

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

AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

VARIANTE PIANIFICATORIA NON ESSENZIALE
RIGUARDANTE I COMPARTI PRODUTTIVI D1 E D/G7
ADOTTATA CON DELIBERA DEL CDA
N. 08 DEL 05 aprile 2022

ALLEGATO - **A** RELAZIONE ILLUSTRATIVA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
RELATIVE AI COMPARTI D1 E D/G7 OGGETTO DI VARIANTE

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Progettista incaricato

Geom. Bastianino Mariano

Collaboratore

Geom. Marco Sanna

Collaboratore

IL PRESIDENTE

Giovanni Sarti

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

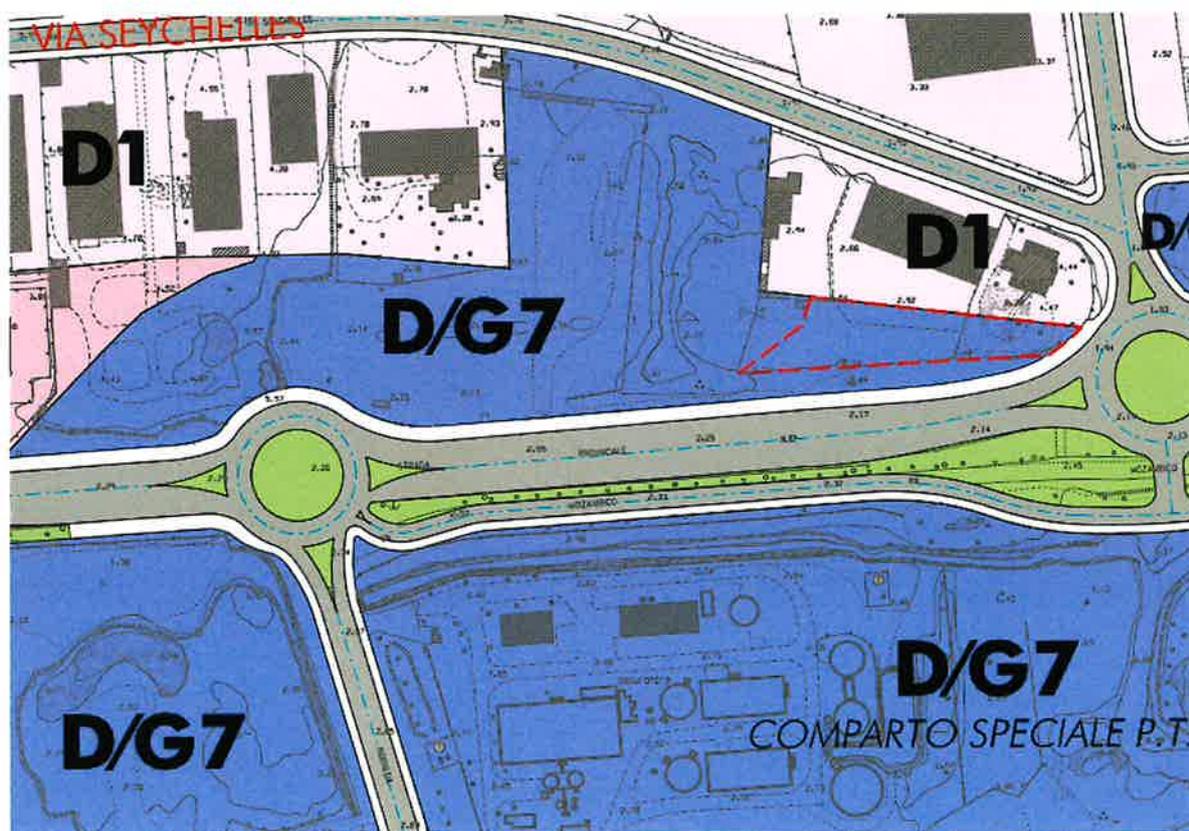
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustra la variante proposta dai Signori Cesare Lorenzo Careddu e Marco Andrea Careddu con nota prot. CIPNES 1587 del 10/03/2022 allegata alla presente, ed adottata con delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 08 del 05 aprile 2022, avente ad oggetto la ripermimetrazione in estensione della zonizzazione "D1" area industriale consortile di Olbia in adiacenza al comparto urbanistico destinato all'infrastruttura pubblica multifunzionale PTE "D/G7", della superficie di 1.869 mq; e ciò al fine di poter usufruire di tale superficie per la realizzazione di parcheggi coperti amovibili ad uso pertinenziale alla contigua attività commerciale esistente.

Si fa presente che il lotto interessato dalla presente variante è distinto in Catasto al foglio 32, Particella 760, della superficie pari a 1.869 mq ed attualmente, come si evince nello stralcio planimetrico alla zonizzazione del PRTC vigente, ricade all'interno del Comparto D/G7 (comparto per l'insediamento multifunzionale PTE a servizio del distretto nautico e tecnologico) e confinante con un'area adibita ad attività commerciale sempre di proprietà dei Signori Careddu con destinazione urbanistica D1 (zona per la piccola e media industria, artigianato, terziari e commerciale – servizi):

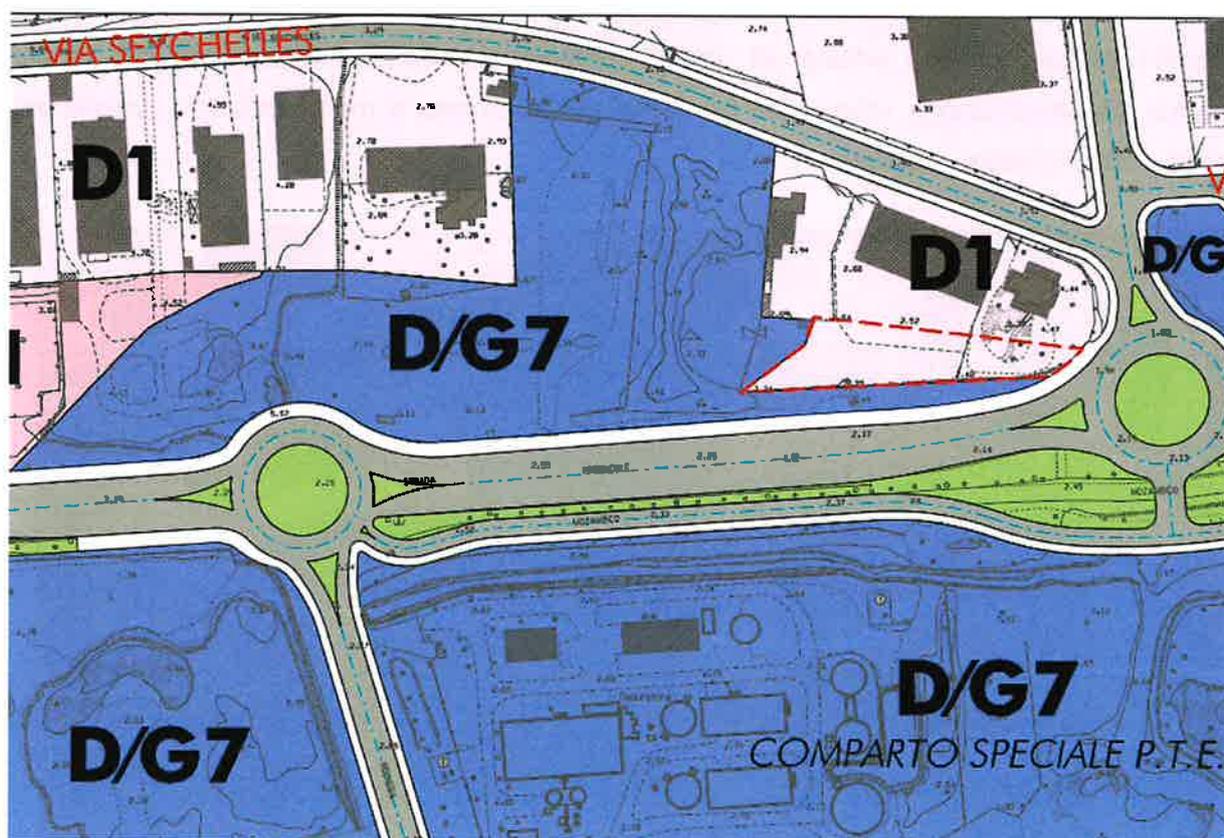


Tav. 1 - Stralcio zonizzazione vigente dei comparti interessati dalla variante urbanistica

