

# PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI GESTITE DAL CIPNES - GALLURA (P.R.T.C.)

## AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, NONCHE'  
INCREMENTO DEGLI STANDARD INFRASTRUTTURALI STRADALI E  
RIORDINO CARTOGRAFICO ZONIZZAZIONI TERRITORIALI OMOGENEE

**APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE GENERALE PREDISPOSTA CON DELIBERE DELL'ASSEMBLEA  
DEGLI ENTI CONSORZIATI DEL CIPNES N. 1 DEL 27/01/2014 E N. 28 DEL 06/07/2015  
IN RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI ESPRESSE CON PARERE VINCOLANTE EMESSO DALLA R.A.S.,  
AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 11/TER DEL D.L. 149/93, CON DETERMINA N. 1703 DEL 24.06.2015**

ALLEGATO - **A** RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE PLURIME PREVISIONI MODIFICATIVE DEL P.R.T.C.

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu

Geom. Marco Sanna

Geom. Bastianino Mariano

Progettista incaricato

Collaboratore

Collaboratore



IL PRESIDENTE

Dott. Settimo Nizzi

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu



## 1. PREMESSA

La presente relazione illustra i criteri di impostazione di ordine generale e gli specifici obiettivi di pianificazione territoriale espressi nella proposta di variante al Piano Regolatore Industriale di Coordinamento Territoriale ed alla unita normativa d'uso, relativamente agli agglomerati territoriali nei comuni di Olbia, Monti e Buddusò, di cui alla delibera dell'Assemblea Generale del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna - Gallura n. 1 del 27 gennaio 2014.

A seguito del parere vincolante espresso con Determina n. 1703 del 24.06.2015 dalla Direzione Generale del Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica della RAS, ai sensi dell'art. 2, comma 11ter del D.L. n. 149/1993, si è provveduto a cura dell'ufficio tecnico consortile alla conforme rielaborazione modificativa e quindi alla ricompilazione degli atti e degli elaborati rettificati facenti parte del predetto progetto di variante comprendente la normativa d'uso territoriale nonché gli elaborati grafici concernenti il riordino funzionale delle zonizzazioni territoriali omogenee, il riassetto complessivo del sistema infrastrutturale e il recepimento dello studio di compatibilità idrogeologica di cui all'art. 8, comma 2 delle NdA del P.A.I. approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale della RAS con determinazione n. 14 del 31/03/2015, in tal modo assicurando la coerenza interna del modificato strumento urbanistico consortile in oggetto.

Con delibera dell'Assemblea Generale n. 28 del 06.07.2015, che si allega alla presente relazione, il progetto di variante in argomento, debitamente aggiornato e rielaborato sulla base delle prescrizioni espresse con la determina RAS n. 1703/2015 sopra richiamata, è stato approvato in via definitiva.

Si rimanda alla tabella "A" allegata alla presente relazione per la descrizione dettagliata e puntuale delle correzioni apportate.

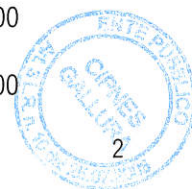
Il Progetto di Variante del Piano Regolatore Industriale è costituito dai seguenti elaborati:

### ALLEGATI:

- A) Relazione Illustrativa delle plurime previsioni modificative del P.R.T.C.
- B) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

### ELABORATI GRAFICI E PROGETTUALI

- |   |               |
|---|---------------|
| 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  |
| 3.1) Carta della pericolosità idraulica su base zonizzazione  | Sc. 1: 4.000  |
| 3.2) Carta della pericolosità da frana su base zonizzazione   | Sc. 1: 4.000  |
| 4.1) Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante<br><i>Infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo</i> | Sc. 1: 4.000  |
| 4.2) Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante<br><i>Sfruttamento immobili per insediamento di attività produttive</i> | Sc. 1: 4.000  |
| 5.1) Planimetria ricognitiva degli immobili gravati ex lege da vincolo di destinazione                                      | Sc. 1: 4.000  |



infrastrutturale di natura espropriativa

*Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)*

- 5.2) Planimetria Catastale ricognitiva e non esaustiva degli immobili e delle aree edificatorie inutilizzate ai fini produttivi ed espropriabili ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98. Sc. 1: 4.000
- 6.1) Elenco ditte catastali intestatarie di immobili espropriabili  
*Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)*
- 6.2) Piano finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni  
*Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo nonché dei terreni edificatori e dei fabbricati inutilizzati a scopo produttivo.*

- Delibera Assemblea Generale n. 7 del 12 luglio 2013;

- Delibera Assemblea Generale n. 1 del 27 gennaio 2014;

- Determinazione dirigenziale della Provincia Olbia-Tempio n. 658 del 25 novembre 2013 ex art. 12, comma 4 del d.lgs. 152/2006;

- Determinazione dirigenziale della Provincia Olbia-Tempio n. 29 del 21 gennaio 2014 ex art. 12, comma 4 del d.lgs. 152/2006;

- Nota Soprintendenza per i Beni Archeologici per le Prov. Di Sassari e Nuoro prot. 9938 del 15 ottobre 2013

- 1.1) STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: Relazione di compatibilità idraulica
- 3.1) STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: Carta della pericolosità idraulica risultante dal presente studio idrogeologico-idraulico Sc. 1:10.000
- 1) STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA: Relazione
- 6Geo) STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA: Carta della pericolosità Sc. 1:5.000

- Delibera ADIS n. 14 del 31/03/2015

**La proposta di variante di cui alla presente relazione non comporta modifiche in riduzione o in aumento della superficie territoriale dell'Agglomerato Industriale di Olbia e pertanto per la stessa trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 22 della L.R. 21/2011.**

Si precisa altresì che con provvedimento del dirigente del settore ambiente della Provincia Olbia-Tempio n. 658 del 25.11.2013 è stata disposta l'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lvo n. 152/2006 della variante urbanistica in argomento. A tal riguardo si ritiene opportuno ricordare che a seguito dell'avvio della predetta procedura, la Provincia ha provveduto a trasmettere, ai soggetti competenti in materia ambientale, il documento preliminare e gli allegati riguardanti la variante in oggetto al fine di acquisirne il parere di competenza ai sensi del richiamato art. 12, comma 2 del D.Lvo n. 152/2006; entro il termine di 30 giorni previsto dal predetto art. 12 è pervenuto tra gli altri, con nota n. 8054 del 20.08.2013, il parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici per le



Province di Sassari e Nuoro con il quale veniva manifestata l'esigenza di assoggettare a VAS la Variante della pianificazione territoriale consortile in argomento a ragione del fatto che alcune delle proposte di modifica interessavano aree prossime a siti archeologici di enorme rilevanza (Acquedotto Romano, Pozzo Sacro e Nuraghe Belveghile). Facendo seguito a diversi incontri interlocutori e chiarificatori tenutisi con i tecnici del CIPNES, la predetta Soprintendenza con nota n. 9938 del 15.10.2013, in accoglimento delle opzioni modificative della disciplina territoriale industriale formulate dal CIPNES con note in data 24.09.2013 prot. 3746 e in data 10.10.2013 prot. 3995, ha ritenuto soddisfatte le motivazioni sottostanti alla richiesta di sottoposizione a VAS della Variante dichiarando il decadere di tale richiesta.

Nella fase di aggiornamento della proposta di variante urbanistica sono state recepite tutte le prescrizioni e condizioni imposte agli effetti del richiamato provvedimento dirigenziale della Provincia Olbia-Tempio n. 658 del 25.11.2013 così come successivamente emendato con provvedimento n. 29 del 21.01.2014; di seguito vengono riportate le prescrizioni imposte dalla Provincia Olbia-Tempio e la relativa modalità di recepimento:

1. *Dovranno essere recepite le prescrizioni alla Variante al Piano, espresse dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici per le Province di Sassari e Nuoro (prot. 9645 all. 34.19.02/2 del 09.10.2013) ed ottemperare all'obbligo di richiedere alla Soprintendenza l'approvazione preventiva di progetti relativi interventi da realizzare nel comparto D/G5 e nelle aree contigue a destinazione industriale-artigianale (comparto D1);*

Le sopra riportate prescrizioni sono state recepite nell'art. 21bis delle N.T.A. della variante e dalla relativa zonizzazione di piano (Comparto D1/C).

2. *Si dovrà provvedere ad ottemperare a quanto previsto dall'art. 8 del Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI);*

Coerentemente con la predetta disposizione le nuove previsioni in variante del PRTC dell'agglomerato industriale di Olbia sono state oggetto di apposito studio di approfondimento del rischio idraulico predisposto a cura del CIPNES da tecnico esperto in materia idraulica le cui risultanze operative sono state recepite nell'art. 39 delle N.T.A. della variante del PRTC del CIPNES;

3. *Dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 al competente Ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia Olbia-Tempio, corredato della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica, così come previsto dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005;*

L'art. 4 delle N.T.A. già prescrive per gli interventi edificatori ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Territoriale Consortile l'assoggettamento alla disciplina di cui all'art. 146 del D.Lvo n. 142/2004;

4. *I singoli interventi derivanti dall'attuazione della Variante al Piano Regolatore Territoriale Consortile del CIPNES dovranno essere sottoposti alle procedure di valutazione ambientale ove previste; in particolare gli interventi saranno sottoposti alla valutazione di impatto ambientale regionale qualora sia prevista la realizzazione di opere o progetti elencati nell'allegato A1 o B1 della delibera della G.R. della RAS n. 34/33 del 07.08.2012;*

La sopra riportata prescrizione ricognitiva di vigente disposizione normativa è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

5. *Riguardo le aree del P.R.T.C. classificate a bosco si sensi del D.Lgs n. 227/2001 ed interessate da incendi, si dovrà ottemperare a quanto disposto all'art. 10 comma 1 della L. n. 353/2000;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 6 delle N.T.A. della Variante;

6. *Con riferimento all'analisi di coerenza con il P.P.R. ed alle aree a bosco presenti all'interno dell'agglomerato industriale di Olbia si richiede di inserire all'interno delle N.T.A. della Variante al P.R.I. il rispetto di quanto prescritto dall'art. 26, comma 2 delle N.T.A. del P.P.R.. Si rammenta che le aree definite "bosco" sono individuate per competenza dal Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, sulla base di quanto stabilito*

*dall'art. 2, comma 6(8) del D.Lgs n. 227 del 18.05.2001;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 4, secondo periodo delle N.T.A. della Variante;

7. *Le azioni di piano dovranno favorire la riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia ed architettonica dei complessi industriali, commerciali, artigianali esistenti, al fine di mitigare l'impatto territoriale, migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita nell'ambiente di lavoro;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

8. *Effettuare una analisi del sistema economico produttivo, mirata a valutare il reale fabbisogno di servizi ricettivi ed una analisi delle pressioni sull'ambiente riconducibili all'esercizio di nuove strutture ricettive sommate agli impatti delle strutture alberghiere già esistenti;*

Nelle more della predisposizione dello studio di analisi sopra richiamato, compatibilmente con i principi in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi sanciti con l'art. 3 del D.L. n. 138/2011 e con l'art. 1 del D.L. n. 1/2012, si ritiene opportuno mantenere invariato il parametro di insediamento urbanistico (fissato all'art. 17, punto C delle vigenti N.T.A. del P.R.T.C.) relativo alle strutture ricettive ed alberghiere quali iniziative imprenditoriali accomunate a quelle industriali, artigianali, commerciali etc. considerate e valorizzate espressamente nella specifica disciplina legislativa finalizzata all'incentivazione e promozione delle attività produttive in generale di cui al D.P.R. n. 447 /1998 (sostituito dal D.P.R. n. 160/2010 ed integrato dall'art. 1, commi 13-32 della L.R. n. 3/2008), costituente normativa di riferimento basilare della vigente pianificazione territoriale consortile, già riconosciuta dalla R.A.S. (art. 1 delle N.T.A.) con provvedimento n. 600/P del 04.11.2004 riguardante la formazione del vigente P.R.T.C.;

9. *Prima dell'avvio dei lavori, effettuare, con personale esperto, uno studio fito-faunistico per caratterizzare tutte le aree di intervento e mitigare eventuali impatti sulle specie biotiche;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

10. *In caso di rinvenimento di specie faunistiche protette provvedere ad azioni di allontanamento, custodia temporanea e reinserimento delle stesse, di concerto con gli enti competenti;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

11. *Garantire la conservazione delle emergenze floristiche autoctone (*Olea europae L. var. sylvestris*, *Juniperus oxycedrus L. subsp. Macrocarpa*, *Quercus suber*);*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

12. *Mitigazione percettivo/visiva degli insediamenti ed infrastrutture che si prevede di realizzare, eventualmente con la creazione di fasce di verde che avranno anche funzione di incremento della biodiversità, creazione/mantenimento di rete ecologica e fasce tampone per emissioni/rumori;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

13. *Utilizzare essenze autoctone nella piantumazione del verde pubblico adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche forestali riferite alle varie essenze utilizzate;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

