

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

## AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, NONCHE'  
INCREMENTO DEGLI STANDARD INFRASTRUTTURALI STRADALI E  
RIORDINO CARTOGRAFICO ZONIZZAZIONI TERRITORIALI OMOGENEE

**PROGETTO PREDISPOSTO CON DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE  
DEGLI ENTI LOCALI CONSORZIATI N. 1 DEL 27/01/2014**

ALLEGATO - **B** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

GRUPPO DI LAVORO:

*Ing. Antonio F. Catgiu*

*Geom. Marco Sanna*

*Geom. Bastianino Mariano*

Progettista incaricato

Collaboratore

Collaboratore



IL PRESIDENTE

*Dott. Settimo Nizzi*




IL DIRETTORE GENERALE

*Dott. Aldo Carta*



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

*Ing. Antonio F. Catgiu*



## INDICE

<b>CAPITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLO II - ZONIZZAZIONE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLO III - INDICI, RAPPORTI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPITOLO IV - DISTANZE DAI CONFINI - FASCE DI PERTINENZA STRADALE E FERROVIARIA .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPITOLO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ATTIVITA' DI SERVIZI.....</b>	<b>40</b>
<b>CAPITOLO VI - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE COMMERCIALE E DEI SERVIZI .....</b>	<b>54</b>
<b>CAPITOLO VII - ZONE PER VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E CONSORTILE (STANDARD).....</b>	<b>72</b>
<b>CAPITOLO VIII - VIABILITA' TERRITORIALE E CONSORTILE .....</b>	<b>79</b>


## CAPITOLO I – NORME GENERALI

### **ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE E DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI OLBIA, MONTI E BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI**

Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina urbanistica attuativa ed edilizia per la gestione del Piano Regolatore Territoriale delle aree di sviluppo delle attività produttive così come definite dall'art. 1 del D.P.R. n. 160/2010 e dall'art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 (di seguito denominato P.R.T.C.), relativamente agli agglomerati territoriali produttivi di Olbia (OT), Monti (OT) e Buddusò (OT) redatto ai sensi:

- della Legge 17.8.1942, n. 1150;
- del D.P.R. del 06.03.1978, n. 218;
- dell'art. 38 del D.P.R. n. 348/79;
- della Legge 8.08.1995, n. 341, art. 11;
- del D.P.R. 07.09.2010 n. 160;
- L.R. n.3/2008, art.1, commi 16 - 32;
- art. 13 della L.R. n. 4/2009
- dell'art. 2, comma 27, della L.R. n. 3/2009;
- art. 1, comma 1, lett. a) della L.R. n. 10/2008;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 31.01.1973, n. 70;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U;
- Delibera della G.R. della RAS n. 69/25 del 2008 concernente disciplina degli scarichi di acque reflue industriali nelle aree produttive consortili;
- Delibera della G.R. della RAS n. 39/55 del 2011 (Direttiva DUAP)
- Delibera della G.R. della RAS n. 4/2 del 25.01.2013 (Direttive Regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate)

La procedura di formazione e revisione del presente piano territoriale è da rinvenirsi nell'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237 del 1993 così come disposto dall'art. 11 della L. 341/1995 e dall'art. 22 della L.R. n. 21/2011.

Il Piano Regolatore territoriale consortile delle aree di sviluppo delle attività produttive è stato promosso, redatto e viene attuato e gestito dal CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA (già CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE GALLURA)



in virtù della variante generale di adeguamento e aggiornamento di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 271/U del 03/03/2000 e successive ulteriori varianti, aggiornamenti ed adeguamenti debitamente accolti dalla RAS; Il P.R.T.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- Agglomerato di Olbia - Piano Regolatore Territoriale consortile di cui alla delibera n. 07 assunta in data 12/07/2013 dall'assemblea generale degli enti locali costituenti il CIPNES - Gallura ex L.R. n° 10/2008 e art. 22 L.R. n° 21 del 22.11.2011, composto dai seguenti elaborati:

**ALLEGATI:**

- A) Relazione Illustrativa delle plurime previsioni modificative del P.R.T.C.
- B) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

**ELABORATI GRAFICI E PROGETTUALI**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.0) Corografia                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sc. 1: 25.000 |
| 2.0) Inquadramento territoriale                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sc. 1: 10.000 |
| 3.0) Planimetria generale delle zonizzazioni territoriali omogenee                                                                                                                                                                                                                                   | Sc. 1: 4.000  |
| 4.1) Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante<br><i>Infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo</i>                                                                                                                                                                          | Sc. 1: 4.000  |
| 4.2) Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante<br><i>Sfruttamento immobili per insediamento di attività produttive</i>                                                                                                                                                                          | Sc. 1: 4.000  |
| 5.1) Planimetria ricognitiva degli immobili gravati ex lege da vincolo di destinazione infrastrutturale di natura espropriativa<br><i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)</i>                                                     | Sc. 1: 4.000  |
| 5.2) Planimetria Catastale ricognitiva e non esaustiva degli immobili e delle aree edificatorie inutilizzate ai fini produttivi ed espropriabili ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98.                                                                       | Sc. 1: 4.000  |
| 6.1) Elenco ditte catastali intestatarie di immobili espropriabili<br><i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)</i>                                                                                                                  |               |
| 6.2) Piano finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni<br><i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo nonché dei terreni edificatori e dei fabbricati inutilizzati a scopo produttivo.</i> |               |

Delibera Assemblea Generale n. 1 del 27 gennaio 2014

- Agglomerato produttivo di Buddusò - Alà dei Sardi con localizzazione territoriale nel Comune di Buddusò autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 88/pt del 18.03.2004.
- Agglomerato produttivo di Monti con localizzazione territoriale autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 200/U del 04.09.1992.



## **ART. 2 – CONTENUTO, NATURA ED EFFETTI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE (P.R.T.C.) ASI**

Le presenti Norme di Attuazione della pianificazione territoriale consortile conseguono alla adozione della delibera propositiva dell'Assemblea Generale degli enti locali consorziati n. 01 del 27 gennaio 2014 concernente l'aggiornamento e l'adeguamento ex art. 11 della L. n. 341/1990 del Piano Regolatore delle aree industriali consortili sulla base di progettazione redatta dal CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA -GALLURA osservando, in quanto applicabili, i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 5, c. 2 Legge 17.08.1942, n. 1150, giusta la previsione di cui all'art. 51, c. 1 del D.P.R. n. 218/78.

La precedente Variante al Piano Regolatore Territoriale consortile è stata accolta dall'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze e Urbanistica con Determinazione n. 600/PT del 04.11.2004.

Con la presente normativa pianificatoria di attuazione vengono specificati i caratteri urbanistici ed edilizi allo scopo di consentire lo sfruttamento per attività produttive ex D.P.R. 160/2010 ed art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 delle aree ricomprese nel piano territoriale consortile agli effetti dell'art. 52 del D.P.R. 218/78, con specificazioni funzionali, parametri e rapporti urbanistici ed edilizi adeguati nelle diverse zone territoriali, anche in considerazione delle esigenze del settore economico delle attività produttive dei servizi presenti e in sviluppo nel territorio di riferimento del Consorzio.

Oltre alla perimetrazione e formazione attuativa della pianificazione urbanistica degli agglomerati per l'insediamento delle attività produttive nei comuni di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, la presente disciplina territoriale particolareggiata si propone precipuamente l'obiettivo di una riqualificazione funzionale e di una più elevata protezione ambientale ed ecologica delle già attrezzate aree edificatorie ricadenti nell'agglomerato produttivo di Olbia di competenza funzionale del CIPNES GALLURA anche mediante la valorizzazione della potenzialità produttiva dei servizi e di quella commerciale, nonché di un ammodernamento e adeguamento della maglia della infrastrutturazione viaria territoriale a supporto del distretto produttivo consortile, per adeguarla alle nuove esigenze del territorio della Sardegna nord - orientale ed in particolare, in relazione al territorio amministrativo, del Comune di Olbia, tenuto conto dell'indirizzo normativo contemplato dall'art. 2, comma 11, della Legge 237/93.





### **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI CONSORTILI - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI – APPOSIZIONE EX LEGE VINCOLI ESPROPRIATIVI – PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE ESPROPRIAZIONI.**

La pianificazione territoriale d’iniziativa pubblica consortile a scopo d’industrializzazione disciplinata dalle presenti Norme di Attuazione si realizza in via diretta anche mediante l’acquisizione bonaria e, ove necessario, attesa la persistente attualità dell’interesse pubblico prevalente allo sviluppo industriale e quindi all’incremento occupazionale, la espropriazione generalizzata da parte del Consorzio (ex art. 3, c. 3, L.R. n. 10/08), delle aree e degli immobili inutilizzati a scopo produttivo a tal fine implicitamente vincolati ai sensi dell’art. 53, commi 1 e 7, del D.P.R. n. 218/78 in quanto ricompresi nel piano regolatore territoriale consortile (Corte Costituzionale n. 260/1976); i beni immobili anzidetti in quanto inutilizzati così come sommariamente indicati nelle apposite e non limitative ed esaustive planimetrie catastali a scopo ricognitivo (TAVV. n. 5.1 – 5.2), e fatti salvi ulteriori attuativi aggiornamenti ricognitivi, sono pertanto sottoposti a vincolo preordinato all’espropriazione agli effetti degli artt. 9 e 13, c. 7, DPR 327/2001 in combinato disposto con l’art. 53 del D.P.R. n. 218/78; detti vincoli pianificatori espropriativi sono finalizzati alla realizzazione, sulla base di attendibile programmazione delle risorse pubbliche di fonte regionale e consortile, delle cartograficamente individuate opere infrastrutturali e di quelle consentite dalla n.t.a. di carattere generale e collettivo di attuale prevalente pubblico interesse, nonché all’attuazione dei dovuti interventi di reperimento da parte del Consorzio dei terreni e degli immobili oggettivamente e persistentemente inutilizzati a scopo edificatorio produttivo ricompresi nel piano regolatore consortile, e perciò necessariamente vincolati per l’impianto di nuovi stabilimenti produttivi come definiti dall’art. 1 c. 17, lett. c) della L.R. n. 3/2008, da considerarsi *ex lege* di pubblica utilità seppur a beneficio degli assegnatari privati investitori; e ciò nel perseguimento delle finalità pubbliche proprie dei Consorzi di Sviluppo Industriale contemplate dall’art. 53 comma 7 del D.P.R. n. 218/78, dall’art. 63 L.448/98, dall’art. 36 della Legge 05/10/1991 n.317 nonché dalla L.R. n. 10/2008 così come specificatamente interpretata con l’art. 2, c. 27 L.R. n. 3/2009 e con l’art. 22 della L.R. n. 21/2011; i perduranti vincoli espropriativi inerenti agli immobili inutilizzati ricompresi nel P.R.T.C. sommariamente ed in via ricognitiva indicati nelle planimetrie di piano, fatti salvi ulteriori attuativi aggiornamenti ricognitivi, per effetto della formazione definitiva della variante generale di adeguamento al piano regolatore territoriale consortile di cui alla delibera assembleare consortile n. 07 del 12/07/2013, comportano la contestuale proroga della dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità agli effetti dell’art. 53 commi 1 e 7 del D.P.R. n° 218 del 1978, dell’art. 25 della Legge 03/01/1978, n.1 degli interventi

A



edificatori produttivi ed infrastrutturali consentiti dalla N.T.A. così come implicitamente desumibile dal combinato disposto dell'art. 12, c.1, lett.b) e dell'art. 13, commi 5 e 7 D.P.R. n. 327/2001 (vedi TAR Sardegna n. 2373 del 2007, n. 807 del 2012 – Corte Costituzionale n. 314/2007, C.d.S. n. 5199/07 TAR Campania n. 1828/09 e TAR Puglia n. 3678/2004).

Con delibera dell'Assemblea Generale n. 01 del 27 gennaio 2014 sono stati altresì individuati gli immobili occorrenti per la realizzazione delle nuove e diverse infrastrutture di servizio stradale di collegamento della zona industriale di Olbia con l'area urbana (direttrice Viale Aldo Moro) soggetti alla futura procedura di preventiva pubblicazione ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo ex artt. 9 e 12, D.P.R. 327/2001, e in osservanza della legislazione in materia di esecuzione di OO.PP. di cui al d.lgs. 163/06.

Per quanto riguarda gli immobili in via ricognitiva e non esaustiva individuati nelle apposite planimetrie di piano (TAVV. n. 5.1 – 5.2) annesse alla Delibera dell'Assemblea Generale n. 01 del 27 gennaio 2014 da espropriarsi necessariamente ed in quanto inutilizzati per le finalità di cui all' art. 53, comma 1 e 7 del D.P.R. n. 218/78 ovvero per la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione, consentite dalla n.t.a. nonché ai fini della rivendita e/o cessione a vario titolo agli imprenditori interessati per l'insediamento di attività produttive, le indennità espropriative saranno esattamente stabilite ai sensi del D.P.R. 327/2001 sulla base di apposito ed esecutivo piano tecnico ed economico, la cui copertura finanziaria è attendibilmente assicurata dai ricavi derivanti dall'attività preventiva e/o contestuale di cessione agli investitori privati dei terreni espropriati per l'attivazione di nuove iniziative imprenditoriali, tenuto conto in rapporto alla attuale scarsa offerta territoriale della potenziale significativa domanda insediativa di carattere produttivo idonea a soddisfare obiettive e attuali prevedibili esigenze di sviluppo economico – sociale ed occupazionale.

