità Competente che all'Autorità Procedente.

L'Autorità Competente, salvo quanto diversamente concordato con l'Autorità Procedente, tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il Piano o la variante come nel nostro caso, possa avere impatti sull'ambiente.

L'Autorità Competente, sentita l'Autorità Procedente e tenuto conto dei contributi pervenutigli dai soggetti terzi coinvolti, entro novanta giorni dalla trasmissione del rapporto preliminare formula il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il Piano, o la variante al Piano come nel nostro caso, dalla procedura di VAS.

Il risultato della verifica, comprese le motivazioni, dovrà essere reso noto anche mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Autorità Procedente e/o dell'Autorità Competente.

#### 4. Ubicazione dell'area di intervento.

L'oggetto della presente variante urbanistica al Piano Urbanistico Comunale (PUC) riguarda una porzione di territorio attualmente censita al Catasto Terreni del comune di Oliena al Foglio n° 38, mappali n°1166 e n°1167, n°210, n°211, n°212 e n°213 di superficie complessiva pari a circa 53'700 mq, ricadente all'interno della pianificazione comunale nella zona urbanistica "E2 agricola" e "E2a aree di importanza agricola e di salvaguardia urbana"; il sito è ubicato a settentrione dell'abitato ad una distanza di circa 1 km dal margine del centro abitato di Oliena lungo la direttrice che attraverso la Strada Provinciale n°22 conduce al capoluogo nuorese, in prossimità dell'intersezione con la strada comunale *Sa Lugiana*, dalla cui intersezione avrebbe nuovo accesso, evitando quello attuale posto direttamente sulla viabilità provinciale. Inoltre, in posizione diametralmente opposta rispetto alla strada provinciale, è servito dalla viabilità comunale che mette in comunicazione la zona industriale con le aree agricole limitrofe e quotidianamente utilizzata dagli operatori agricoli che vi gravitano.

#### 5. Motivazioni della richiesta.

La ditta proponente la variante intende realizzare una nuova unità produttiva per la lavorazione, lo stoccaggio ed il confezionamento di olio di oliva vergine, da localizzare all'esterno del centro abitato di Oliena, ma al contempo di facile accesso ai futuri fruitori e di agevole gestione da parte dei conduttori, grazie alla felice posizione, a ridosso della SP22.

Le olive che si intendono lavorare proverranno in parte da terreni a superficie olivettata di esclusiva proprietà della ditta in questione, pari a circa 25 ettari tutti ubicati in agro di Oliena ove si assiste, come del resto in buona parte dei paesi dell'interno della Sardegna, ad una grande frammentazione della proprietà fondiaria. La produzione propria annua stimata si aggira quindi intorno ai 1'000 quintali di olive, in considerazione della produzione media ad ettaro che ragionevolmente possiamo stimare in circa 40 q.li.

A questi si sommano ulteriori oliveti di altre proprietà, con le quali la ditta in questione ha avviato i contatti preliminari per poterli gestire con varie forme di contratto, anch'essi tutti ubicati in agro di Oliena, da concretizzare a seguito della realizzazione del frantoio

Inoltre si intende acquistare direttamente da produttori locali una porzione di olive da trasformare in olio da poter rivendere ai consumatori finali. Infine si sfrutterà la diffusissima pratica della lavorazione conto terzi, che vede i produttori di olive conferire il loro prodotto direttamente in frantoio per poter essere lavorato per ritirare il prodotto finito.

L'unità produttiva sarà individuata in corrispondenza della porzione di area ricadente nei mappali n°1166 e n°1167, che definiremo "porzione operativa", mentre in corrispondenza dei mappali n°210, n°211, n°212 e n°213 sarà privilegiata la piantumazione e la conduzione di oliveti destinati alla produzione di olive, che definiremo "porzione produttiva". Tale area riveste, per estensione e posizione baricentrica, il ruolo di centro aziendale nel quale concentrare le attività e le lavorazioni.

Attualmente le norme di attuazione del PUC di Oliena, per la Zona Urbanistica E agricola, Sottozona E2 - "*Su Porchile*" (Aree di primaria importanza per la fruizione agricolo-produttiva), ove ricade l'area in questione, prevedono all'Art. 32.2 "*...l'edificazione di fabbricati ed impianti connessi al settore agro – pastorale e per la valorizzazione delle relative produzioni, con esclusione degli impianti classificabili come industriali....*".

In considerazione del fatto che alla data attuale tutti i lotti presenti nell'area industriale del comune di Oliena sono stati assegnati a operatori privati e che non è attualmente allo studio l'individuazione e la realizzazione di una nuova area da destinare ad insediamenti produttivi, la cui ultimazione richiederebbe comunque tempi

molto lunghi, la ditta proponente la variante intende mettere a disposizione i terreni di sua proprietà, su cui attuare la variazione di destinazione d'uso, come illustrato nei paragrafi precedenti.