14. *Ottimizzare l'organizzazione del cantiere al fine di ridurre per quanto possibile i movimenti di automezzi e macchinari e garantire la perfetta funzionalità di tutte le macchine ed apparecchiature di cantiere in modo da minimizzare le emissioni anomale di gas e la produzione di vibrazioni e rumori;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

15. *Effettuare tutti i lavori con modalità tali da limitare al minimo sollevamento ed emissione di polveri, prevedendo comunque adeguati sistemi di contenimento e in caso di necessità effettuare bagnature del suolo e delle zone di lavoro;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

16. *Adottare ogni tecnica idonea a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, in particolare, il lavaggio e la manutenzione periodica dei mezzi, se eseguita in cantiere, dovrà avvenire in aree appositamente attrezzate per impedire sversamenti di sostanze inquinanti: nel caso dovessero verificarsi accidentalmente si dovrà intervenire secondo quanto previsto dall'art. 242 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;



17. *A tutela del suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee, garantire il requisito di impermeabilità a tutte le superfici adibite a parcheggio ed alle superfici scoperte di pertinenza degli insediamenti commerciali, adibite a carico/scarico merci;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

18. *Provvedere che gli automezzi in uscita dal cantiere garantiscano il totale contenimento di liquidi, polveri e detriti provenienti dal carico trasportato;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

19. *Relativamente alla gestione dei rifiuti dovrà essere garantito il rispetto dei criteri di priorità di cui all'art. 179 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., limitando l'invio a smaltimento esclusivamente ai rifiuti non recuperabili;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

20. *Predisporre la collocazione di appositi container scarrabili per la raccolta dei rifiuti da costruzione prodotti nella fase di cantiere;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

21. *Garantire l'invio al recupero di tutte le tipologie di rifiuti ed in particolare dei rifiuti inerti, limitando l'invio a smaltimento esclusivamente ai rifiuti non recuperabili;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

22. *Garantire nelle aree di cantiere e di deposito, l'adozione di adeguati sistemi di impermeabilizzazione e sistemi provvisori di raccolta liquami che consentano di evitare infiltrazioni nel sottosuolo ed evitare i danni da sversamenti accidentali;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

23. *Applicare la normativa vigente in materia di efficienza energetica degli edifici;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

24. *Provvedere alla mitigazione dell'inquinamento luminoso utilizzando sorgenti adeguate all'illuminazione di strade e parcheggi (es. lampade al sodio), evitando che la luce vada verso l'alto oltre la linea d'orizzonte utilizzando la giusta inclinazione e se necessario opportune schermature;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;

25. *Adottare idonee misure di risparmio idrico quali aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti recupero acque piovane per usi compatibili tramite realizzazione di appositi sistemi di raccolta e trattamento per l'irrigazione delle aree verdi;*

La sopra riportata prescrizione è stata recepita nell'art. 17, punto F), delle N.T.A. della Variante;



## 2. MOTIVAZIONI ED OBIETTIVI DEL PROGETTO DI VARIANTE

Le motivazioni che hanno determinato la decisione di procedere, a distanza di nove anni dall'approvazione della precedente variante (*Decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n° 600/PT del 04.11.2004*), all'aggiornamento del Piano Regolatore Industriale del CIPNES - Gallura sono essenzialmente riconducibili alla generale esigenza di definire un assetto urbanistico e funzionale all'agglomerato industriale capace di determinare una più avanzata competitività dell'agglomerato industriale di Olbia nell'ambito del sistema regionale delle aree attrezzate coerentemente ai criteri informativi generali d'impostazione del piano stabiliti nella variante generale di cui al Decreto dell'Assessorato Regionale EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 271/U del 03.03.2000.

Com'è noto la Sardegna è caratterizzata da un sistema diffuso di aree attrezzate di valenza regionale (il cui ordinamento istituzionale è stato oggetto di revisione normativa da parte della Regione Autonoma della Sardegna attraverso la L.R. n. 10/2008) che determinano un'offerta di possibilità localizzativa di gran lunga superiore alla domanda. Viceversa la scarsissima offerta di aree produttive riscontrabile nel territorio dell'agglomerato industriale di Olbia impone la necessità di ottimizzare attraverso adeguati parametri urbanistici la potenziale possibilità edificatoria insediativa, adattando costantemente l'offerta localizzativa delle iniziative produttive alle esigenze degli imprenditori ed altresì valorizzando e rafforzando il sistema infrastrutturale esistente, sia in termini di efficienza che in termini di corretto inserimento nel contesto ambientale di particolare pregio rappresentato dal comprensorio territoriale dell'agglomerato industriale di Olbia.

Un ulteriore elemento di generale riferimento che condiziona necessariamente le scelte urbanistiche è la sostanziale contiguità dell'agglomerato industriale con la città di Olbia che, con le sue strutture residenziali e con i servizi presenti nel territorio comunale, impone una costante valutazione dei problemi di insediamento industriale in stretta relazione con le esigenze di natura urbana e residenziale. Il rapporto territoriale e funzionale fra la città di Olbia e l'agglomerato industriale costituisce insieme una potenzialità ed un elemento problematico: la potenzialità deriva dal rafforzamento del sistema delle funzioni urbane in presenza di un apparato produttivo vivace e fortemente appetibile ai fini insediativi, i problemi sono naturale conseguenza della diversità delle funzioni urbane fra i due modelli insediativi, soprattutto in campo ambientale e del paesaggio urbano.

Le valutazioni urbanistiche e territoriali sul rapporto esistente fra l'insediamento industriale e le più generali esigenze di assetto della città di Olbia hanno portato alla definizione di alcune linee di generale strategia che possono essere così riassunte:

- il comprensorio territoriale che costituisce l'agglomerato industriale di Olbia rappresenta, dal punto di vista del valore urbano complessivo, un'area di particolare



pregio, in considerazione della sua posizione rispetto al Golfo di Olbia, al territorio extraurbano destinato e funzioni turistiche, al territorio urbano;

- l'agglomerato industriale attuale non presenta più significative possibilità di insediamento di nuove iniziative produttive, ma inizia a delinarsi un scenario di breve periodo (2 – 3 anni) entro il quale la saturazione dell'area industriale sarà pressoché totale, con conseguente impossibilità di dare risposta alle nuove richieste di aree produttive tuttora significativamente rappresentate;
- l'assetto territoriale ed ambientale complessivo che caratterizza le aree immediatamente contigue all'attuale agglomerato industriale limita la possibilità di una estensione dell'agglomerato stesso come ampliamento del comparto attuale: si tratta pertanto di iniziare a programmare una nuova fase dello sviluppo economico di Olbia e del suo territorio con la individuazione di una nuova area industriale d'interesse sovracomunale, la cui operatività sia programmata in modo coordinato con la situazione attuale, allo scopo di evitare una fase nella quale (per saturazione dell'attuale agglomerato e per la non disponibilità operativa delle aree in un nuovo agglomerato) il sistema urbano di Olbia si trovi nell'impossibilità di offrire al mercato regionale e nazionale aree attrezzate per nuovi insediamenti industriali o per la opportuna delocalizzazione di taluni insediamenti esistenti incompatibili rispetto al peculiare contesto ambientale dell'agglomerato industriale di Olbia;
- le decisioni conseguenti all'esigenza di definire una nuova organizzazione e localizzazione delle aree industriali di Olbia sono unanimemente condivise dal sistema amministrativo e produttivo della città e, conseguentemente, è indispensabile operare sull'attuale agglomerato secondo una prospettiva, di breve medio lungo periodo, della quale non si conoscono gli elementi programmatici precisi, ma rispetto alla quale si può assumere il dato sulla valutazione del ruolo che l'attuale agglomerato avrà nel futuro urbanistico della città.

Tutto ciò porta a valutare con molta attenzione l'assetto urbanistico e funzionale dell'agglomerato attuale, in considerazione del particolare pregio complessivo delle aree contenute al suo interno; rispetto al passato occorre considerare il suolo industriale come una risorsa limitata, riorganizzando secondo questo elemento il complesso delle previsioni urbanistiche e dei sistemi di insediamento all'interno dell'agglomerato.

Un terzo ordine di motivazioni che hanno determinato l'iniziativa di predisposizione della Variante pianificatoria riguarda il sistema urbanistico – funzionale – gestionale delle aree e delle localizzazioni interne all'agglomerato, in considerazione della disciplina urbanistica preesistente e delle nuove esigenze e tipologie insediative poste in evidenza dal mercato, in più occasioni segnalate dal mondo dell'impresa. Si tratta di adeguare la funzionalità complessiva dell'agglomerato alle esigenze di insediamento delle nuove e moderne attività



economiche, nel contempo, di rendere l'agglomerato stesso maggiormente funzionale anche rispetto agli insediamenti esistenti.

La proposta di Variante da risposta ad una serie specifica di esigenze insediative e di problemi urbanistici che possono essere così riassunti:

- la tipologia degli insediamenti produttivi presenti all'interno dell'agglomerato nonché di quelli programmati si va decisamente orientando nel settore dei servizi e del commercio e delle attività a supporto della produzione e del sistema urbano territoriale;
- le iniziative più propriamente industriali-manifatturiere necessitano di essere preventivamente verificate in relazione alla contiguità dell'agglomerato con il sistema urbano di Olbia e alla necessità di garantire, all'interno dell'agglomerato stesso, una complessiva qualità del paesaggio urbano;
- il sistema della mobilità esterna ed interna dell'agglomerato necessita di una profonda razionalizzazione, sia per rispondere al meglio alle nuove esigenze che l'insediamento industriale manifesta e sia per risolvere una serie di incongruenze e di causalità insediative che hanno determinato una maglia viaria particolarmente tortuosa ed inadeguata che necessita di una ridefinizione e razionalizzazione;
- il sistema degli standards urbanistici ed edilizi e, più in generale, la normativa urbanistica di gestione dell'agglomerato necessitano di un aggiornamento rispetto alle attuali procedure e metodi di gestione territoriale anche alla luce della radicale evoluzione normativa generale in tema di attivazione e facilitazione delle iniziative produttive (D.P.R. n. 447/98).

L'insieme delle questioni prima richiamate (di natura territoriale, urbana, industriale) hanno resa necessaria la variante del Piano Regolatore Industriale del CIPNES - Gallura che, pertanto, si configura come strumento per una adeguata e razionale gestione dell'agglomerato industriale di Olbia, sia nella parte urbanistica che in quella più direttamente edilizia e gestionale soddisfacendo il concreto ed attuale fabbisogno insediativo nel settore produttivo ed assecondando in definitiva l'obiettivo interesse generale a contenere la contingente crisi sociale connessa all'elevato livello di disoccupazione.

Si evidenzia infine che, a supporto dell'attività di progettazione della variante pianificatoria in argomento, è stata opportunamente acquisita specifica consulenza ambientale curata dall'Ing. Giovanni Mura e sfociata in apposito rapporto informativo al fine di verificare gli impatti sulle diverse componenti ambientali della variante urbanistica proposta; le conclusioni di tale studio escludono che possano esserci effetti negativi in relazione alle diverse componenti ambientali analizzate conseguenti all'attuazione del progetto

pianificatorio in parola; e ciò tenuto anche conto del fatto che i nuovi interventi programmati nella variante pianificatoria ricadono integralmente in un contesto urbano territoriale compattamente e diffusamente edificato in maniera consolidata e dotato delle primarie infrastrutture e servizi pubblici qualificanti l'esistente tessuto insediativo; i nuovi interventi e le nuove opere previste e dimensionate urbanisticamente nella variante pianificatoria ricadono integralmente nel contesto edificatorio urbano – industriale storicamente consolidato in maniera compatta ed unitaria, come può anche evincersi dalla inclusione dell'intero agglomerato industriale di Olbia nell'ambito della delimitazione del centro edificato della città di Olbia cartograficamente effettuata sulla base di rilievi di natura eminentemente urbanistica con atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale n. 240 del 21.07.2003.



### **3. CONTENUTI DEL PROGETTO DI VARIANTE**

La predisposizione di una variante di adeguamento e nuova individuazione degli standard infrastrutturali e la ridefinizione della disciplina d'uso territoriale delle zonizzazioni edificatorie del Piano Regolatore Industriale è ascrivibile, come in precedenza ampiamente illustrato, all'esigenza di razionalizzazione del sistema infrastrutturale della mobilità esterna ed interna dell'agglomerato e alla necessità di delineare un assetto urbanistico funzionale rispondente ai necessari bisogni di valorizzazione del residuo potenziale edificatorio-produttivo dell'agglomerato delle attività produttive, attraverso l'incremento dei parametri della pianificazione sia sotto il profilo urbanistico che edilizio gestionale in prospettiva di un più incisivo sostegno alle numerose esigenze localizzative del sistema imprenditoriale del territorio ed in assenza di siti industriali alternativi.

