



## SOMMARIO

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I - GENERALITA' .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Elementi costitutivi. ....	3
Art. 2 - Portata della Variante .....	4
Art. 3 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e le norme di attuazione.....	5
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DELL'ADEGUAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>6</b>
Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi. ....	6
<b>CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>7</b>
Art. 5 - Modalità di attuazione dell'adeguamento.....	7
<b>CAPO III - NORME GENERALI E SPECIALI .....</b>	<b>8</b>
Art. 6 - Tutela e sviluppo del verde. ....	8
Art. 7 - Aree di parcheggio e autorimesse - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati – monetizzazione parcheggi. ....	10
Art. 8 - Decreto legislativo n° 114/98 – definizioni.....	16
Art. 9 - Disciplina della attività estrattiva di cava. ....	17
<b>TITOLO III PREVISIONI DELL'ADEGUAMENTO.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPO I - DIVISIONE IN ZONE.....</b>	<b>21</b>
Art. 10 - Divisione in zone a carattere generale.....	21
Art. 11 - Divisione in zone a carattere urbanistico. ....	22
<b>CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE.....</b>	<b>23</b>
Art. 12 - Zone per servizi pubblici di quartiere.....	23
Art. 13 - Zone per servizi di interesse generale.....	27
Art. 14 - Zone di interesse naturale (H).....	35
Art. 15 - Zone per la viabilità e le ferrovie.....	38
<b>CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE.....</b>	<b>41</b>
Art. 16 - Zone degli insediamenti storici (A).....	41
Art. 17 - Zone residenziali da ristrutturare (B1). ....	45
Art.18 - Zone residenziali esistenti e di completamento.....	48
Art. 19 - Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (C1). ....	57
19.1 Zona C1.1 – località PREDA NIEDDA. ....	59
19.2 Zona C1.2 – Via Copenaghen. Via ALDO MORO. ....	60
19.3 Zona C1.3 – località RUINADAS. ....	60
19.4 Zona C1.4 – Via VERONESE.....	60
19.5 Zona C1.5 – località TANNAULE .....	61
19.6 Zona C1.6 – località COLCÒ.....	61
19.7 Zona C1.7 – località SA MARINEDDA.....	61
19.8 Zona C1.8 – Località MARIA ROCCA.....	62
19.9 Zona C1.9 – Via NENNI.....	62
Art. 20 - Zone residenziali di espansione esterne ad Olbia centro (C2)..	63
Art. 21 - Zone residenziali di espansione speciali. ....	68
Art. 22 - Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare (C3). ....	75
Art. 23 - Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (C4). ....	76
Art. 24 - Zona residenziale di espansione di Olbia Centro (C5). ....	79
Art. 25 - Zone a VERDE PRIVATO.....	82



<b>CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE.....</b>	<b>83</b>
Art. 26 - Zone produttive del nucleo di industrializzazione (D1).....	83
Art. 27 - Zone terziarie e commerciali (D2).....	84
<b>CAPO V - ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>93</b>
ART. 28 - Zone Agricole (E).....	93
<b>CAPO VI - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO L. R. 23/85.....</b>	<b>103</b>
Art. 29 - Zone soggette a piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 11 ottobre 1985 n° 23 – (CR).....	103
<b>CAPO VII - ZONE TURISTICHE.....</b>	<b>109</b>
Art. 30 - Zone turistiche (F).....	109
Art. 31 - Accessi al mare.....	119
<b>TITOLO IV - NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>120</b>
<b>CAPO I - NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>120</b>
Art. 32 - Norme e procedure per lo studio di compatibilità.....	120
ambientale. ....	120
ART. 33 – Vincoli di destinazione per impianti ed attrezzature di interesse pubblico.....	122



## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITA'

#### Art. 1 - Elementi costitutivi.

1.1. Sono elementi costitutivi della Variante Generale al Programma di Fabbricazione e annesso Regolamento Edilizio, (in adeguamento al DA 20.12.83 n.2266/U, e alla legge regionale 45/89 e successive modifiche)gli elaborati e le tavole seguenti:

Norme di attuazione	A
Regolamento edilizio	B
Relazione illustrativa	C
Olbia nord - azzonamento - scala 1:4000	5.00
Olbia nord - azzonamento - scala 1:2000	5.00a
Olbia nord - azzonamento - scala 1:2000	5.00b
Olbia centro - azzonamento - scala 1:4000	5.01
Olbia centro - azzonamento - scala 1:2000	5.01a
Olbia centro - azzonamento - scala 1:2000	5.01b
Olbia sud - azzonamento - scala 1:4000	5.02
Olbia sud - azzonamento - scala 1:2000	5.02a
San Pantaleo - azzonamento scala 1:2000	6.00
Multa Maria - azzonamento - scala 1:2000	7.00
Berchideddu - azzonamento - scala 1:2000	8.00
territorio extra urbano (salto di Buddusò)	9.00
territorio extra urbano Olbia nord - scala 1:10000	10.00
territorio extra urbano Olbia nord - scala 1:2000 (Porto Rotondo)	10.00a
territorio extra urbano Olbia centro - scala 1:10000	10.01
territorio extra urbano Olbia sud - scala 1:10000	10.02
Inquadramento territoriale - scala 1:25.000	11.00
Inquadramento territoriale - scala 1:25.000	11.01



## **Art. 2 - Portata della Variante**

- 2.1 La variante generale al Programma di fabbricazione e all'annesso Regolamento Edilizio, risultante da tutti gli elementi costitutivi elencati nell'articolo precedente, contiene la disciplina urbanistica ed edilizia organica ed esauriente dell'intero territorio comunale. Essa, ai sensi della legge 45/89 e successive modifiche, sostituisce qualunque altra precedente previsione o prescrizione.
- 2.2. Gli immobili che all'atto dell'adozione della variante in adeguamento, non rispondono alle previsioni e alle prescrizioni di questa, potranno essere assoggettati solo a trasformazioni urbanistiche e/o edilizie consentite dalla Variante, salvo quanto stabilito dell'art. 74.1 del Regolamento Edilizio.



**Art. 3 - Rapporto tra il Regolamento Edilizio e le norme di attuazione.**

- 3.1.1. Il Regolamento Edilizio e le Norme di attuazione costituiscono un unico testo normativo inscindibile.
- 3.2. Le norme contenute nel Regolamento Edilizio hanno carattere prevalentemente generale.
  - 3.2.1. Le norme di attuazione recano prevalentemente norme specifiche riguardanti le singole zone omogenee.
- 3.3. In caso di contrasto tra le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle norme di Attuazione prevalgono queste ultime in quanto eccezionali rispetto alle prime.
  - 3.3.1. In mancanza di norme specifiche per le singole zone si applicano le norme generali contenute nel Regolamento edilizio.
- 3.4. In caso contrario tra le previsioni indicate da planimetrie a scala differente, si devono osservare le previsioni risultanti dalla planimetria a scala più dettagliata.
- 3.5. In caso di contrasto tra previsioni grafiche e prescrizioni contenute nelle norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio prevalgono queste ultime.



## TITOLO II - ATTUAZIONE DELL'ADEGUAMENTO

### CAPO I - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### **Art. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi.**

- 4.1. I parametri urbanistici ed edilizi cui si fa riferimento nelle presenti norme, le modalità di applicazione degli stessi, nonché i criteri di misurazione delle distanze di un fabbricato dai confini e dal ciglio della strada, le distanze minime dei fabbricati dal confine del lotto o di proprietà, le distanze minime tra fabbricati - tra i quali sono interposte strade sono stabiliti nel titolo V del Regolamento Edilizio.



## CAPO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### **Art. 5 - Modalità di attuazione dell'adeguamento.**

- 5.1 Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi preventivi ed interventi diretti, così come specificato dagli articoli 3 e 4 del Regolamento Edilizio.
- 5.1. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e previsioni stabilite nelle planimetrie allegate alla variante nelle presenti norme.
- 5.2. Sino all'adozione da parte della Regione Sardegna di proprie leggi in attuazione delle disposizioni di cui al comma 1, dell'art. 20 della legge 30.04.1999 n° 136 , restano valide le vigenti disposizioni nazionali e regionali.



### CAPO III - NORME GENERALI E SPECIALI

#### **Art. 6 - Tutela e sviluppo del verde.**

- 6.1. Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.
- 6.2. In tutti i progetti per concessione o autorizzazione gli alberi di alto fusto eventualmente esistenti dovranno essere rilevati rigorosamente ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica; i progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare tali alberi esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo tutti gli scavi, la distanza minima di ml. 3,00, (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).
- 6.3. La concessione può consentire eccezionalmente l'abbattimento di piante di alto fusto esistenti. Ogni pianta d'alto fusto abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altra. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della concessione, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.
- 6.4. In tutti i progetti per la concessione incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.





- 6.5. Sulle aree delle zone per insediamenti residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione ed in forma definitiva nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 150 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di due gruppi ogni 150 mq. di superficie fondiaria.
- 6.6. Le essenze delle alberature destinate a rispettare la quota di cui sopra, dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.
- 6.7. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle vedute relative.
- 6.8. Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico; in questo caso oltre alla concessione, dovranno essere ottenute le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti. In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il dirigente, sentito l'Ispettorato Forestale Dipartimentale, potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per l'eliminazione delle piante malate, per la relativa ripiantumazione e per la salvaguardia dagli incendi.
- 6.9. Il progetto relativo a sistemazione a verde non connesso ad interventi edilizi deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500, riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.



**Art. 7 - Aree di parcheggio e autorimesse - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati – monetizzazione parcheggi.**

7.01 Nelle nuove costruzioni , e negli interventi di ampliamento, cambio di destinazione aumento di unità immobiliari dovranno essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse almeno nella seguente misura minima:

- a. edifici pubblici 40% della superficie lorda di pavimento
- b. edifici direzionali 40% della superficie lorda di pavimento
- c. edifici commerciali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla normativa regionale;
- d. edifici per lo svago come teatri, cinematografi, ristoranti  $\frac{3}{2}$  della superficie utile Su
- e. edifici per alberghi, villaggi turistici e pensioni 40% della superficie utile Su
- f. edifici residenziali  $\frac{1}{10}$  della volumetria con destinazione abitativa .
- g. edifici industriali  $\frac{1}{3}$  della superficie utile Su
- h. complessi turistici residenziali  $\frac{1}{3}$  della superficie utile Su

Negli articoli relativi alle singole zone saranno ulteriormente precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi ed autorimesse.

7.02 I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono in due categorie:

P1 = parcheggi e autorimesse privati

P2 = parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico



La sistemazione dei parcheggi dovrà di massima garantire almeno 1 posto auto ogni 25 mq di area destinata a parcheggio (con stalli di sosta aventi indicativamente dimensioni di 2,5 m per 5 m).

7.03 I parcheggi P2 di urbanizzazione primaria sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano.

I parcheggi P1 sono parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, attrezzate ed alberate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di Piano Urbanistico Attuativo; in tal caso, ovvero in presenza di aree di dimensioni consistenti, gli spazi di sosta dovranno risultare di norma adeguatamente attrezzati e sistemati con pavimentazioni filtranti.

Il parametro di riferimento è di mq 5 per abitante insediabile per i piani attuativi e di mq 2,5 per le zone A e B.

Le aree per parcheggi P2 individuate graficamente negli elaborati del PDF vanno di norma localizzate a diretto servizio degli insediamenti.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche su più piani interrati o fuori terra, in base alle determinazioni dell'Amministrazione comunale.

7.04 Per le attività commerciali , bar ristoranti, ecc. l'area parcheggio preferenziale deve essere ubicata a ridosso della via principale e facilmente accessibile.

I parcheggi pertinenziali devono essere di uso comune, pertanto devono essere collocati ad una distanza non



maggiore di 300 mt e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dal pubblico.

Possono trovarsi all'interno di aree recintate o in locali interrati, in tal caso dovranno essere opportunamente segnalati e dovrà essere sempre garantita l'accessibilità nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è aperta.

7.05 Devono essere garantiti:

- posti per motocicli e biciclette: 2 ogni 10 posti auto, dimensionati per i motocicli
- posti per disabili nei limiti prescritti dalla L. 13/89;
- aree per il carico e lo scarico delle merci. Le strutture di vendita medio-grandi (superiori a 400 mq) devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci. Tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.

7.06 I parcheggi P1 sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite agli alloggi con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.

I parcheggi P1, qualora siano ricavati al coperto come autorimesse, interrati oppure risultino come posti auto scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti parcheggi privati.



- 7.07 Le quantità e le qualità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente PDF; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti
- 7.09 La definizione dei criteri generali relativi alla monetizzazione dei parcheggi di cui al presente articolo, viene effettuata con specifica delibera di Giunta. Tale delibera disciplina casi in cui è ammessa la monetizzazione, tenuto conto dei pareri espressi dal Servizio Gestione Territorio.
- 7.10 La monetizzazione degli standard si applica solo laddove lo strumento urbanistico non permette di reperire in tutto o in parte dette aree al suo interno o in zone limitrofe, ovvero laddove motivazioni progettuali rendano doveroso il mantenimento di situazioni consolidate e storicizzate;
- 7.11 Conformemente alle misure di organizzazione del traffico, potranno essere realizzate autorimesse sotterranee (pubbliche e/o private) su aree di proprietà pubblica (quali piazze, strade, aree libere incolte, ecc.), escluso il verde di valore storico.
- 7.12 E' consentita la monetizzazione nei seguenti casi :
- a) Parcheggi di tipo P2 e P1 in caso di mancata contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (lotti interclusi) nonché impossibilità di



realizzazione di accesso con infrastrutture aventi le caratteristiche della viabilità pubblica.

- b) Indisponibilità, nell'ambito della superficie fondiaria oggetto dell'intervento, delle aree necessarie alla realizzazione dei P2 e P1, in presenza e per la necessità di conservare significative essenze arboree.
- c) In caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei P2 e P1 richiesti per legge, è possibile monetizzare parzialmente lo standard di P2 e P1 fino all'equivalente di n. 6 posti auto.

E' altresì ammessa la monetizzazione nel caso di edifici esistenti qualora si proceda al mutamento della destinazione d'uso.

In tal caso è consentita:

- a) la monetizzazione dei parcheggi di tipo P1 e P2 fino ad un massimo di 6 posti auto, in caso di mutamento di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche sia fra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria.
- b) la monetizzazione dei P1 e P2 , senza la limitazione dei sei posti auto, qualora il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, venga realizzato su edifici la cui concessione è antecedente al 1/09/1967 data di entrata in vigore della L. 765/67, in quanto solo da quel momento sono stati introdotti gli "standard urbanistici".

In caso di frazionamento di unità immobiliari senza aumento della superficie utile , è possibile monetizzare i P1 e P2 fino ad un massimo di 6 posti auto .



Nel centro Storico e nelle zone B1 e B2 è sempre consentita la possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici P2 senza limitazioni quantitative nel numero dei posti auto.

Per i procedimenti in itinere alla data di adozione della presente norma, qualora si riscontri l'oggettiva impossibilità di adeguarsi agli standard previsti per legge, è consentita la monetizzazione dei P2 e P1 senza limitazione dei posti auto. In caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione (valore delle aree e costo di realizzazione del parcheggio), saranno conteggiate in misura doppia.

**Art. 8 - Decreto legislativo n° 114/98 – definizioni.**

8.1. Ai fini della applicabilità del DLgs n°114/98 nell'ambito della presente variante generale si definiscono, ai sensi dell'art. 4 del citato decreto:

- ESERCIZI DI VICINATO (EV): superficie di vendita  $SV < = 250$  mq
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV): superficie di vendita  $SV < = 2500$  mq
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV): superficie di vendita  $SV > 2500$  mq
- CENTRI COMMERCIALI (CC):

Sono convenzionalmente definite "alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita (SV) alimentare (almeno il 60% del totale della superficie di vendita). Tutte le altre strutture sono convenzionalmente definite "non alimentari".

Una MSV o GSV definita non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV mista con prevalenza di superficie non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della SV totale e comunque non può essere maggiore di 500 mq.





**Art. 9 - Disciplina della attività estrattiva di cava.**

9.1 In linea generale non è consentita l'apertura di nuove cave in tutto il territorio comunale.

9.2 Fino all'emanazione di una normativa per la disciplina delle attività mineraria e di cava i permessi di ricerca, le concessioni minerarie e le autorizzazioni di cava per attività già esistenti possono essere rilasciate dall'Amministrazione regionale previa intesa con il comune territorialmente competente espressa in conformità con la pianificazione urbanistica comunale o, in assenza di questa, previa delibera del Consiglio comunale assunta con la maggioranza dei componenti assegnati.