Fatta salva la speciale disciplina acquisitiva di cui all'art. 63 della L. n. 448/1998 i suddetti vincoli di destinazione urbanistica preordinati ex lege all'esproprio hanno in ogni caso efficacia per la durata di dieci anni prorogata agli effetti dell'art. 13, comma 5, DPR n. 327/2001a decorrere dalla data di esecutività (ex art. 2, c. 11 ter L.237/93) delle varianti innovative del Piano Regolatore Territoriale Consortile che tali vincoli hanno automaticamente riadottato ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 1/78 e dell' artt. 13 c. 7, del D.P.R. n. 327/01 (C.d.S. n. 891/93); e ciò in osservanza a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 314/07, fatta salva la prerogativa di futura ulteriore riadozione ovvero reiterazione degli stessi vincoli espropriativi previo riconoscimento della loro effettiva indennizzabilità; resta ferma e impregiudicata la validità e l'efficacia degli ulteriori vincoli urbanistici espropriativi per il residuo periodo di durata ex lege apposti per effetto della Determina dell'Assessorato dell'Urbanistica della R.A.S. n. 600/PT del 04/11/2004



(art. 52 D.P.R. n. 218/1978 da intendersi prorogati agli effetti dell'art. 13, c. 5, DPR 327/2001); relativamente ai vincoli di destinazione ex novo contemplati dalla variante pianificatoria predisposta con delibera dell'Assemblea Generale n. 01 del 14 gennaio 2014 inerenti agli immobili occorrenti per la realizzazione della nuova generale infrastruttura stradale del CIPNES di raccordo viario tra la zona industriale e l'area urbana di Olbia la valenza espropriativa ovvero la efficacia degli stessi andrà a decorrere dalla esecutività dell'atto che ne comporta anche la dichiarazione di pubblica utilità a norma dell'art. 12 DPR n. 327/2001, e degli artt. 97 e 98 del d.lgs. n. 163/06.

Il CIPNES - GALLURA a norma dell'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001 riconosce alle ditte espropriande un ulteriore e distinto indennizzo per i danni comprovati nelle ipotesi di sopraggiunta legittima ulteriore reiterazione dei vincoli espropriativi contenuti nel P.R.T.C. oltre i ragionevoli limiti di legge, ricavando dall'ordinamento le regole per la liquidazione della autonoma obbligazione di ristoro del pregiudizio realmente patito e dimostrato a causa del protrarsi della durata del vincolo, in aderenza a quanto stabilito dal Consiglio di Stato con sentenza della Adunanza Plenaria n. 24/99 e con sentenza n. 7/2007.

Per quanto attiene alle procedure tecniche, amministrative e finanziarie connesse alle espropriazioni degli immobili e/o dei diritti inerenti agli immobili (individuati sommariamente nelle apposite non limitative planimetrie catastali ricognitive facenti parte integrante della pianificazione territoriale consortile) urbanisticamente vincolati in quanto inutilizzati, e perciò inclusi nel piano di zona di sviluppo industriale consortile agli effetti dell'art. 52 del D.P.R. n. 218/1978 (TAR Salerno 1828/09, C.d.S. 5777/2011), per la realizzazione di nuove opere infrastrutturali d'interesse pubblico e di interventi per l'apprestamento di servizi di pubblica utilità, ivi comprese le opere di urbanizzazione consortili delle aree industriali, nonché per la di esecuzione delle pertinenze di servizio stradale e delle dotazioni di standard contemplate dalle N.T.A. del P.R.T.C. consortile (verde attrezzato-parcheggi-infrastrutture collettive etc. ), si fa riferimento in via suppletiva ed integrativa anche al contesto normativo codificato nel D.lgs. 163/2006 (codice dei contratti pubblici relativi ai lavori), nel D.P.R. 327/2001 (T.U. espropriazioni), nonché nella legislazione regionale in materia di realizzazione di opere ed interventi di pubblica utilità (L.R. n. 5/2007).

Attesa la natura urbanistico - territoriale dei vincoli espropriativi scaturenti dalla formazione del P.R.T.C. ASI, per le modalità di esercizio della contemplata funzione espropriativa da parte del Consorzio si applicano anche gli artt. 23 e 24 della Legge Regionale n° 23/85 in quanto compatibili con la disciplina procedimentale cornice di cui al D.P.R. 327/2001.

Resta in ogni caso impregiudicata in via alternativa la prerogativa del CIPNES di provvedere all'acquisizione degli immobili inutilizzati a scopo



produttivo inclusi nel piano regolatore territoriale di sviluppo industriale ai sensi e per gli effetti dell'art 63 della L. n. 448/1998 (vedi C.d.S. n. 3644/2010, TAR Sardegna n. 570/2012).

In assenza di significative proposte di localizzazione e realizzazione di iniziative produttive da parte di operatori economici, il CIPNES sospende qualsiasi attività diretta all'acquisizione coattiva degli immobili assoggettati ex lege alla disciplina vincolistica del Piano Regolatore Territoriale consortile (art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/1978), qualora gli imprenditori intestatari dei terreni inutilizzati a scopo produttivo, assumano ed osservino specifico impegno a realizzarvi, entro un termine triennale prorogabile per giustificati motivi, apposito, attendibile ed adeguato programma d'investimento produttivo compatibile con la destinazione funzionale ed edificatoria della zona territoriale omogenea interessata, sulla base di convenzione in uso da stipularsi ex art. 11 della L. n. 241/1990.

#### **ART. 4 - COMPETENZA COMUNALE RILASCIO AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – COMPATIBILITA' CON LA NORMATIVA TERRITORIALE PAESAGGISTICA REGIONALE**

Agli effetti dell'art. 3, 1° comma, lett. c), della L.R. n° 28 del 1998 e dell'art. 14 del Decreto dell'Assessore della P.I. e Beni Culturali della R.A.S. approvata con delibera G.R. n. 45/7 del 15/10/1998 nonché della delibera G.R. n. 13/5 del 2012, stante la valenza di piano particolareggiato del Piano Regolatore Territoriale ASI (Corte Costituzionale 260/1976) nel cui ambito ricadono immobili sottoposti a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 10.01.1968, conseguentemente l'approvazione da parte dell'amministrazione regionale preposta alla tutela dei vincoli paesaggistici, la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto (art. 146 D.Lvo n. 42/2004) per gli interventi ad iniziativa privata ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Territoriale Consortile deve intendersi sub delegata al comune territorialmente competente in osservanza delle direttive e prescrizioni fissate dall'autorità paesaggistica regionale con provvedimento n. 998/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni ed integrazioni.

Relativamente ad ogni singolo intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004 al competente ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia Olbia Tempio, corredato della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica, così come previsto dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005.

In quanto applicabile si richiama altresì per l'ambito territoriale dell'agglomerato industriale di Olbia catalogato quale parte dell'area area seminaturale la previsione di cui all'art. 26, comma 2 delle N.T.A. del P.P.R. di cui al decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del



07.09.2006 in correlazione con la disposizione transitoria di salvaguardia di cui all'art. 19, comma 3 delle predette N.T.A. e dell'art. 13 della L.R. n. 4/2009, nonché del regime autorizzatorio di gestione del vincolo paesaggistico dell'area industriale consortile di Olbia così come stabilito con provvedimento del servizio paesaggistico della RAS n. 998/06 del 28.07.2003 confermato con sentenze del TAR Sardegna n. 2335/2010 del 27/10/2010 e n. 89/2010 del 06/02/2012.

## **ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA SETTORIALE DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE – MISURE DI SALVAGUARDIA**

I Piani Urbanistici Comunali, i Piani Regolatori Generali Comunali e i Programmi di Fabbricazione dei Comuni il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito del comprensorio prescelto come zona di sviluppo industriale consortile (art. 2, c. 3 L.R. n. 10/08) disciplinato dal presente Piano Regolatore Territoriale devono uniformarsi alla relativa regolamentazione territoriale attuativa e relative revisioni la cui efficacia giuridica è parificata dall'art. 51, comma 6, del D.P.R. 218/78 a quella del Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'art. 5 della Legge n.1150/1942 (vedi Cass. Civ. Sez. Un. N. 9601/2006, Consiglio di Stato n. 5952 del 26/11/2001, TAR Sardegna n. 482/2009, C.d.S., Sez. I Consultiva, n. 3476/2012; C.d.S. n. 3154/2013) non appena conseguita la verifica di coerenza del P.R.T.C. consortile ovvero il parere regionale di cui all'art. 2, c. 11 ter, della L. n. 237/1993 e tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 2, comma 27, della L.R. 3/2009 e dell'art. 22, L.R. n. 21/2011.

Il presente Piano Regolatore Territoriale consortile ed i suoi aggiornamenti, a decorrere dalla data della pubblicazione delle relative adozioni, autorizza ed obbliga (ai sensi dell'art. 51, 3° comma, DPR n. 218/78) i Comuni territorialmente interessati ad adottare le misure di salvaguardia previste dall'articolo unico della Legge n. 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente Piano, oltre che contenere prescrizioni e direttive per i Comuni interessati ai sensi degli artt. 5-6 della Legge n.1150/1942, contiene anche prescrizioni direttamente espropriative e conformative delle proprietà immobiliari interessate avendo anche valenza di piano particolareggiato (vedi Corte Cost. 29.12.1976, n. 260 e n. 314/2007, TAR Sardegna n. 2002/2009) avuto specifico riguardo alle imposizioni vincolanti di destinazioni d'uso di natura espropriativa (art. 52 DPR n. 218/78).





## **ART. 6 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE**

Le varianti e/o gli atti di specificazione o integrazione di natura non essenziale e generale (qualificate dalla normativa regionale ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 136/99 o, in difetto della legge regionale, dall'art. 10 comma 8 della legge n.1150/42) del Piano Regolatore Industriale sono approvate dal CIPNES - GALLURA secondo le procedure e nel rispetto delle attribuzioni stabilite dall'ordinamento dell'ente consortile.

Nell'ipotesi di modifiche essenziali e di tipo generale della disciplina di piano, tali da incidere sulle scelte sostanziali e gli indirizzi di piano, deve osservarsi la procedura fissata dall'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237/93 e art. 11, comma 1 della L. n. 341/1995.

Resta impregiudicata l'osservanza della disciplina legale di cui alla L. n. 353/2000 e del D.Lgs n. 227/2001 in materia di aree boschive interessate da incendi.

## **ART. 7 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI INSEDIATIVI**

I soggetti aventi la disponibilità giuridica di terreni ricadenti nel perimetro del P.R.T. consortile in forza di assegnazione da parte del Consorzio e/o atto d'obbligo verso il Consorzio in luogo di esproprio ex art. 11 della L. n. 241/1990 regolante anche il rimborso, a scapito degli oneri di infrastrutturazione primaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, della spesa urbanizzativa sostenuta e sostenibile dal Consorzio in funzione dell'espropriazione determinata sulla base del parametro finanziario massimo (10 €/mq della superficie territoriale asservita all'edificazione produttiva) rivalutabile monetariamente desumibile dalla Delibera del C.C. di Olbia n. 26 del 21.07.2005 e fatti salvi i maggiori importi conseguenti alla predisposizione di apposita progettazione esecutiva autorizzata dal Consorzio delle necessarie opere urbanizzative nell'ambito dei comparti sottoposti a planovolumetrico acquisibili al patrimonio del Consorzio, e in possesso dei necessari requisiti di attitudine professionale e di abilitazione formale ad esercitare attività imprenditoriale nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario, ricettivo e dei servizi e che intendono insediarsi negli agglomerati delle attività produttive di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, al fine di perfezionare la dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, della L.R. n. 3/2008 per la costruzione di edifici, impianti ed attrezzature produttive posizionati nei suddetti agglomerati territoriali, dovranno contestualmente richiedere ed ottenere formale nullaosta al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura. Il suddetto accertamento di compatibilità dell'insediamento produttivo proposto alla disciplina del Piano Regolatore Territoriale consortile sarà dichiarato in seno alla suddetta procedura



DUAP mediante atto di nullaoستا del CIPNES - GALLURA previo espresso parere istruttorio della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

L'autocertificazione DUAP per la costruzione dei fabbricati e/o delle opere infrastrutturali all'interno degli agglomerati produttivi consortili è subordinata alla osservanza, preventivamente accertata e dichiarata dal Consorzio, delle disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione nonché al rispetto della vigente normativa edilizia ed ambientale, sia di valenza nazionale che regionale, in osservanza della normativa procedimentale in materia di sportello unico per le attività produttive di cui all'art. 1, commi 16-32 della L.R. 3/2008 e della conseguente direttiva regionale emanata dalla R.A.S. con delibera G.R. n. 39/55 del 2011.

