

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

AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

VARIANTE NORMATIVA ALLO STRUMENTO URBANISTICO CONSORTILE A.S.I. DI OLBIA
OPERANTE AI SENSI DELLA DETERMINA DELLA DIREZIONE GENERALE
DELL'ASSESSORATO DELL'URBANISTICA DELLA R.A.S. N° 2028 DEL 30.07.2015
E RELATIVA DELIBERA CIPNES DI RECEPIMENTO N° 32 DEL 05.10.2015

ELABORATO **AII. B** Norma Tecnica di Attuazione comparti edificatori denominati
D2, D2/A, D2/B, D2/C e D4

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu Progettista Incaricato

Geom. Bastianino Mariano Collaboratore

Per. Edile Mario Chiapponi Collaboratore

IL VICE PRESIDENTE

Giacomo Meloni

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu

**NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE COMPARTI EDIFICATORI
DENOMINATI D2, D2/A, D2/B, D2/C E D4
P.R.T.C. ASI DI OLBIA**

ART. 22 - ZONA D2 PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2 individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES-Gallura a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

Tipologie di intervento: sono consentite le diverse tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione e variazione della destinazione d'uso nei limiti della destinazione urbanistica zonale sopraspecificata, 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
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*

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.

ART. 22-bis - ZONA D2/A PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2/A individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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/A è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Superficie totale della Zona D2/A:* mq 4.742
 - *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):* mq/mq 0.60
 - *Altezza massima degli edifici (H):* ml 16.00
 - *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 all'altezza del fabbricato più alto)*

**ART. 22-ter - ZONA D2/B PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI
NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE**

La Zona D2/B individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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/B è regolamentata dai seguenti parametri:

- | | |
|--|-------------|
| - Superficie totale della Zona D2/B: | mq 89.516 |
| - Indice massimo di fabbricabilità territoriale (It) | mc/mq 10.80 |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60 |
| - 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 |
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

ART. 22-quater - ZONA D2/C PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2/C individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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/C è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D2/C mq 17.026
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If) mc/mq 5.0
- 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

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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

- *Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)* mc/mq 5.0

- | | |
|--|------------|
| - 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 |
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

ART. 24 - ZONA D4 PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D4 individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

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 previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*