L'intesa deve essere espressa entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza. Trascorso tale termine il procedimento prescinde dall'intesa.

9.3 Per le coltivazioni in atto, l'imprenditore, entro sei mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio della autorizzazione corredata dalla seguente documentazione:

- il titolo legale da cui risulta il diritto del richiedente alla coltivazione del giacimento;
- planimetria generale in scala adeguata contenente l'indicazione dell'area interessata alla coltivazione;
- relazione sulle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e paesaggistiche del luogo di intervento, corredata da planimetrie quotate a scala opportuna,



da documentazione fotografica e da ogni altro elemento atto ad illustrare lo stato del luogo prima della coltivazione;

- un piano di sistemazione ambientale, da attuare in via normale parallelamente ai lavori di estrazione, che preveda il modellamento del terreno, la ricostituzione del manto vegetale, la piantumazione e la regolarizzazione del deflusso delle acque o ogni altra opportuna sistemazione ambientale adeguata alle caratteristiche della zona; tale piano dovrà essere corredato da planimetrie e sezioni quotate e da ogni altro elemento utile ad individuare nelle linee essenziali l'aspetto che il luogo verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione.

9.4 Alla domanda deve essere altresì allegato un piano di estrazione articolato per lotti, con l'indicazione dei tipi di materiale da estrarre, del loro presumibile volume complessivo e delle eventuali cautele necessarie sotto il profilo igienico sanitario, in quanto richieste dalla natura del materiale da estrarre, corredato da elaborati grafici illustranti le progressive fasi di escavazione.

9.5 L'amministrazione comunale provvede in merito alla domanda di autorizzazione entro sessanta giorni della sua presentazione.

9.6 Entro due mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme il Dirigente notifica gli imprenditori esercenti attività di cava un invito a provvedere alla presentazione della domanda di cui al presente comma. In caso di mancata presentazione della domanda di cui sopra, l'attività



- estrattiva deve cessare. Ove l'attività di cava prosegua senza che si faccia luogo alla presentazione della domanda di autorizzazione, troveranno applicazione le sanzioni previste dal successivo punto 10.7.
- 9.7 Chiunque intraprenda la coltivazione di una cava senza la preventiva autorizzazione comunale deve, previa diffida, ripristinare i luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di ripristino. Chi non adempie agli obblighi di cui al precedente punto 10.6 deve, previa diffida, provvedere alla sistemazione dei luoghi e corrispondere a titolo di sanzione una somma pari al costo di sistemazione.
- 9.8 In caso di inottemperanza, il comune provvede direttamente al ripristino o alla sistemazione e le sanzioni sono raddoppiate.
- 9.9 La sanzione è comminata con provvedimento del Dirigente, su conforme parere della Giunta Comunale reso mediante deliberazione formale.
- 9.10 L'autorizzazione ha carattere personale. Nel caso di trasferimento del diritto alla coltivazione del giacimento, l'avente causa otterrà dal comune, dietro presentazione di domanda, di subentrare nella titolarità dell'autorizzazione. Il subentrante comunque soggetto, dal momento del trasferimento dell'autorizzazione, a tutti gli obblighi previsti dal provvedimento originario.
- 9.11 Ferme restando le competenze del Corpo delle Miniere in materia di polizia mineraria e degli altri ogni statali e



regionali preposti al governo del demanio statale e regionale ovvero alla tutela delle cose di interesse artistico - storico, idrogeologico, delle bellezze naturali, ecc., il Comune vigila sulle cave e cura in modo particolare che la relativa coltivazione avvenga conformemente alle disposizioni contenute nel provvedimento di autorizzazione.

- 9.12 Il mancato inizio dell'attività estrattiva entro dodici mesi dal rilascio dell'autorizzazione comporta la decadenza della autorizzazione medesima.



## TITOLO III PREVISIONI DELL'ADEGUAMENTO

### CAPO I - DIVISIONE IN ZONE

#### **Art. 10 - Divisione in zone a carattere generale.**

- 10.1 Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, le zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78 coincidono con le zone residenziali di cui ai successivi artt. 18 e 19.
- 10.2 Ai fini della valorizzazione e della salvaguardia del patrimonio monumentale ed ambientale è delimitata una zona definita come Centro storico, coincidente con la zona residenziale di cui al successivo art. 18.

**Art. 11 - Divisione in zone a carattere urbanistico.**

11.1 Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati dell'assetto urbanistico, il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle cartografie del PDF.

Nelle zone si applicano in generale le presenti norme e in particolare le norme previste agli articoli successivi.

11.2. Le zone urbanistiche sono così classificate:

- 1) Zone pubbliche e di interesse generale
  - a) zone per servizi pubblici di quartiere (S);
  - b) zone per servizi di interesse generale
  - c) zone di interesse naturale (H);
  - d) zone per la viabilità e la ferrovia;
- 2) Zone per insediamenti a prevalenza residenziale
  - a) zone degli insediamenti storici (A)
  - b) zone residenziali da ristrutturare (B1)
  - c) zone residenziali esistenti e di completamento (B)
  - d) zone residenziali di espansione di Olbia centro (C)
  - e) zone residenziali di espansione esterne ad Olbia centro (C2)
  - f) zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare (C3)
  - g) zone a verde privato (VP)
- 3) Zone produttive
  - a) zone produttive esistenti e di completamento, terziarie e commerciali (D)
  - b) zone produttive del nucleo di industrializzazione (D2)
- 4) Zone agricole (E)



5) Zone turistiche (F)

## CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

### Art. 12 - Zone per servizi pubblici di quartiere.

Sono suddivise in:

- zone per l'istruzione (I);
- zone per attrezzature civili e religiose di interesse comune (AC) ;
- zone a verde naturale e attrezzato (V);
- zone per parcheggi (P).

La indicazione di dette zone sulla cartografia di piano e indicativa. La esatta destinazione, nell'ambito di quelle compatibili sarà determinata

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o ai percorsi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura previsti dall'art. 7 delle presenti norme di attuazione.

In queste zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica, salvo le eccezioni sotto specificate:

#### 12.1 **Zone per l'istruzione (I)**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima  $H = 10,50 \text{ ml}$
- c) parcheggi =  $1 \text{ mq} / 4 \text{ mq Su}$ .



### 12.2 **Zone per attrezzature di interesse comune (AC).**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: partecipative, associative, culturali, sociali, socio-sanitarie, amministrative, ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione. Per le attrezzature ricreative è ammessa anche la concessione temporanea non rinnovabile del diritto di superficie a operatori che, costruendo l'edificio a proprie cura e spese su area pubblica e con progetto conforme alle indicazioni comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30. Scaduto il termine della concessione il Comune acquisisce automaticamente e gratuitamente la piena proprietà dell'edificio, con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima  $H = 15,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi  $1 \text{ mq} / 2 \text{mq Su}$

### 12.3 **Zone per attrezzature religiose di interesse comune (AR).**

Sono destinate alle attrezzature religiose e ai relativi servizi, comprese le abitazioni relative ai sacerdoti e ai loro addetti.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima  $H = 15,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi =  $1 \text{ mq} / 4 \text{mq Su}$





#### 12.4 **Zone a verde naturale e attrezzato (V).**

Sono destinate ai parchi gioco e giardini pubblici, ai campi gioco per bambini e ragazzi, agli impianti sportivi coperti e scoperti. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri: per eventuali strutture di servizio (per il ristoro, la custodia, i servizi igienici, ecc.)

a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 060 \text{ mq/mq}$

b) altezza massima  $H = 10,00 \text{ ml}$  - per gli impianti coperti

a) parcheggi 40% della superficie utile di pavimento.

La realizzazione di tali attrezzature spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione. Per gli impianti sportivi coperti e scoperti ammessa anche la concessione temporanea non rinnovabile del diritto di superficie a cooperative, enti e privati che, costruendo gli impianti a proprie cura e spese su area pubblica e con progetto conforme alle indicazioni comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali e garantendo l'utenza pubblica con apposita convenzione, per un numero di anni non superiore a 30. Scaduto il termine della concessione il comune acquisisce automaticamente e gratuitamente la piena proprietà dell'edificio, con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario.

#### 12.5 **Zone per parcheggi pubblici (P).**

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici a più piani (anche sotterranei) o a livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, ad eccezione



dei parcheggi multipiani per i quali è ammessa la concessione temporanea non rinnovabile del diritto di superficie a cooperative, enti e privati: in questo caso il concessionario costruisce la attrezzatura a proprie cura e spese su area pubblica e con progetto conforme alle esigenze comunali ed assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30; scaduto il termine della concessione il comune acquisisce automaticamente e gratuitamente la piena *proprietà* dell'edificio, con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario.

Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni e alla situazione urbanistica.

**Art. 13 - Zone per servizi di interesse generale.**

Sono suddivise in zone di interesse generale urbano (S), zone di interesse sovracomunale (G) e zone di interesse generale di salvaguardia (HA).

Tali zone comprendono le seguenti attrezzature: zone per l'istruzione medio superiore, zone per impianti sportivi, zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere, zone per attrezzature militari, per la protezione e l'ordine pubblico, zone portuali, zone aeroportuali, zone cimiteriali e relative fasce di rispetto, zone per impianti tecnologici, zone per attrezzature annonarie, zone per attrezzature direzionali, zone per attrezzature ferroviarie.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o ai percorsi, saranno sistemate a verde nei modi e nella misura previsti dall'art.7 delle presenti norme.

In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo; in assenza di questo l'indice di edificabilità fondiaria  $I_f$  è fissato in 0,001 mc/mq.

**13.1 Zone per attrezzature civili di interesse urbano (AM).**

Sono destinate alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, mercati rionali ecc.. In queste zone il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60$  mq/mq
- b) altezza massima  $H = 25,00$  ml
- c) parcheggi = 2 mq / 3mq Su

**13.2 Zone per l'istruzione medio - superiore (AI)**

Sono destinate alle attrezzature per l'istruzione medio superiore.

In queste zone il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,60 \text{ mq/mQ}$
- b) altezza massima  $H = 15,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi =  $2\text{mq} / 3 \text{mq Su}$ .

**13.3 Zone per impianti sportivi (AV).**

Sono destinate agli impianti e alle attrezzature sportive di interesse urbano.

Relativamente alle attrezzature del presente punto, gli interventi si attuano mediante piano attuativo di iniziativa sia pubblica che privata

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

1. indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
2. parcheggi =  $2 \text{mq} / 3 \text{mq Su}$
3. altezza  $\text{ml } 15$ ;

**13.4 Zone per impianti sportivi destinati a parco giochi acquatici (AV.1).**

Sono destinate alla realizzazione di impianti e attrezzature sportive di interesse urbano per parco giochi acquatici.

Relativamente alle attrezzature del presente punto, gli interventi si attuano mediante piano attuativo di iniziativa sia pubblica che privata



Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- b) parcheggi = 2 mq / 3 mq Su

**13.5 Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere (AH).**

Sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali.

Relativamente alle attrezzature del presente punto, gli interventi si attuano mediante piano attuativo di iniziativa sia pubblica che privata

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima  $H = 25,00 \text{ ml}$
- c) c) parcheggi = 1 mq / 2 mq Su

**13.6 Zone per attrezzature militari, per la protezione e l'ordine pubblico (AO).**

Sono destinate alle attrezzature, agli uffici e agli insediamenti dei Carabinieri, della Pubblica Sicurezza, della Guardia di Finanza e dei Vigili del Fuoco.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- b) altezza massima  $H = 18,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi = 1 mq / 2 mq Su

**13.7 Zone portuali (AP)**

Sono destinate alle attrezzature e ai servizi del porto commerciale ed industriale.



In queste zone la realizzazione di impianti, infrastrutture e servizi è disciplinata dalle previsioni e dalle norme del Piano Regolatore del porto industriale.

**13.8 Zona portuale (AP1) zona approdo turistico loc. SA MARINEDDA.**

In queste zone la realizzazione di impianti, infrastrutture e servizi è disciplinata dalle previsioni e dal progetto definitivo approvato dalla Conferenza dei Servizi del 12.03.2002.

**13.9 Zone aeroportuali (AA).**

Sono destinate alle attrezzature ed ai servizi dell'aeroporto.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri, oltre alle norme di cui alla L. 58/63:

a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq/mq

Per l'aeroporto Costa Smeralda si applicano i vincoli imposti con il decreto 18/05/1992 del Ministro dei Trasporti e riportati sulle relative mappe relativi alle limitazioni delle costruzioni e impianti dal perimetro circostante l'aeroporto.

**13.10 Zone cimiteriali (AE) e (HA).**

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali e alle relative fasce di rispetto (HA).

Nelle zone (AE) il piano si attua con intervento preventivo di iniziativa pubblica.

Le zone (HA) comprendono le fasce di rispetto del cimitero ed in esse non è ammessa nessuna edificazione, neppure a titolo precario.



Per gli edifici eventualmente esistenti e legittimamente autorizzati, sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione.

**13.11 Zone per impianti tecnologici (AT) e (HA).**

Sono destinate ai nuovi impianti tecnologici di depurazione e alle relative fasce di rispetto, di trasformazione e smaltimento dei rifiuti, di produzione e trasformazione dell'energia. In queste zone le caratteristiche degli interventi saranno valutate di volta in volta dal Comune, secondo le esigenze che ogni impianto dovrà soddisfare.

In queste zone il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Nelle nuove costruzioni relative alle fasce di rispetto HA si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 0,001 \text{ mc/mq}$

**13.12 Zone per attrezzature direzionali (AD).**

Sono destinate ai nuovi insediamenti terziari e direzionali  
Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) uffici e complessi della Pubblica Amministrazione;
- b) sale da esposizione e centri per convegni;
- c) attrezzature commerciali;
- d) sedi per operatori economici con tutti i servizi relativi;
- e) strutture polivalenti per spettacoli, mostre, riunioni, concerti, emittenti radio e/o televisive; nonché, relativamente ad una quota non superiore al 40% dell'intera superficie utile realizzabile
- f) uffici di interesse pubblico;
- g) alberghi .



In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata, applicando i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 5000 \text{ mq/ha}$
- b) altezza massima  $H = 25,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi ed autorimesse =  $2 \text{ mq} / 3 \text{ mq Su}$  e come previsto dall'art. 8 delle presenti norme.

In assenza di strumento attuativo l'indice fondiario è pari a  $0,001 \text{ mc/mq}$ .

### 13.13 **Zone per attrezzature direzionali (AD.1).**

Zone destinate ai nuovi insediamenti terziari e direzionali.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) uffici e complessi della Pubblica Amministrazione;
- b) sale da esposizione e centri per convegni;
- c) attrezzature commerciali;
- d) sedi per operatori economici con tutti i servizi relativi;
- e) strutture polivalenti per spettacoli, mostre, riunioni, concerti, emittenti radio e/o televisive, nonché, uffici di interesse pubblico, edifici per istruzione universitaria

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata subordinata in questo ultimo caso ad accordo di programma, applicando i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 10.000 \text{ mq/ha}$
- b) altezza massima  $H = 60,00 \text{ ml}$
- c) parcheggi ed autorimesse =  $2 \text{ mq} / 3 \text{ mq Su}$  e come previsto dall'art. 8 delle presenti norme.

In assenza di strumento attuativo l'indice fondiario è pari a  $0,001 \text{ mc/mq}$ .





13.14 **Zone per attrezzature ferroviarie (parco ferroviario - stazione) (AF).**

Sono destinate alle nuove attrezzature ferroviarie.

Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- a) uffici e complessi della Pubblica Amministrazione;
- b) sale da esposizione e centri per convegni;
- c) attrezzature commerciali;
- d) sedi per operatori economici con tutti i servizi relativi;
- e) strutture polivalenti per spettacoli, mostre, riunioni, concerti, emittenti radio e/o televisive; nonché, relativamente ad una quota non superiore al 40% dell'intera superficie utile realizzabile uffici di interesse pubblico; alberghi e complessi ricettivi - alberghieri.

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata , applicando i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 5000 \text{ mq/ha}$ ;
- b) altezza massima  $H = 25,00 \text{ ml}$ ;
- c) parcheggi ed autorimesse di pertinenza degli edifici  $1 \text{mq}/10 \text{ mc}$  .