Ai soggetti imprenditoriali qualificati che ne faranno regolare richiesta, il Consorzio assegnerà sulla base di specifico e distinto regolamento e in relazione alla data di presentazione dell'istanza insediativa, alla verifica della fattibilità economico - produttiva e alla compatibilità urbanistica dell'intervento proposto, lotti o comparti territoriali aventi superfici e standard urbanistico - costruttivi commisurati alle esigenze dell'iniziativa produttiva in programma, secondo la valutazione istruttorio fornita dalla Direzione e dall'Ufficio Tecnico Consortile.

In presenza di iniziative di particolare rilevanza in rapporto al processo produttivo e allo sviluppo economico ed infrastrutturale del territorio, il Consorzio, motivatamente, può esprimersi sulle relative istanze non tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle richieste di insediamento.

## **ART. 8 - PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE PER GLI INSEDIAMENTI**

I progetti relativi alle opere, alle attrezzature ed agli impianti produttivi da realizzarsi all'interno degli agglomerati delle attività produttive gestiti dal CIPNES - GALLURA dovranno essere corredati da tutti gli elaborati grafici ed analitici richiesti dalla normativa vigente, con riferimento alle specifiche fasi progettuali. I suddetti progetti dovranno riportare, con adeguata documentazione tecnica ed amministrativa di supporto, la descrizione delle opere di accesso viario, di recinzione, di parcheggio, di allaccio al sistema delle reti tecniche di servizio e di sistemazione a verde delle aree del lotto o del comparto non direttamente interessate dalla realizzazione dei volumi edilizi e degli impianti, e dovranno necessariamente uniformarsi alle disposizioni dello *"Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia"*, di cui all'autorizzazione paesaggistica rilasciata con Determinazione del Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari n. 998/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni e/o integrazioni.

I progetti dovranno inoltre riportare, in una apposita relazione tecnico-



economica illustrativa dell'intervento, i dati riguardanti le caratteristiche produttive, tecnologiche ed organizzative dell'iniziativa proposta, la relativa previsione occupativa sia nella fase di cantiere che in quella di esercizio nonché l'ammontare degli investimenti finanziari programmati e la loro organizzazione temporale.

Ai fini dell'emissione del nullaosta da parte del Consorzio, ad integrazione dell'ordinaria documentazione tecnico-progettuale prevista negli strumenti urbanistici dei Comuni territorialmente competenti, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del piano quotato e/o delle curve di livello, con individuazione dei capisaldi di riferimento.
- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del grado di urbanizzazione primaria e secondaria della zona di intervento indicando la superficie asservita a standard per eventuali usi di pubblico interesse.

Con riferimento alla tipologia e modalità di allaccio e connessione degli interventi programmati con le reti tecnologiche del CIPNES - GALLURA, ogni nuova attività che intende insediarsi negli agglomerati industriali ed ogni intervento di variazione funzionale di attività produttive eventualmente esistenti hanno l'obbligo di osservare le modalità e le prescrizioni contenute nei relativi Atti Dispositivi, Regolamenti e Disciplinari tecnico - gestionali adottati dal Consorzio con riferimento agli specifici impianti e reti di uso collettivo o di attrezzatura consortile tenuto conto della disciplina regionale in materia di scarichi reflui produttivi di cui alla delibera G.R. n. 69/25 del 2008.

Al fine di garantire il maggior livello di compatibilità con le attrezzature presenti nel territorio e con i valori paesaggistici ed ambientali della zona, è fatto obbligo alle imprese che intendono insediarsi negli agglomerati consortili di esplicitare nel progetto relativo ai propri interventi le soluzioni tecnico - gestionali necessarie a garantire un corretto trattamento degli scarichi e dei rifiuti prodotti nel ciclo produttivo, siano essi di natura gassosa che liquida o solida, nonché l'abbattimento dei rumori e degli odori nocivi, nel rispetto della normativa vigente regionale, nazionale e comunitaria e delle eventuali prescrizioni del Consorzio.

## ART. 9 - STRUMENTI DI GESTIONE DEL PIANO

Le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella presente disciplina attuativa del Piano Regolatore consortile gestito dal CIPNES attesa la sua natura di piano particolareggiato ed esecutivo (Corte Costituzionale n. 260/76) sono realizzate mediante progetti cantierabili redatti nell'osservanza delle presenti Norme di Attuazione e nel rispetto delle destinazioni e compatibilità d'uso del Piano, con riferimento sia all'assetto



generale dell'agglomerato interessato che ai singoli comparti o lotti produttivi.

Nel Piano Regolatore Territoriale gestito dal Consorzio sono individuati i comparti omogenei destinati alle attività produttive nel settore industriale, artigianale, commerciale, ricettivo, terziario, direzionale e dei servizi privati nonché le aree per i servizi pubblici, per il verde, la viabilità i parcheggi e le opere ed infrastrutture di pubblica necessità (standard).

Si definisce Comparto o zona territoriale edificatoria omogenea l'intera superficie ivi compresa quella delle fasce di pertinenza di esercizio stradale di cui all'art. 18 delle presenti Norme di Attuazione delimitata da strade, canali, ferrovie e aree verdi come esattamente individuato nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).

Le presenti Norme di Attuazione stabiliscono, per ognuna delle suddette aree o zone, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi.

Il Piano si attua con interventi edilizi diretti o, nelle zone e nei comparti specificamente individuati o comunque indicati con apposito atto del CIPNES - GALLURA, previa predisposizione di apposito Piano Particolareggiato (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Monti) o di Progetto di Planovolumetrico esteso all'intero lotto o comparto (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Olbia).

Il Piano Particolareggiato dell'agglomerato territoriale di Monti ha lo scopo di definire un quadro attuativo coordinato della complessiva organizzazione produttiva e funzionale del suddetto areale, nel quale non sono attualmente presenti interventi produttivi di recente realizzazione.

Il Progetto di Planovolumetrico del lotto o del comparto previsto nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia costituisce la documentazione necessaria a definire nel dettaglio il sistema dei volumi interni e delle attrezzature previsti dall'intervento, i rapporti funzionali fra le diverse parti dell'intervento stesso, il sistema dei percorsi interni e degli spazi di sosta, le sistemazioni delle superfici di pertinenza delle attività produttive e degli spazi destinati a verde o ad altre funzioni di supporto o di arredo.

Il Consorzio ha la facoltà di richiedere una estensione dell'areale da sottoporre a Progetto di Planovolumetrico, in presenza di particolari esigenze o nel caso in cui la situazione al contorno del lotto o del comparto considerati siano caratterizzate da specifiche connotazioni fisico - ambientali o da significative presenze infrastrutturali e/o produttive. In questo caso il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere esteso ad un areale territoriale più vasto dell'area di diretto intervento, la cui perimetrazione sarà preliminarmente indicata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio ed il progetto di Planovolumetrico dovrà essere definito sulla base delle indicazioni specifiche che il Consorzio provvederà a comunicare.



I comparti e i lotti per cui si prevede la preliminare elaborazione del Progetto di Planovolumetrico potranno anche riguardare iniziative proposte da più soggetti ed ambiti territoriali appartenenti a diverse zone omogenee del Piano. L'attuazione degli interventi previsti nel Progetto di Planovolumetrico potrà attuarsi anche per stralci funzionali, previa istruttoria amministrativa e tecnica della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

Il Progetto di Planovolumetrico è di norma redatto dai soggetti imprenditoriali proponenti l'iniziativa. Il Consorzio ha comunque la facoltà di assumere direttamente il compito di predisposizione del progetto, sia in presenza di situazioni caratterizzate da complessità insediativa, che con l'obiettivo di esercitare una più avanzata funzione programmatoria e di coordinamento urbanistico.

Il Progetto di Planovolumetrico, in quanto strumento di coordinamento interno delle attività produttive, potrà essere variato per iniziativa dei privati proponenti solo previa autorizzazione del Consorzio, garantendo comunque una sistemazione organica dell'intero comparto, in relazione alle finalità urbanistiche, funzionali e di salvaguardia paesaggistica che il Piano Regolatore Industriale del Consorzio intende perseguire.

La realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti nel Progetto di Planovolumetrico è subordinata all'impegno finanziario verso il Consorzio, da assumersi da parte dei proponenti con apposito atto d'obbligo in ordine alla realizzazione, a cura del Consorzio, della opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto e dei relativi allacciamenti al sistema infrastrutturale consortile da trasferire al Consorzio unitamente alle aree di standard.

#### **ART. 10 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI MONTI**

Qualunque intervento infrastrutturale o insediativo all'interno dello Agglomerato delle attività produttive di Monti dovrà essere realizzato nel rispetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa consortile esteso all'intero Agglomerato. Il P. P. dell'Agglomerato costituisce pertanto l'indispensabile quadro di attuazione urbanistica dell'area produttiva, in assenza del quale non potrà essere attuata alcuna trasformazione del territorio interessato.

Il Piano Particolareggiato per le finalità di cui all'art. 52 e 53 del D.P.R. n. 218/1978 dovrà essere redatto ed approvato, secondo i criteri generali di cui alla Legge n. 1150/1942 e al D. A. N. 2266/U del 20.12.1983 ed osservando le procedure di formazione transitoriamente individuate dall'art. 22 della L.R. n. 21/2011. In particolare il P. P. dovrà contenere:

- La delimitazione del perimetro delle aree interessate e lo stato

attuale dei luoghi.

- La precisazione tecnica degli interventi e delle trasformazioni interessate.
- I progetti di massima delle infrastrutture, comprese le sezioni stradali quotate, sia longitudinali che trasversali.
- Le indicazioni planovolumetriche degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature.
- La indicazione delle opere e degli immobili soggetti ad espropriazione.
- Le Norme Tecniche di Attuazione ed eventuali prescrizioni speciali.
- I programmi e le fasi di attuazione.
- La previsione sommaria dei costi.

In presenza di particolari esigenze, il P. P. potrà riguardare solo una porzione dell'Agglomerato di dimensione non inferiore a 10 ha, individuando comunque la organizzazione urbanistica generale dell'intero areale produttivo di Monti.

- Superficie totale dell'Agglomerato di Monti: mq. 530.500
- Superficie minima per verde pubblico e parcheggi, servizi ed attività collettive, escluse le sedi viarie: 10%

#### **ART. 11 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI PLANOVOLUMETRICO**

Il Progetto di Planovolumetrico, finalizzato ad una corretta preventiva organizzazione ed utilizzazione edilizia di singoli lotti o di comparti previsti nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia, rappresenta un documento progettuale meramente attuativo della disciplina territoriale già compiutamente stabilita dalle presenti N.T.A. ed è costituito dai seguenti elaborati:

- 1. Relazione illustrativa** dei principi ispiratori del progetto e delle sue caratteristiche generali, comprendente le eventuali norme speciali a cui dovranno attenersi i successivi interventi edilizi ed infrastrutturali, nell'eventualità di una realizzazione per fasi dell'iniziativa generale. Nella relazione illustrativa dovrà inoltre essere presente l'inquadramento tecnico - economico dell'intera proposta, con eventuale suddivisione per singole iniziative o fasi temporali di attuazione.



2. **Stralcio del Piano Regolatore Industriale Consortile** riferito all'areale territoriale interessato dal Progetto di Planovolumetrico.
3. **Planovolumetrico dell'intero lotto o comparto**, in scala 1:500/1:1000, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle aree destinate ai volumi edilizi e per impianti, delle superfici destinate alla viabilità, al parcheggio, al verde e alle eventuali funzioni specifiche dell'intervento. Il Planovolumetrico dovrà inoltre individuare, le tipologie costruttive, le altezze ed i volumi dei corpi edilizi, le distanze fra i suddetti corpi edilizi e i confini, la localizzazione degli impianti tecnologici, sia posti all'interno che all'esterno dei fabbricati. Per ogni proprietà in cui è suddiviso il comparto deve essere assicurata una densità edificatoria fondiaria idonea alla concreta eseguibilità dell'investimento produttivo proposto.
4. **Planimetria quotata dell'intero lotto o comparto**, in scala 1:1000, nella quale dovranno essere riportate le urbanizzazioni primarie interne e gli allacciamenti con le reti tecnologiche consortili, posizionando le suddette infrastrutture sia rispetto ai corpi edilizi che ai confini del lotto.
5. **Sezioni stradali**, sezioni tipo delle reti tecnologiche, profili e particolari costruttivi delle opere di viabilità e delle reti tecnologiche; particolari costruttivi dei sistemi di allacciamento delle reti.
6. **Computo metrico estimativo** delle urbanizzazioni primarie previste nel Progetto di Planovolumetrico, con eventuale separazione per lotti (nell'ipotesi di presenza di più iniziative all'interno di un unico comparto) e per fasi temporali di attuazione.
7. **Schema di Atto d'obbligo**, verso il CIPNES - GALLURA ovvero convenzione da stipularsi con il CIPNES - GALLURA a garanzia finanziaria della realizzazione delle urbanizzazioni primarie a cura del Consorzio ex art. 2, c.3 L.R. n. 10/08 e ad onere degli operatori economici investitori convenzionati a scomputo della relativa quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 determinato sulla base dei parametri finanziari di cui alla Delibera del C.C. di Olbia n. 26 del 21.07.2005 nonché dei maggiori importi conseguenti alla predisposizione di apposita progettazione esecutiva autorizzata dal Consorzio delle necessarie opere urbanizzative nell'ambito dei comparti sottoposti a planovolumetrico acquisibili al patrimonio del Consorzio, prevedendo comunque un periodo massimo di tre anni (da quantificare specificamente in considerazione dell'entità dell'intervento proposto) per l'esecuzione delle stesse, a far data dalla sottoscrizione del suddetto Atto d'obbligo. Nella predetta convenzione è altresì stabilito l'obbligo di trasferimento gratuito al Consorzio delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree di standard destinate ad interventi ed opere di urbanizzazione secondaria ovvero di interesse collettivo e consortile di iniziativa del CIPNES o di soggetti privati previo convenzionamento con il CIPNES

J  
A



sulla base di una progettazione volumetrica e funzionale esecutiva approvata dal CIPNES anche agli effetti dell'art. 53, comma 6 e segg. del D.Lgs n. 163/2006.

