

ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA, MONTI E BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI

Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore delle Aree di Sviluppo delle attività produttive così come definite dall'art.1 del D.P.R. n. 447/98, relativamente agli agglomerati territoriali di Olbia (SS), Monti (SS) e Buddusò - Alà dei Sardi (SS) redatto ai sensi:

- della Legge 17.8.1942, n. 1150;
- del D.P.R. del 0.6/03/1978, n. 218;
- della Legge 8.08.1995, n. 341;
- della Legge 19.07.1993, n. 237;
- dell'art. 1 del D.P.R. 20/10/1998, n. 447
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U;

La procedura di formazione ed autorizzativa del presente piano è da rinvenirsi nell'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237 del 1993.

Il Piano Regolatore delle aree di sviluppo delle attività produttive è promosso e formulato dal CONSORZIO INDUSTRIALE NORD-EST SARDEGNA con variante generale di adeguamento e aggiornamento di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n.8/PT del 29/01/2002 e successive varianti debitamente autorizzate ed è costituito dai seguenti elaborati di analisi e di progetto:

Agglomerato di Olbia - Piano Regolatore Industriale di cui alla delibera di adozione della assemblea generale degli enti consorziati al C.I.N.E.S. n°6 del 31.07.2002, composto dai seguenti elaborati:

ALLEGATI

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATI GRAFICI

- | | |
|--|----------------|
| 1.0) – Corografia | scala 1:25.000 |
| 2.0) – Inquadramento territoriale | scala 1:10.000 |
| 3.0) – Planimetria generale delle zonizzazioni | scala 1:4.000 |
| 3.1) – Tavola comparativa P.R.I. | |
| Vigente – Variante | scala 1:4.000 |
| 4.0) – Planimetria degli immobili sottoposti a vincolo di destinazione di natura espropriativa (infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo) | scala 1:4.000 |
| 4.A) – Planim. degli immobili sottoposti a vincolo di destinazione di natura espropriativi (sfruttamento per attività produttive) | scala 1:4.000 |
| 4.B) – Elenco ditte catastali intestatarie immobili (sfruttamento per attività produttive) | |
| 4.C) – Piano finanziario di massima della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni (sfruttamento per attività produttive) | |
| 5.0) – Planimetria degli allacciamenti stradali, ferroviari e delle reti tecnologiche: stato di progetto | scala 1:4.000 |

ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE E DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI OLBIA, MONTI E BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI

Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Territoriale delle Aree di Sviluppo delle attività produttive così come definite dall'art. 1 del D.P.R. n. 447/98 e dell'art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 (di seguito denominato Piano Regolatore Industriale), relativamente agli agglomerati territoriali di Olbia (OT), Monti (OT) e Buddusò (OT) redatto ai sensi:

- della Legge 17.8.1942, n. 1150;
- del D.P.R. del 0.6/03/1978, n. 218;
- dell'art. 38 del D.P.R. n. 348/79;
- della Legge 8.08.1995, n. 341, art. 11;
- del D.P.R. 20/10/1998, n. 447;
- dell'art. 2, comma 27, della L.R. n. 3/2009;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 31.01.1973, n. 70;
- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U.

La procedura di formazione del presente piano è da rinvenirsi nell'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237 del 1993 così come disposto dall'art. 11 della L. 341/1995 .

Il Piano Regolatore delle aree di sviluppo delle attività produttive è promosso, redatto e attuato dal CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA (già CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE GALLURA) con variante generale di adeguamento e aggiornamento di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 271/U del 03/03/2000 e successive varianti debitamente autorizzate da ultimo con Determinazione del Direttore del Servizio dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n°600/P del 04.11.2004 ed è costituito dai seguenti elaborati di analisi e di progetto:

- Agglomerato di Olbia - Piano Regolatore Industriale di cui alla delibera di adeguamento dell'assemblea generale degli enti costituenti il CIPNES - Gallura ex L.R. 10/2008 n°21 del 22.11.2010, composto dai seguenti elaborati:

ALLEGATI

- A) Relazione Illustrativa
- B) Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATI GRAFICI

- | | |
|---|---------------|
| 1.0) Corografia | Sc. 1: 25.000 |
| 2.0) Inquadramento territoriale | Sc. 1: 10.000 |
| 3.0) Planimetria generale delle zonizzazioni territoriali omogenee | Sc. 1: 4.000 |
| 4.1) Tavola comparativa P.R.I. Vigente – Variante Infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo | Sc. 1: 4.000 |
| 4.2) Tavola comparativa P.R.I. Vigente – Variante Sfruttamento per insediamento di attività produttive | Sc. 1: 4.000 |
| 5.1) Planimetria degli immobili sottoposti a nuovo vincolo di destinazione di natura espropriativa Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78) | Sc. 1: 4.000 |
| 5.2) Planimetria degli immobili sottoposti a nuovo vincolo di destinazione di natura espropriativa Sfruttamento per insediamento di attività produttive | |

Norma vigente	Proposta di variante
<p>5.1) – Planimetria degli allacciamenti stradali, ferroviari e delle reti tecnologiche: stato di fatto scala 1:4.000</p> <p>Agglomerato di Buddusò - Alà dei Sardi: Piano particolareggiato di cui alla delibera di adozione della assemblea generale degli enti consorziati al C.I.N.E.S. n°5 del 31.07.2002, costituito dai seguenti elaborati:</p> <p>ALLEGATI</p> <ul style="list-style-type: none"> – Relazione Illustrativa – Norme Tecniche di Attuazione – Relazione idrogeologica – Norme tecniche di attuazione – Analisi dei costi di realizzazione dell'intervento <p>ELABORATI GRAFICI</p> <p>1.0) - Inquadramento territoriale e trasportistico scala 1/50.000</p> <p>1.1) - Inquadramento territoriale area di riferimento scala 1/25.000</p> <p>1.2) - Localizzazione territoriale dell'intervento scala 1/10.000</p> <p>2.0) - Carta geologica scala 1/10.000</p> <p>2.1) - Carta morfologica scala 1/10.000</p> <p>2.2) - Carta idrogeologica scala 1/10.000</p> <p>2.3) - Carta delle penaltà ai fini edificatori scala 1/10.000</p> <p>3.0) - Planimetria dello stato attuale scala 1/2000</p> <p>4.0) - Zonizzazione scala 1/2000</p> <p>4.1) – Planovolumetrico scala 1/2000</p> <p>5.0) - Planimetria viabilità in progetto scala 1/2000</p> <p>5.1) - Planimetria rete fognaria in progetto scala 1/2000</p> <p>5.2) - Planimetria rete acque bianche in progetto scala 1/2000</p> <p>5.3) - Planimetria rete idrica potabile in progetto scala 1/2000</p> <p>5.4) - Planimetria rete idrica industriale in progetto scala 1/2000</p> <p>5.5) - Planimetria rete elettrica B.T. in progetto scala 1/2000</p> <p>5.6) - Planimetria rete elettrica M.T. in progetto scala 1/2000</p> <p>5.7) - Planimetria rete telefonica in progetto scala 1/2000</p> <p>5.8) - Planimetria rete pubblica illuminazione in progetto scala 1/2000</p> <p>6.0) - Particolari costruttivi viabilità: sezioni stradali tipo scala 1/50</p> <p>6.1) - Particolari costruttivi rete fognaria: pozzetto di ispezione rete fognaria scala 1/25</p> <p>6.2) - Particolari costruttivi rete fognaria: allaccio fognario scala 1/25</p> <p>6.3) - Particolari costruttivi rete acque bianche: pozzetto di raccolta acque bianche scala 1/25</p> <p>6.4) - Particolari costruttivi rete idrica: pozzetti rete idrica scala 1/25</p>	<p>(art. 53, c. 7, D.P.R. n. 218/78) Sc. 1: 4.000</p> <p>6.1) Elenco ditte catastali intestatarie di nuovi immobili espropriabili Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)</p> <p>6.2) Piano finanziario di massima della spesa occorrente per gli indennizzi delle nuove espropriazioni Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo</p> <p>7.1) Elenco ditte catastali intestatarie dei nuovi immobili espropriabili Sfruttamento per insediamento di attività produttive (art. 53, c. 7, D.P.R. n. 218/78)</p> <p>7.2) Piano finanziario di massima della spesa occorrente per gli indennizzi delle nuove espropriazioni Sfruttamento per insediamento di attività produttive</p> <p>8.1) Verbale Conferenza di Servizi con il Comune di Olbia sottoscritto in data 27.09.2010</p> <p>8.2) Verbale Conferenza di Servizi con il Comune di Olbia e la Provincia Olbia Tempio sottoscritto in data 11.10.2010</p> <p>8.3) Verbale d'intesa tra il Responsabile del Settore Progettazione e Direzione dei Lavori del CIPNES – Gallura e il Responsabile dei Servizi Tecnici al Territorio della Provincia Olbia-Tempio sottoscritto in data 15.11.2010</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agglomerato di Buddusò - Alà dei Sardi con localizzazione territoriale nel Comune di Buddusò autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 88/pt del 18.03.2004. • Agglomerato di Monti con localizzazione territoriale autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 200/U del 04.09.1992.

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 2 - CONTENUTO ED EFFETTI DEL P.R.I.</u></p> <p>Le presenti Norme di Attuazione riguardano l'aggiornamento e l'adeguamento del Piano Regolatore Industriale redatto dal CONSORZIO INDUSTRIALE NORD-EST SARDEGNA seguendo, in quanto applicabili, i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 5 Legge 17.08.1942, n. 1150, giusta la previsione di cui all'art. 51 del D.P.R. n. 218/78 .</p> <p>La precedente Variante al Piano Regolatore Industriale è stata approvata dall'Assessore Regionale degli EE LL. Finanze ed Urbanistica con Determinazione n°88/PT del 18.03.20 04.</p> <p>Con la presente normativa vengono specificati i caratteri urbanistici ed edilizi allo scopo di consentire lo sfruttamento per attività produttive ex art.1 del D.P.R. 447/98 delle aree ricomprese nel piano, con specificazioni funzionali e parametri e rapporti urbanistici adeguati nelle diverse zone territoriali, anche in considerazione delle esigenze del settore economico delle attività produttive dei servizi presenti nel territorio di riferimento del Consorzio.</p> <p>Oltre alla perimetrazione e normazione urbanistica degli agglomerati per attività produttive nei comuni di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, la presente disciplina si propone precipuamente l'obiettivo di una riqualificazione funzionale delle già attrezzate aree di pertinenza del C.I.N.E.S. anche mediante la valorizzazione della funzione produttiva dei servizi e di quella commerciale, nonché di un ammodernamento e adeguamento della maglia della infrastrutturazione viaria territoriale di diretto riferimento, per adeguarla alle nuove esigenze del territorio della Sardegna nord - orientale ed in particolare, in relazione al proprio territorio amministrativo, del Comune di Olbia, tenuto conto dell'indirizzo normativo contemplato dall'art. 2, comma 11, della Legge 237/93.</p>	<p><u>ART. 2 - CONTENUTO ED EFFETTI DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE (P.R.I.)</u></p> <p>Le presenti Norme di Attuazione conseguono all'aggiornamento e all'adeguamento del Piano Regolatore Industriale redatto dal CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA -GALLURA osservando, in quanto applicabili, i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 5 Legge 17.08.1942, n. 1150, giusta la previsione di cui all'art. 51 del D.P.R. n. 218/78.</p> <p>La precedente Variante al Piano Regolatore Industriale consortile è stata approvata dall'Assessorato Regionale degli EE LL. Finanze ed Urbanistica con Determinazione n° 600/PT del 04.11.2004.</p> <p>Con la presente normativa vengono specificati i caratteri urbanistici ed edilizi allo scopo di consentire lo sfruttamento per attività produttive ex art. 1 del D.P.R. 447/98 ed art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 delle aree ricomprese nel piano, con specificazioni funzionali, parametri e rapporti urbanistici adeguati nelle diverse zone territoriali, anche in considerazione delle esigenze del settore economico delle attività produttive dei servizi presenti nel territorio di riferimento del Consorzio.</p> <p>Oltre alla perimetrazione e normazione urbanistica degli agglomerati per attività produttive nei comuni di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, la presente disciplina si propone precipuamente l'obiettivo di una riqualificazione funzionale delle già attrezzate aree di pertinenza del CIPNES GALLURA anche mediante la valorizzazione della funzione produttiva dei servizi e di quella commerciale, nonché di un ammodernamento e adeguamento della maglia della infrastrutturazione viaria territoriale di diretto riferimento, per adeguarla alle nuove esigenze del territorio della Sardegna nord - orientale ed in particolare, in relazione al proprio territorio amministrativo, del Comune di Olbia, tenuto conto dell'indirizzo normativo contemplato dall'art. 2, comma 11, della Legge 237/93.</p>

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**INDUSTRIALE ESPROPRIAZIONI IMMOBILI – DURATA****VINCOLI ESPROPRIATIVI – PREVISIONE DI MASSIMA****DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE ESPROPRIAZIONI.**

Il Piano Regolatore Industriale disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione si attua anche mediante l'acquisizione e, ove necessario, la espropriazione generalizzata degli immobili e delle aree (individuate nelle allegate planimetrie) vincolate con specifici provvedimenti appositivi di vincolo a carattere espropriativo nonché reiterativi ed integrativi della originaria procedura di rinnovazione dei vincoli ablativi (ex art. 25 Legge n. 1/78) conseguenti alla variante generale autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 271/U del 03.03.2000 e successive specifiche varianti debitamente autorizzate, alla realizzazione sulla base di attendibile e concreta programmazione delle risorse pubbliche di fonte nazionale e regionale (dirette allo sviluppo delle aree depresse ex art. 73 Legge n. 448/2001 e Legge n. 443/2001) nonché di quelle del Quadro Comunitario di Sostegno (P.O.R. Sardegna 2000/2006) delle planimetricamente identificate opere infrastrutturali di attuale pubblico interesse (TAVV. 4.0-4.A) nonché degli eventuali interventi acquisitivi dei terreni da rivendersi o cedersi in locazione per l'impianto di nuovi stabilimenti produttivi da considerarsi di pubblica utilità seppur a favore di privati imprenditori, nel perseguimento delle finalità pubbliche proprie dei Consorzi di Sviluppo Industriale così come contemplate dall'art. 53 comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dall'art. 36 del Legge 05/10/1991 n.317. Le opere e le infrastrutture indicate e localizzate nelle specificate planimetrie di piano sono da considerarsi, per effetto della approvazione definitiva del piano, di pubblica utilità, urgenti e indifferibili a norma dell'art. 53 del Testo Unico n° 218 del 1978 e dell'art. 25 della Legge 03/01/1978, n.1.

Per quanto riguarda gli immobili esattamente individuati nell'apposita planimetria di piano da espropriarsi ex art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/73 ai fini della rivendita e/o cessione in locazione per l'insediamento di attività produttive (e non ricompresi in progettazione definitiva ex Legge n. 109/94 ovvero nei piani di cui all'art. 9 della L.R. 47/69) le indennità espropriative saranno esattamente e legalmente stabilite, nell'ambito del procedimento di cui agli artt. 23 e 24 della L.R. n. 23/85 ai sensi del D.L. 327/2001 con apposito piano tecnico ed economico, la cui copertura finanziaria è attendibilmente assicurata dai ricavi derivanti dall'attività di rivendita dei lotti espropriati per l'impianto di nuove attività imprenditoriali, tenuto conto della accertata notevole domanda insediativa di carattere produttivo di cui agli specifici progetti e piani di investimento depositati presso il C.I.N.E.S.

I suddetti vincoli di destinazione preordinati all'esproprio hanno in ogni caso efficacia per la durata di dieci anni a decorrere dalla data di approvazione regionale della variante generale del Piano Regolatore Industriale di cui al D.A.EE.LL. n. 271/U del 03.03.2000 della R.A.S. e successive varianti ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 1/78 e ciò in osservanza di quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 411 del 18.12.2001, fatta salva la prerogativa di specifica riadozione ovvero reiterazione degli stessi vincoli previo riconoscimento della loro indennizzabilità.

Il C.I.N.E.S. alla luce della citata giurisprudenza costituzionale riconosce un ulteriore e distinto indennizzo per i casi di effettiva reiterazione o proroga dei vincoli espropriativi oltre i ragionevoli limiti di legge, ricavando dall'ordinamento le regole per la liquidazione della autonoma obbligazione di ristoro del pregiudizio subito a causa del protrarsi del vincolo, in aderenza a quanto rilevato dal Consiglio di Stato con sentenza della Adunanza Plenaria n. 24/99.

Per quanto attiene alle procedure tecniche amministrative e finanziarie connesse alle espropriazioni degli immobili urbanisticamente vincolati per la realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche e di interventi per l'apprestamento di servizi di pubblica utilità, ivi compresi i progetti di esecuzione delle pertinenze di servizio stradale e delle dotazioni di standard fissate dal P.R.I. (verde attrezzato-parcheggi-infrastrutture collettive) si fa riferimento in via suppletiva ed integrativa anche al contesto legislativo contemplato dalla Legge n.109/94 e dal

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE**INDUSTRIALE CONSORTILE - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI****– APPOSIZIONE E DURATA VINCOLI ESPROPRIATIVI –****PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA OCCORRENTE****PER LE ESPROPRIAZIONI.**

La pianificazione territoriale d'iniziativa pubblica a scopo d'industrializzazione disciplinata dalle presenti Norme di Attuazione si attua anche mediante l'acquisizione bonaria e, ove necessario, attesa la persistente attualità dell'interesse pubblico allo sviluppo industriale, la espropriazione generalizzata da parte del Consorzio (ex art. 3, c. 3, L.R. n. 10/08) degli immobili e delle aree vincolate ai sensi dell'art. 53, commi 1 e 7, del D.P.R. n. 218/78; i beni anzidetti così come identificati nelle apposite planimetrie catastali (TAVV. n. 5.1 – 5.2) definitivamente recepite all'esito della prescritta fase contraddittoria in sede di variante pianificatoria territoriale con delibera assembleare consortile n. 21 del 22/11/2010 concernente l'adeguamento complessivo dell'intero assetto territoriale dell'area industriale di Olbia, sono pertanto sottoposti a vincolo preordinato all'espropriazione ex art. 9 DPR 327/2001; detti vincoli pianificatori espropriativi sono finalizzati alla realizzazione, sulla base di attendibile programmazione delle risorse pubbliche di fonte regionale e consortile, delle cartograficamente individuate opere infrastrutturali di attuale pubblico interesse, nonché degli eventuali dovuti interventi di reperimento da parte del Consorzio dei terreni oggettivamente e persistentemente inutilizzati a scopo edificatorio produttivo, ed occorrenti per l'impianto di nuovi stabilimenti produttivi come definiti dall'art. 1 c. 17, lett.c) della L.R. n. 3/2008, da considerarsi di pubblica utilità seppur a beneficio di privati investitori, nel perseguimento delle finalità pubbliche proprie dei Consorzi di Sviluppo Industriale contemplate dall'art. 53 comma 7 del D.P.R. n. 218/78, dall'art. 36 della Legge 05/10/1991 n.317 e dalla L.R. n. 10/2008 così come specificatamente interpretata con l'art. 2, c. 27 L.R. n. 3/2009; gli immobili, le opere e le infrastrutture indicate e localizzate nelle specifiche planimetrie di piano sono da considerarsi, per effetto della formazione definitiva della variante al piano regolatore industriale di cui alla delibera assembleare consortile n. 13 del 09/07/2010, di pubblica utilità, urgenti e indifferibili a norma dell'art. 53 commi 1 e 7 del D.P.R. n°218 del 1978, dell'art. 25 della Legge 03/01/1978, n.1 così come implicitamente riconosciuto dall'art. 12, c.1, lett.b) D.P.R. n. 327/2001 (vedi TAR Sardegna n. 2373 del 2007 – Corte Costituzionale n. 314/2007, C.d.S. n. 5199/07 e TAR Puglia n. 3678/2004).

