

consorzio per il nucleo di
industrializzazione di olbia

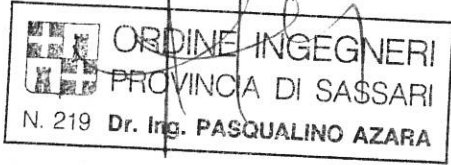
piano particolareggiato della zona S*-Tilibas -

progettisti:
Ing. Pasquale Azara
arch. Carlo Cervo

il presidente:
on. Battista Isoni
il direttore:
rag. Vincenzo Piccinu

morme di attuazione

elaborato n° 2



conserv

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO REGIONALE REGIONALE POLITICA
ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE
DEL DIRETTORE GENERALE
N. *281/fe* DEL 3 MAR. 2000.



Al



INDICE

	pag.
Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano Particolareggiato della "Zona S*".....	1
Art. 2 - Contenuto delle Norme di Attuazione.....	3
Art. 3 - Attuazione del Piano Particolareggiato.....	4
Art. 4 - Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato.....	5
Art. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi del Piano particolareggiato.....	8
Art. 6 - Divisione della "Zona S*" in n° 4 zone a carattere urbanistico.....	13
Art. 7 - Classificazione delle zone urbanistiche.....	14
Art. 8 - Destinazioni d'uso e parametri delle zone per servizi pubblici (S).....	15
Art. 9 - Destinazioni d'uso e parametri delle zone di rispetto (H).....	20
Art. 10 - Destinazioni d'uso e parametri delle zone per servizi di interesse generale (G).....	23
Art. 11 - Destinazioni d'uso e parametri delle zone residenziali da ristrutturare (B).....	30
Art. 12 - Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato.....	33
Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria.....	35
Art. 14 - Aree di parcheggio.....	36
Art. 15 - Tutela e potenziamento del verde.....	39
Art. 16 - Documentazione per gli interventi edilizi.....	41
Art. 17 - Distanze.....	44
Art. 18 - Norme finali.....	45

Art. 1 Ambito di applicazione del Piano Particolareggiato della "Zona S*".

1. 1 Il presente Piano Particolareggiato ha per oggetto la "Zona S*" individuata dalla Variante al PRG del Nucleo di Industrializzazione di Olbia, approvato con Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n°1111 del 28.07.1988 e classificata:

Zona S: area di interesse generale urbano;

Zona G: area di interesse generale sovramunicipale.

In entrambe le zone, le aree possono essere destinate a: "parco ferroviario, zona archeologica, servizi cittadini e limitati insediamenti residenziali", destinazioni da individuarsi con apposito Piano Particolareggiato che specifichi anche i limiti ed i parametri urbanistici.

1. 2 Le zona S* risulta composta dalle aree distinte nel catasto terreni al foglio 31, mapp. 22 parte, 29 parte, 46, 47 parte, 48 parte, 49, 66, 67, 68 parte, 69, 70, 71, 72 parte, 84, 85, 92, 94, 95, 282 parte, 283 parte, 315, 316 parte, 342, 400 parte, 401,

402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409,
410, 411, 412, 413, 414, 415, 1255 parte,
1338 parte, con una superficie complessiva
reale, misurata topograficamente, di mq
413.643.

Art. 2 Contenuto delle Norme di Attuazione

2. 1 Le presenti Norme di Attuazione contengono disposizioni particolari e di dettaglio riguardanti il Piano Particolareggiato, del quale costituiscono parte integrante, a specificazione di quelle più generali contenute nelle Norme di Attuazione della Variante al PRG del Nucleo di Industrializzazione di Olbia.

Art. 3 Attuazione del Piano Particolareggiato.

3. 1 Il presente Piano Particolareggiato é stato predisposto ai sensi dell'art.13 della Legge n° 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo la prescrizione dell'art.10 delle Norme di Attuazione della Variante al PRG del Nucleo di Industrializzazione di Olbia che prevede l'attuazione del PRG, in questa zona, mediante una pianificazione particolareggiata.

3. 2 Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato, oltre che dal Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione, anche dai privati con l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria relative all'area soggetta all'intervento ed a pagare la quota delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione secondaria, in proporzione all'area stessa.