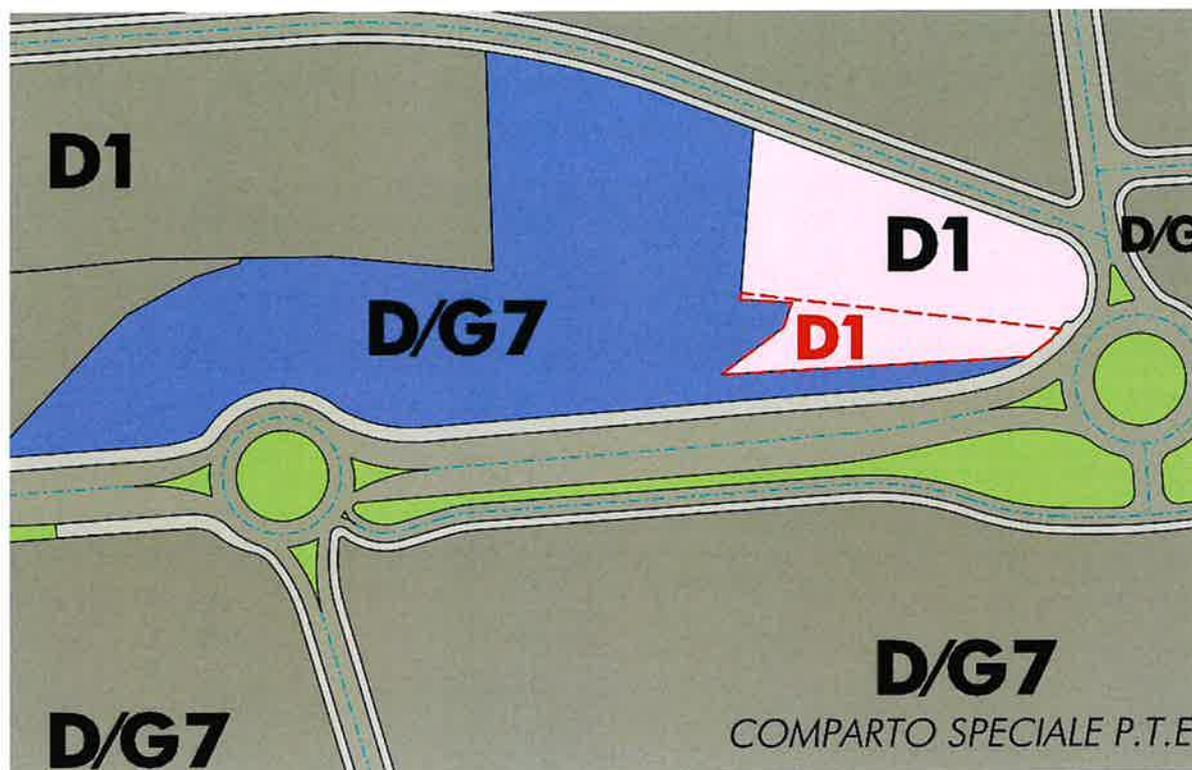
Si evidenzia che l'accoglimento della suddetta proposta di variante deriva dall'esigenza di implementare il valore degli investimenti imprenditoriali, con conseguenti esiti positivi in termini di miglioramento della qualità ed efficienza produttiva.

Tutto ciò in ragione del particolare pregio assunto dalle aree produttive dell'agglomerato industriale di Olbia, che impone di considerare il suolo industriale come una risorsa limitata ed in via di esaurimento, pertanto si rende opportuno incoraggiare e favorire prioritariamente l'utilizzo degli spazi disponibili nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico esistente, intervenendo volta per volta sulla riorganizzazione dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale, nell'ottica di ottimizzare la funzionalità dei singoli comparti produttivi dell'agglomerato industriale attuale.

Si riportano di seguito lo Stralcio zonizzazione dei comparti interessati dalla variante urbanistica e la Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante:



Tav. 2 - Stralcio zonizzazione in variante dei comparti interessati dalla variante urbanistica



Tav. 3 - Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante;

Gli elaborati tecnici che costituiscono la presente Variante particolare sono i seguenti:

Allegati:

- A) *Relazione illustrativa e norme tecniche di attuazione relative ai comparti D1 e D/G7 oggetto di variante;*

Grafici:

- 1) **P.R.T.C. VIGENTE** - Stralcio zonizzazione dei comparti urbanistici interessati dalla variante urbanistica approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 08 del 05/04/2022;
- 2) **P.R.T.C. VARIANTE** - Stralcio zonizzazione dei comparti urbanistici interessati dalla variante urbanistica approvata con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 08 del 05/04/2022;
- 3) *Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante;*

La proposta di variante di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento della superficie territoriale dell'Agglomerato Industriale di Olbia e pertanto per la stessa trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 22 della L.R. 21/2011.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle superfici dei comparti edificatori dell'agglomerato industriale consortile di Olbia, dalla quale si evincono (in colore rosso) le variazioni dimensionali conseguenti alla formazione della presente variante pianificatoria:

DATI SULLE SUPERFICI AGGLOMERATO DI OLBIA	PRTC VIGENTE	PRTC VARIANTE
	HA %	HA %
SUPERFICIE TERRITORIALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI OLBIA:	756.78.22	756.78.22
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: D1-D1/A-D1/B-D1/C-D1/D-D2-D2/A-D2/B-D2/C-D3-D4-D5	364.20.10 (47,35%)	364.38.79 (47,37%)
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERICALE-RICETTIVO: D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9	138.72.96 (18,03%)	138.54.27 (18,01%)
SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): S*	38.86.21 (5,05%)	38.86.21 (5,05%)
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: G1-G2-G3-G4	33.11.19 (4,30%)	33.11.19 (4,30%)
SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI: S	115.34.77 (15,00%)	115.34.77 (15,00%)
PROTEZIONE CORPI IDRICI E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO: H	9.65.27 (1,25%)	9.65.27 (1,25%)
SUPERFICIE PER VIABILITA', FERROVIA E FASCE DI RISPETTO	65.68.90 (8,56%)	65.68.90 (8,56%)

Si allegano infine l'art. 19 e l'art. 32 delle norme di attuazione del PRTC contenenti la variazione di superficie apportate dalla presente variante ai comparti edificatori D1 e D/G7:

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 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 D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- **Superficie totale della zona D1:** **mq 2.449.273**
- **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 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 |

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

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 120.853;

Strumento di attuazione: Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione 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, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0), predisposto e approvato dal CIPNES da attuarsi anche per stralci funzionali.

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

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.

Il Progettista

(Ing. Antonio F. Catgiu)

Si allega di seguito la proposta di variante formulata dalle ditte Cesare Lorenzo Careddu e Marco Andrea Careddu con nota in data 10/03/2022, prot. 1587.