I contenuti della Variante di adeguamento si riconducono in linea generale alle seguenti opzioni pianificatorie:

#### **1) Riqualificazione ed adeguamento del sistema infrastrutturale:**

Le modifiche apportate alla pianificazione vigente possono essere ricondotte alle seguenti sottocategorie:

- a) *Riqualificazione e potenziamento del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna con l'Agglomerato Industriale di Olbia;*
- b) *Riqualificazione e razionalizzazione del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna con il Comparto "Tilibas";*
- c) *Riqualificazione e razionalizzazione del sistema stradale interno dell'Agglomerato Industriale di Olbia;*

#### **2) Riordino cartografico della zonizzazione e dei relativi parametri edilizi ed urbanistici nonché revisione delle Norme Tecniche di Attuazione:**

Le modifiche apportate alla pianificazione vigente possono essere ricondotte alle seguenti sottocategorie:

- a) *Riordino cartografico delle zonizzazioni delle aree per gli insediamenti produttivi e delle aree destinate a servizi di interesse collettivo;*
- b) *Adeguamento dei parametri edilizi ed urbanistici dei Comparti e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione rispetto alla normativa vigente e contestuale mantenimento della dimensione e funzionalità degli standard in conformità al D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.*

**3) Reperimento delle residue aree inedificate ed inutilizzate ai fini produttivi e destinate dal piano all'edificazione di carattere produttivo sulla base della ricognizione del fabbisogno insediativo operato dal Consorzio ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. 218/78.**



### **3.1 RIQUALIFICAZIONE ED ADEGUAMENTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

A cura dell'ufficio tecnico del CIPNES - Gallura si è provveduto alla redazione di uno studio di fattibilità finalizzato, sulla base della necessaria revisione del P.R.I., ad un'ampia e generale riqualificazione e razionalizzazione della viabilità consortile con particolare riguardo ai nodi principali di collegamento alla viabilità esterna e alle intersezioni stradali presenti all'interno dell'agglomerato industriale in considerazione anche del notevole grado di pericolosità generato dai flussi di traffico, divenuto nel corso degli anni sempre più insistente e caotico, sia in entrata che in uscita alle principali aree dell'agglomerato caratterizzate dalla presenza di molteplici attività di tipo commerciale ed artigianale nonché di servizi di interesse generale. Le modifiche al sistema infrastrutturale riguardano principalmente la:

- a. *Riqualificazione e potenziamento del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna con l'Agglomerato Industriale di Olbia;*
- b. *Riqualificazione e razionalizzazione del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna con il Comparto SG\* ("Tilibas");*
- c. *Riqualificazione e razionalizzazione del sistema stradale interno dell'Agglomerato Industriale di Olbia;*

In esito ad apposita interlocuzione in seno al procedimento pianificatorio in oggetto secondo le modalità e le forme della conferenza di servizi (vedi verbale della seduta del 11.10.2010) l'Amministrazione Provinciale, il Comune di Olbia e lo stesso Consorzio hanno convenuto di ridefinire la localizzazione, le caratteristiche geometriche e il dimensionamento delle opere stradali di collegamento viario tra la S.P. 4/M e la zona industriale di Olbia al fine di assicurare una più elevata e razionale tutela della circolazione e sicurezza stradale, fatti salvi ovviamente i necessari approfondimenti in sede di attuativa progettazione preliminare ex art. 17 e segg. del D.P.R. 207/2010.

Per l'attuazione degli obiettivi di adeguamento infrastrutturale suddetto è prevista l'acquisizione espropriativa degli immobili a tal fine occorrenti.

Di seguito nel dettaglio vengono esplicitate e descritte tutte le modifiche apportate che risultano graficamente evidenziate nella tavola comparativa di Piano (Tav. 4.1) allegata alla presente.

***a) Riqualificazione e potenziamento del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna con l'Agglomerato Industriale di Olbia;***

#### **MODIFICHE DALLA N. 1 ALLA N. 14**

Le modifiche dalla n° 1 alla n° 14 hanno ad oggetto la riqualificazione ed il potenziamento del complessivo sistema di accessi all'agglomerato industriale di Olbia dalla primaria



viabilità esterna costituita dalle direttrici Olbia-Arzachena-Palau e Olbia-Golfo Aranci. Il nuovo sistema di collegamenti previsto, articolato in una serie di rotatorie di grande e medio diametro, consentirà un più agevole ed immediato accesso ai vari comparti dell'area industriale con particolare riferimento ai settori produttivi ubicati lungo il perimetro Nord dell'agglomerato, che risultano peraltro quasi totalmente edificati, attualmente fortemente penalizzati dal sistema viario esistente.

Le modifiche previste vengono di seguito brevemente descritte:

**Modifica n. 1:** Recepimento nel PRI della rotatoria già realizzata nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES – Gallura. La presente rotatoria collega la sopraelevata Olbia-Arzachena-Palau (di competenza della Provincia Olbia-Tempio) con la viabilità interna esistente dell'agglomerato industriale, in prossimità del comparto D/G1 (ex D/G7) e della via Mincio, e sostituisce lo svincolo a livelli sfalsati già autorizzato con provvedimento del Direttore del Servizio della Pianificazione Urbanistica Territoriale della RAS n. 600/PT del 04.11.2004. La localizzazione della predetta opera stradale è stata frutto di una scelta tecnica sostanzialmente obbligata in considerazione del fatto che il tratto interessato è l'unico in cui la viabilità esterna di competenza della Provincia e la viabilità interna dell'agglomerato industriale risultano complanari e alla medesima quota altimetrica.

**Modifica n. 2:** Recepimento nel PRI di una rotatoria di grande diametro e di un tratto di viabilità della lunghezza di circa 170 metri già realizzati nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES – Gallura. La presente rotatoria collega la circonvallazione Nord Olbia – Golfo Aranci con la viabilità interna all'agglomerato industriale all'altezza della via Egitto; la localizzazione della predetta opera stradale è stata frutto di una scelta tecnica sostanzialmente obbligata in considerazione del fatto che il tratto interessato era l'unico non impegnato da insediamenti produttivi.

**Modifica n. 3:** Programmazione di una rotatoria di grande diametro sulla circonvallazione nord Olbia – Golfo Aranci, di una rotatoria di medio diametro in corrispondenza dell'intersezione tra la via Niger e via Arabia Saudita e di un tratto di viabilità della lunghezza di circa 400 metri, che collega la circonvallazione Nord Olbia – Golfo Aranci con la viabilità interna all'agglomerato industriale in prossimità del comparto DG/6 (ex DG/1); la localizzazione della predetta opera stradale è frutto di una scelta tecnica sostanzialmente obbligata in considerazione del fatto che il tratto interessato è l'unico attualmente non impegnato da insediamenti produttivi esistenti o già programmati.

**Modifica n. 4:** Recepimento nel PRI di una rotatoria di grande diametro ed allargamento di due tratti di viabilità esistente per una estesa complessiva di circa 200 metri, già realizzati nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES – Gallura, al fine di collegare il tratto di viabilità che dal Porto Industriale si inserisce sulla



Circonvallazione Nord Olbia–Golfo Aranci con la viabilità interna dell’agglomerato all’altezza di via Corea in prossimità dei comparti D/G6 (ex DG/1) e D/G3.

**Modifica n. 5:** Recepimento nel PRI di una rotatoria di grande diametro, già realizzata nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES – Gallura, al fine di collegare il sistema viario interno al comparto produttivo D1/A con il tratto di viabilità principale che dal Porto Industriale si innesta sulla Circonvallazione Nord Olbia – Golfo Aranci.

**Modifica n. 6:** Programmazione di una rotatoria di grande diametro, da realizzare all’altezza dell’intersezione esistente tra la strada ex S.P. Olbia – Golf Aranci e la viabilità programmata nel quadro degli interventi di urbanizzazione primaria previsti dallo strumento urbanistico attuativo (planovolumetrico) del comparto produttivo DG1 (ex D/G4).

**Modifica n. 7:** La modifica, localizzata nel tratto di viabilità della ex S.P. Olbia – Golfo Aranci, in prossimità del sito archeologico denominato “Pozzo Sacro”, e della via Madagascar, recepisce nel PRI la viabilità realizzata nel quadro degli interventi di completamento delle urbanizzazioni primarie eseguiti dal C.I.P. Gallura; si prevede altresì l’esecuzione di due rotatorie di medio diametro che collegheranno le predette arterie con il sito archeologico del “Pozzo Sacro” ed il nuovo centro commerciale recentemente realizzato.

**Modifica n. 8:** La modifica, localizzata nell’intersezione tra la S.P. strada Olbia – Golfo Aranci e la via Marocco in prossimità dei comparto D/G7 (ex DG/16), recepisce nel PRI la rotatoria di grande diametro e deviazione del tratto della viabilità secondaria di accesso al porto industriale (via Mozambico), al fine di consentire un accesso diretto dalla rotatoria al comparto DG/7 (ex DG/16), già realizzati nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES - Gallura;

**Modifica n. 9:** Programmazione di una rotatoria di grande diametro, da realizzare all’altezza dell’intersezione esistente tra la strada ex S.P. Olbia – Golf Aranci e via Indonesia da realizzarsi nel quadro degli interventi di urbanizzazione primaria previsti nel progetto di infrastrutturazione territoriale denominato Piattaforma Tecnologica Europea P.T.E. Centro Multifunzionale a Servizio del distretto nautico – Nord Est Sardegna, comparto speciale P.T.E. D/G7.

**Modifica n. 10:** Programmazione di una rotatoria di grande diametro, da realizzare all’altezza dell’intersezione esistente tra la strada ex S.P. Olbia – Golf Aranci e via Qatar.

**Modifica n. 11:** La modifica, localizzata nell’intersezione tra la S.P. Strada Olbia – Golfo Aranci e la via Capoverde, in prossimità dell’attuale ufficio dell’Agenzia delle Entrate, recepisce nel PRI la rotatoria già realizzata nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES - Gallura; in secondo luogo prevede l’esecuzione di una nuova rotatoria di medio diametro sull’intersezione tra la via Capoverde e la via Seychelles e di un tratto di viabilità secondaria alternativa della lunghezza di circa 330 metri, che si sviluppa parallelamente alla viabilità principale (via India); trattandosi di un



intersezione a raso esistente la scelta tecnica di localizzazione dell'intervento è obbligata e senza valide alternative.

**Modifica n. 12:** Programmazione di una rotatoria di grande diametro da realizzare lungo la ex S.P. Olbia - Golfo Aranci a servizio del comparto DG/1 (ex DG/17).

**Modifica n. 13:** Recepimento nel PRI dell'intervento di riqualificazione e l'adeguamento dello svincolo esistente tra via Dei Lidi, via Indonesia e la S. P. Olbia - Golfo Aranci, già realizzato nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES Gallura;

~~**Modifica n. 14:** Programmazione di un'infrastruttura di servizio stradale di collegamento della zona industriale di Olbia con l'area urbana (direttrice Viale Aldo Moro) lungo la S.P. 4/M;~~

**b) Riqualificazione e razionalizzazione del sistema di collegamento stradale della viabilità primaria esterna con il Comparto S\* ("Tilibas");**

*(vedi Tav. 4.1)*

#### **MODIFICHE DALLA N. 15 ALLA N. 20**

Le modifiche dalla n° 15 alla n° 20 hanno ad oggetto la riqualificazione e l'adeguamento del complessivo sistema di collegamento con la viabilità primaria esterna del comparto S\* (TILIBAS).

Il comparto TILIBAS (S\*) individua un vasto areale 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 è stato oggetto di pianificazione attuativa già approvata dal Consorzio e correlate convenzioni urbanistiche stipulate dal Consorzio con le proprietà fondiarie interessate anche a copertura degli oneri finanziari connessi alla realizzazione delle infrastrutture, 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.

Le modifiche previste vengono di seguito brevemente descritte:

**Modifica n. 15:** Recepimento della viabilità di collegamento tra l'ansa di Porto Romano (via Escrivà) e via Dei Lidi recentemente realizzata dal Comune di Olbia;

**Modifica n. 16:** Programmazione di un tratto di strada, della lunghezza di circa 120 metri, che collega la viabilità interna al comparto S\* (Tilibas) con la via Escrivà;

**Modifica n. 17:** Programmazione di un tratto di strada di collegamento, della lunghezza di circa 180 metri, tra la viabilità interna al comparto S\* (Tilibas) e lo svincolo esistente nel tratto terminale di via Dei Lidi;

**Modifica n. 18:** Programmazione di due rotatorie di medio diametro che consente il collegamento tra la viabilità interna al comparto S\* (Tilibas) e la viabilità esistente



dell'agglomerato industriale in prossimità dei comparti DG/1 (ex DG/17) e D1, all'altezza della via Libia;

**Modifica n. 19:** Programmazione di una rotatoria di medio diametro sull'intersezione tra via Filippine e la strada comunale Cabu Abbas;

**Modifica n. 20:** Recepimento nel PRI di una rampa di collegamento tra la strada Olbia-Arzachena-Palau e la viabilità interna del comparto S\* (Tilibas), già realizzata nel quadro degli interventi di completamento viario eseguiti dal CIPNES – Gallura;

***c) Riqualficazione e razionalizzazione del sistema stradale interno dell'Agglomerato Industriale di Olbia;***

*(vedi Tav. 4.1)*

**MODIFICHE DALLA N. 21 ALLA N. 44**

Le modifiche dalla n° 21 alla n° 44 hanno ad oggetto la riqualficazione e la razionalizzazione della complessa maglia viaria interna dell'agglomerato industriale.

