

**CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE  
DELL'OGLIASTRA**

VARIANTE ATTUATIVA  
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INDUSTRIALE

**NORME DI ATTUAZIONE**

**- NORME GENERALI -**

### **Art. 1 – Obiettivi della Variante**

Con determinazione della RAS, Direzione generale della pianificazione territoriale e della vigilanza edilizia n. 1852/DG del 03/07/2014 è stata approvata la precedente variante attuativa al P.R.G.I.

Il presente aggiornamento della Variante Attuativa al Piano Regolatore Industriale è stato redatto dal Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra ai sensi del D.L. 20-05-1993 n. 149 convertito in L. 19-07-1993 n. 237 /art. 2) e del D.L. 23-06-1995 n. 244 convertito in L. 08-08-1995 n. 341 (art. 11).

Il Piano Regolatore Industriale in vigore, è stato modificato:

- Per il cambio della destinazione urbanistica della zona 3 interessata dai vasconi della ex Cartiera in zona 6 “Zona per servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – direzionale - piccola e media industria – artigianato;
- Per l’inserimento nella zona 8 oltre ai servizi portuali, l’inserimento della piccola e media industria – artigianato;
- per inserire nella zona 2 oltre alla piccola e media industria e indotto grande industria le attività artigianali;
- Per l’inserimento nella zona 4A di attività nel settore terziario quali Uffici anche d’interesse collettivo, centri di formazione, studi professionali;
- per permettere l’uso a parcheggi e/o verde le aree all’interno del limite dei 50mt di rispetto dalla strada S.S.125 e comunque distanti 6 mt dalla viabilità del P.R.G.I.;
- per rettifica con regolarizzazione del confine tra la zona 6 e la zona 4A su un lotto avente destinazione d’uso differenti che lo rendeva inutilizzabile;
- per il cambio di destinazione urbanistica di una piccola parte della zona 7 in zona 3 (zona per impianti tecnologici).

### **Art. 2 – Effetti della Variante**

La presente Variante al Piano Regolatore Generale Industriale produce, secondo quanto riportato dalla L. 29-07-1957 n. 634 art. 21 così come modificata dalla L. 18-07-

1959 n. 555 art. 8, gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui all'art. 5 della L. 17-08-1942 n. 1150 nel complesso dei territori dei Comuni facenti parte del Consorzio ai sensi dell'art. 5 dello Statuto.

La Variante al P.R.G.I., in quanto Piano Territoriale di Coordinamento ai sensi della L. 17-08-42 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni è da considerare strumento attuativo, secondo quanto riportato anche nella sentenza della Corte Costituzionale n. 260 del 29-12-1976: "Per quanto concerne i piani regolatori delle aree e nuclei di sviluppo industriale previsti da T.U. delle leggi sul Mezzogiorno, occorre tenere presente che la loro attuazione non richiede la successiva formazione ed approvazione di piani particolareggiati di esecuzione. Di fatto le Norme di attuazione dei Piani Regolatori Territoriali stabiliscono che le opere previste dal piano regolatore sono attuate mediante progetti esecutivi redatti sulla base delle planimetrie di piano riguardanti sia l'assetto generale che i singoli agglomerati industriali".

### **Art. 3 – Adeguamento alla Variante**

I Piani Regolatori Generali comunali e i Programmi di Fabbricazione dei Comuni di cui all'art. 2 dovranno essere uniformati alla presente Variante di Piano Regolatore Generale Industriale avente valenza di Piano Territoriale di coordinamento ai sensi dell'art. 6 della L. 17-08-1942 n. 1150.

Gli Enti Locali, nell'ambito delle rispettive competenze sono tenuti a rispettare le indicazioni della presente Variante al P.R.G.I. da parte del Consorzio, le misure di salvaguardia devono essere applicate dai Sindaci dei Comuni il cui territorio rientri nel comprensorio di competenza del Consorzio come previsto dalla L. 03-11-1952 n. 1902 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 4 – Pareri sugli Insediamenti nell'area industriale**

Il rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni, per qualunque iniziativa da realizzarsi all'interno dell'agglomerato industriale, da parte della competente Amministrazione Comunale, è subordinato al preventivo parere obbligatorio, sul relativo progetto, del Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra

espresso con delibera del Consiglio di Amministrazione dopo acquisizione del parere favorevole obbligatorio da parte dell'Ufficio Tecnico consortile.