Art. 4 Elementi costitutivi del P.P.

4. 1 Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della "Zona S*" é costituito dagli elaborati e delle tavole seguenti:

El. n° 1 - Relazione illustrativa e piano finanziario.

El. n° 2 - Norme di Attuazione.

El. n° 3 - Schema di Convenzione.

Tav.n° 4 - STATO DI FATTO: tavola di riferimento all'indagine della zona edificata. (scala 1:1000)

Tav.n°4.1 - STATO DI FATTO:destinazione d'uso degli edifici.(scala 1:1000)

Tav.n°4.2 - STATO DI FATTO: numero dei piani fuori terra degli edifici. (scala 1:1000)

Tav.n°4.3 - STATO DI FATTO: analisi del degrado edilizio. (scala 1:1000)

Tav.n°4.4 - STATO DI FATTO: rete idrica e fognaria. (scala 1:1000)

Tav.n°4.5 - STATO DI FATTO: rete elettrica e telefonica. (scala 1:1000)

Tav.n°4.6 - STATO DI FATTO: infrastrutture e vincoli della

zona inedificata (scala 1:2000)

Tav.n°4.7 - STATO DI FATTO:

preesistenze archeologiche, ambientali, naturalistiche, vincoli della zona inedificata.

(scala 1:2000)

Tav.n°4.8 - STATO DI FATTO:

infrastrutture - preesistenze - vincoli della zona inedificata.

(scala 1:2000)

Tav.n° 5 - PROGETTO:

Azzonamento. (scala 1:2000).

Tav.n° 6 - PROGETTO:

Tavola delle destinazioni d'uso
(scala 1:2000).

Tav.n° 7 - PROGETTO:

Planovolumetrico - Profili.
(scala 1:2000)

Tav.n° 8 - PROGETTO:

Progetto urbanistico - edilizio
relativo alle opere previste.
(scala 1:500).

Tav.n° 9 - PROGETTO:

opere di urbanizzazione: viabilità e parcheggi (scala 1:2000).

Tav.n°9.1 - PROGETTO:

opere di urbanizzazione: rete

idrica e fognaria (scala 1:2000)

Tav. n° 9.2 - PROGETTO:

opere di urbanizzazione: rete
elettrica e telefonica.

(scala 1:2000)

Tav. n° 10 - PROGETTO:

Particolari costruttivi e opere
di arredo urbano. (scala 1:200;
scala 1:100).

El. n° 11 - Rappresentazione fotografica
della zona interessata dal PP.

Art. 5 Parametri urbanistici ed edilizi del PP.

5. 1 Parametri urbanistici

5.1. 1 St - Superficie territoriale

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PP o che si renda necessario reperire, a tal fine, nel corso dell'attuazione.

La St é misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione ed al lordo delle zone destinate al pubblico transito previste solo dallo strumento attuativo.

5.1. 2 Sf - Superficie fondiaria

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il PP si attua a mezzo di intervento diretto.

La Sf é misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dallo strumento urbanistico attuativo e delle strade realizzate destinate al pubblico transito.

5.1. 3 Ut - Indice di utilizzazione territoriale.

La massima superficie, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale.

5.1. 4 Uf - Indice di utilizzazione fondiaria.

La massima superficie utile, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

5.1. 5 It - Indice di fabbricabilità territoriale.

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale.

5.1. 6 If - Indice di fabbricabilità fondiaria.

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

5.1. 7 Progetto di utilizzazione delle aree relativo ad un comparto.

Consiste in un progetto planovolumetrico, esteso all'intero comparto, nel quale siano definite la viabilità interna, gli ingombri e le altezze degli edifici e la localizzazione definitiva degli standards urbanistici. Il progetto di utilizzazione non é as-

similabile, in nessun caso, ad un piano preventivo, ma piuttosto ad una integrazione della pratica edilizia.

5. 2 Parametri edilizi

5.2. 1 Sut - Superficie utile

Per superficie utile si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani delimitate dal perimetro esterno delle mura-
ture.