Il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere assentito dal Consorzio in seno alla procedura DUAP ex art. 1, commi 16-32, della L.R. n. 3/2008 fatto salvo preventivo atto d'obbligo finanziario da parte delle Ditte insediande verso il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di planovolumetrico a cura dello stesso Consorzio ex L.R. n. 10/2008 e tenuto conto del Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 70 del 31.01.1973.

In presenza di Progetto di Planovolumetrico perfezionato con la sottoscrizione del relativo Atto d'obbligo, la realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stata ottenuto il permesso a costruire è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:

- Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico.
- Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio.

Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione mancanti e ritenute indispensabili fissate nell'apposito Atto d'obbligo verso il Consorzio.

I suddetti obblighi verso il Consorzio inerenti la costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere assistiti da adeguata fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione programmati e mancanti.

#### **ART. 12 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (COMPARTI SOGGETTI A PLANOVOLUMETRICO)**

Per la realizzazione delle iniziative edificatorie previste all'interno degli agglomerati delle attività produttive, successivamente alla predisposizione ed approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione (agglomerato di Monti e Buddusò) o alla eventuale predisposizione ed approvazione da parte del CIPNES del Progetto di Planovolumetrico (agglomerato di Olbia), dovrà essere redatto regolare progetto esecutivo. I soggetti qualificati e legittimati ai sensi dell'art. 7 che intendessero procedere all'utilizzo di terreni a scopo edilizio posti all'interno degli agglomerati delle attività produttive del CIPNES - GALLURA dovranno chiedere preventiva



autorizzazione al Consorzio presentando adeguata documentazione progettuale, in scala 1:500, contenente le seguenti indicazioni ed elementi:

1. La zona da edificare, con l'indicazione delle quote o delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiarie interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei relativi intestatari.
2. La rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione degli elementi planimetrici e dei profili. Dovranno inoltre essere indicati i servizi esistenti o programmati delle reti di servizio (acqua potabile, fognatura, rete telefonica ed elettrica, illuminazione stradale, etc.).
3. La delimitazione delle superfici edificatorie.
4. Le aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio.
5. Il computo dei volumi edificabili e la organizzazione planivolumetrica complessiva in cui è eventualmente strutturata l'iniziativa.
6. Le tipologie e le destinazioni dei singoli interventi, in conformità alle destinazioni di zona previste.
7. Eventuale documentazione con utilizzo di materiale fotografico (o plastico del progetto) che l'amministrazione consortile dovesse richiedere.
8. Relazione tecnico - economica con piano finanziario ed organizzazione temporale degli interventi.
9. Schema di Atto d'obbligo verso il Consorzio, a garanzia delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Consorzio ex art. 2, c. 3 L.R. n. 10/08 e ad onere dell'operatore economico insediando a scomputo della relativa quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente deve avvenire comunque prima dell'esercizio dell'impianto produttivo.

La realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stato ottenuto il permesso edilizio è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:

- Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico.
- Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.
- Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio.

Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a rimborsare la spesa relativa alle opere di urbanizzazione ritenute indispensabili fissate nell'apposito atto d'obbligo.

I suddetti obblighi di esecuzione dovranno essere assistiti da adeguata

fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi consortili di urbanizzazione programmati e mancanti.

AC



## CAPITOLO II - ZONIZZAZIONE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

### ART. 13 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI

La superficie complessiva e la relativa perimetrazione territoriale delle aree destinate all'insediamento di impianti produttivi di beni e servizi sottoposti alla gestione territoriale del Consorzio Industriale Provinciale Gallura è organizzata come segue.

L'area di Piano è costituita da tre distinti episodi territoriali:

- l'agglomerato delle attività produttive di Olbia, posto nel territorio del Comune di Olbia (OT);
- l'agglomerato delle attività produttive di Monti, posto nel territorio del Comune di Monti (OT) così come individuato dagli elaborati grafici di cui al punto 2) della parte dispositiva del Decreto n° 200/U del 04.09.1992 dell'Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. autorizzativo della disciplina urbanistica del predetto polo di Monti.
- L'agglomerato delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi posto nel territorio del Comune di Buddusò (OT), così come individuato dagli specifici elaborati progettuali e normativi di cui al Decreto n° 88/pt del 18.03.2004 dell'Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. autorizzativo della disciplina urbanistica del predetto polo di Buddusò – Alà dei Sardi.

L'agglomerato delle attività produttive di Olbia è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Olbia (OT), a diretto contatto con il bacino portuale e con il sistema residenziale urbano. L'agglomerato delle attività produttive di Monti è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Monti (OT), in prossimità dello scalo ferroviario locale. L'agglomerato delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Buddusò (OT) in prossimità della S.P. Abbasanta-Buddusò-Alà dei Sardi.

La superficie totale dell'area delle attività produttive del CIPNES - Gallura è di **mq. 8.622.200**, di cui **mq. 7.691.700** relativi all'agglomerato territoriale di Olbia, **mq. 530.500** dell'agglomerato territoriale di Monti e **mq. 400.000** per quanto concerne la superficie totale del polo di sviluppo delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi ricadente per intero nel territorio del Comune di Buddusò.

Relativamente all'agglomerato di Olbia gli elementi dimensionali di principale organizzazione territoriale sono illustrati nella tabella seguente.

<b>DATI SULLE SUPERFICI AGGLOMERATO DI OLBIA</b>	<b>HA %</b>
SUPERFICIE TOTALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA:	<b>769.17.00</b> (100,00%)
SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: <b>D1-D1/A-D1/B-D1/C-D1/D-D2-D3-D4-D5</b>	<b>361.59.56</b> (47,01%)
SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERCE-RICETTIVO: <b>D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9</b>	<b>140.43.22</b> (18,26%)
SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): <b>SG*</b>	<b>38.86.21</b> (5,05%)
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: <b>G1-G2-G3-G4</b>	<b>33.11.19</b> (4,30%)
SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITÀ - PARCHEGGI PUBBLICI: <b>S</b>	<b>116.06.05</b> (15,09%)
PROTEZIONE CORPI IDRICI E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO: <b>H</b>	<b>9.65.27</b> (1,25 %)
SUPERFICIE PER VIABILITÀ, FERROVIA E FASCE DI RISPETTO	<b>65.87.90</b> (8,56%)

#### **ART. 14 - AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA: ZONIZZAZIONE**

In relazione alle nuove condizioni di natura socio economica che caratterizzano il territorio della Sardegna nord - orientale ed in coerenza con gli indirizzi di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'agglomerato produttivo di Olbia espressi dall'Amministrazione comunale, si è definita una più razionale zonizzazione funzionale dell'agglomerato delle attività produttive stesso; sono state definite dalla presente normativa le destinazioni d'uso delle diverse zone o comparti e la loro collocazione all'interno dell'agglomerato territoriale di Olbia.

Le zone urbanisticamente omogenee in cui è stato articolato il territorio dell'agglomerato sono riportate nella tabella che segue, individuate in base al tipo di attività svolta dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dalla analisi sulla tendenza di localizzazione che caratterizzerà le future richieste.





ZONA TERRITORIALMENTE OMOGENEA	DESCRIZIONE
D1	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE - SERVIZI
D1/A	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA IMPRESA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/B	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/C	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/D	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D2	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE
D3	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>
D4	ZONE PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI PORTUALI E DELLA CANTIERISTICA NAUTICA
D5	ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER INIZIATIVE PRODUTTIVE
D/G1	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G2	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G3	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G4	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G5	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO

AC

<b>D/G6</b>	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
<b>D/G7</b>	COMPARTO PER INSEDIAMENTO MULTIFUNZIONALE PTE A SERVIZIO DEL DISTRETTO NAUTICO E TECNOLOGICO
<b>D/G8</b>	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
<b>D/G9</b>	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
<b>S</b>	VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI
<b>G1</b>	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (area ed attrezzature portuali)
<b>G2</b>	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (potabilizzatore industriale)
<b>G3</b>	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area mattatoio comunale e servizi di interesse generale)
<b>G4</b>	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area ed attrezzature portuali) AD ESCLUSIVA INIZIATIVA PUBBLICA
<b>SG*</b>	COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE ED INSEDIAMENTO URBANO E DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (comparto TILIBAS)
<b>H1A</b>	AREA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (pozzo sacro)
<b>H1B</b>	AREA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (nuraghe)
<b>H2</b>	AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORPI IDRICI

S  
K



## CAPITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

### ART. 15 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzabili negli agglomerati industriali consortili sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:

- **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**
- **uso e tutela delle risorse naturali.**

#### A. Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

## B. Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

## C. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

### Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano



- elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### Restauro e risanamento conservativo del tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

#### **D. Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi



costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

### **E. Demolizione con o senza ricostruzione**

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona.

### **F. Nuova edificazione**

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.

Il tipo di intervento comprende anche:

- **ampliamento** - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- **sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

### **G. Variazione della destinazione d'uso**

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso.

### **H. Attrezzatura del territorio**

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di urbanizzazioni primarie, infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Consorzi, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS ENEL e TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari) e gli Enti Strumentali della Regione.

### **I. Uso e tutela delle risorse naturali**



L'uso e tutela delle risorse naturali comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

## **ART. 16 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno degli agglomerati industriali dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

### **INDICI URBANISTICI**

**St = Superficie territoriale** - E' la superficie totale di una zona o di un comparto a disciplina territoriale omogenea delimitata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3), in cui lo strumento urbanistico si attua in via diretta a mezzo di Piano Attuativo o di progetto di planovolumetrico.

**Sf = Superficie fondiaria** - E' la superficie delle aree, a disciplina territoriale omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale** -  $Su/St$  - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anch'essa espressa in metri quadrati.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria** -  $Su/Sf$  - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anch'essa espressa in metri quadrati.

**It = Indice di fabbricabilità territoriale** -  $Vc/St$  - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto ( $Vc$ ), espresso in metri cubi, e la superficie territoriale del comparto ( $St$ ), espressa in metri quadri.

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria** -  $Vc/Sf$  - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto ( $Vc$ ), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto ( $Sf$ ), espressa in metri quadri.

## INDICI EDILIZI

**Su = Superficie utile** - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva ( $Su$ ) ammessa;
- c) dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- d) dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- e) delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la  $Su$  è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

**Sc = Superficie coperta** - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.



**Rc = Rapporto di copertura** - Sc/Sf-St - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) e/o la superficie territoriale (St).

**H = Altezza del fabbricato:** espressa in ml, indica l'altezza degli edifici. Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a valle con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;
- b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

Ai fini del computo dei volumi l'altezza del fabbricato viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;
- b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

**V = Volume:** espresso in mc, individua la volumetria convenzionale definita ai fini del rispetto degli standards urbanistici; la procedura di computo dei volumi ai fini urbanistici è quella prevista dall'art. 4 del D.A. n° 2266/1983.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

**D = Distanza:** espressa in ml, individua il valore lineare con riferimento alle seguenti situazioni:

**Da - Distanza dal confine stradale:** indica la distanza di un fabbricato dal confine stradale, misurata sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea del confine stradale; si definisce confine stradale la linea limite della sede o piattaforma

stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelli e simili).

**Dc – Distanza dal confine del lotto di proprietà:** indica la distanza di un fabbricato dal confine di proprietà, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, senza tenere conto dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché non abbiano un oggetto superiore a ml 1,50.

**Df- Distanza dagli altri fabbricati:** indica la distanza misurata tra le pareti o parti di pareti fronteggianti edifici o fabbricati di proprietà diverse, disposte fra loro in parallelo o con angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.