Tutte le aziende che intendono insediarsi nell'agglomerato industriale, prima della approvazione del progetto per l'insediamento, devono sottoscrivere il "Regolamento di insediamento delle Imprese" del Consorzio industriale Provinciale dell'Ogliastra; tale obbligo è esteso anche alle aziende già insediate.

#### **Art. 5 – Esame dei progetti di insediamento**

L'esame dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere ed impianti, degli stabilimenti industriali, di costruzioni annesse e sistemazioni varie, sono demandati all'Ufficio Tecnico del Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra, che esprime il proprio parere entro 30 giorni dal ricevimento degli elaborati progettuali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico procede alla nomina di un responsabile per ogni procedimento che comporti l'emissione di un parere.

L'Ufficio potrà inoltrare, per una sola volta nell'ambito del singolo procedimento, richiesta di chiarimenti, modificazioni e integrazioni, al richiedente l'autorizzazione con interruzione del suddetto termine di 30 giorni fino al ricevimento di quanto richiesto.

Il parere tecnico dell'Ufficio viene rilasciato dopo la verifica della completezza degli elaborati progettuali presentati e della attinenza del progetto stesso con le prescrizioni dettate dalla presente Variante e dal "Regolamento insediamento imprese".

Il Consiglio di Amministrazione consortile, presa visione del parere dell'Ufficio Tecnico, procede ad esprimere parere, sul progetto presentato al Consorzio entro 30 giorni decorrenti dalla data del parere dell'Ufficio Tecnico.

#### **Art. 6 – Difformità tra strumenti di pianificazione territoriale**

Le eventuali difformità tra le previsioni dei piani urbanistici già in vigore o in corso di perfezionamento da parte dei competenti organi locali e la presente Variante al Piano Regolatore Generale Industriale saranno risolte in base all'art. 21 della L. 29-07-1957 n. 634 e successive modificazioni e integrazioni, tenute presenti le direttive della

circolare del Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno n. 2356 del 09-03-1961 che chiarisce gli aspetti giuridici, tecnico-economici e procedurali connessi alla redazione dei piani regolatori di cui sopra da parte dei Consorzi per le Aree di sviluppo industriale.

In particolare, all'art. 3 comma b) si enunciano le linee guida che dovrebbero condurre alla armonizzazione tra gli strumenti urbanistici: "... i piani regolatori delle Aree potranno costituire così un utile strumento per realizzare i programmi diretti a mobilitare e sospingere in senso progressivo le forze economiche del territorio considerato, facendo leva sullo sviluppo industriale".

Deriva da quanto sopra che le eventuali pianificazioni esistenti o progettate dovranno essere armonizzate e adattate alle particolari finalità che con le Aree si intendono realizzare.

E' tuttavia opportuno che i piani regolatori delle Aree tengano conto delle previsioni dei piani urbanistici già definiti, laddove essi esistano. Ove ciò non sia possibile, i piani regolatori delle Aree e quelli urbanistici dovranno armonizzarsi sulla base di un giusto temperamento delle rispettive esigenze. Quanto sopra non esclude, peraltro, che in alcuni casi le esigenze di industrializzazione delle Aree abbiano una intensità tale da condizionare e da prevalere anche sulle previsioni dei piani urbanistici già definiti".

#### **Art. 7 – Attuazione del Piano**

Le opere di competenza consortile previste nel Piano Regolatore Generale Industriale sono attuate mediante progetti congruenti con gli elaborati grafici e con le prescrizioni contenute nelle Norme di attuazione.

#### **Art. 8 – Modalità realizzative**

Gli accessi alla viabilità consortile dovranno essere eseguiti in conformità con la norma generale di Piano e dovranno essere autorizzati dall'Ufficio Tecnico consortile.

Per quanto riguarda gli scarichi delle acque bianche e delle acque nere dovranno essere obbligatoriamente smaltite nelle reti fognarie consortili in accordo con quanto previsto nei regolamenti consortili; per quanto riguarda le acque nere dovrà essere

eseguita una verifica della qualità secondo quanto riportato nel regolamento fognario consortile.

Nel caso in cui le caratteristiche dello scarico non siano entro i valori stabiliti dal suddetto regolamento, dovrà essere prevista, da parte dell'azienda, la dotazione di apposito impianto di pre-trattamento delle acque di scarico.

#### **Art. 9 – Allacci idrici**

Gli allacci idrici riguardanti la dotazione di acqua potabile e/o acqua industriale alle aziende insediate o insediande all'interno dell'agglomerato industriale, sono da eseguirsi esclusivamente sulle reti consortili appositamente predisposte.