Dott. Cesare Lorenzo Careddu
Geom. Marco Andrea Careddu
Via Seychelles
07026 Olbia

335/58725PZ
CLC. EX. AL. P. 1.17

CONSORZIO INDUSTRIALE
PROVINCIALE NORD EST
SARDEGNA - GALLURA
Prot. IPT n. 1587
Data arrivo 10/03/2022

Spett.le Cipnest

Zona Industriale Loc. Cala Saccaia
07026 Olbia

C.a.

Direttore

Dott. Aldo Carta

Oggetto: Istanza di variante non essenziale al PRTC

*Dimanda
Carta - Carta*

I sottoscritti Careddu Dott. Cesare Lorenzo, nato a Sassari (SS) il 24.12.1974, Codice Fiscale CRDCRL74T24I452T e Careddu Geom. Marco Andrea, nato a Olbia (SS) il 02.12.1971 Codice Fiscale CRDMCN71T02G015N, in qualità di comproprietari per una quota di ½ ciascuno, del lotto ricadente all'interno del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, distinto al Catasto di Olbia al Foglio 32 Particella 760 ed ha superficie pari a 1.869,00 mq.

Chiedono

Gentilmente a Codesto Consorzio Industriale, nel settore Preposto, la variante non essenziale del tratto di terreno distinto in Catasto al Foglio 32 Particella 760 ed ha superficie pari a 1.869,00 mq.

E' gradita l'occasione per Porgere Cordiali Saluti

Olbia li 08/03/2022

Firme

Cesare Lorenzo Careddu

Marco Andrea Careddu

*Cesare Lorenzo Careddu
Marco Andrea Careddu*

Allegati:

Allegato A: relazione Illustrativa

Allegato U: Tavola Unica Grafici di Variante



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA

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

Rev. Reg. Imprese e Società n. 11302 - C.F. 82001630909 - P.IVA 00320750902

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

via Adige n.1 - tel. 078561555
puggioni.g@iscall.it

VARIANTE PIANIFICATORIA TRA IL COMPARTO PRODUTTIVO D1 E IL COMPARTO D/G7

A

ELABORATO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA:

UBICAZIONE:

PROPONENTE

*Carlo Fenu Longhi
Carlo de Momi*

IL PROGETTISTA:

GEOM. G. PUGGIONI

[Handwritten signature of Geom. G. Puggioni]

Studio Tecnico Geom. Giuseppe Puggioni

1. PREMESSA

I Signori Cesare Lorenzo Careddu, nato a Sassari (SS) il 24.12.1974, Codice Fiscale CRDCRL74T24I452T e Marco Andrea Careddu, nato a Olbia (SS) il 02.12.1971 Codice Fiscale CRDMCN71T02G015N, sono proprietari, per una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, di un lotto ricadente all'interno del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura, ubicata sul fronte di Viale Italia sino all'incrocio con la Via Seychelles.

Il lotto è distinto al Catasto di Olbia al Foglio 32 Particella 760 ed ha superficie pari a 1.869,00 mq. Tale area ricade interamente all'interno del Comparto D/G7 – Comparto per l'insediamento multifunzionale PTE a servizio del distretto nautico e tecnologico (art. 32 n.t.a.) e confina a nord, ed è strettamente funzionale con un'altra proprietà dei fratelli Careddu ricadente nel comparto D1 – Zona per la piccola e media industria, artigianato, terziari e commerciale – servizi (art.19 n.t.a.). La volontà dei committenti è quella di proporre al Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna – Gallura di ampliare il Comparto D1 con la superficie sopra descritta e contestualmente diminuire la superficie del Comparto D/G7.

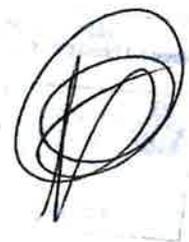
2. PROPOSTA DI VARIANTE NON ESSENZIALE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE

Allo stato attuale l'area è utilizzata come ricovero degli automezzi di proprietà dei fratelli Careddu. La loro intenzione è quella di poter usufruire di tale spazio per poter realizzare un'area parcheggio ad uso pertinenziale all'attività commerciale già presente nell'area attigua di loro proprietà.

Tale intervento è consentito come da previsioni all'interno del comparto D1, e, non è contemplata nella disciplina del Comparto D/G7 (n.t.a. pag. 72).

La superficie di scambio è pari all'intera superficie della particella catastale 760, e quindi pari a 1.869,00 mq.

La proposta è ritenuta non essenziale in quanto non comporta modifiche in riduzione o in aumento della superficie territoriale dell'agglomerato industriale di Olbia (Art 6 delle n.t.a.)



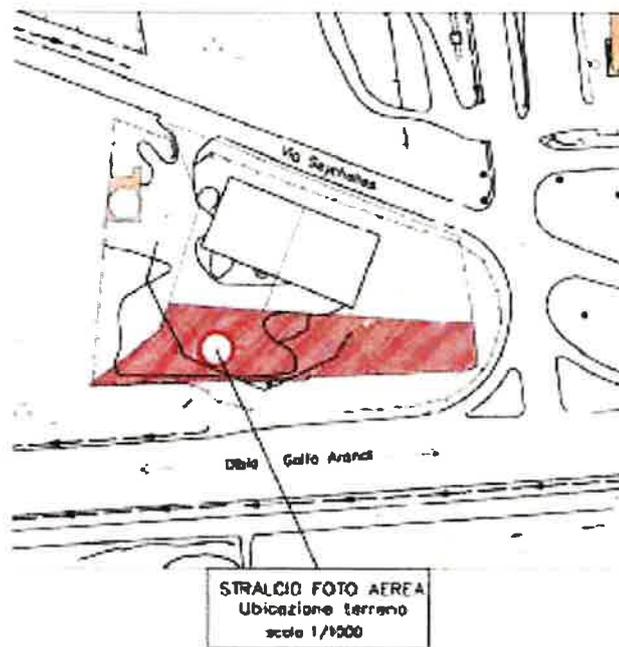


Foto 1 – Ubicazione dell'area oggetto di proposta

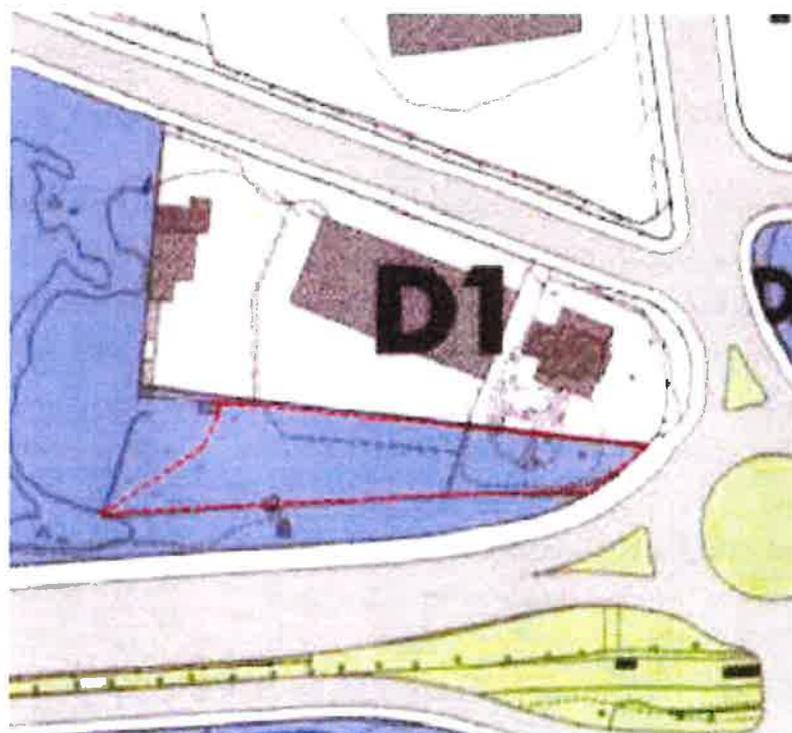


Foto 2 – Stralcio P.R.T.C. con individuazione dell'area oggetto di variante non essenziale