Per quanto riguarda gli immobili specificatamente individuati nelle apposite planimetrie di piano (TAVV. n. 5.1 – 5.2) annesse alla Delibera dell'Assemblea Generale n. 21 del 22.11.2010 da espropriarsi ex art. 53, comma 1 e 7 del D.P.R. n. 218/78 per la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione, nonché ai fini della rivendita e/o cessione a vario titolo agli imprenditori interessati per l'insediamento di attività produttive, le indennità espropriative saranno esattamente stabilite ai sensi del D.P.R. 327/2001 sulla base di apposito piano tecnico ed economico, la cui copertura finanziaria è attendibilmente assicurata dai ricavi derivanti dall'attività di cessione dei terreni espropriati per l'attivazione di nuove iniziative imprenditoriali, tenuto conto della accertata significativa domanda insediativa di carattere produttivo di cui agli specifici progetti e piani di investimento depositati presso il CIPNES - GALLURA idonei a soddisfare obiettive e attuali prevedibili esigenze di sviluppo economico – sociale ed occupazionale.

I suddetti nuovi vincoli di destinazione urbanistica preordinati all'esproprio hanno in ogni caso efficacia per la durata di dieci anni a decorrere dalla data di esecutività (ex art. 2, c. 11 ter L.237/93) della variante al Piano Regolatore Industriale di cui alla delibera della Assemblea consortile n. 21 del 22/11/2010 che li ha disposti ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 1/78 e dell' art. 13 c. 7, del D.P.R. n. 327/01, e ciò in osservanza a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 314/07, fatta salva la prerogativa di specifica riadozione ovvero reiterazione e/o proroga degli stessi vincoli previo riconoscimento della loro indennizzabilità; resta ferma e impregiudicata la validità e l'efficacia degli ulteriori vincoli espropriativi per il residuo periodo

Norma vigente	Proposta di variante
<p>D.P.R. 327/2001 nonché alla legislazione regionale in materia di realizzazione di opere ed interventi di pubblica utilità.</p> <p>Attesa la natura urbanistica ed edilizia dei vincoli espropriativi anzi descritti, per le modalità di esercizio della contemplata funzione espropriativa si applicano gli artt. 23 e 24 della Legge Regionale n°23/85.</p>	<p>di durata ex lege apposti per effetto della Determina dell'Assessorato dell'Urbanistica della R.A.S. n. 600/PT del 04/11/2004 (art. 52 D.P.R. n. 218/1978).</p> <p>Il CIPNES - GALLURA a norma dell'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001 riconosce alle ditte espropriande un ulteriore e distinto indennizzo per i casi di intervenuta effettiva legittima reiterazione o proroga dei vincoli espropriativi oltre i ragionevoli limiti di legge, ricavando dall'ordinamento le regole per la liquidazione della autonoma obbligazione di ristoro del pregiudizio realmente patito e dimostrato a causa del protrarsi della durata del vincolo, in aderenza a quanto stabilito dal Consiglio di Stato con sentenza della Adunanza Plenaria n. 24/99 e con sentenza n. 7/2007.</p> <p>Per quanto attiene alle procedure tecniche, amministrative e finanziarie connesse alle espropriazioni degli immobili e/o dei diritti immobiliari (individuati nelle apposite planimetrie catastali facenti parte integrante del Piano Regolatore Industriale) urbanisticamente vincolati per la realizzazione di nuove opere infrastrutturali d'interesse pubblico e di interventi per l'apprestamento di servizi di pubblica utilità, ivi comprese le opere di urbanizzazione consortili delle aree industriali, nonché i progetti di esecuzione delle pertinenze di servizio stradale e delle dotazioni di standard contemplate dal P.R.I. (verde attrezzato-parcheggi-infrastrutture collettive etc.), si fa riferimento in via suppletiva ed integrativa anche al contesto normativo codificato nel D.lgs. 163/2006 (codice dei contratti pubblici relativi ai lavori), nel D.P.R. 327/2001 (T.U. espropriazioni), nonché nella legislazione regionale in materia di realizzazione di opere ed interventi di pubblica utilità (L.R. n. 5/2007).</p> <p>Attesa la natura urbanistico - territoriale dei vincoli espropriativi scaturenti dal P.R.I., per le modalità di esercizio della contemplata funzione espropriativa da parte del Consorzio si applicano anche l'artt. 23 e 24 della Legge Regionale n°23/85 in quanto compatibili con la disciplina procedimentale cornice di cui al D.P.R. 327/2001.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 4 - COMPETENZA COMUNALE RILASCIO</u></p> <p><u>AUTORIZZAZIONE PAESISTICA</u></p> <p>Agli effetti dell'art. 3, 1° comma, lett. c), della L.R. n°28 del 1998, stante la natura di piano particolareggiato del Piano Regolatore Industriale, conseguita l'autorizzazione del medesimo da parte dell'amministrazione regionale preposta alla tutela dei vincoli paesaggistici (ai sensi del decreto legislativo 490/99 e della L.R. 28/99), la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto per gli interventi ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Industriale deve intendersi sub delegata al comune territorialmente competente.</p>	<p><u>ART. 4 - COMPETENZA COMUNALE RILASCIO</u></p> <p><u>AUTORIZZAZIONE PAESISTICA</u></p> <p>Agli effetti dell'art. 3, 1° comma, lett. c), della L.R. n°28 del 1998 e dell'art. 14 del Decreto dell'Assessore della P.I. e Beni Culturali della R.A.S. n. 3186 del 26.10.1998, stante la natura di piano particolareggiato del Piano Regolatore Industriale nel cui ambito ricadono immobili sottoposti a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 10.01.1968, conseguita l'approvazione da parte dell'amministrazione regionale preposta alla tutela dei vincoli paesaggistici, la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto (art. 146 D.Lvo n. 42/2004) per gli interventi ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Industriale deve intendersi sub delegata al comune territorialmente competente in osservanza delle direttive e prescrizioni fissate dall'autorità paesaggistica regionale con provvedimento n. 998/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni ed integrazioni.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA GENERALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE – MISURE DI SALVAGUARDIA</u></p> <p>I Piani Urbanistici Comunali, i Piani Regolatori Generali Comunali e i Programmi di Fabbricazione dei Comuni il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito del presente P.T.C. devono uniformarsi alla presente disciplina Generale del Piano Regolatore Industriale, parificato dall'art. 51 del D.P.R. 218/78 al Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'art. 5 della Legge n.1150/1942 (vedi Consiglio di Stato n. 5952 del 26/11/2001 IV sez.).</p> <p>Il presente Piano Regolatore Industriale, a decorrere dalla data della sua pubblicazione, autorizza ed obbliga (ai sensi dell'art. 51 , 3° comma Testo Unico n. 218/78) i Comuni territorialmente interessati ad adottare le misure di salvaguardia previste dall'articolo unico Legge n.1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>Il presente Piano, oltre che contenere prescrizioni e direttive per i Comuni interessati ai sensi degli artt. 5-6 della Legge n.1150/1942, contiene anche precetti direttamente espropriativi e conformativi delle proprietà interessate avendo condizionata efficacia di piano particolareggiato (vedi Corte Cost. 29.12.1976, n. 260) avuto specifico riguardo alle imposizioni vincolanti di destinazioni d'uso di tipo espropriativo.</p>	<p><u>ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA GENERALE DI COORDINAMENTO SETTORIALE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE – MISURE DI SALVAGUARDIA</u></p> <p>I Piani Urbanistici Comunali, i Piani Regolatori Generali Comunali e i Programmi di Fabbricazione dei Comuni il cui territorio sia compreso in tutto o in parte nell'ambito del presente Piano Regolatore Industriale Sovracomunale devono uniformarsi alla presente disciplina territoriale la cui efficacia giuridica è parificata dall'art. 51, comma 6, del D.P.R. 218/78 a quella del Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'art. 5 della Legge n.1150/1942 (vedi Cass. Civ. Sez. Un. N. 9601/2006, Consiglio di Stato n. 5952 del 26/11/2001 e TAR Sardegna n. 363/09 e n. 482/09 in rapporto alla L.R. n. 10/2008) non appena conseguita la verifica di coerenza del P.R.I. ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 7/2002 ovvero il parere regionale di cui all'art. 2, c. 11 ter, della L. n. 237/1993 e tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 2, comma 27, della L.R. 3/2009.</p> <p>Il presente Piano Regolatore Industriale, a decorrere dalla data della sua pubblicazione, autorizza ed obbliga (ai sensi dell'art. 51 , 3° comma, Testo Unico n. 218/78) i Comuni territorialmente interessati ad adottare le misure di salvaguardia previste dall'articolo unico della Legge n. 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>Il presente Piano, oltre che contenere prescrizioni e direttive per i Comuni interessati ai sensi degli artt. 5-6 della Legge n.1150/1942, contiene anche precetti direttamente espropriativi e conformativi delle proprietà interessate avendo efficacia di piano particolareggiato (vedi Corte Cost. 29.12.1976, n. 260 n. 314/2007) avuto specifico riguardo alle imposizioni vincolanti di destinazioni d'uso di tipo espropriativo.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 6 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE</u></p> <p>Le varianti e/o gli atti di specificazione o integrazione di natura non essenziale e generale (qualificate dalla normativa regionale ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 136/99 o, in difetto della legge regionale, dall'art. 10 comma 8 della legge n.1150/42) del Piano Regolatore Industriale sono approvate dal C.I.N.E.S. secondo le procedure e nel rispetto delle attribuzioni stabilite dall'ordinamento dell'ente consortile.</p> <p>Nell'ipotesi di modifiche essenziali e di tipo generale della disciplina di piano, tali da incidere sulle scelte sostanziali e gli indirizzi di piano, deve osservarsi la procedura autorizzatoria fissata dall'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237/93.</p>	<p><u>ART. 6 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE</u></p> <p>Le varianti e/o gli atti di specificazione o integrazione di natura non essenziale e generale (qualificate dalla normativa regionale ai sensi dell'art. 22 della Legge n. 136/99 o, in difetto della legge regionale, dall'art. 10 comma 8 della legge n.1150/42) del Piano Regolatore Industriale sono approvate dal CIPNES - GALLURA secondo le procedure e nel rispetto delle attribuzioni stabilite dall'ordinamento dell'ente consortile.</p> <p>Nell'ipotesi di modifiche essenziali e di tipo generale della disciplina di piano, tali da incidere sulle scelte sostanziali e gli indirizzi di piano, deve osservarsi la procedura fissata dall'art. 2, commi 11/bis e 11/ter, della Legge n. 237/93 e art. 11, comma 1 della L. n. 341/1995.</p>

ART. 7 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI**INTERVENTI INSEDIATIVI**

I soggetti aventi la disponibilità giuridica dell'area e in possesso dei necessari requisiti di attitudine professionale e di abilitazione formale ad esercitare attività imprenditoriale nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario, ricettivo e dei servizi e che intendono insediarsi negli agglomerati delle attività produttive di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, al fine di ottenere il rilascio delle Concessioni Edilizie per la costruzione di edifici, impianti ed attrezzature produttive posizionati nei suddetti agglomerati territoriali, dovranno preventivamente richiedere ed ottenere formale nullaosta al Consorzio Industriale Nord-Est Sardegna. Il suddetto accertamento di compatibilità al Piano Regolatore Industriale sarà dichiarato mediante atto di nullaosta del C.I.N.E.S. previo espresso parere istruttorio della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

Il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione dei fabbricati e/o delle opere infrastrutturali all'interno degli agglomerati consortili è subordinato alla osservanza, accertata e dichiarata dal Consorzio, delle disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione nonché al rispetto della vigente normativa edilizia ed ambientale, sia di valenza nazionale che regionale, tenuto conto della normativa procedimentale in materia di sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n. 447/98.

Ai soggetti imprenditoriali qualificati che ne faranno regolare richiesta, il Consorzio assegnerà sulla base di specifico e distinto regolamento e in relazione alla data di presentazione dell'istanza, alla verifica della fattibilità economico - produttiva e alla compatibilità dell'intervento proposto, lotti o comparti territoriali aventi superfici e standard urbanistico - costruttivi commisurati alle esigenze dell'iniziativa produttiva in programma, secondo la valutazione istruttoria fornita dalla Direzione e dall'Ufficio Tecnico Consortile.

In presenza di iniziative di particolare rilevanza in rapporto al processo produttivo e allo sviluppo economico ed infrastrutturale del territorio, il Consorzio, motivatamente, può esprimersi sulle relative istanze non tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle richieste di insediamento.

**ART. 7 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI
INTERVENTI INSEDIATIVI**

I soggetti aventi la disponibilità giuridica di terreni ricadenti nel perimetro del P.R.I. consortile in forza di assegnazione da parte del Consorzio e/o atto d'obbligo in luogo di esproprio ex art. 11 della L. n. 241/1990 regolante anche il rimborso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, della spesa urbanizzativa sostenuta e sostenibile dal Consorzio in funzione dell'espropriazione determinata sulla base del parametro finanziario massimo (10 €/mq della superficie territoriale asservita all'edificazione produttiva) rivalutabile monetariamente e di cui alla Delibera del C.C. di Olbia n. 26 del 21.07.2005 e fatti salvi i maggiori importi conseguenti alla predisposizione di apposita progettazione esecutiva autorizzata dal Consorzio delle necessarie opere urbanizzative nell'ambito dei comparti sottoposti a planovolumetrico acquisibili al patrimonio del Consorzio, e in possesso dei necessari requisiti di attitudine professionale e di abilitazione formale ad esercitare attività imprenditoriale nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario, ricettivo e dei servizi e che intendono insediarsi negli agglomerati delle attività produttive di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, al fine di perfezionare la dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, della L.R. n. 3/2008 per la costruzione di edifici, impianti ed attrezzature produttive posizionati nei suddetti agglomerati territoriali, dovranno contestualmente richiedere ed ottenere formale nullaosta al Consorzio Industriale Provinciale Gallura. Il suddetto accertamento di compatibilità dell'insediamento produttivo proposto alla disciplina del Piano Regolatore Industriale sarà dichiarato in seno alla suddetta procedura DUAP mediante atto di nullaosta del CIPNES - GALLURA previo espresso parere istruttorio della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

L'autocertificazione DUAP per la costruzione dei fabbricati e/o delle opere infrastrutturali all'interno degli agglomerati consortili è subordinato alla osservanza, accertata e dichiarata dal Consorzio, delle disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione nonché al rispetto della vigente normativa edilizia ed ambientale, sia di valenza nazionale che regionale, tenuto conto della normativa procedimentale in materia di sportello unico per le attività produttive di cui all'art. 1, commi 16-32 della L.R. 3/2008.

Ai soggetti imprenditoriali qualificati che ne faranno regolare richiesta, il Consorzio assegnerà sulla base di specifico e distinto regolamento e in relazione alla data di presentazione dell'istanza, alla verifica della fattibilità economico - produttiva e alla compatibilità urbanistica dell'intervento proposto, lotti o comparti territoriali aventi superfici e standard urbanistico - costruttivi commisurati alle esigenze dell'iniziativa produttiva in programma, secondo la valutazione istruttoria fornita dalla Direzione e dall'Ufficio Tecnico Consortile.

In presenza di iniziative di particolare rilevanza in rapporto al processo produttivo e allo sviluppo economico ed infrastrutturale del territorio, il Consorzio, motivatamente, può esprimersi sulle relative istanze non tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle richieste di insediamento.

ART. 8 - PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE**PROGETTUALE PER GLI INSEDIAMENTI**

I progetti relativi alle opere, alle attrezzature ed agli impianti produttivi da realizzarsi all'interno degli agglomerati delle attività produttive del C.I.N.E.S. dovranno essere corredati da tutti gli elaborati grafici ed analitici richiesti dalla normativa vigente, con riferimento alle specifiche fasi progettuali. I suddetti progetti dovranno riportare, con adeguata documentazione tecnica ed amministrativa di supporto, la descrizione delle opere di accesso viario, di recinzione, di parcheggio, di allaccio al sistema delle reti tecniche di servizio e di sistemazione a verde delle aree del lotto o del comparto non direttamente interessate dalla realizzazione dei volumi edilizi e degli impianti, e dovranno necessariamente uniformarsi alle disposizioni dello "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia" adottato con deliberazione del Presidente del C.I.N.E.S. n.8 del 31 luglio 2003, ratificata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.27 del 10 settembre 2003, di cui all'autorizzazione paesistica del 07 giugno 2000, approvato con nota della R.A.S. prot. n. 4330/u.

I progetti dovranno inoltre riportare, in una apposita relazione tecnico- economica illustrativa dell'intervento, i dati riguardanti le caratteristiche produttive, tecnologiche ed organizzative dell'iniziativa proposta, la relativa previsione occupativa sia nella fase di cantiere che in quella di esercizio nonché l'ammontare degli investimenti finanziari programmati e la loro organizzazione temporale.

Ai fini dell'emissione del nullaosta da parte del Consorzio, ad integrazione dell'ordinaria documentazione tecnico-progettuale prevista negli strumenti urbanistici dei Comuni territorialmente competenti, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del piano quotato e/o delle curve di livello, con individuazione dei capisaldi di riferimento.
- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del grado di urbanizzazione primaria e secondaria della zona di intervento.

Con riferimento alla tipologia e modalità di allaccio e connessione degli interventi programmati con le reti tecnologiche del C.I.N.E.S., ogni nuova attività che intende insediarsi negli agglomerati industriali ed ogni intervento di variazione di attività eventualmente esistenti hanno l'obbligo di osservare le modalità e le prescrizioni contenute nei relativi Atti Dispositivi, Regolamenti e Disciplinari tecnico - gestionali adottati dal Consorzio con riferimento agli specifici impianti e reti di uso collettivo o di attrezzatura consortile.

Al fine di garantire il maggior livello di compatibilità con le attrezzature presenti nel territorio e con i valori paesaggistici ed ambientali della zona, è fatto obbligo alle imprese che intendono insediarsi negli agglomerati consortili di esplicitare nel progetto relativo ai propri interventi le soluzioni tecnico - gestionali necessarie a garantire un corretto trattamento degli scarichi e dei rifiuti prodotti nel ciclo produttivo, siano essi di natura gassosa che liquida o solida, nonché l'abbattimento dei rumori e degli odori nocivi, nel rispetto della normativa vigente regionale, nazionale e comunitaria e delle eventuali prescrizioni del Consorzio.

ART. 8 - PROCEDURA E DOCUMENTAZIONE**PROGETTUALE PER GLI INSEDIAMENTI**

I progetti relativi alle opere, alle attrezzature ed agli impianti produttivi da realizzarsi all'interno degli agglomerati delle attività produttive gestiti dal CIPNES - GALLURA dovranno essere corredati da tutti gli elaborati grafici ed analitici richiesti dalla normativa vigente, con riferimento alle specifiche fasi progettuali. I suddetti progetti dovranno riportare, con adeguata documentazione tecnica ed amministrativa di supporto, la descrizione delle opere di accesso viario, di recinzione, di parcheggio, di allaccio al sistema delle reti tecniche di servizio e di sistemazione a verde delle aree del lotto o del comparto non direttamente interessate dalla realizzazione dei volumi edilizi e degli impianti, e dovranno necessariamente uniformarsi alle disposizioni dello "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia", di cui all'autorizzazione paesaggistica rilasciata con Determinazione del Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari n. 998/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni e/o integrazioni.

I progetti dovranno inoltre riportare, in una apposita relazione tecnico- economica illustrativa dell'intervento, i dati riguardanti le caratteristiche produttive, tecnologiche ed organizzative dell'iniziativa proposta, la relativa previsione occupativa sia nella fase di cantiere che in quella di esercizio nonché l'ammontare degli investimenti finanziari programmati e la loro organizzazione temporale.