I suddetti allacci dovranno essere eseguiti con le modalità stabilite dai regolamenti e secondo le indicazioni e le tipologie che verranno fornite dal Consorzio al quale compete la gestione e la erogazione dei servizi all'interno dell'agglomerato.

#### **Art. 10 – Nuove aree**

Il Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra, in accordo con gli Enti locali costituenti, procede alla individuazione di nuovi siti industriali da destinare agli insediamenti produttivi e che saranno oggetto di successive varianti al P.R.G.I.

Detti siti costituiranno parte integrante dell'agglomerato industriale di competenza del Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra.

### **- ZONIZZAZIONE -**

#### **Art. 11 – Superficie dell'agglomerato**

La presente Variante non apporta modifiche ai confini dell'agglomerato industriale che, pertanto, conserva la sua superficie pari a 290ha.

Le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Variante si integrano, con quelle del Piano Regolatore Portuale vigente al quale si rimanda per quanto riguarda la zona portuale.

#### **Art. 12 – Destinazioni d'uso**

In funzione delle nuove esigenze manifestatesi successivamente alla approvazione del precedente strumento urbanistico sono state definite dalla presente Variante le destinazioni d'uso delle diverse aree e la loro collocazione all'interno dell'agglomerato industriale.

**12.1** Sono state previste quattro zone da destinare ad insediamenti produttivi (v. tab. 1), individuate in base al tipo di attività svolta dalle aziende già insediate, da quelle che ne hanno fatto richiesta e dalle linee di sviluppo futuro:

<b>ZONA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (Ha)</b>
1	Zona per le imprese artigiane	10,5826
2	Zona per piccole e medie industrie artigianato e indotto della grande industria	53,30
4a	Zona per la piccola industria, artigianato e terziario	32,97
4b	Zona per la piccola industria, artigianato e terziario e grande industria (zona ex Cartiera)	24,43
4c	Zona per la piccola industria, artigianato e terziario	8,62
5	Zona grande industria (Cartiera e Intermare)	32,31

**Tab. 1**

La superficie destinata ad insediamenti produttivi risulta complessivamente pari a 162,21 ha.

**12.2** Sono state inoltre individuate, all'interno dell'agglomerato di Tortoli, le seguenti zone per servizi, attività produttive e per il verde:

<b>ZONA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE (Ha)</b>
3	Zona per impianti tecnologici	16,22
6	Zona per servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – direzionale – piccola e media industria -artigianato	8,43
7	Zona per verde attrezzato	15,12
8	Zona per servizi portuali – piccola e media industria - artigianato	9,63
9	Zona per verde di rispetto	60,70

**Tab. 2**

Nell'agglomerato industriale di Tortoli, la superficie destinata a servizi, impianti e verde risulta complessivamente di 110,10 ha; risulta pertanto una destinazione a insediamenti produttivi, servizi e verde pari a 272,31 ha e una destinazione a viabilità per 16,57 ha.

**- AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -**

**Art. 13 – Area destinata a grandi industrie**

L'area destinata all'insediamento di grandi industrie (Comparto n. 5) è circoscritta a quella ospitante gli impianti già della cartiera di Arbatax e dell'Intermare Sarda.

Qualora le reali esigenze di tali stabilimenti fossero tali da non richiedere l'utilizzo dell'area indicata, parte della suddetta area potrà essere acquisita dal Consorzio per destinarla all'insediamento di altre industrie per le quali sia approvato il progetto per l'insediamento.



Il Consorzio si riserva la facoltà, in caso di carenza di aree adeguate negli altri comparti, di insediare aziende di dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nel presente articolo.

**Art. 14 – Area destinata a piccole – medie industrie artigianato e indotto grande industria.**

La presente zona, denominata comparto 2, accorpa le aree destinate all'insediamento delle piccole e medie industrie e alle aziende che lavorano nell'indotto della grande industria. Oltre alle attività sopraindicate sono consentite le attività artigianali.

Nel presente comparto, oltre ad aziende manifatturiere vere e proprie potranno insediarsi aziende che si occupano della produzione e distribuzione di servizi.

**Art. 15 – Attività nel comparto 2.**

Nel “comparto 2”, destinato alla produzione e distribuzione di beni materiali, servizi e artigianato è escluso il commercio di prodotti che non siano esclusivamente provenienti dal ciclo produttivo dell'azienda.

le “attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale, ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di

non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna delle attività complementari.