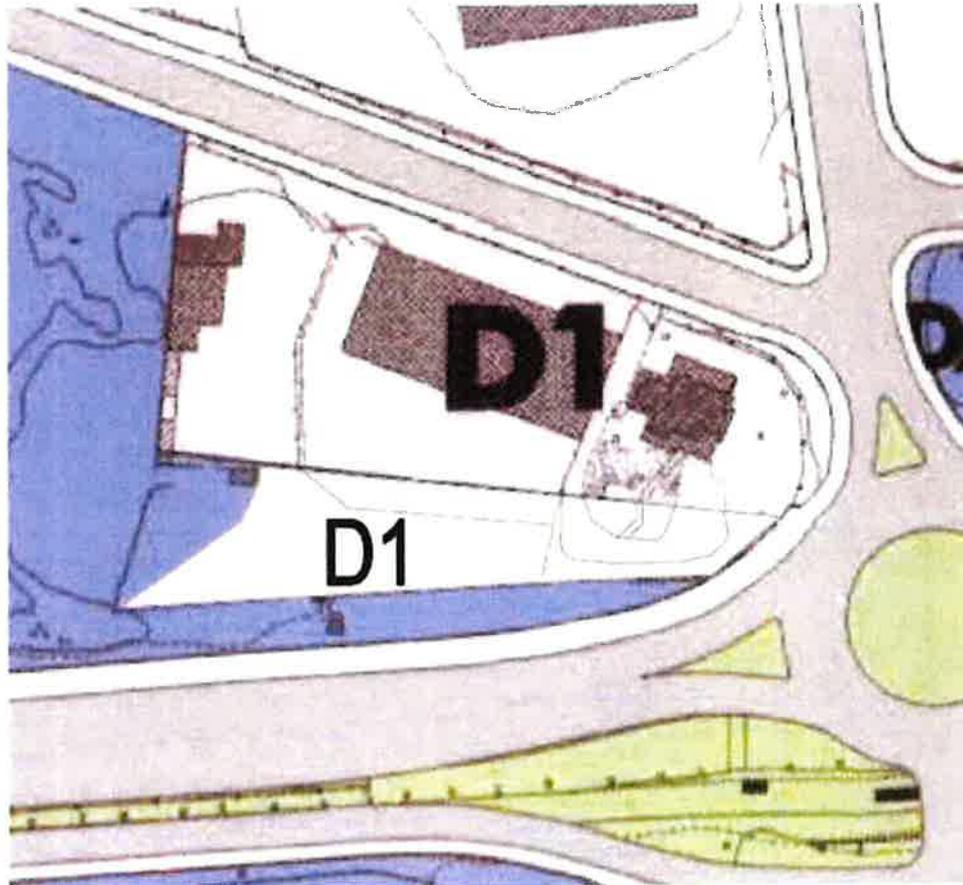


Foto 3 – Stralcio P.R.T.C. post - variante non essenziale

In virtù dell'eventuale approvazione della variante non essenziale proposta, si andrà a variare l'art. 19 delle norme di attuazione alla pag. 41, modificando il valore della Superficie totale della Zona D1 che passerà da 2.445.504,00 mq a 2.447.373,00 mq (incremento di 1.869,00 mq) mentre contestualmente verrà modificata la superficie D/G7 (art. 32 delle norme di attuazione pag. 72) che passerà da 122.722,00 mq a 120.853,00 mq (diminuzione di 1.869,00 mq).

Il Geom. Giuseppe Puggioni



CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA

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

Iscr. Reg. Imprese di Sassari n° 11362 - C.F. 82001630969 - P.Iva 00322750702

SETTORE PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

via Adige n.1 - tel. 0789/51355
puggioni.g@tiscali.it

VARIANTE PIANIFICATORIA TRA IL COMPARTO PRODUTTIVO D1 E IL COMPARTO D/G7

U

ELABORATO:

GRAFICI DI VARIANTE

SCALA: indicate

UBICAZIONE:

PROPONENTE

*Cesare Ferrero Corbelli
Comune di Morra Arbus*

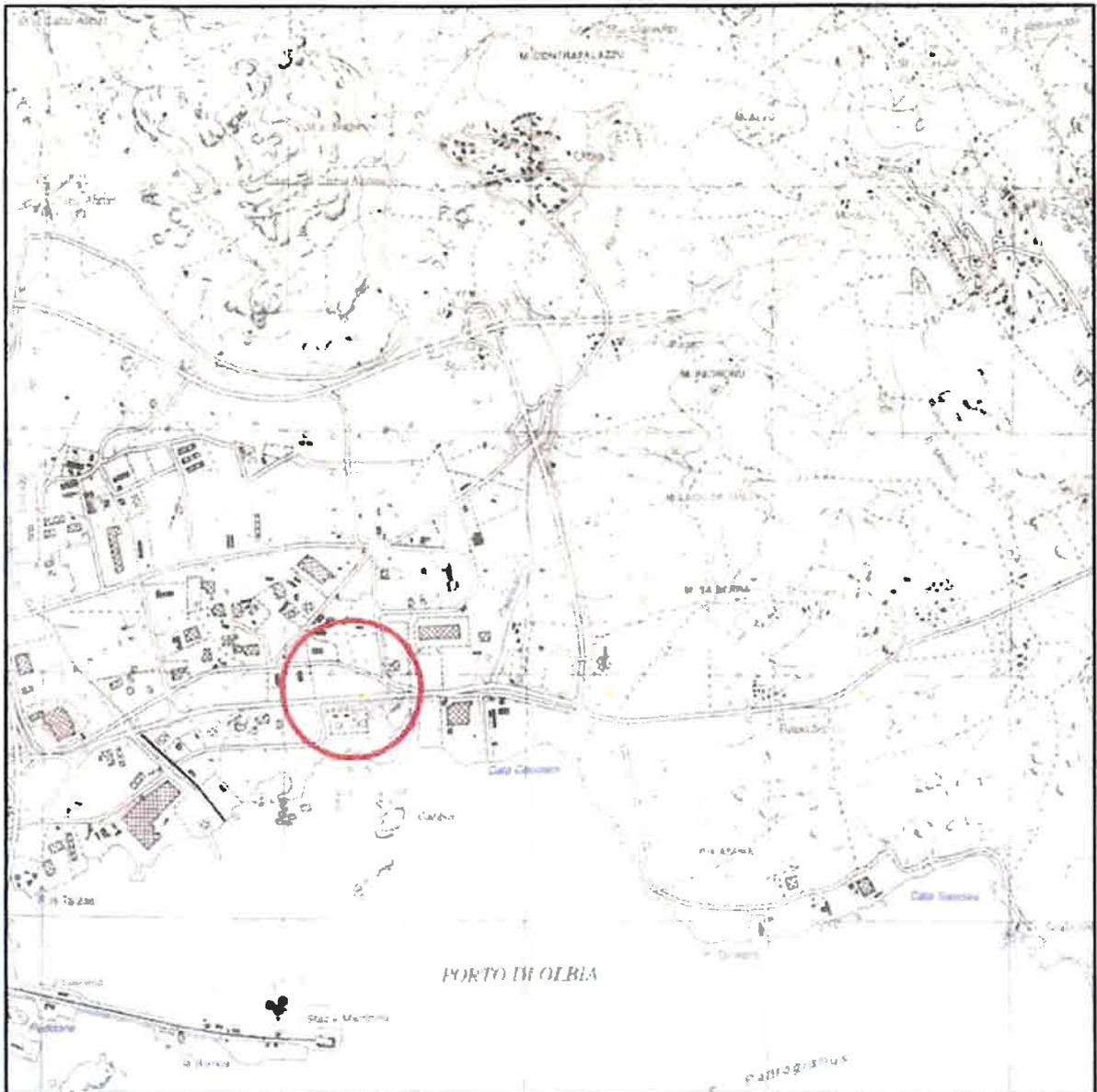
IL PROGETTISTA:

GEOM.G.PUGGIONI

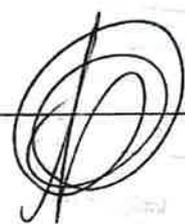
Giuseppe Puggioni

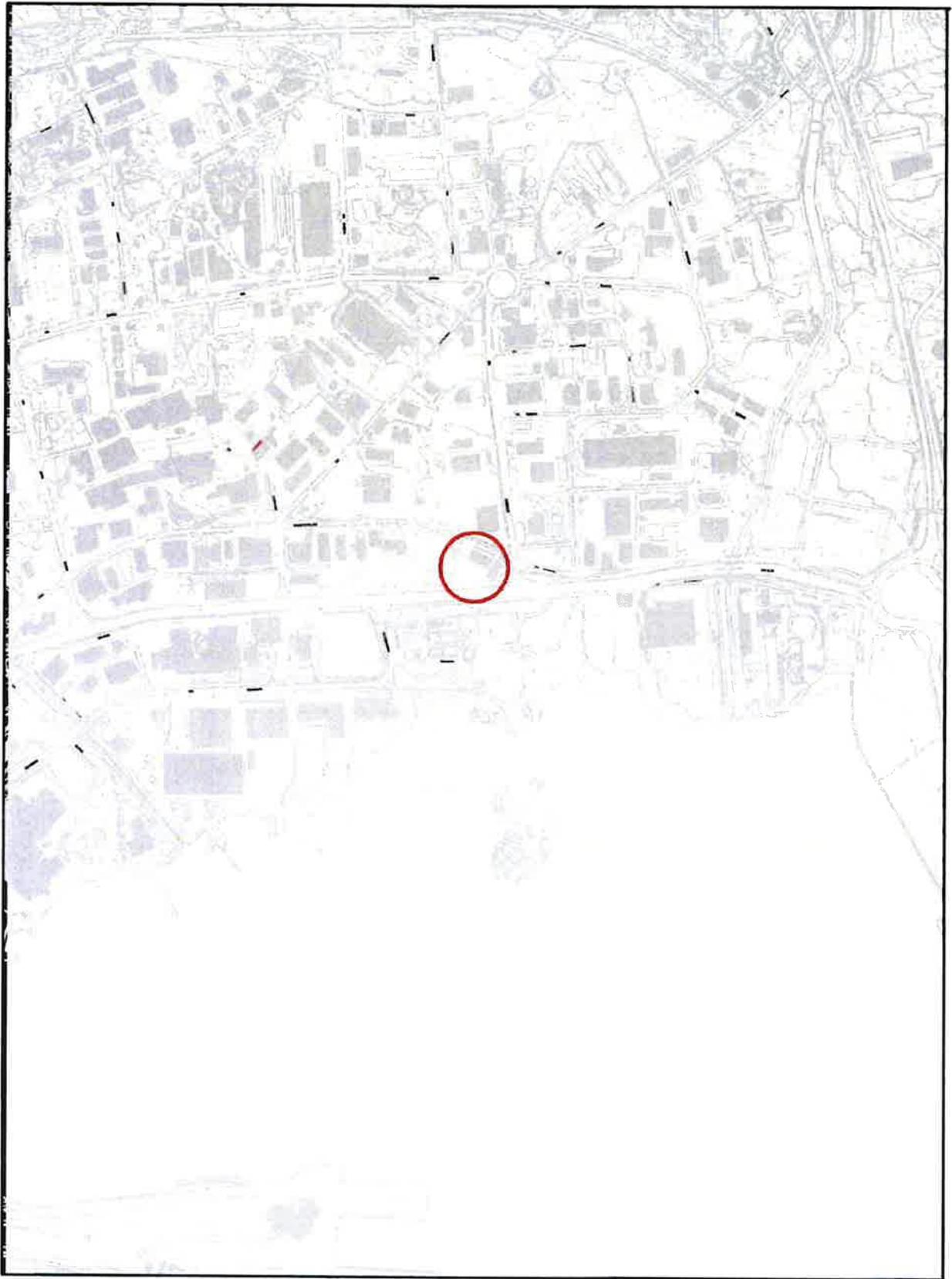
Studio Tecnico Geom. Giuseppe Puggioni

COROGRAFIA 1:25000



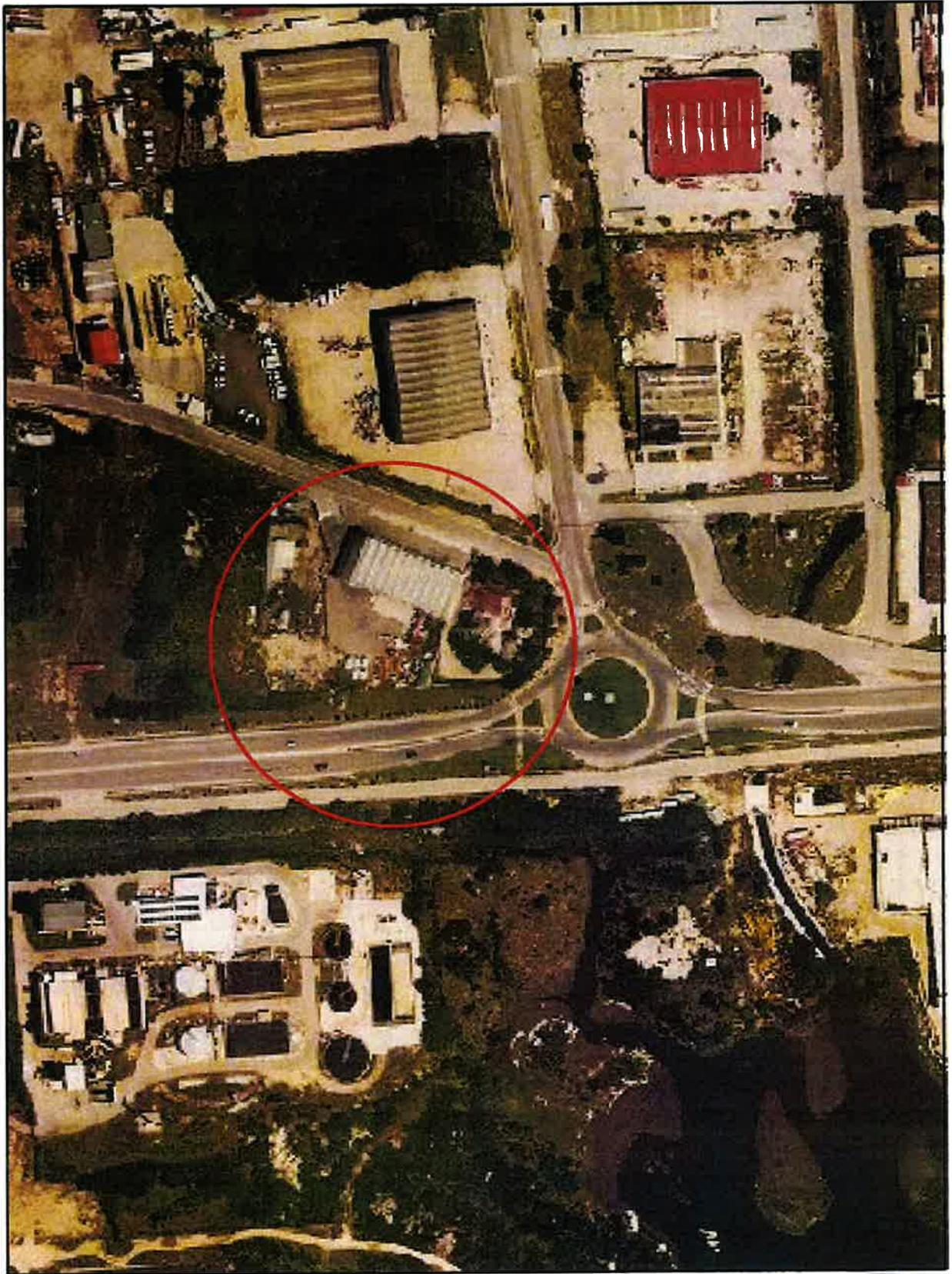
COROGRAFIA
SCALA 1:25 000





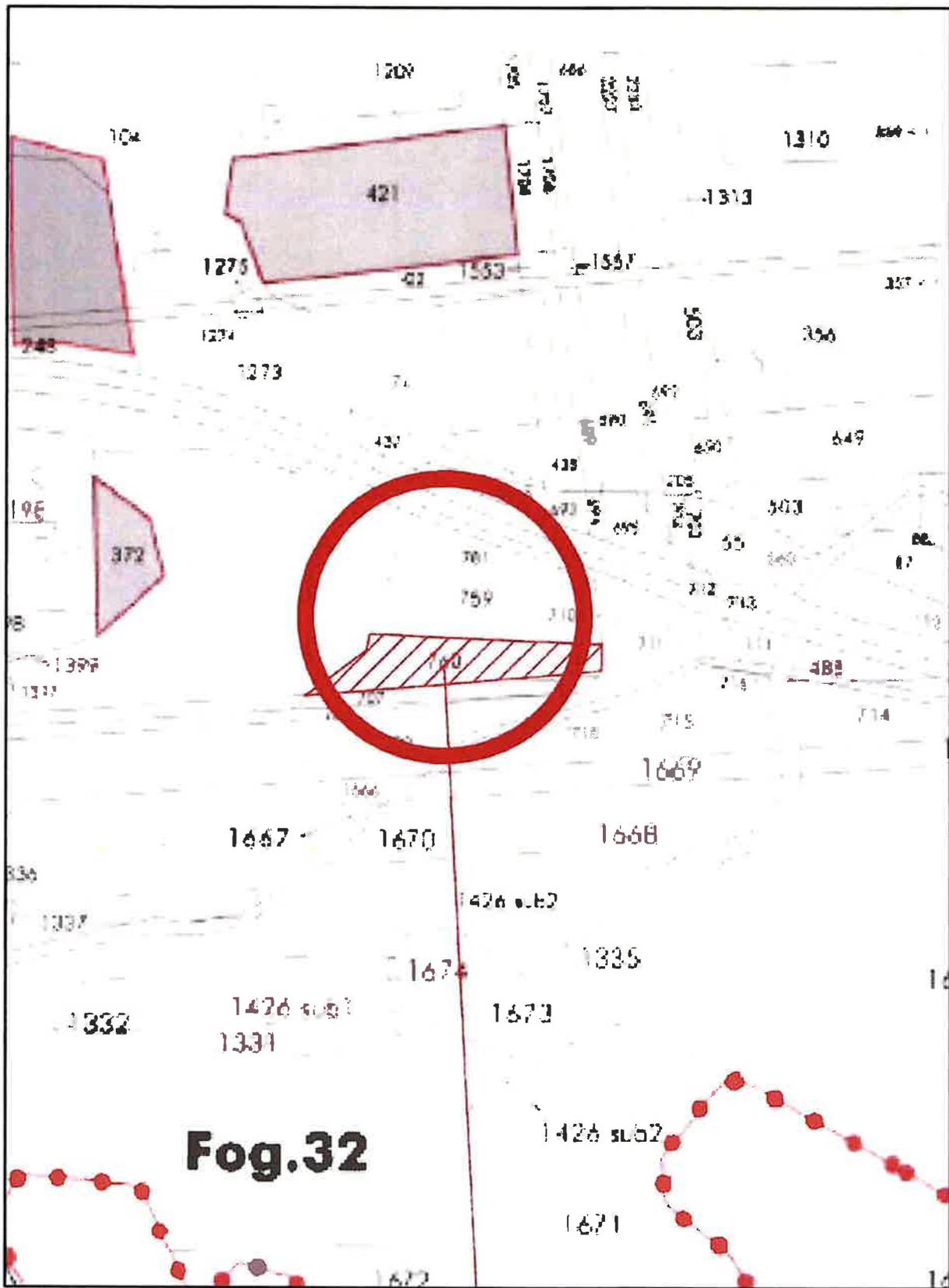