Dovrà inoltre essere garantita , ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti all'interno del Piano Preventivo , una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio e la restante a verde .

In assenza di strumento attuativo l'indice fondiario è pari a  $0,001 \text{ mc/mq}$ . nelle more della predisposizione ed approvazione del piano preventivo ed esclusivamente per gli edifici residenziali esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso, con modifiche interne ed esterne



senza aumento di sagome e di volume, in attività compatibili con la destinazione di zona.

13.15 **Zone per le attrezzature e servizi del centro intermodale (ACM).**

Zone per le attrezzature e servizi del centro intermodale.

Sono destinate a le nuove attrezzature e servizi del centro intermodale.

In queste zone il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica.

I parametri edilizi sono i seguenti:

- indice di utilizzazione territoriale  $I_t = 0,80mq/mq$
- altezza massima  $h_{max} = 18 m$ ;
- parcheggi 2 mq ogni 3 mq di superficie utile;

**Art. 14 - Zone di interesse naturale (H).**

Comprendono le parti del territorio di particolare pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico. Sono quindi destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne un'utilizzazione che non contrasti con le sue caratteristiche. In queste zone è tutelata la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua e della vegetazione. Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli intesi a realizzare questa tutela; a questo scopo il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, esclusivamente a mezzo di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o mezzo di piano di intervento preventivo di iniziativa privata.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati è fatto divieto ai privati di intraprendere qualsiasi trasformazione urbanistica o edilizia.

Gli edifici esistenti in questa zona potranno comunque subire interventi di ristrutturazione e consolidamento senza modifica di sagome e aumento di volume.

Esse si suddividono in zone di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico, zone inedificabili di rispetto dell'abitato, zone dei corsi d'acqua, zone a vincolo archeologico.

**14.1 Zone di pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico.**

Sono destinate all'uso esclusivamente naturale del rapporto tra l'uomo e l'ambiente. In esse sono vietati: la costruzione di nuovi edifici a scopo residenziale,



produttivo, commerciale e turistico; la realizzazione di elettrodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti tecnologici in genere; l'allestimento di campeggi anche precari; qualunque prelievo di terra o minerali che non sia finalizzato al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale; l'asportazione ed il danneggiamento di fiori ed essenze vegetali; qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali. Oggetto dei Piani Particolareggiati, oltre alle necessarie misure di valorizzazione ambientale, saranno la previsione di nuovi percorsi veicolari e pedonali, nonché la realizzazione di punti di ristoro e di servizio connessi con la migliore utilizzazione dell'ambiente naturale da parte dell'uomo. Le specifiche destinazioni saranno determinate nel piano di intervento preventivo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,001 \text{ mc/mq}$

#### 14.2 **Zone inedificabili di rispetto dell'abitato.**

Comprendono le fasce di rispetto dei centri abitati ed in esse non è ammessa nessuna edificazione, neppure a titolo precario.

Per gli edifici eventualmente esistenti e legittimamente autorizzati, sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione.

#### 14.3 **Zone dei corsi d'acqua.**

Sono quelle attualmente occupate dai corsi d'acqua e delle relative pertinenze indicati dal Piano. Di tali zone vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli



eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione sulla base di specifica concessione, ove occorra.

14.4 **Zone con vincolo archeologico.**

Sono indicate in cartografia con il simbolo HS. In tali zone è specificatamente individuata una "zona di rischio" all'interno della quale tutti i progetti dovranno avere il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica. Le rimanenti parti sono inedificabili e quando ricadono in aree interessate da edificazione pubblica e/o privata o da piani attuativi, potranno essere oggetto di cessione per standard urbanistici, sentito il parere della suddetta Soprintendenza.

**Art. 15 - Zone per la viabilità e le ferrovie.**

Sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e veicolare. In queste zone l'intervento spetta unicamente alle pubbliche amministrazioni, salvo le eccezioni previste dalle vigenti disposizioni di legge e delle presenti norme.

Sono suddivise in zone per la viabilità e zone del tracciato ferroviario; in esse il piano si attua per intervento diretto.

**15.1 Zone per la viabilità.**

sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e dei veicoli su gomma. Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale verrà ricavata la sede viaria e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria: il tracciato viario riportato nelle tavole di piano ha valore vincolante e la progettazione esecutiva non potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante.

Le previsioni della viabilità urbana, sia pure vincolanti, sono suscettibili di modificazione, compatibilmente con le esigenze di pianificazione della Amministrazione, attraverso l'approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata, promosso dai proprietari frontisti, relativo all'assetto viario di un comparto sufficientemente ampio da garantire un organico assetto della viabilità. Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi (semafori, illuminazione, ecc.) potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di reti tecnologiche, aree di



parcheggio e, compatibilmente con le previsioni del piano di razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione, nautica e gpl, le relative stazioni di servizio e di rifornimento carburante nel rispetto delle successive norme codice della strada vigente.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le reti stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, non verranno necessariamente acquisite e potranno avere ogni altro uso pubblico e privato che escluda tanto l'edificazione, anche precaria, quanto ogni altro rapporto con la strada, di cui non si dovrà in alcun modo disturbare la funzione.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali ed i relativi nodi sono così suddivisi:

a) viabilità attrezzata territoriale con funzione regionale.

All'interno del sistema urbano è accessibile solo attraverso i nodi attrezzati indicati nelle tavole di piano; fuori dal sistema urbano è accessibile attraverso eventuali nuovi accessi canalizzati distanti almeno 500 ml. fra loro e dagli accessi previsti dal piano. Gli accessi esistenti che non rispondono a queste condizioni saranno progressivamente chiusi con la realizzazione di soluzioni alternative opportunamente convenzionate tra il Comune e gli interessati. Fuori dal sistema urbano le distanze da osservarsi nella edificazione dalle fasce di rispetto stradale sono indicate nelle planimetrie di piano e non dovranno essere inferiori a quanto previsto dalla legislazione vigente.

b) viabilità attrezzata canalizzata urbana, con funzione strategica per la città. E' accessibile attraverso i nodi



canalizzati o semaforici indicati nelle tavole di piano ed attraverso normali immissioni con obbligo di precedenza e, di massima, di svolta a sinistra. L'adeguamento a questi vincoli sarà curato insieme alla riduzione degli accessi con la realizzazione progressiva di soluzioni alternative attraverso la disciplina comunale del traffico.

- c) viabilità primaria, con funzione di raccordo principale tra la viabilità attrezzata e canalizzata e la viabilità di distribuzione. E' accessibile attraverso normali immissioni, semaforizzate o meno, con obbligo di precedenza. La disciplina comunale del traffico curerà progressivamente lo snellimento della circolazione di tali viabilità attraverso semaforizzazioni, riduzione degli accessi ed eventuali divieti di svolta a sinistra.
- d) viabilità di distribuzione, con funzione capillare nel tessuto urbano ed extraurbano. E' accessibile attraverso normali immissioni.

## 15.2 **Tracciato ferroviario.**

E' destinato alle sedi ferroviarie esistenti o di previsione, ai relativi servizi ed impianti ed ai loro ampliamenti con esclusione degli insediamenti residenziali.





### CAPO III - ZONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA RESIDENZIALE

#### Art. 16 - Zone degli insediamenti storici (A).

La variante in Adeguamento si attua per mezzo di Piani particolareggiati di recupero di iniziativa pubblica di cui all'art. 28 della L. 457/78.

Il piano particolareggiato è vigente e approvato con deliberazione di C.C. n° 55 del 14.03.1990

Per quanto riguarda la prescrizioni urbanistico edilizie rimanda alle norme di attuazione e alla cartografia allegata al citato piano attuativo.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica ed il recupero del patrimonio edilizio esistente

Queste zone comprendono, come indicato nelle tavole di Piano , il centro storico di Olbia ed il vecchio nucleo di San Pantaleo.

#### 16.1 Centro storico di Olbia.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni istituzioni politiche, sindacali, e religiose;



- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) uffici pubblici e privati, ad eccezione di nuove banche;
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali,

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) mq	PARCHEGGI (SP) mq
Alimentare	100	SP=0 mq
misto (alim. +alim.)	250	SP=0 mq
non alimentare	1500	SP=0xSV mq per SV<250 mq; SP= 0,50xSV mq per 250<SV<1500

- h) alberghi e pensioni;
- i) garages di uso pubblico.

In caso di restauro, risanamento, ristrutturazione o ricostruzione sono consentite inoltre, limitatamente alle superfici utili rispettive esistenti alla data di adozione della presente variante, le seguenti destinazioni:

- m) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- n) attrezzature a carattere religioso;
- o) teatri e cinematografi.

In assenza di piani di Recupero o Piani Particolareggiati, sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione, così come specificato nel Regolamento Edilizio.

## 16.2 Vecchio nucleo di San Pantaleo.

Sono consentite le seguenti destinazioni:



- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni istituzioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar;
- f) uffici pubblici e privati;
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali.

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) mq	PARCHEGGI (SP) mq
Alimentare	100	SP=0 mq
misto (alim. +alim.)	250	SP=0 mq
non alimentare	1500	SP=0xSV mq per SV<250 mq; SP= 0,50xSV mq per 250<SV<1500

- h) attrezzature culturali.
- i) alberghi e pensioni;

In assenza di Piano Particolareggiato di Recupero sono consentiti tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione, così come specificato nel Regolamento Edilizio.

### 16.3 Opere ammesse in assenza di Piano Particolareggiato.

In assenza di Piano Particolareggiato, nel centro storico di Olbia e nel vecchio nucleo di San Pantaleo dovranno essere osservate le seguenti disposizioni:

- a) ammessa la demolizione e la ricostruzione, anche con limitata traslazione dei solai;
- b) consentita in generale la possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi di



cucina con ventilazione forzata, impianti tecnologici, anche se comportano un aumento della superficie utile;

c) è fatto obbligo per tutte le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici e più diffusi nella tradizione costruttiva locale e in particolare:

- obbligo dell'uso dei coppi di tipo e colori tradizionali;
- obbligo dell'uso e del mantenimento dei materiali originari per tutte le facciate esterne ed interne; esplicitamente vietato l'uso di rivestimenti di tipo moderno, quali piastrelle, marmi, intonaci plastici;
- obbligo di pavimentazione di scale esterne, balconi, logge, porticati e cortili con materiali della tradizione costruttiva locale;
- obbligo tassativo dell'uso di infissi e serramenti esterni in legno o alluminio colorato, con esclusione di alluminio naturale o anodizzato, compresi i portali e i portoncini; è in ogni caso esplicitamente vietato per qualsiasi apertura l'uso di tapparelle o saracinesche.



### Art. 17 - Zone residenziali da ristrutturare (B1).

Sono quelle zone che, presentando valori storico - ambientali da salvaguardare presentano però l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica e di un generale recupero del patrimonio edilizio esistente, da ottenere sia attraverso una opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la ristrutturazione qualora tecnicamente ammissibile, sia attraverso il risanamento statico.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni o istituzioni politiche, sindacali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) uffici pubblici e privati;
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Alimentare	100	SP=0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerc.	2500	ALIMENTARI SP>=1xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,8xSV -450mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;



		NON ALIMENTARI SP=0 per SV<=250 mq; SP>=0,75xSV mq per 250<SV<2500 mq
--	--	---

h) alberghi e pensioni;

In caso di trasformazione o ricostruzione è consentita inoltre, limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione della presente variante, la seguente destinazione:

i) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

17.1. La Variante in Adeguamento si attua per mezzo di Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/42 e di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui agli art. 28 e 30 della L. 457/78 e dell'art. 34 della L. R. 23/85, estesi almeno ai singoli isolati o, comunque, a comparti omogenei di superficie non inferiore a mq 3000. Essi dovranno osservare i seguenti indici e parametri che complessivamente potranno consentire una nuova edificazione pari a 1/3 di quella esistente.

- a) indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 3$  mc/mq, con Piano di Recupero
- b) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 4,5$  mc/mq, con Piano Particolareggiato, con recupero degli standards urbanistici in funzione della maggiore capacità insediativa rispetto al precedente punto a);
- c) altezza massima  $H = 20$  ml ;
- d) parcheggi e autorimesse



- per la residenza 1 mq / 10 mc
- per le attività commerciali e direzionali 2 mq/3 mq Su oltre quelli previsti dalla tabella precedente.

17.2 In assenza dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero sono ammessi.

- tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento del volume e della superficie utile esistente al momento della adozione della Variante in Adeguamento.

17.3 Per la zona B1 di Berchiddeddu ogni intervento è assoggettato alle disposizioni contenute nel Piano di Recupero della zona B1 di Berchiddeddu approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 67 del 03/08/95.

Per quanto riguarda la prescrizioni urbanistico edilizie rimanda alle norme di attuazione e alla cartografia allegata al citato piano attuativo.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



**Art.18 - Zone residenziali esistenti e di completamento.**

**(B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, BR)**

Sono. le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico - ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico - igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- d) uffici pubblici e privati;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Alimentare	100	SP=0
Alimentare e non alimentare singoli o in centri commerc.	2500	ALIMENTARI SP>=1xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,8xSV -450mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP=0 per SV<=250 mq; SP>=0,75xSV mq per 250<SV<2500 mq





h) alberghi e pensioni.

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto, salvo le successive specificazioni. Sono suddivise in:

- zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2);
- Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3);
- Zone residenziali esistenti e di completamento delle frazioni;
- Zone residenziali di completamento programmato (B5);
- Zone residenziali esistenti e di completamento di Porto Rotondo (B\_);
- Zone residenziali di completamento di S. Pantaleo;
- Zone compromesse in località Pittulongu (B8).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

**18.1 Zone residenziali esistenti e di completamento dense (B2).**

- a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,00$  mq/mq
- b) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 3$  mc/mq.
- c) altezza massima  $H = 20,00$  ml
- d) parcheggi e autorimesse:
  - per la residenza 1 mq / 10 mc
  - per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

**18.2 Zone residenziali esistenti e di completamento rade (B3).**

- a) indice di Utilizzazione fondiaria  $u_f = 0,7$  mq/mq
- b) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 2,1$  mc/mq



c) altezza massima H 18,00 ml

d) parcheggi e autorimesse:

- per la residenza 1 mq / 3 mq Su
- per le attività commerciali e direzionali 2 mq / 3 mq Su oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

**18.3 Zone residenziali esistenti e di completamento delle frazioni (B4).**

**18.3.1 Zona B4 MULTA MARIA.**

Il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa privata secondo i seguenti indici e parametri:

a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,40$  mq/mq

b) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,20$  mc/mq,

c) altezza massima H = 7,5 ml

d) parcheggi e autorimesse:

- per la residenza 1 mq / 10 mc
- per attività commerciali e direzionali 40% della superficie lorda di pavimento oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

**18.3.2 Zona B4 di BERCHIDEDDU.**

Si attua per mezzo di Piano di recupero approvato con decreto regionale n° 1342/ U del25/10/89

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Recupero.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**18.4 Zone residenziali di completamento programmato (B5).**



Ogni intervento subordinato a preventivo strumento attuativo e in particolare a Piano di Risanamento urbanistico di cui alla L.r. 23/85

a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,4$  mq/mq

b) indice di Fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,2$  mc/mq

c) altezza massima  $H = 7,50$  ml

d) parcheggi ed autorimesse:

- per la residenza 1 mq /10 mc

- per le attività commerciali e direzionali 2 mq / 3 mq SU oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

e) standards urbanistici nella misura di 18 mq / ab.

#### 18.4.1 **Zona B5.1 SA MINDA NOA.**

Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato in data 10/01/1997 rep. N° 158535 - Racc. n° 21572 ( rogito Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia)

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Particolareggiato.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

#### 18.4.2 **Zona B5.2 Località S. ANTONIO.**

Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato in data 10/01/1997 rep. N° 158535 - Racc. n° 21572 rogito Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia)

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Particolareggiato.



Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**18.4.3 Zona B5.3 Località S. ANTONIO.**

Si attua per mezzo di Piano particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con atto Convenzione del 9.05.97 rep. 3999.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di Particolareggiato

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**18.5 Zone residenziali esistenti e di completamento di PORTO ROTONDO (B6).**

Comprendono l'agglomerato urbano definito nella tavola 10.00a.

