

**VERBALE DELL'ADUNANZA DELIBERATIVA DELL'ASSEMBLEA GENERALE DEL
CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA**

N. 16 del 18 aprile 2019

Oggetto: RECEPIMENTO DIRETTIVA ISTRUTTORIA ASSESSORATO RAS URBANISTICA DI CUI ALLA NOTA PROT. N. 7625 DEL 26.02.2019 RELATIVA ALLA VARIANTE PIANIFICATORIA-NORMATIVA NON ESSENZIALE RIGUARDANTE I COMPARTI PRODUTTIVI D2 E D/G1 ADOTTATE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLE NTA DEL PRTO CIPNES E DI CUI ALLA DELIBERA DELL'ASSEMBLEA GENERALE N. 15 DEL 14.12.2018.

L'anno Duemiladiciannove addì 18, del mese di aprile, alle ore 13.00, presso la sede sociale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura, in seguito ad apposita e regolare convocazione prot. n. 2558/2019 del 11.04.2019, regolarmente partecipata si è riunita l'Assemblea Generale del CIPNES – Gallura; sono presenti ai sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. 10/2008 e dell'art. 2, c. 27 della L.R. 3/2009:

- **Gattu Mario Enzo (Presidente)**, quale delegato degli imprenditori designato dalla ex Provincia Olbia-Tempio con decreto n. 08 del 23/07/2015;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti, in virtù di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia, in forza del decreto n. 38 del 09/08/2016;
- **Fundoni Quirico**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò, in forza di atto n. 7053 del 24/09/2015, prot. CIPNES n. 4035/2015;

Risulta assente:

- **Marcetti Paolo**, delegato della Provincia di Sassari – Zona Omogenea Olbia-Tempio, in forza di decreto dell'Amministratore Straordinario n. 46 del 02/08/2016;

Componenti presenti n. 4;

Componenti assenti n. 1;

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal **Dott. Antonio Libero Sanciu** (Presidente) e dal **Dott. Gian Ludovico Giulio Careddu** (componente effettivo) **Dott.ssa Lidia Sanna** (componente effettivo).



Assiste il Direttore Generale del C.I.P.N.E.S. - Gallura, **Dott. Aldo Carta**;

Constatata la validità dell'adunanza per l'intervento totalitario dei componenti ex lege legittimati, assume la Presidenza nella sua qualità di Presidente del CIPNES Gallura il sig. Mario Enzo Gattu, il quale invita l'Ing. Antonio F. Catgiu nella sua veste di Dirigente del settore infrastrutture ad illustrare l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

L'Ing. Catgiu ricorda ai presenti che con delibera dell'Assemblea Generale n. 15 del 15.12.2018 è stata disposta l'adozione di alcune varianti pianificatorie particolari non essenziali al PRTC CIPNES – Gallura vigente; tali adottate varianti pianificatorie particolari hanno ad oggetto la revisione della disciplina d'uso territoriale di alcuni comparti territoriali a destinazione produttiva dell'agglomerato industriale consortile di Olbia nonché il conseguente aggiornamento della NTA del PRTC, come di seguito in sintesi riportato:

- Variante n. 1) Revisione della disciplina urbanistica d'uso territoriale relative ad un omogeneo compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato in via Indonesia nella zona industriale consortile di Olbia, distinto in catasto al Foglio n° 31 mappali 4890, 5461, 5269 e 5796 per una superficie complessiva di mq 89.516,00 attualmente classificato nel PRTC vigente quale comparto produttivo "D2"; si propone una nuova classificazione di tale comparto edificatorio denominandolo "D2/B" introducendo la revisione del parametro edificatorio riferito all'altezza massima consentita che si propone pari a ml 30,00;
- Variante n. 2) Revisione della disciplina urbanistica d'uso territoriale di un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato in via Madagascar, distinto in catasto al Foglio n° 33 mappali 1135, 1137, 1217, 1216, 841 per una superficie complessiva di mq 17.026,00, attualmente classificato nel PRTC vigente quale comparto produttivo "D/G1"; si propone una nuova classificazione di tale comparto edificatorio denominandolo "D2/C" introducendo una modifica della disciplina di destinazione d'uso;
- Variante n. 3) Aggiornamento e riformulazione a scopo di precisazione e di univocità di significato della Norma Tecnica di Attuazione del PRTC (art. 17, lett. A, ultimo periodo) concernente il divieto, nell'ambito degli agglomerati e dei nuclei destinati alla attività produttive di competenza del CIPNES, di utilizzare e/o adibire la edificazione e le strutture esistenti e future per usi di civile abitazione (residenziale).