INQUADRAMENTO TERRITORIALE - stralcio del CTR
SCALA 1:10000

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'P' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.



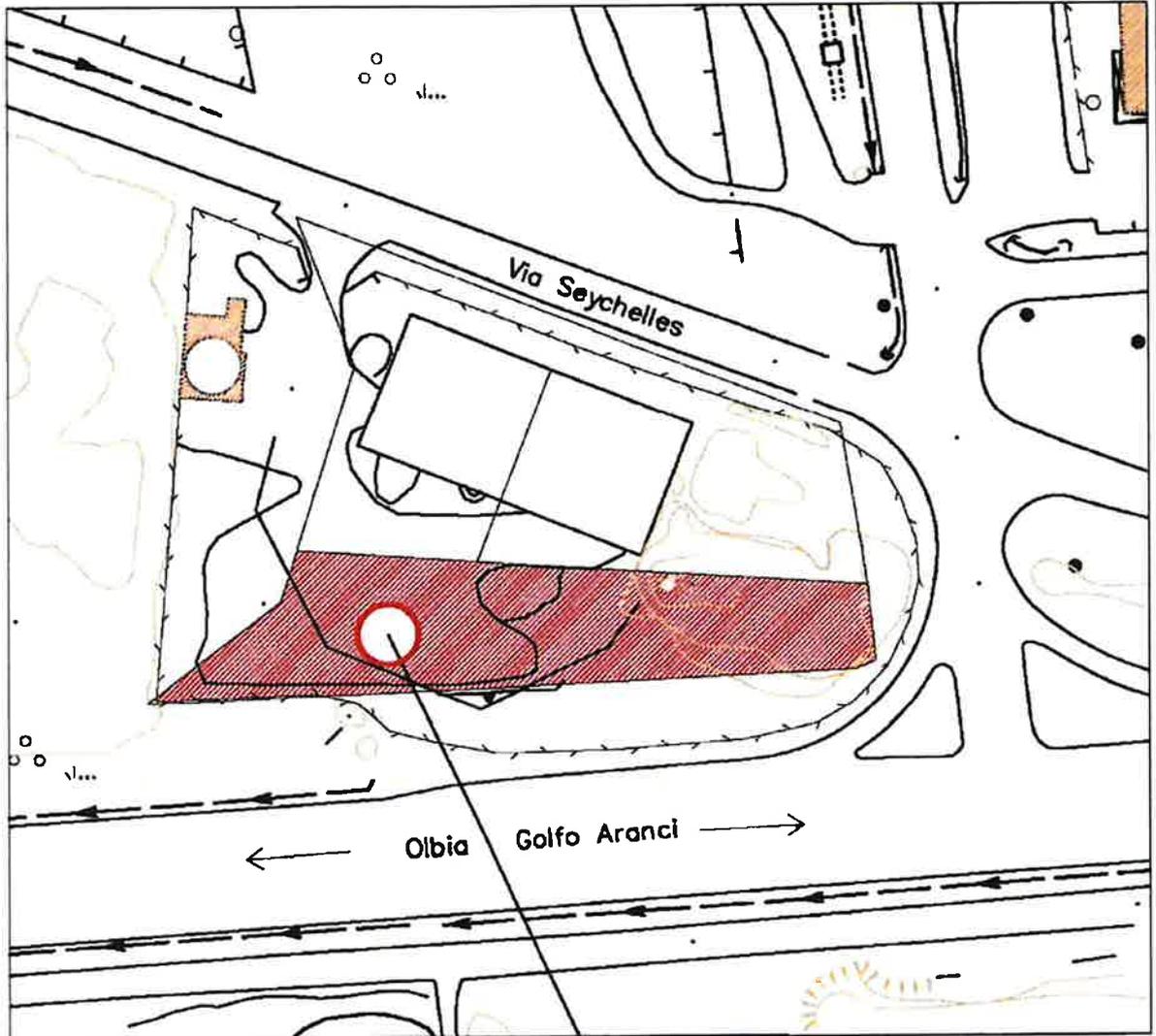
INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO
SCALA 1:2000