Sono consentiti interventi di restauro, risanamento igienico e funzionale, ristrutturazione edilizia, nonché qualsiasi intervento soggetto ad autorizzazione. Ogni ulteriore intervento volumetrico è subordinato a Piano Particolareggiato convenzionato atto repertorio n° 1106/88 del 29 agosto 1988.

Dati urbanistici di riferimento per il dimensionamento del piano particolareggiato convenzione rep. N° 1106/88 in data 29/08/1988:

- a) indice di Fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,25 \text{ mc/mq}$
- b) parcheggi e autorimesse secondo quanto disposto dall'art. 8 delle presenti norme



- c) standards urbanistici nella misura di 18 mq/100 mc edificabili.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**18.6 Zone residenziali di completamento di S. PANTALEO (B7).**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano Particolareggiato delle zone B di San Pantaleo , approvato con Decreto Regionale n° 1340/U del 25/10/1989 , pubblicato sul BURAS N° 44 del 20.11.1989.

- a) indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,4$  mq/mq  
b) indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,2$  mc/mq  
c) altezza massima  $H = 3,50$  ml  
d) parcheggi e autorimesse
- per la residenza 1 mq/10 mc
  - per le attività commerciali e direzionali 2 mq / 3 mq di Su oltre quella prevista dalla tabella riportata all'art. 20.2.

- e) standards urbanistici nella misura di 18 mq/ab.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**18.7 Zona BR - SA MINDA NOA.**

E' la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.00 interessata da edifici concessionati nell'ambito della Legge 47/85 e della Legge 724/94. In questa zona sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come disciplinati nel regolamento edilizio



18.8 **Zone BR.1 soggette a Piano di riqualificazione urbana San Simplicio – Fausto Noce. - Comparto SAN SIMPLICIO.**

E' la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.01 interessata da piano di riqualificazione urbana e relativa variante al PDF approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 del 19.06.2003 e con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n° 755 del 02.12.2003.

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione facente parte del piano di riqualificazione urbana approvato.

Dati tecnici del piano di riqualificazione contenuti nella convenzione (vedi anche tavola di pdf n° 5.01):

- superficie destinata alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mq 4.400
- volume destinato alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mc 19.800 (indice fondiario max. 4,50 mc/mq)
- superficie destinata alla edificazione di edifici pubblici (scuola materna): mq 1.600
- volume destinato alla edificazione di edifici pubblici realizzati a totale carico dei privati (scuola materna): mc 2.400 superficie coperta 800 mq)
- altezza massima degli edifici 15 metri
- superficie di cessione alla amministrazione destinata a verde attrezzato, parcheggi e viabilità realizzati a carico del privato: 1.365 mq di cui (865 mq verde e parcheggi, 500 mq viabilità)



- ulteriore cessione gratuita alla amministrazione comunale di aree esterne alla perimetrazione della zona in oggetto e destinate a standard di piano per mq 2.193 (dati catastali: foglio 30 mapp. 4258, 4259, 4053)

**18.9 Zone BR.1 soggette a Piano di riqualificazione urbana S. Semplicio – Fausto Noce. - Comparto FAUSTO NOCE.**

E' la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.01 interessata da piano di riqualificazione urbana e relativa variante al PDF approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 del 19.06.2003 e con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n° 755 del 02.12.2003.

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione facente parte del piano di riqualificazione urbana approvato.

Dati tecnici del piano di riqualificazione contenuti nella convenzione (vedi anche tavola di pdf n° 5.01):

- superficie destinata alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mq 5.000
- volume destinato alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mc 15.000 (indice fondiario max. 4,50 mc/mq)
- superficie destinata a standard di cessione gratuita alla amministrazione comunale 16.074 mq
- costruzione e cessione gratuita alla Amministrazione della viabilità indicata nelle tavole di piano citate, per una superficie complessiva di mq 3.139



18.10 **Zone BR.2 soggette a Piano di riqualificazione urbana Loc. GALBANI.**

E' la zona B residenziale di completamento, individuata nella tavola n° 5.01 interessata da proposta di piano di riqualificazione urbana

In questa zona qualunque intervento è subordinato alla stipula della convenzione facente parte del piano di riqualificazione urbana .

Dati tecnici del piano di riqualificazione :

- superficie destinata alla edificazione di edifici privati a destinazione residenziale, direzionale o commerciale: mq 12.181,40
- superficie destinata a standard di cessione gratuita alla amministrazione: 1012 mq
- costruzione e cessione gratuita alla Amministrazione della viabilità indicata nelle tavole di piano citate, per una superficie complessiva di mq 1170.





### Art. 19 - Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (C1).

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento indicate nelle tavole 5.00 5.01, 5.02 in scala 1:4.000. e tavole 5.00a, 5.00b, 5.01, 5.01b, e 5.02a in scala 1:2.000.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- d) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI SP $\geq$ 1,25xSV mq per SV $\leq$ 250 mq; SP $\geq$ 2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP $\geq$ 2,50xSV per SV>1500 mq;
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV $\leq$ del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	NON ALIMENTARI SP $\geq$ 1xSV mq per ogni mq di SV
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	

- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;



- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici pubblici e privati;
- i) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

La Variante in Adeguamento si attua per intervento urbanistico preventivo, secondo le unità minime di intervento indicate nelle tavole di Piano.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$
- b) indice di Fabbricabilità territoriale  $I_t = 12.000 \text{ mc/ha}$
- c) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 7,00 \text{ mc/mq}$
- d) altezza massima  $H = 25,00 \text{ ml}$
- e) parcheggi e auto-rimesse come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella di cui all'art. 21.1.
- f) standards urbanistici pari a  $25 \text{ mq/ab}$ ,

Nell'ambito degli strumenti attuativi possono essere ricomprese le fasce di rispetto stradale e ferroviario e può essere ad esse esteso l'indice di fabbricabilità territoriale nell'ipotesi di una loro cessione gratuita al Comune, in aggiunta agli standards urbanistici di cui al precedente punto f).

Per quanto non specificato valgono le norme contenute nella legislazione vigente.



In ogni nuova lottizzazione convenzionata il 10% della volumetria edificabile e della corrispondente superficie territoriale deve essere destinato ad edilizia convenzionata secondo i parametri di legge regionale che stabiliscono i massimali prezzi di cessione degli alloggi.;

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F..

In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un Piano di Coordinamento esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali. Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del sub-comparto di intervento.

La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.

**19.1 Zona C1.1 – località PREDA NIEDDA.**

Si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Tredil srl in data 28.10.94 - Rep. N° 146538 - Racc. n° 18721 (c/o Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia) Reg. a Tempio Pausania in data 16.11.94 al n° 2417



Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.2 Zona C1.2 – Via Copenaghen. Via ALDO MORO.**

Si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta DARENA srl in data 25.10.2001 atto Giuliani in Olbia Rep.180830 registrato a Olbia in data 06/11/2001 al n° 77/1.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.3 Zona C1.3 – località RUINADAS.**

Si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta eredi Degortes in data 16.11.83, repertorio n° 983, atto segretario comunale registrato a Tempio al n° 3709 vol. 203 mod.1

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.4 Zona C1.4 – Via VERONESE.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta eredi Azzena in data 06/08/84 atto notaio Giuliani re. 38776 .



Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.5 Zona C1.5 – località TANNAULE**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Lupacciolu Pietro in data 24.01.86 - Rep. N° 65572 - Racc. n° 8666 (c/o Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia )

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.6 Zona C1.6 – località COLCÒ.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Immobiliare Solaria srl in data 16.06.1997 Rep. N° 160709 .

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.7 Zona C1.7 – località SA MARINEDDA.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta IMMOBILIAREUROPEA in data 23.09.1996, atto a rogito notaio Gianfranco GIULIANI di Olbia rep. 157221 .



Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.8 Zona C1.8 – Località MARIA ROCCA.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Giua GianBattista in data 25/01/83 repertorio n° 935.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**19.9 Zona C1.9 – Via NENNI.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con atto d'obbligo del 06/11/2000 rep. 36918 con la ditta Chessa Antonio

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



**Art. 20 - Zone residenziali di espansione esterne ad Olbia centro (C2).**

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento localizzate all'esterno dell'abitato di Olbia.  
Tavole n° 6.00, 7.00, 8.00

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- d) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
	Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	

- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;



- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici privati;
- i) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

La variante in adeguamento si attua per intervento preventivo, secondo le unità minime di intervento indicate nelle tavole di piano,

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 2.500 \text{ mq/ha}$
- b) indice di fabbricabilità territoriale :  $I_t = 7.500/\text{ha}$
- c) indice di Fabbricabilità - fondiaria  $I_f = 2,1 \text{ mc/mq}$
- d) altezza massima  $h = 12,00 \text{ ml}$
- e) per S. Pantaleo  $h = 3,5 \text{ ml}$
- f) per Murta Maria  $h = 8.5 \text{ ml}$
- g) parcheggi e autorimesse: come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella all'art. 22.1.
- h) standard urbanistici pari a  $25 \text{ mq/ab.}$

Nell'ambito degli strumenti attuativi possono essere ricomprese le fasce di rispetto stradale e ferroviario e può essere ad esse esteso l'indice di fabbricabilità territoriale nell'ipotesi di una loro cessione gratuita al Comune, in aggiunta agli standards urbanistici di cui al precedente punto h).

Per quanto non specificato valgono le norme contenute legislazione vigente.

In ogni nuova lottizzazione convenzionata il 10% della volumetria edificabile e della corrispondente superficie territoriale deve essere destinato ad edilizia





convenzionata secondo i parametri di legge regionale che stabiliscono i massimali dei prezzi di cessione degli alloggi.

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F..

In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un *Piano di Coordinamento* esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali. Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del sub-comparto di intervento.

La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.

20.1 **Zona C2.1 - località Murta Maria - lottizzazione QUAGLIONI e più.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta QUAGLIONI e più convenzione stipulata in data 10/08/2000 repertorio n° 1847.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.



Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**20.2 Zona C2.2 - località Murta Maria - lottizzazione QUIDACCIOLU.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta QUIDACCIOLU. Convenzione stipulata con atto segretario comunale repertorio n° 1802 del 29/02/2000 - registrato a Tempo il 15.03.2000 n° 692 .

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**20.3 Zona C2.3 - località Murta Maria - Lottizzazione GIADA.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta GIADA Srl. Convenzione notaio Giuliani n° 192.359 del 30.01.2004.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**20.4 Zona C2.4 - località Murta Maria - lottizzazione MARRONE.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Filippo MARRONE. Convenzione notaio Giuliani del 10.10.1997 repertorio n° 6656/2517 (VARIANTE APPROVATA DEFINITIVAMENTE CON DELIBERAZIONE N° 27 DEL 31.03.2004 Conca verde srl)



Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



## Art. 21 - Zone residenziali di espansione speciali.

Sono zone di espansione introdotte dal Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 1150/U del 17.07.1987.

La Variante in adeguamento si attua per intervento urbanistico preventivo, estesa al comparto così come individuato nelle tavole di piano.

### 21.1 Zone residenziali di espansione speciali in Olbia centro (CS).

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- j) residenza;
- k) servizi sociali;
- l) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- m) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV



Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	
---	-------	--

- n) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- o) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- p) teatri e cinematografi;
- q) uffici pubblici e privati;
- r) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$
- b) indice di Fabbricabilità territoriale  $I_t = 12.000 \text{ mc/ha}$
- c) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 7,00 \text{ mc/mq}$   
(altezza massima  $H = 25,00 \text{ m}$ )
- d) parcheggi e auto-rimesse come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella di cui all'art. 23.3.
- e) standards urbanistici pari a  $25 \text{ mq/ab}$ ,

E' inoltre da prevedersi l'ulteriore cessione gratuita di un area da destinare a servizi pubblici di quartiere quale standard aggiuntivo. La estensione di detta superficie è indicata nelle tavole di piano e nelle tabelle di dimensionamento generale del piano, l'ubicazione è invece puramente indicativa e può variare, all'interno dello stesso comparto di zona omogenea in fase di piano preventivo.

I volumi corrispondenti alle aree comprese nella zona desinata a servizi pubblici, determinati sulla base dell'indice di edificabilità territoriale suindicato, devono essere recuperati nella parte restante del comparto .



## 21.2 Zone residenziali di espansione speciali frazioni (CSp).

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- j) residenza;
- k) servizi sociali;
- l) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- m) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenti aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
	Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500
		NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV

- n) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- o) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- p) teatri e cinematografi;
- q) uffici privati;



- r) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- i) indice di Utilizzazione territoriale  $U_t = 2.500 \text{ mq/ha}$
- j) indice di fabbricabilità territoriale :  $I_t = 7.500/\text{ha}$
- k) indice di Fabbricabilità - fondiaria  $I_f = 2,1 \text{ mc/mq}$
- l) altezza massima  $h = 12,00 \text{ ml}$
- m) per S. Pantaleo  $h = 3,5 \text{ ml}$
- n) per Murta Maria  $h = 8.5 \text{ ml}$
- o) parcheggi e autorimesse: come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella all'art. 23.4.
- p) standard urbanistici pari a  $25 \text{ mq/ab.}$

E' inoltre da prevedersi l'ulteriore cessione gratuita di un area da destinare a servizi pubblici di quartiere quale standard aggiuntivo. La estensione di detta superficie è indicata nelle tavole di piano e nelle tabelle di dimensionamento generale del piano, l'ubicazione è invece puramente indicativa e può variare, all'interno dello stesso comparto di zona omogenea in fase di piano preventivo.

I volumi corrispondenti alle aree comprese nella zona desinata a servizi pubblici, determinati sulla base dell'indice di edificabilità territoriale suindicato, devono essere recuperati nella parte restante del comparto .

Nell'ambito degli strumenti attuativi possono essere ricomprese le fasce di rispetto stradale e ferroviario e può essere ad esse esteso l'indice di fabbricabilità territoriale nell'ipotesi di una loro cessione gratuita al



Comune, in aggiunta agli standards urbanistici sopra indicati

Per quanto non specificato valgono le norme contenute nella legislazione vigente.

In ogni nuova lottizzazione convenzionata il 10% della volumetria edificabile e della corrispondente superficie territoriale deve essere destinato ad edilizia convenzionata secondo i parametri di legge regionale che stabiliscono i massimali prezzi di cessione degli alloggi.;

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F..

In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un Piano di Coordinamento esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali.

Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del sub-comparto di intervento.

La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.





- 21.3 **Zona CS.1 – Via VERONESE - LE TERRAZZE.**  
si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la Società Cogema, convenzione Repertorio 145.979 del 26/09/94 atto notaio Giuliani in Olbia.  
Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di Recupero.  
Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.
- 21.4 **Zona CS.2 – Località TANNAULE – ditta C.R.O.C. e più.**  
Si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta CROC srl e sig. Alessandro Lupacciolu convenzione stipulato in data 09/09/96 - Rep. N° 157072 - Racc. n° 21162 (c/o Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia).  
Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.  
Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.
- 21.5 **Zona CS.3 – Località PASANA – ditta SINTESI.**  
si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Sintesi srl in data 28/02/1994 rep. 2847 reg. a Tempio il 10.03.1994 n° 673.  
Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.  
Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



21.6 **Zona CS.3 – Località PASANA – ditta GALFIN.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Galfin srl in data 22/10/93 Rep. 140.110.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

21.7 **Zona CS.5 – Località GREGORIO – ditta C.S.C.**

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Soc. CSC srl in data 15.12.93 - Rep. N° 1634 - Racc. n° 254 Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Olbia).

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo piano di lottizzazione .

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



**Art. 22 - Zone residenziali di espansione per l'edilizia economica e popolare (C3).**

Sono le zone a prevalenza residenziale per l'edilizia economica e popolare, già comprese nei PEEP di cui alla L. 167/62 già muniti di Nulla Osta Regionale.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	

Si applicano gli indici e i parametri e le procedure indicate nei PEEP di cui alla Legge 167/62 di cui alla deliberazione di C.C. n° 29/95 e n° 77 del 05/07/2002.