Prosegue l'Ing. Catgiu rappresentando che, ai fini della verifica di coerenza delle varianti in questione, ritenute non essenziali, e quindi riconducibili alla previsione procedimentale semplificata di cui all'art. 6 della vigente N.T.A., con nota in data 14.01.2019 prot. n. 145 è stata trasmessa al competente servizio dell'Assessorato dell'Urbanistica della RAS la documentazione progettuale inerente le predette varianti non essenziali al vigente P.R.T.C; con direttiva istruttoria trasmessa con nota in data 26.02.2019 prot. n. 7625, l'Assessorato Urbanistica della RAS, ha rappresentato nel merito delle singole varianti proposte dal CIPNES quanto di seguito riportato:

Variante n. 1: nulla da rilevare.

Variante n. 2: si raccomanda l'esclusione nella nuova normativa d'uso della zona, delle attività produttive nel settore terziario ricettivo e assimilabili.



Variante n. 3: si raccomanda di riportare all'ultimo comma dell'art. 17 delle NTA la specifica disposizione come di seguito riportata: *Dovrà essere sempre garantita la gestione di tipo imprenditoriale degli alloggi e, pertanto, non potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici da RES_02 "Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Domos, CAV)" a RES_01 "Abitazioni"*.

Con la sopra richiamata direttiva istruttoria prot. n. 7625/2019 l'Assessorato dell'Urbanistica della RAS, in merito alla procedura di approvazione, ha ritenuto che la variante in argomento, apportando le modifiche sopra indicate, possa essere qualificata come "non essenziale" e, pertanto, nella fattispecie ha ritenuto applicabile l'art. 6, comma 1, dell'art. 6 delle NTA del PRTC consortile vigente.

In conclusione del proprio intervento l'Ing. Catgiu evidenzia che, in recepimento delle direttive istruttorie formulate dalla RAS con la nota n. 7625/2019, è stata redatta a cura dell'ufficio tecnico, la revisione della Relazione illustrativa delle varianti pianificatorie non essenziali adottate e della corrispondente revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES;

Il Presidente, in assenza di sostanziali rilievi e/o osservazioni in merito a quanto sommariamente illustrato dal Dirigente Ing. Catgiu, ed accertata la presenza dei seguenti componenti l'Assemblea:

Enti Locali consorziati	Rappresentante	Pres.	Ass.
Provincia Olbia –Tempio	Paolo Marcetti		x
Comune di Olbia	Livio Salvatore Fideli	x	
Comune di Monti	Giovanni Maria Raspitzu	x	
Comune di Buddusò	Quirico Fundoni	x	
Rappresentanza imprenditori designata dalla Provincia OT	Mario Gattu	x	

invita a votare per alzata di mano l'approvazione della nuova "Relazione illustrativa delle varianti pianificatorie non essenziali adottate e della conseguente revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES", debitamente ricompilata dalla struttura tecnica del Consorzio in recepimento della direttiva istruttoria pervenuta dall'Assessorato dell'Urbanistica della RAS con nota in data 26.02.2019 prot n. 7625.

L'ASSEMBLEA GENERALE

All'unanimità dei suoi componenti presenti con espressione di voto palese per alzata di mano

Premesso

- che con Deliberazione n. 32 del 05/10/2015, ad integrazione della Delibera n. 28 del 28/07/2015, è stata disposta la Presa d'atto e recepimento della determinazione n. 2028 del 30/07/2015 prot. n. 33683 della Direzione Generale della Pianificazione Territoriale dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali ed urbanistica avente ad oggetto formazione definitiva variante generale del Piano Regolatore Territoriale Consortile delle ASI gestite dal CIPNES;