Dal computo della Sut sono esclusi:

- porticati pubblici e privati;
- logge rientranti e balconi;
- servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica, elettrica, di condizionamento, idrica, ecc.);
- accessori (cantine, autorimesse, immon-
dezzai, ecc.) se completamente interrati.

5.2. 2 Su - Superficie utile abitabile.

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, vani di porte e finestre e sguin-
ci, di eventuali scale interne, di logge e balconi, di porticati pubblici e privati,

di servizi tecnici dei fabbricati e di vani accessori completamente interrati.

5.2. 3 Snr - Superficie netta non residenziale.

Per superficie netta non residenziale si intende la superficie dei servizi accessori che riguarda:

- cantinole, soffitte, centrali termiche, lavatoi comuni ed altri locali e stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

5.2. 4 Sc - Superficie coperta.

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione, su piano orizzontale, di tutte le parti edificate, delimitate dalle superfici esterne delle mura-ture perimetrali, incluse le parti agget-tanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda.

5.2. 5 Rc - Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

5.2. 6 H - Altezza del fabbricato.

Per altezza massima del fabbricato si intende l'altezza misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 35%, dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta per gli edifici con copertura a inclinazione superiore al 35%.

5.2. 7 V - Volume del fabbricato.

Il volume del fabbricato è costituito dalla somma della superficie utile (Sut) dei singoli piani moltiplicata per la rispettiva altezza, computata da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata dal piano di calpestio all'intradosso dell'ultimo solaio.

Art. 6 Divisione della "Zona S*" in n°4 zone a carattere urbanistico.

6. 1 Ai fini di una precisa organizzazione spaziale delle funzioni e di un ordinato assetto urbanistico, ma anche per consentire l'utilizzazione graduale, razionale ed organica delle aree, la "Zona S*" é suddivisa in zone urbanistiche, nel cui ambito é programmata l'attuazione del Piano Particolareggiato.

6. 2 Le zone urbanistiche sono destinate ad accogliere le funzioni previste dal Decreto n°1111/U del 29.07.1988 dell'Assessore agli EE.LL, Finanze ed Urbanistica, con le limitazioni e le modalit  prescritte negli articoli seguenti delle presenti Norme di Attuazione.

Art. 7 Classificazione delle zone urbanistiche.

7. 1 Le n°4 zone urbanistiche sono così classificate:

a) ZONE PER SERVIZI PUBBLICI (S) ✓

b) ZONE DI RISPETTO (H) ✓

c) ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)

d) ZONE RESIDENZIALI (B)

Art. 8 Destinazioni d'uso e parametri delle zone per servizi pubblici (S).

8. 1 Le "zone per servizi pubblici", di cui al precedente art. 7 - punto 7.1 - lettera a), sono suddivise in:

- zone per l'istruzione (S1);
- zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- zone per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (S3);
- zone per parcheggi (S4);
- zone per la viabilità pubblica principale e di distribuzione (S5)

8. 2 In queste zone, nei nuovi edifici, si applicano i seguenti indici e parametri:

8.2. 1 ZONE PER L'ISTRUZIONE (S1):

indice di utilizzazione fondiaria:

..... $U_f = 0,60$ mq/mq;

altezza massima $H = 7,50$ ml;

parcheggi $P = 1mq/4mq$ Su;

distanze degli edifici:

- dai confini $5,00$ ml;

- da pareti di altri edifici.. $10,00$ ml;

- dal ciglio stradale $6,00$ ml.

8.2. 2 ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

(S2).

indice di utilizzazione fondiaria:

..... Uf = 0,60 mq/mq;

altezza massima H = 7,50 ml;

parcheggi P = 1mq/2mq Su;

distanze degli edifici:

- dai confini..... 5,00 ml;

- da pareti di altri edifici.. 10,00 ml;

- dal ciglio stradale 6,00 ml.

8.2. 3 ZONE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO,
PER IL GIOCO E LO SPORT.(S3)

1) per eventuali strutture di servizio (custodia, ristoro, servizi igienici, spogliatoi, ecc):

indice di utilizzazione fondiaria:

..... Uf = 0,50 mq/mq;

altezza massima H = 3,50 ml;

distanze degli edifici:

- dai confini 5,00 ml;

- da pareti di altri edifici.. 10,00 ml;

- dal ciglio stradale 10,00 ml.