**Art. 23 - Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (C4).**

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento indicate nelle tavole 5.00 5.01, 5.02 in scala 1:4.000

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni, secondo i parametri dell'articolo 4 del D. A 2266/U del 20/12/1983 :

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinentziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
	2.500	NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV
Centri commerc. Esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	

- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;



- f) teatri e cinematografi;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) attrezzature alberghiere ed attività ad esse assimilabili;
- i) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

La variante in adeguamento si attua per intervento urbanistico preventivo, secondo le unità minime di intervento indicate nelle tavole di Piano.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  
 $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$
- b) indice di Fabbricabilità territoriale  
 $I_t = 12.000 \text{ mc/ha}$
- c) indice di Fabbricabilità fondiaria  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$
- d) altezza massima  $H. = 18,00 \text{ ml}$
- e) parcheggi e autorimesse: come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli previsti dalla tabella di cui all'art. 25.1.
- f) standards urbanistici pari a  $24 \text{ mq/ab}$ ;

Nell'ambito degli strumenti attuativi possono essere ricomprese le fasce di rispetto stradale e ferroviario e può essere ad esso esteso l'indice di fabbricabilità territoriale nell'ipotesi di una loro cessione gratuita al Comune, in aggiunta agli standards urbanistici di cui al precedente punto f).

Per quanto non specificato valgono le norme contenute nella legislazione vigente.

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F..



In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un Piano di Coordinamento esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali.

Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del sub-comparto di intervento.

La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.



**Art. 24 - Zona residenziale di espansione di Olbia Centro (C5).**

Zone le zone assoggettate a piano di riqualificazione urbana.

**24.1 Zona residenziale di espansione di Olbia Centro (C5.1)  
loc.Via ALDO MORO.**

Il comparto in oggetto, avente estensione superficiale pari a mq 4693, in viale Aldo MORO, è individuato nella tavola n° 5.01.

Si attua per mezzo di piano di riqualificazione urbana adottato con deliberazione di CC. n° 86 del 19/06/2003

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni, secondo i parametri dell'articolo 4 del D. A. 2266/U del 20/12/1983 :

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di Utilizzazione territoriale  
Ut = 4.000 mq/ha
- b) superficie territoriale 4.693 mq
- c) volume edificabile 3.820 mc
- d) volume edificabile privato 3.337 mc
- e) volume edificabile pubblico 483 mc, superficie utile edifici pubblici 121 mq
- f) indice di Fabbricabilità fondiaria If = 3,00 mc/mq
- g) altezza massima H. = 18,00 ml



h) parcheggi e autorimesse: come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme.

i) standards urbanistici di cessione gratuita 1.015 mq

La attuazione dell'intervento è inoltre subordinata alla stipula della convenzione approvata con la deliberazione consiliare summenzionata.

**24.2 Zona residenziale di espansione di Olbia Centro (C5.2).  
Via TRE VENEZIE.**

Il comparto in oggetto, avente estensione superficiale pari a mq 12026, in via Tre Venezie, è individuato nella tavola n° 5.01.

Si attua per mezzo di piano di riqualificazione urbana adottato con deliberazione di CC. n° 116 del 31.07.2003.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni, secondo i parametri dell'articolo 4 del D. A. 2266/U del 20/12/1983 :

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi





SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV
Centri commerc. Esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	

- j) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- j) indice di Utilizzazione territoriale  
Ut = 4.000 mq/ha
- k) superficie territoriale 11.702 mq
- l) volume edificabile 14.180 mc
- m) volume edificabile privato 14.040 mc
- n) volume edificabile pubblico 140 mc
- o) indice di Fabbricabilità fondiaria If = 3,00 mc/mq
- p) altezza massima H. = 15,00 ml
- q) parcheggi e autorimesse: come stabilito dall'art. 8 delle presenti norme oltre quelli indicati nella tabella di cui al punto 26.2.1.
- r) standards urbanistici di cessione gratuita 3.514 mq



La attuazione dell'intervento è inoltre subordinata alla stipula della convenzione approvata con la deliberazione consiliare summenzionata.

**Art. 25 - Zone a VERDE PRIVATO.**

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde dei giardini e dei parchi privati. Se accorpate con relativa convenzione ad aree limitrofe edificabili, consentono, in queste ultime, un incremento della superficie utile pari al 10% di quella ammessa dalle relative norme. Con la convenzione dovranno essere assicurate modalità di fruizione pubblica del verde privato (oneri, modalità di accesso, giorni di chiusura, ecc.).

E' fatto obbligo di mantenere tutte le alberature d'alto fusto esistenti.

Gli eventuali edifici compresi in tali zone potranno subire interventi di ristrutturazione edilizia oltre che tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione.

In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per intervento edilizio diretto.



## CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

### **Art. 26 - Zone produttive del nucleo di industrializzazione (D1)**

Sono le zone comprese nel Piano Territoriale di Coordinamento del nucleo di industrializzazione di Olbia.

In queste zone valgono le norme e le disposizioni di detto Piano Territoriale di Coordinamento.

**Art. 27 - Zone terziarie e commerciali (D2).**

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) uffici pubblici e privati;
- b) esercizi commerciali singoli prevalentemente alimentari con superficie di vendita SV compresa tra 2500 e 7000 mq.
- c) Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari con superficie di vendita SV compresa tra 5000 e 10000 mq con la prescrizione vincolante che nel centro commerciale sia compreso un supermercato o un ipermercato con superficie di vendita SV maggiore del 70% della superficie di vendita totale del centro commerciale.
- d) Esercizi singoli o centri commerciali a carattere prevalentemente o esclusivamente non alimentare
- e) depositi e magazzini;
- f) sale da esposizione;
- g) ristoranti, bar, locali da divertimento;
- h) artigianato, ad esclusione delle lavorazioni nocive ed inquinanti;
- i) alberghi e residence.
- j) Strutture per attività sportive e relativi servizi (Palestre, piscine e campi da tennis e similari).
- k) Centri ricreativi culturali e di informazione turistica.

Sono inoltre consentiti, nelle more della predisposizione del Piano Comunale per il Risanamento Acustico, ai sensi della Legge 477 del 26/10/1995, le Strutture Sanitarie Pubbliche e Private che potranno essere ammesse nelle zone "D3" esclusivamente previa presentazione di studio



per la limitazione e l'abbattimento dell'inquinamento acustico .

In questa zona il piano si attua per intervento preventivo di iniziativa privata o pubblica (lottizzazione) esteso alla zona omogenea così come individuata nelle tavole di Piano.

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F..

In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un Piano di Coordinamento, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, nel caso di iniziativa privata, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali. Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del sub-comparto di intervento.

La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.

Il Piano di coordinamento, esteso a ciascun ambito individuato dal Pdf come zona D, dovrà in particolare definire i seguenti elementi:

a) gli ambiti di intervento di ciascuna lottizzazione;



- b) la viabilità generale;
- c) l'ubicazione degli standards;
- d) le destinazioni e le attività ammesse per ciascuna lottizzazione;
- e) la normativa per l'attuazione delle lottizzazioni;
- f) lo schema di convenzione;

La normativa per l'attuazione delle lottizzazioni di cui al punto e) dell'articolo precedente, dovrà in ogni caso rispettare i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale UT 10.000 mq/ha;
- b) altezza massima H = 15 ml.

A 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggi.

Per le attività commerciali, in aggiunta alle aree da destinare a parcheggio di cui al comma precedente, è da prevedersi, in funzione del settore merceologico ed indipendentemente dalla tipologia delle struttura di vendita, una ulteriore dotazione di parcheggi, pertinenziali per la clientela, pari a:

SETTORE MERCEOLOGICO	SUPERFICIE PARCHEGGI
Alimentare	3 mq di parcheggio per mq di superficie di vendita
non alimentare	1 mq di parcheggio per mq di superficie di vendita

La variante in queste zone si attua con intervento diretto, senza la necessità di intervento preventivo, nel caso di



costruzione di impianti per la distribuzione di carburanti, conformi al piano di razionalizzazione della della rete distributiva di carburanti per autotrazione, nautica e gpl approvato con deliberazione di C.C. n° 43 del 11/05/2000.

**27.1 Zona D2.1 - Località MALTANA.**

Il comparto in oggetto in località Maltana, individuata nella tavola n° 5.01, si attua per intervento preventivo (piano di lottizzazione) esteso all'intera zona omogenea D3.1 così come individuato nella tavola precedentemente indicata. Fermo restando quanto indicato agli artt. 30.1, 30.3, 30.4, e 30.5, il piano di lottizzazione dovrà prevedere, inoltre:

- a) una fascia di ubicazione delle aree pubbliche e di uso pubblico a ridosso della zona residenziale di risanamento Pasana ;
- b) una funzionale sistemazione degli accessi dalla SS 127;
- c) un planivolumetrico che dovrà recepire le eventuali indicazioni del CINES.

**27.2 Zona D2.2 - Comparto D - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo del piano di lottizzazione convenzionato con la ditta SEA SMERALDA convenzione stipulata in data 10.03.85 - Rep. N° 56501 Racc. n° 7890 (c/o Dott. Gianfranco Giuliani Notaio in Olbia).

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.3 Zona D2.3 - Comparto D - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta





AEROBOX srl – INE srl - CAREDIL srl, convenzione stipulata in data 23.01.92 Rep. N° 55984 (c/o Dott. D'Alessandro Notaio in Olbia).

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.4 Zona D2.4 - Comparto F - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Meridiana SPA convenzione stipulata in data 04.07.2003 Rep. N 189.857 (c/o Dott. Giuliani Notaio in Olbia)

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.5 Zona D2.5 - Comparto L - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Micheletti srl convenzione stipulata in data 01.08.1997 Rep. N 18568 (c/o Dott. Giuliani Notaio in Olbia)

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.



**27.6 Zona D2.6 - Comparto D - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Emmetiquattro srl convenzione stipulata in data 22/12/98 Rep. N 166120 (c/o Dott. Giuliani Notaio in Olbia).

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.7 Zona D2.7 - Comparto A e C - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Magliona e Navarra e più convenzione stipulata in data 29.08.1991 Rep. N 51377 (c/o Dott. Castelli Notaio in Olbia)

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.8 Zona D2.8 - Comparto E - Loc. Aeroporto Costa Smeralda.**

Il comparto in oggetto in località Aeroporto Costa Smeralda, individuato nella tavola n° 5.02, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta SOC. MA.GI.RA. e più convenzione stipulata in data 10.07.91 Rep. N 118498 (c/o Dott. Giuliani Notaio in Olbia)



Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.9 Zona D2.9 Località BASA.**

Il comparto in oggetto in località BASA, individuato nella tavola n° 5.00, si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta Soc. Commercial Basa srl e soc. Agricola srl e più convenzione stipulata in data 13.05.2002 Rep. N 1951 atto Segretario Comunale.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione. Valgono comunque anche detto comparto, ancorché convenzionato, le prescrizioni generali di cui agli artt. 30.1 e 30.5.

**27.10 Zona D2.10 viale ALDO MORO.**

Il comparto in oggetto, avente estensione superficiale pari a mq 14.012, in viale Aldo MORO, è individuato nella tavola n° 5.01. Si attua per mezzo di piano di riqualificazione urbana approvato definitivamente con deliberazione di CC. n° 6 del 14.01.2004.

In detto comparto, fermo restando quanto prescritto agli artt. 30.1, 30.3, 30.4 e 30.5; sono previste esclusivamente le seguenti destinazioni:

- commerciale,
- alberghiera (albergo 5 stelle lusso come da proposta di riqualificazione presentata dal privato proponente);
- attività sportive (palestra),
- locali per cinema e teatro.



Compatibilmente con le suindicate destinazioni il volume massimo edificabile, oltre quello esistente, risulta pari a mc 25.980.

La attuazione dell'intervento è inoltre subordinata alla stipula della convenzione approvata con la deliberazione consiliare summenzionata.

Eventuali varianti ai piani di lottizzazione già convenzionati citati agli articoli precedenti, essere predisposte nel rispetto di quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



## CAPO V - ZONE AGRICOLE

### ART. 28 - Zone Agricole (E).

Sono le zone destinate all'attività agricola e zootecnica. In generale la funzione produttiva di tale zona deve essere accompagnata dalla salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico, dal rispetto della flora e della fauna tipiche della zona e dell'equilibrio dell'idrogeologico.

Le zone agricole si suddividono in zone agricole irrigue (Ei) e zone agricole asciutte (Ea). Tale distinzione non è fattibile geograficamente per la possibilità di passaggio di qualsiasi territorio da asciutto a irriguo e viceversa, pertanto ha solo valore temporaneo e funzionale. Nelle zone agricole la Variante in Adeguamento si attua con intervento diretto. La concessione edilizia per le residenze, vani appoggio e per i locali aziendali è gratuita esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale.

Ai fini edificatori per le zone agricole la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ettari uno (ha=1) salvo che per le seguenti destinazioni:

- per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici per i quali la superficie minima è ha 0,50:

Ai fini edificatori sono ammessi in zona agricola, oltre alle residenze come di seguito normato, solamente fabbricati annessi a lavori di miglioramento fondiario (fabbricati aziendali) quali locali aziendali, silos, rimessa macchine, fienili, ricoveri del bestiame, magazzini per mezzi tecnici di produzione, per il settore orto-florofrutticolo, locali per il



condizionamento, la conservazione e la cernita dei prodotti per il settore cerealicolo, impianti di essiccazione e di conservazione di prodotti nonché quelli connessi con l'attività agrituristica e per i punti di ristoro.

In funzione del tipo di coltura, arborea, cerealicola, orticola, viticola, zootecnica, apistica ecc., vengono definite le seguenti superfici lorde massime dei fabbricati connessi alle attività aziendali:

- settore viticolo, frutticolo, arboricolo, apistico:  
Per aziende con estensione sino a ha 5,00 locale di superficie lorda massima 80 mq.  
Per aziende con estensione oltre 5,00 ha e fino a 20,00 ha locale di superficie lorda massima 150 mq.  
Per aziende con estensione oltre 20,00 ha locale in funzione delle necessità dell'azienda.
- settore orticolo in pieno campo:  
locale sino a 40 mq di superficie lorda per superfici sino ad 1,00 ha, con un aumento direttamente proporzionale alle dimensioni predette per superfici superiori ad 1,00 ha.
- settore serricolo:  
locale sino a 60 mq di superficie lorda per serre di superficie sino a 2000 mq con aumento direttamente proporzionale alle dimensioni predette per superfici superiori;

Tutti i locali, che debbono essere realizzati separati e non collegati alle eventuali residenze, dovranno avere tipologia caratteristica dei fabbricati legati alla attività agricola, forma geometrica semplice, possibilmente rettangolare con tetto a doppia falda. In ogni caso dovranno essere dotati di servizio igienico.



Per quanto non riportato al presente articolo si fa riferimento alle "Direttive regionali sulle modalità di accesso e fruizione delle incentivazioni contributive e creditizie previste per i miglioramenti fondiari" dell'Assessorato regionale all'Agricoltura della Sardegna, pubblicato nel supplemento ordinario n° 4 al BURAS n° 25 del 10/06/1987.

Per le residenze la superficie minima di intervento è sempre stabilita in ettari uno.

Le residenze in zona agricola sono ammesse esclusivamente se è prevista la presenza continua sul posto del conduttore del fondo e della sua famiglia. Qualora non sia rispettata la precedente condizione è consentita esclusivamente la realizzazione di un locale appoggio di superficie massima di 80 mq completo di servizio igienico ed eventuale disimpegno.

Le residenze ed i locali appoggio in zona agricola sono ammessi solo se al servizio di una azienda agricola esistente (nel caso di imprenditori agricoli a titolo principale) o se facenti parte di un progetto di miglioramento fondiario.

La costruzione di edifici destinati alla residenza è inoltre possibile esclusivamente quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

- se il richiedente non è imprenditore agricolo a titolo principale: quando la produzione lorda aziendale vendibile e l'ordinamento produttivo così come determinati nella relazione agronomica allegata al progetto di miglioramento fondiario, richiedono la permanenza continua sul fondo del conduttore e della sua famiglia.



- se il richiedente è imprenditore agricolo a titolo principale è sufficiente la dimostrazione che la produzione lorda aziendale vendibile e l'ordinamento produttivo, così come determinati nella relazione agronomica allegata alla richiesta di concessione edilizia relativa alla residenza, richiedono la permanenza continua sul fondo del conduttore e della sua famiglia

Sia per le zone irrigue che per le zone asciutte, nella determinazione delle esigenze edificatorie aziendali, sarà osservata la parametratura dell'Assessorato Regionale per l'Agricoltura competente, al fine di consentire la normale fruizione dei finanziamenti previsti dalle vigenti leggi in materia di miglioramenti fondiari, sempre nel rispetto dei limiti edificatori previsti dal presente articolo. Per la determinazione delle Unità Lavorative necessarie alla conduzione aziendale, finalizzata al dimensionamento delle residenze si farà riferimento alle tabelle orarie di lavoro predisposte dall'Assessorato Regionale per l'Agricoltura.