A handwritten signature or mark, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE FOGLIO 32 MAPPALE 760 SUP. 1869,00 mq

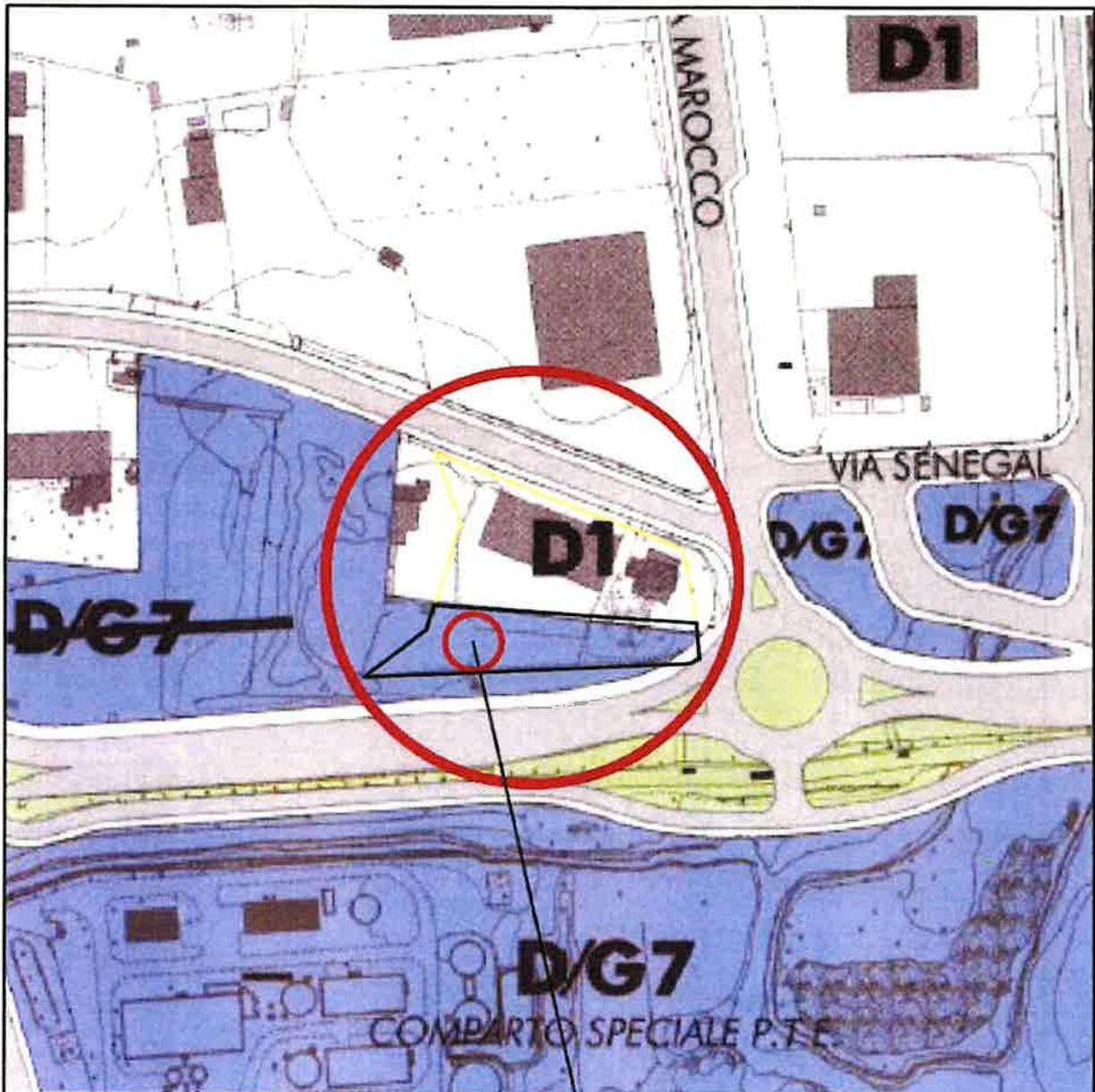
SCALA 1:2000



STRALCIO FOTO AEREA
Ubicazione terreno
scala 1/1000

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE
SCALA 1:1000

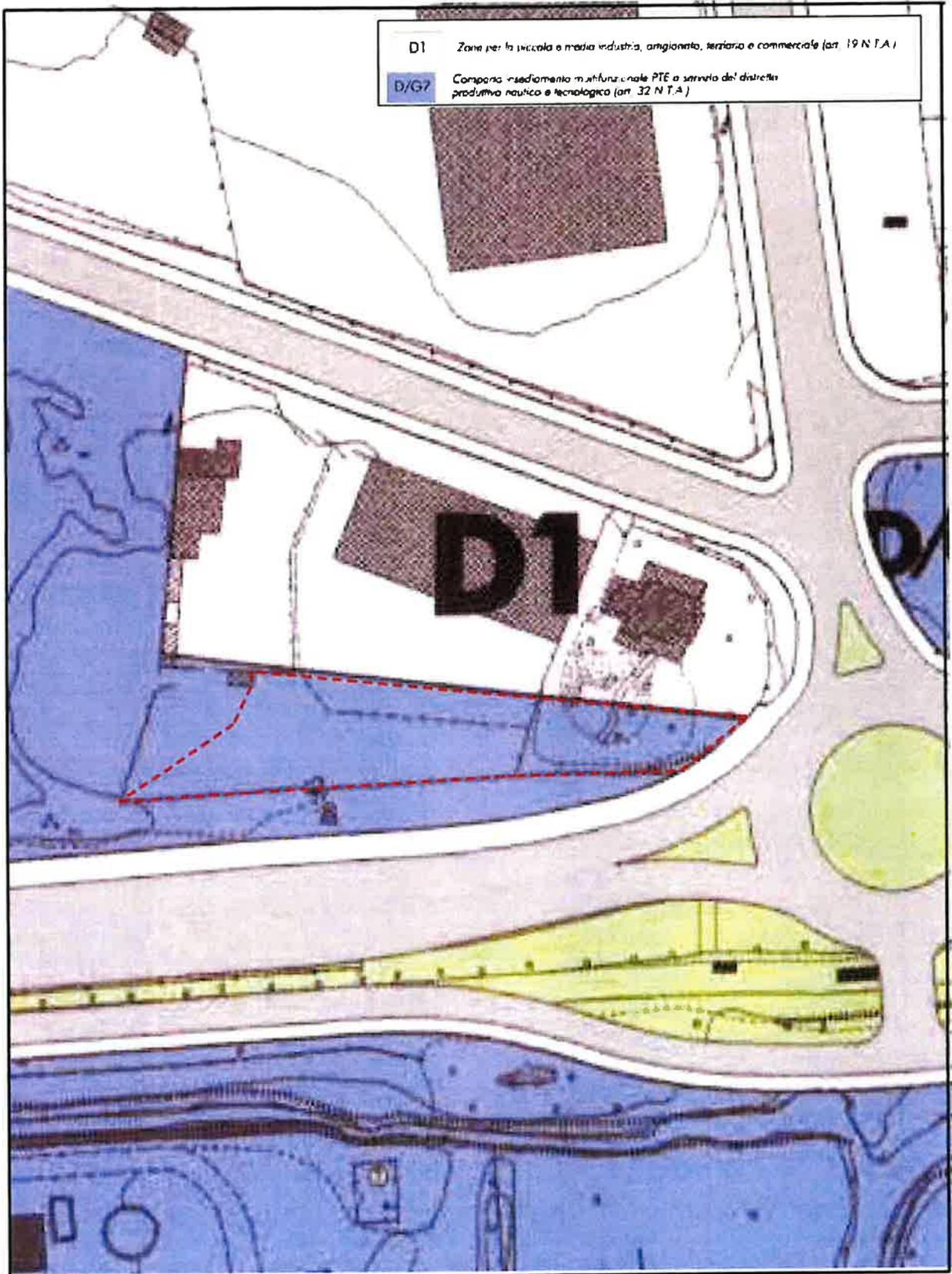
A handwritten signature or stamp, possibly a professional seal, located in the bottom right corner of the page.