Ai fini dell'emissione del nullaosta da parte del Consorzio, ad integrazione dell'ordinaria documentazione tecnico-progettuale prevista negli strumenti urbanistici dei Comuni territorialmente competenti, dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del piano quotato e/o delle curve di livello, con individuazione dei capisaldi di riferimento.
- Planimetria del lotto o del comparto, in scala non inferiore a 1:1000, con indicazione del grado di urbanizzazione primaria e secondaria della zona di intervento.

Con riferimento alla tipologia e modalità di allaccio e connessione degli interventi programmati con le reti tecnologiche del CIPNES - GALLURA, ogni nuova attività che intende insediarsi negli agglomerati industriali ed ogni intervento di variazione di attività eventualmente esistenti hanno l'obbligo di osservare le modalità e le prescrizioni contenute nei relativi Atti Dispositivi, Regolamenti e Disciplinari tecnico - gestionali adottati dal Consorzio con riferimento agli specifici impianti e reti di uso collettivo o di attrezzatura consortile.

Al fine di garantire il maggior livello di compatibilità con le attrezzature presenti nel territorio e con i valori paesaggistici ed ambientali della zona, è fatto obbligo alle imprese che intendono insediarsi negli agglomerati consortili di esplicitare nel progetto relativo ai propri interventi le soluzioni tecnico - gestionali necessarie a garantire un corretto trattamento degli scarichi e dei rifiuti prodotti nel ciclo produttivo, siano essi di natura gassosa che liquida o solida, nonché l'abbattimento dei rumori e degli odori nocivi, nel rispetto della normativa vigente regionale, nazionale e comunitaria e delle eventuali prescrizioni del Consorzio.

ART. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella presente disciplina Generale del Piano Regolatore Industriale del Consorzio sono attuate mediante progetti esecutivi redatti nell'osservanza delle presenti Norme di Attuazione e nel rispetto delle destinazioni e compatibilità d'uso del Piano, con riferimento sia all'assetto generale dell'agglomerato interessato che ai singoli comparti o lotti produttivi.

Nel Piano Regolatore Industriale del Consorzio sono individuati i comparti omogenei destinati alle attività produttive nel settore industriale, artigianale, commerciale, ricettivo, terziario, direzionale e dei servizi privati nonché le aree per i servizi pubblici, per il verde, la viabilità i parcheggi e le opere ed infrastrutture di pubblica necessità (standard).

Si definisce Comparto l'intera superficie delimitata da strade, canali, ferrovie e aree verdi ivi comprese le fasce di pertinenza di esercizio stradale di cui all'art. 18 delle presenti Norme di Attuazione.

Le presenti Norme di Attuazione stabiliscono, per ognuna delle suddette aree o zone, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi.

Il Piano si attua con interventi edilizi diretti o, nelle zone e nei comparti specificamente individuati o comunque indicati con apposito atto del CI.NE.S., previa predisposizione di apposito Piano Particolareggiato (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Monti o di Progetto di Planovolumetrico esteso all'intero lotto o comparto (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Olbia).

Il Piano Particolareggiato dell'agglomerato territoriale di Monti ha lo scopo di definire un quadro attuativo coordinato della complessiva organizzazione produttiva e funzionale del suddetto areale, nel quale non sono attualmente presenti interventi produttivi di recente realizzazione.

Il Progetto di Planovolumetrico del lotto o del comparto previsto nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia costituisce la documentazione necessaria a definire nel dettaglio il sistema dei volumi interni e delle attrezzature previsti dall'intervento, i rapporti funzionali fra le diverse parti dell'intervento stesso, il sistema dei percorsi interni e degli spazi di sosta, le sistemazioni delle superfici di pertinenza delle attività produttive e degli spazi destinati a verde o ad altre funzioni di supporto o di arredo.

Il Consorzio ha la facoltà di richiedere una estensione dell'areale da sottoporre a Progetto di Planovolumetrico, in presenza di particolari esigenze o nel caso in cui la situazione al contorno del lotto o del comparto considerati siano caratterizzate da specifiche connotazioni fisico - ambientali o da significative presenze infrastrutturali e/o produttive. In questo caso il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere esteso ad un areale territoriale più vasto dell'area di diretto intervento, la cui perimetrazione sarà preliminarmente indicata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio ed il progetto di Planovolumetrico dovrà essere definito sulla base delle indicazioni specifiche che il Consorzio provvederà a comunicare.

I comparti e i lotti per cui si prevede la preliminare elaborazione del Progetto di Planovolumetrico potranno anche riguardare iniziative proposte da più soggetti ed ambiti territoriali appartenenti a diverse zone omogenee del Piano. L'attuazione degli interventi previsti nel Progetto di Planovolumetrico potrà attuarsi anche per stralci funzionali, previa istruttoria amministrativa e tecnica della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

Il Progetto di Planovolumetrico è di norma redatto dai soggetti imprenditoriali proponenti l'iniziativa. Il Consorzio ha comunque la facoltà di assumere direttamente il compito di predisposizione del progetto, sia in presenza di situazioni caratterizzate da

ART. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella presente disciplina Generale del Piano Regolatore Industriale gestito dal Consorzio sono attuate mediante progetti esecutivi redatti nell'osservanza delle presenti Norme di Attuazione e nel rispetto delle destinazioni e compatibilità d'uso del Piano, con riferimento sia all'assetto generale dell'agglomerato interessato che ai singoli comparti o lotti produttivi.

Nel Piano Regolatore Industriale gestito dal Consorzio sono individuati i comparti omogenei destinati alle attività produttive nel settore industriale, artigianale, commerciale, ricettivo, terziario, direzionale e dei servizi privati nonché le aree per i servizi pubblici, per il verde, la viabilità i parcheggi e le opere ed infrastrutture di pubblica necessità (standard).

Si definisce Comparto o zona territoriale omogenea l'intera superficie delimitata da strade, canali, ferrovie e aree verdi ivi comprese le fasce di pertinenza di esercizio stradale di cui all'art. 18 delle presenti Norme di Attuazione come esattamente individuato nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).

Le presenti Norme di Attuazione stabiliscono, per ognuna delle suddette aree o zone, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi relativi.

Il Piano si attua con interventi edilizi diretti o, nelle zone e nei comparti specificamente individuati o comunque indicati con apposito atto del CIPNES - GALLURA, previa predisposizione di apposito Piano Particolareggiato (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Monti) o di Progetto di Planovolumetrico esteso all'intero lotto o comparto (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Olbia).

Il Piano Particolareggiato dell'agglomerato territoriale di Monti ha lo scopo di definire un quadro attuativo coordinato della complessiva organizzazione produttiva e funzionale del suddetto areale, nel quale non sono attualmente presenti interventi produttivi di recente realizzazione.

Il Progetto di Planovolumetrico del lotto o del comparto previsto nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia costituisce la documentazione necessaria a definire nel dettaglio il sistema dei volumi interni e delle attrezzature previsti dall'intervento, i rapporti funzionali fra le diverse parti dell'intervento stesso, il sistema dei percorsi interni e degli spazi di sosta, le sistemazioni delle superfici di pertinenza delle attività produttive e degli spazi destinati a verde o ad altre funzioni di supporto o di arredo.

Il Consorzio ha la facoltà di richiedere una estensione dell'areale da sottoporre a Progetto di Planovolumetrico, in presenza di particolari esigenze o nel caso in cui la situazione al contorno del lotto o del comparto considerati siano caratterizzate da specifiche connotazioni fisico - ambientali o da significative presenze infrastrutturali e/o produttive. In questo caso il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere esteso ad un areale territoriale più vasto dell'area di diretto intervento, la cui perimetrazione sarà preliminarmente indicata dall'Ufficio Tecnico del Consorzio ed il progetto di Planovolumetrico dovrà essere definito sulla base delle indicazioni specifiche che il Consorzio provvederà a comunicare.

I comparti e i lotti per cui si prevede la preliminare elaborazione del Progetto di Planovolumetrico potranno anche riguardare iniziative proposte da più soggetti ed ambiti territoriali appartenenti a diverse zone omogenee del Piano. L'attuazione degli interventi previsti nel Progetto di Planovolumetrico potrà attuarsi anche per stralci funzionali, previa istruttoria amministrativa e tecnica della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile.

Il Progetto di Planovolumetrico è di norma redatto dai soggetti imprenditoriali proponenti l'iniziativa. Il Consorzio ha comunque la facoltà di assumere direttamente il compito di predisposizione del

Norma vigente	Proposta di variante
<p>complessità insediativa, che con l'obiettivo di esercitare una più avanzata funzione programmatoria e di coordinamento urbanistico.</p> <p>Il Progetto di Planovolumetrico, in quanto strumento di coordinamento interno delle attività produttive, potrà essere variato per iniziativa dei privati proponenti solo previa autorizzazione del Consorzio, garantendo comunque una sistemazione organica dell'intero comparto, in relazione alle finalità urbanistiche, funzionali e di salvaguardia paesaggistica che il Piano Regolatore Industriale del Consorzio intende perseguire.</p> <p>La realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti nel Progetto di Planovolumetrico è subordinata all'impegno, da assumersi da parte dei proponenti, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto e dei relativi allacciamenti al sistema infrastrutturale consortile.</p>	<p>progetto, sia in presenza di situazioni caratterizzate da complessità insediativa, che con l'obiettivo di esercitare una più avanzata funzione programmatoria e di coordinamento urbanistico.</p> <p>Il Progetto di Planovolumetrico, in quanto strumento di coordinamento interno delle attività produttive, potrà essere variato per iniziativa dei privati proponenti solo previa autorizzazione del Consorzio, garantendo comunque una sistemazione organica dell'intero comparto, in relazione alle finalità urbanistiche, funzionali e di salvaguardia paesaggistica che il Piano Regolatore Industriale del Consorzio intende perseguire.</p> <p>La realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti nel Progetto di Planovolumetrico è subordinata all'impegno finanziario verso il Consorzio, da assumersi da parte dei proponenti con apposito atto d'obbligo in ordine alla realizzazione, a cura del Consorzio, della opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto e dei relativi allacciamenti al sistema infrastrutturale consortile da trasferire al Consorzio unitamente alle aree di standard.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 10 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO PARTICO-LAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI MONTI</u></p> <p>Qualunque intervento infrastrutturale o insediativo all'interno dello Agglomerato delle attività produttive di Monti dovrà essere realizzato nel rispetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa consortile esteso all'intero Agglomerato. Il P. P. dell'Agglomerato costituisce pertanto l'indispensabile quadro di attuazione urbanistica dell'area produttiva, in assenza del quale non potrà essere attuata alcuna trasformazione del territorio interessato.</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto della L. R. 22.12.1989, n. 45 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo i contenuti di cui all'art. 13 della Legge n. 1150/1942 e del D. A. N. 2266/U del 20.12.1983. In particolare il P. P. dovrà contenere:</p> <p>La delimitazione del perimetro delle aree interessate e lo stato attuale dei luoghi.</p> <p>La precisazione tecnica degli interventi e delle trasformazioni interessate.</p> <p>I progetti di massima delle infrastrutture, comprese le sezioni stradali quotate, sia longitudinali che trasversali.</p> <p>Le indicazioni planovolumetriche degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature.</p> <p>La indicazione delle opere e degli immobili soggetti ad espropriazione.</p> <p>Le Norme Tecniche di Attuazione ed eventuali prescrizioni speciali.</p> <p>I programmi e le fasi di attuazione.</p> <p>La previsione sommaria dei costi.</p> <p>In presenza di particolari esigenze, il P. P. potrà riguardare solo una porzione dell'Agglomerato di dimensione non inferiore a 10 ha, individuando comunque la organizzazione urbanistica generale dell'intero areale produttivo di Monti.</p> <p>Superficie totale dell'Agglomerato di Monti: mq. 530.500</p> <p>Superficie minima per verde pubblico e parcheggi, servizi ed attività collettive, escluse le sedi viarie: 10%</p>	<p><u>ART. 10 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO PARTICO-LAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI MONTI</u></p> <p>Qualunque intervento infrastrutturale o insediativo all'interno dello Agglomerato delle attività produttive di Monti dovrà essere realizzato nel rispetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa consortile esteso all'intero Agglomerato. Il P. P. dell'Agglomerato costituisce pertanto l'indispensabile quadro di attuazione urbanistica dell'area produttiva, in assenza del quale non potrà essere attuata alcuna trasformazione del territorio interessato.</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà essere redatto ed approvato nel rispetto della L. R. 22.12.1989, n. 45 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo i contenuti di cui all'art. 13 della Legge n. 1150/1942 e del D. A. N. 2266/U del 20.12.1983. In particolare il P. P. dovrà contenere:</p> <p>-La delimitazione del perimetro delle aree interessate e lo stato attuale dei luoghi.</p> <p>-La precisazione tecnica degli interventi e delle trasformazioni interessate.</p> <p>-I progetti di massima delle infrastrutture, comprese le sezioni stradali quotate, sia longitudinali che trasversali.</p> <p>-Le indicazioni planovolumetriche degli insediamenti, la progettazione schematica delle relative opere di urbanizzazione primaria e la specificazione delle attrezzature.</p> <p>-La indicazione delle opere e degli immobili soggetti ad espropriazione.</p> <p>-Le Norme Tecniche di Attuazione ed eventuali prescrizioni speciali.</p> <p>-I programmi e le fasi di attuazione.</p> <p>-La previsione sommaria dei costi.</p> <p>In presenza di particolari esigenze, il P. P. potrà riguardare solo una porzione dell'Agglomerato di dimensione non inferiore a 10 ha, individuando comunque la organizzazione urbanistica generale dell'intero areale produttivo di Monti.</p> <p>-Superficie totale dell'Agglomerato di Monti: mq. 530.500</p> <p>-Superficie minima per verde pubblico e parcheggi, servizi ed attività collettive, escluse le sedi viarie: 10%</p>

ART. 11 -NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI PLANOVOLUMETRICO

Il Progetto di Planovolumetrico, finalizzato ad una corretta utilizzazione urbanistica di singoli lotti o di comparti previsti nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia, rappresenta un documento progettuale di natura urbanistico - edilizia ed è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa dei principi ispiratori del progetto e delle sue caratteristiche generali, comprendente le eventuali norme speciali a cui dovranno attenersi i successivi interventi edilizi ed infrastrutturali, nell'eventualità di una realizzazione per fasi dell'iniziativa generale. Nella relazione illustrativa dovrà inoltre essere presente l'inquadramento tecnico - economico dell'intera proposta, con eventuale suddivisione per singole iniziative o fasi temporali di attuazione.

Stralcio del Piano Regolatore Industriale Consortile riferito all'areale territoriale interessato dal Progetto di Planovolumetrico.

Planovolumetrico dell'intero lotto o comparto, in scala 1:500/1:1000, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle aree destinate ai volumi edilizi e per impianti, delle superfici destinate alla viabilità, al parcheggio, al verde e alle eventuali funzioni specifiche dell'intervento. Il Planovolumetrico dovrà inoltre individuare i singoli lotti in cui è eventualmente suddiviso il comparto, le tipologie costruttive, le altezze ed i volumi dei singoli corpi edilizi, le distanze fra i suddetti corpi edilizi e i confini, la localizzazione degli impianti tecnologici, sia posti all'interno che all'esterno dei fabbricati. Per ogni proprietà in cui è suddiviso il comparto deve essere assicurata una densità fondiaria idonea alla concreta eseguibilità dell'investimento produttivo proposto.

Planimetria quotata dell'intero lotto o comparto, in scala 1:1000, nella quale dovranno essere riportate le urbanizzazioni primarie interne e gli allacciamenti con le reti tecnologiche consortili, posizionando le suddette infrastrutture sia rispetto ai corpi edilizi che ai confini del lotto.

Sezioni stradali, sezioni tipo delle reti tecnologiche, profili e particolari costruttivi delle opere di viabilità e delle reti tecnologiche; particolari costruttivi dei sistemi di allacciamento delle reti.

Computo metrico estimativo delle urbanizzazioni primarie previste nel Progetto di Planovolumetrico, con eventuale separazione per lotti (nell'ipotesi di presenza di più iniziative all'interno di un unico comparto) e per fasi temporali di attuazione.

Schema di Atto d'obbligo, verso il C.I.N.E.S. ovvero convenzione da stipularsi con il C.I.N.E.S a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie, prevedendo comunque un periodo massimo di tre anni (da quantificare specificamente in considerazione dell'entità dell'intervento proposto) per l'esecuzione delle stesse, a far data dalla sottoscrizione del suddetto Atto d'obbligo.

Il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere assentito dal Consorzio con dichiarazione Presidenziale, previa istruttoria amministrativa e tecnica della Direzione e dell'Ufficio Tecnico Consortile. L'emissione del nullaosta consortile ai fini dell'attivazione della pratica di concessione edilizia è subordinato alla preventiva stipula dell'Atto d'obbligo fra il soggetto proponente ed il Consorzio, a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie previste nel Progetto di Planovolumetrico.

In presenza di Progetto di Planovolumetrico perfezionato con la sottoscrizione del relativo Atto d'obbligo, la realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stata ottenuta la Concessione Edilizia è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:

Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree

ART. 11 -NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI PLANOVOLUMETRICO

Il Progetto di Planovolumetrico, finalizzato ad una corretta organizzazione ed utilizzazione edilizia di singoli lotti o di comparti previsti nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia, rappresenta un documento progettuale di natura urbanistico - edilizia ed è costituito dai seguenti elaborati:

1.Relazione illustrativa dei principi ispiratori del progetto e delle sue caratteristiche generali, comprendente le eventuali norme speciali a cui dovranno attenersi i successivi interventi edilizi ed infrastrutturali, nell'eventualità di una realizzazione per fasi dell'iniziativa generale. Nella relazione illustrativa dovrà inoltre essere presente l'inquadramento tecnico - economico dell'intera proposta, con eventuale suddivisione per singole iniziative o fasi temporali di attuazione.

2.Stralcio del Piano Regolatore Industriale Consortile riferito all'areale territoriale interessato dal Progetto di Planovolumetrico.

3.Planovolumetrico dell'intero lotto o comparto, in scala 1:500/1:1000, con l'indicazione delle destinazioni d'uso, delle aree destinate ai volumi edilizi e per impianti, delle superfici destinate alla viabilità, al parcheggio, al verde e alle eventuali funzioni specifiche dell'intervento. Il Planovolumetrico dovrà inoltre individuare, le tipologie costruttive, le altezze ed i volumi dei corpi edilizi, le distanze fra i suddetti corpi edilizi e i confini, la localizzazione degli impianti tecnologici, sia posti all'interno che all'esterno dei fabbricati. Per ogni proprietà in cui è suddiviso il comparto deve essere assicurata una densità edificatoria fondiaria idonea alla concreta eseguibilità dell'investimento produttivo proposto.

4.Planimetria quotata dell'intero lotto o comparto, in scala 1:1000, nella quale dovranno essere riportate le urbanizzazioni primarie interne e gli allacciamenti con le reti tecnologiche consortili, posizionando le suddette infrastrutture sia rispetto ai corpi edilizi che ai confini del lotto.

5.Sezioni stradali, sezioni tipo delle reti tecnologiche, profili e particolari costruttivi delle opere di viabilità e delle reti tecnologiche; particolari costruttivi dei sistemi di allacciamento delle reti.

6.Compute metrico estimativo delle urbanizzazioni primarie previste nel Progetto di Planovolumetrico, con eventuale separazione per lotti (nell'ipotesi di presenza di più iniziative all'interno di un unico comparto) e per fasi temporali di attuazione.

7.Schema di Atto d'obbligo, verso il CIPNES - GALLURA ovvero convenzione da stipularsi con il CIPNES - GALLURA a garanzia finanziaria della realizzazione delle urbanizzazioni primarie a cura del Consorzio e ad onere delle Ditte convenzionate a scampo della relativa quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 determinato sulla base dei parametri finanziari di cui alla Delibera del C.C. di Olbia n. 26 del 21.07.2005 nonché dei maggiori importi conseguenti alla predisposizione di apposita progettazione esecutiva autorizzata dal Consorzio delle necessarie opere urbanizzative nell'ambito dei comparti sottoposti a planovolumetrico acquisibili al patrimonio del Consorzio, prevedendo comunque un periodo massimo di tre anni (da quantificare specificamente in considerazione dell'entità dell'intervento proposto) per l'esecuzione delle stesse, a far data dalla sottoscrizione del suddetto Atto d'obbligo. Nella predetta convenzione è altresì stabilito l'obbligo di trasferimento gratuito al Consorzio delle opere di urbanizzazione primarie e delle aree di standard.