- che detta variante pianificatoria territoriale è stata pubblicata nella G.U.R.I. n° 121 del 20/10/2015, nel B.U.R.A.S., nonché nel sito istituzionale del Consorzio ai sensi dell'art. 39, comma 3 del d.lgs. 33/2013 e di quello del Comune territorialmente competente, da cui ne è discesa la piena efficacia della medesima;
- che con determinazione del Direttore Servizio Tutela del Paesaggio e vigilanza delle province di Sassari ed Olbia Tempio n° 3158 del 10/12/2015 è stata disposta l'approvazione dello studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno di detto P.R.T.C., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5, della L.R. 12/08/1998, n. 28;

evidenziato

- che le varianti pianificatorie particolari in oggetto previste e adottate con Delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n. 15 del 14.12.2018 recependo le indicazioni istruttorie impartite dalla RAS con nota n. 7625/2019 non modificano essenzialmente l'assetto urbanistico e la disciplina d'uso territoriale del comprensorio industriale consortile di Olbia e pertanto risultano riconducibili alla specifica previsione procedimentale semplificata ed accelerata di cui all'art. 6 della N.T.A. del P.R.I. consortile del CIPNES;

visti

- Gli art. 51 e seguenti del D.P.R. n.218/78, l'art. 2 della L. n. 237/93, l'art. 11 della L. n. 341/95, l'art. 38 del D.P.R. n. 348/79, il DD.AA.LL. Finanze e Urbanistica della R.A.S. n. 2266/u del 1983 e l'art. 22 della L.R. n. 21/2011.
- L'art. 17, lettera l) del vigente Statuto Consortile;

evidenziato

- che l'operatività del combinato disposto dell'art. 2, comma 27, della L.R. n. 3/2009 e dell'art. 22 della L.R. n. 21/2011 ha riaffermato la perdurante vigenza dell'istituto pianificatorio dei Piani Regolatori Territoriali Consortili delle aree industriali consortili ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, 52 e 53 del D.P.R. n. 218/1978;

DELIBERA

- di (ri)approvare la "**Relazione illustrativa delle varianti pianificatorie non essenziali adottate con Delibera dell'Assemblea Generale del CIPNES n. 15 del 14.12.2018 e la correlata revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES**", così come ricompilata dalla struttura tecnica consortile in recepimento della direttiva istruttoria impartita dall'Assessorato dell'Urbanistica della RAS con nota in data 26.02.2019 prot n. 7625, debitamente siglata dal Dirigente del Settore Infrastrutture e allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale; conseguentemente i suddetti specifici atti a corredo del progetto di variante urbanistica di cui alla delibera dell'Assemblea Generale n. 15 del 14.12.2018 devono intendersi integralmente sostituiti con la nuova predetta documentazione approvata con la presente deliberazione;
- di trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato dell'Urbanistica della RAS per la verifica di coerenza della presente fattispecie di variante pianificatoria particolare non essenziale riconducibile al modulo procedimentale semplificato e accelerato di cui all'art. 6 della vigente N.T.A., nonché alla luce dall'art. 31, comma 1, lett. c) della L.R. n. 7/2002 (verifica di coerenza atti urbanistici) in funzione della definitiva formazione della



predisposta variante pianificatoria non essenziale agli effetti dell'art. 51 e ss del D.P.R. 218/1978 siccome operante a norma dell'art. 22 della L.R. 21/2011.

- di dare mandato alla struttura dirigenziale del CIPNES per ogni conseguente necessario adempimento procedurale finalizzato al perfezionamento della procedura pianificatoria in oggetto.

Il Direttore Generale
Aldo Carta



Il Presidente
Mario Enzo Gattu

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 D2 E D/G1
ADOTTATA CON DELIBERE DELL'ASSEMBLEA GENERALE
N. 15 DEL 14 dicembre 2018 E N. 16 DEL 18 aprile 2019 IN
RECEPIMENTO DIRETTIVA ISTRUTTORIA R.A.S. DEL 26/02/2019 Prot. N. 7625

ALLEGATO -

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE VARIANTI PIANIFICATORIE
NON ESSENZIALI ADOTTATE E CONSEGUENTE REVISIONE
DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.T.C. CIPNES-GALLURA
DEFINITIVAMENTE APPROVATE CON DELIBERA ASS. GEN. N. 16/2019

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Marco Sanna

Per. Edile Mario Chiapponi

Progettista incaricato

Collaboratore

Collaboratore

IL PRESIDENTE

Mario Enzo Gattu

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu

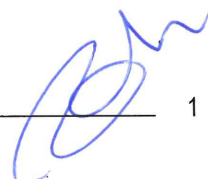


**REVISIONE NON ESSENZIALE DEL PRTC CIPNES-GALLURA ADOTTATA AI
SENSI DELL'ART. 6 DELLA RELATIVA NTA CON DELIBERE DELL'ASSEMBLEA
GENERALE N° 15 DEL 14/12/2018 E N° 16 DEL 18/04/2019**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione illustra le singole varianti pianificatorie normative non essenziali, adottate ai sensi dell'art. 6 della N.T.A. del PRTC CIPNES con delibere dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 15 del 14 dicembre 2018 e n. **16 del 18 aprile 2019 (recepimento prescrizioni RAS di cui alla nota prot. n. 7625 del 26.02.2019)**, avente ad oggetto la revisione della disciplina d'uso territoriale di alcuni comparti territoriali a destinazione produttiva dell'agglomerato industriale consortile di Olbia nonché il conseguente aggiornamento della NTA del PRTC come di seguito riportato:

- **Variante n. 1)** Revisione della disciplina d'uso territoriale di un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato in via Indonesia, distinto in catasto al Foglio n° 31 mappali 4890, 5461, 5269 e 5796 per una superficie complessiva di mq 89.516,00, attualmente classificato nel PRTC vigente quale comparto produttivo "D2"; si propone una nuova classificazione di tale comparto edificatorio denominandolo "D2/B" introducendo una modifica del parametrico edilizio inerente all'altezza massima assentita di edificazione ed insediamento per usi produttivi;
- **Variante n. 2)** Revisione della disciplina urbanistica d'uso territoriale di un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato in via Madagascar, distinto in catasto al Foglio n° 33 mappali 1135, 1137, 1217, 1216, 841 per una superficie complessiva di mq 17.026,00, attualmente classificato nel PRTC vigente quale comparto produttivo "D/G1"; si propone una nuova classificazione di tale comparto edificatorio denominandolo "D2/C" al fine di escludervi l'insediamento di tipo ricettivo-alberghiero;
- **Variante n. 3)** Aggiornamento e precisazione della Norma Tecnica di Attuazione del PRTC in relazione al divieto, nell'ambito degli agglomerati e dei nuclei destinati alla attività produttive di competenza del CIPNES, di utilizzare e/o adibire la edificazione e le strutture esistenti e future per usi di civile abitazione (residenziale).



Variante n. 1) Nuovo Comparto Produttivo D2/B (vedi Tav. 1.1)

Il compendio immobiliare oggetto della proposta di variante pianificatoria non essenziale n. 1 è costituito da una vasta area nell'agglomerato industriale consortile di Olbia avente una superficie di mq 89.516,00, in parte edificata ed inutilizzata, confinante con la Via Indonesia e la Via Guinea, oltre che con il demanio marittimo. In passato, fino al 2009, su una ampia porzione del predetto compendio immobiliare è stata esercitata un'attività industriale nel settore della lavorazione e trasformazione del tonno (ex stabilimento Palmera). Il compendio immobiliare, già acquisito dal Consorzio ex art. 63 L.448/98, risulta attualmente assoggettato alla disciplina d'uso del PRTC vigente, approvato con determina del Direttore Generale dell'Assessorato dell'Urbanistica della RAS n. 2028 prot. 33683 del 30.07.2015, contenuta nell'art. 22 della N.T.A. quale comparto produttivo denominato "D2"; la relativa attuale normativa d'uso territoriale di dettaglio prevede in tale comparto l'osservanza dei seguenti parametri edificatori:

- *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.

Con nota in data 07.06.2018 prot. n. 3123 è stato depositato a cura della Società S.N.O. Yacht srl, (pre)assegnataria-cessionaria da parte del CIPNES del complesso immobiliare anzidetto, uno studio di fattibilità e relativo master-plan finalizzato ad attuare un concreto ed affidabile programma di investimenti produttivi per la realizzazione, su un'ampia porzione del compendio immobiliare in questione, di un insediamento industriale da adibire per la costruzione, assistenza e manutenzione di maxi yacht. Per evidenti esigenze di processo produttivo e relative funzioni di lavorazione previste all'interno del realizzando nuovo insediamento industriale il proponente ha richiesto, quale condizione per la sostenibilità tecnica ed economica dell'investimento, la relativa compatibilità ed eseguibilità amministrativa con specifico riguardo alla necessità di sopraelevare edifici con un'altezza non inferiore a 30 ml.

Contestualmente al prospettato nuovo insediamento industriale per la cantieristica nautica è prevista la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione ambientale del sito tramite la demolizione

di tutti i corpi di fabbrica attualmente esistenti già adibiti alla produzione industriale della ex Palmera in quanto in stato di precarietà statica e comunque inadatti ad un nuovo impiego produttivo nei termini prospettati.