#### **Art. 16 – Zona per impianti tecnologici consortili**

Le aree, contraddistinte come “comparto n. 3”, sono destinate agli impianti tecnologici di diversa natura: trattamento acque e fanghi, produzione di energia, accumulo e distribuzione gas etc.

In tali aree possono essere collocati, sia impianti consortili che impianti realizzati su iniziativa di soggetti privati, eventualmente con partecipazione del Consorzio, purché destinati a servizio della collettività.

#### **Art. 17 – Zona per la piccola industria, artigianato e terziario**

All'interno dell'agglomerato industriale di Tortoli, vengono individuate tre zone classificate 4a, 4b, 4c.

Il “comparto 4a” è quello che presenta il maggior numero di imprese insediate ed è destinato all'insediamento delle piccole industrie produttrici di beni e servizi, artigianato, terziario (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, studi professionali) e terziario produttivo.

In tale comparto, nelle aree non di proprietà Consortile, possono trovare collocazione, tenuto conto della situazione preesistente, anche le ditte operanti nel settore del commercio.

Il “comparto 4b”, è individuato all'interno delle aree ex cartiera già acquisite dal Consorzio; in tale comparto possono trovare collocazione, oltre alla grande industria, le piccole industrie, le imprese artigiane produttrici, il terziario produttivo.

Il “comparto 4c” viene individuato fra la strada di urbanizzazione già realizzata e la fascia di rispetto dello stagno. In tale zona troveranno esclusivamente sistemazione aziende a basso impatto ambientale e di supporto alla piccola e media industria, il terziario produttivo.

Nei comparti 4b e 4c è esclusa qualsiasi tipo di attività commerciale.

le “attività del settore terziario di uffici d’interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d’uso industriale e artigianale, ubicati all’interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d’uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l’intera percentuale ad un’unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna dei comparti 4a, 4b e 4c.

#### **Art. 18 – Suddivisione della zona n. 4**

Nella zona n. 4 si potrà procedere, sulla base dei progetti di insediamento presentati al Consorzio e regolarmente approvati dal Consiglio di Amministrazione, alla individuazione dei lotti disponibili considerando anche la necessità di avere, per quanto possibile, interventi unitari che impediscano la eccessiva frantumazione dei lotti a favore di una omogeneità di volumi e di progetto.

#### **Art. 19 – Prescrizioni relative alla zona n. 4**

All’interno della zona destinata alla piccola industria, artigianato e terziario produttivo è consentita, oltre all’insediamento produttivo vero e proprio, la realizzazione di locali per uffici e servizi strettamente necessari per l’attività svolta.

E’ inoltre consentita la realizzazione dell’alloggio per il personale di custodia, qualora necessario, con una volumetria che non potrà superare i 180 mc.

Per le zone 4a e 4b valgono le prescrizioni e i parametri edificatori riportati all’art. 26 salvo che per la massima altezza delle costruzioni che deve essere contenuta in metri 18; nella zona 4c la massima altezza delle costruzioni è fissata in metri 9.

Si prescrive in maniera specifica per tale zona che le Aziende di futuro insediamento, così come quelle già insediate, dovranno porre cura particolare alla finitura della superficie dei fabbricati e alla sistemazione interna del lotto e della recinzione.

#### **Art. 20 – Assegnazione lotti zona n. 4 e possibilità di accorpamento**

Alle Imprese saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata sia alle esigenze attuali sia in funzione di programmi di successivo ampliamento i cui termini dovranno essere stabiliti e riportati in una apposita convenzione tra gli imprenditori interessati ed il Consorzio all'atto della cessione del lotto.

Qualora le esigenze delle diverse attività lo rendessero necessario, due o più lotti potranno essere accorpati con eventuale accorpamento dei volumi, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale.

#### **Art. 21 – Rustici**

Saranno presenti dei rustici industriali esclusivamente nella zona destinata ad ospitare le strutture del porto (siglata in planimetria con il n. 8) e nella zona 4b, aree ex Cartiera già acquisite dal Consorzio.

#### **Art. 22 – Divieto di edificazione a fine abitativo**

Sono consentite all'interno dell'agglomerato industriale solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona (insediamento industriale) con esclusione quindi di edifici ad uso abitativo ad eccezione dell'alloggio per il personale preposto alla custodia e sorveglianza dello stabilimento con i parametri edificatori riportati.