Il Progetto di Planovolumetrico dovrà essere assentito dal Consorzio in seno alla procedura DUAP ex art. 1, commi 16-32, della L.R. n. 3/2008 fatto salvo preventivo atto d'obbligo finanziario da parte delle Ditte insediande verso il Consorzio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto di planovolumetrico a cura dello stesso Consorzio ex

Norma vigente	Proposta di variante
<p>verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico.</p> <p>Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.</p> <p>Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio.</p> <p>Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione mancanti e ritenute indispensabili fissate nell'apposito Atto d'obbligo.</p> <p>I suddetti obblighi di esecuzione dovranno essere assistiti da adeguata fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione programmati e mancanti.</p>	<p>L.R. n. 10/2008 e tenuto conto del Decreto dell'Assessore Regionale EE.LL., Finanze ed Urbanistica n. 70 del 31.01.1973.</p> <p>In presenza di Progetto di Planovolumetrico perfezionato con la sottoscrizione del relativo Atto d'obbligo, la realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stata ottenuto il precesso a costruire è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico. -Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie. -Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio. <p>Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione mancanti e ritenute indispensabili fissate nell'apposito Atto d'obbligo verso il Consorzio.</p> <p>I suddetti obblighi verso il Consorzio inerenti la costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere assistiti da adeguata fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione programmati e mancanti.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 12 -NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (COMPARTI SOGGETTI A PLANOVOLUMETRICO)</u></p> <p>Per la realizzazione delle iniziative previste all'interno degli agglomerati delle attività produttive, successivamente alla predisposizione ed approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione (agglomerato di Monti) o alla eventuale predisposizione ed approvazione del Progetto di Planovolumetrico (agglomerato di Olbia), dovrà essere redatto regolare progetto esecutivo. I soggetti che intendessero procedere all'utilizzo di terreni a scopo edilizio posti all'interno degli agglomerati delle attività produttive del C.I.N.E.S. dovranno chiedere preventiva autorizzazione al Consorzio presentando adeguata documentazione progettuale, in scala 1:500, contenente le seguenti indicazioni ed elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zona da lottizzare, con l'indicazione delle quote o delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiarie interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei relativi intestatari. 2. La rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione degli elementi planimetrici e dei profili. Dovranno inoltre essere indicati i servizi esistenti o programmati delle reti di servizio (acqua potabile, fognatura, rete telefonica ed elettrica, illuminazione stradale, etc.). 3. La delimitazione e le superfici dei singoli lotti. 4. Le aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio. 5. Il computo dei volumi edificabili e la organizzazione planivolumetrica complessiva e dei singoli lotti in cui è eventualmente strutturata l'iniziativa. 6. Le tipologie e le destinazioni dei singoli interventi, in conformità alle tipologie di zona previste. 7. Eventuale documentazione con utilizzo di materiale fotografico (o plastico del progetto) che l'amministrazione consortile dovesse richiedere. 8. Relazione tecnico - economica con piano finanziario ed organizzazione temporale degli interventi. 9. Schema di Atto d'obbligo, a garanzia delle urbanizzazioni mancanti. <p>Il termine per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente è stabilito in 3 anni dalla data di sottoscrizione dell'Atto d'obbligo e comunque prima dell'esercizio dell'impianto produttivo.</p> <p>La realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stata ottenuta la Concessione Edilizia è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico. - Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie. - Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio. <p>Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a portare a compimento tutte le opere di urbanizzazione mancanti e ritenute indispensabili fissate nell'apposito Atto d'obbligo.</p>	<p><u>ART. 12 -NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (COMPARTI SOGGETTI A PLANOVOLUMETRICO)</u></p> <p>Per la realizzazione delle iniziative previste all'interno degli agglomerati delle attività produttive, successivamente alla predisposizione ed approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione (agglomerato di Monti) o alla eventuale predisposizione ed approvazione del Progetto di Planovolumetrico (agglomerato di Olbia), dovrà essere redatto regolare progetto esecutivo. I soggetti qualificati e legittimati ai sensi dell'art. 7 che intendessero procedere all'utilizzo di terreni a scopo edilizio posti all'interno degli agglomerati delle attività produttive del CIPNES - GALLURA dovranno chiedere preventiva autorizzazione al Consorzio presentando adeguata documentazione progettuale, in scala 1:500, contenente le seguenti indicazioni ed elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zona da edificare, con l'indicazione delle quote o delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiarie interessate, edificate ed edificabili, nonché dei nomi dei relativi intestatari. 2. La rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione degli elementi planimetrici e dei profili. Dovranno inoltre essere indicati i servizi esistenti o programmati delle reti di servizio (acqua potabile, fognatura, rete telefonica ed elettrica, illuminazione stradale, etc.). 3. La delimitazione delle superfici edificatorie. 4. Le aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio. 5. Il computo dei volumi edificabili e la organizzazione planivolumetrica complessiva in cui è eventualmente strutturata l'iniziativa. 6. Le tipologie e le destinazioni dei singoli interventi, in conformità alle destinazioni di zona previste. 7. Eventuale documentazione con utilizzo di materiale fotografico (o plastico del progetto) che l'amministrazione consortile dovesse richiedere. 8. Relazione tecnico - economica con piano finanziario ed organizzazione temporale degli interventi. 9. Schema di Atto d'obbligo verso il Consorzio, a garanzia delle urbanizzazioni mancanti da eseguirsi a cura del Consorzio e ad onere della Ditta insediante a scomputo della relativa quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001. <p>L'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente deve avvenire comunque prima dell'esercizio dell'impianto produttivo.</p> <p>La realizzazione degli interventi edilizi per i quali sia stato ottenuto il premesso edilizio è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico. - Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie. - Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio. <p>Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a rimborsare la spesa relativa alle opere di urbanizzazione</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p>I suddetti obblighi di esecuzione dovranno essere assistiti da adeguata fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione programmati e mancanti.</p>	<p>ritenute indispensabili fissate nell'apposito atto d'obbligo.</p> <p>I suddetti obblighi di esecuzione dovranno essere assistiti da adeguata fidejussione bancaria e/o assicurativa, onde assicurare comunque la provvista finanziaria per la realizzazione degli interventi consortili di urbanizzazione programmati e mancanti.</p>

ART. 13 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGLOMERATI**INDUSTRIALI**

La superficie complessiva e la perimetrazione territoriale della aree con destinazione per l'insediamento di impianti produttivi, di beni e servizi sottoposti alla gestione territoriale del Consorzio Industriale Nord-Est Sardegna è organizzata come segue.

L'area di Piano è costituita da tre distinti episodi territoriali:

l'agglomerato delle attività produttive di Olbia, posto nel territorio del Comune di Olbia (SS);

- l'agglomerato delle attività produttive di Monti, posto nel territorio del Comune di Monti (SS) così come individuato dagli elaborati grafici di cui al punto 2) della parte dispositiva del Decreto n° 200/U del 04.09.1992 dell'Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. autorizzativo della disciplina urbanistica del predetto polo di Monti.

- L'agglomerato delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi posto nel territorio del Comune di Buddusò - Alà dei Sardi (SS), così come individuato dagli specifici elaborati progettuali e normativi.

- L'agglomerato delle attività produttive di Olbia è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Olbia (SS), a diretto contatto con il bacino portuale e con il sistema residenziale urbano. L'agglomerato delle attività produttive di Monti è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Monti (SS), in prossimità dello scalo ferroviario locale.

La superficie totale dell'area delle attività produttive del C.I.N.E.S. è di mq. 9.006.952, di cui mq. 8.076.452 relativi all'agglomerato territoriale di Olbia, mq. 530.500 dell'agglomerato territoriale di Monti e mq. 400.000 per quanto concerne la superficie totale del polo di sviluppo delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi.

Relativamente all'agglomerato di Olbia gli elementi dimensionali di principale organizzazione territoriale sono illustrati nella tabella seguente.

DATI SULLE SUPERFICI AGGLOMERATO DI OLBIA	HA %
SUPERFICIE TOTALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA:	807.64.52 (100,00%)
SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: D1-D2-D3-D4-D1/A	355.72.23 (44,04 %)
SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI: D/G1- D/G2- D/G3- D/G4 - D/G5 - D/G6 - D/G7- D/G8 - D/G9 - D/G10- D/G11- D/G12- D/G13- D/G14- D/G15- D/G16- D/G17	174.15.64 (21,56%)
SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): SG*	38.86.21 (4,81 %)
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: G1 - G2 - G3 - G4 - G5 - G6 - G7	47.38.14 (5,87%)
SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E PROTEZIONE PAESAGGISTICA: S	113.15.05 (14,01%)
PROTEZIONE CORPI IDRICI E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO: H	3.67.03 (0,45%)
SUPERFICIE PER VIABILITÀ, FERROVIA E FASCE DI RISPETTO	74.70.22 (9,25%)

ART. 13 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AGGLOMERATI**INDUSTRIALI**

La superficie complessiva e la perimetrazione territoriale della aree con destinazione per l'insediamento di impianti produttivi, di beni e servizi sottoposti alla gestione territoriale del Consorzio Industriale Provinciale Gallura è organizzata come segue.

L'area di Piano è costituita da tre distinti episodi territoriali:

- l'agglomerato delle attività produttive di Olbia, posto nel territorio del Comune di Olbia (OT);

- l'agglomerato delle attività produttive di Monti, posto nel territorio del Comune di Monti (OT) così come individuato dagli elaborati grafici di cui al punto 2) della parte dispositiva del Decreto n° 200/U del 04.09.1992 dell'Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. autorizzativo della disciplina urbanistica del predetto polo di Monti.

- L'agglomerato delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi posto nel territorio del Comune di Buddusò (OT), così come individuato dagli specifici elaborati progettuali e normativi di cui al Decreto n° 88/pt del 18.03.2004 dell'Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. autorizzativo della disciplina urbanistica del predetto polo di Buddusò - Alà dei Sardi.

L'agglomerato delle attività produttive di Olbia è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Olbia (OT), a diretto contatto con il bacino portuale e con il sistema residenziale urbano. L'agglomerato delle attività produttive di Monti è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Monti (OT), in prossimità dello scalo ferroviario locale. L'agglomerato delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi è totalmente compreso nel territorio amministrativo del Comune di Buddusò (OT) in prossimità della S.P. Abbasanta-Buddusò-Alà dei Sardi.

La superficie totale dell'area delle attività produttive del CIPNES - Gallura è di mq. 8.530.925, di cui mq. 7.600.425 relativi all'agglomerato territoriale di Olbia, mq. 530.500 dell'agglomerato territoriale di Monti e mq. 400.000 per quanto concerne la superficie totale del polo di sviluppo delle attività produttive di Buddusò - Alà dei Sardi ricadente per intero nel territorio del Comune di Buddusò.

Relativamente all'agglomerato di Olbia gli elementi dimensionali di principale organizzazione territoriale sono illustrati nella tabella seguente.

DATI SULLE SUPERFICI AGGLOMERATO DI OLBIA	HA %
SUPERFICIE TOTALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA:	760.04.25 (100,00 %)
SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: D1-D2-D3-D4-D5	339.34.80 (44,65 %)
SUPERFICIE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERCIALE-RICETTIVO: D/G1- D/G2- D/G3- D/G4 - D/G5 - D/G6	158.84.85 (20,90 %)
SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): SG*	34.70.21 (4,57 %)
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: G1 - G2 - G3 - G4 - G5	34.98.78 (4,60%)
SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITÀ - PARCHEGGI PUBBLICI: S	117.58.92 (15,47 %)
PROTEZIONE CORPI IDRICI E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO: H	9.65.27 (1,27 %)
SUPERFICIE PER VIABILITÀ, FERROVIA E FASCE DI RISPETTO	64.91.42 (8,54 %)

ART. 14 - AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA: ZONIZZAZIONE

In relazione alle nuove condizioni di natura socio economica che caratterizzano il territorio della Sardegna nord - orientale ed in coerenza con gli indirizzi di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'agglomerato produttivo di Olbia espressi dall'Amministrazione comunale, si è definita una più razionale zonizzazione funzionale dell'agglomerato delle attività produttive stesso; sono state definite dalla presente normativa le destinazioni d'uso delle diverse zone e la loro collocazione funzionale all'interno dell'agglomerato territoriale di Olbia.

Le zone omogenee in cui è stato articolato il territorio dell'agglomerato sono riportate nella tabella che segue, individuate in base al tipo di attività svolto dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dalla analisi sulla tendenza di localizzazione che caratterizzerà le future richieste.

ZONA	DESCRIZIONE
D1	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/a	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D2	ZONE PER LA PICCOLA INDUSTRIA ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE
D3	ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE
D4	ZONE PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI PORTUALI
D/G1	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G2	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G3	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G4	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI E nel settore dell'industria (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G5	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI
D/G6	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI
D/G7	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G8	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G9	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G10	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G11	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G12	COMPARTO PER ATTIVITA' CONNESSE AL SISTEMA DI TRASPORTO INTERMODALE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G13	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI
D/G14	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G14	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)

ART. 14 - AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA: ZONIZZAZIONE

In relazione alle nuove condizioni di natura socio economica che caratterizzano il territorio della Sardegna nord - orientale ed in coerenza con gli indirizzi di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'agglomerato produttivo di Olbia espressi dall'Amministrazione comunale, si è definita una più razionale zonizzazione funzionale dell'agglomerato delle attività produttive stesso; sono state definite dalla presente normativa le destinazioni d'uso delle diverse zone o comparti e la loro collocazione all'interno dell'agglomerato territoriale di Olbia.

Le zone urbanisticamente omogenee in cui è stato articolato il territorio dell'agglomerato sono riportate nella tabella che segue, individuate in base al tipo di attività svolto dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dalla analisi sulla tendenza di localizzazione che caratterizzerà le future richieste.

ZONA TERRIT. OMOGENEA	DESCRIZIONE
D1	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D2	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE
D3	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D4	ZONE PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI PORTUALI
D5	ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER ATTREZZATURE PRODUTTIVE
D/G1	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G2	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - IREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G3	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G4	COMPARTO PER ATTIVITA' CONNESSE AL SISTEMA DI TRASPORTO INTERMODALE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)
D/G5	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE RICETTIVO
D/G6	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
S	VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI
G1	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (area ed attrezzature portuali)
G2	ZONA DI INTERESSE GENERALE (impianto di depurazione e servizi di interesse generale)
G3	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (potabilizzatore industriale)
G4	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area mattatoio comunale e servizi di interesse generale)
G5	ZONA DI INTERESSE GENERALE E/O COLLETTIVO AD ESCLUSIVA INIZIATIVA PUBBLICA
SG*	COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE (comparto TILIBAS)

Norma vigente

Proposta di variante

D/G15	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DELLA NAUTICA, PORTUALE, COMMERCIALE, RICETTIVO, DIREZIONALE E SERVIZI IN GENERALE <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>	H1A	FASCIA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (pozzo sacro)
D/G16	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DELLA NAUTICA, COMMERCIALE, TERZIARIO, RICETTIVO E SERVIZI IN GENERALE <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>	H1B	FASCIA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (nuraghe)
D/G17	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE COMMERCIALE, DIREZIONALE, RICETTIVO E SERVIZI IN GENERALE <i>(Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)</i>	H2	FASCE DI SALVAGUARDIA DEI CORPI IDRICI
S	VERDE PUBBLICO E DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA		
G1	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (area ed attrezzature portuali)		
G2	ZONA DI INTERESSE GENERALE (impianto di depurazione)		
G3	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (potabilizzatore industriale)		
G4	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area mattatoio comunale)		
G5	ZONA DI INTERESSE CONSORTILE E COLLETTIVO (area per il culto e attività culturali)		
G6	ZONA DI INTERESSE GENERALE E/O COLLETTIVO ad esclusiva iniziativa pubblica (area per attività collettive)		
G7	ZONA DI INTERESSE GENERALE E/O COLLETTIVO ad esclusiva iniziativa pubblica (area per attività collettive)		
SG*	COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE (comparto TILIBAS)		
H1A	AREA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (pozzo sacro)		
H1B	AREA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (nuraghe)		
H2	AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORPI IDRICI		

ART. 15 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzabili negli agglomerati industriali consortili sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali.

A. Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

B. Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

C. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

ART. 15 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzabili negli agglomerati industriali consortili sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali.

A. Manutenzione ordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

B. Manutenzione straordinaria

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

C. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la

Norma vigente	Proposta di variante
<p>funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p> <p>I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:</p> <p><u>Restauro e risanamento conservativo di tipo A</u></p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <p>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; <p>b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali; <p>c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;</p> <p>d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</p> <p><u>Restauro e risanamento conservativo del tipo B</u></p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <p>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto; - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo; <p>b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;</p> <p>c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;</p> <p>d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</p> <p>e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.</p> <p>D. Ristrutturazione edilizia</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico</p>	<p>funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.</p> <p>I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:</p> <p><u>Restauro e risanamento conservativo di tipo A</u></p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <p>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; <p>b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali; <p>c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;</p> <p>d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</p> <p><u>Restauro e risanamento conservativo del tipo B</u></p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <p>a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto; - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo; <p>b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;</p> <p>c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;</p> <p>d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.</p> <p>e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.</p> <p>D. Ristrutturazione edilizia</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p>di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.</p> <p>E. Demolizione con o senza ricostruzione</p> <p>Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona.</p> <p>F. Nuova edificazione</p> <p>L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.</p> <p>Il tipo di intervento comprende anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari; - sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente; - adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione. <p>G. Variazione della destinazione d'uso</p> <p>L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso.</p> <p>H. Attrezzatura del territorio</p> <p>Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Consorzi, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS ENEL e TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari) e gli Enti Strumentali della Regione.</p> <p>I. Uso e tutela delle risorse naturali</p> <p>L'uso e tutela delle risorse naturali comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.</p> <p>Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.</p> <p>Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.</p>	<p>di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.</p> <p>E. Demolizione con o senza ricostruzione</p> <p>Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona.</p> <p>F. Nuova edificazione</p> <p>L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale.</p> <p>Il tipo di intervento comprende anche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari; - sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente; - adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione. <p>G. Variazione della destinazione d'uso</p> <p>L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, per l'area o l'edificio o parti di esso.</p> <p>H. Attrezzatura del territorio</p> <p>Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di urbanizzazioni primarie, infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Consorzi, Aziende Autonome quali Ferrovie dello Stato, l'ANAS ENEL e TELECOM, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari) e gli Enti Strumentali della Regione.</p> <p>I. Uso e tutela delle risorse naturali</p> <p>L'uso e tutela delle risorse naturali comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.</p> <p>Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.</p> <p>Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art. 1 della Legge 10/77 è soggetto a concessione e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale; esse devono contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.</p>

ART. 16 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno degli agglomerati industriali dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale - E' la superficie totale di un'area o di un comparto, in cui lo strumento urbanistico si attua a mezzo di Piano Attuativo o di progetto di planovolumetrico.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale - Su/St - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anch'essa espressa in metri quadrati.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria - Su/Sf - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anch'essa espressa in metri quadrati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale - Vc/St - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie territoriale del comparto (St), espressa in metri quadri.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria - Vc/Sf - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metri quadri.