2) per gli impianti sportivi coperti:

indice di utilizzazione fondiaria:

..... Uf = 0,60 mq/mq;

altezza massima H = 9,50 ml;

parcheggi P = 1mq/2mq Su;

distanze degli edifici:

- dai confini 5,00 ml;
- da pareti di altri edifici.. 10,00 ml;
- dal ciglio stradale 10,00 ml

8.2. 4 ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI (S4)

Sono le zone destinate a soddisfare le necessità di sosta ordinaria ed operativa delle automobili private e degli automezzi di servizio, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani, sopra e sotto il livello stradale.

Nei parcheggi a livello stradale saranno poste e dimora piante nei modi previsti dall'art.15 seguente.

8.2. 5 ZONE PER LA VIABILITA' PUBBLICA PRINCIPALE E DI DISTRIBUZIONE (SS)

Sono le aree destinate alla conservazione e all'ampliamento delle strade esistenti ed alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici dove é escluso ogni tipo di edificazione.

In sede di presentazione dei progetti edilizi, alle previsioni che concernono la viabilità principale (strade di connettivo

e di distribuzione), potranno essere apportate piccole modifiche relativamente ad 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), potranno realizzarsi impianti di verde, di arredo stradale, canalizzazioni di reti tecnologiche, aree di parcheggio.

8. 3 Le strutture e gli impianti di cui é prevista la realizzazione nelle zone destinate a servizi pubblici (S1, S2, S3, S4), potranno essere affidate in concessione temporanea - che verrà disciplinata da apposite convenzioni - non superiore ad anni 30, rinnovabile, a cooperative, enti o privati.

La concessione sarà onerosa se le strutture e/o gli impianti verranno realizzati dal Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione.

La concessione sarà invece gratuita se le strutture e gli impianti verranno realizzati a cura e spese del concessionario. Le strutture e gli impianti realizzati a cura e spese del concessionario diverranno, fin dal momento della loro realizzazione, di

proprietà del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione il quale, alla scadenza della concessione, ne acquisirà anche il materiale possesso e la completa disponibilità.

Al concessionario non saranno comunque dovuti indennità, compensi o rimborsi di alcun genere.

Art. 9 Destinazioni d'uso e parametri delle zone di rispetto (H)

9. 1 Sono le zone destinate alla salvaguardia ed alla valorizzazione di determinati ambienti o connotati del paesaggio e sono suddivise in:

- zone di rispetto costiero urbano (HC);
- zone di rispetto archeologico (HA).

9. 2 In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni e si applicano i seguenti indici e parametri:

9.2. 1 ZONA DI RISPETTO COSTIERO URBANO (HC).

E' la zona di rispetto costiero, indicata nelle tavole del PP, delimitata con specifica simbologia grafica nelle tav. n°5 di Azionamento in scala 1:1000.

E' destinata alla salvaguardia dell'ambiente, al recupero delle funzioni naturali e ambientali, ma anche ad una utilizzo che, conforme alle caratteristiche della zona, sia finalizzato alla realizzazione di un approdo per la nautica da diporto e peschereccia da definire nella fase successiva della progettazione.

Sono consentite le seguenti destinazioni:

(1°)

- impianti e strutture di servizio necessaria o utili per l'approdo quali capitaneria, distributore di carburanti, locale radio, VV.FF, ecc;

(2°)

- ~~attrezzature e servizi di supporto~~ all'attività nautica, per lo svago ed il tempo libero quali club nautico, circolo canottieri, strutture per il ristoro e per il commercio, piscine ed attrezzature sportive, cantinette, ecc., con esclusione di quelle relative ad attività cantieristiche e di rimessaggio.

In questa zona il PP si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica e/o privata applicando, nelle nuove costruzioni, i seguenti indici e parametri:

a) per gli impianti e le strutture di ser-
vizio dell'approdo: (1°)

- Indice di utilizzazione fondiaria:
..... Uf = 0,30 mq/mq;
- altezza massima: H = 3,50 ml;
- distanze:
- dal ciglio stradale .. D = 5,00 ml.