## 6. Oggetto della richiesta.

L'unità produttiva che si vorrebbe realizzare non necessita di adattamenti dei parametri edilizi attualmente in vigore per la zona urbanistica interessata **in relazione alle necessità riconducibili alla tipologia di insediamento di tipo "agro-industriale" proposto**, ma sostanzialmente avere la possibilità di insediare un frantoio oleario che possa lavorare non solo le olive derivanti dalla produzione propria aziendale, oggi consentito, ma anche quelle conto terzi in maniera prevalente, attualmente non contemplato nel PUC.

La moderna attività di lavorazione delle olive, per ritmi, rumorosità e tempistica di lavoro, mal si coniuga con le abitudini e gli orari delle popolazioni dei centri abitati e, d'altro canto, individuare il frantoio all'interno della zona industriale ove sono attualmente insediate aziende non solo di lavorazione alimenti, ma anche altri tipi di attività artigianali, potrebbe generare problematiche gestionali indirette.

Inoltre, dal punto di vista storico, culturale ed economico, Oliena si è sempre distinta per le produzioni di pregio legate al settore agroalimentare, sia in termini di quantità che di qualità, in particolar modo del vino e dell'olio, di cui porta testimonianza anche nel nome.

La volontà di realizzare un oleificio nel suo ambiente di riferimento, ossia nelle campagne ove l'olivo è la coltura più diffusa, realizzando una struttura moderna ma memore dell'architettura rurale, anche grazie all'uso di materiali tradizionali propri della cultura contadina (quali legno, pietre, rame, coppi in laterizio ecc.) è da ritenersi un esempio di recupero identitario-culturale in chiave economica.

Si ritiene che la realizzazione di un oleificio in grado di lavorare le olive derivante dalla eccellente produzione locale ben si inserisca nel contesto economico e storico-culturale del paese, contribuendo anche alla loro crescita e al loro consolidamento.

Inoltre, al fine di contestualizzare ancor di più l'attività economica si prevede la piantumazione di un discreto numero di piante di olivo nelle aree pertinenti, sia a carattere ornamentale che produttivo, in perfetta congruità con la vocazione dei luoghi e con la tipologia di attività che si intende realizzare nel sito oggetto di variante.

## 7. Elenco elaborati e allegati tecnici facenti parte della proposta di variante.

- All. A: Relazione generale;
- All. B: Norme tecniche di attuazione della variante;
- All. C: rapporto preliminare verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.);
- TAV. n°1: INQUADRAMENTO TERRITORIALE:  
(I.G.M.I. – Ortofoto – C.T.R.).
- TAV. n°2: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO:  
(Stralcio del Puc - Cartografia P.A.I. - Stralcio del P.P.R. - Planimetria Catastale)
- TAV. n°3: STRALCIO DEL PUC - ZONIZZAZIONE:  
Stato Attuale (Ante Variante);  
Stato Variato (Post Variante)
- TAV. n°4: SCHEMA PLANIVOLUMETRICO;
- TAV. n°5: VIABILITA' E LAY-OUT ESTERNO;
- TAV. n°6: SCHEMA RETI TECNOLOGICHE;

- TAV. n°7: SCHEMA VIABILITA'.

## 8. Elementi costitutivi del piano.

Gli elaborati di cui sopra disciplinano le prescrizioni urbanistiche e gli indirizzi di progettazione, ovvero fissano quelle indicazioni urbanistico-edilizie di carattere edificatorio che devono essere considerate in sede di redazione di progetto che abbia per oggetto la realizzazione di un qualsivoglia manufatto all'interno della futura zona E2.a.i. del P.U.C.

In particolare quanto progettato dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle norme presenti in variante, adeguandosi alle prescrizioni di cui agli standards in vigore, in considerazione, in particolare, della destinazione d'uso, delle caratteristiche tipologiche e dimensionali.

I contenuti prescrittivi e gli indirizzi di progettazione sono più esplicitamente definiti nelle elaborazioni grafiche allegare, alle quali si rimanda.

## 9. Dotazioni infrastrutturali.

Le dotazioni infrastrutturali da realizzarsi all'interno dell'area oggetto di variante e per la interconnessione della stessa alla rete esistente, saranno a totale carico della ditta proponente e consistono sommariamente nei seguenti punti:

### I. Viabilità.

Un accesso al lotto sarà realizzato nello svincolo esistente dalla SP n.22, previa approvazione del progetto, redatto secondo le indicazioni del Dlgs 30/04/1992 n°285 (Nuovo Codice della Strada) e ss.mm.ii. e in osservanza delle prescrizioni tecniche e normative degli enti proposti (in particolare la Provincia di Nuoro) legalmente tenuti ad esprimersi in merito.