**Dpf – Distanza fra pareti finestrate:** indica la distanza fra pareti anche finestrate, misurata in modo analogo alla Df, riferita al caso di pareti fronteggianti all'interno dello stesso lotto.

## ART. 17 - PARAMETRI EDIFICATORI E NORME EDILIZIE GENERALI

### A) **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- In tutti i comparti dell'agglomerato delle attività produttive, siano essi destinati ad attività produttive di beni e servizi che ad attività commerciali e a servizi, il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie totale del terreno asservito è quello definita dalla normativa specifica di zona e, in qualunque caso, non potrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Ogni insediamento complesso edilizio di norma dovrà sorgere isolato all'interno del lotto di pertinenza ed i distacchi minimi dai confini non dovranno essere inferiori a quelli indicati nella normativa specifica di zona, con un minimo di m. 5,00.
- Sui confini dei lotti sono consentite limitate costruzioni fuori terra (classificate come volumi tecnici), allo scopo di consentire l'allocazione e l'accesso agli impianti tecnologici di supporto alle imprese, oltre le eventuali cabine elettriche o di trasformazione necessarie ed indispensabili per l'alimentazione e la distribuzione di energia alle utenze industriali o di guardiole e fabbricati assimilabili.
- Nelle aree di distacco dalle altre industrie sono ammessi per gli aventi titolo quei manufatti eventualmente necessari ed opportuni per il collegamento economico ed imprenditoriale con altre attività produttive,



e ciò con espressa autorizzazione in deroga ai normali rapporti edilizi stabiliti nel presente regolamento.

- Nella normativa delle singole zone omogenee dell'agglomerato sono stabilite le altezze massime che i fabbricati non devono superare; sono comunque fatte salve particolari esigenze derivanti dalla sistemazione di accessori tecnici o corpi edilizi speciali strettamente connessi alle attività produttive quali silos, camini, prese d'aria, antenne, vani scala e vani corsa degli ascensori etc., analiticamente illustrate nella documentazione progettuale e motivate nella relazione illustrativa del progetto.
- Nell'ambito delle aree di intervento dell'agglomerato delle attività produttive il Consorzio, secondo quanto stabilito dall'art. 5 comma 4 dello Schema di Statuto tipo per i Consorzi di Sviluppo Industriale della Sardegna (Decreto dell'Assessore dell'Industria n. 115 dell'11.02.1998), provvederà in via esclusiva alla costruzione di rustici industriali da vendere o cedere in locazione ad imprese per lo svolgimento di attività produttive ed economiche in forma singola ed associata.
- Può essere altresì eccezionalmente autorizzato, nell'ipotesi di cessazione dell'attività produttiva originariamente autorizzata e fatta salva la prerogativa acquisitiva del Consorzio ai sensi dell'art. 63 della L. 448/98, il frazionamento di complessi edilizi esistenti che possano ottenere l'agibilità, allo scopo di consentirvi l'insediamento di unità immobiliari funzionali a destinazione produttiva, fatta salva per ciascuna unità immobiliare produttiva la sussistenza della titolarità della dotazione delle pertinenze edilizie minime (superficie fondiaria minima e standard) prescritte per la zona territoriale omogenea interessata e l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione conseguenti al diverso carico insediativo; nel rispetto della specifica destinazione d'uso conferita ciascuna unità immobiliare produttiva deve avere di norma una superficie produttiva utile non inferiore a mq 200 e comunque in osservanza della normativa di sicurezza e igienico sanitaria di cui al decreto legislativo n. 81/2008.
- All'interno dell'agglomerato delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso di civile abitazione o la trasformazione d'uso con finalità residenziale di attuali fabbricati destinati ad attività produttive. E' comunque ammesso l'alloggio strettamente necessario per il personale di custodia, per il quale si prevede che la dotazione volumetrica non debba di norma superare i 280 mc in tutte le zone dell'agglomerato delle attività produttive.

#### B) - **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IMMOBILI**

- In caso di esecuzione di cambio di destinazione d'uso di immobili si fa



rinvio alla disciplina dell'art. 11 L.R. 23/85 tenuto in debito conto della regolamentazione urbanistica e dei parametri edilizi e funzionali fissati dalle presenti N.T.A. e fatta salva la copertura finanziaria verso il consorzio per oneri di urbanizzazione conseguenti all'incremento del carico urbanistico.

**C) - INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI A CARATTERE NON STAGIONALE**

- Il volume edificatorio degli insediamenti di tipo ricettivo-alberghiero purché non stagionali insediabili all'interno del perimetro del P.R.T.C. non può essere superiore al 10% del volume edificabile complessivamente consentito all'interno delle sottozone DG.

**D) - PARCHEGGI E AREE A VERDE - STANDARD**

- All'interno di ogni lotto edificatorio devono essere lasciate libere dall'edificazione apposite aree per parcheggi e zone verdi in rapporto alla superficie fondiaria massima disponibile. Le aree di parcheggio dovranno consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso produttivo, nonché il loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico. Inoltre, dovranno essere previste adeguate aree per il parcheggio degli automezzi del personale impiegato nel ciclo produttivo.
- La superficie da destinare a verde di mitigazione e a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potrà essere inferiore al 15%, di cui la metà destinata a verde e la metà destinata parcheggi, della superficie fondiaria massima disponibile, fatte salve incrementative prescrizioni del CIPNES – GALLURA, con obbligo di costituzione di servitù per la realizzazione di eventuali infrastrutture di interesse consortile da parte delle ditte intestatarie e/o utilizzatrici dei terreni compatibilmente con le esigenze produttive del fondo.

Tenuto conto della preesistenza di sufficienti aree standard già individuate e vincolate nell'ambito della perimetrazione territoriale del Piano Regolatore Territoriale consortile, nell'ipotesi di costruzione di nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale ed assimilabile a 100 mq. di superficie utile deve corrispondere la disponibilità di una quantità minima equivalente di spazio ad uso parcheggi, facilmente accessibile alla clientela; la predetta area di parcheggio non deve essere comunque inferiore alla effettiva superficie di vendita dell'insediamento, salvo diversa parametrizzazione stabilita in sede di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo n.114 del 1999.

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva



ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**E) - RECINZIONI**

- E' obbligatoria la recinzione dei lotti; le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno sui confini prospicienti la viabilità pubblica con un'altezza non superiore a mt 2,00, mentre sui confini con le altre proprietà è fatto obbligo realizzare muri di cinta divisorii, con altezze che non dovranno superare mt 3,00.

**F) - RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE DI CUI ALLA DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E SOSTENIBILITA' DELLA PROVINCIA OLBIA TEMPIO, N. 658 DEL 25/11/2013, AVENTE AD OGGETTO "PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006"**

- I singoli interventi derivanti dall'attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile del CIPNES dovranno essere sottoposti alle procedure di valutazione ambientale ove previste: in particolare gli interventi saranno sottoposti alla valutazione di impatto ambientale regionale qualora sia prevista la realizzazione di opere o progetti elencati nell'allegato A1 o B1 della delibera 34/33 del 07/08/2012.
- Gli interventi di piano dovranno favorire la riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia ed architettonica dei complessi industriali, commerciali, artigianali esistenti, al fine di mitigare l'impatto territoriale, migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita nell'ambiente di lavoro.
- Prima dell'avvio dei lavori dovrà essere effettuato, da parte di personale esperto, uno studio floro-faunistico per caratterizzare tutte le aree di intervento e mitigare eventuali impatti sulle specie biotiche.
- In caso di rinvenimento di specie faunistiche protette, occorrerà provvedere ad azioni di allontanamento, custodia temporanea e reinserimento delle stesse, di concerto con gli enti competenti.
- Dovrà essere garantita la conservazione delle emergenze floristiche autoctone (*Olea europae L. var. sylvestris*, *Juniperus oxycedrus L. subsp. Macrocarpa*, *Quercus suber*).
- Dovrà essere prevista la mitigazione percettivo/visiva degli insediamenti ed infrastrutture che si prevede di realizzare, eventualmente con la creazione di fasce di verde che avranno anche funzione di incremento della biodiversità, creazione/mantenimento di rete ecologica e fasce tampone per emissioni/rumori.

*[Handwritten signature]*

- Dovranno essere utilizzate essenze autoctone nella piantumazione del verde pubblico adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche forestali riferite alle varie essenze utilizzate.
- L'organizzazione del cantiere dovrà essere ottimizzata al fine di ridurre per quanto possibile i movimenti di automezzi e macchinari e garantire la perfetta funzionalità di tutte le macchine ed apparecchiature di cantiere in modo da minimizzare le emissioni anomale di gas e la produzione di vibrazioni e rumori.
- Tutti i lavori dovranno essere eseguiti con modalità tali da limitare al minimo sollevamento ed emissione di polveri, prevedendo comunque adeguati sistemi di contenimento e in caso di necessità effettuare bagnature del suolo e delle zone di lavoro.
- Dovrà essere adottata ogni tecnica idonea a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, in particolare, il lavaggio e la manutenzione periodica dei mezzi, se eseguita in cantiere, dovrà avvenire in aree appositamente attrezzate per impedire sversamenti di sostanze inquinanti: nel caso dovessero verificarsi accidentalmente si dovrà intervenire secondo quanto previsto dall'art. 242 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
- Dovrà essere adottata, a tutela del suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee, ogni tecnica idonea a garantire il requisito di impermeabilità a tutte le superfici adibite a parcheggio ed alle superfici scoperte di pertinenza degli insediamenti commerciali, adibite a carico/scarico merci.
- Si dovrà provvedere affinché gli automezzi in uscita dal cantiere garantiscano il totale contenimento di liquidi, polveri e detriti provenienti dal carico trasportato.
- Relativamente alla gestione dei rifiuti dovrà essere garantito il rispetto dei criteri di priorità di cui all'art. 179 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., limitando l'invio a smaltimento esclusivamente ai rifiuti non recuperabili.
- Dovrà essere prevista la collocazione di appositi container scarrabili per la raccolta dei rifiuti da costruzione prodotti nella fase di cantiere.
- Si dovrà garantire l'invio al recupero di tutte le tipologie di rifiuti ed in particolare dei rifiuti inerti, limitando l'invio a smaltimento esclusivamente ai rifiuti non recuperabili.
- Si dovrà garantire nelle aree di cantiere e di deposito, l'adozione di adeguati sistemi di impermeabilizzazione e sistemi provvisori di raccolta liquami che consentano di evitare infiltrazioni nel sottosuolo ed evitare i danni da sversamenti accidentali.
- Dovrà essere applicata la normativa vigente in materia di efficienza energetica degli edifici.

*[Handwritten signature]*



- Si dovrà provvedere alla mitigazione dell'inquinamento luminoso utilizzando sorgenti adeguate all'illuminazione di strade e parcheggi (es. lampade al sodio), evitando che la luce vada verso l'alto oltre la linea d'orizzonte utilizzando la giusta inclinazione e se necessario opportune schermature.
- Dovranno essere adottate idonee misure di risparmio idrico quali aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti recupero acque piovane per usi compatibili tramite realizzazione di appositi sistemi di raccolta e trattamento per l'irrigazione delle aree verdi.

AR



## CAPITOLO IV - DISTANZE DAI CONFINI - FASCE DI PERTINENZA STRADALE E FERROVIARIA

### ART. 18 - DISTANZE DAI CONFINI E FASCE DI PERTINENZA STRADALE E FERROVIARIA NELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Le distanze dai confini e le fasce di pertinenza di esercizio stradale individuano le aree nelle quali, per motivi di sicurezza e per esigenze di pubblica utilità, non è di norma consentita la realizzazione di manufatti edilizi.

In detta fascia di rispetto stradale è possibile ogni forma di utilizzazione territoriale purché compatibile con il contenuto e le finalità del vincolo di protezione stradale.

Le fasce di pertinenza di esercizio stradale della viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive costituiscono le aree a protezione della infrastruttura stradale, che potranno essere sistemate a verde o per la viabilità pedonale. Nelle suddette fasce di pertinenza di esercizio e di servizio stradale potranno essere posizionate anche utilizzando le contigue superfici edificatorie, infrastrutture tecnologiche consortili o altre similari, nonché tipologie di intervento costruttivo e funzionale consentite dal Codice della Strada con specifico riguardo all'impianto di chioschi a carattere permanente o provvisorio e ad altre pertinenze di servizio, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

<b>Superficie di pertinenza max:</b>	<b>mq 100;</b>
superficie coperta max:	mq 50;
superficie verande coperte max:	mq 25;
altezza max:	ml 3.5;
volume max:	mc 175;

E' ammessa la chiusura perimetrale delle verande coperte con pannellature amovibili traslucide.

Dette fasce stradali sono computabili al fine di determinare la distanza da osservarsi per l'edificazione rispetto ai fondi altrui confinanti.