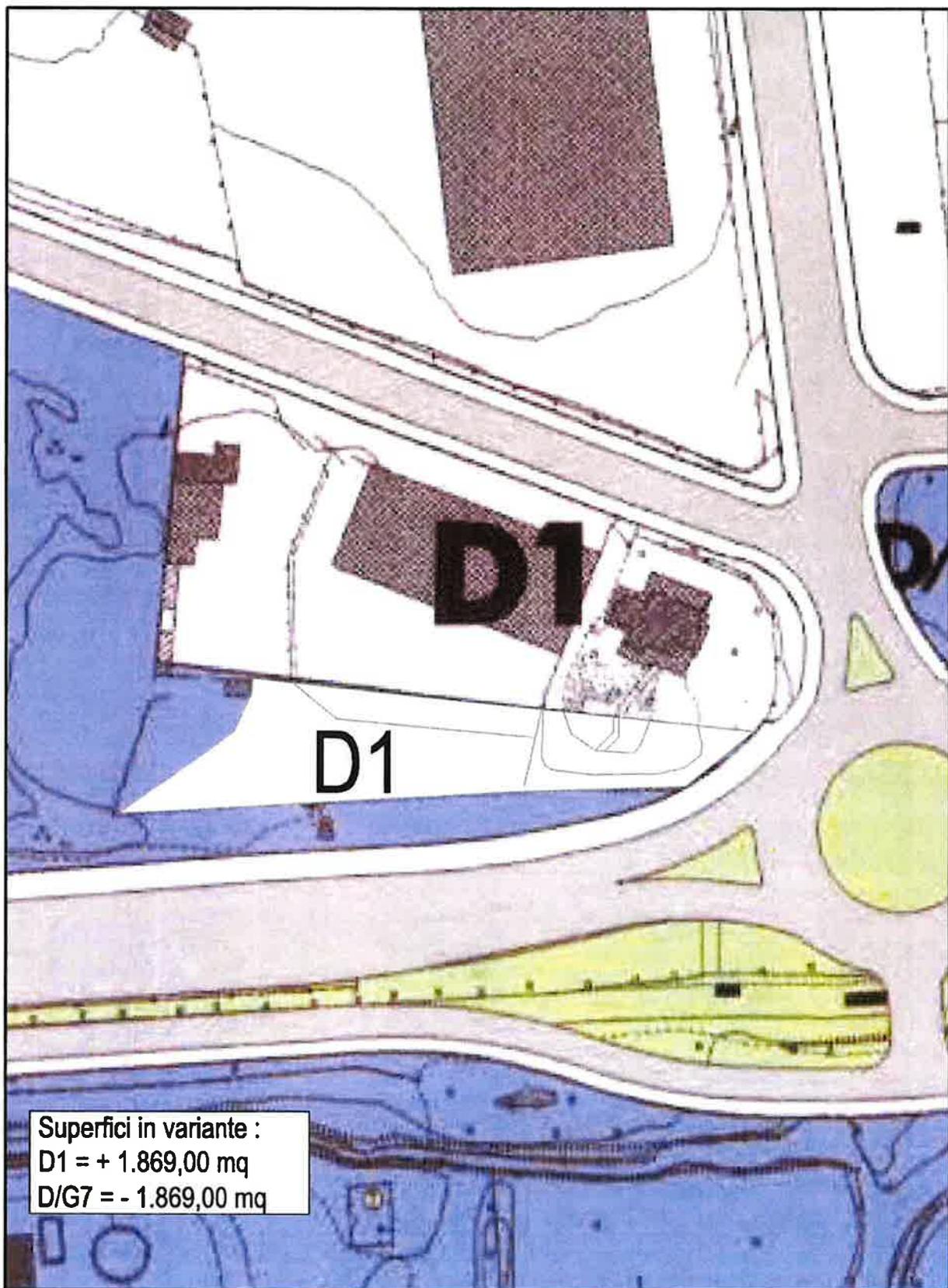
STRALCIO P.R.T.C.
ubicazione intervento
1/2000

STRALCIO P.R.T.C. con ubicazione dell'area da modificare
SCALA 1:2000

A handwritten signature or stamp, possibly a professional seal, located in the bottom right corner of the page.



STRALCIO P.R.T.C. - DETTAGLIO AREA IN OGGETTO
SCALA 1:2000



STRALCIO P.R.T.C. - DETTAGLIO AREA POST VARIANTE
SCALA 1:2000

TABELLE COMPARATIVE CONTENENTI IL TESTO DELLE NORME VIGENTI E DELLE NORME IN VARIANTE

Norma vigente	Proposta di variante																																												
<p>ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.).</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie totale della zona D1:</td> <td>mq 2.447.404</td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</td> <td>mq/mq 0.40</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 18.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></p> <p>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 12.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></p>	- Superficie totale della zona D1:	mq 2.447.404	- 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	- 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	<p>ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.).</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie totale della zona D1:</td> <td>mq 2.449.273</td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</td> <td>mq/mq 0.40</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 18.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></p> <p>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 12.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></p>	- Superficie totale della zona D1:	mq 2.449.273	- 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	- 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
- Superficie totale della zona D1:	mq 2.447.404																																												
- 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																																												
- 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																																												
- Superficie totale della zona D1:	mq 2.449.273																																												
- 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																																												
- 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																																												

Norma vigente	Proposta di variante
<p>ART. 32 - COMPARTO D/G7 INSEDIAMENTO MULTIFUNZIONALE PTE A SERVIZIO DEL DISTRETTO PRODUTTIVO NAUTICO E TECNOLOGICO</p> <p>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.</p> <p>Superficie Comparto D/G7: mq 122.722;</p> <p>Strumento di attuazione: Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione 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, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0), predisposta e approvata dal CIPNES da attuarsi anche per stralci funzionali.</p> <p>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</i> mc/mq 5.0</p> <p>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.</p>	<p>ART. 32 - COMPARTO D/G7 INSEDIAMENTO MULTIFUNZIONALE PTE A SERVIZIO DEL DISTRETTO PRODUTTIVO NAUTICO E TECNOLOGICO</p> <p>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.</p> <p>Superficie Comparto D/G7: mq 120.853;</p> <p>Strumento di attuazione: Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione 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, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0), predisposta e approvata dal CIPNES da attuarsi anche per stralci funzionali.</p> <p>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</i> mc/mq 5.0</p> <p>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.</p>