Le modifiche previste vengono di seguito brevemente descritte:

**Modifica n. 21:** Recepimento nel PRI della viabilità realizzata nel quadro degli interventi di urbanizzazione primaria previsti dallo strumento urbanistico attuativo del comparto produttivo DG/1 (ex D/G7);

**Modifica n. 22:** Programmazione di una rotatoria di medio diametro da realizzare nell'intersezione tra le vie Mincio, Angola e Israele prossimità del comparto D/G1 (ex D/G7); trattandosi di un'intersezione a raso esistente la scelta tecnica di localizzazione dell'intervento è obbligata e senza valide alternative.

**Modifica n. 23:** Recepimento nel PRI di un tratto di viabilità realizzata nel quadro degli interventi di completamento viario già eseguiti dal CIPNES Gallura;

**Modifica n. 24:** Programmazione di un tratto di strada di collegamento, della lunghezza di circa 140 metri, tra la via Israele e la via Algeria;

**Modifica n. 25:** Eliminazione del tratto di viabilità della lunghezza di 470 metri, parallela al raccordo ferroviario, in prossimità del comparto D/G6 (ex DG/1);

**Modifica n. 26:** Recepimento nel P.R.I. della viabilità realizzata nell'ambito degli interventi di completamento del sistema viario dell'agglomerato industriale di Olbia già eseguiti dal CIPNES Gallura, e programmazione di una rotatoria di medio diametro in corrispondenza dell'incrocio tra la via Corea e la via Tanzania;

**Modifica n. 27:** Adeguamento della parte terminale della strada senza uscita che si attesta sulla via Arabia Saudita;

**Modifica n. 28:** Recepimento nel P.R.I. di una rotatoria di medio diametro realizzata nell'ambito degli interventi di completamento del sistema viario dell'agglomerato industriale di Olbia già eseguiti dal CIPNES Gallura sull'intersezione tra la via Corea e la via Capoverde.





**Modifica n. 29:** Programmazione di una rotatoria di medio diametro nell'intersezione tra via Corea e via Algeria; trattandosi di un'intersezione a raso esistente la scelta tecnica di localizzazione dell'intervento è obbligata e senza valide alternative.

**Modifica n. 30:** Programmazione di un tratto di strada di collegamento, della lunghezza di circa 490 metri, tra la via Capoverde e la via Libia;

**Modifica n. 31:** Recepimento nel P.R.I. del corretto posizionamento cartografico della strada senza uscita che si attesta sulla via Corea;

**Modifica n. 32:** Previsione di allargamento della carreggiata stradale della via Libia nel tratto compreso tra via Capoverde e la rotatoria prevista nell'incrocio tra via Corea e via Algeria (modifica 27);

**Modifica n. 33:** Programmazione di una rotatoria di medio diametro da realizzare nell'intersezione tra la via Indonesia e la Via Guinea; trattandosi di un'intersezione a raso esistente la scelta tecnica di localizzazione dell'intervento è obbligata e senza valide alternative.

**Modifica n. 34:** Recepimento nel PRI della viabilità effettivamente realizzata nell'ambito degli interventi di completamento del sistema viario dell'agglomerato industriale di Olbia eseguiti dal CIPNES Gallura localizzata in prossimità dei comparti D/G7 (ex S) e D1, all'altezza della rotatoria tra la S.P. Olbia – Golfo Aranci e via Marocco;

**Modifica n. 35:** Programmazione del prolungamento del tratto di strada secondaria (via Mozambico) prospiciente i comparti G2 (depuratore consortile), D/G1 (ex DG/16) e D4, della lunghezza di circa 200 metri, al fine di consentire l'accesso alla viabilità interna del porto industriale (G1);

**Modifica n. 36:** Programmazione dell'allargamento della corsia che dalla rotatoria di accesso al porto industriale si immette sulla viabilità principale dell'agglomerato industriale (ex S.P. Olbia – Pittulongu);

**Modifica n. 37:** Programmazione di un tratto di viabilità della lunghezza di circa 150 metri, parallela al canale Cabu Abbas, attestante sulla via Israele;

**Modifica n. 38:** Programmazione di una rotatoria di medio diametro nell'intersezione tra via Corea, via Filippine e via Libia; trattandosi di un'intersezione a raso esistente la scelta tecnica di localizzazione dell'intervento è obbligata e senza valide alternative;

**Modifica n. 39:** Previsione di allargamento della carreggiata stradale della via Algeria nel tratto compreso tra la rotatoria di via Corea e l'incrocio sempre con via Algeria;

**Modifica n. 40:** Previsione di allargamento della carreggiata stradale della via Angola nel tratto compreso tra via Corea e l'incrocio con via Algeria;

**Modifica n. 41:** Programmazione di un tratto di viabilità della lunghezza di circa 80 metri, parallela alla via Arabia Saudita;

**Modifica n. 42:** Recepimento nel PRI della viabilità effettivamente realizzata nell'ambito degli interventi di completamento del sistema viario dell'agglomerato industriale di Olbia eseguiti dal CIPNES Gallura all'interno del comparto produttivo D1/A;



**Modifica n. 43:** Programmazione di un tratto di viabilità della lunghezza di circa 640 metri, a servizio dei comparti D/G8 e D/G2, che collega la viabilità esistente all'interno del comparto D1/A e la rotatoria di futura realizzazione sulla S.P. Olbia – Golfo Aranci, in prossimità del sito archeologico "Pozzo Sacro".

**Modifica n. 44:** Programmazione di una rotatoria di piccolo diametro da realizzare nell'intersezione tra la via Madagascar e l'ingresso al comparto D/G9; trattandosi di un'intersezione a raso esistente la scelta tecnica di localizzazione dell'intervento è obbligata e senza valide alternative.

### **3.2 RIORDINO CARTOGRAFICO DELLA ZONIZZAZIONE E DEI RELATIVI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI NONCHE' REVISIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Come già accennato in premessa la presente proposta di variante pianificatoria, considerata la necessità di delineare un assetto urbanistico funzionale rispondente agli effettivi bisogni di valorizzazione del residuo potenziale edificatorio-produttivo dell'agglomerato delle attività produttive, persegue l'obiettivo, attraverso la riorganizzazione dei parametri della pianificazione sia sotto il profilo urbanistico che edilizio gestionale, di un più incisivo sostegno alle esigenze localizzative del sistema imprenditoriale del territorio.

La riorganizzazione delle zonizzazioni territoriali e dei relativi parametri edilizi ed urbanistici nonché l'aggiornamento delle norme tecniche di attuazione possono essere ricondotte principalmente alle seguenti sottocategorie::

- a) *Riordino cartografico delle zonizzazioni delle aree per gli insediamenti produttivi e delle aree destinate a servizi di interesse collettivo;*
- b) *Ampliamento dei parametri edilizi ed urbanistici dei Comparti-zonizzazioni e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione rispetto alla legislazione vigente e contestuale mantenimento della dimensione e funzionalità degli standard in conformità al D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.*

**a) *Riordino cartografico delle zonizzazioni delle aree per gli insediamenti produttivi e delle aree destinate a servizi di interesse collettivo;***

***(vedi Tav. 4.2)***

#### **MODIFICHE DALLA N. 1 ALLA N. 18**

**Modifica n. 1:** Ampliamento del comparto D1/A per una superficie di 9.339 mq, attraverso l'inclusione all'interno dello stesso di una porzione di area attualmente ricompresa nel comparto D/G3.

**Modifica n. 2:** Ampliamento del comparto D/G6 (ex D/G1) attraverso l'inserimento all'interno dello stesso di attuali aree verdi per una superficie complessiva di 30.268 mq



e l'inclusione di una porzione di area della superficie di 36.542 mq attualmente classificata come D/G3;

**Modifica n. 3:** Ampliamento del comparto D/G1 (ex D/G4), per una superficie di circa 11.400 mq, attraverso l'inclusione all'interno dello stesso di una porzione di area attualmente ricompresa nel comparto D/G4 (ex D/G12);

**Modifica n. 4:** Al fine di limitare l'impatto e preservare il sito archeologico del "Pozzo Sacro", in considerazione anche di quanto auspicato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici con nota in data 18/03/2003 prot. 15332, è stato previsto il cambio di destinazione d'uso del comparto, attualmente destinato ad attività produttive industriali ed artigianali (D1), della superficie di 15.191 mq, in comparto per attività ricettive (DG/5); 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;

**Modifica n. 5:** Cambio di destinazione d'uso del comparto produttivo D4 in D2, in prossimità del tratto di viabilità terminale per Cala Saccaia, per una superficie di 54.663 mq;

**Modifica n. 6:** Cambio di destinazione d'uso del comparto produttivo D4 in D2, lungo la viabilità per Cala Saccaia nel tratto prospiciente il primo pennello di discesa a mare, per una superficie di circa 7.000 mq;

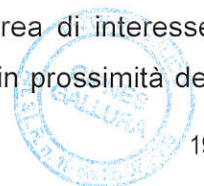
**Modifica n. 7:** Cambio di destinazione d'uso di una porzione del comparto produttivo D/G1 (ex D/G9), ubicato lungo la viabilità per Cala Saccaia (via Madagascar), della superficie di 13.569 mq, in comparto D2;

**Modifica n. 8:** Ampliamento del comparto D4, localizzato in prossimità di via Mozambico in adiacenza al comparto D/G7, per una superficie di 20.575 mq, in coerenza all'indirizzo assunto dall'Autorità Portuale e dal Comune di Olbia, e conseguentemente riduzione dell'area di interesse generale denominata G1 (porto industriale);

**Modifica n. 9:** Realizzazione del comparto speciale P.T.E. denominato D/G7, ottenuto mediante la riclassificazione e fusione dei seguenti comparti:

- Cambio di destinazione d'uso del comparto ex D/G16 per una superficie di 54.206 mq;
- Cambio di destinazione d'uso di aree attualmente classificate verdi (S), situate in prossimità della rotatoria di via Marocco, della superficie di 11.434 mq;
- comparto ex G2 (zona di interesse generale depuratore consortile) della superficie di 27.620 mq;
- porzione del comparto denominato ex D/G10 della superficie di 8149 mq;
- porzione del comparto ex D1 della superficie di 5.906 mq;
- comparto ex G6 (area di interesse generale e collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica) della superficie di 17.733 mq;

**Modifica n. 10:** Cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'area di interesse generale denominata G5 (area per attività religiose e culturali), situata in prossimità del



canale Cabu Abbas, in un comparto con destinazione urbanistica D/G1 della superficie di 23.739 mq;

**Modifica n. 11:** Cambio destinazione d'uso di una porzione di area della superficie di circa 10.700 mq, situata in prossimità della strada ex S.P. Olbia-Arzachena, prospiciente il comparto SG\* (Tilbas), attualmente destinata ad insediamenti produttivi (D1), in verde pubblico e protezione stradale (S);

**Modifica n. 12:** Ampliamento del comparto D/G1 (ex D/G7) attraverso l'inserimento all'interno dello stesso di aree attualmente destinate a verde pubblico e protezione stradale (S), per una superficie di circa di 10.800 mq, con vincolo di destinazione d'uso a parcheggi;

**Modifica n. 13:** Ampliamento del comparto denominato D4, per una superficie complessiva di circa 4.000 mq, a seguito della nuova delimitazione dell'area portuale (G1);

**Modifica n. 14:** Ampliamento del comparto D/G1 (ex DG/5) (incrocio tra via Capo Verde e via Seychelles), per una superficie di circa 3.350 mq, attraverso l'inclusione all'interno dello stesso di una porzione di area attualmente classificata D1;

**Modifica n. 15:** Modifica planimetrica introdotta in esito ad apposita interlocuzione secondo le modalità e le forme della conferenza di servizi tra l'Amministrazione Provinciale, il Comune di Olbia e lo stesso Consorzio che hanno convenuto di ridefinire la localizzazione, le caratteristiche geometriche e il dimensionamento delle opere stradali di collegamento viario tra la S.P. 4/M e la zona industriale di Olbia;

**Modifica n. 16:** Cambio di destinazione d'uso di una porzione del comparto produttivo denominato D/G3 della superficie di 37.105 mq, situato in prossimità della viabilità per Golfo Aranci lungo il canale Padredduri a nord dell'agglomerato industriale, in area con destinazione verde pubblico e protezione stradale (S);

**Modifica n. 17:** Riduzione del comparto produttivo D1/A per una superficie di 61.366 mq e sua riclassificazione come D1/B;

**Modifica n. 18:** Cambio destinazione d'uso di una porzione del comparto produttivo D/G1 (ex D/G17), cantiere ex Novamarine, della superficie di circa 4.000 mq, in comparto D1.