INDICI EDILIZI

Su = Superficie utile - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa;
- dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la Su è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

ART. 16 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno degli agglomerati industriali dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale - E' la superficie totale di una zona o di un comparto a disciplina territoriale omogenea delimitata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0), in cui lo strumento urbanistico si attua in via diretta a mezzo di Piano Attuativo o di progetto di planovolumetrico.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a disciplina territoriale omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale - Su/St - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale (St), anch'essa espressa in metri quadrati.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria - Su/Sf - Costituisce il rapporto fra la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria (Sf), anch'essa espressa in metri quadrati.

It = Indice di fabbricabilità territoriale - Vc/St - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie territoriale del comparto (St), espressa in metri quadri.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria - Vc/Sf - Costituisce il volume massimo edificabile, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto fra il volume massimo edificabile nel comparto (Vc), espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria riferita al comparto (Sf), espressa in metri quadri.

INDICI EDILIZI

Su = Superficie utile - Rappresenta la somma delle superfici utili di tutti i piani dell'edificio fuori ed entro terra, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
- dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa;
- dei balconi e terrazze scoperti; dei balconi e terrazze coperti e delle logge, qualora abbiano una profondità non superiore a m. 2.00, misurata dal filo esterno; delle pensiline con sporgenze non superiori a m. 3.00;
- dei sottotetti per la parte la cui altezza libera interna sia inferiore a m. 1.80, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura;
- delle cabine elettriche.

Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la Su è calcolata sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della

Norma vigente	Proposta di variante
<p>Sc = Superficie coperta - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.</p> <p>Rc = Rapporto di copertura - Sc/Sf - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).</p> <p>H = Altezza del fabbricato: espressa in ml, indica l'altezza degli edifici. Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:</p> <p>a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a valle con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;</p> <p>b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.</p> <p>Ai fini del computo dei volumi l'altezza del fabbricato viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:</p> <p>a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;</p> <p>b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.</p> <p>V = Volume: espresso in mc, individua la volumetria convenzionale definita ai fini del rispetto degli standards urbanistici; la procedura di computo dei volumi ai fini urbanistici è quella prevista dall'art. 4 del D.A. n°2266/1983.</p> <p>I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.</p> <p>D = Distanza: espressa in ml, individua il valore lineare con riferimento alle seguenti situazioni:</p> <p>Da - Distanza dal confine stradale: indica la distanza di un fabbricato dal confine stradale, misurata sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea del confine stradale; si definisce confine stradale la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelli e simili).</p> <p>Dc – Distanza dal confine del lotto di proprietà: indica la distanza di un fabbricato dal confine di proprietà, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, senza tenere conto dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché non abbiano un aggetto superiore a ml 1,50.</p> <p>Df- Distanza dagli altri fabbricati: indica la distanza</p>	<p>struttura sovrastante.</p> <p>Sc = Superficie coperta - Rappresenta la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le superfici dell'edificio, comprese le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, delle tettoie e delle scale.</p> <p>Rc = Rapporto di copertura - Sc/Sf-St - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) e/o la superficie territoriale (St).</p> <p>H = Altezza del fabbricato: espressa in ml, indica l'altezza degli edifici. Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:</p> <p>c) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a valle con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;</p> <p>d) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.</p> <p>Ai fini del computo dei volumi l'altezza del fabbricato viene individuata come segmento verticale che ha per estremi:</p> <p>a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;</p> <p>b) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.</p> <p>V = Volume: espresso in mc, individua la volumetria convenzionale definita ai fini del rispetto degli standards urbanistici; la procedura di computo dei volumi ai fini urbanistici è quella prevista dall'art. 4 del D.A. n°2266/1983.</p> <p>I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.</p> <p>D = Distanza: espressa in ml, individua il valore lineare con riferimento alle seguenti situazioni:</p> <p>Da - Distanza dal confine stradale: indica la distanza di un fabbricato dal confine stradale, misurata sulla perpendicolare dal perimetro esterno del fabbricato alla linea del confine stradale; si definisce confine stradale la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili (parapetti, arginelli e simili).</p> <p>Dc – Distanza dal confine del lotto di proprietà: indica la distanza di un fabbricato dal confine di proprietà, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine del lotto e il perimetro esterno del fabbricato, senza tenere conto dei balconi, delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché non abbiano un aggetto superiore a ml 1,50.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p>misurata tra le pareti o parti di pareti fronteggianti edifici o fabbricati di proprietà diverse, disposte fra loro in parallelo o con angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.</p> <p><u>Dpf – Distanza fra pareti finestrate:</u> indica la distanza fra pareti anche finestrate, misurata in modo analogo alla Df, riferita al caso di pareti fronteggianti all'interno dello stesso lotto.</p>	<p><u>Df- Distanza dagli altri fabbricati:</u> indica la distanza misurata tra le pareti o parti di pareti fronteggianti edifici o fabbricati di proprietà diverse, disposte fra loro in parallelo o con angolo inferiore a quello retto; nel caso in cui due pareti si fronteggino non in parallelo, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra le pareti.</p> <p><u>Dpf – Distanza fra pareti finestrate:</u> indica la distanza fra pareti anche finestrate, misurata in modo analogo alla Df, riferita al caso di pareti fronteggianti all'interno dello stesso lotto.</p>

ART. 17 - PARAMETRI EDIFICATORI E NORME EDILIZIE**GENERALI****A) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- In tutti i comparti dell'agglomerato delle attività produttive, siano essi destinati ad attività produttive di beni che ad attività commerciali e a servizi, il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie totale del lotto è quello definita dalla normativa di zona e, in qualunque caso, non potrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Ogni complesso edilizio di norma dovrà sorgere isolato all'interno del lotto di pertinenza ed i distacchi minimi dai confini non dovranno essere inferiori a quelli indicati nella normativa di zona, con un minimo di m. 5,00.
- Sui confini dei lotti sono consentite limitate costruzioni fuori terra (classificate come volumi tecnici), allo scopo di consentire l'allocazione e l'accesso agli impianti tecnologici di supporto alle imprese, oltre le eventuali cabine elettriche o di trasformazione necessarie ed indispensabili per l'alimentazione e la distribuzione di energia alle utenze industriali o di guardiole e fabbricati assimilabili.
- Nelle aree di distacco dalle altre industrie sono ammessi per gli aventi titolo quei manufatti eventualmente necessari ed opportuni per il collegamento economico ed imprenditoriale con altre attività produttive, e ciò con espressa autorizzazione in deroga ai normali rapporti edilizi stabiliti nel presente regolamento.
- Salvo diversa indicazione nella normativa delle singole sotto zone omogenee dell'agglomerato, le altezze massime dei fabbricati non dovranno superare ml 11,00 di altezza; sono comunque fatte salve particolari esigenze derivanti dalla sistemazione di accessori tecnici o corpi edilizi speciali strettamente connessi alle attività produttive quali silos, camini, prese d'aria, antenne, etc., analiticamente illustrate nella documentazione progettuale e motivate nella relazione illustrativa del progetto.
- Nell'ambito delle aree di intervento dell'agglomerato delle attività produttive il Consorzio, secondo quanto stabilito dall'art. 5 comma 4 dello Schema di Statuto tipo per i Consorzi di Sviluppo Industriale della Sardegna (Decreto dell'Assessore dell'Industria n. 115 dell'11.02.1998), provvederà in via esclusiva alla costruzione di rustici industriali da vendere o cedere in locazione ad imprese per lo svolgimento di attività produttive ed economiche in forma singola ed associata.
- Può essere altresì eccezionalmente autorizzato, nell'ipotesi di cessazione dell'attività produttiva originariamente concessionata, il frazionamento di complessi edilizi esistenti che possano ottenere l'agibilità, allo scopo di consentirvi l'insediamento di unità immobiliari funzionali a destinazione produttiva, fatta salva per ciascuna unità immobiliare produttiva la sussistenza della titolarità della dotazione delle pertinenze edilizie (superficie fondiaria minima e standard) minime prescritte per la zona territoriale omogenea interessata; nel rispetto della specifica destinazione d'uso conferita ciascuna unità immobiliare produttiva deve avere di norma una superficie produttiva utile non inferiore a mq 200 e comunque in osservanza della normativa di sicurezza e igienico sanitaria di cui al decreto legislativo n. 626/94.
- All'interno dell'agglomerato delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso di civile abitazione o la trasformazione d'uso con finalità residenziale di attuali fabbricati destinati ad attività produttive. E' comunque ammesso l'alloggio strettamente necessario per il personale di custodia, per il quale si prevede che la dotazione volumetrica non debba di norma superare i 280 mc in tutte le zone dell'agglomerato delle attività produttive.

B) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IMMOBILI

- In caso di esecuzione di cambio di destinazione d'uso di

ART. 17 - PARAMETRI EDIFICATORI E NORME EDILIZIE**GENERALI****A) INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

- In tutti i comparti dell'agglomerato delle attività produttive, siano essi destinati ad attività produttive di beni che ad attività commerciali e a servizi, il rapporto massimo di copertura tra la superficie coperta e la superficie totale del terreno asservito è quello definita dalla normativa di zona e, in qualunque caso, non potrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Ogni complesso edilizio di norma dovrà sorgere isolato all'interno del lotto di pertinenza ed i distacchi minimi dai confini non dovranno essere inferiori a quelli indicati nella normativa di zona, con un minimo di m. 5,00.
- Sui confini dei lotti sono consentite limitate costruzioni fuori terra (classificate come volumi tecnici), allo scopo di consentire l'allocazione e l'accesso agli impianti tecnologici di supporto alle imprese, oltre le eventuali cabine elettriche o di trasformazione necessarie ed indispensabili per l'alimentazione e la distribuzione di energia alle utenze industriali o di guardiole e fabbricati assimilabili.
- Nelle aree di distacco dalle altre industrie sono ammessi per gli aventi titolo quei manufatti eventualmente necessari ed opportuni per il collegamento economico ed imprenditoriale con altre attività produttive, e ciò con espressa autorizzazione in deroga ai normali rapporti edilizi stabiliti nel presente regolamento.
- Nella normativa delle singole zone omogenee dell'agglomerato sono stabilite le altezze massime che i fabbricati non devono superare; sono comunque fatte salve particolari esigenze derivanti dalla sistemazione di accessori tecnici o corpi edilizi speciali strettamente connessi alle attività produttive quali silos, camini, prese d'aria, antenne, vani scala e vani corsa degli ascensori etc., analiticamente illustrate nella documentazione progettuale e motivate nella relazione illustrativa del progetto.
- Nell'ambito delle aree di intervento dell'agglomerato delle attività produttive il Consorzio, secondo quanto stabilito dall'art. 5 comma 4 dello Schema di Statuto tipo per i Consorzi di Sviluppo Industriale della Sardegna (Decreto dell'Assessore dell'Industria n. 115 dell'11.02.1998), provvederà in via esclusiva alla costruzione di rustici industriali da vendere o cedere in locazione ad imprese per lo svolgimento di attività produttive ed economiche in forma singola ed associata.
- Può essere altresì eccezionalmente autorizzato, nell'ipotesi di cessazione dell'attività produttiva originariamente concessionata e fatta salva la prerogativa del Consorzio ai sensi dell'art. 63 della L. 448/98, il frazionamento di complessi edilizi esistenti che possano ottenere l'agibilità, allo scopo di consentirvi l'insediamento di unità immobiliari funzionali a destinazione produttiva, fatta salva per ciascuna unità immobiliare produttiva la sussistenza della titolarità della dotazione delle pertinenze edilizie (superficie fondiaria minima e standard) minime prescritte per la zona territoriale omogenea interessata e la copertura degli oneri di urbanizzazione conseguenti al diverso carico insediativo; nel rispetto della specifica destinazione d'uso conferita ciascuna unità immobiliare produttiva deve avere di norma una superficie produttiva utile non inferiore a mq 200 e comunque in osservanza della normativa di sicurezza e igienico sanitaria di cui al decreto legislativo n. 81/2008.
- All'interno dell'agglomerato delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso di civile abitazione o la trasformazione d'uso con finalità residenziale di attuali fabbricati destinati ad attività produttive. E' comunque ammesso l'alloggio strettamente necessario per il personale di custodia, per il quale si prevede che la dotazione volumetrica non debba di norma superare i 280 mc in tutte le zone dell'agglomerato delle attività produttive.

Norma vigente	Proposta di variante
<p>immobili si fa rinvio alla disciplina dell'art. 11 L.R. 23/85 tenuto in debito conto della regolamentazione urbanistica e dei parametri edilizi e funzionali fissati dalle presenti N.T.A..</p> <p>C) - INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il volume degli insediamenti di tipo ricettivo-alberghiero insediabili all'interno del perimetro di piano non può essere superiore al 10% del volume complessivamente consentito all'interno dell'agglomerato delle attività produttive di Olbia. <p>D) - PARCHEGGI E AREE A VERDE</p> <ul style="list-style-type: none"> - All'interno di ogni lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione apposite aree per parcheggi e zone verdi in rapporto alla superficie fondiaria massima disponibile. Le aree di parcheggio dovranno consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico. Inoltre, dovranno essere previste adeguate aree per il parcheggio degli automezzi del personale impiegato nel ciclo produttivo. - La superficie da destinare a verde (alberato) e a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potrà essere inferiore al 15%, di cui la metà destinata a verde e la metà destinata parcheggi, della superficie fondiaria massima disponibile, fatte salve incrementative prescrizioni del C.I.N.E.S. <p>Tenuto conto della preesistenza di sufficienti aree standard già individuate e vincolate nell'ambito della perimetrazione territoriale del Piano Regolatore Industriale, nell'ipotesi di costruzione di nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale ed assimilabile a 100 mq. di superficie utile deve corrispondere la disponibilità di una quantità minima equivalente di spazio ad uso pubblico destinato a parcheggi, facilmente accessibile alla clientela; la predetta area di parcheggio non deve essere comunque inferiore alla effettiva superficie di vendita dell'insediamento, salvo diversa parametrizzazione stabilita in sede di pianificazione comunale ai sensi dell'art.6 del Decreto Legislativo n.114 del 1999.</p> <p>La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.</p> <p>E) - RECINZIONI</p> <p>E' obbligatoria la recinzione dei lotti; le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno sui confini prospicienti la viabilità pubblica con un'altezza non superiore a mt 2,00, mentre sui confini con le altre proprietà è fatto obbligo realizzare muri di cinta divisorii, con altezze che non dovranno superare mt 3,00.</p>	<p>B) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IMMOBILI</p> <ul style="list-style-type: none"> - In caso di esecuzione di cambio di destinazione d'uso di immobili si fa rinvio alla disciplina dell'art. 11 L.R. 23/85 tenuto in debito conto della regolamentazione urbanistica e dei parametri edilizi e funzionali fissati dalle presenti N.T.A. e fatta salva la copertura finanziaria verso il consorzio per oneri di urbanizzazione conseguenti all'incremento del carico urbanistico. <p>C) - INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI A CARATTERE NON STAGIONALE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il volume degli insediamenti di tipo ricettivo-alberghiero purchè non stagionali insediabili all'interno del perimetro di piano non può essere superiore al 20% del volume complessivamente consentito all'interno delle sottozone DG. <p>D) - PARCHEGGI E AREE A VERDE - STANDARD</p> <ul style="list-style-type: none"> - All'interno di ogni lotto devono essere lasciate libere dall'edificazione apposite aree per parcheggi e zone verdi in rapporto alla superficie fondiaria massima disponibile. Le aree di parcheggio dovranno consentire la manovra degli automezzi, anche pesanti, che sono interessati all'attività del complesso industriale, nonché il loro stazionamento per le operazioni di carico e scarico. Inoltre, dovranno essere previste adeguate aree per il parcheggio degli automezzi del personale impiegato nel ciclo produttivo. - La superficie da destinare a verde (alberato) e a parcheggi (con esclusione delle sedi viarie) non potrà essere inferiore al 15%, di cui la metà destinata a verde e la metà destinata parcheggi, della superficie fondiaria massima disponibile, fatte salve incrementative prescrizioni del CIPNES - GALLURA. - Tenuto conto della preesistenza di sufficienti aree standard già individuate e vincolate nell'ambito della perimetrazione territoriale del Piano Regolatore Industriale, nell'ipotesi di costruzione di nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionale ed assimilabile a 100 mq. di superficie utile deve corrispondere la disponibilità di una quantità minima equivalente di spazio ad uso pubblico destinato a parcheggi, facilmente accessibile alla clientela; la predetta area di parcheggio non deve essere comunque inferiore alla effettiva superficie di vendita dell'insediamento, salvo diversa parametrizzazione stabilita in sede di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 6 del Decreto Legislativo n.114 del 1999. - La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica. <p>E) - RECINZIONI</p> <p>E' obbligatoria la recinzione dei lotti; le recinzioni dovranno essere realizzate a giorno sui confini prospicienti la viabilità pubblica con un'altezza non superiore a mt 2,00, mentre sui confini con le altre proprietà è fatto obbligo realizzare muri di cinta divisorii, con altezze che non dovranno superare mt 3,00.</p>

ART. 18 - DISTANZE DAI CONFINI E FASCE DI PERTINENZA STRADALE E FERROVIARIA NELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Le distanze dai confini e le fasce di pertinenza di esercizio stradale individuano le aree nelle quali, per motivi di sicurezza e per esigenze di pubblica utilità, non è di norma consentita la realizzazione di manufatti edilizi.

In detta fascia di rispetto stradale è possibile ogni forma di utilizzazione territoriale purché compatibile con il contenuto e le finalità del vincolo di protezione stradale.

1) Le fasce di pertinenza di esercizio stradale della viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive individuano le aree pubbliche a protezione della infrastruttura stradale, che potranno essere sistemate a verde o per la viabilità pedonale. Nelle suddette fasce di pertinenza di esercizio stradale potranno essere posizionate infrastrutture tecnologiche consortili o altre similari, nonché tipologie di intervento costruttivo consentite dal Codice della Strada con specifico riguardo all'impianto di chioschi a carattere permanente o provvisorio e ad altre pertinenze di servizio, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi :

Superficie di pertinenza max:	mq 100;
superficie coperta max:	mq 50;
superficie verande coperte max:	mq 25;
altezza max:	ml 3.5
volume max:	mc 175

E' ammessa la chiusura perimetrale delle verande coperte con pannellature amovibili traslucide.

In dette fasce non si osservano i limiti relativi alle distanze da osservarsi con i lotti confinanti.

La fascia di pertinenza di esercizio stradale a protezione della viabilità primaria dell'agglomerato delle attività produttive dovrà avere un valore non inferiore a ml 5,00 mentre quella a protezione della viabilità secondaria dovrà avere un valore non inferiore a ml 3,00. Le suddette distanze potranno essere incrementate per iniziativa del Consorzio, in presenza di situazioni di particolare necessità, per la sicurezza delle persone e per la scorrevolezza della circolazione stradale e per esigenze di protezione ed esercizio della servitù territoriale esistente in prossimità di incroci, biforcazioni, alberature etc.

1) Le aree verdi di protezione stradale dovranno essere sistemate con alberature, siepi ed elementi di arredo, con l'obiettivo di qualificare il paesaggio urbano e di costituire fasce lineari di verde attrezzato da fruire per il tempo libero e per le attività di svago. Nelle aree verdi di protezione stradale potranno essere localizzate le reti tecnologiche a servizio dell'agglomerato delle attività produttive e delle attrezzature esistenti, oltre alle dotazioni legate al trasporto e mobilità, quali cartellonistica stradale, chioschi, aree per servizio e simili.

2) La distanza minima che ogni manufatto edilizio deve rispettare dalla linea di definizione dell'infrastruttura viaria (o da altra attrezzatura pubblica) si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine stradale o dell'area pubblica, esclusi di norma i balconi aperti di sporgenza non superiore a ml 1.50.

3) Lungo il tracciato delle linee ferroviarie esistenti o in previsione, la cui sede di occupazione territoriale avente una larghezza non inferiore a ml 10,00 è individuata dall'apposita planimetria di piano costitutiva del vincolo espropriativo per la costruzione della programmata infrastruttura, si osservano le disposizioni stabilite dalla normativa tecnica vigente in ordine alle eventuali distanze da rispettarsi per la costruzione, ricostruzione e ampliamento di manufatti di qualsiasi specie tenuto conto della natura e degli usi specifici della realizzanda infrastruttura.