In ogni sotto - zona agricola la realizzazione di impianti e attrezzature con volumi superiori a 3.000 mc o numero di addetti superiori a 20 unità o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o con numero equivalente di capi di altra specie) è subordinata al parere favorevole degli Assessorati in materia di Programmazione urbanistica ed ecologica.

In ogni sotto - zona il volume dei fabbricati residenziali non può superare la misura di 1 mc per 100 mq di superficie fondiaria se la costruzione è ubicata a meno di 1.000 metri dal mare.





### 28.1 **Zone Irrigue (Ei).**

Sono ammesse le seguenti destinazioni :

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e alla trasformazione delle produzioni aziendali.
- b) residenze per carico familiare gravante sull'azienda; dipendenti della azienda

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- residenze: 0,03 mc/mq
- fabbricati ed impianti al servizio dell'azienda: 0,10 mc/mq

Il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo, registrato e trascritto nella conservatoria dei RR.II., a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate, residenziali e non, e a non frazionare la superficie determinata in base agli indici volumetrici dei fabbricati in progetto.

Ai fini della progettazione il dimensionamento aziendale dovrà rispondere ai seguenti parametri:

- per capo vaccino (adulto in produzione) ha 0.50
- per capo ovino e/o caprino allevato (adulto in produzione) mq 700
- scrofe (allevamento Ciclo chiuso) 5 scrofe/ha
- scrofe (allevamento Ciclo aperto) 11 scrofe/ha
- suini (centro parentale aperto) 16 suini/ha.
- Suini (presenti da ingrasso) 57 suini/ha.
- Conigli (fattrici) 150fattrici/ha.
- Polli(broilers) 1500 polli/ha.
- Ovaiole 140 ovaiole/ha
- per apicoltura 1,00 ha



- per impianti serricoli ha 0.50
- per impianti vivaistici ha 0.50
- per orto floricoltura intensiva ha 1.00
- per orticoltura da campo ha. 2.00
- per frutteti, vigna, oliveto, agrumeto, etc. ha. 1.00

Per destinazioni produttive non contemplate nel precedente elenco si procederà per analogia. La superficie minima deve comunque essere compensativa di tutta la volumetria autorizzata e/o concessa.

Il progetto edilizio per le residenze e per i locali appoggio dovrà essere presentato separatamente dal progetto per le attrezzature agricole e il miglioramento fondiario.

Le residenze e i locali appoggio potranno essere autorizzati esclusivamente nei seguenti casi:

- qualora il concessionario non sia imprenditore agricolo a titolo principale, o a seguito di accertamento sul posto da parte dell'ufficio tecnico dell'avvenuta esecuzione del miglioramento fondiario con relative strutture e attrezzature o a seguito di specifica comunicazione da parte del concessionario dell'avvenuta ultimazione dei lavori correlata da idonea documentazione fotografica supportata da specifica relazione a firma dell'agronomo (o altro tecnico abilitato) progettista e direttore lavori del miglioramento fondiario eseguito;
- qualora il concessionario sia imprenditore agricolo a titolo principale a seguito di dimostrazione, supportata da specifica relazione a firma dell'agronomo (o altro tecnico abilitato), che l'azienda agricola sia esistente e che le strutture siano funzionali, e sufficienti alle esigenze aziendali ed adeguate alla produzione indicata nel progetto o che non siano necessarie per la conduzione aziendale.



## 28.2 Zone Asciutte (Ea).

Sono ammesse le seguenti destinazioni :

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, alla valorizzazione e alla trasformazione delle produzioni aziendali.
- b) residenze per carico familiare gravante sull'azienda; dipendenti della azienda

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

- residenze: 0,03 mc./mq.
- fabbricati ed impianti al servizio dell'azienda: 0,10 mc./mq

Il concessionario deve impegnarsi con atto d'obbligo, registrato e trascritto nella conservatoria dei RR.II., a vincolare al fondo le strutture edilizie progettate, residenziali e non, e a non frazionare la superficie determinata in base agli indici volumetrici dei fabbricati in progetto.

Ai fini della progettazione il dimensionamento aziendale dovrà rispondere ai seguenti parametri:

- |  |                |
|--|----------------|
| per capo vaccino (adulto in produzione)                      | ha 2.00        |
| - per capo ovino e/o caprino allevato (adulto in produzione) | mq 2000        |
| - scrofe (allevamento Ciclo chiuso)                          | 5 scrofe/ha    |
| - scrofe (allevamento Ciclo aperto)                          | 11 scrofe/ha   |
| - suini (centro parentale aperto)                            | 16 suini/ha.   |
| - Suini (presenti da ingrasso)                               | 57 suini/ha.   |
| - Conigli (fattrici)   | 50fattrici/ha. |
| - Polli(broilers)  | 500 polli/ha.  |
| - Ovaiole  | 54ovaiole/ha   |
| - per apicoltura   | 1,00 ha        |



- per impianti serricoli ha 0.50
- per impianti vivaistici ha 0.50
- per orto floricoltura intensiva ha 1.00
- per orticoltura da campo ha. 2.00
- per frutteti, vigna, oliveto, agrumeto, etc. ha. 1.00

Per destinazioni produttive non contemplate nel precedente elenco si procederà per analogia. La superficie minima deve comunque essere compensativa di tutta la volumetria autorizzata e/o concessa.

Il progetto edilizio per le residenze e per i locali appoggio dovrà essere presentato separatamente dal progetto per le attrezzature agricole e il miglioramento fondiario.

Le residenze e i locali appoggio potranno essere autorizzati esclusivamente nei seguenti casi:

- qualora il concessionario non sia imprenditore agricolo a titolo principale, o a seguito di accertamento sul posto da parte dell'ufficio tecnico dell'avvenuta esecuzione del miglioramento fondiario con relative strutture e attrezzature o a seguito di specifica comunicazione da parte del concessionario dell'avvenuta ultimazione dei lavori correlata da idonea documentazione fotografica supportata da specifica relazione a firma dell'agronomo (o altro tecnico abilitato) progettista e direttore lavori del miglioramento fondiario eseguito;
- qualora il concessionario sia imprenditore agricolo a titolo principale a seguito di dimostrazione, supportata da specifica relazione a firma dell'agronomo (o altro tecnico abilitato), che l'azienda agricola sia esistente e che le strutture siano funzionali, e sufficienti alle esigenze aziendali ed adeguate alla produzione indicata nel progetto o che non siano necessarie per la conduzione aziendale.



### 28.3 **Agriturismo.**

E' consentito nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale o ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Le attrezzature e le residenze sono ammesse alle condizioni prescritte per le zone Ei ed Ea. La superficie minima di intervento per attività di agriturismo è stabilita in ettari 3 (tre). Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. L'azienda agrituristica con superficie minore o uguale a 10 ha deve comunque avere una ricettività non superiore a 6 camere per un totale di 10 posti letto e 5 piazzole per un totale di 15 campeggiatori. Per aziende di dimensioni superiori è stabilito un incremento di un posto letto ed un campeggiatore per ogni ettaro oltre i 10 con un limite massimo di 12 camere, venti posti letto, 10 piazzole e 30 campeggiatori.

Il concessionario, con atto d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei RR.II., deve vincolare al fondo le strutture edilizie, deve impegnarsi, sempre con atto d'obbligo trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari, a non frazionare la superficie individuata come facente parte del progetto per agriturismo, a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto.

Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone Ei.

Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntivi rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto,



con indice fondiario 0,01 mc/mq, incrementabili con delibera di Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ettari tre.

Il vincolo dovrà essere apposto da proprietario con atto d'obbligo trascritto nella conservatoria dei RR.II.

Quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ettari tre, vincolata come sopra va aggiunta a quella minima di ettari tre relativa al fondo agricolo.

Sempre nel rispetto delle prescrizioni dettate dal piano di razionalizzazione della rete distributiva di carburanti per autotrazione, nautica e di gpl, approvato con deliberazione di C.C. n° 43 del 11/05/2000, è ammessa, lungo le direttrici indicate all'art.5 punto 2 comma a) e b), del citato Piano, anche in zona agricola E, la individuazione e costruzione degli impianti di distribuzione carburanti coattivamente dismessi a seguito della applicazione del summanzionato piano.

**CAPO VI - PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO L. R. 23/85****Art. 29 - Zone soggette a piani di risanamento urbanistico ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 11 ottobre 1985 n° 23 - (CR).**

Sono le zone assoggettate a piano di risanamento urbanistico ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 11.10.1985 n. 23 approvati con i seguenti atti:

**29.1 Zona CR.1 - Piano di Risanamento n° 1 - POLTU CUADU.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° n° 22 del 20.01.1994 , pubblicato sul BURAS n° 17 - 06.06.1995 inserz. n° 2416 .

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

**29.2 Zona CR.2 - Piano di Risanamento n° 3 - loc. MARIA ROCCA.**

E' la zona del piano di riqualificazione urbana adottato con deliberazione di CC. n° 57 del 20/05/2003, ed approvata con deliberazione di C.C. n° 3 del 14 gennaio 2004. In questa zona si potrà attuare esclusivamente l'intervento così come approvato con la succitata deliberazione. Per quanto riguarda i parametri di attuazione del piano si rimanda all'allegato "A" delle presenti norme di attuazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.



**29.3      Zona CR.3 - Piano di Risanamento n° 2 - loc. COLCÒ-SS199 .**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° n° 26 del 27.02.1995 , pubblicato sul BURAS n° 24 - 14.08.1995 inserz. n° 3319.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

**29.4      Zona CR.4 - Piano di Risanamento n° 5 - loc. MULTA MARIA**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° n° 27 del 27.02.1995, pubblicato sul BURAS n° 24 - 14.08.1995 inserz. n° 3320.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

**29.5      Zona CR.5 - Piano di Risanamento n° 6 - loc. PASANA.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 20.01.1994, pubblicato sul BURAS n° 26 - 08.08.1994 inserz. n° 2689.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

**29.6      Zona CR.6 - Piano di Risanamento n° 7 - loc. ISTICADEDDU.**





Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 31.07., pubblicato sul BURAS n° 6 - 17.02.1997 inserz. n° 719°.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

**29.7 Zona CR.7 - Piano di Risanamento n° 8 - SANTA MARIEDDA.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 14/01/2002.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

**29.8 Zone CR.8 - Piano di Risanamento n° 9 - loc. GIOVANNELLI.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 20.05.1996 pubblicato sul BURAS n° 7 - 27.02.1997 inserz. n° 883.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

**29.9 Zona CR.9 - Piano di Risanamento n° 16 - loc. PITTULONGU.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 31.01.1996 pubblicato



sul BURAS n° 22 - 01.07.1996 inserz. n° 2797.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

29.10 **Zone CR.10 - Piano di Risanamento n° 13 - SA MINDA NOA NORD.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 52 14/05/2002.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

29.11 **Zona CR.11 - Piano di Risanamento n° 14 - SA MINDA NOA CENTRO.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 16 del 20.01.1994 pubblicato sul BURAS n° 22 - 01.07.1996 inserz. n° 2797.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i

29.12 **Zona CR.12 - Piano di Risanamento n° 10 - SAN NICOLA.**

Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 61 del 23.05.1994.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i



- 29.13 **Zona CR.13 - Piano di Risanamento n° 12 - Loc. RUINADAS.**  
Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N° 17 del 25.02.1999.  
Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.
- 29.14 **Zona CR.14 - Piano di Risanamento n° 4 - Loc. DEGORTES.**  
Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 112 del 29.09.1992 pubblicato sul BURAS n° 5 - 17.02.1994 inserz. n° 469.  
Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.
- 29.15 **Zona CR.15 - Piano di Risanamento n° 15 - Frazione di BERCHIDEDDU.**  
Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Risanamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 12.07.1991 pubblicato sul BURAS n° 5 - 17.02.1994 inserz. n° 469.  
Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.
- 29.16 **Zona CR.16 - Piano di Risanamento n° 11 - Frazione di RUDALZA.**  
Sulla cartografia di piano tavola 10.00 scala 1: 10:000 viene individuato l'ambito in loc. Rudalza da



assoggettare a Piano di Risanamento Urbanistico ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 11.10.1985 n. 23.

- 29.17 Per quanto attiene ambiti di pari caratteristiche non definiti in cartografia si potrà procedere secondo quanto previsto all'articolo su citato.



## CAPO VII - ZONE TURISTICHE

### Art. 30 - Zone turistiche (F).

30.1 Comprendono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, come definito nelle tavole 10.00, 10.01, 10.02 in scala 1/10.000.

30.2 In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze e servizi strettamente connessi con la residenza;
- servizi pubblici;
- alberghi e complessi ricettivi in genere;
- servizi ed attrezzature culturali, turistiche, sportive, ricreative;
- attrezzature commerciali con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi

SETTORE MERCEOLOGICO	SUP.MAX DI VENDITA (SV) Mq	PARCHEGGI (SP) Mq
Esercizi singoli alimentari ed esercizi singoli non alimentari	2.500	ALIMENTARI
Centri commerc. esclusivam. o prevalentem. alimentari	5.000 con presenza di un supermercato con SV <= del 60% della SV totale e con la restante superf. di vendita SV destinata solo ad esercizi di vicinato in galleria	SP>=1,25xSV mq per SV<=250 mq; SP>=2,75xSV-375mq per 250<SV<1500mq; SP>=2,50xSV per SV>1500 mq;
		NON ALIMENTARI SP>=1xSV mq per ogni mq di SV



Centri commerc. Esclusivam. o prevalentem. non alimentari	2.500	
---	-------	--

- f) attività artigianali di servizio, purché non siano classificabili tra le attività insalubri di I e II categoria e non siano rumorose o moleste;
- g) insediamenti turistici mobili (campeggi, installazioni di roulotte e campers);
- h) porti approdi turistici ed ogni opera necessaria per la realizzazione ed il funzionamento di dette strutture ad esclusione di quelle relative ad attività cantieristiche.
- 30.3 I porti e gli approdi turistici sono ammessi solo nelle località espressamente individuate dalle tavole 10.00, 10.01, 10.02 in scala 1:10.000, sempre che siano conformi alle indicazioni contenute nella normativa Regionale relativa ai porti ed approdi turistici.
- 30.4 In queste zone la Variante in Adeguamento si attua per mezzo di Piano di Lottizzazione convenzionata (PL), esteso ad ogni zona omogenea.
- Il Comune può autorizzare uno o più proprietari delle superfici incluse nella zona a presentare il P. L. esteso all'intera zona, sempre che essi abbiano notificato agli altri proprietari formale invito a predisporre congiuntamente il P. L. e siano trascorsi 60 giorni dalla notificazione senza che sia stato comunicato il necessario assenso ai proponenti.
- In tal caso i proprietari "proponenti" possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera zona. In tale ipotesi il piano si potrà attuare per



stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

I diversi proprietari dovranno attuare i vari stralci funzionali secondo le previsioni contenute nel piano attuativo come sopra predisposto e approvato.

Il proprietario o i proprietari che abbia (abbiano) predisposto il piano attuativo esteso all'intera zona e via dia (diano) attuazione per la parte convenzionata di propria competenza, dovrà (dovranno) predisporre le opere di urbanizzazione del proprio comparto convenzionato così da facilitare le connessioni al proprietario (proprietari) successivo (successivi).

Gli stralci funzionali dovranno essere conformi al piano esteso all'intera zona omogenea approvato dalla Amministrazione, e le eventuali varianti dovranno avere l'assenso di tutti i proprietari appartenenti alla zona medesima.

- 30.5 Le zone omogenee sono delimitate nelle tavole n. 10.00, 10.01, 10.02 . in scala 1: 10.000.
- 30.6 In ogni zona omogenea la volumetria territoriale realizzabile va calcolata detraendo dalla cubatura ammissibile in base all'indice di fabbricabilità territoriale le cubature realizzate legittimamente.
- 30.7 Nelle zone F si applicano i seguenti indici e parametri
- indice territoriale  $I_t = 0,10$  mc/mq
  - indice fondiario  $I_f = 0,75$  mc/mq
  - altezza massima degli edifici: 9,00 metri per gli alberghi; 4,50 metri per tutte le altre destinazioni compatibili con la zona omogenea comprese le residenze turistico alberghiere.