Inoltre sarà individuato un secondo accesso dalla viabilità comunale che si snoda dalla zona industriale comunale e che, costeggiando per circa 300 metri i terreni oggetto di variante, collega l'abitato con l'agro circostante.

I due accessi sono ubicati in posizione contrapposta, rendendo quindi facilmente collegabile l'area oggetto di variante alla viabilità principale e a quella secondaria che serve il contesto di riferimento.

La viabilità interna all'area avrà due scale di privilegio, una quella destinata prettamente alla produzione e quindi riservata al transito dei mezzi e veicoli di conferitori e produttori, l'altra specificatamente riservata al transito di visitatori e clienti.

Le strade di accesso avranno una larghezza minima pari a 6 m e massima pari a 7 m, dovranno essere dotate di un marciapiede laterale di larghezza minima pari a 1 m, da realizzarsi su un solo lato.

Nella "porzione operativa" sarà prevista una superficie complessiva di 275 mq da destinare a parcheggio all'interno della quale saranno individuati n°22 stalli opportunamente dislocati e con la separazione, anche fisica, dei flussi di pertinenza.

### II. Rete idrica.

L'approvvigionamento idrico sarà garantito da un allaccio, i cui oneri di progettazione, autorizzazione e realizzazione saranno a carico dei proprietari, alla rete pubblica gestita da ABBANO SPA, la cui condotta idrica è ubicata sullo stesso bordo della SP n.22 prospiciente l'area in questione e con essa confinante.

L'adduzione avverrà dal pozzetto di servizio presente in prossimità dello svincolo di accesso.

### III. Rete di smaltimento delle acque meteoriche.

L'orografia dell'area oggetto di variante e la presenza di opere idrauliche a servizio della viabilità esistente (SP n°22 e viabilità rurale) inevitabilmente indirizzano e influenzano le scelte progettuali riguardanti la rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Le linee di deflusso delle acque meteoriche non saranno alterate o modificate e dovranno essere dimensionate e autorizzate eventuali opere idrauliche di regimazione; in particolare, la presenza di un'opera d'arte di deflusso, ubicata in corrispondenza dello svincolo esistente sull'arteria provinciale, che attualmente convoglia a valle della sede viaria le acque meteoriche provenienti anche dall'area prospiciente la SP 22, invita a incanalare verso tale punto la rete di smaltimento delle acque meteoriche della "porzione operativa" delle aree oggetto di variante.

L'impianto sarà costituito da tubazione interrata di opportuno diametro, dotata di pozzetti e caditoie interdistanti circa 25/30 m che raccoglieranno le acque dalle superfici pavimentate per canalizzarle verso l'attraversamento posto in corrispondenza dello svincolo.

A valle della tubazione sarà realizzato un pozzetto di calma del tipo "a cielo aperto", facilmente manutenibile e ispezionabile, che eviti fenomeni di erosione in occasione di precipitazioni intense e che rallenti la velocità di deflusso delle acque incanalate.

### IV. Rete fognaria.

Per quanto concerne il trattamento delle acque reflue di lavorazione proprie dell'oleificio, si prevede la realizzazione di un vascone in cls armato capacità totale pari ad almeno 120 mc, totalmente interrato e privo di copertura (a pelo libero), che verrà periodicamente svuotato da apposita ditta autorizzata, la quale provvederà a conferire i liquami presso un impianto per la produzione di biogas.

Per la porzione di scarichi assimilabile a urbani, si doterà la struttura di depuratore aziendale rispondente alle prescrizioni normative, o in alternativa una vasca del tipo Imhoff, collegata con tubazione disperdente di adeguata lunghezza in funzione delle caratteristiche drenanti del terreno, da determinare mediante apposito studio geologico e geotecnico.

### V. Rete di illuminazione.

La zona di accesso all'area oggetto di variante sarà adeguatamente illuminata al fine di garantirne la fruibilità in condizioni di elevata sicurezza, saranno quindi previsti un congruo numero di punti luce, efficacemente distribuiti che assicurino un sufficiente illuminamento artificiale nelle ore notturne.

## 10. Indice.

1. Premessa .....	2
2. Quadro di riferimento normativo: .....	2
3. Tipologia di Variante allo strumento urbanistico vigente .....	3
4. Ubicazione dell'area di intervento.....	4
5. Motivazioni della richiesta. ....	4
6. Oggetto della richiesta.....	5
7. Elenco elaborati e allegati tecnici facenti parte della proposta di variante.....	5
8. Elementi costitutivi del piano. ....	6
9. Dotazioni infrastrutturali.....	6

I. Viabilità.....	6
II. Rete idrica.....	6
III. Rete di smaltimento delle acque meteoriche.....	7
IV. Rete fognaria.....	7
V. Rete di illuminazione.....	7
10. Indice.....	7