Le zone ricomprese nella fascia di arretramento ferroviario definite secondo la normativa tecnica sopra detta, possono comunque essere considerate per definire superfici e volumetrie

ART. 18 - DISTANZE DAI CONFINI E FASCE DI PERTINENZA STRADALE E FERROVIARIA NELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Le distanze dai confini e le fasce di pertinenza di esercizio stradale individuano le aree nelle quali, per motivi di sicurezza e per esigenze di pubblica utilità, non è di norma consentita la realizzazione di manufatti edilizi.

In detta fascia di rispetto stradale è possibile ogni forma di utilizzazione territoriale purché compatibile con il contenuto e le finalità del vincolo di protezione stradale.

Le fasce di pertinenza di esercizio stradale della viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive individuano le aree a protezione della infrastruttura stradale, che potranno essere sistemate a verde o per la viabilità pedonale. Nelle suddette fasce di pertinenza di esercizio stradale potranno essere posizionate infrastrutture tecnologiche consortili o altre similari, nonché tipologie di intervento costruttivo consentite dal Codice della Strada con specifico riguardo all'impianto di chioschi a carattere permanente o provvisorio e ad altre pertinenze di servizio, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi :

Superficie di pertinenza max:	mq 100;
superficie coperta max:	mq 50;
superficie verande coperte max:	mq 25;
altezza max:	ml 3.5
volume max:	mc 175

E' ammessa la chiusura perimetrale delle verande coperte con pannellature amovibili traslucide.

In dette fasce non si osservano i limiti relativi alle distanze da osservarsi con i lotti confinanti.

La fascia di pertinenza di esercizio stradale a protezione della viabilità primaria dell'agglomerato delle attività produttive dovrà avere un valore non inferiore a ml 5,00 mentre quella a protezione della viabilità secondaria dovrà avere un valore non inferiore a ml 3,00. Le suddette distanze potranno essere incrementate per iniziativa del Consorzio, in presenza di situazioni di particolare necessità, per la sicurezza delle persone e per la scorrevolezza della circolazione stradale e per esigenze di protezione ed esercizio della servitù territoriale esistente in prossimità di incroci, biforcazioni, alberature etc.

4) Le aree verdi di protezione stradale dovranno essere sistemate con alberature, siepi ed elementi di arredo, con l'obiettivo di qualificare il paesaggio urbano e di costituire fasce lineari di verde attrezzato da fruire per il tempo libero e per le attività di svago. Nelle aree verdi di protezione stradale potranno essere localizzate le reti tecnologiche a servizio dell'agglomerato delle attività produttive e delle attrezzature esistenti, oltre alle dotazioni legate al trasporto e mobilità, quali cartellonistica stradale, chioschi, aree per servizio e simili.

5) La distanza minima che ogni manufatto edilizio deve rispettare dalla linea di definizione dell'infrastruttura viaria (o da altra attrezzatura pubblica) si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine stradale o dell'area pubblica, esclusi di norma i balconi aperti di sporgenza non superiore a ml 1.50.

6) Lungo il tracciato delle linee ferroviarie esistenti o in previsione, la cui sede di occupazione territoriale avente una larghezza non inferiore a ml 10,00 è individuata dall'apposita planimetria di piano costitutiva del vincolo espropriativo per la costruzione della programmata infrastruttura, si osservano le disposizioni stabilite dalla normativa tecnica vigente in ordine alle eventuali distanze da rispettarsi per la costruzione, ricostruzione e ampliamento di manufatti di qualsiasi specie tenuto conto della natura e degli usi specifici della realizzanda infrastruttura.

Le aree ricomprese nella fascia di arretramento ferroviario definite secondo la normativa tecnica sopra detta, possono comunque essere considerate per computare superfici e

Norma vigente	Proposta di variante
<p>realizzabili.</p> <p>Di norma la distanza minima da osservarsi nell'attività edificatoria lungo il tracciato ferroviario non può essere inferiore a ml 15 dall'area di sedime dell'infrastruttura ferroviaria.</p>	<p>volumetrie realizzabili.</p> <p>Di norma la distanza minima da osservarsi nell'attività edificatoria lungo il tracciato ferroviario non può essere inferiore a ml 15 dall'area di sedime dell'infrastruttura ferroviaria fatte salve eventuali deroghe normativamente consentite.</p>

ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA,**ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa del C.I.N.E.S. (o privata previa espressa autorizzazione del C.I.N.E.S.).

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare di norma il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1 mq 2.521.762
 - Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
 - Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00
- (e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)*

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 15,00.

ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA,**ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa del CIPNES - GALLURA (o privata previa espressa autorizzazione del CIPNES - GALLURA).

Nei nuovi insediamenti a carattere industriale e artigianale la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare di norma il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1 mq 2.507.602
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 15.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 10.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, il terziario, i servizi e le attività commerciali. Nell'ambito della Zona D1 potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio, rustici industriali di iniziativa del C.I.N.E.S. (o privata previa espressa autorizzazione del C.I.N.E.S.).

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiana e servizi del personale non potrà superare di norma il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1 mq 2.521.762
 - Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
 - Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00
- (e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)*

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 15,00.

Una porzione del Comparto D1 è stata riclassificata come D/G5

ART. 28 - COMPARTO D/G5 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - RICETTIVO

Il Comparto D/G5 individua un areale posto a est dell'agglomerato industriale prospiciente l'asse viario Olbia-Pittulongu e adiacente alla zona archeologica del Pozzo Sacro.

Nel Comparto D/G5 è consentita la sola ed esclusiva localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore ricettivo-alberghiero, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G5 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf) mq. 15.191
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.30
- Superficie minima per verde e parcheggio 20%
(con esclusione della viabilità)
- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

La progettazione esecutiva degli interventi dovrà obbligatoriamente prevedere la salvaguardia del cono visivo del paesaggio circostante il sito archeologico del Pozzo Sacro che non potrà subire modificazioni rispetto alla situazione attuale. La soluzione progettuale proposta dovrà essere pertanto corredata da una puntuale e specifica simulazione fotografica dell'intervento che dimostri il rispetto rigoroso del vincolo di salvaguardia del cono di visuale del paesaggio sopra soprascripto.

Il sedime del fabbricato dovrà insistere obbligatoriamente nelle aree indicate con tratteggio rosso nell'ortofoto.

ART. 20 - ZONA D1/a PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE

La Zona D1/a individua un comparto di nuova attuazione posto sul versante Nord orientale dell'agglomerato delle attività produttive, sul lato Est della viabilità principale di accesso al porto industriale, in una zona prospiciente l'area destinata a piattaforma logistica nel settore dei trasporti.

Nell'ambito della zona D1/a potranno essere localizzate strutture del settore terziario e commerciale, della trasformazione, depositi e zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative industriali e commerciali, rustici industriali di esclusiva iniziativa del C.I.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto coordinato con quello relativo al comparto DG/2. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto un solo punto di accesso con la viabilità principale consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la situazione al contorno destinata a verde pubblico e di protezione paesaggistica.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D1/a è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D1/a(st) mq 246.736
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 85%
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE – COMMERCIALE - RICETTIVO

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 21 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA'
DEL MARE**

La Zona D2 individua le aree poste a diretto contatto con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali, specificatamente destinate ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia strettamente connessa allo effettivo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo.

Sono comprese nella presente Zona D2 le attività di lavorazione dei prodotti del mare, attività di servizi nel settore della cantieristica e della nautica, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa espressa autorizzazione consortile).

In detta zona sono altresì consentite, eccezionalmente e previa autorizzazione del C.I.N.E.S. in prospettiva di una auspicata riqualificazione urbanistica, attività esclusivamente nel settore commerciale, direzionale, terziario ricettivo e assimilabile prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

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

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2 mq 513.421
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

*(e comunque non inferiore alla
altezza del fabbricato più alto)*

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00

**Art. 20 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA'
DEL MARE**

La Zona D2 individua le aree poste a diretto contatto con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali, specificatamente destinate ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia strettamente connessa allo effettivo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo.

Sono comprese nella presente Zona D2 le attività di lavorazione dei prodotti del mare, attività di servizi nel settore della cantieristica e della nautica, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa espressa autorizzazione consortile).

In detta zona sono altresì consentite, eccezionalmente e previa autorizzazione del CIPNES - GALLURA in prospettiva di una auspicata riqualificazione urbanistica, attività esclusivamente nel settore commerciale, direzionale, terziario ricettivo e assimilabile prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

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

Nei nuovi insediamenti a carattere industriale e artigianale la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2 mq 606.143
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

Per le attività di tipo produttivo e servizi affini nel settore della nautica da realizzare nelle aree confinanti con il demanio marittimo, l'altezza potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 18,00.

**ART. 22 - ZONA D3 DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER
ATTREZZATURE PRODUTTIVE**

La Zona D3 individua due distinti comparti, posti ai margini dell'agglomerato delle attività produttive nella zona di contatto con l'espansione residenziale urbana, in cui sono presenti una serie di costruzioni destinate all'attività residenziale. La presenza dei suddetti comparti all'interno della perimetrazione consortile impone la individuazione di una speciale normativa che, mantenendo l'obiettivo della utilizzazione delle aree per finalità produttive, faccia propria la situazione esistente.

Nella zona D3, relativamente ai volumi esistenti, è ammessa la destinazione residenziale. Le nuove volumetrie dovranno essere esclusivamente riferite ad iniziative e strutture per l'artigianato, il settore terziario e commerciale, zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative commerciali, rustici di iniziativa consortile (o privata previa autorizzazione consortile)..

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *concessione diretta, con Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D3 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D3 mq 90.154
- Superficie fondiaria minima nuovi insediamenti (Sf): mq 500
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 9.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D5

**ART. 23 - ZONA D5 DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER
ATTREZZATURE PRODUTTIVE**

La Zona D5 individua due distinti comparti, posti ai margini dell'agglomerato delle attività produttive nella zona di contatto con l'espansione residenziale urbana, in cui sono presenti una serie di costruzioni destinate all'attività residenziale. La presenza dei suddetti comparti all'interno della perimetrazione consortile impone la individuazione di una speciale normativa che, mantenendo l'obiettivo della utilizzazione delle aree per finalità produttive, faccia propria la situazione esistente.

Nella zona D5, relativamente ai volumi esistenti, è ammessa la destinazione residenziale. Le nuove volumetrie dovranno essere esclusivamente riferite ad iniziative e strutture per l'artigianato, il settore terziario e commerciale, zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative commerciali, rustici di iniziativa consortile (o privata previa autorizzazione consortile), compatibilmente con le esigenze abitative dei preesistenti insediamenti residenziali.

Nei nuovi insediamenti a carattere artigianale la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D5 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D5 mq 83.904
- Superficie fondiaria minima nuovi insediamenti (Sf): mq 500
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 9.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

ART. 23 - ZONA D4 PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA NEL SETTORE DEI SERVIZI PORTUALI

La Zona D4 individua un insieme di comparti territoriali posti a diretto contatto con l'attrezzatura portuale, specificatamente destinati ad attività direttamente legate all'infrastrutturazione Portuale e alle funzioni di supporto e di integrazione produttiva e funzionale con lo stesso porto.

Nelle aree D4 sono consentiti tutti gli interventi ammessi nella zona D2, inclusi i servizi connessi all'interportualità, laboratori di analisi ambientale a supporto delle imprese con esclusione delle attività ricettive di qualunque natura.

Nell'ambito della Zona D4 è consentita la variazione di destinazione d'uso di iniziative esistenti, attualmente destinante a funzioni diverse da quelle prescritte per la zona D4 nelle presenti Norme di Attuazione.

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- **Superficie totale della Zona D4** mq 185.150
- *Superficie fondiaria minima (Sf):* mq 2.000
- *Rapporto massimo di copertura (Rc):* mq/mq 0.60
- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 11.00
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5,00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):* ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

ART. 22 - ZONA D4 PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA NEL SETTORE DEI SERVIZI PORTUALI

La Zona D4 individua un insieme di comparti territoriali posti a diretto contatto con l'attrezzatura portuale, specificatamente destinati ad attività direttamente legate all'infrastrutturazione Portuale e alle funzioni di supporto e di integrazione produttiva e funzionale con lo stesso porto.

Nelle aree D4 sono consentiti tutti gli interventi ammessi nella zona D2, inclusi i servizi connessi all'interportualità, laboratori di analisi ambientale a supporto delle imprese con esclusione delle attività ricettive di qualunque natura.

Nell'ambito della Zona D4 è consentita la variazione di destinazione d'uso di iniziative esistenti, attualmente destinante a funzioni diverse da quelle prescritte per la zona D4 nelle presenti Norme di Attuazione.

Nei nuovi insediamenti a carattere industriale e commerciale la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- **Superficie totale della Zona D4** mq 150.914
- *Superficie fondiaria minima (Sf):* mq 2.000
- *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):* mq/mq 0.60
- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 18.00
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5,00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):* ml 8.00

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G1 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo dell'asse di circonvallazione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G1 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G1 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, strutture commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del comparto, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato e nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 247.876
 - Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 1.43
 - Superficie minima per standard 30%
 - Superficie fondiaria massima (Sf) 70%
 - Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 1.43
 - Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità) 20%
 - Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40
 - Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50
 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00
- (e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

Relativamente alle infrastrutture e manufatti esistenti si prescrive quanto segue:

- le infrastrutture e i manufatti esistenti e le relative aree di pertinenza nella situazione attuale potranno essere stralciati

Il Comparto è stato riclassificato come D/G6

**ART. 29 - COMPARTO D/G6 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO –
DIREZIONALE – COMMERCIALE – RICETTIVO**

Il comparto D/G6 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo dell'asse di circonvallazione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G6 costituisce un ambito territoriale morfologicamente ed urbanisticamente omogeneo, prevalentemente già edificato, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo lo stesso già essenzialmente urbanizzato e dotato delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto in virtù dell'eseguito progetto planovolumetrico di cui al provvedimento comunale n. 1367 del 12.10.2000 e successive varianti e connesse convenzioni urbanistiche.

Tenuto conto del particolare posizionamento territoriale di tale comparto edificatorio in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare e completare il processo di riqualificazione urbanistica in atto nell'agglomerato industriale le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite e individuate nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle soprastipulate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Strumento di attuazione: dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G6 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G6 mq 261.591
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.50
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00

Norma vigente	Proposta di variante
<p>dal Progetto di Planovolumetrico e costituire uno specifico sub comparto la cui gestione potrà essere totalmente separata da quella relativa alle aree residue del comparto;</p> <p>- lo strumento di attuazione previsto è la concessione diretta;</p> <p>- gli standard urbanistici a cui dovranno uniformarsi gli interventi di eventuale ampliamento delle infrastrutture e manufatti esistenti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Superficie fondiaria minima: mq 1.500 • Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1.00 • Rapporto massimo di copertura: mq/mq 0.40 • Altezza massima degli edifici: ml 7.50 • Distanza minima dal confine di lotto: ml 5.00 • Distacco minimo tra fabbricati: ml 10.00 • Distacco minimo fra pareti finestrate: ml 8.00 	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <p><u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 15.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <p>In considerazione della peculiarità funzionale ed urbanistica dell'ambito territoriale considerato in quanto concretamente e diffusamente dotato di un efficiente livello di infrastrutture (adeguato e ulteriormente integrabile sistema stradale ed urbanizzativo in generale di tipo primario in raccordo con il preesistente e futuro aggregato insediativo circostante), e di opere di servizio di interesse generale di elevato standard qualitativo e quantitativo in rapporto agli esistenti insediamenti produttivi di carattere ricettivo, direzionale-commerciale e a quelli destinati a servizi di interesse comune (servizi ricettivi ed alberghieri, servizi sportivi di varia natura, servizi nel settore del tempo libero-benessere, ricreativo e sociale in genere, vaste aree di verde attrezzato e ulteriori ampi spazi per la fruizione collettiva e parcheggi), a pieno soddisfacimento delle esigenze collettive dell'intero territorio di Olbia e dintorni, il CIPNES - Gallura con specifico provvedimento autorizzativo può consentire, per il conseguimento e mantenimento di significativi livelli di sviluppo economico – sociale, la realizzazione, in deroga al limite massimo d'altezza, di insediamenti edilizi ad alta efficienza energetica di particolare pregio architettonico e qualità ambientale, paesaggistica ed urbanistica nel rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale ricavabile dai parametri urbanistici e funzionali sopra specificati e comunque nel rispetto delle direttive di cui all'art. 5 della L.R. n. 45/89 e del D.M. 02.04.1968 n. 1444.</p> <p>La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.</p> <p>Nelle aree destinate a standard l'edificazione è consentita previa predisposizione di progettazione esecutiva ad iniziativa del Consorzio o, previo convenzionamento, ad iniziativa privata in osservanza dei parametri edilizi sopra fissati.</p>

**ART. 25 - COMPARTO D/G2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G2 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo di accesso verso l'attrezzatura portuale, sul lato Est dell'agglomerato a contatto con la fascia di verde pubblico e di protezione paesaggistica. Il Comparto D/G2 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G2 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, strutture commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto e coordinato con quello relativo al comparto D1/a. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G2 mq 190.880
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 1.43
- Superficie minima per standard 30%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 70%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 1.43 (If):
- Superficie minima per verde e parcheggio 20%
(con esclusione della viabilità)
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla
altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

**ART. 25 - COMPARTO D/G2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE -
COMMERCIALE - RICETTIVO**

Il Comparto D/G2 individua un areale posto in posizione marginale rispetto al più generale agglomerato delle attività produttive di Olbia, adiacente lo svincolo di accesso verso l'attrezzatura portuale, sul lato Est dell'agglomerato a contatto con la fascia di verde pubblico e di protezione paesaggistica. Il Comparto D/G2 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G2 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, strutture commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G2 mq 190.880
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 1.43
- Superficie minima per standard 30%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 70%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 1.43 (If):
- Superficie minima per verde e parcheggio 20%
(con esclusione della viabilità)
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

**ART. 26 - COMPARTO D/G3 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G3 individua un areale posto sul lato Nord-Est dell'asse viario consortile di raccordo fra la strada tangenziale ed il porto industriale. Il Comparto D/G3 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel comparto DG/3 è consentita la localizzazione delle seguenti attività:

Attività produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, sedi amministrative, attrezzature ricreative e di ristoro, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, interventi di tipo ricettivo, strutture alberghiere e sportive, strutture di interesse generale anche di tipo sanitario di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del terreno, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G3 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie territoriale del Comparto D/G3	mq. 169.346
- Indice di fabbricabilità territoriale (It):	mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard	15%
- Superficie fondiaria massima (Sf)	85%
- Rapporto massimo di copertura (Rc):	mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H):	ml 16.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Relativamente alle infrastrutture e manufatti esistenti si prescrive quanto segue:

- le infrastrutture e i manufatti esistenti e le relative aree di pertinenza nella situazione attuale potranno essere stralciati dal Progetto di Planovolumetrico e costituire uno specifico sub comparto la cui gestione potrà essere totalmente separata da quella relativa alle aree residue del comparto;
- lo strumento di attuazione previsto è la concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta;
- gli standard urbanistici a cui dovranno uniformarsi gli interventi di eventuale ampliamento delle infrastrutture e

**ART. 26 - COMPARTO D/G3 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

Il Comparto D/G3 individua un areale posto sul lato Nord-Est dell'asse viario consortile di raccordo fra la strada tangenziale ed il porto industriale. Il Comparto D/G3 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel comparto DG/3 è consentita la localizzazione delle seguenti attività:

Attività produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, sedi amministrative, attrezzature ricreative e di ristoro, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, interventi di tipo ricettivo, strutture alberghiere e sportive, strutture di interesse generale anche di tipo sanitario di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G3 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie territoriale del Comparto D/G3	mq. 176.781
- Indice di fabbricabilità territoriale (It):	mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard	15%
- Superficie fondiaria massima (Sf)	85%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H):	ml 16.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Norma vigente	Proposta di variante
<p>manufatti esistenti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Superficie fondiaria minima:</i> mq. 1.500 • <i>Indice di fabbricabilità fondiaria</i> mc/mq 1.00 • <i>Rapporto massimo di copertura:</i> mq/mq 0.40 • <i>Altezza massima degli edifici:</i> ml 7.50 • <i>Distanza minima dal confine di lotto:</i> ml 5.00 • <i>Distacco minimo tra fabbricati:</i> ml 10.00 • <i>Distacco minimo fra pareti finestrate:</i> ml 8.00 	

**ART. 27 - COMPARTO D/G4 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI E DELLA TRASFORMAZIONE**

Il Comparto D/G4 individua un areale posto a diretto contatto con il sistema delle attrezzature portuali e con il nodo della viabilità principale consortile a servizio del Centro Intermodale e delle attrezzature portuali. Il Comparto D/G4 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato, anche in relazione alla contiguità del comparto D/G12 destinato ai servizi del sistema intermodale.