La fascia di pertinenza e di esercizio stradale e a protezione della viabilità primaria dell'agglomerato delle attività produttive dovrà avere un valore non inferiore a ml 5,00 mentre quella a protezione della viabilità secondaria dovrà avere un valore non inferiore a ml 3.00. Le suddette distanze potranno essere incrementate per iniziativa del Consorzio, in presenza di situazioni di particolare necessità, per la sicurezza delle persone e per la scorrevolezza della circolazione stradale e per esigenze



di protezione ed esercizio della servitù territoriale esistente in prossimità di incroci, biforcazioni, alberature etc.

- 1) Le aree verdi di protezione stradale dovranno essere sistemate con alberature, siepi ed elementi di arredo, con l'obiettivo di qualificare il paesaggio urbano e di costituire fasce lineari di verde attrezzato da fruire per il tempo libero e per le attività di svago. Nelle aree verdi di protezione stradale potranno essere localizzate le reti tecnologiche a servizio dell'agglomerato delle attività produttive e delle attrezzature esistenti, oltre alle dotazioni legate al trasporto e mobilità, quali cartellonistica stradale, chioschi, aree per servizio e simili.
- 2) La distanza minima che ogni manufatto edilizio deve rispettare dalla linea di definizione dell'infrastruttura viaria (o da altra attrezzatura pubblica) si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine stradale o dell'area pubblica, esclusi di norma i balconi aperti di sporgenza non superiore a ml 1.50.
- 3) Lungo il tracciato delle linee ferroviarie esistenti o in previsione, la cui sede di occupazione territoriale avente una larghezza non inferiore a ml 10,00 è individuata dall'apposita planimetria di piano costitutiva del vincolo espropriativo per la costruzione della programmata infrastruttura, si osservano le disposizioni stabilite dalla normativa tecnica vigente in ordine alle eventuali distanze da rispettarsi per la costruzione, ricostruzione e ampliamento di manufatti di qualsiasi specie tenuto conto della natura e degli usi specifici della realizzanda infrastruttura.

Le aree ricomprese nella fascia di arretramento ferroviario definite secondo la normativa tecnica sopra detta, possono comunque essere considerate per computare superfici e volumetrie realizzabili.

Di norma la distanza minima da osservarsi nell'attività edificatoria lungo il tracciato ferroviario non può essere inferiore a ml 15 dall'area di sedime dell'infrastruttura ferroviaria fatte salve eventuali deroghe normativamente consentite.

AC

## CAPITOLO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ATTIVITA' DI SERVIZI

### ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa del CIPNES - GALLURA (o privata previa espressa autorizzazione del CIPNES - GALLURA).

**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.*

**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 D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1: mq 2.445.504
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- 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

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:**

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60



- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- 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

AL

## ART. 20 - ZONA D1/a PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1/a individua un comparto completamente infrastrutturato posto sul versante Nord orientale dell'agglomerato delle attività produttive, sul lato Est ed immediatamente a ridosso della viabilità principale di accesso al porto industriale, in una zona prospiciente l'area destinata a piattaforma logistica nel settore dei trasporti.

Nell'ambito della zona D1/a potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, della trasformazione, depositi e zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative industriali e commerciali, rustici industriali di esclusiva iniziativa del C.I.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

**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.*

**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 D1/a è regolamentata dai seguenti parametri:

<i>Superficie territoriale del Comparto D1/a (st):</i>	<i>mq 163.524</i>
<i>Rapporto massimo di copertura (Rc):</i>	<i>mq/mq 0.60</i>
<i>Altezza massima degli edifici (H):</i>	<i>ml 11.00</i>
<i>Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</i>	<i>ml 5.00</i>
<i>Distacco minimo tra fabbricati (Df):</i>	<i>ml 10.00</i>
<i>Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</i>	<i>ml 8.00</i>

*(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)*



## ART. 21 - ZONA D1/b PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1/b individua un comparto completamente infrastrutturato posto sul versante Nord orientale dell'agglomerato delle attività produttive, sul lato Est della viabilità principale di accesso al porto industriale, in aderenza al Comparto D1/a e all'area destinata a piattaforma logistica nel settore dei trasporti.

Nell'ambito della zona D1/b potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, della trasformazione, depositi e zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative industriali e commerciali, rustici industriali di esclusiva iniziativa del C.I.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

**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.*

**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 D1/b è regolamentata dai seguenti parametri:

<i>Superficie territoriale del Comparto D1/b (st):</i>	<i>mq 61.366</i>
<i>Rapporto massimo di copertura (Rc):</i>	<i>mq/mq 0.60</i>
<i>Altezza massima degli edifici (H):</i>	<i>ml 7,50</i>
<i>Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</i>	<i>ml 5.00</i>
<i>Distacco minimo tra fabbricati (Df):</i>	<i>ml 10.00</i>
<i>Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</i>	<i>ml 8.00</i>

*(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)*

## **ART. 21bis - ZONA D1/C PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1/C individua un comparto posto sul versante Sud orientale dell'agglomerato industriale, tra il sito archeologico "Pozzo Sacro" ed il porto industriale.

**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.*

**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 D1/C è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1/C: mq 13.186
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- 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

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:**

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- 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

**La progettazione esecutiva degli interventi edificatori dovrà obbligatoriamente prevedere la salvaguardia del cono visivo del**



**paesaggio circostante il sito archeologico del Pozzo Sacro che non potrà subire modificazioni rispetto alla situazione insediativa attuale. La soluzione progettuale esecutiva proposta dovrà essere pertanto corredata da una puntuale e specifica simulazione fotografica dell'intervento progettato che dimostri il rispetto rigoroso del vincolo di salvaguardia del cono di visuale del paesaggio sopra soprasmpecificato.**

AL



## ART. 21ter - ZONA D1/D PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1/D individua un comparto posto sul versante Sud orientale dell'agglomerato industriale, tra il sito archeologico "Pozzo Sacro" ed il porto industriale.

**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.*

**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 D1/C è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1/C: mq 45.565
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- 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

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:**

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- 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

Alla luce delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale consortile di Olbia emergenti dallo studio di approfondimento



predisposto dal CIPNES per gli interventi edilizi produttivi da ubicarsi nelle aree libere edificatorie del comparto, a corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

- a. è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;
- b. valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;
- c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato;
- e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.

AR

## 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 destinanti 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.*

**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 606.142
- 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.

AC

## ART. 23 - ZONA D3 PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALL'ATTIVITA' DEL MARE

La Zona D3 individua un comparto posto all'estremità Est dell'agglomerato Industriale, a diretto contatto con il Golfo di Olbia.

Nella Zona D3 sono consentite esclusivamente le iniziative di tipo produttivo connesse alla, attività di cantieristica, e commercializzazione e servizi nel settore della nautica in generale nonché infrastrutture di supporto e complementari.

**Strumento di attuazione:** *Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica ed ambientale degli interventi previsti con la situazione al contorno, in particolare con riferimento alla fascia costiera; lo stesso andrà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura 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 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.*

**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, 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 D3 è regolamentata dai seguenti parametri:

- |                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| - Superficie territoriale del Comparto D3:                       | mq. 44.917 |
| - Superficie minima per standard:                                | 15%        |
| - Superficie fondiaria massima (Sf):                             | 85%        |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60 |
| - Superficie fondiaria minima:                                   | mq 5.000   |
| - 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.



## ART. 24 - ZONA D4 PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA NEL SETTORE DEI SERVIZI PORTUALI

La Zona D4 individua un insieme di comparti territoriali posti a diretto contatto con l'attrezzatura portuale, specificatamente destinati ad attività direttamente legate all'infrastrutturazione Portuale e alle funzioni di supporto e di integrazione produttiva e funzionale con lo stesso porto.

Nelle aree D4 sono consentiti tutti gli interventi ammessi nella zona D2, inclusi i servizi connessi all'interportualità, laboratori di analisi ambientale a supporto delle imprese con esclusione delle attività ricettive di qualunque natura.

Nell'ambito della Zona D4 è consentita la variazione di destinazione d'uso di iniziative esistenti, attualmente destinante a funzioni diverse da quelle prescritte per la zona D4 nelle presenti Norme di Attuazione.

**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.*

**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 D4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D4: mq 145.557
- Superficie fondiaria minima (Sf): mq 2.000
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- 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

## ART. 25 - ZONA D5 DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE

La Zona D5 individua due distinti comparti, posti ai margini dell'agglomerato delle attività produttive nella zona di contatto con l'espansione residenziale urbana, in cui sono presenti una serie di costruzioni destinate all'attività residenziale. La presenza dei suddetti comparti all'interno della perimetrazione consortile impone la individuazione di una speciale normativa che, mantenendo l'obiettivo della utilizzazione delle aree per finalità produttive, faccia propria la situazione esistente.

Nella zona D5, relativamente ai volumi esistenti, è ammessa la destinazione residenziale. Le nuove volumetrie dovranno essere esclusivamente riferite ad iniziative e strutture per l'artigianato, il settore terziario e commerciale, zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative commerciali, rustici di iniziativa consortile (o privata previa autorizzazione consortile), compatibilmente con le esigenze abitative dei preesistenti insediamenti residenziali.

**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.*

**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 D5 è regolamentata dai seguenti parametri:

- |                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| - Superficie totale della zona D5:                               | mq 90.195  |
| - Superficie fondiaria minima nuovi insediamenti (Sf):           | mq 500     |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.40 |
| - Altezza massima degli edifici (H):                             | ml 9.00    |
| - 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 11,00.

*AL*





CIPNES in sede di procedura 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 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

**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 D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- 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

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:**

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- 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

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

## ART. 27 - COMPARTO D/G2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE – COMMERCIALE - RICETTIVO

Il Comparto D/G2 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo di accesso verso l'attrezzatura portuale, sul lato Est dell'agglomerato a contatto con la fascia di verde pubblico e di protezione paesaggistica. Il Comparto D/G2 costituisce un ambito territoriale unitario e particolarmente sensibile sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G2 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, strutture commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

**Strumento di attuazione:** *Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente considerata la compatibilità paesaggistica degli interventi;* lo stesso andrà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura 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 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, 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 D/G2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- |                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| - Superficie territoriale del Comparto D/G2:       | mq 190.738  |
| - Indice di fabbricabilità territoriale (It):      | mc/mq 0.50  |
| - Superficie minima per standard:                  | 30%         |
| - Superficie fondiaria massima (Sf):               | 70%         |
| - Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): | mc/mq. 0.71 |
| - Superficie minima per verde e parcheggio         | 20%         |





*(con esclusione della viabilità):*

- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 3.50
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 10.00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 20.00
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):* ml 10.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

*Handwritten signature*

## ART. 28 - COMPARTO D/G3 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE – COMMERCIALE – RICETTIVO

Il Comparto D/G3 individua un areale posto sul lato Nord-Est dell'asse viario consortile di raccordo fra la strada tangenziale ed il porto industriale. Il Comparto D/G3 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel comparto DG/3 è consentita la localizzazione delle seguenti attività:

Attività produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, sedi amministrative, attrezzature ricreative e di ristoro, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, interventi di tipo ricettivo, strutture alberghiere e sportive, strutture di interesse generale anche di tipo sanitario di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

**Strumento di attuazione:** Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente considerata la compatibilità paesaggistica degli interventi; lo stesso andrà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura 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 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, 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 D/G3 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- |                                                                  |            |
|------------------------------------------------------------------|------------|
| - Superficie territoriale del Comparto D/G3:                     | mq 87.770  |
| - Indice di fabbricabilità territoriale (It):                    | mc/mq 2.00 |
| - Superficie minima per standard:                                | 15%        |
| - Superficie fondiaria massima (Sf):                             | 85%        |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.40 |
| - 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

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

*AL*

## ART. 29 - COMPARTO D/G4 PER ATTIVITA' LOGISTICHE CONNESSE AL SISTEMA DI TRASPORTO INTERMODALE

Il Comparto D/G4 individua un area posta lungo l'asse viario del 1° lotto della strada tangenziale a ridosso del canale Padredduri. Il Comparto D/G4 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G4 è consentita la localizzazione di infrastrutture ed impianti produttivi connessi alle funzioni di piattaforma logistica nei settori dei trasporti connessi al sistema dei servizi di stoccaggio merci e di trasporto integrato intermodale. E' consentito altresì l'insediamento di attività produttive a carattere commerciale nella misura massima del 25% della superficie coperta prevista per l'intero comparto. Gli interventi consentiti sono realizzati ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata.

**Strumento di attuazione:** Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria; lo stesso andrà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura 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 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, 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 D/G4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G4: mq. 84.192
- Superficie minima per standard: 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf): 85%
- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità): 20%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 9.00
- 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*

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

*Handwritten signature*

## ART. 30 - COMPARTO D/G5 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - RICETTIVO

Il Comparto D/G5 individua un areale posto a est dell'agglomerato industriale prospiciente l'asse viario Olbia-Pittulongu e adiacente alla zona archeologica del Pozzo Sacro.