Tutto ciò rappresentato, al fine di procedere al (ri)utilizzo e alla riconversione per scopo produttivo della predetta area parzialmente edificata e attualmente in disuso, per tale ragione espropriata dal CIPNES ai sensi dell'art. 63 della L. n. 448/1998 e dell'art. 2 c. 1 lett. e) ed f) e c. 3 della L.R. n. 10/2008, ed altresì apprezzato positivamente l'innovativo e strategico programma di investimenti e contestuale riqualificazione urbanistica e funzionale del sito prospettato dall'investitore S.N.O. Yacht srl nel settore della cantieristica nautica, quale gruppo imprenditoriale già operante a livello internazionale da diversi decenni nell'area industriale consortile di Olbia, si rende necessario adottare, ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PRTC del CIPNES, la illustrata variante normativa particolare non essenziale al PRTC vigente, riclassificando il sito industriale in questione quale nuovo specifico comparto edificatorio produttivo denominato "D2/B" della superficie complessiva di mq 89.516,00; i parametri urbanistici edilizi che si propongono per tale nuovo comparto edificatorio "D2/B", fermo restando le attuali (previgenti) destinazione d'uso inerenti il Comparto D2, sono i seguenti:

<i>Superficie totale della Zona D2/B:</i>	<i>mq 89.516</i>
<i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)</i>	<i>mc/mq 10.8</i>
<i>Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</i>	<i>mq/mq 0.60</i>
<i>Altezza massima degli edifici (H):</i>	<i>ml 30.00</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>

Si precisa che, ai fini del rispetto dei presupposti di non essenzialità della particolare variante pianificatoria proposta individuati dalla normativa vigente (anche alla luce della previsione generale di cui al comma 2bis dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989), l'attuazione dei parametri urbanistici ed edilizi proposti per il nuovo comparto edificatorio D2/B non implica variazioni in aumento rispetto alla potenziale volumetria insediabile prevista nella pianificazione territoriale vigente come si evince dalla tabella di raffronto sotto riportata:



NORMA VIGENTE

Superficie ricadente nella Zona D2	mq	89.516,00
Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq	0,60
Altezza massima degli edifici (H):	ml	11,00
Altezza massima degli edifici (H) in deroga:	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
Volume max insediabile	mc	966.772,80

PROPOSTA DI NORMA IN VARIANTE

Superficie totale della Zona D2/B:	mq	89.516,00
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
	ml	
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
Volume max insediabile	mc	966.772,80

Variante n. 2) Nuovo Comparto Produttivo D2/C (vedi Tav. 2.1)

Il compendio immobiliare oggetto della proposta di variante pianificatoria non essenziale n. 2, attualmente ineditato, risulta ubicato nella zona industriale consortile di Olbia lungo la via Madagascar in un ambito territoriale prossimo al demanio marittimo e alla infrastruttura portuale-commerciale-industriale per una superficie complessiva pari a mq 17.026,00; il predetto compendio, di proprietà del CIPNES, risulta attualmente assoggettato alla disciplina d'uso del PRTC vigente, approvato con determina del Direttore Generale dell'Assessorato dell'Urbanistica n. 2028 prot. 33683 del 30.07.2015, riferita al comparto produttivo denominato "D/G1"; la conseguente relativa normativa d'uso territoriale di dettaglio prevede in tale comparto i seguenti parametri edificatori:

- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795
- 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

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



seguenti parametri:

- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)</i>	<i>mc/mq 5.0</i>
- <i>Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</i>	<i>mq/mq 0.60</i>
- <i>Altezza massima degli edifici (H):</i>	<i>ml 12.00</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>

La normata destinazione d'uso territoriale attualmente vigente del comparto D/G1 prevede la possibilità di realizzare attività produttive nel settore dei servizi, direzionale, commerciale e in particolare nel settore ricettivo. In relazione a tale specifica destinazione d'uso perdurantemente vigente in forza della risalente determinazione dell'Assessorato Regionale EE.LL. Finanze e Urbanistica della RAS n. 271/U del 03.03.2000, si evidenzia che non risultano giammai pervenute al CIPNES, per l'utilizzo del comparto edificatorio in questione, concrete manifestazioni d'interesse ad investire da parte di operatori economici; e pertanto lo stesso è attualmente (da lungo tempo) inutilizzato. Risultano per contro presentate al CIPNES nel corso degli ultimi anni diverse manifestazioni di interesse di insediamento produttivo nel settore della cantieristica, commercializzazione e servizi nel settore della nautica e dell'economia del mare nonché della logistica portuale; epperò allo stato attuale tali manifestazioni di interesse in base alla vigente pianificazione d'uso territoriale non possono essere soddisfatte per carenza di disponibilità di terreni industriali urbanisticamente idonei rispetto alle caratteristiche funzionali delle iniziative di tipo produttivo prospettate al Consorzio.