**Modifica n. 19:** Cambio destinazione d'uso di una porzione del comparto produttivo D1, in via Madagascar, fronte ingresso comparto D/G9, della superficie di 13.186 mq, in comparto D1/C a seguito del recepimento delle prescrizioni imposte dalla Soprintendenza Beni Archeologici nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

**Modifica n. 20:** Cambio di destinazione d'uso del comparto attualmente destinato ad attività produttive industriali ed artigianali (D1), della superficie di 45.565 mq, localizzato in prossimità del tratto di viabilità Olbia – Golfo Aranci, in comparto D1/D a seguito delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale di Olbia emergenti dallo studio di approfondimento predisposto dal CIPNES.



**Modifica n. 21:** Rinumerazione del comparto D3 destinato a zona di riqualificazione urbana e per attività produttive, localizzato in prossimità dello svincolo tra la strada tangenziale di Olbia e la S.P. 4/M (Olbia – Arzachena – Palau), in D5;

**Modifica n. 22:** Riclassificazione del comparto D/G7, localizzato in prossimità dello svincolo tra la strada tangenziale di Olbia e la S.P. 4/M (Olbia – Arzachena – Palau), in comparto D/G1;

**Modifica n. 23:** Rinumerazione del comparto G3 (potabilizzatore industriale), in G2 (potabilizzatore industriale);

**Modifica n. 24:** Rinumerazione del comparto G4 (area mattatoio comunale), in G3 (area mattatoio comunale e servizi di interesse generale);

**Modifica n. 25:** Riclassificazione del comparto D/G12, localizzato lungo la viabilità di accesso al porto industriale, fronte comparto D1/A, in comparto D/G4;

**Modifica n. 26:** Riclassificazione del comparto D/G13, localizzato in adiacenza al comparto G1 porto industriale, in comparto D/G9;

**Modifica n. 27:** Riduzione della superficie territoriale del comparto G1 (area ed attrezzature portuali) di circa 6,8 Ha;

**Modifica n. 28:** Riclassificazione del comparto D/G9, localizzato lungo la viabilità per Cala Saccaia (via Madagascar), in comparto D/G1, includendo all'interno dello stesso una porzione attualmente classificata D4 della superficie di 2.076 mq;

**Modifica n. 29:** Riclassificazione della porzione residuale del comparto D/G10, localizzato lungo il tratto di viabilità Olbia-Golfo Aranci (viale Italia), in adiacenza al comparto D/G7, in comparto D/G1;

**Modifica n. 30:** Riclassificazione del comparto D/G11, localizzato lungo il tratto di viabilità Olbia-Golfo Aranci (viale Italia), in adiacenza al canale Cabu Abbas, in comparto D/G1;

**Modifica n. 31:** Riclassificazione del comparto D/G6, localizzato lungo il tratto di viabilità Olbia-Golfo Aranci (viale Italia), in adiacenza al canale Cabu Abbas, in comparto D/G1;

**Modifica n. 32:** Riclassificazione del comparto D/G14 (incrocio tra via Guinea e via Indonesia), in prossimità del canale Cabu Abbas, in comparto D/G1;

**Modifica n. 33:** Riclassificazione del comparto D/G17 lungo via Libia, in adiacenza al canale Cabu Abbas, in comparto D/G1;

**Modifica n. 34:** Cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'area di interesse generale denominata G5 (area per attività religiose e culturali), situata in prossimità del canale Cabu Abbas, della superficie di 6.017 mq in un comparto con destinazione urbanistica D1;

**Modifica n. 35:** Cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'area di interesse generale denominata G5 (area per attività religiose e culturali), situata in prossimità del canale Cabu Abbas, della superficie di 1.104 mq in un comparto con destinazione urbanistica D1;



**Modifica n. 36:** Rinumerazione del comparto D3 destinato a zona di riqualificazione urbana e per attività produttive, localizzato in prossimità di via Dei Lidi, in D5;

**Modifica n. 37:** Rinumerazione del comparto G7 (area di interesse generale e/o collettivo), in G4 (area di interesse generale e/o collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica);

**Modifica n. 38:** Zonizzazione di una porzione del comparto ex DG3 in D5.

***b) Adeguamento dei parametri edilizi ed urbanistici dei Comparti e aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione rispetto alla normativa vigente e contestuale mantenimento della dimensione e funzionalità degli standard in conformità al D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.***

Vengono di seguito illustrati i contenuti delle nuove Norme Tecniche di Attuazione:

***CAPITOLO I – NORME GENERALI (artt. 1-12)***

Le norme generali di cui al Cap. I sono state completamente aggiornate al fine di renderle coerenti con la legislazione vigente in materia espropriativa. E' stata altresì aggiornata la procedura di approvazione degli interventi insediativi a seguito della riforma di cui all'art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 in materia di dichiarazione autocertificativa DUAP. Sono state inoltre precisate le norme in materia di autorizzazioni paesaggistiche e aggiornate le prescrizioni per la predisposizione dei progetti di planovolumetrico. A seguito della conferenza di servizi istruttoria tenutasi in data 27.09.2010, e di cui al verbale deliberativo redatto in pari data, il Comune di Olbia ha richiesto che venisse integrata la norma di attuazione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria, prevedendo che il pagamento dei predetti oneri sia effettuato a favore del Consorzio a scomputo di quelli dovuti dal privato al Comune, ai sensi dell'art. 16 del T.U. sull'Edilizia (D.P.R. 380/2001) tenuto conto della competenza istituzionale diretta dello stesso a realizzare e gestire le infrastrutture e le opere di urbanizzazione primaria nell'agglomerato industriale così come confermato dalla L.R. 10/2008.

***CAPITOLO II - ZONIZZAZIONE DELL'AGGLOMERATO (artt. 13-14)***

Il Cap. II riassume gli elementi dimensionali di principale organizzazione territoriale delle nuove zonizzazioni proposte per l'agglomerato industriale di Olbia. Sono riportate altresì le tabelle relative alle zone omogenee in cui è stato articolato il territorio individuate in base al tipo di attività svolto dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dall'analisi sulla tendenza di localizzazione che caratterizzerà le future richieste.

***CAPITOLO III - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI (artt. 15-17)***

Rispetto alla normativa vigente sono state meglio specificate le definizioni generali degli indici edilizi e dei parametri urbanistici ~~e si è previsto l'aumento della percentuale di~~

~~ricettivo alberghiero a carattere non stagionale dal 10% al 20% a più adeguato supporto dell'incrementato assetto insediativo di carattere produttivo verificatosi negli ultimi anni rafforzando anche il processo di riqualificazione ambientale e socio-economica dell'agglomerato industriale di Olbia.~~ Ai fini della regolamentazione dell'altezza massima che i fabbricati non devono superare si rimanda alla specifica normativa delle singole zone omogenee dell'agglomerato.

#### **CAPITOLO IV - DISTANZE DAI CONFINI - FASCE DI PERTINENZA STRADALE E FERROVIARIA (art. 18)**

Rispetto alla normativa vigente è stata prevista la possibilità di deroga, purchè normativamente consentita, alla distanza minima da osservarsi nell'attività edificatoria lungo il tracciato ferroviario.

#### **CAPITOLO V - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E ATTIVITA' DI SERVIZI (artt. 19-25)**

Il Cap. V contiene nel dettaglio le destinazioni d'uso consentite nelle Zone D (D1-D1/A-D1/B-D1/C-D1/D-D2-D3-D4-D5) e i relativi parametri edilizi e dimensionali regolanti l'edificazione in dette zone.

#### **CAPITOLO VI - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE COMMERCIALE E DEI SERVIZI (Artt. 26-34)**

Il Cap. VI contiene nel dettaglio le destinazioni d'uso consentite nelle Zone DG (D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9) e i relativi parametri edilizi e dimensionali regolanti l'edificazione in dette zone.

#### **CAPITOLO VII - ZONE PER VERDE, SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (STANDARD) (Artt. 35-39)**

Il Cap. VII contiene nel dettaglio le destinazioni d'uso consentite nelle Zone S, S\*, G (G1-G2-G3-G4) e H (H1-H2) e i relativi parametri edilizi e dimensionali regolanti l'edificazione in dette zone.

#### **CAPITOLO VIII - VIABILITA' TERRITORIALE E CONSORTILE (Artt. 40-41)**

Rispetto alla normativa vigente sono state introdotte alcune precisazioni in ordine alla viabilità di interesse territoriale (tratto intermedio dell'itinerario fondamentale regionale denominato S.S. 131 DCN Abbasanta – Nuoro – Olbia – Palau). È stata altresì introdotta la regolamentazione ai fini dell'installazione di cartelli ed altri mezzi pubblicitari.

Sintetizzando, per quanto riguarda la riqualificazione e l'adeguamento del sistema infrastrutturale viario, rispetto alla situazione vigente, le previsioni di progetto, contenute nella variante proposta, programmano le azioni materiali finalizzate a migliorare la sicurezza e la

fruibilità dell'agglomerato attraverso la riorganizzazione degli accessi esterni e della viabilità interna. Nel dettaglio gli interventi previsti rientrano nelle seguenti categorie:

- recepimento di interventi già attuati, in quanto previsti dai precedenti strumenti di attuazione dello specifico comparto;
- introduzione di un sistema di nuove rotatorie;
- modifiche funzionali sulla viabilità esistente.

Tutti gli interventi previsti contribuiscono a rendere più fluido il traffico sia in ingresso che in uscita, a diminuire il tempo di attesa degli autoveicoli in movimento e di conseguenza a ridurre le emissioni in atmosfera delle sostanze inquinanti prodotte dai gas di scarico.

Le modifiche relative alla pianificazione delle zone territoriali omogenee, invece, possono essere così sintetizzate:

1. riclassificazione di alcuni comparti territoriali in considerazione del fatto che:
  - alcuni, nonostante siano accomunati da caratteri territoriali omogenei, risultano attualmente diversificati solo ed esclusivamente dall'identificativo di zona;
  - altri possiedono caratteristiche tali da suggerire un ridimensionamento a favore o a sfavore dei comparti limitrofi, in alcuni casi con destinazioni d'uso a servizio di questi.
2. modifica di alcuni parametri edificatori.

I comparti che costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei vengono ridefiniti, nella proposta di variante, come distinti comparti di un'unica zona territoriale. Si tratta di comparti destinati alle attività produttive nel settore dei servizi attualmente identificati come DG/1, DG/4, DG/5, DG/6, DG/7, DG/9 (parte), DG/10, DG/11, DG/14, DG/17 per i quali la variante propone la riclassificazione con l'identificativo comune di zona DG/1.

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e dei servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto. Poiché tali comparti si trovano in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e poiché la già rilevante e diffusa edificazione produttiva avvenuta secondo tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, la variante proposta esclude assolutamente, all'interno dei comparti DG/1, destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto, comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Per il comparto D/G2 la variante prevede la conservazione della destinazione d'uso con una specificazione nel settore direzionale, commerciale, ricettivo e una notevole riduzione dei parametri edificatori: l'indice di fabbricabilità territoriale passa da 1.43 mc/mq a 0.50 mc/mq e le altezze massime da 7.50 m a 3.50 m.

Il comparto D/G3 viene in parte riclassificato in zona D1/A, D/G6 e in parte in zona S e D5





(modifiche n. 1, n. 2, n. 16 e n. 38). Per la parte rimanente vengono ridotti i parametri urbanistici e in particolare: l'indice di fabbricabilità territoriale passa da 2.5 mc/mq a 2.00 mc/mq, il rapporto di copertura massimo da 0.60 mq/mq a 0.40 mq/mq e l'altezza massima da 16 m a 11 m.

Il comparto D/G12 viene riclassificato come D/G4 conservando in linea di massima la stessa destinazione d'uso. Il rapporto di copertura viene modificato da 0.60 mq/mq a 0.40 mq/mq mentre l'altezza massima rimane invariata a 9.00 m senza però possibilità di deroga.

Il comparto D/G13 viene riclassificato come D/G9 conservando la stessa destinazione d'uso e gli stessi parametri.

Il comparto D/G16 viene ampliato e riclassificato come D/G7, comparto speciale funzionale all'insediamento edilizio multifunzionale anche a servizio e supporto del distretto produttivo tecnologico, della nautica e della portualità avente valenza di piattaforma tecnologica di livello europeo (PTE), in attuazione dell'Accordo di Programma stipulato in data 02.05.2011 tra Regione, Provincia Olbia-Tempio, Comune di Olbia e CIPNES (modifica n. 09).

La zona D1 per la "Piccola e media industria, artigianato, terziario e commerciale" viene leggermente ridimensionata a favore di una zona S per "Verde pubblico e protezione paesaggistica" (modifica n. 11), di una porzione della più ampia zona D/G7 (modifica n. 09) destinata alla realizzazione di un comparto speciale P.T.E. e della zona D/G5 (modifica n. 4) destinata alla realizzazione di un comparto per attività ricettive.

Al contempo vengono apportate alcune modifiche dei parametri urbanistici: il rapporto di copertura passa da 0.60 mq/mq a 0.40 mq/mq e l'altezza massima da 11.00 m a 18.00 m. In funzione di particolari esigenze produttive è consentito un rapporto di copertura pari a 0.60 mq/mq purché l'altezza massima sia pari a 12.00 m. Si ottiene in tal modo un incremento delle aree verdi di protezione stradale e una maggiore tutela dell'area archeologica del "Pozzo sacro" in prossimità della quale, con la variazione di destinazione d'uso da D1 a D/G5 possono essere realizzate esclusivamente attività produttive nel settore ricettivo.