Nel Comparto D/G5 è consentita la sola ed esclusiva localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore ricettivo-alberghiero, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle 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.*

**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, 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 D/G5 è regolamentata dai seguenti parametri:

- |                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf):                                  | mq. 15.191 |
| - Rapporto massimo di copertura (Rc):                                           | mq/mq 0.30 |
| - Superficie minima per verde e parcheggio<br>(con esclusione della viabilità): | 20%        |
| - Altezza massima degli edifici (H):                                            | ml 7.50    |
| - 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    |

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

La progettazione esecutiva degli interventi dovrà obbligatoriamente prevedere la salvaguardia del cono visivo del paesaggio circostante il sito archeologico del Pozzo Sacro che non potrà subire modificazioni rispetto alla situazione attuale. La soluzione progettuale proposta dovrà essere



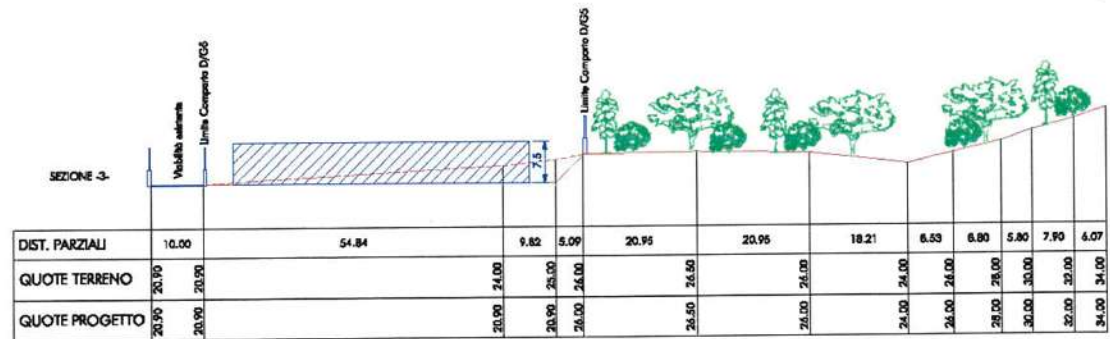
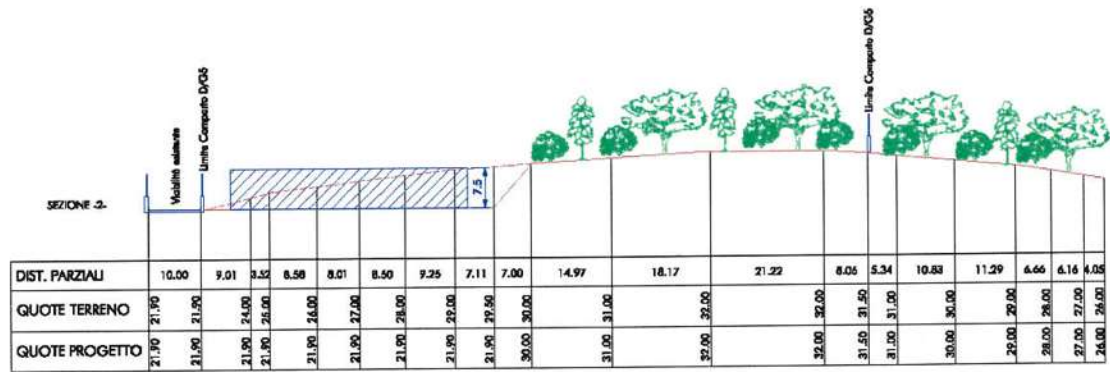
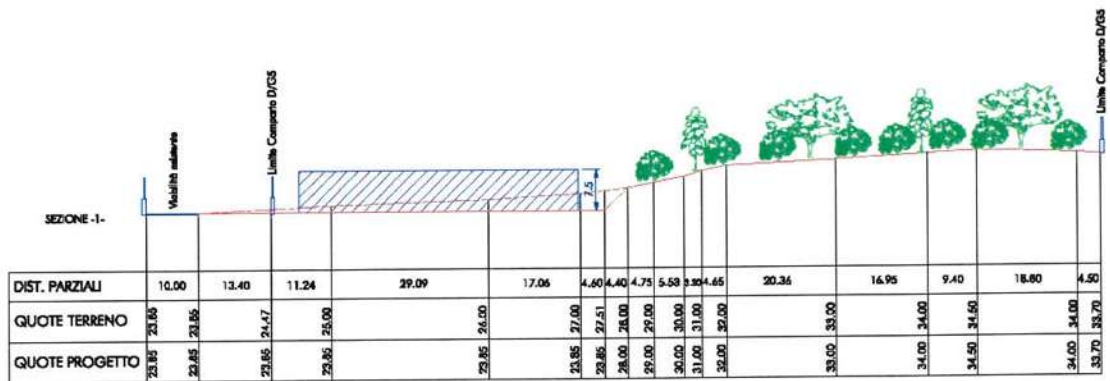
pertanto corredata da una puntuale e specifica simulazione fotografica dell'intervento che dimostri il rispetto rigoroso del vincolo di salvaguardia del cono di visuale del paesaggio sopra soprasmpecificato.

Il sedime del fabbricato dovrà insistere obbligatoriamente nelle aree indicate con tratteggio rosso nell'ortofoto.



Area di sedime del fabbricato

Il piano di imposta dei fabbricati dovrà rispettare le quote indicate nelle sezioni trasversali di seguito rappresentate.



 Massimo ingombro del corpo di fabbrica

AL



## ART. 31 - COMPARTO D/G6 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO

Il comparto D/G6 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo dell'asse di circonvallazione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G6 costituisce un ambito territoriale morfologicamente ed urbanisticamente omogeneo, prevalentemente già edificato, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo lo stesso già essenzialmente urbanizzato e dotato delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto in virtù dell'eseguito progetto planovolumetrico di cui al provvedimento comunale n. 1367 del 12.10.2000 e successive varianti e connesse convenzioni urbanistiche.

Tenuto conto del particolare posizionamento territoriale di tale comparto edificatorio in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare e completare il processo di riqualificazione urbanistica in atto nell'agglomerato industriale le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive così come definite e individuate nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative ed istituzionali, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; aziende alberghiere, R.T.A. ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale alberghiero, extralberghiero e paralberghiero e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

In considerazione della peculiarità funzionale ed urbanistica dell'ambito territoriale considerato in quanto concretamente e diffusamente dotato di un efficiente livello di infrastrutture (*adeguato e ulteriormente integrabile sistema stradale ed urbanizzativo in generale di tipo primario in raccordo con il preesistente e futuro aggregato insediativo circostante*), e di opere di



servizio di interesse generale di elevato standard qualitativo e quantitativo in rapporto agli esistenti insediamenti produttivi di carattere ricettivo, direzionale-commerciale e a quelli destinati a servizi di interesse comune (*servizi ricettivi ed alberghieri, servizi sportivi di varia natura, servizi nel settore del tempo libero-benessere, ricreativo e sociale in genere, vaste aree di verde attrezzato e ulteriori ampi spazi per la fruizione collettiva e parcheggi*), a pieno soddisfacimento delle esigenze collettive dell'intero territorio di Olbia e dintorni, viene stabilita la seguente disciplina d'uso territoriale.

**Strumento di attuazione:** *Aggiornamento del progetto di piano volumetrico di cui all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Olbia con atto n. prot. 64863 del 10.08.2009, ovvero progetto di utilizzo territoriale per le aree ricadenti nel comparto D/G6 non considerate dal suddetto vigente piano volumetrico, in cui dovrà prevedersi l'ottimizzazione del sistema di accesso alla viabilità consortile con specifica considerazione della compatibilità paesaggistica degli interventi edificatori; il documento progettuale di aggiornamento del vigente piano volumetrico può essere richiesto e autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale nuova e/o rinnovata convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio fatte salve diverse pattuizioni; l'altezza massima degli edifici non può superare quella stabilita dalla vigente disciplina del Piano Particolareggiato della zona SG\* di cui all'art. 37.*

**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 D/G6 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G6: mq 316.102
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 30.00
- 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

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Nelle aree destinate a standard l'edificazione è consentita per gli usi di interesse collettivo e consortile previa predisposizione di progettazione esecutiva ad iniziativa del Consorzio o, previo convenzionamento, ad iniziativa privata in osservanza dei parametri edilizi sopra fissati.

*AR*



## **ART. 32 - COMPARTO D/G7 INSEDIAMENTO MULTIFUNZIONALE PTE A SERVIZIO DEL DISTRETTO PRODUTTIVO NAUTICO E TECNOLOGICO**

Individua le aree funzionali all'insediamento edilizio multifunzionale anche a servizio e supporto del distretto produttivo tecnologico, della nautica in generale e della portualità avente valenza di piattaforma tecnologica di livello europeo (PTE), in attuazione dell'Accordo di Programma stipulato in data 02.05.2011 tra Regione, Provincia Olbia-Tempio, Comune di Olbia e CIPNES (delibera G.R. 12/22 del 10/03/2011) nonché della attuativa progettazione generale approvabile in sede di conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate; sono altresì consentiti complementari iniziative ed interventi insediativi produttivi, di servizi ed infrastrutturali.

Superficie Comparto D/G7: mq 122.722;

Strumento di attuazione: progettazione volumetrico-funzionale generale riferita all'intero comparto predisposta e approvata dal CIPNES da attuarsi anche per stralci funzionali.

Nell'ambito di tale comparto territoriale in attuazione della suddetta complessiva destinazione polifunzionale insediativa, e al fine di mantenere e salvaguardare il regolare funzionamento della esistente struttura impiantistica depurativa consortile, in alternativa all'osservanza della fascia di rispetto di inedificabilità circostante l'area attualmente asservita al depuratore consortile possono essere realizzati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, opere di ricovero degli impianti in spazi chiusi così come consentito a termini dell'allegato n. 4 della delibera 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.





## ART. 33 - COMPARTO D/G8 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI

Il Comparto D/G8 individua un areale posto nella parte estrema orientale dell'agglomerato delle attività produttive, lateralmente alla SP 82 per Golfo Aranci: all'interno del comparto sono localizzate due distinte strutture ricettivo alberghiere. Il Comparto D/G8 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G8 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere e insediamenti di tipo ricettivo, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

**Strumento di attuazione:** *Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile, la organizzazione complessiva del comparto anche in rapporto agli insediamenti esistenti e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.*

**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, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

L'attività edilizia nella Zona D/G8 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G8: mq. 141.286
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard: 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf): 85%
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40
- 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 alla  
altezza del fabbricato più alto)*

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**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.**






## CAPITOLO VII - ZONE PER VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (STANDARD)

### ART. 35 - ZONA "S" PER VERDE E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI -

La zona S è costituita da un insieme di comparti destinati a verde attrezzato di arredo urbano e parcheggi pubblici e/o ad iniziativa privata previo convenzionamento con il Consorzio, attività ricreative e del tempo libero di interesse collettivo ed a verde di valorizzazione e mitigazione ambientale ed ecologica e paesaggistica, ad esclusiva iniziativa pubblica e privata previo convenzionamento con il CIPNES.

La specifica utilizzazione territoriale e concreta destinazione d'uso è consentita sulla base di progettazione volumetrico-funzionale esecutiva delle relative opere ed attrezzature approvata dal CIPNES - GALLURA.

I comparti destinati a verde attrezzato dovranno essere sistemati e provvisti degli arredi necessari per la funzione.

Il verde esterno di protezione edificatoria ha la funzione di "raccordare" l'insediamento industriale con il territorio agricolo e turistico contiguo: i comparti relativi individuano areali in parte caratterizzati da forti pendenze del terreno, e perciò esclusi dalla possibilità di trasformazione edificatoria delle aree per fini industriali. Nei suddetti comparti viene perseguito il mantenimento dell'attuale situazione ambientale e naturalistica e potranno comunque essere localizzate opere viarie oltre che opere di pertinenza della viabilità pubblica ai sensi del codice della strada, reti ed opere infrastrutturali di uso pubblico e/o collettivo, *opere di urbanizzazione primaria e secondaria* nonché attrezzature tecnologiche, impianti e centrali per la produzione di energia elettrica da fonti alternative rinnovabili e relative opere pertinenziali.

***Superficie totale delle aree di verde pubblico e standard nonché di protezione paesaggistica: mq. 1.160.605.***





## ART. 36 - ZONE G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO

Nella zona G sono incluse una serie di attrezzature ed impianti destinati a funzioni di interesse generale, collettivo e consortile, di proprietà pubblica e privata.

### **G1: area ed attrezzature portuali.**

Individua le aree funzionali all'insediamento delle attrezzature del porto industriale e commerciale, con riferimento alle strutture esistenti e alle previsioni progettuali di completamento della infrastrutturazione. Relativamente al Comparto G1 il Piano Regolatore Territoriale consortile recepisce integralmente le previsioni della progettazione unitaria della infrastruttura elaborata dal Consorzio (già autorizzata con Determinazione del Direttore Assessorato EE.LL. finanze ed urbanistica n°271/U del 03 marzo 2000) e ridimensionata in coerenza alle direttive del sottordinato Piano Regolatore Portuale proposto dall'Autorità Portuale di Olbia - Golfo Aranci ed approvato dal Consiglio Comunale di Olbia con delibera n. 22 del 16.04.2010. In detta area sono consentite anche attività e servizi direttamente connessi al trasporto marittimo ed impianti finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi portuali di cui all'art. 4 c. 4, lett. b della L. 84/94.