Tutto ciò rappresentato, allo scopo di consentire il concreto sfruttamento per scopi produttivi della predetta area, perdurantemente inutilizzata, e già da lungo tempo nella piena disponibilità del CIPNES, e in considerazione anche delle diverse richieste di investimento pervenute nel settore della produzione cantieristica, dei servizi nautici, dell'economia del mare e della logistica portuale, si rende necessario adottare, ai sensi dell'art. 6 della NTA, la presente variante normativa particolare non essenziale al PRTC vigente, riclassificando l'ambito territoriale produttivo in questione quale nuovo specifico comparto edificatorio produttivo denominato "D2/C" della superficie complessiva di mq 17.026,00; la relativa specifica normativa d'uso territoriale che si propone per il nuovo comparto edificatorio "D2/C", fermo restando i parametri urbanistici ed edilizi attualmente previsti per il comparto D/G1 e in recepimento della direttiva istruttoria della RAS prot. n. 7625/2019, è la seguente:

La Zona D2/C individua un comparto completamente infrastrutturato ubicato nel versante sud-est della zona industriale consortile di Olbia lungo la via Madagascar in un ambito territoriale prossimo al demanio marittimo e alla infrastruttura portuale per una superficie complessiva pari a mq 17.026,00, specificatamente destinato ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario, logistica, direzionale e dei servizi.

Sono consentite nella presente Zona – Comparto edificatorio D2/C - la realizzazione di interventi e insediamenti per svolgimento di attività di lavorazione dei prodotti del mare; attività di costruzione e rimessaggio, erogazione servizi, direzionale e commercializzazione nel settore della cantieristica nautica; iniziative produttive connesse all'economia del mare; impianti, attività produttive e servizi connessi alla logistica e alle funzioni produttive e trasportistiche della portualità; rustici **industriali artigianali e produttivi** 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 assimilabili** anche prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della specifica Zona D2/C è consentito nelle ipotesi anzidette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinanti a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Strumento di attuazione: *conseguimento titolo abilitativo unico mediante dichiarazione autocertificativa-asseverativa ex artt. 29-45 della L.R. n. 24/2016 con 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, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).*

Si precisa che, ai fini del rispetto dei presupposti di non essenzialità della variante particolare proposta individualmente dalla normativa vigente, l'attuazione dei parametri urbanistici ed edificatori previsti per il nuovo comparto edificatorio D2/C non implica variazioni rispetto alla potenziale volumetria insediabile contemplata dalla pianificazione territoriale vigente come si evince dalla tabella di raffronto sotto riportata:



NORMA VIGENTE

Superficie ricadente nella Zona DG/1	mq	17.026,00
Indice massimo di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	5,00
Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq	0,40/0,60
Altezza massima degli edifici (H):	ml	18,00/12,00
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
Volume max	mc	85.130,00

PROPOSTA DI NORMA IN VARIANTE

Superficie totale della Zona D2/C	mq	17.026,00
Indice massimo di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq	5,00
Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq	0,40/0,60
Altezza massima degli edifici (H):	ml	18,00/12,00
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
Volume max	mc	85.130,00

Variante n. 3) Aggiornamento e precisazione della Norma Tecnica di Attuazione

Con nota in data 07.11.2018 prot. 42182 (prot. CIPNES n. 6599 del 08.11.2018) della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS, avente ad oggetto "Possibilità edificatoria di immobili da destinare a Case per Vacanza (CAV) nelle aree ricomprese nel PRTC del CIPNES – PARERE" è stato richiesto al Consorzio, ai fini di una migliore leggibilità della disposizione di cui all'art. 17 lett. A) ultimo periodo della NTA inerente il divieto di costruzione di fabbricati destinati ad uso civile abitazione nell'ambito dell'agglomerato industriale, di procedere a precisare la formulazione nei termini indicati nella sopra richiamata nota avvalendosi della procedura di variante non sostanziale prevista dall'art. 6, comma 1 della NTA del PRTC del CIPNES.