Si ritiene opportuno fissare un rapporto tra aree destinate ad uffici e aree destinate ad insediamenti produttivi, nel modo seguente:

per superfici produttive fino a 200 mq.: superficie uffici fino a 100 mq.;

per superfici produttive fino a 1000 mq.: superficie uffici fino a 300 mq.;

per superfici produttive fino a 5000 mq.: superficie uffici fino a 600 mq.;

oltre 5000 mq. Da valutarsi caso per caso.

Per i volumi intermedi si procederà mediante interpolazione lineare.

### **Art. 23 – Depositi**

Le attrezzature per il deposito delle merci e dei prodotti e per la conservazione di esse sono consentite solo se collegate ad impianti di produzione industriale vera e propria fatta esclusione per la zona destinata alla piccola industria-artigianato-terziario, in quanto tale area è destinata ad accogliere anche strutture per il commercio.

### **Art. 24 – Zona per imprese artigiane**

Per la zona destinata all'artigianato (Zona n. 1), oltre ai locali destinati alle attività produttive e di commercializzazione, sono consentiti locali per uffici e servizi strettamente necessari alla attività svolta nonché per l'eventuale custode con una volumetria massima pari a 180 mc.; per quanto riguarda le prescrizioni ed i parametri edificatori valgono quelli riportati all'art. 26.

### **Art. 25 – Utilizzazione delle aree in zona artigianale**

Nel caso che la lottizzazione sia predisposta dal Consorzio, l'insediamento sarà autorizzato esclusivamente previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Consorzio medesimo con oneri da porre a carico delle ditte proprietarie, tali oneri devono essere corrisposti al Consorzio medesimo prima del rilascio della concessione.

Nel caso si verifichi che la lottizzazione venga eseguita dai privati, l'insediamento sarà autorizzato esclusivamente previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per le quali deve essere prodotta apposita fideiussione da consegnare al Consorzio all'atto della stipula della convenzione fra privati e Consorzio nella quale saranno previste e regolamentate le aree da destinare a verde, che non potrà essere inferiore al 10 % dell'intera superficie.

Nel caso in cui la lottizzazione eseguita dai privati non venga realizzata nei termini fissati, il consorzio provvederà ad espropriare le aree oggetto di urbanizzazione e provvederà a urbanizzare tale comparto, ponendo gli oneri per le urbanizzazioni primarie a carico delle ditte proprietarie dei lotti.

#### **Art. 26 – Prescrizioni e parametri edificatori generali**

In tutte le zone dell'agglomerato industriale (ad eccezione della max. altezza pari a 9 m. valida per il solo comparto n. 4c, del rapporto di  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  valido per la sola zona servizi consortili (n.6) e della massima altezza pari a 18 m. valida per i comparti 4a e 4b) valgono i seguenti parametri edificatori:

- il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto non dovrà essere superiore a 0,60;
- il rapporto di copertura è considerato al lordo degli spazi risultanti dall'arretramento sul filo stradale;
- i fabbricati non potranno essere ubicati a filo confine ma dovranno distanziarsi in relazione alla loro altezza e presentare un distacco dalla recinzione pari almeno all'altezza dell'edificio ed in ogni caso non inferiore a 6 metri.
- il limite suddetto non vincola la eventuale installazione di ciminiere, canali, ponti mobili e altre installazioni di tipo similare, cabine elettriche e/o antincendio, direttamente connessi alla funzionalità dello stabilimento la cui installazione dovrà tuttavia essere espressamente autorizzata;
- le recinzioni di delimitazione dei singoli lotti dovranno presentare altezze fuori terra massime pari a 2 metri. Sul fronte stradale saranno eseguite in muratura per una altezza massima di 1 metro impiegando materiali che abbiano requisiti estetici e saranno completate con una ringhiera in ferro;
- le recinzioni dei lotti dovranno essere arretrate di 6 metri dalla viabilità.
- le zone risultanti dai prescritti arretramenti potranno essere, previa autorizzazione del Consorzio, sistemate a verde da parte dei proprietari del lotto fronteggiante la strada; la sistemazione degli accessi ai lotti sarà a carico dell'insediato;
- gli spazi risultanti da detti arretramenti potranno essere utilizzati dal Consorzio per l'installazione di canalizzazioni di servizio, tubazioni, cabine elettriche, strade

secondarie parallele alla viabilità consortile principale, piste ciclabili, sistemazione a verde, per i piazzali occorrenti alle fermate dei mezzi pubblici o per parcheggi;

- la superficie del lotto non coperta da fabbricati e/o da impianti dovrà essere convenientemente sistemata, secondo apposito progetto di cui all'art. 5 che verrà approvato da parte del Consorzio;

- le costruzioni da adibire ad alloggio per il custode non dovranno superare una volumetria totale di 180 mc.