- lotto minimo per la destinazione residenziale mq 2.000
  - tipologia ammessa per la destinazione residenziale villa isolata mono o bifamiliare.
- 30.8 Ove il proponente il piano di lottizzazione convenzionata sia proprietario anche di zone H esterne e contigue al comparto di zona F interessato al P.L., lo stesso può cederle gratuitamente al comune in aggiunta a quanto previsto al successivo punto 33.17. In tal caso la volumetria prodotta dalle suddette zone H, con indice territoriale 0,001 mc/mq, moltiplicata per 10 (dieci) incrementa la volumetria prodotta dal limitrofo comparto di zona F.
- 30.9 Per ogni zona omogenea, è obbligatorio un unico P.L. che potrà essere attuato per comparti. Al P.L. partecipano tutti i proprietari compresi nella zona omogenea indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche.
- 30.10 Con la convenzione annessa al P.L. i lottizzanti devono impegnarsi:
- a realizzare le infrastrutture e gli impianti generali al servizio zona omogenea oggetto della convenzione entro un termine non superiore a 10 anni;
  - a trasferire al comune, , le aree pubbliche ed eventualmente quelle destinate ad uso pubblico contestualmente alla stipula della convenzione a realizzare le infrastrutture e gli impianti a servizio esclusivo dei singoli comparti entro i termini previsti nella convenzione di lottizzazione e comunque non oltre 10 anni dalla stipulazione delle convenzioni





relative ai singoli comparti, completando ad ogni modo tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione prima del il rilascio delle concessioni edilizie.

30.11 Il Piano di Lottizzazione deve comprendere oltre agli elementi prescritti dal Regolamento Edilizio per i P. L. :

- a) il progetto planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 indicante la distribuzione e la dislocazione dei volumi, nel rispetto della necessità del loro concentrazione ed armonico insediamento nel territorio;
- b) l'individuazione delle attrezzature e degli impianti al servizio dei singoli comparti, in una planimetria in scala non inferiore a 1:500;
- c) la simulazione fotografica con vista dal mare e da da almeno un altro punto di vista, qualora sia possibile, dell'intero intervento edilizio proposto nella quale siano inserito nel contesto tutti i volumi previsti e le infrastrutture (strade parcheggi ecc.). Da tale simulazione deve emergere la compatibilità dell'intervento con l'ambiente circostante e devono essere evidenziate le eventuali modificazioni dello stato dei luoghi a seguito della attuazione dell'intervento stesso.

30.12 Agli effetti del rilascio delle concessioni la volumetria realizzabile nel comparto è attribuita in via teorica a tutti i proprietari del comparto in proporzione alla superficie di rispettiva proprietà indipendentemente dalla destinazione funzionale di essa.



- 30.13 La concessione è rilasciata al proprietario del lotto in cui è prevista l'ubicazione dell'edificio progettato, in virtù vuoi del proprio titolo, vuoi dell'assenso degli altri proprietari del medesimo comparto.
- 30.14 Il 50 % della superficie territoriale inclusa nella sub - zona F soggetta a P. L. deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per parcheggi, per verde ambientale, verde attrezzato per il gioco e per lo sport.
- 30.15 Almeno il 30 % della superficie della superficie territoriale della zona F interessata dal P.L. deve essere trasferito in proprietà al Comune.
- 30.16 Possono essere trasferite in proprietà anche le aree incluse in zona H interne alla sub - zona , che potranno essere date in concessione ai lottizzanti per un periodo non superiore ai 30 anni, purché si impegnino a ripristinare e potenziare la vegetazione e a provvedere alla cura del suolo a proprie spese rispettando le destinazioni d'uso stabilite dal programma di fabbricazione e ne garantiscono l'uso pubblico.
- 30.17 Ai sensi dell'art. 10bis della Legge Regionale 22 dicembre 1989 n° 45, i terreni costieri compresi nella fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, sono dichiarati in edificabili in quanto sottoposti a vincolo integrale di conservazione dei singoli caratteri naturalistici e storico morfologici.



Nella fascia di 300 mt. dalla linea della battigia compresa nelle zone F sono consentiti i seguenti interventi

:

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio e conservazione delle risorse ambientali;
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti sempre nell'ambito di un progetto organico finalizzato alla fruizione naturalistica dell'area) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- fruizione culturale comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- pesca, itticoltura con locali annessi e/o acquacoltura estensiva, utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;



- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, connessi alla prevenzione degli incendi ecc. (pulizia della macchia mediterranea, creazione fasce antincendio senza movimento terra, green per campi da golf)
- interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche quali opere stradali, aeroportuali, portuali, e di approdo anche a titolo precario, e strutture funzionali al loro esercizio, opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale e comunale, opere pubbliche di urbanizzazione primaria;
- opere di accesso al mare, di supporto della balneazione della nautica e delle attività sportive, strutture leggere (completamente in legno) per funzioni di spogliatoio, ristoro, di ricovero attrezzi da spiaggia, posti di pronto soccorso e servizi igienici, parco giochi acquatici;
- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostruzione boschiva, ambientale naturale;
- opere di rimboschimento effettuate con il fine di ricostituire la copertura vegetale con essenze autoctone;
- opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità per punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi;
- opere antincendio e protezione civile;
- traverse, dighe, sistemazioni idrauliche di corsi d'acqua, acquedotti;
- reti elettriche interrato, telefoniche interrate cabine e simili;



- pascolo controllato e non;
- opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico ambientale.

30.18 Le fasce di rispetto costiero incluse nelle zone F devono essere destinate a verde naturale e attrezzato, essere d'uso pubblico e pertanto fruibili liberamente dalla collettività ed accessibili attraverso i sentieri pedonali e le strade campestri.

E' altresì ammessa in dette fasce esclusivamente la realizzazione di strutture precarie di servizio alla balneazione quali salvamento, pronto soccorso, servizi igienici.

Esclusivamente nel lido di Pittulongu, conformemente a quanto disposto dal piano per gli accessi al mare approvato con deliberazione di C.C. n° 106 del 16/07/2003, è ammessa, previa predisposizione di un planovolumetrico corredato da idonea convenzione da approvare in Consiglio Comunale, la realizzazione, nelle aree indicate nella cartografia di detti piano, di punti di ristoro a titolo precario, la cui costruzione è subordinata alla demolizione delle strutture esistenti nell'arenile (trattoria Rossi e Tetto Rosso)

30.19 I volumi corrispondenti alle aree comprese nella fascia di rispetto costiero possono essere recuperati nella parte restante del comparto in sede di studio del Piano di Lottizzazione.

30.20 Per la zona **F** subzona **8** si applicano gli indici e parametri previsti nel Piano di lottizzazione convenzionato in data



24.09.93 rep. 396 notaio Pistilli, con la ditta Persichetti  
Immobiliare.



**Art. 31 - Accessi al mare.**

Gli accessi al mare, così come previsti dall'art. 29 della L. R. 23/85, sono disciplinati dal Piano approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 106 del 16.07.2003 .

Le previsioni di detto piano, sia cartografiche che normative, si intendono integralmente riportate nelle presenti norme.



## TITOLO IV - NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I - NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 32 - Norme e procedure per lo studio di compatibilità ambientale.**

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica sono assoggettati alle norme e procedure dei successivi art.32.1 e 32.2, per misurare la compatibilità ambientale.

- 32.1 I soggetti proponenti pubblici e privati di progetti di trasformazione urbanistica debbono produrre all'amministrazione comunale i seguenti elaborati illustrativi e di indagine in scala non inferiore al 1:1000:
- a. individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione della proposta di piano o edificatoria;
  - b. descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
  - c. descrizione delle caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
  - e) simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;





- f) descrizione delle misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

32.2 Sullo studio di compatibilità si esprime la commissione urbanistica entro 90 (novanta) giorni dal sentito il parere della commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 28/98.



**ART. 33 – Vincoli di destinazione per impianti ed attrezzature di interesse pubblico.**

Ai sensi dell'art. 19 comma 2 della Legge 22.12.1989 n° 45, con specifico simbolo grafico nelle tavole 5.01/a e 5.01/b in scala 1:2.000, vengono individuati gli immobili con vincolo di destinazione alberghiera .

Per detti immobili sono ammesse:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti compatibilmente con le previsioni proprie della zona omogenea limitrofa.

E' vincolante il mantenimento della destinazione alberghiera dell'immobile.



# ALLEGATO "A"

RELAZIONE TECNICA



La Amministrazione Comunale di Olbia ha approvato il progetto preliminare per la realizzazione della nuova strada di collegamento tra la il quartiere Bandinu e la via Vittorio Veneto incrocio con via M. Polo.

Con deliberazione del C.C. n° 15 del 14/01/2002 è stata approvata definitivamente la variante al programma di fabbricazione che imponeva il vincolo di viabilità lungo il tracciato dell'asse viario in progetto.

*Il tracciato della strada in questione, vedi Tav. 2.00 interessa zone del centro urbano che, prima della apposizione del vincolo, avevano diversa destinazione di zona, ed in particolare, nel primo tratto a partire dalla via Vicenza, attraversa una zona C già convenzionata (lottizzazione Giua), ed il piano di risanamento n° 3 denominato "Giua".*

La nuova viabilità interessa aree che all'interno dei piani attuativi menzionati sono diversamente classificate:

- nella lottizzazione Giua viene interessata parte della esistente viabilità di lottizzazione, parte delle aree a standard di cessione e parte di lotti edificabili;
- nel PRU n° 3 vengono interessati dalla nuova viabilità sei lotti edificabili che a seguito della nuova classificazione vengono di fatto resi inutilizzabili ai fini edificatori;
- la aree non pubbliche interessate dalla viabilità in programma dovranno essere espropriate con notevole onere finanziario a carico della Amministrazione.

La programmazione della strada in questione interessa quindi diversi appezzamenti di terreno di piccola dimensione, edificabili, e all'interno dei quali una volta realizzata la strada non potrà venire realizzato alcun immobile. Di fatto quindi la costruzione della nuova viabilità potrebbe impedire a diversi proprietari la realizzazione della propria abitazione.

Per assicurare comunque a questi soggetti la possibilità di edificarsi l'immobile, anche in un sito diverso da quello attuale, e garantire contemporaneamente alla Amministrazione la costruzione della strada si è predisposto un piano integrato di riqualificazione urbana, ai sensi della L.R. n° 14/96, esteso all'intero ambito comprendente sia la lottizzazione convenzionata che il PRU n° 3.

La delimitazione di intervento di detto piano è stata approvata con deliberazione della G.C. n° 349 del 19/12/2002. L'invito a presentare proposte è stato pubblicato all'albo pretorio del comune e sull'Unione Sarda in data 11/01/2003 con scadenza per la presentazione delle proposte fissata per il giorno 10/02/2003.

In data 04/02/2003 prot. n° 6047 è stata presentata una proposta di piano dal Sig. Gianbattista Giua, lottizzante del PDL denominato "Giua", nonché di una zona limitrofa al PRU attualmente destinata a standard di Pdf.

La proposta del sig. Giua è articolata su due diverse aree una il piano di lottizzazione e l'altra il PRU n° 3.

## **Capitolo 2 PIANO DI LOTTIZZAZIONE GIUA**

Il pdl in questione è stato convenzionato con convenzione rep. n° 935 in data 25.01.83.

La allegata tabella riporta le previsioni di piano



<b>DATI GENERALI PDL</b>			
SUPERFICIE COMPLESSIVA		mq	50.550
INDICE TERRITORIALE		mc/mq	1,00
VOLUME EDIFICABILE TOTALE		mc	50.550
VOLUME PRIVATO		mc	45.495
VOLUME RESIDENZE			36.396
VOLUME SERVIZI ALLA RESIDENZA		mc/mq	9.099
VOLUME SERVIZI PUBBLICI		mc/mq	5.055
ABITANTI INSEDIABILI		ab	506
STANDARD COMPLESSIVI		mq	18.226

**TABELLA LOTTI E SUPERFICI EDIFIC.**

N° LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VOLUME
1	RESIDENZIALE	600	1200
2°	RESIDENZIALE	235	470
2b	RESIDENZIALE	320	640
3	RESIDENZIALE	670	1340
4°	RESIDENZIALE	431	862
4b	RESIDENZIALE	431	862
5°	RESIDENZIALE	290	580
5b	RESIDENZIALE	310	620
6°	RESIDENZIALE	287	574
6b	RESIDENZIALE	287	574
7°	RESIDENZIALE	316	632
7b	RESIDENZIALE	300	600
8	SERVIZI RES.	4550	9100
10°	RESIDENZIALE	290	580
10b	RESIDENZIALE	330	660
12°	RESIDENZIALE	310	620
12b	RESIDENZIALE	310	620
13°	RESIDENZIALE	300	600
13b	RESIDENZIALE	273	546
15°	RESIDENZIALE	320	640
15b	RESIDENZIALE	320	640
16°	RESIDENZIALE	291	582
16b	RESIDENZIALE	292	584
20	RESIDENZIALE	1174	1174
21°	RESIDENZIALE	242	484
21b	RESIDENZIALE	354	708
22°	RESIDENZIALE	302	604
22b	RESIDENZIALE	302	606
23°	RESIDENZIALE	300	600
23b	RESIDENZIALE	319	638
24°	RESIDENZIALE	364	697
N° LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VOLUME
24b	RESIDENZIALE	365	699
25°	RESIDENZIALE	260	498



25b	RESIDENZIALE	252	483
25c	RESIDENZIALE	231	443
25d	RESIDENZIALE	299	573
26°	RESIDENZIALE	355	680
26b	RESIDENZIALE	322	617
27°	RESIDENZIALE	300	575
27b	RESIDENZIALE	327	627
28°	RESIDENZIALE	286	548
28b	RESIDENZIALE	188	360
28c	RESIDENZIALE	371	711
29	RESIDENZIALE	391	749
30°	RESIDENZIALE	287	550
30b	RESIDENZIALE	287	550
31°	RESIDENZIALE	252	483
31b	RESIDENZIALE	288	552
32°	RESIDENZIALE	300	575
32b	RESIDENZIALE	354	679
33	RESIDENZIALE	1218	2436
34	RESIDENZIALE	1235	2470

La strada in progetto interessa il piano di lottizzazione occupando, oltre ad un tratto di viabilità esistente, le seguenti superfici:

- standard parcheggi mq 168,82
- standard per attrezz. comuni mq 1003,53
- aree private mq 1358,76

Il pdl vigente prevede che una volumetria pari a 9100 mc sia destinata destinata obbligatoriamente a servizi alla residenza e cioè con destinazione commerciale direzionale. Detta volumetria è ubicata nel lotto n° 8 (vedi tabella precedente) in una posizione di valore commerciale molto basso. Detta volumetria potrebbe avere un diverso valore qualora venisse riposizionata a bordo della viabilità in programma.

Sulla scorta di ciò il soggetto privato del piano di riqualificazione propone una variante al pdl che propone sostanzialmente queste varianti:

- spostamento della volumetria commerciale direzionale, prevista nel lotto n° 8 del pdl originario nei nuovi lotti denominati 33, 34, 35 nell'ambito della variante proposta;
- spostamento della volumetria residenziale dei lotti n° 33 e 34 del pdl originario nei nuovi lotti denominati 36, 37, 38.
- individuazione di ulteriori mq 1192,20 mq di standard per recuperare gli standard occupati dalla viabilità in progetto.