(2°) b) per le strutture ed i servizi di suppor-
to dell'approdo:

- Indice di utilizzazione fondiaria:
..... Uf = 0,50 mq/mq;

- altezza massima H = 6,00 ml;
- distanze:
 - dal ciglio stradale ..D = 5,00 ml;
- parcheggi 2mq/ 3mq della Su.

9.2. 2 ZONA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO (HA)

Sono in corso contatti con il responsabile della Soprintendenza Archeologica per la zona di Olbia per definire una proposta progettuale per il restauro, recupero e migliore fruizione delle importanti strutture archeologiche visibili e dei giacimenti culturali esistenti.

Art.10 Destinazioni d'uso e parametri delle zone per servizi di interesse generale (G)

10. 1 Le zone per servizi di interesse generale, di cui al precedente art.7 - punto 7. 1 - lettera c, sono suddivise in:

- zona per strutture direzionali di interesse generale urbano (G1);
- zona per strutture direzionali di interesse sovracomunale (G2);
- zona per impianti ed attrezzature ferroviarie (G3).

10. 2 In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni e si applicano i seguenti indici e parametri:

10.2.1 ZONA PER STRUTTURE DIREZIONALI DI INTERESSE GENERALE URBANO.(G1)

E' destinata ai nuovi insediamenti direzionali ed é localizzata tra i due insediamenti residenziali esistenti, con funzione di collegamento ed integrazione tra i settori nord e sud della Zona S*.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- limitati insediamenti residenziali che

non potranno, in nessun caso, superare la
percentuale del 20% della superficie uti-
le ammissibile nella zona;

- uffici pubblici e privati;
- attrezzature religiose;
- istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- sale da esposizione e centro per convegni;
- sedi per operatori industriali e commerciali e relativi servizi;
- sedi per emittenti radio -televisive;
- strutture polivalenti per spettacoli, mostre riunioni, concerti;
- impianti sportivi coperti e scoperti;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- attrezzature alberghiere nella percentuale del 20% della superficie utile ammissibile nella zona.

In questa zona il Piano Particolareggiato si attua con intervento diretto. Se attuato da privati, previo impegno e realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria relative all'area soggetta all'intervento e a pagare la quota delle spese, in proporzione all'area stessa, occorrenti

per le opere di urbanizzazione secondaria.
In questa zona, nelle nuove costruzioni, si applicano i seguenti indici e parametri:

a) nelle strutture direzionali:

Indice di utilizzazione territoriale:

..... Ut = 6000 mq/ha;

Altezza massima: H = 30,00 ml;

Standards: a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico o di uso pubblico, escludendo le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Distanze: si applica la norma prevista dall'art.17 delle presenti NdA.

b) negli insediamenti residenziali e le strutture alberghiere:

Indice fondiario massimo: ...If = 3 mc/mq;

Altezza massima: ... H = 30 ml;

Standards: ... S = 20 mq/ab;

Distanze: si applica la norma prevista dall'art.17 delle presenti NdA.

10.2.2

ZONA PER STRUTTURE DIREZIONALI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE. (G2)

E' destinata ai nuovi insediamenti direzionali di interesse sovracomunale ed é localizzata nella parte nord della Zona S*.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- limitati insediamenti residenziali che non potranno, in nessun caso, superare la percentuale del 10% della superficie utile ammissibile nella zona;
- istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- uffici pubblici e privati;
- strutture polivalenti per spettacoli, mostre, riunioni, concerti;
- sale da esposizione;
- attrezzature alberghiere, nella percentuale massima del 20% della superficie utile ammissibile nella zona.

In queste zone il PP si attua con intervento diretto, ovvero previa approvazione di uno specifico progetto di utilizzazione relativo al comparto delimitato dal Piano Particolareggiato, al fine di garantire il rispetto dell'impianto urbanistico del PP

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- impianti e strutture di servizio necessarie o utili per l'approdo quali capitaneria, distributore di carburanti, locale radio, VV.FF, ecc;
- attrezzature e servizi di supporto all'attività nautica, per lo svago ed il tempo libero quali club nautico, circolo canottieri, strutture per il ristoro e per il commercio, piscine ed attrezzature sportive, cantinette, ecc., con esclusione di quelle relative ad attività cantieristiche e di rimessaggio.