- gli arretramenti della recinzione dalla strada e dei fabbricati dal filo confine potranno essere derogati unicamente in caso di realizzazione, da parte del Consorzio, di nuova viabilità che interessi aziende già costituite e situazioni consolidate, e in caso di lotti confinanti su strade non consortili (di cui alla tab. 3) qualora l'arretramento comprometta l'attività prevista.

#### **Art. 27 – Passaggio di sottoservizi**

Il Consorzio Industriale si riserva di stabilire, oltre che nelle fasce indicate come zone di servizio, nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici, condutture e/o canalizzazioni per acquedotti, fognature, trasporto di energia elettrica, telefonia/dati, gas, con esclusione di ogni indennità dovuta alla ditta insediata.

**- AREE PER SERVIZI -**

**Art. 28 – Zona servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale –direzionale – piccola e media industria – artigianato (n. 6).**

Nella zona designata ad ospitare servizi consortili e di interesse pubblico – commerciale – direzionale – piccola e media industria – artigianato (Zona n. 6) sono consentite solo quelle costruzioni ed impianti attinenti al carattere della zona.

Nella sola zona 6 ubicata a confine con la zona 4a, l'abitato e la zona 7, sono consentite solo quelle costruzioni così espressamente e di seguito indicate:

- fabbricati destinati ad utilizzi nei servizi e nel terziario: (VV.FF., banche, assicurazioni, spedizionieri etc.);
- sedi di servizi pubblici (regionali, territoriali, statali etc.);
- sedi di servizi comunali (Centri Sociali e Sanitari, autoparco etc.);
- centri di ricerca e formazione professionale;

Nella sola zona 6 ubicata tra la zona 4b e la zona 4a (area vasconi ex Cartiera) sono consentite solo quelle costruzioni di seguito indicate:

- centro servizi consortile (foresteria, sala congressi);
- coworking e fab lab, ;
- attività artigianali e di piccola e media industria;
- mensa aziendale e bar-punto di ristoro;
- centri di formazione professionale.

Nella sola zona 6 ubicata a confine con la zona 4a, l'abitato e la zona 7, la loro realizzazione ed utilizzazione potrà essere attuata dai proprietari con autorizzazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, nel rispetto delle modalità indicata dagli articoli 4 comma I e art. 5 della presente Variante.

Nel caso si verifichi eventualità di lotti funzionali l'insediamento sarà autorizzato esclusivamente previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine di tre anni dalla data di approvazione da parte del Consorzio Industriale del planivolumetrico di utilizzazione.

Gli oneri di urbanizzazione dovranno essere coperti da fideiussione da consegnare al Consorzio.



Le cessioni da prevedere da parte del/i lottizzante/i saranno regolamentate da apposita convenzione tra lottizzanti e Consorzio.

Nel presente comparto, adiacente alla zona urbana della città, si prescrive un'altezza massima degli edifici di m. 10,00, precisando che, per gli edifici pubblici e di interesse pubblico, detto parametro potrà essere derogato sulla base della legislazione vigente.

Nella sola zona 6 ubicata tra la zona 4b e la zona 4a (area vasconi ex Cartiera) la loro realizzazione sarà attuata esclusivamente dal Consorzio Industriale Provinciale dell'Ogliastra.

Nel presente comparto, valgono le prescrizioni ed i parametri edificatori riportati all'art. 26, precisando che, per gli edifici pubblici e di interesse pubblico, detto parametro potrà essere derogato sulla base della legislazione vigente.

#### **Art. 29 – Zona servizi portuali - piccola e media industria - artigianato (n.8)**

Viene individuata all'interno dell'agglomerato industriale un'area destinata ad ospitare le piccole e medie industrie, gli artigiani, le attività legate al Porto di Arbatax e più in generale alle attività connesse con quelle marittime compreso lo stoccaggio e smistamento delle merci, rustici industriali, sedi di servizi pubblici, uffici consortili e servizi ad esso collegati.

le “attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale, ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per

impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna delle attività complementari.