La Tav. 3.01 e le tabelle seguenti riportano del dettaglio la variante al pdl proposta:

<b>DATI GENERALI VARIANTE PDL</b>			
SUPERFICIE COMPLESSIVA		mq	50.550
INDICE TERRITORIALE		mc/mq	1,00
VOLUME EDIFICABILE TOTALE		mc	50.550
VOLUME PRIVATO		mc	45.495
VOLUME RESIDENZE			36.396
VOLUME SERVIZI ALLA RESIDENZA		mc/mq	9.100
VOLUME SERVIZI PUBBLICI		mc/mq	5.055
ABITANTI INSEDIABILI		ab	506
STANDARD COMPLESSIVI		mq	18.226
<b>STANDARD DI PDL OCCUPATI DALLA VIABILITA'</b>			
PARCHEGGI			168,82
ATTREZZATURE COMUNI			1003,53
<i>TOTALE STANDARD OCCUPATI</i>			1172,35
<b>STANDARD REPERITI CON LA VARIANTE AL PDL</b>			
PARCHEGGI			401,59
ATTREZZATURE COMUNI			790,61
<i>TOTALE STANDARD REPERITI</i>			1192,2
<b>RAFFRONTO STANDARD PROGETTO ORIGINARIO VARIANTE</b>			<b>19,85</b>
<b>TABELLA LOTTI E SUPERFICI EDIFIC.</b>			
N° LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	VOLUM E
1	RESIDENZIALE	600	1200
2a	RESIDENZIALE	235	470
2b	RESIDENZIALE	320	640
3	RESIDENZIALE	670	1340



4a	RESIDENZIALE	431	862	
4b	RESIDENZIALE	431	862	
5a	RESIDENZIALE	290	580	
5b	RESIDENZIALE	310	620	
6a	RESIDENZIALE	287	574	
6b	RESIDENZIALE	287	574	
7a	RESIDENZIALE	316	632	
7b	RESIDENZIALE	300	600	
8				ELIMINATO
10a	RESIDENZIALE	290	580	
10b	RESIDENZIALE	330	660	
12a	RESIDENZIALE	310	620	
12b	RESIDENZIALE	310	620	
13a	RESIDENZIALE	300	600	
13b	RESIDENZIALE	273	546	
15a	RESIDENZIALE	320	640	
15b	RESIDENZIALE	320	640	
16a	RESIDENZIALE	291	582	
<b>N° LOTTO</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VOLUME</b>	
16b	RESIDENZIALE	292	584	
20	RESIDENZIALE	1174	1174	
21a	RESIDENZIALE	242	484	
21b	RESIDENZIALE	354	708	
22a	RESIDENZIALE	302	604	
22b	RESIDENZIALE	302	606	
23a	RESIDENZIALE	300	600	
23b	RESIDENZIALE	319	638	
24a	RESIDENZIALE	364	697	
24b	RESIDENZIALE	365	699	
25a	RESIDENZIALE	260	498	
25b	RESIDENZIALE	252	483	
25c	RESIDENZIALE	231	443	
25d	RESIDENZIALE	299	573	
26a	RESIDENZIALE	355	680	
26b	RESIDENZIALE	322	617	
27a	RESIDENZIALE	300	575	
27b	RESIDENZIALE	327	627	
28a	RESIDENZIALE	286	548	
28b	RESIDENZIALE	188	360	
28c	RESIDENZIALE	371	711	
29	RESIDENZIALE	391	749	
30a	RESIDENZIALE	287	550	
30b	RESIDENZIALE	287	550	
31a	RESIDENZIALE	252	483	
31b	RESIDENZIALE	288	552	
32a	RESIDENZIALE	300	575	
32b	RESIDENZIALE	354	679	
33	SERVIZI RES.	820	2870	NUOVO





34	SERVIZI RES.	974	3409	NUOVO
35	SERVIZI RES.	849	2821	NUOVO
36	RESIDENZIALE	526	1033	NUOVO
37	RESIDENZIALE	928	1831	NUOVO
38	RESIDENZIALE	1039	2036	NUOVO

Non è prevista alcuna variante per quanto attiene le norme di attuazione del piano.



## PIANO DI RISANAMENTO

*Il PRU n° 3 nell'area denominata Giua è stato approvato definitivamente con deliberazione di C.C. n° 26 del 27.02.1995.*

La seguente tabella e la Tav. 4.00 riporta le previsioni di piano.

<b>DATI GENERALI PRU GIUA</b>				
			mq	90.628,00
SUPERFICIE DI PIANO			mc	52.862,00
VOLUME COMPLESSIVO			mc	5.286,20
VOLUME PUBBLICO			mc	47.575,80
VOLUME PRIVATO			mc/mq	0,58
INDICE TERRITORIALE			ab	528,62
ABITANTI INSEDIABILI				
STANDARD ISTRUZIONE			mq	2.378,79
STANDARD INTERESSE GENERALE			mq	1.057,24
STANDARD VERDE			mq	4.757,58
STANDARD PARCHEGGI			mq	1.321,55
<b>TOTALE STANDARD</b>			<b>mq</b>	<b>9.515,16</b>
<b>TABELLA LOTTI E SUPERFICI EDIFIC.</b>				
N° LOTTO	SUPERFICIE	VOLUME		
A1	1438	1078,5		
A2	734	550,5		
A3	925	693,75		
A4	1080	813		
A5	1342	1006,5		
A6	679	509,25		
A7/B8	1294	970,5		
A8	534	400,5		
A9	901	675,75		
A10	850	637,5		
A11	570	427,5		
A12	850	637,5		
A13	570	427,5		
A14/B21	1822	1366,5		
A15	744	558		
A16	450	337,5		
A17	724	543		
A18	400	300		
A19	600	450		
A20/B24	850	637,5		
A21/B20	570	427,5		
A22/B26	559	419,25		
A23/B28	702	526,50		
A24	750	562,50		



A25	750	562,50		
N° LOTTO	SUPERFICIE	VOLUME		
A26	425	318,75		
A27	425	318,80		
A28	500	375,00		
A29/B34	929	696,75		
A30	925	693,75		
A31	1012	759,00		
A32	625	468,75		
A33	625	468,75		
A34	756	567,00		
A35	990	742,50		
B1	692	519,00		
B2	692	519,00		
B3	1019	764,25		
B4	1060	795,00		
B5	1043	782,25		
B6	1059	794,25		
B7	656	492,00		
B9	745	558,75		
B10	921	690,75		
B11	728	546,00		
B12	870	515,25		
B13	847	635,25		
B14	500	375,00		
B15	648	486,00		
B16	791	593,25		
B17	884	663,00		
B18	548	411,00		
B19	500	375,00		
B20	541	405,00		
B22	1112	834,00		
B23	807	605,25		
B27	500	375,00		
B28	500	375,00		
B30	614	460,50		
B31	500	375,00		
B32	500	375,00		
B33	736	552,00		
B35	625	468,75		
B36	625	468,75		
B37	750	562,50		
B38	925	693,75		
B39	625	468,75		
B40	1029	771,75		
B41	1123	842,25		
B42	1655	1241,25		
B43	625	468,75		



B44	750	562,50		
B45	716	537,00		
C	1904	1428,00		

*Il tracciato della nuova strada interessa 5 lotti edificabili del PRU e più precisamente: lotto n° B4, B5, B13, B17, B18a nella loro attuale conformazione sono più utilizzabili ai fini edificatori.*

*Dette aree, di proprietà privata, sarebbero pertanto oggetto di esproprio da parte della Amministrazione.*

*Al fine di evitare la procedura espropriativa che implica sia un esborso monetario da parte del Comune che la perdita della proprietà da parte di cittadini che di fatto si troverebbero privati dell'area dove poter edificare la propria abitazione, si è predisposto il presente piano integrato di riqualificazione che ricomprende anche una variante al P.R.U. n° 3 che di fatto viene riproiettato così come riportato nella Tav.4.01.*

*Con la nuova perimetrazione di piano, fatta anche in variante al programma di fabbricazione, si è individuata una nuova area di estensione pari a mq. 13.430 nella quale vengono individuati quindici lotti edificabili, la viabilità ed un'area standard pari a 1967 mq.*

*Quattro di questi quindici lotti (più precisamente i lotti C1, C2, C3, C4) hanno dimensioni e volumetria identica ai lotti B4, B13, B17, B18a del piano originario che di fatto vengono occupati dalla nuova viabilità.*

*Con la variante al PRU, inoltre viene riproiettato il lotto B5 che resta sempre edificabile e destinate a standard le parti residue dei lotti interessati dalla nuova strada. Con tale soluzione vengono individuate nuove aree da destinare a servizi per una superficie complessiva pari a 4202, 16 mq (di cui 3600,03 eccedenti la normale dotazione)*



Le tabelle sottoelencate riportano nel dettaglio le previsioni della variante:

<b>DATI GENERALI VARIANTE PRU GIUA</b>			
SUPERFICIE DI PIANO		mq	104.058,00
VOLUME COMPLESSIVO		mc	56.207,09
VOLUME PUBBLICO		mc	4.961,00
VOLUME PRIVATO		mc	51.246,09
INDICE TERRITORIALE		mc/mq	0,54
ABITANTI INSEDIABILI		ab	562,07
STANDARD NECESSARI DI PIANO		mq	10.117,28
<b>STANDARD DI PIANO ORIGINARIO</b>			
STANDARD ISTRUZIONE		mq	2.378,79
STANDARD INTERESSE GENERALE		mq	1.057,24
STANDARD VERDE		mq	4.757,58
STANDARD PARCHEGGI		mq	1.321,55
<b>TOTALE STANDARD ORIGINARI</b>		<b>mq</b>	<b>9.515,16</b>
<b>STANDARD AGGIUNTIVI IN VARIANTE</b>			
STANDARD AS1		mq	796,42
STANDARD AS2		mq	546,61
STANDARD AS3		mq	560,68
STANDARD AS4		mq	259,83
STANDARD AS5		mq	1.967,00
<b>STANDARD VARIANTE PRU</b>			
<b>TOTALE STANDARD</b>		<b>mq</b>	<b>13.717,31</b>
<b>STANDARD IN ECCESSO</b>			
		<b>mq</b>	<b>3.528,42</b>



<b>TABELLA LOTTI E SUPERFICI EDIFIC.</b>			
<b>N° LOTTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VOLUME</b>	
A1	1438	1078,5	
A2	734	550,5	
A3	925	693,75	
A4	1080	813	
A5	1342	1006,5	
A6	679	509,25	
A7/B8	1294	970,5	
A8	534	400,5	
A9	901	675,75	
A10	850	637,5	
A11	570	427,5	
A12	850	637,5	
A13	570	427,5	
A14/B21	1822	1366,5	
A15	744	558	
A16	450	337,5	
A17	724	543	
A18	400	300	
A19	600	450	
A20/B24	850	637,5	
A21/B20	570	427,5	
A22/B26	559	419,25	
A23/B28	702	526,50	
A24	750	562,50	
A25	750	562,50	
A26	425	318,75	
A27	425	318,80	
A28	500	375,00	
A29/B34	929	696,75	
A30	925	693,75	
A31	1012	759,00	
A32	625	468,75	
A33	625	468,75	
A34	756	567,00	
A35	990	742,50	
B1	692	519,00	
B2	692	519,00	
B3	1019	764,25	
<b>B4</b>			<b>SPOSTATO</b>
<b>B5</b>	<b>1168,5</b>	<b>782,25</b>	<b>MODIFICATO</b>
B6	1059	794,25	
B7	656	492,00	
B9	745	558,75	
B10	921	690,75	
B11	728	546,00	



B12	870	515,25	
<b>B13</b>			<b>SPOSTATO</b>
<b>N° LOTTO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>VOLUME</b>	
B14	500	375,00	
B15	648	486,00	
B16	791	593,25	
<b>B17</b>			<b>SPOSTATO</b>
<b>B18a</b>			<b>SPOSTATO</b>
B18b	469	204,54	
B19	500	375,00	
B20	541	405,00	
B22	1112	834,00	
B23	807	605,25	
B27	500	375,00	
B28	500	375,00	
B30	614	460,50	
B31	500	375,00	
B32	500	375,00	
B33	736	552,00	
B35	625	468,75	
B36	625	468,75	
B37	750	562,50	
B38	925	693,75	
B39	625	468,75	
B40	1029	771,75	
B41	1123	842,25	
B42	1655	1241,25	
B43	625	468,75	
B44	750	562,50	
B45	716	537,00	
C	1904	1428,00	
C1	792	537	
C2	792	537	
C3	1060	795	
C4	870	636	
C5	875	875	
C6	875	875	
C7	600	600	
C8	523	523	
C9	456	456	
C10	437	437	
C11	475	475	
C12	478	478	
C13	476	476	
C14	475	475	
C15	1057	1057	



<b>TOTALE VOLUMI PRIVATI</b>	<b>51246,0 9</b>	
------------------------------	----------------------	--

Con la variante al PRU vengono destinate a standard le parti residue dei lotti B4, B13, B17, B18a non interessate dalla viabilità. Vengono inoltre destinate a standard anche altre porzioni di aree originariamente destinate a viabilità nel PRU.

Sulla scorta di ciò risultano reperiti 3528,42 mq di standard aggiuntivi rispetto a quelli propri del PRU.





## LA ATTUAZIONE DEL PIANO INTEGRATO

A seguito della deliberazione della Giunta Comunale riguardante l'invito a presentare proposte, è pervenuta, come già detto in premessa, una sola proposta, quella del Sig. Gianbattista Giua.

Il privato, proprietario di una lottizzazione convenzionata interessata dalla nuova viabilità e di aree limitrofe al PRU n° 3 ha sostanzialmente proposto quanto segue:

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE

- variante al piano di lottizzazione convenzionato con rimodulazione dei lotti, individuazione di nuove aree standard in adeguamento alla nuova viabilità prevista dalla Amministrazione Comunale.
- cessione gratuita alla Amministrazione Comunale, senza esproprio, delle aree della lottizzazione interessate dalla nuova viabilità;

### PIANO DI RISANAMENTO

- ripermetrazione del PRU n° 3 includendo al suo interno un'area di proprietà del proponente;
- individuazione all'interno di detta area di una superficie pari a 1967 mq da destinare a standard di cessione gratuita;
- individuazione, all'interno di detta area di n° 15 lotti edificabili quattro dei quali (aventi dimensioni e volumetria edificabile pari a quella dei lotti interessati dalla nuova viabilità) saranno ceduti gratuitamente alla Amministrazione Comunale;
- acquisizione gratuita al patrimonio comunale dei lotti B4, B5, B13, B17, B18a facenti parte del PRU ed interessati dalla nuova viabilità
- destinazione a standard di PRU delle superfici residue dei lotti B4, B13, B17, B18a non occupate dalla strada e ripermetrazione del lotto B5 edificabile;
- assegnazione in diritto di proprietà, ai proprietari dei lotti B4, B5, B13, B17, B18a, del lotto B5 ripermetrato e dei quattro lotti ceduti gratuitamente alla Amministrazione dal Sig. Giua;

Tutte le varie fasi saranno regolamentate con apposita convenzione sottoscritta da tutti i partecipanti al piano e dalla Amministrazione.

Unitamente alla variante del PRU dovrà inoltre essere adottata una variante al pdf in quanto l'area inclusa nel PRU è attualmente classificata standard di pdf. La riclassificazione di detta area ricomprendendola all'interno del PRU non implica un deficit di aree standard in quanto la diminuzione di superficie, determinata in mq 10542 è comunque compensata dall'area standard ex IPAB avente estensione pari a mq 92.889 parte dei quali, per una estensione di mq 27.483 sono stati già destinati a verde e parcheggi con la deliberazione di C.C. n° 12 del 08/10/2002.



<b>DETERMINAZIONE STANDARD PDF</b>	
STANDARD ORIGINARIO DI PDF AREA (SG1+SG2 TAV.2.00)	mq 15307,00
STANDARD RESIDUO DI PDF (AREA SG2 TAV.2.00)	mq 4855,00
STANDARD ORIGINARIO DI PDF INTERESSANTE L'AREA RIQUALIFICATA	mq 10542,00
STANDARD DA REPERIRE ESTERNAMENTE AL PIANO PER PAREGGIARE IL CONTO GLOBALE DEGLI STANDARD PDF	mq 10542,00



## ANALISI ECONOMICA

La tabella seguente riporta infine una analisi economica di massima del piano.

<b>ANALISI ECONOMICA</b>			
	AREE DA ESPROPRIARE		SUPERFICIE
	LOTTO B4	mq	1060,00
	LOTTO B13	mq	847,00
	LOTTO B17	mq	884,00
	LOTTO B18a	mq	461,76
1	<i>TOTALE SUPERFICI DA ESPROPRIARE</i>	<i>mq</i>	<i>3252,76</i>
2	<i>COSTO UNITARIO ESPROPRIO</i>	<i>€/mq</i>	<i>50,00</i>
3	<i>COSTO TOTALE ESPROPRIO</i>	<i>€</i>	<i>162.638,00</i>
4	VOLUME EDIFICABILE AMPLIAMENTO PRU	mc	6.727
5	COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE	€/mc	250,00
6	COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€	1.681.750,00
7	SPESE DI URBANIZZAZIONE E FRAZIONAMENTI	€	300.000,00
8	COSTO UNITARIO DI VENDITA	€/mc	350
9	RICAVO LORDO IMPRESA	€	2.354.450
10	VALORE AREE DI ESPROPRIO CEDUTE VOLONTARIAMENTE	€	162.638,00
11	UTILE LORDO IMPRESA	€	210.062,00