Rispetto alle destinazioni d'uso attuali previste per la zona D1 quelle proprie della zona D/G5 (attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport ed altre attività assimilabili) sono sicuramente più compatibili con la limitrofa zona H1A. Nella proposta di variante è altresì previsto che la progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere indirizzata alla salvaguardia del cono visivo del paesaggio circostante il sito archeologico del Pozzo Sacro che non potrà subire modificazioni rispetto alla situazione attuale. Inoltre anche i parametri urbanistici della zona D/G5 sono più contenuti rispetto a quelli della D1 (0.30 mq/mq e 7.50 m), e sono previsti maggiori limiti progettuali (localizzazione dell'area di sedime e piano di imposta del fabbricato contingentati, percentuale minima per verde e parcheggi e maggiori vincoli di tutela paesaggistica per l'area archeologica).

La zona D1/A viene suddivisa in due comparti: D1/A e D1/B (Modifica n.17). La parte che conserva l'identificativo D1/A viene leggermente ampliata a svantaggio della contigua zona DG/3 (modifica n.1). La variante conserva per entrambi i comparti la destinazione d'uso prevista

dal PRI ma prevede una riduzione delle altezze massime per il comparto D1/B da 11.00 m a 7.50 m.

La zona D1/C: è stato previsto il cambio di destinazione d'uso di una porzione del comparto produttivo D1, in via Madagascar, fronte ingresso comparto D/G9, della superficie di 13.186 mq, in comparto D1/C al fine di recepire le indicazioni della Soprintendenza Beni Archeologici formulate nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 (modifica n. 19).

La zona D1/D: è stato previsto il cambio di destinazione d'uso del comparto attualmente destinato ad attività produttive industriali ed artigianali (D1), della superficie di 45.565 mq, localizzato in prossimità del tratto di viabilità Olbia – Golfo Aranci, in comparto D1/D a seguito delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale di Olbia emergenti dallo studio di approfondimento predisposto dal CIPNES (modifica n. 20).

La zona D2 viene ampliata a discapito delle zone D4 e D/G1 in prossimità del tratto di viabilità terminale per Cala Saccaia (modifiche n. 5, 6, 7). I parametri di zona rimangono invariati.

La zona D3 viene riclassificata in parte come D5 conservando la stessa destinazione d'uso e gli stessi parametri e in parte confermata come D3. Per la porzione che viene confermata vengono però modificati i parametri urbanistici: il rapporto di copertura varia da 0.40 mq/mq a 0.60 mq/mq e l'altezza da 9.00 m a 11.00 m.

La zona D4 viene ampliata in corrispondenza del porto industriale (modifica n. 8 e n. 13) ma essendo stata ridotta in seguito all'ampliamento della D2, complessivamente viene ridotta. L'altezza massima degli edifici varia da 11.00 m a 18.00 m.

La zona G1 (area ed attrezzature portuali), che individua le aree funzionali all'insediamento delle attrezzature del porto industriale, viene ridimensionata a favore della limitrofa D4 con similare destinazione d'uso (zona per l'attività produttiva nel settore dei servizi portuali).

Sintetizzando, le modifiche introdotte dalla variante:

- classificano come comparti di un'unica zona le aree accomunate da caratteri territoriali omogenei, attualmente diversificati solo ed esclusivamente dall'identificativo di zona;
- razionalizzano la pianificazione dell'area localizzando nell'area a Sud-Est dell'agglomerato, a nord e a sud della viabilità per Cala Saccaia, le aree destinate alle attività direttamente legate alla infrastrutturazione portuale;
- estendono le aree destinate alle attività direttamente legate alla infrastrutturazione portuale per agevolare lo sviluppo di tale settore;
- prevedono una riduzione dei parametri edificatori (altezze, indici e rapporti di copertura) nei comparti di margine o maggiormente sensibili da un punto di vista paesaggistico ambientale (D1/B, D/G2, D/G3, D/G5);
- non comportano ampliamenti dell'agglomerato industriale attualmente esistente e non prevedono pertanto ulteriore consumo territoriale da destinare alle attività produttive.

Inoltre:

- rispetto al Piano vigente, la variante elimina per alcune zone, l'indice territoriale massimo al fine di consentire una maggiore flessibilità organizzativa del comparto in relazione alla particolare destinazione d'uso;
- in tali casi il volume massimo insediabile è di tipo teorico essendo calcolato utilizzando i parametri massimi di superficie coperta ed altezza consentiti;
- la necessità di disporre di ampi spazi liberi non edificati strettamente connessi con la funzionalità delle attività insediabili (spazi destinati a parcheggio, distanze dai confini, ecc.), determina una sostanziale differenza tra volumetria teoricamente edificabile e volumetria operativamente insediabile;
- i parametri relativi a distanza dai confini e superfici da destinare a parcheggi e verde riducono di fatto la dimensione delle aree potenzialmente edificabili calcolate con il solo parametro del rapporto di copertura che risultano dunque sovrastimate.

Di conseguenza, tenendo in considerazione tali fattori l'aumento dell'altezza massima consentita non determina il conseguente aumento proporzionale delle volumetrie ammesse e si può ragionevolmente stimare un coefficiente medio di utilizzazione degli standards pari al 50% e dunque un reale incremento volumetrico dimezzato rispetto alla applicazione dei parametri massimi.


Infine:

- l'incremento delle altezze massime consentite per alcune zone territoriali omogenee è in genere comunque contingentato dai caratteri tipologici delle attività ammesse in tali zone, prevalentemente destinate al settore dei servizi, direzionale, commerciale e ricettivo;
- l'aumento delle altezze massime previste per alcuni comparti sono riferibili alla necessità di poter realizzare particolari elementi di fabbrica funzionali alle attività produttive, comunque previa verifica di compatibilità paesaggistica.

Tutte le principali modifiche proposte dalla variante in argomento sono rappresentate nelle tavole contenute negli allegati alla presente relazione.

Ai fini di un agevole lettura delle variazioni introdotte alle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente proposta di variante vengono di seguito riportate le tabelle comparative contenenti il testo delle norme vigenti e quello delle norme in variante.

Il Progettista

  
(Ing. Antonio F. Catgiu)



**TABELLE COMPARATIVE CONTENENTI IL TESTO DELLE NORME VIGENTI  
E DELLE NORME IN VARIANTE**

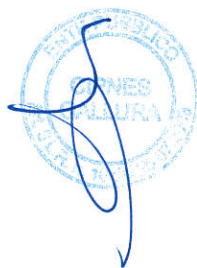


Norma vigente	Proposta di variante																															
<p><b>ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI OLBIA, MONTI E BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI</b></p> <p>Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- della Legge 17.8.1942, n. 1150;</li> <li>- del D.P.R. del 0.6/03/1978, n. 218;</li> <li>- della Legge 8.08.1995, n. 341;</li> <li>- della Legge 19.07.1993, n. 237;</li> <li>- dell'art. 1 del D.P.R. 20/10/1998, n. 447</li> <li>- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U;</li> </ul> <p>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.</p> <p>Il Piano Regolatore delle aree di sviluppo delle attività produttivo 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:</p> <p>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:</p> <p><b>ALLEGATI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione Illustrativa</li> <li>- Norme Tecniche di Attuazione</li> </ul> <p><b>ELABORATI GRAFICI</b></p> <table border="0"> <tr> <td>1.0) – Corografia</td> <td>scala 1:25.000</td> </tr> <tr> <td>2.0) – Inquadramento territoriale</td> <td>scala 1:10.000</td> </tr> <tr> <td>3.0) – Planimetria generale delle zonizzazioni</td> <td>scala 1:4.000</td> </tr> <tr> <td>3.1) – Tavola comparativa P.R.I.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vigente – Variante</td> <td>scala 1:4.000</td> </tr> <tr> <td>4.0) – Planimetria degli immobili sottoposti a vincolo di destinazione di natura espropriativa (infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo)</td> <td>scala 1:4.000</td> </tr> <tr> <td>4.A) – Planim. degli immobili sottoposti a vincolo di destinazione di natura espropriativi (sfruttamento per attività produttive)</td> <td>scala 1:4.000</td> </tr> <tr> <td>4.B) – Elenco ditte catastali intestatarie immobili (sfruttamento per attività produttive)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4.C) – Piano finanziario di massima della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni (sfruttamento per attività produttive)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.0) – Planimetria degli allacciamenti stradali, ferroviari e delle reti tecnologiche: stato di progetto</td> <td>scala 1:4.000</td> </tr> <tr> <td>5.1) – Planimetria degli allacciamenti stradali,</td> <td></td> </tr> </table>	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	5.1) – Planimetria degli allacciamenti stradali,		<p><b>ART. 1 - NORME DI RIFERIMENTO GENERALE ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE DELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE E DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DI OLBIA, MONTI E BUDDUSO'-ALA' DEI SARDI</b></p> <p>Le presenti Norme di Attuazione dettano la disciplina urbanistica attuativa ed edilizia per la gestione del Piano Regolatore Territoriale delle aree di sviluppo delle attività produttive così come definite dall'art. 1 del D.P.R. n. 160/2010 e dall'art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 (di seguito denominato P.R.T.C.), relativamente agli agglomerati territoriali produttivi di Olbia (OT), Monti (OT) e Buddusò (OT) redatto ai sensi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- della Legge 17.8.1942, n. 1150;</li> <li>- del D.P.R. del 06.03.1978, n. 218;</li> <li>- dell'art. 38 del D.P.R. n. 348/79;</li> <li>- della Legge 8.08.1995, n. 341, art. 11;</li> <li>- del D.P.R. 07.09.2010 n. 160;</li> <li>- L.R. n.3/2008, art.1, commi 16 - 32;</li> <li>- art. 13 della L.R. n. 4/2009</li> <li>- dell'art. 2, comma 27, della L.R. n. 3/2009;</li> <li>- art. 1, comma 1, lett. a) della L.R. n. 10/2008;</li> <li>- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 31.01.1973, n. 70;</li> <li>- del Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica 22.12.1983, n. 2266/U;</li> <li>- Delibera della G.R. della RAS n. 69/25 del 2008 concernente disciplina degli scarichi di acque reflue industriali nelle aree produttive consortili;</li> <li>- Delibera della G.R. della RAS n. 39/55 del 2011 (Direttiva DUAP)</li> <li>- Delibera della G.R. della RAS n. 4/2 del 25.01.2013 (Direttive Regionali in materia di aree produttive ecologicamente attrezzate)</li> </ul> <p>La procedura di formazione e revisione del presente piano territoriale 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 e dall'art. 22 della L.R. n. 21/2011.</p> <p>Il Piano Regolatore territoriale consortile delle aree di sviluppo delle attività produttive è stato promosso, redatto e viene attuato e gestito dal CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA - GALLURA (già CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE GALLURA) in virtù della 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 ulteriori varianti, aggiornamenti ed adeguamenti debitamente accolti dalla RAS; Il P.R.T.C. è costituito dai seguenti elaborati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agglomerato di Olbia - Piano Regolatore Territoriale consortile di cui alla delibera n. 07 assunta in data 12/07/2013 dall'assemblea generale degli enti locali costituenti il CIPNES Gallura ex L.R. n° 10/2008 e art. 22 L.R. n° 21 del 22.11.2011, composto dai seguenti elaborati:</li> </ul> <p><b>ALLEGATI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A) Relazione Illustrativa delle plurime previsioni modificative del P.R.T.C.</li> <li>B) Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)</li> </ul> <p><b>ELABORATI PROGETTUALI</b></p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td><b>GRAFICI</b></td> <td><b>E</b></td> </tr> <tr> <td>1.0) Corografia</td> <td></td> <td>Sc. 1: 25.000</td> </tr> <tr> <td>2.0) Inquadramento territoriale</td> <td></td> <td>Sc. 1: 10.000</td> </tr> </table>		<b>GRAFICI</b>	<b>E</b>	1.0) Corografia		Sc. 1: 25.000	2.0) Inquadramento territoriale		Sc. 1: 10.000
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																															
5.1) – Planimetria degli allacciamenti stradali,																																
	<b>GRAFICI</b>	<b>E</b>																														
1.0) Corografia		Sc. 1: 25.000																														
2.0) Inquadramento territoriale		Sc. 1: 10.000																														