### **Art. 30 – Prescrizioni e parametri edificatori in zona servizi consortili (n. 6)**

Nella zona dei servizi consortili il rapporto di copertura è del 60% con indice di fabbricabilità di 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

I distacchi dai confini e le altre prescrizioni sono gli stessi previsti per l'area destinata agli insediamenti industriali.

le “attività del settore terziario di uffici d'interesse collettivo, centri di formazione e studi professionali”, le “attività sportive e “bar e punti di ristoro” sono ammissibili, ma solo come attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali. A tal fine viene stabilito come limite in termini di percentuale massima di superficie lorda di pavimento/calpestabile realizzabile per ogni categoria (“pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande” e “impianti sportivi ed attrezzature connesse”), la percentuale del 10% rispetto alla superficie coperta totale esistente (riferita a edifici/manufatti con destinazione d'uso industriale e artigianale, ubicati all'interno di ciascuna zona). Tale percentuale, ritenuta congrua nella quantità massima del 10% (di cui solo il 60% potrà costituire superficie coperta), dovrà intendersi come quantità massima di attività complementari e di supporto alle funzioni produttive principali industriali e artigianali, sia che si tratti di aree scoperte (es. per impianti sportivi ed attrezzature connesse), sia che si tratti di volumi. Altresì al fine di non creare sperequazioni tra le differenti destinazioni d'uso rientranti nel 10% (fino al limite di destinare l'intera percentuale ad un'unica destinazione), si ritiene opportuno introdurre un limite massimo del 30% per ciascuna delle attività complementari.

### **Art. 31 – Depuratore**

La presente Variante stabilisce la destinazione degli impianti di depurazione delle acque reflue all'interno delle aree destinate agli impianti tecnologici consortili.

**Art. 32 – Potabilizzatore**

L'area ospitante l'impianto di potabilizzazione, è adiacente all'area dei vasconi di accumulo dell'acqua industriale. Oramai in disuso, si prevede di utilizzare il presente fabbricato per attività legate all'artigianato secondo le prescrizioni ed i parametri riportati all'art. 28.

**- AREA PER IL VERDE ATTREZZATO -**

**Art. 33 – Prescrizioni per le aree di verde attrezzato: zona n. 7**

All'interno dell'agglomerato industriale sono individuate tre aree che, per le loro caratteristiche preesistenti alla definizione del piano regolatore industriale, sono destinate a "verde attrezzato".

Le due aree suddette sono: la sughereta all'interno dell'area ex cartiera, l'area adiacente la zona artigianale (n. 1) che ha visto nel passato la realizzazione di diverse costruzioni destinate a civile abitazione e l'area di verde di rispetto lungo il viale Arbatax in vicinanza dello stabilimento Intermare di proprietà del Consorzio.

Nell'area per il verde attrezzato adiacente alla zona artigianale n. 1 potranno essere realizzate strutture destinate ad uso sportivo e ricreativo.

In quest'area sono vietati ampliamenti di edifici da destinare a case di civile abitazione e sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione volti al miglioramento igienico-sanitario delle costruzioni oggetto di sanatoria edilizia.

La presente Variante, prevede, per la sola zona 7 di proprietà consortile una utilizzazione destinata ad uso sportivo e ricreativo a basso impatto ambientale ovvero strutture sempre a basso impatto ambientale destinate a uffici del Consorzio.

**- AREE DI RISPETTO -**

**Art. 34 – Fasce di rispetto**

Si destinano a verde le seguenti fasce:

- Fascia adiacente lo stagno di Tortoli per una larghezza di 150 metri;
- Fascia adiacente la SS. 125 dir. (Viale Arbatax) per una larghezza di 50 metri.

Per quanto riguarda la fascia di verde adiacente lo stagno di Tortoli, in accordo con gli strumenti urbanistici regionali e nel rispetto delle norme in essi contenute, si vincola l'uso di quest'area ad attività di ricerca produttiva nel settore della flora, della fauna e dell'itticoltura caratterizzanti il sistema microclimatico lagunare.

Per quanto riguarda gli usi compatibili con i gradi di tutela previsti si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Regionali.

Per l'utilizzo di detta area, si stabilisce un indice di fabbricabilità complessivo non superiore allo 0,5 mc/mq.