In questa zona il PP si attua per intervento diretto di iniziative pubblica e/o private applicando, nelle nuove costruzioni, i seguenti indici e parametri:

a) per gli impianti e le strutture di servizio dell'approdo:

- Indice di utilizzazione fondiaria:
..... $U_f = 0,30$ mq/mq;
- altezza massima: $H = 3,50$ ml;
- distanze:
 - dal ciglio stradale .. $D = 5,00$ ml.

b) per le strutture ed i servizi di supporto dell'approdo:

- Indice di utilizzazione fondiaria:
..... $U_f = 0,50$ mq/mq;

stesso. La progettazione realizzativa dovrà essere estesa ad un ambito organico comprendente la viabilità primaria interna ed anche quella adiacente all'area, tale da rendere, in ogni caso, autosufficiente la funzionalità dell'intervento sotto il profilo viario.

In questa zona, nelle nuove costruzioni, si applicano i seguenti indici e parametri:

a) nelle strutture direzionali:

Indice di utilizzazione territoriale:

..... Ut = 6000 mq/ha;

Altezza massima: H = 30,00 ml;

Standards: a 100 mq di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio pubblico o di uso pubblico, escludendo le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Distanze: si applica la norma prevista dall'art.17 delle presenti Nda.

b) negli insediamenti residenziali e le strutture alberghiere:

Indice fondiario massimo: ...If = 3 mc/mq;

Altezza massima: ... H = 30 ml;

Standardde: ... S = 20 mq/ab;

Distanze: si applica la norma prevista
dell'art.17 delle presenti NdA.

10.2.3 ZONA PER IMPIANTI ED ATTREZZATURE FERROVIA-
RIE (G3).

E' destinata alle nuove attrezzature ferro-
viarie ed ai relativi servizi ed impianti
previsti dal progetto predisposto dalla
Comunità Montana n°4.

In questa zona i nuovi interventi dovranno,
in ogni caso, garantire la salvaguardia dei
valori ambientali ed archeologici esisten-
ti.

Lungo l'arteria ferroviaria, sia interna
che tangente al perimetro della zona indu-
striale, l'Ente Pubblico può opportunamente
disciplinare gli interventi, nonché fissare
vincoli nell'interesse della sicurezza e
della salvaguardia generale.

Art.11 Destinazioni d'uso e parametri delle zone residenziali da ristrutturare (B).

11. 1 In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni e si applicano i seguenti indici e parametri:

11.1.1 ZONA RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE (B1).

Sono le zone che costituiscono il nucleo residenziale esistente localizzate all'interno della Zona S*.

Presentano condizioni di accentuata degradazione fisica dell'edificato, di alterazione e compromissione del tessuto morfologico o di diffusa promiscuità funzionale e necessitano di una trasformazione statico-igienica e di un generale recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli obiettivi perseguiti dal PP sono il rispetto della topografia dei luoghi, il potenziamento dei servizi e delle attrezzature, il recupero degli edifici degradati, l'attento controllo, sia preventivo che in corso d'opera dei nuovi interventi e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

In questa zona il PP conferma di massima la situazione dello stato di fatto, vi perse-

gue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale, attraverso la ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizi sociali;
- istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, professionali;
- attrezzature religiose;
- pubblici esercizi;
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- commercio al minuto solo in conformità al piano di commercio del Comune di Olbia;
- autorimesse e posti di vendita dei carburanti;
- attrezzature alberghiere;
- artigianato di servizio con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

In queste zone il Piano Particolareggiato si attua con concessione diretta osservando i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria:

..... Uf = 0,70 mq/mq;

Indice di fabbricabilità fondiaria:

..... If = 3,00 mc/mq;

Altezza massima H = 9,50 ml;

Parcheeggi: si applicano le norme previste
all'art.14 delle presenti Nda.

Distanze : si applicano le norme previste
dall'art.17 delle presenti Nda.

Art.12 Modalità di attuazione del Piano Particolareggiato.