In piena adesione a quanto richiesto con la citata raccomandazione della RAS e in recepimento della direttiva istruttoria della RAS prot. n. 7625/2019 si riporta la proposta di nuova formulazione della disposizione di cui all'art. 17 lett. A) ultimo periodo della NTA:

All'interno degli agglomerati consortili delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di fabbricati destinati ad uso di civile abitazione nonché le trasformazioni d'uso con finalità residenziale dei fabbricati e delle strutture esistenti vincolati ad attività produttive. **Non sono consentite altresì tipologie ricettive extra alberghiere che, per loro natura e definizione, devono svolgersi in fabbricati realizzati per uso residenziale quali ad es. bed&breakfast. Dovrà essere sempre garantita la gestione di tipo imprenditoriale degli alloggi e, pertanto, non potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici da RES_02 "Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Doms, CAV)" a RES_01 "Abitazioni".** 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.



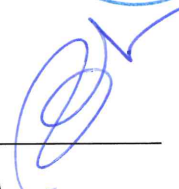
Conclusioni

Si evidenzia che l'adozione e l'accoglimento delle illustrate particolari proposte di varianti pianificatorie normative non essenziali soddisfa opportunamente l'esigenza di incoraggiare prioritariamente, in ossequio alla finalità di pubblica utilità sottesa alla pianificazione territoriale in questione ai sensi dell'art. 51 e s.s. del DPR n. 218/78 e del comma 11 dell'art. 2 della L. n. 237/1993, l'utilizzo degli spazi nonché il recupero e la riconversione funzionale dei volumi già edificati per scopi produttivi, attualmente (e perdurantemente) inutilizzati e abbandonati; e ciò coerentemente alle specifiche finalità istituzionali del Consorzio Industriale Provinciale ai sensi del combinato disposto dell'art. 63 L. 448/98, dell'art. 3, co.3 e art. 2, co.1, lett.e) ed f) della L.R. 10/2008; e ciò nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico esistente, così favorendo la nascita, l'espansione e il consolidamento degli insediamenti produttivi, con impatti positivi in termini sia di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente che di creazione di nuovi posti di lavoro, in ragione anche della elevata attrattività assunta dal comprensorio industriale consortile di Olbia, già essenzialmente infrastrutturato con finanziamenti pubblici come una risorsa territoriale limitata ed in via di esaurimento.

Si precisa infine che la proposta di variante pianificatoria normativa particolare di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento del perimetro territoriale dell'Agglomerato Industriale consortile di Olbia e pertanto per la stessa trovano applicazione le disposizioni procedurali di cui all'art. 22 della L.R. 21/2011.

Il Progettista

Ing. Antonio F. Catgiu



Gli elaborati tecnici che costituiscono la presente complessiva proposta di Variante pianificatoria non essenziale sono i seguenti:

Allegati:

- A) *Relazione illustrativa delle varianti pianificatorie non essenziali adottate e conseguente revisione delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C. CIPNES definitivamente approvate con Delibera dell'Assemblea Generale n. 16/2019;*
- B) *Delibera Assemblea Generale del CIPNES – Gallura n. 15 del 14/12/2018;*
- C) *Delibera Assemblea Generale del CIPNES – Gallura n. 16 del 18/04/2019*

Grafici:

- TAV. 1.0 **P.R.T.C. Vigente – Via Indonesia**
Stralcio zonizzazione del comparto territoriale interessato dalla variante urbanistica;
- TAV. 1.1 **P.R.T.C. Variante - Via Indonesia**
Stralcio zonizzazione del comparto territoriale interessato dalla variante urbanistica;
- TAV. 1.2 **Tavola Comparativa P.R.T.C. Vigente-Variante - Via Indonesia**

- TAV. 2.0 **P.R.T.C. Vigente - Via Madagascar**
Stralcio zonizzazione del comparto territoriale interessato dalla variante urbanistica;
- TAV. 2.1 **P.R.T.C. Variante - Via Madagascar**
Stralcio zonizzazione del comparto territoriale interessato dalla variante urbanistica;
- TAV. 2.2 **Tavola Comparativa P.R.T.C. Vigente-Variante - Via Madagascar**



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 variante pianificatoria:

DATI SULLE SUPERFICI AGGLOMERATO DI OLBIA	PRTC VIGENTE HA %	PRTC VARIANTE 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	362.49.84 (47,10%)	364.20.10 (47,35%)
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERCE-RICETTIVO: D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9	140.43.22 (18,26%)	138.72.96 (18,03%)
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 riporta di seguito il testo definitivo degli artt. 17, lett. A) ultimo periodo, 22, 22-ter, 22-quater e 26 delle norme di attuazione del PRTC riformulato in base a quanto stabilito in ordine alla variante pianificatoria normativa, opportunamente indicato in rosso con riferimento alla Delibera A.G. n. 15 del 14.12.2018 e in blu con riferimento alla Delibera A.G. n. 16 del 18.04.2019:



ART. 17 - PARAMETRI EDIFICATORI E NORME EDILIZIE GENERALI

A) **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

...omissis

- All'interno degli agglomerati consortili delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di fabbricati destinati ad uso di civile abitazione nonché le trasformazioni d'uso con finalità residenziale dei fabbricati e delle strutture esistenti vincolati ad attività produttive. **Non sono consentite altresì tipologie ricettive extra alberghiere che, per loro natura e definizione, devono svolgersi in fabbricati realizzati per uso residenziale quali ad es. bed&breakfast. Dovrà essere sempre garantita la gestione di tipo imprenditoriale degli alloggi e, pertanto, non potrà essere consentito il mutamento della destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici da RES_02 "Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Domos, CAV)" a RES_01 "Abitazioni".** 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.



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 destinati a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Strumento di attuazione: *conseguimento titolo abilitativo unico mediante dichiarazione autocertificativa-asseverativa ex artt. 29-45 della L.R. n. 24/2016 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 D2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- | | |
|--|------------|
| - Superficie totale della Zona D2: | mq 511.884 |
| - 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-ter - ZONA D2/B PER L'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLA ECONOMIA DEL MARE

L'ambito territoriale D2/B individua unicamente un'area già edificata confinante con la Via Indonesia e la Via Guinea, oltre che con il demanio marittimo a diretto contatto funzionale con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali specificatamente destinato ad iniziative nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia anche connessa allo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo.

Sono consentite nella presente Zona D2/B 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 anche prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della Zona D2/B è consentito nell'ipotesi suddette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinati a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Strumento di attuazione: *conseguimento titolo abilitativo unico mediante dichiarazione autocertificativa-asseverativa ex artt. 29-45 della L.R. n. 24/2016 con 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. 1.0 allegata alla presente).*

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'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSA ALL'ECONOMIA DEL MARE E DELLA PORTUALITA'

La Zona D2/C individua un comparto completamente infrastrutturato ubicato nel versante sud-est della zona industriale consortile di Olbia lungo la via Madagascar in un ambito territoriale prossimo al demanio marittimo e alla infrastruttura portuale per una superficie complessiva pari a mq 17.026,00, specificatamente destinato ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario, logistica, direzionale e dei servizi.

Sono consentite nella presente Zona – Comparto edificatorio D2/C - la realizzazione di interventi e insediamenti per svolgimento di attività di lavorazione dei prodotti del mare; attività di costruzione e rimessaggio, erogazione servizi, direzionale e commercializzazione nel settore della cantieristica nautica; iniziative produttive connesse all'economia del mare; impianti, attività produttive e servizi connessi alla logistica e alle funzioni produttive e trasportistiche della portualità; rustici industriali artigianali e produttivi 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 ~~assimilabili~~ anche prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della specifica Zona D2/C è consentito nelle ipotesi anzidette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinati a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Strumento di attuazione: *conseguimento titolo abilitativo unico mediante dichiarazione autocertificativa-asseverativa ex artt. 29-45 della L.R. n. 24/2016 con 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. 1.1 allegata alla presente).*

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



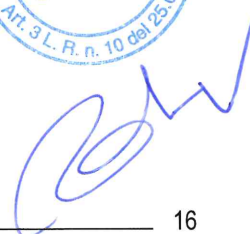
fabbricato più
alto)

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

- | | |
|---|-------------------|
| - <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)</i> | <i>mc/mq 5.0</i> |
| - <i>Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</i> | <i>mq/mq 0.60</i> |
| - <i>Altezza massima degli edifici (H):</i> | <i>ml 12.00</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 all'altezza del fabbricato più alto)

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. 26 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, essendo gli stessi, in parte, già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori 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 il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive così come individuate e definite 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 e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; 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 soprastipulate. In detti comparti edificatori 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.

Strumento di attuazione: eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, *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).*

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed 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: *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 391.769 |
| - 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)

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.