**Art. 35 – Fascia di rispetto lungo il viale Arbatax**

Per la fascia di verde adiacente il Viale Arbatax, con larghezza di m. 50, la Variante stabilisce quanto segue:

- Realizzazione della viabilità consortile secondo quanto previsto dal presente strumento urbanistico;
- Viabilità di accesso ai lotti, realizzata a carico degli insediati, previa autorizzazione da parte del Consorzio;
- Sistemazione a verde con progetto da presentare al Consorzio per l'approvazione;
- Sarà consentito nella fascia di rispetto dei 50mt e distante i 6 metri dalla viabilità, utilizzare l'area a parcheggio quale standard edilizio per il soddisfacimento dei parcheggi del progetto edilizio riferito al proprio lotto di appartenenza. Nella fascia è consentita la realizzazione di parcheggi, previo progetto unitario della sistemazione a verde. In detta

area rimane la prescrizione di assoluta inedificabilità. La superficie dei parcheggi dovrà essere del tipo permeabile con pavimentazioni in prestazioni della capacità drenante almeno del 70%. Per ogni lotto, una percentuale superiore al 50% dovrà essere destinata principalmente a verde, garantendo la funzione paesaggistica e ambientale della fascia, la funzionalità ecosistemica e la continuità visiva di tale filtro, mediante l'uso di siepi e alberature, oltre che accorgimenti nelle stesse aree a parcheggio, quali l'inerbimento degli stalli, verde pensile e verticale etc.

I fabbricati già esistenti, ubicati all'interno della suddetta fascia di rispetto potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione che non comportino aumenti di volumetria; è consentito il ridisegno della finestratura nell'eventualità che quella esistente non sia adeguata alla nuova distribuzione interna.

L'esame e l'approvazione dei progetti esecutivi di ristrutturazione (redatti nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, impiantistiche, di sicurezza, etc.) sono demandati al Comune di Tortolì previo rilascio di nulla-osta da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio successivamente al parere dell'Ufficio Tecnico consortile.

**- PROGETTI PER L'INSEDIAMENTO -**

**Art. 36 – Progetti per l'insediamento**

Gli elaborati progettuali costituenti i progetti esecutivi per l'insediamento nell'agglomerato industriale sono i seguenti:

- 1 – Relazione tecnica dettagliata dell'intervento previsto;
- 2 – Stralcio planimetrico della zona (scala 1:1000);
- 3 – Planimetria generale (scala 1:200);
- 4 – Particolare della recinzione (scala 1:10);
- 5 – Piano quotato a sezioni del suolo comprendenti la strada consortile intersecata;
- 6 – Piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 con descrizione dei materiali di rivestimento;
- 7 – Planimetria della rete idrica, fognaria, antincendio e di scarico delle acque pluviali in scala 1:500;
- 8 – Particolari esecutivi delle reti suddette (scala 1:20);
- 9 – Particolari dei pozzetti delle reti idriche e fognarie (scala 1:20);
- 10 – Progetto dell'impianto di trattamento delle acque di scarico qualora necessario prima della immissione nella rete fognaria consortile;
- 11 – Planimetria dei parcheggi previsti con indicazione esplicita della superficie prevista secondo quanto riportato nell'art. 39;
- 12 – Indicazione negli elaborati di progetto della superficie coperta e della cubatura dei corpi di fabbrica.

**- VIABILITA' E PARCHEGGI -**

**Art. 37 – Viabilità**

La viabilità consortile è stata disegnata tenendo conto dello sviluppo e delle esigenze dei vari comparti e della integrazione del presente strumento urbanistico con quello relativo all'area portuale.

Le strade previste sono tutte ad unica carreggiata e con larghezza tale da consentire il traffico dei mezzi commerciali tenuto conto delle situazioni preesistenti.

**Art. 38 – Larghezza strade**

La viabilità consortile presenta le caratteristiche geometriche (larghezza carreggiata stradale) riportate nella seguente tabella:

<b>STRADA</b>	<b>LARGHEZZA CARREGGIATA (m.)</b>
Asse viario	10,50
Zone 1-2	10,50
Zona 4a (compresa tra la via Baccasara e l'asse viario)	10,00
Zona 4b (area ex Cartiera)	10,50
Viabilità parallela al viale Arbatax tra l'incrocio con la via Baccasara e l'area portuale	10,00
Strada per il depuratore	7,00

**Tab. 3**



**Art. 39 – Parcheggi**

All'interno dell'agglomerato industriale il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e lo spazio destinato a verde o a parcheggi è definito, sulla base di quanto indicato dal D.A. 20-12-83 n. 2266/U art. 8 in quanto segue: nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a verde o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della intera superficie destinata a tali insediamenti.