12. 1 Il PP potrà attuarsi anche per singoli comparti funzionali o per singole concessioni edilizie, purché l'edificazione avvenga in modo coordinato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e con le cessioni degli standards urbanistici.

12. 2 Mentre l'assetto urbanistico individuato dalle viabilità principale deve considerarsi vincolante, la viabilità secondaria di distribuzione e la morfologia dei tipi edilizi é da considerarsi indicativa e potrà variare in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, entro le norme, gli indici ed i parametri ammessi.

Tuttavia, in sede di presentazione dei progetti edilizi o del progetto di utilizzazione delle aree, si potranno apportare piccole modifiche anche all'asse della viabilità principale senza che queste comportino variante al presente Piano Particolareggiato.

12. 4 Le n° 4 zone urbanistiche sono definite e

delimitate graficamente nella tavola n°5 di
Azzonamento del P.P. in scala 1:1000.

12. 5 L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità e deve conformarsi ai criteri di azzonamento fissati dal presente Piano Particolareggiato, attenendosi alle destinazioni d'uso consentite per le singole zone; deve inoltre osservare le prescrizioni generali delle Norme di Attuazione del PRG del Nucleo Industriale a quelle particolari di zona delle presenti Norme di Attuazione.

12. 6 La quota parte delle aree per servizi pubblici e per le opere di urbanizzazione da corrispondere per ogni singola zona, nelle quantità minima stabilite dalle Nda, dovrà essere determinata all'atto della presentazione del progetto.

Art.13 Opere di urbanizzazione primaria.

13. 1 Le infrastrutture mancanti o quelle da integrare, all'interno delle zone oggetto del PP, dovranno essere realizzate dal richiedente la concessione e edificare, secondo le indicazioni della Relazione Illustrativa (El. n°1) allegata al presente progetto.
13. 2 La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in base a progetti esecutivi, predisposti secondo le indicazioni e la supervisione dell'Ente Pubblico, che ne stabiliranno il tracciato, le dimensioni e le caratteristiche definitive.

Art.14 Aree di parcheggio.

14. 1 Le aree per parcheggi sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici indicate nelle planimetrie del PP e come prescritto all'art.8 - punto 8.2.4 delle presenti norme di attuazione;
- b) nelle zone per la viabilità come prescritto all'art.8 - punto 8.2.5, anche se non indicate espressamente dalle planimetrie del PP, in base al progetto esecutivo delle singole opere stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private in base ai parametri indicati nel presente articolo.

14. 2 I parcheggi, di cui al comma precedente - lettere a) e b), sono esclusivamente pubblici; quelli di cui alla lettera c) sono di uso pubblico e privato.

14. 3 Gli edifici di nuova costruzione, ricostruiti, ampliati oltre il 30% dell'esistente o ristrutturati debbono avere la seguente dotazione di spazi di sosta per veicoli (posteggi e aree di sosta operativa):

a) RESIDENZA:

- un posteggio per ogni alloggio, con un minimo di un posteggio ogni 200 mc di volume costruito.

b) UFFICI ED EDIFICI AMMINISTRATIVI:

- un posteggio interno ogni 100 mc di volume costruito più un posteggio esterno ogni 100 mc per clienti ed utenti.

c) ESERCIZI PUBBLICI:

- alberghi: un posteggio interno per ogni camera dichiarata in licenza, più una sosta operativa;
- ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico;
- strutture per spettacoli, mostre, conferenze, riunioni, concerti, e simili: un posteggio ogni 4 posti a sedere, con un minimo di un posteggio ogni 5 mq delle sale a disposizione del pubblico.

14. 4 Le caratteristiche dei parcheggi, in riferimento alla fruibilità, della quale deve essere data dimostrazione grafica, devono essere le seguenti:

- essere immediatamente accessibile da uno

spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;

- essere disimpegnati dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

14. 5 La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di ml 6.00.

14. 6 I posteggi di uso privato non possono essere disimpegnati da aree stradali pubbliche; possono invece essere contigui ad aree pubbliche e venirne disimpegnati i posteggi privati di uso pubblico realizzati all'esterno della recinzione.

Art.15 Tutela e potenziamento del verde.