Nel comparto DG/4 è consentita la localizzazione delle seguenti attività:

1) Interventi di tipo ricettivo, commerciale e nel settore dei servizi

Attività ed attrezzature produttive nel settore della trasformazione, dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, interventi di tipo ricettivo, commerciale e nel settore dei servizi, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

La superficie fondiaria utile per destinazioni nel settore dei servizi non dovrà essere superiore al 45% della stessa superficie fondiaria riferita al comparto.

2) Interventi di tipo industriale

strutture del settore terziario e commerciale, depositi e zone di stoccaggio la cui attività è collegata a iniziative industriali e commerciali, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa autorizzazione consortile), con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

La superficie fondiaria utile per destinazioni industriali non dovrà essere superiore al 55% della stessa superficie fondiaria riferita al comparto.

La superficie fondiaria utile per destinazioni industriali non dovrà essere superiore al 55% della stessa superficie fondiaria riferita al comparto.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del terreno, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G4	mq. 67.982
- Superficie minima per standards	15%
- Superficie fondiaria max	85%

1) Interventi di tipo ricettivo, commerciale e nel settore dei servizi

- Superficie fondiaria max (sf)	40%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):	mc/mq. 2,50
- Superficie minima per verde e parcheggio	20%

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –**

COMMERCIALE - RICETTIVO

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle soprasmpecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1	mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata)	15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H):	ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
<p><i>(con esclusione della viabilità)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.50 - Altezza massima degli edifici (H): ml 16.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <i>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</i> <p>La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.</p> <p>2) Interventi di tipo industriale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie fondiaria max (sf) 45% - Superficie minima per verde e parcheggio 20% <p><i>(con esclusione della viabilità)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 1.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <i>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</i> <p>La superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare di norma il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.</p> <p>L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <p><u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <p>La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.</p>

ART. 28 - COMPARTO D/G5 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G5 individua un areale posto lateralmente all'asse primario consortile interno. Il Comparto D/G5 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G5 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G5 è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf)* mq. 19.232
- *Rapporto massimo di copertura (Rc):* mq/mq 0.50
- *Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità)* 20%
- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 7.50
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5.00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):* ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –****COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle soprasspecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Superficie territoriale del Comparto D/G1* mq 862.599
- *Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata)* 15%
- *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):* mq/mq 0.40
- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 18.00
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5.00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 29 - COMPARTO D/G6 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G6 individua un areale posto lateralmente alla viabilità principale consortile, in prossimità con lo svincolo territoriale Sud con il sistema residenziale di Olbia. Il Comparto D/G6 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G6 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G6 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria del Comparto D/G6 (Sf) mq 3.672
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.50
- Superficie minima per verde e parcheggio 20%
(con esclusione della viabilità)
- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00
(e comunque non inferiore alla
altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 11,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspicificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad 15%
iniziativa privata convenzionata)
- Rapporto massimo di copertura della mq/mq 0.40
superficie asservita (Rc):
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 30 - COMPARTO D/G7 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G7 individua un areale posto sull'estremità Nord-Ovest dell'agglomerato delle attività produttive, a diretto contatto con la viabilità territoriale Olbia - Palau e con lo svincolo fra la suddetta viabilità e la strada tangenziale di Olbia. Il Comparto D/G7 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel comparto D/G7 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi di tipo misto, centri di ricerca e per la formazione professionale, sedi amministrative, insediamenti ed iniziative nel settore terziario e commerciale, zone di deposito e di stoccaggio, interventi di tipo ricettivo e strutture alberghiere, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi previsti con la conformazione altimetrica del terreno, localizzando le attrezzature volumetriche in modo accentrato nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G7 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie territoriale del Comparto D/G7 mq. 58.961
- Superficie minima per standards 15%
- Superficie fondiaria massima a destinazione funzionale mista 85%
(della superficie totale del comparto)
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.50
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.50
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Superficie minima per verde e parcheggi privati di competenza degli organismi edilizi (con esclusione della viabilità) 20%
(della superficie fondiaria)
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspiccate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 31 - COMPARTO D/G8 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G8 individua un areale posto nella parte estrema orientale dell'agglomerato delle attività produttive, lateralmente alla SP 82 per Golfo Aranci: all'interno del comparto sono localizzate due distinte strutture ricettivo alberghiere. Il Comparto D/G8 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G8 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere e insediamenti di tipo ricettivo, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile, la organizzazione complessiva del comparto anche in rapporto agli insediamenti esistenti e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G8 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G8 mq. 141.871
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 85%
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40

- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 32 - COMPARTO D/G9 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G9 individua un'area posta in prossimità del porto industriale, caratterizzata da un ampio sventramento della superficie del terreno, realizzato in passato per la edificazione di una infrastruttura per servizi parzialmente interrata successivamente non portata a termine. Il Comparto D/G9 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G9 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G9 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria del Comparto D/G9 mq. 28.646
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità) 20%
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 15,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspicificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 33 - COMPARTO D/G10 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G10 individua un areale posto lungo l'asse viario principale consortile, in cui è presente una struttura edilizia in fase di completamento. Il Comparto D/G10 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato, con la possibilità di completare la struttura edilizia esistente (anche con variazione della sua destinazione d'uso) con procedura di concessione diretta.

Nel Comparto D/G10 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G10 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria del Comparto D/G10 mq. 14.772 (St)
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità) 20%
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle soprascritte. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 34 - COMPARTO D/G11 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G11 individua un'area posta lungo l'asse viario principale consortile, all'interno della quale è presente una struttura edilizia di proprietà del CPSIO destinata a servizi di interesse collettivo.

Nel Comparto D/G11 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G11 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria del Comparto D/G10 mq. 9.779 (St)
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Superficie minima per verde e parcheggio 20% (con esclusione della viabilità)
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspicificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad 15% iniziativa privata convenzionata)
- Rapporto massimo di copertura della mq/mq 0.40 superficie asservita (Rc):
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 35 - COMPARTO D/G12 PER ATTIVITA' LOGISTICHE
CONNESSE AL SISTEMA DI TRASPORTO INTERMODALE**

Il Comparto D/G12 individua un'area posta lungo l'asse viario del 1° lotto della strada tangenziale a ridosso del canale Padredduri. Il Comparto D/G12 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G12 è consentita la localizzazione di infrastrutture ed impianti produttivi connessi alle funzioni di piattaforma logistica nei settori dei trasporti. È consentito altresì l'insediamento di attività produttive connesse al sistema dei servizi di stoccaggio merci e di trasporto integrato intermodale. Gli interventi consentiti sono realizzati ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D/G12 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G12	mq. 91.798
- Indice di fabbricabilità territoriale (It):	mc/mq 2.00
- Superficie minima per standard	15%
- Superficie fondiaria massima (Sf)	85%
- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità)	20%
- Rapporto massimo di copertura (Rc):	mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H):	ml 9.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00

(e comunque non inferiore alla
altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 15,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G4

**ART. 27 - COMPARTO D/G4 PER ATTIVITA' LOGISTICHE
CONNESSE AL SISTEMA DI TRASPORTO INTERMODALE**

Il Comparto D/G4 individua un'area posta lungo l'asse viario del 1° lotto della strada tangenziale a ridosso del canale Padredduri. Il Comparto D/G4 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G4 è consentita la localizzazione di infrastrutture ed impianti produttivi connessi alle funzioni di piattaforma logistica nei settori dei trasporti connesse al sistema dei servizi di stoccaggio merci e di trasporto integrato intermodale. È consentito altresì l'insediamento di attività produttive a carattere commerciale nella misura massima del 25% della superficie coperta prevista per l'intero comparto. Gli interventi consentiti sono realizzati ad iniziativa pubblica e ad iniziativa privata.

Strumento di attuazione: Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).

L'attività edilizia nella Zona D/G4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G4	mq. 81.444
- Superficie minima per standard	15%
- Superficie fondiaria massima (Sf)	85%
-	20%
Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità)	
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H):	ml 9.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):	ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df):	ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):	ml 8.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 36 - COMPARTO D/G13 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G13 individua un'area posta lungo l'asse viario per Cala Saccaia a ridosso dell'area portuale nella quale risultano ubicati gli edifici della sede del consorzio ed altri servizi. Il Comparto D/G13 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G13 è consentita la localizzazione di servizi anche di interesse generale e collettivo, come sedi amministrative e direzionali, ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G13 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie fondiaria del Comparto D/G13 mq. 37.332
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 15.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 3.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 18,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 37 - COMPARTO D/G14 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G14 individua un isolato posto nelle immediate vicinanze del golfo di Olbia urbanisticamente classificato con zonizzazione D2 (zona SUD-OVEST) e risulta perimetrato a nord e a sud dei suoi confini dalla viabilità primaria consortile. Il Comparto D/G14 costituisce un ambito territoriale unitario la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G14 è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e di interesse collettivo per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G14 è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Superficie fondiaria del Comparto D/G14 (sf)* mq. 87.431
 - *Rapporto massimo di copertura (Rc):* mq/mq 0.50
 - *Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità)* 20%
 - *Altezza massima degli edifici (H):* ml 11.00
 - *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5.00
 - *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00
 - *Distacco minimo fra pareti finestrate (Dpf):* ml 8.00
- (e comunque non inferiore all'altezza del corpo di fabbricato più alto)*

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspesificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Superficie territoriale del Comparto D/G1* mq 862.599
- *Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata)* 15%
- *Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):* mq/mq 0.40
- *Altezza massima degli edifici (H):* ml 18.00
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc):* ml 5.00
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df):* ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 38 - COMPARTO D/G15 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI, DELLA CANTIERISTICA
NAUTICA E DELLA PORTUALITA' IN GENERALE**

All'atto dell'approvazione della vigente variante la RAS con determina n. 600/PT del 04.11.2004 ha disposto la cancellazione del predetto comparto e ripristinato la classificazione e la perimetrazione D3 approvata con determina n. 88/PT del 18.03.2004.

**ART. 21 - ZONA D3 PER LA PICCOLA INDUSTRIA,
ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALL'ATTIVITA' DEL
MARE**

La Zona D3 individua un comparto posto all'estremità Est dell'agglomerato Industriale, a diretto contatto con il Golfo di Olbia.

Nella Zona D3 sono consentite esclusivamente le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi ed affini.

Nei nuovi insediamenti a carattere industriale e artigianale la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.

Strumento di attuazione: *Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica ed ambientale degli interventi previsti con la situazione al contorno, in particolare con riferimento alla fascia costiera.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D3 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D3 mq. 44.917
- Superficie minima per standard 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 85%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- mq 5.000
- Superficie fondiaria minima**
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

**ART. 39 – COMPARTO D/G16 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G16 individua un'area prospiciente il Golfo di Olbia posto nella parte meridionale dell'agglomerato delle attività produttive in prossimità del depuratore consortile. Il Comparto D/G16 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G16 è consentita la localizzazione di opere ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, strutture commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere e insediamenti di tipo ricettivo, insediamenti terziari e direzionali, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate; strutture, edifici ed insediamenti di qualunque tipo finalizzati alla crescita e allo sviluppo del distretto industriale nel settore economico produttivo della cantieristica nautica e della portualità in generale

Strumento di attuazione: *Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile, la organizzazione complessiva del comparto anche in rapporto agli insediamenti esistenti e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G16 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G16 mq. 79.881
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 85%
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE –
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspesificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

**ART. 40 - COMPARTO D/G17 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI**

Il Comparto D/G17 individua un comprensorio situato sul limite orientale dell'agglomerato delle attività produttive delimitato sul fronte sud dalla svincolo per la viabilità esterna e sul limite orientale dalla S.P. Olbia - Arzachena - Palau. Il Comparto D/G17 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G17 è consentita la localizzazione di opere ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere e insediamenti a vario titolo di tipo ricettivo, insediamenti terziari e direzionali, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, stazioni di servizio attrezzate, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate.

Strumento di attuazione: *Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile, la organizzazione complessiva del comparto anche in rapporto agli insediamenti esistenti e dovrà essere analiticamente verificata la compatibilità paesaggistica degli interventi.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.*

L'attività edilizia nella Zona D/G17 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G17 mq. 93.205
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.5
- Superficie minima per standard 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf) 85%
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di ml 16,00.

Il Comparto è stato riclassificato come D/G1

**ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE -
COMMERCIALE - RICETTIVO**

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive nel settore dei servizi così come definite nell'art. 1 bis D.P.R. n. 447/98 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative pertinenze; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle soprasspecificate. In detto comparto edificatorio sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Con riferimento al Comparto DG/1 confinante con il demanio marittimo e con l'impianto di depurazione consortile (comparto G2) sono consentite altresì le attività di tipo produttivo e di lavorazione dei prodotti del mare, attività di cantieristica e commercializzazione nel settore della nautica, servizi e affini.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008.*

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 862.599
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata) 15%
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 <u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u> - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60 - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00 - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00 - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00 - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00 La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 41 - ZONA "S" PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI AD USO COLLETTIVO - PARCHEGGI PUBBLICI-</u></p> <p>La zona S è costituita da un insieme di comparti destinati a verde pubblico attrezzato di arredo urbano e parcheggi pubblici, attività ricreative e del tempo libero di tipo collettivo ed a verde di valorizzazione ambientale e paesaggistica, ad esclusiva iniziativa pubblica.</p> <p>La specifica e concreta destinazione d'uso è conferita sulla base di progettazione esecutiva delle relative opere attrezzate dal C.I.N.E.S.</p> <p>I comparti destinati a verde attrezzato dovranno essere sistemati e provvisti degli arredi necessari per la funzione.</p> <p>Il verde esterno di protezione paesaggistica ha la funzione di "raccordare" l'insediamento industriale con il territorio agricolo e turistico contiguo: i comparti relativi individuano areali caratterizzati da forti pendenze del terreno, particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico e perciò esclusi dalla possibilità di trasformazione delle aree per fini industriali. Nei suddetti comparti dovrà essere garantito il mantenimento dell'attuale situazione ambientale e naturalistica e potranno essere localizzate oltre che opere di pertinenza della viabilità pubblica ai sensi del codice della strada, reti infrastrutturali di uso pubblico e/o collettivo nonché attrezzature tecnologiche e relative pertinenze non posizionabili in altre parti dell'agglomerato.</p> <p><i>Superficie totale delle aree di verde pubblico e di protezione paesaggistica: mq. 1.131.505</i></p>	<p><u>ART. 30 - ZONA "S" PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI-</u></p> <p>La zona S è costituita da un insieme di comparti destinati a verde pubblico attrezzato di arredo urbano e parcheggi pubblici e/o ad iniziativa privata previo convenzionamento con il Consorzio, attività ricreative e del tempo libero di tipo collettivo ed a verde di valorizzazione ambientale e paesaggistica, ad esclusiva iniziativa pubblica e privata previo convenzionamento.</p> <p>La specifica utilizzazione territoriale e concreta destinazione d'uso è consentita sulla base di progettazione esecutiva delle relative opere ed attrezzature approvata dal C.I.P. GALLURA.</p> <p>I comparti destinati a verde attrezzato dovranno essere sistemati e provvisti degli arredi necessari per la funzione.</p> <p>Il verde esterno di protezione edificatoria ha la funzione di "raccordare" l'insediamento industriale con il territorio agricolo e turistico contiguo: i comparti relativi individuano areali caratterizzati da forti pendenze del terreno, particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico e perciò esclusi dalla possibilità di trasformazione delle aree per fini industriali. Nei suddetti comparti viene perseguito il mantenimento dell'attuale situazione ambientale e naturalistica e potranno essere localizzate opere viaria oltre che opere di pertinenza della viabilità pubblica ai sensi del codice della strada, reti ed opere infrastrutturali di uso pubblico e/o collettivo nonché attrezzature tecnologiche, impianti e centrali per la produzione di energia elettrica da fonti alternative rinnovabili e relative opere pertinenziali.</p> <p><i>Superficie totale delle aree di verde pubblico e di protezione paesaggistica: mq. 1.175.892</i></p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 42 - ZONE G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO</u></p> <p>Nella zona G sono incluse una serie di attrezzature ed impianti destinati a funzione di interesse generale, di proprietà pubblica e privata.</p> <p>G1: area ed attrezzature portuali. Individua le aree funzionali all'insediamento delle attrezzature del porto industriale, con riferimento alle strutture esistenti e alle previsioni progettuali di completamento della infrastrutturazione. Relativamente al Comparto G1 il Piano Regolatore Industriale recepisce integralmente le previsioni della progettazione unitaria esecutiva della infrastruttura elaborata dal Consorzio. In detta area sono consentite anche attività e servizi direttamente connessi al trasporto marittimo ed impianti finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi portuali di cui all'art. 4 c.4, lett.b della L. 84/94.</p> <p>Superficie Comparto G1: ha. 32.31.43;</p> <p>Strumento di attuazione: progettazione esecutiva generale del Porto Industriale.</p> <p>G2: aree destinate ad infrastrutture di servizio collettivo e altri servizi tecnologici. Individua l'area e le attrezzature relative all'impianto di depurazione consortile. E' consentita la possibilità di insediare impiantistica, strutture e servizi tecnologici anche a rete di interesse collettivo anche in prospettiva di un ammodernamento e potenziamento della logistica e dei servizi del sistema infrastrutturale portuale sia ad iniziativa pubblica che privata per le finalità di cui all'art. 4 c.4, lett.b della L. 84/94, fatta salva per le nuove edificazioni l'osservanza della fascia di rispetto e protezione per una distanza non inferiore a m.100 dall'area di sedime dell'impianto di depurazione ai sensi dell'allegato n.4 della deliberazione 04/02/77 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.</p> <p>Superficie Comparto G2: mq. 27.607</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G3: potabilizzatore industriale. Individua l'area e le attrezzature dell'impianto di potabilizzazione consortile.</p> <p>Superficie Comparto G3: ha 1.83.96</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G4: area mattatoio comunale. Individua l'area destinata alla localizzazione del mattatoio comunale.</p> <p>Superficie Comparto G4: ha 2.79.33</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G5: area per il culto ed attività culturali. Individua l'area destinata alla realizzazione di attrezzature religiose e culturali e di relative strutture di servizio.</p> <p>Superficie Comparto G6: ha 2.70.40</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p>	<p><u>ART. 31 - ZONE G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO</u></p> <p>Nella zona G sono incluse una serie di attrezzature ed impianti destinati a funzione di interesse generale, di proprietà pubblica e privata.</p> <p>G1: area ed attrezzature portuali. Individua le aree funzionali all'insediamento delle attrezzature del porto industriale, con riferimento alle strutture esistenti e alle previsioni progettuali di completamento della infrastrutturazione. Relativamente al Comparto G1 il Piano Regolatore Industriale recepisce integralmente le previsioni della progettazione unitaria della infrastruttura elaborata dal Consorzio (già autorizzata con Determinazione del Direttore Assessorato EE.LL. finanze ed urbanistica n°271/U del 03 marzo 2000) e ridimensionata in coerenza alle direttive del sottordinato Piano Regolatore Portuale proposto dall'Autorità Portuale di Olbia-Golfo Aranci ed approvato dal Consiglio Comunale di Olbia con delibera n. 22 del 16.04.2010. In detta area sono consentite anche attività e servizi direttamente connessi al trasporto marittimo ed impianti finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi portuali di cui all'art. 4 c. 4, lett. b della L. 84/94.</p> <p>Superficie Comparto G1: mq 254.475;</p> <p>Strumento di attuazione: progettazione esecutiva generale del Porto Industriale.</p> <p>G2: aree destinate ad infrastrutture di servizio collettivo e altri servizi tecnologici. Individua l'area e le attrezzature relative all'impianto di depurazione consortile. E' consentita la possibilità di insediare impiantistica, strutture e servizi tecnologici anche a rete di interesse collettivo anche in prospettiva di un ammodernamento e potenziamento della logistica e dei servizi del sistema infrastrutturale portuale sia ad iniziativa pubblica che privata per le finalità di cui all'art. 4 c. 4, lett.b della L. 84/94, fatta salva per le nuove edificazioni l'osservanza della fascia di rispetto e protezione sulla base della direttiva di cui all'allegato n. 4 della deliberazione 04/02/77 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.</p> <p>Detto comparto al fine di attivare un opportuno processo di riconversione e ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale può essere sottoposto, in deroga alla normativa suddetta autorizzata dal Consorzio, ad apposito progetto piano di trasformazione e recupero dell'attuale assetto insediativo mediante la realizzazione di opere ed interventi riconducibili alle destinazioni funzionali e alla normativa territoriale del comparto D/G1 e purché compatibili con gli usi di interesse generale consortile soddisfatti dalla esistente infrastruttura impiantistica idrico depurativa.</p> <p>Superficie Comparto G2: mq. 27.620</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G3: potabilizzatore industriale. Individua l'area e le attrezzature dell'impianto di potabilizzazione consortile.</p> <p>Superficie Comparto G3: ha 18.404</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G4: area mattatoio comunale ed ecocentro. Individua l'area destinata alla localizzazione del mattatoio comunale.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p>G6: aree di interesse generale e/o collettivo.</p> <p>Individua l'area destinata alla realizzazione di attrezzature di interesse generale e collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica.</p> <p>Superficie Comparto G6: ha 1.77.01</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G7: aree di interesse generale e/o collettivo.</p> <p>Individua l'area destinata alla realizzazione di opere, edifici, attrezzature ed impianti di qualunque tipo funzionale destinati alla erogazione di servizi di interesse generale e/o collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica in funzione dello sviluppo del sistema produttivo ed economico connesso alla nautica ed alla fruizione portuale e delle risorse marine.</p> <p>Superficie Comparto G7: ha 3.19.94</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto</p> <p>Norme edilizie comuni ai comparti G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rapporto massimo di copertura: mq/mq 0.60 • altezza massima degli edifici: ml. 15.00 • distanza minima dai confini del lotto: ml. 5.00 <p>Relativamente al comparto G7 si applicano altresì, in quanto compatibili con la presente norma, le disposizioni stabilite nel Piano particolareggiato di Tilibas.</p>	<p>Superficie Comparto G4: ha 26.246</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>G5: aree di interesse generale e/o collettivo.</p> <p>Individua le aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse generale e collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica.</p> <p>Superficie Comparto G5: ha 23.133</p> <p>Strumento di attuazione: progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p>Norme edilizie comuni ai comparti G1, G2, G3, G4, G5:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rapporto massimo di copertura: mq/mq 0.60 • altezza massima degli edifici: ml. 15.00 • distanza minima dai confini del lotto: ml. 5.00 <p>Relativamente al comparto G2 in caso di attivazione del processo di riconversione urbanistica e riqualificazione ambientale si applicano le norme edilizie del Comparto DG1</p>