Superficie Comparto G1: ha 25.44.75;

Strumento di attuazione: progettazione esecutiva generale del Porto Industriale.

### **G2: potabilizzatore industriale.**

Individua l'area e le attrezzature anche pertinentziali dell'impianto di potabilizzazione consortile.

Superficie Comparto G2: ha 1.84.04

Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto approvato dal Consorzio.

### **G3: area mattatoio comunale e servizi di interesse generale.**

Individua l'area destinata alla localizzazione del mattatoio e dell'ecocentro comunale.

Superficie Comparto G3: ha 2.62.46

Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

### **G4: aree di interesse generale e/o collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica.**

Individua l'area destinata alla realizzazione di opere, edifici, attrezzature ed impianti di qualunque tipo funzionale destinati alla

erogazione di servizi di interesse generale e/o collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica in funzione dello sviluppo del sistema produttivo ed economico connesso alla nautica ed alla fruizione portuale e delle risorse marine.

Superficie Comparto G4: ha 3.19.94

Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto

#### **Norme edilizie comuni ai comparti G1, G2, G3, G4**

- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0.60
- altezza massima degli edifici: ml. 15.00
- distanza minima dai confini del lotto: ml. 5.00

Relativamente al comparto G4 si applicano altresì, in quanto compatibili con la presente norma, le disposizioni stabilite nel Piano particolareggiato di Tilibas.

AR





## **ART. 37 - ZONE SG\* COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE**

La zona SG\* individua un vasto comparto territoriale (comparto TILIBAS) già parzialmente edificato, posto a diretto contatto con l'espansione urbana di Olbia e compreso fra il tracciato della linea ferroviaria Olbia-Golfo Aranci e la parte urbana del nuovo asse stradale Olbia-Palau. Il comparto è contenuto all'interno della perimetrazione dell'agglomerato delle attività produttive di Olbia e risulta caratterizzato da un complesso insieme di preesistenze edilizie prevalentemente con funzione residenziale.

Il Comparto SG\* è stato oggetto di pianificazione attuativa già approvata dal Consorzio, con l'obiettivo di definire una proposta organica di assetto urbanistico in cui far coesistere il sistema residenziale esistente e l'insieme delle future previsioni insediative. Il Piano Regolatore Territoriale Consortile assume il Piano Particolareggiato della zona SG\* come parte integrante della presente Normativa di Attuazione, a cui pertanto si fa diretto riferimento in conformità agli elaborati progettuali approvati con D.A.EE.LL. n.271/U del 03.03.2000.

Il CIPNES - GALLURA può procedere all'adeguamento e revisione della disciplina d'uso territoriale stabilita nell'esistente progetto di Piano Particolareggiato d'intesa con il Comune di Olbia, sulla base dei parametri urbanistici e funzionali ricavabili dal D.A. RAS del 22/12/1983 n. 2266/U per le tipologie insediative contemplate dalla legislazione regionale di cui all'art. 1 L.R. n. 3/08 in materia di attivazione di nuovi insediamenti produttivi; tenuto conto della sua contiguità con la consolidata area urbana edificata in detto comparto sono escluse destinazioni d'uso di carattere industriale – manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Superficie totale del Comparto SG\*: ha 38.86.21

## ART. 38 - FASCE H1 DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

La fascia H1 individua, con riferimento ai vincoli eventuali gravanti sugli immobili esattamente individuati nei relativi provvedimenti ministeriali, i siti in cui sono presenti emergenze culturali di natura archeologica e le relative aree di salvaguardia e protezione. Con riferimento alla situazione specifica che caratterizza l'agglomerato delle attività produttive, la zona H1 è stata articolata in due distinte sottozone:

- **H1A: area di protezione del Pozzo Sacro**, posta sul confine est dell'agglomerato delle attività produttive, in una zona adiacente la strada provinciale n.82 Olbia-Golfo Aranci (mq 14.324).
- **H1B: area di protezione nuraghe**, posta all'interno dello svincolo fra la strada tangenziale e la nuova viabilità Olbia-Palau (mq 8.575).

Nelle fasce classificate H1 non è consentito alcun intervento edilizio e/o di attrezzatura urbana o industriale che determini modificazione dello stato attuale dei luoghi, con esclusione degli interventi e delle attività di protezione, valorizzazione e fruizione dei monumenti archeologici, preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.





## **ART. 39 - FASCIA H2 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI – MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA**

La fascia H2 individua le fasce di protezione dei due corpi idrici che attraversano l'agglomerato delle attività produttive ai sensi dell'art. 96, lett. F del T.U. n. 523/1904: il canale Cabbu Abbas e il canale Padredduri.

Gli interventi consentiti all'interno della fascia di protezione H2 sono esclusivamente quelli rivolti a garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica dei due canali, con possibilità di realizzazione di strutture ed opere di attraversamento pedonale, viario, ferroviario, delle reti tecnologiche e parcheggi; è fatta salva altresì la possibilità di utilizzazione e sfruttamento territoriale delle stesse ai fini del computo delle superfici e volumi realizzabili nell'ambito del comparto-zonizzazione in cui dette fasce di protezione ricadono.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 8, comma 6, delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21.03.2008, è stato predisposto specifico studio conoscitivo a scopo di salvaguardia idraulica relativo all'ambito territoriale dell'agglomerato industriale consortile di Olbia seppur non assoggettato ai vincoli e alle prescrizioni di tutela dal rischio idrogeologico contenute nel suddetto P.A.I.. Sulla base del predetto studio elaborato dal CIPNES sono state opportunamente individuate e sommariamente dimensionate per l'assoluta sicurezza dell'assetto territoriale idraulico dell'area industriale consortile di Olbia a salvaguardia degli insediamenti esistenti, le opere di ottimale mitigazione e prevenzione del rischio idraulico e predisposte le relative schede di sintesi progettuale e stima economica di massima per l'esecuzione delle stesse tenuto conto dell'assetto territoriale delle preesistenti infrastrutture idrauliche dell'area industriale consortile.

Alla luce delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale consortile di Olbia emergenti dal suddetto studio di approfondimento predisposto dal CIPNES, per gli interventi edilizi produttivi da ubicarsi nelle aree libere edificatorie confinanti con i canali sopra specificati, a corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

a. è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo,

*ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;*

*b. valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;*

*c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato;*

*e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.*

AJ



## CAPITOLO VIII - VIABILITA' TERRITORIALE E CONSORTILE

### ART. 40 - VIABILITA' TERRITORIALE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'AGGLOMERATO

La viabilità territoriale e consortile è stata definita e classificata in base alle proprie caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, D.LG.S.10.9.93 n. 360). Le aree a tal fine individuate planimetricamente sono specificatamente destinate a viabilità e relative fasce di rispetto nonché a pertinenze di servizio dell'utenza stradale ad iniziativa consortile (art.34 del Codice della Strada).

#### VIABILITA' TERRITORIALE

Il Piano Regolatore Territoriale consortile prevede due distinti assi viari di attrezzatura territoriale, a supporto del sistema delle attrezzature produttive, portuali e ferroviarie dell'Agglomerato delle attività produttive di Olbia.

— Asse territoriale Ovest di aggiramento dell'area urbana di Olbia: rappresenta un tratto intermedio dell'itinerario fondamentale regionale Abbasanta – Nuoro – Olbia – Palau ed ha la funzione di collegare la parte esistente dell'itinerario Abbasanta – Nuoro – Olbia sud con la parte terminale Olbia nord – Arzachena – Palau già definita progettualmente.

La tipologia stradale è del tipo B di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001, avente le medesime caratteristiche costruttive tecniche e funzionali della S.S. 131 DCN.

La superficie territoriale graficamente identificata dalle specifiche tavole planimetriche di piano allegate alla variante approvata con Determinazione del Direttore del Servizio dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n° 88/PT del 18.03.2004 (per buona parte già asservita alla esistente opera stradale realizzata dal CIPNES - GALLURA) è vincolata alla ubicazione e ulteriore sviluppo e ampliamento della esistente infrastruttura stradale di pubblica utilità in conformità alle risultanze della conferenza di servizi svoltasi in data 07.10.1999; detta superficie territoriale comprende sia la carreggiata stradale e relativa fascia di pertinenza di esercizio, le zone laterali destinate alla esecuzione di pertinenze di servizio nonché le fasce di rispetto ai sensi della vigente legislazione stradale (art. 3 e 24, del D.lg 30.04.92, n° 258).

La superficie territoriale come sopra complessivamente individuata sottoposta a vincolo urbanistico localizzativo di carattere infrastrutturale con Determinazione del Direttore del Servizio

dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n° 88/PT del 18.03.2004 ha una larghezza media di ml 110 con incrementi nei punti interessati dagli svincoli. Con il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo relativo alle nuove opere di ampliamento della suindicata infrastruttura pubblica stradale sarà resa operativa la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 del TU 218/78, e della vigente legislazione in materia di lavori pubblici e di espropriazione per pubblica utilità.

Per quanto non specificato nella presente norma si rinvia alla normativa tecnica contenuta nel codice della strada vigente e relativo regolamento di esecuzione.

Asse territoriale di scorrimento urbano e di servizio al sistema industriale: rappresenta il tratto di circonvallazione urbana/industriale compreso tra il nuovo tracciato della S.S. 131 DCN di cui al punto precedente, l'asse urbano Olbia – Olbia nord, la viabilità per Golfo Aranci e l'asse industriale di servizio al Porto Industriale e al Centro Intermodale.

Tenuto conto delle caratteristiche funzionali della descritta esistente tipologia stradale avuto esclusivo riguardo alla disciplina inerente le distanze da osservarsi per l'edificazione di cui all'art. 16 del Decreto Legislativo n. 285/92(codice della strada) si applicano le disposizioni stabilite nell'art. 18 della presente NTA inerenti alla viabilità primaria; è fatto comunque salvo nella fascia di rispetto stradale consortile il diritto di sfruttamento territoriale anche ai fini edificatori funzionali (in termini di superfici e volumetrie realizzabili) diversi dalle pertinenze di servizio stradale disciplinate dall'art. 21 del Codice della Strada compatibilmente con le zonizzazioni funzionali-costruttive stabilite dallo strumento urbanistico comunale di riferimento.

La tipologia stradale è di tipo C1 di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001.

### **VIABILITA' PRIMARIA CONSORTILE**

La viabilità primaria è costituita da due distinte infrastrutture:

- 1) Asse mediano dell'agglomerato delle attività produttive (Olbia - Golfo Aranci) a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.
- 2) Viabilità esterna di collegamento con il porto industriale e la circonvallazione territoriale consortile (in fase di ultimazione), a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.

### **VIABILITA' SECONDARIA CONSORTILE ESISTENTE :**

- 1) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Settori 3 - 4 - 5 - 6 ) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;



- 2) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Mare - Settore 2) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;
- 3) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Portuale - Cala Saccaia - Settore 1) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;
- 4) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Nord - Cabu Abbas - Settore 7) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia.

N.	VIABILITÀ SECONDARIA ESISTENTE	STRADA TIPOLOGIA	LARGHEZZA ML
1	Viabilità interna Zona portuale- cala Saccaia (settore 1)	SECONDARIA	11.50
2	Viabilità interna fascia sud (settore 2)	SECONDARIA	9.50
3	Viabilità interna Settori (3-4-5-6)	SECONDARIA	11.50
4	Viabilità interna zona nord Cabu Abbas (settore 7)	SECONDARIA	7.00

*Handwritten signature*

**VIABILITA' IN PROGRAMMA:**

N.	VIABILITÀ PRIMARIA IN PROGRAMMA	STRADA TIPOLOGIA	LARGHEZZA ML
1	Viabilità di collegamento con l'area portuale (rotatoria)	EXTRAURBANA tipo C	12.00

N.	VIABILITÀ SECONDARIA IN PROGRAMMA	STRADA TIPOLOGIA	LARGHEZZA ML
1	Viabilità interna (settore 3)	SECONDARIA	7.00
2	Viabilità interna (settore 4)	SECONDARIA	10.00

<b>3</b>	Viabilità interna (Settore (5))	SECONDARIA	<b>7.00</b>
<b>4</b>	Viabilità interna (settore 6 )	SECONDARIA	<b>7.00 - 11.00</b>
<b>5</b>	Viabilità interna (settore 7 )	SECONDARIA	<b>7.00</b>

#### **ART. 41 - REGOLAMENTAZIONE AI FINI DELL'INSTALLAZIONE DI CARTELLI E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI**

Il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade di proprietà del CIPNES è soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 23 del Codice della Strada e dell'art. 53 del relativo Regolamento di Attuazione.

*Handwritten signature*