15. 1 Negli insediamenti esistenti e nelle zone da sviluppare, il Piano Particolareggiato persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo del verde.
15. 2 Nel caso di interventi edilizi, su aree dotate di alberi ed arbusti, questi debbono essere accuratamente rilevati e riportati in una planimetria generale dell'area, in scala opportuna. I progetti edilizi dovranno essere studiati in maniera da rispettare le piante esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali e osservando allo scopo la distanza minima corrispondente alla proiezione della chioma.
15. 3 Negli interventi soggetti a concessione deve essere incluso il progetto della sistemazione esterna delle aree libere con l'indicazione delle zone alberate, a prato, e giardino e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, camminamenti, ecc) precisando la denominazione di alberi e arbusti.

15. 4 Sulle aree delle zone per insediamenti residenziali, delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuovi alberi nella misura di una pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di n°2 gruppi ogni 100 mq di superficie fondiaria.
15. 5 La scelta delle alberature, destinate a rispettare la quota di cui al comma precedente, dovrà essere fatta tra quelle tipiche e tradizionali della zona.
15. 6 Il progetto relativo a sistemazioni a verde, non connesse ad interventi edilizi, deve consistere in almeno una planimetria, in scala non inferiore a 1:500, riportante la sistemazione delle piante.

Art.16 Documentazione per gli interventi edilizi.

16. 1 Sono da considerare nuove costruzioni gli interventi di edilizia pubblica e privata; le strutture tecnologiche e produttive; le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto realizzato anche nel sottosuolo; gli involucri mobili con ormeggio fisso sul terreno; le costruzioni leggere anche prefabbricate; gli interventi comportanti la ricostruzione, parziale o totale, anche quando siano mantenuti gli involucri esterni.

16. 2 Alla domanda di concessione, per tali interventi, devono essere allegati in triplice copia:

1) stralcio della tavola di azionamento del Piano Particolareggiato con la localizzazione dell'area oggetto dell'intervento;

2) planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, riportante:

- l'indicazione dell'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione;

- la larghezza delle strade eventualmen-

te esistenti;

- l'ubicazione, le altezze, le distanze degli edifici sulle proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari;
- il rilievo delle alberature eventualmente esistenti;

3) estratto autentico di mappa;

4) titolo di proprietà o di legittimazione;

5) planimetria del lotto, in scala 1:500, riportante:

- l'andamento planimetrico dell'area;
- l'ubicazione sul lotto dell'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze dai confini;
- la sistemazione dell'area non edificata con la documentazione di cui ai precedenti artt. 14 e 15;

6) tabella dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche del PP e calcolo analitico dei volumi con dimostrazione grafica;

7) disegni quotati, in scala 1:100, della pianta delle fondazioni, di tutti i piani, anche non abitabili, delle coperture con l'indicazione di:

- destinazione d'uso dei vani;

- dimensioni delle aperture esterne;
 - strutture portanti;
 - materiali della copertura, senso delle falde, volumi tecnici, lucernai, canne fumarie e di ventilazione, apparecchi di depurazione e tutto ciò che emerge dalla copertura;
- 8) disegni quotati, in scala 1:100, di sezioni dell'opera, messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi; le sezioni devono essere in numero sufficiente per la completa comprensione dell'opera;
- 9) disegni quotati, in scala 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata;
- 10) documentazione prevista dalle leggi per i risparmi energetici e gli impianti elettrici.

Art. 17 Distanze.

17. 1 E' consentito il posizionamento dei fabbricati secondo l'allineamento (segoma planimetrica) proposto dal progetto planovolumetrico (tav n° 7) allegato al presente Piano Particolareggiato.

Art.18 Norme finali

18. 1 Per tutte le prescrizioni non previste dalle presenti Norme di Attuazione, si fa riferimento a quelle generali delle Nda del PRG del Nucleo di Industrializzazione di Olbia.

PUNTO A s.n.c.

CENTRO COPIE - SERVIZI
VIA PORTO ROMANO, 65/7 - 07026 OLBIA (SS)

☎ /FAX (0789) 25439 - ☎ (0789) 25699

e.mail: punto.a@tiscalinet.it