**ART. 43 - ZONE SG* COMPARTO SPECIALE DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE**

La zona SG* individua un vasto comparto territoriale (comparto TILIBAS) già parzialmente edificato, posto a diretto contatto con l'espansione urbana di Olbia e compreso fra il tracciato della linea ferroviaria Olbia-Golfo Aranci e la parte urbana del nuovo asse stradale Olbia-Palau. Il comparto è contenuto all'interno della perimetrazione dell'agglomerato delle attività produttive di Olbia e risulta caratterizzato da un complesso insieme di preesistenze edilizie prevalentemente con funzione residenziale.

Il Comparto SG* è stato oggetto di pianificazione attuativa già approvata dal Consorzio, con l'obiettivo di definire una proposta organica di assetto urbanistico in cui far coesistere il sistema residenziale esistente e l'insieme delle future previsioni insediative. Il Piano Regolatore Industriale assume il Piano Particolareggiato della zona SG* come parte integrante della presente Normativa di Attuazione, a cui pertanto si fa diretto riferimento in conformità agli elaborati progettuali approvati con D.A.EE.LL. n.271/U del 03.03.2000.

Superficie totale del Comparto SG*: ha 38.86.21

**ART. 32 - ZONE SG* COMPARTO SPECIALE DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE**

La zona SG* individua un vasto comparto territoriale (comparto TILIBAS) già parzialmente edificato, posto a diretto contatto con l'espansione urbana di Olbia e compreso fra il tracciato della linea ferroviaria Olbia-Golfo Aranci e la parte urbana del nuovo asse stradale Olbia-Palau. Il comparto è contenuto all'interno della perimetrazione dell'agglomerato delle attività produttive di Olbia e risulta caratterizzato da un complesso insieme di preesistenze edilizie prevalentemente con funzione residenziale.

Il Comparto SG* è stato oggetto di pianificazione attuativa già approvata dal Consorzio, con l'obiettivo di definire una proposta organica di assetto urbanistico in cui far coesistere il sistema residenziale esistente e l'insieme delle future previsioni insediative. Il Piano Regolatore Industriale assume il Piano Particolareggiato della zona SG* come parte integrante della presente Normativa di Attuazione, a cui pertanto si fa diretto riferimento in conformità agli elaborati progettuali approvati con D.A.EE.LL. n.271/U del 03.03.2000.

In detto comparto territoriale, al fine di promuovere nuove iniziative in coerenza con la legislazione regionale in materia di attivazione di nuovi insediamenti produttivi di cui all'art. 1, c. 17, lett. c) della L.R. n. 3/2008, è ammesso derogare al parametro edilizio riguardante l'altezza massima degli edifici regolato nella vigente Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Particolareggiato, previa eventuale novazione delle convenzioni urbanistiche già stipulate dai proprietari delle aree ricadenti nel comparto verso il CIPNES - GALLURA, onde consentire lo sviluppo delle necessarie infrastrutture e delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contemporaneamente all'esecuzione delle opere produttive.

Correlativamente il CIPNES - GALLURA può procedere all'adeguamento e revisione della disciplina d'uso territoriale stabilita nell'esistente progetto di Piano Particolareggiato d'intesa con il Comune di Olbia, sulla base dei parametri urbanistici e funzionali ricavabili dal D.A. del 22/12/1983 n. 2266/U; tenuto conto della sua contiguità con la consolidata area urbana edificata in detto comparto sono escluse destinazioni d'uso di carattere industriale – manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Superficie totale del Comparto SG*: ha 34.70.21

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 44 -ZONE H1 DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO</u></p> <p>La zona H1 individua, con riferimento ai vincoli eventuali gravanti sugli immobili esattamente individuati nei relativi provvedimenti ministeriali, i siti in cui sono presenti emergenze culturali di natura archeologica e le relative aree di salvaguardia e protezione. Con riferimento alla situazione specifica che caratterizza l'agglomerato delle attività produttive, la zona H1 è stata articolata in due distinte sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - H1A: area di protezione del Pozzo Sacro, posta sul confine est dell'agglomerato delle attività produttive, in una zona adiacente la strada provinciale n.82 Olbia-Golfo Aranci (mq 14.324). - H1B: area di protezione nuraghe, posta all'interno dello svincolo fra la strada tangenziale e la nuova viabilità Olbia-Palau (mq 8.575). <p>Nelle zone classificate H1 non è consentito alcun intervento edilizio e/o di attrezzatura urbana o industriale che determini modificazione dello stato attuale dei luoghi, con esclusione degli interventi e delle attività di protezione, valorizzazione e fruizione dei monumenti archeologici, preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.</p>	<p><u>ART. 33 -FASCE H1 DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO</u></p> <p>La fascia H1 individua, con riferimento ai vincoli eventuali gravanti sugli immobili esattamente individuati nei relativi provvedimenti ministeriali, i siti in cui sono presenti emergenze culturali di natura archeologica e le relative aree di salvaguardia e protezione. Con riferimento alla situazione specifica che caratterizza l'agglomerato delle attività produttive, la zona H1 è stata articolata in due distinte sottozone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - H1A: area di protezione del Pozzo Sacro, posta sul confine est dell'agglomerato delle attività produttive, in una zona adiacente la strada provinciale n.82 Olbia-Golfo Aranci (mq 14.324). - H1B: area di protezione nuraghe, posta all'interno dello svincolo fra la strada tangenziale e la nuova viabilità Olbia-Palau (mq 8.575). <p>Nelle fasce classificate H1 non è consentito alcun intervento edilizio e/o di attrezzatura urbana o industriale che determini modificazione dello stato attuale dei luoghi, con esclusione degli interventi e delle attività di protezione, valorizzazione e fruizione dei monumenti archeologici, preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><u>ART. 45 - ZONE H2 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI</u></p> <p>La zona H2 individua le fasce di protezione dei due corpi idrici che attraversano l'agglomerato delle attività produttive: il canale Cabbu Abbas e il canale Padredduri.</p> <p>Gli interventi consentiti all'interno della zona H2 sono esclusivamente quelli rivolti al garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica dei due canali, con possibilità di realizzazione di strutture di attraversamento pedonale, viario, ferroviario e delle reti tecnologiche.</p>	<p><u>ART. 34 - FASCIA H2 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI</u></p> <p>La fascia H2 individua le fasce di protezione dei due corpi idrici che attraversano l'agglomerato delle attività produttive ai sensi dell'art. 96, lett. F del T.U. n. 523/1904: il canale Cabbu Abbas e il canale Padredduri.</p> <p>Gli interventi consentiti all'interno della fascia di protezione H2 sono esclusivamente quelli rivolti a garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica dei due canali, con possibilità di realizzazione di strutture ed opere di attraversamento pedonale, viario, ferroviario, delle reti tecnologiche e parcheggi; è fatta salva altresì la possibilità di utilizzazione e sfruttamento territoriale delle stesse ai fini del computo delle superfici e volumi realizzabili nell'ambito del comparto-zonizzazione in cui dette fasce di protezione ricadono.</p>

ART. 46 -VIABILITA' TERRITORIALE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'AGGLOMERATO

La viabilità territoriale e consortile è stata definita e classificata in base alle proprie caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, D.L.G.S.10.9.93 n. 360). Le aree sono specificatamente destinate a viabilità e relative fasce di rispetto nonché a pertinenze di servizio dell'utenza stradale ad iniziativa consortile (art.34 del Codice della Strada).

VIABILITA' TERRITORIALE

Il Piano Regolatore Industriale prevede due distinti assi viari di attrezzatura territoriale, a supporto del sistema delle attrezzature produttive, portuali e ferroviarie dell'Agglomerato delle attività produttive di Olbia.

1) Asse territoriale Ovest di aggiramento dell'area urbana di Olbia: rappresenta un tratto intermedio dell'itinerario fondamentale regionale Abbasanta – Nuoro – Olbia – Palau ed ha la funzione di collegare la parte esistente dell'itinerario Abbasanta – Nuoro – Olbia sud con la parte terminale Olbia nord – Arzachena – Palau già definita progettualmente.

La tipologia stradale è del tipo B di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001, avente le medesime caratteristiche costruttive tecniche e funzionali della S.S. 131 DCN.

La superficie territoriale graficamente identificata dalle specifiche tavole planimetriche di piano (allegati 4.1 – 4.2) (per buona parte già asservita alla esistente opera stradale realizzata dal C.I.N.E.S.) è vincolata alla ubicazione e ulteriore sviluppo e ampliamento della esistente infrastruttura stradale di pubblica utilità in conformità alle risultanze della conferenza di servizi; detta superficie territoriale comprende sia la carreggiata stradale e relativa fascia di pertinenza di esercizio, le zone laterali destinate alla esecuzione di pertinenze di servizio nonché le fasce di rispetto ai sensi della vigente legislazione stradale(art. 3 e 24, del DLG 30.04.92, n°258).

La superficie territoriale come sopra complessivamente individuata sottoposta a vincolo urbanistico localizzativo di carattere infrastrutturale ha una larghezza media di ml 110 con incrementi nei punti interessati dagli svincoli. Con il provvedimento di approvazione del progetto preliminare relativo alle nuove opere di ampliamento della suindicata infrastruttura pubblica stradale sarà dichiarata la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 del TU 218/78, e della vigente legislazione in materia di lavori pubblici e di espropriazione per pubblica utilità.

Per quanto non specificato nella presente norma si rinvia alla normativa tecnica contenuta nel codice della strada vigente e relativo regolamento di esecuzione.

2) Asse territoriale di scorrimento urbano e di servizio al sistema industriale: rappresenta il tratto di circonvallazione urbana/industriale compreso tra il nuovo tracciato della S.S. 131 DCN di cui al punto precedente, l'asse urbano Olbia – Olbia nord, la viabilità per Golfo Aranci e l'asse industriale di servizio al Porto Industriale e al Centro Intermodale.

Tenuto conto delle caratteristiche funzionali della descritta esistente tipologia stradale avuto esclusivo riguardo alla disciplina inerente le distanze da osservarsi per l'edificazione di cui all'art. 16 del Decreto Legislativo n. 285/92(codice della strada) si applicano le disposizioni stabilite nell'art. 18 della presente NTA inerenti la viabilità primaria; è fatto comunque salvo nella fascia di rispetto stradale il diritto di sfruttamento territoriale anche ai fini edificatori (in termini di superfici e volumetrie realizzabili) diversi dalle pertinenze di servizio stradale disciplinate dall'art. 21 del Codice della Strada compatibilmente con le zonizzazioni funzionali-costruttive stabilite dallo strumento urbanistico comunale di riferimento.

La tipologia stradale è di tipo C1 di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001.

ART. 35 -VIABILITA' TERRITORIALE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'AGGLOMERATO

La viabilità territoriale e consortile è stata definita e classificata in base alle proprie caratteristiche costruttive, tipologiche e funzionali (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285, D.L.G.S.10.9.93 n. 360). Le aree sono specificatamente destinate a viabilità e relative fasce di rispetto nonché a pertinenze di servizio dell'utenza stradale ad iniziativa consortile (art.34 del Codice della Strada).

VIABILITA' TERRITORIALE

Il Piano Regolatore Industriale prevede due distinti assi viari di attrezzatura territoriale, a supporto del sistema delle attrezzature produttive, portuali e ferroviarie dell'Agglomerato delle attività produttive di Olbia.

1) Asse territoriale Ovest di aggiramento dell'area urbana di Olbia: rappresenta un tratto intermedio dell'itinerario fondamentale regionale Abbasanta – Nuoro – Olbia – Palau ed ha la funzione di collegare la parte esistente dell'itinerario Abbasanta – Nuoro – Olbia sud con la parte terminale Olbia nord – Arzachena – Palau già definita progettualmente.

La tipologia stradale è del tipo B di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001, avente le medesime caratteristiche costruttive tecniche e funzionali della S.S. 131 DCN.

La superficie territoriale graficamente identificata dalle specifiche tavole planimetriche di piano allegata alla precedente variante approvata con Determinazione del Direttore del Servizio dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n° 88/PT del 18.03.2004 (per buona parte già asservita alla esistente opera stradale realizzata dal CIPNES - GALLURA) è vincolata alla ubicazione e ulteriore sviluppo e ampliamento della esistente infrastruttura stradale di pubblica utilità in conformità alle risultanze della conferenza di servizi svoltasi in data 07.10.1999; detta superficie territoriale comprende sia la carreggiata stradale e relativa fascia di pertinenza di esercizio, le zone laterali destinate alla esecuzione di pertinenze di servizio nonché le fasce di rispetto ai sensi della vigente legislazione stradale (art. 3 e 24, del D.lg 30.04.92, n°258).

La superficie territoriale come sopra complessivamente individuata sottoposta a vincolo urbanistico localizzativo di carattere infrastrutturale con Determinazione del Direttore del Servizio dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n° 88/PT del 18.03.2004 ha una larghezza media di ml 110 con incrementi nei punti interessati dagli svincoli. Con il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo relativo alle nuove opere di ampliamento della suindicata infrastruttura pubblica stradale sarà resa operativa la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 del TU 218/78, e della vigente legislazione in materia di lavori pubblici e di espropriazione per pubblica utilità.

Per quanto non specificato nella presente norma si rinvia alla normativa tecnica contenuta nel codice della strada vigente e relativo regolamento di esecuzione.

2) Asse territoriale di scorrimento urbano e di servizio al sistema industriale: rappresenta il tratto di circonvallazione urbana/industriale compreso tra il nuovo tracciato della S.S. 131 DCN di cui al punto precedente, l'asse urbano Olbia – Olbia nord, la viabilità per Golfo Aranci e l'asse industriale di servizio al Porto Industriale e al Centro Intermodale.

Tenuto conto delle caratteristiche funzionali della descritta esistente tipologia stradale avuto esclusivo riguardo alla disciplina inerente le distanze da osservarsi per l'edificazione di cui all'art. 16 del Decreto Legislativo n. 285/92(codice della strada) si applicano le disposizioni stabilite nell'art. 18 della presente NTA inerenti la viabilità primaria; è fatto comunque salvo nella fascia di rispetto stradale il diritto di sfruttamento territoriale anche ai fini edificatori (in termini di superfici e volumetrie realizzabili) diversi dalle pertinenze di servizio stradale disciplinate dall'art. 21 del Codice della Strada compatibilmente con le zonizzazioni funzionali-costruttive stabilite dallo strumento

Norma vigente	Proposta di variante
<p>VIABILITA' PRIMARIA CONSORTILE</p> <p>La viabilità primaria è costituita da due distinte infrastrutture:</p> <p>1) Asse mediano dell'agglomerato delle attività produttive (Olbia - Golfo Aranci) a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.</p> <p>2) Viabilità esterna di collegamento con il porto industriale e la circonvallazione territoriale consortile (in fase di ultimazione), a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.</p> <p>VIABILITA' SECONDARIA CONSORTILE ESISTENTE :</p> <p>1) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Settori 3 - 4 - 5 - 6) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;</p> <p>2) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Mare - Settore 2) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;</p> <p>3) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Portuale - Cala Saccaia - Settore 1) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;</p> <p>4) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Nord - Cabu Abbas - Settore 7) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia.</p>	<p>urbanistico comunale di riferimento.</p> <p>La tipologia stradale è di tipo C1 di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001.</p> <p>VIABILITA' PRIMARIA CONSORTILE</p> <p>La viabilità primaria è costituita da due distinte infrastrutture:</p> <p>1) Asse mediano dell'agglomerato delle attività produttive (Olbia - Golfo Aranci) a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.</p> <p>2) Viabilità esterna di collegamento con il porto industriale e la circonvallazione territoriale consortile (in fase di ultimazione), a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.</p> <p>VIABILITA' SECONDARIA CONSORTILE ESISTENTE :</p> <p>1) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Settori 3 - 4 - 5 - 6) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;</p> <p>2) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Mare - Settore 2) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;</p> <p>3) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Portuale - Cala Saccaia - Settore 1) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;</p> <p>4) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Nord - Cabu Abbas - Settore 7) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia.</p>