Norma vigente	Proposta di variante
ferroviari e delle reti tecnologiche: stato di fatto scala 1:4.000	3.0) <b>Planimetria generale delle zonizzazioni territoriali omogenee</b> Sc. 1: 4.000
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:	3.1) <b>Carta della pericolosità idraulica su base zonizzazione</b> Sc. 1: 4.000
ALLEGATI	3.2) <b>Carta della pericolosità da frana su base zonizzazione</b> Sc. 1: 4.000
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione Illustrativa</li> <li>- Norme Tecniche di Attuazione</li> <li>- Relazione idrogeologica</li> <li>- Norme tecniche di attuazione</li> <li>- Analisi dei costi di realizzazione dell'intervento</li> </ul>	4.1) <b>Tavola comparativa P.R.T.C Vigente – Variante</b> Sc. 1: 4.000
ELABORATI GRAFICI	<i>Infrastrutture ed impianti di interesse generale e collettivo</i>
1.0) - Inquadramento territoriale e trasportistico scala 1/50.000	4.2) <b>Tavola comparativa P.R.T.C. Vigente – Variante</b> Sc. 1: 4.000
1.1) - Inquadramento territoriale area di riferimento scala 1/25.000	<i>Sfruttamento immobili per insediamento di attività produttive</i>
1.2) - Localizzazione territoriale dell'intervento scala 1/10.000	5.1) <b>Planimetria ricognitiva degli immobili gravati ex lege da vincolo di destinazione infrastrutturale di natura espropriativa</b> Sc. 1: 4.000
2.0) - Carta geologica scala 1/10.000	<i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)</i>
2.1) - Carta morfologica scala 1/10.000	5.2) <b>Planimetria Catastale ricognitiva e non esaustiva degli immobili e delle aree edificatorie inutilizzate ai fini produttivi ed espropriabili ai sensi dell'art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/78 e dell'art. 63 L. 448/98.</b> Sc. 1: 4.000
2.2) - Carta idrogeologica scala 1/10.000	6.1) <b>Elenco ditte catastali intestatarie di immobili espropriabili</b>
2.3) - Carta delle penalità ai fini edificatori scala 1/10.000	<i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo (art. 53, c. 1, D.P.R. n. 218/78)</i>
3.0) - Planimetria dello stato attuale scala 1/2000	6.2) <b>Piano finanziario di massima inerente ai criteri di liquidazione della spesa occorrente per gli indennizzi delle espropriazioni</b>
4.0) - Zonizzazione scala 1/2000	<i>Infrastrutture, impianti ed opere di interesse generale e collettivo</i>
4.1) - Planovolumetrico scala 1/2000	- <b>Delibera Assemblea Generale n. 7 del 12 luglio 2013</b>
5.0) - Planimetria viabilità in progetto scala 1/2000	- <b>Delibera Assemblea Generale n. 1 del 27 gennaio 2014</b>
5.1) - Planimetria rete fognaria in progetto scala 1/2000	- <b>Determinazione dirigenziale della Provincia Olbia-Tempio n. 658 del 25 novembre 2013 ex art. 12, comma 4 del d.lgs. 152/2006;</b>
5.2) - Planimetria rete acque bianche in progetto scala 1/2000	- <b>Determinazione dirigenziale della Provincia Olbia-Tempio n. 29 del 21 gennaio 2014 ex art. 12, comma 4 del d.lgs. 152/2006;</b>
5.3) - Planimetria rete idrica potabile in progetto scala 1/2000	- <b>Nota Soprintendenza per i Beni Archeologici per le Prov. Di Sassari e Nuoro prot. 9938 del 15 ottobre 2013</b>
5.4) - Planimetria rete idrica industriale in progetto scala 1/2000	1.1) <b>STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: Relazione di compatibilità idraulica</b>
5.5) - Planimetria rete elettrica B.T. in progetto scala 1/2000	3.1) <b>STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA: Carta della pericolosità idraulica isultante dal presente studio idrogeologico-idraulico</b> Sc. 1: 10.000
5.6) - Planimetria rete elettrica M.T. in progetto scala 1/2000	1) <b>STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA: Relazione</b>
5.7) - Planimetria rete telefonica in progetto scala 1/2000	6geo) <b>STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E GEOTECNICA: Carta della pericolosità</b> Sc. 1: 5.000
5.8) - Planimetria rete pubblica illuminazione in progetto scala 1/2000	- <b>Delibera ADIS n. 14 del 31/03/2015</b>
6.0) - Particolari costruttivi viabilità: sezioni stradali tipo scala 1/50	
6.1) - Particolari costruttivi rete fognaria: pozzetto di ispezione rete fognaria scala 1/25	
6.2) - Particolari costruttivi rete fognaria: allaccio fognario scala 1/25	
6.3) - Particolari costruttivi rete acque bianche: pozzetto di raccolta acque bianche scala 1/25	
6.4) - Particolari costruttivi rete idrica: pozzetti rete idrica scala 1/25	
6.5) - Particolari costruttivi rete idrica:	

Norma vigente	Proposta di variante
<p>predisposizione allaccio idrico scala 1/10</p> <p>6.6) - Particolari costruttivi rete elettrica: pozzetti di ispezione rete elettrica scala 1/25</p> <p>6.7) - Particolari costruttivi rete telefonica: pozzetti di ispezione rete telefonica scala 1/25</p> <p>6.8) - Particolari costruttivi pubblica illuminazione: pozzetto di derivazione pubblica illuminazione scala 1/20</p> <p>6.9) - Particolari costruttivi pubblica illuminazione: plinto di fondazione palo pubblica illuminazione scala 1/20</p> <p>6.10) - Particolari costruttivi pubblica illuminazione: armatura pubblica illuminazione scala 1/20</p> <p>6.11) - Particolari costruttivi pubblica illuminazione: palo pubblica illuminazione scala 1/20</p> <p>6.12) - Particolari costruttivi: modalità di posa condotte e cavidotti scala 1/20</p> <p>6.13) - Particolari costruttivi: sezione agglomerato delle attività produttive scala /250</p> <p>6.14) - Particolari costruttivi: sezione tipo sistemazione canale Rio Mannu scala 1/50</p> <p>7.0) - Planimetria catastale e piano particellare degli espropri scala 1/2000</p>	<p>- Agglomerato di Olbia – Piano particolareggiato della zona S*-tilibas, approvato con D.A. ras n. 271U del 03/03/2000, composto dai seguenti elaborati:</p> <p><b>ALLEGATI</b></p> <p>1) Relazione illustrativa e piano finanziario</p> <p>2) Norme di Attuazione</p> <p>3) Schema di Convenzione</p> <p><b>ELABORATI GRAFICI E PROGETTUALI</b></p> <p>4) STATO DI FATTO: tavola di riferimento all'indagine della zona edificata Sc. 1: 1.000</p> <p>4.1) STATO DI FATTO: destinazione d'uso degli edifici Sc. 1: 1.000</p> <p>4.2) STATO DI FATTO: numero dei piani fuori terra degli edifici Sc. 1: 1.000</p> <p>4.3) STATO DI FATTO: analisi del degrado edilizio Sc. 1: 1.000</p> <p>4.4) STATO DI FATTO: rete idrica e fognaria Sc. 1: 1.000</p> <p>4.5) STATO DI FATTO: rete elettrica e telefonica Sc. 1: 1.000</p> <p>4.6) STATO DI FATTO: infrastrutture e vincoli della zona ineditata Sc. 1: 1.000</p> <p>4.7) STATO DI FATTO: preesistenze archeologiche, ambientali, naturalistiche, vincoli della zona ineditata Sc. 1: 2.000</p> <p>5) PROGETTO: Azzonamento Sc. 1: 2.000</p> <p>6) PROGETTO: Tavola delle destinazioni d'uso Sc. 1: 2.000</p> <p>7) PROGETTO: Planovolumetrico - Profili Sc. 1: 2.000</p> <p>8) PROGETTO: Progetto urbanistico – edilizio relativo alle opere previste Sc. 1: 500</p> <p>9) PROGETTO: Opere di urbanizzazione: viabilità e parcheggi Sc. 1: 2.000</p> <p>9.1) PROGETTO: Opere di urbanizzazione: rete idrica e fognaria Sc. 1: 2.000</p> <p>10) PROGETTO: Particolari costruttivi e opere di arredo urbano Sc. 1: 200</p> <p>11) Rappresentazione fotografica della zona interessata dal P.P.</p>
<p>Variante al tracciato stradale della S.S. 131 D.C.N. relativamente alla circinnvallazione di Olbia di cui alla Delibera di Adozione della Assemblea Generale n°5 del 31/07/2002, composto dai seguenti elaborati:</p> <p><b>ALLEGATI</b></p> <p>A) - Relazione illustrativa</p> <p><b>ELABORATI GRAFICI</b></p> <p>1.0) – Corografia scala 1:25.000</p> <p>2.0) – Inquadramento territoriale scala 1:10.000</p> <p>3.0) – Tavola comparativa tracciato raddoppio Tangenziale vigente e tracciato in variante scala 1:10.000</p> <p>4.1) – Planimetria catastale vincolistica identificativa Del tratto di circinnvallazione ovest del centro urbano di Olbia della S.S. 131 D.C.N.:Tavola 1 scala 1:4000</p> <p>4.2) – Planimetria catastale vincolistica identificativa Del tratto di circinnvallazione ovest del centro urbano di Olbia della S.S. 131 D.C.N.:Tavola 2 scala 1:4000</p> <p>Agglomerato di Monti con localizzazione territoriale autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 200/U del 04.09.1992.</p>	<p>- Agglomerato produttivo 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.</p> <p>- Agglomerato produttivo di Monti con localizzazione territoriale autorizzata dalla R.A.S. con D.A.EE.LL. n. 200/U del 04.09.1992.</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 2 - CONTENUTO ED EFFETTI DEL P.R.I.</b></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 18.03.2004.</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 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><b>ART. 2 – CONTENUTO, NATURA ED EFFETTI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE (P.R.T.C.) ASI</b></p> <p>Le presenti Norme di Attuazione della pianificazione territoriale consortile conseguono alla adozione della delibera propositiva dell'Assemblea Generale degli enti locali consorziati n. 01 del 27 gennaio 2014 concernente l'aggiornamento e l'adeguamento ex art. 11 della L. n. 341/1990 del Piano Regolatore delle aree industriali consortili sulla base di progettazione redatta dal CONSORZIO INDUSTRIALE PROVINCIALE NORD EST SARDEGNA -GALLURA osservando, in quanto applicabili, i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 5, c. 2 Legge 17.08.1942, n. 1150, giusta la previsione di cui all'art. 51, c. 1 del D.P.R. n. 218/78.</p> <p>La precedente Variante al Piano Regolatore Territoriale consortile è stata accolta dall'Assessorato Regionale degli EE.LL., Finanze e Urbanistica con Determinazione n. 600/PT del 04.11.2004.</p> <p>Con la presente normativa pianificatoria di attuazione vengono specificati i caratteri urbanistici ed edilizi allo scopo di consentire lo sfruttamento per attività produttive ex D.P.R. 160/2010 ed art. 1, commi 16-32 della L.R. n. 3/2008 delle aree ricomprese nel piano territoriale consortile agli effetti dell'art. 52 del D.P.R. 218/78, con specificazioni funzionali, parametri e rapporti urbanistici ed edilizi adeguati nelle diverse zone territoriali, anche in considerazione delle esigenze del settore economico delle attività produttive dei servizi presenti e in sviluppo nel territorio di riferimento del Consorzio.</p> <p>Oltre alla perimetrazione e formazione attuativa della pianificazione urbanistica degli agglomerati per l'insediamento delle attività produttive nei comuni di Olbia, Monti e Buddusò - Alà dei Sardi, la presente disciplina territoriale particolareggiata si propone precipuamente l'obiettivo di una riqualificazione funzionale e di una più elevata protezione ambientale ed ecologica delle già attrezzate aree edificatorie ricadenti nell'agglomerato produttivo di Olbia di competenza funzionale del CIPNES GALLURA anche mediante la valorizzazione della potenzialità produttiva dei servizi e di quella commerciale, nonché di un ammodernamento e adeguamento della maglia della infrastrutturazione viaria territoriale a supporto del distretto produttivo consortile, per adeguarla alle nuove esigenze del territorio della Sardegna nord - orientale ed in particolare, in relazione al territorio amministrativo, del Comune di Olbia, tenuto conto dell'indirizzo normativo contemplato dall'art. 2, comma 11, della Legge 237/93.</p>





Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE ESPROPRIAZIONI IMMOBILI – DURATA VINCOLI ESPROPRIATIVI – PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE ESPROPRIAZIONI.</b></p> <p>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 cedere 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DELLE AREE INDUSTRIALI CONSORTILI - ESPROPRIAZIONE IMMOBILI – APPOSIZIONE EX LEGE VINCOLI ESPROPRIATIVI – PREVISIONE DI MASSIMA DELLA SPESA OCCORRENTE PER LE ESPROPRIAZIONI.</b></p> <p>La pianificazione territoriale d'iniziativa pubblica consortile a scopo d'industrializzazione disciplinata dalle presenti Norme di Attuazione si realizza in via diretta anche mediante l'acquisizione bonaria e, ove necessario, attesa la persistente attualità dell'interesse pubblico prevalente allo sviluppo industriale e quindi all'incremento occupazionale, la espropriazione generalizzata da parte del Consorzio (ex art. 3, c. 3, L.R. n. 10/08), delle aree e degli immobili inutilizzati a scopo produttivo a tal fine implicitamente vincolati ai sensi dell'art. 53, commi 1 e 7, del D.P.R. n. 218/78 in quanto ricompresi nel piano regolatore territoriale consortile (Corte Costituzionale n. 260/1976); i beni immobili anzidetti in quanto inutilizzati così come sommariamente indicati nelle apposite e non limitative ed esaustive planimetrie catastali a scopo ricognitivo (TAVV. n. 5.1 – 5.2), e fatti salvi ulteriori attuativi aggiornamenti ricognitivi, sono pertanto sottoposti a vincolo preordinato all'espropriazione agli effetti degli artt. 9 e 13, c. 7, DPR 327/2001 in combinato disposto con l'art. 53 del D.P.R. n. 218/78; 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 e di quelle consentite dalla n.t.a. di carattere generale e collettivo di attuale prevalente pubblico interesse, nonché all'attuazione dei dovuti interventi di reperimento da parte del Consorzio dei terreni e degli immobili oggettivamente e persistentemente inutilizzati a scopo edificatorio produttivo ricompresi nel piano regolatore territoriale consortile, e perciò necessariamente vincolati per l'impianto di nuovi stabilimenti produttivi come definiti dall'art. 1 c. 17, lett. c) della L.R. n. 3/2008, da considerarsi ex lege di pubblica utilità seppur a beneficio degli assegnatari privati investitori; e ciò 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. 63 L.448/98, dall'art. 36 della Legge 05/10/1991 n.317 nonché dalla L.R. n. 10/2008 così come specificatamente interpretata con l'art. 2, c. 27 L.R. n. 3/2009 e con l'art. 22 della L.R. n. 21/2011; i perduranti vincoli espropriativi inerenti agli immobili inutilizzati ricompresi nel P.R.T.C. sommariamente ed in via ricognitiva indicati nelle planimetrie di piano, fatti salvi ulteriori attuativi aggiornamenti ricognitivi, per effetto della formazione definitiva della variante generale di adeguamento al piano regolatore territoriale consortile di cui alla delibera assembleare consortile n. 07 del 12/07/2013, comportano la contestuale proroga della dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità agli effetti 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 degli interventi edificatori produttivi ed infrastrutturali consentiti dalla N.T.A. così come implicitamente desumibile dal combinato disposto dell'art. 12, c.1, lett.b) e dell'art. 13, commi 5 e 7 D.P.R. n. 327/2001 (vedi TAR Sardegna n. 2373 del 2007, n. 807 del 2012 – Corte Costituzionale n. 314/2007, C.d.S. n. 5199/07 TAR Campania n. 1828/09 e TAR Puglia n. 3678/2004).</p> <p>Con delibera dell'Assemblea Generale n. 01 del 27 gennaio 2014 sono stati altresì individuati gli immobili occorrenti per la realizzazione delle nuove e diverse infrastrutture di servizio stradale di collegamento della zona industriale di Olbia con l'area urbana (direttrice Viale Aldo Moro) soggetti alla futura procedura di preventiva pubblicazione ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo ex artt. 9 e 12, D.P.R. 327/2001, e in osservanza della legislazione in materia di esecuzione di OO.PP. di cui al d.lgs. 163/06.</p> <p>Per quanto riguarda gli immobili in via ricognitiva e non esaustiva individuati nelle apposite planimetrie di piano (TAVV. n. 5.1 – 5.2) annesse alla Delibera dell'Assemblea Generale n. 01 del 27 gennaio 2014 da espropriarsi necessariamente ed in quanto inutilizzati per le finalità di cui all' art. 53, comma 1 e 7 del D.P.R. n. 218/78 ovvero per la realizzazione delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione, consentite dalla n.t.a. nonché ai</p>

D.P.R. 327/2001 nonché alla legislazione regionale in materia di realizzazione di opere ed interventi di pubblica utilità.

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.

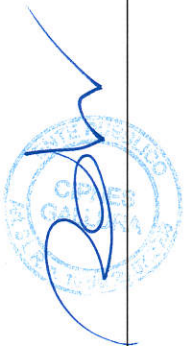
fini della rivendita e/o cessione a vario titolo agli imprenditori interessati per l'insediamento di attività produttive, le indennità espropriative saranno esattamente stabilite ai sensi del D.P.R. 327/2001 sulla base di apposito ed esecutivo piano tecnico ed economico, la cui copertura finanziaria è attendibilmente assicurata dai ricavi derivanti dall'attività preventiva e/o contestuale di cessione agli investitori privati dei terreni espropriati per l'attivazione di nuove iniziative imprenditoriali, tenuto conto in rapporto alla attuale scarsa offerta territoriale della potenziale significativa domanda insediativa di carattere produttivo idonea a soddisfare obiettive e attuali prevedibili esigenze di sviluppo economico – sociale ed occupazionale.

Fatta salva la speciale disciplina acquisitiva di cui all'art. 63 della L. n. 448/1998 i suddetti vincoli di destinazione urbanistica preordinati ex lege all'esproprio hanno in ogni caso efficacia per la durata di dieci anni prorogata agli effetti dell'art. 13, comma 5, DPR n. 327/2001a decorrere dalla data di esecutività (ex art. 2, c. 11 ter L.237/93) delle varianti innovative del Piano Regolatore Territoriale Consortile che tali vincoli hanno automaticamente riadottato ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 1/78 e dell' artt. 13 c. 7, del D.P.R. n. 327/01 (C.d.S. n. 891/93); e ciò in osservanza a quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 314/07, fatta salva la prerogativa di futura ulteriore riadozione ovvero reiterazione degli stessi vincoli espropriativi previo riconoscimento della loro effettiva indennizzabilità; resta ferma e impregiudicata la validità e l'efficacia degli ulteriori vincoli urbanistici espropriativi per il residuo periodo 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 da intendersi prorogati agli effetti dell'art. 13, c. 5, DPR 327/2001); relativamente ai vincoli di destinazione ex novo contemplati dalla variante pianificatoria predisposta con delibera dell'Assemblea Generale n. 01 del 14 gennaio 2014 inerenti agli immobili occorrenti per la realizzazione della nuova generale infrastruttura stradale del CIPNES di raccordo viario tra la zona industriale e l'area urbana di Olbia la valenza espropriativa ovvero la efficacia degli stessi andrà a decorrere dalla esecutività dell'atto che ne comporta anche la dichiarazione di pubblica utilità a norma dell'art. 12 DPR n. 327/2001, e degli artt. 97 e 98 del d.lgs. n. 163/06.

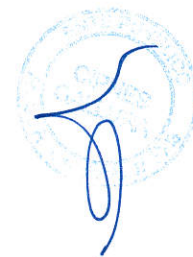
Il CIPNES - GALLURA a norma dell'art. 39 del D.P.R. n. 327/2001 riconosce alle ditte espropriande un ulteriore e distinto indennizzo per i danni comprovati nelle ipotesi di sopraggiunta legittima ulteriore reiterazione dei vincoli espropriativi contenuti nel P.R.T.C. oltre i ragionevoli limiti di legge, 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.

Per quanto attiene alle procedure tecniche, amministrative e finanziarie connesse alle espropriazioni degli immobili e/o dei diritti inerenti agli immobili (individuati sommariamente nelle apposite non limitative planimetrie catastali ricognitive facenti parte integrante della pianificazione territoriale consortile) urbanisticamente vincolati in quanto inutilizzati, e perciò inclusi nel piano di zona di sviluppo industriale consortile agli effetti dell'art. 52 del D.P.R. n. 218/1978 (TAR Salerno 1828/09, C.d.S. 5777/2011), 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 per la di esecuzione delle pertinenze di servizio stradale e delle dotazioni di standard contemplate dalle N.T.A. del P.R.T.C. consortile (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).

Attesa la natura urbanistico - territoriale dei vincoli espropriativi scaturenti dalla formazione del P.R.T.C. ASI, per le modalità di esercizio della contemplata funzione espropriativa da parte del Consorzio si applicano anche gli artt. 23 e 24 della Legge Regionale n° 23/85 in quanto compatibili con la disciplina



Norma vigente	Proposta di variante
	<p>procedimentale cornice di cui al D.P.R. 327/2001.</p> <p>Resta in ogni caso impregiudicata in via alternativa la prerogativa del CIPNES di provvedere all'acquisizione degli immobili inutilizzati a scopo produttivo inclusi nel piano regolatore territoriale di sviluppo industriale ai sensi e per gli effetti dell'art 63 della L. n. 448/1998 (vedi C.d.S. n. 3644/2010, TAR Sardegna n. 570/2012).</p> <p>In assenza di significative proposte di localizzazione e realizzazione di iniziative produttive da parte di operatori economici, il CIPNES sospende qualsiasi attività diretta all'acquisizione coattiva degli immobili assoggettati ex lege alla disciplina vincolistica del Piano Regolatore Territoriale consortile (art. 53, comma 7 del D.P.R. n. 218/1978), qualora gli imprenditori intestatari dei terreni inutilizzati a scopo produttivo, assumano ed osservino specifico impegno a realizzarvi, entro un termine triennale prorogabile per giustificati motivi, apposito, attendibile ed adeguato programma d'investimento produttivo compatibile con la destinazione funzionale ed edificatoria della zona territoriale omogenea interessata, sulla base di convenzione in uso da stipularsi ex art. 11 della L. n. 241/1990.</p>



**ART. 4 - COMPETENZA COMUNALE RILASCIO  
AUTORIZZAZIONE PAESISTICA**

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.

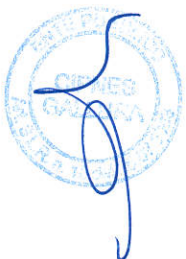
**ART. 4 - COMPETENZA COMUNALE RILASCIO  
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA - COMPATIBILITA'  
CON LA NORMATIVA TERRITORIALE PAESAGGISTICA  
REGIONALE**

~~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. approvata con delibera C.R. n. 45/7 del 15/10/1998 nonché della delibera C.R. n. 13/5 del 2012, stante la valenza di piano particolareggiato del Piano Regolatore Territoriale ASI (Corte Costituzionale 260/1976) nel cui ambito ricadono immobili sottoposti a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 10.01.1968, conseguitano 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 ad iniziativa privata ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Territoriale Consortile 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.~~

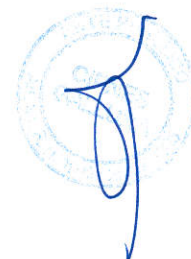
~~Relativamente ad ogni singolo intervento dovrà essere richiesta l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004 al competente ufficio Tutela del Paesaggio della Provincia Olbia Tempio, corredato della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica, così come previsto dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005.~~

Stante la valenza anche di piano particolareggiato del Piano Regolatore Industriale Territoriale ASI (Corte Costituzionale 260/1976) nel cui ambito ricadono immobili sottoposti a vincolo paesaggistico in forza del D.M. 10.01.1968, conseguita l'approvazione ai sensi dell'articolo 9 comma 5 della L.R. 28/98 da parte del servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio, la competenza al rilascio del nullaosta paesaggistico legalmente prescritto (articolo 146 D.Lvo n. 42/2004) per gli interventi ricadenti nelle zone territoriali incluse nel perimetro del Piano Regolatore Industriale Territoriale Consortile può essere sub delegata al comune territorialmente competente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c, della L.R. n. 28/98, in osservanza delle direttive e prescrizioni fissate dalla Regione per l'esercizio della delega.

In quanto applicabile si richiama altresì per l'ambito territoriale dell'agglomerato industriale di Olbia catalogato quale parte dell'area ~~area~~ seminaturale la previsione di cui all'art. 26, comma 2 delle N.T.A. del P.P.R. di cui al decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 82 del 07.09.2006 in correlazione con la disposizione transitoria di salvaguardia di cui all'art. 19, comma 3 delle predette N.T.A. e dell'art. 13 della L.R. n. 4/2009, nonché del regime autorizzatorio di gestione del vincolo paesaggistico dell'area industriale consortile di Olbia così come stabilito con provvedimento del servizio paesaggistico della RAS n. 998/06 del 28.07.2003 confermato con sentenze del TAR Sardegna n. 2335/2010 del 27/10/2010 e n. 89/2010 del 06/02/2012.



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA GENERALE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE DEL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE – MISURE DI SALVAGUARDIA</b></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><b>ART. 5 - ADEGUAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE ALLA DISCIPLINA SETTORIALE DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE CONSORTILE – MISURE DI SALVAGUARDIA</b></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 comprensorio prescelto come zona di sviluppo industriale consortile (art. 2, c. 3 L.R. n. 10/08) disciplinato dal presente Piano Regolatore Territoriale devono uniformarsi alla relativa regolamentazione territoriale attuativa e relative revisioni 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, TAR Sardegna n. 482/2009, C.d.S., Sez. I Consultiva, n. 3476/2012; C.d.S. n. 3154/2013) non appena conseguita la verifica di coerenza del P.R.T.C. consortile 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 e dell'art. 22, L.R. n. 21/2011.</p> <p>Il presente Piano Regolatore Territoriale consortile ed i suoi aggiornamenti, a decorrere dalla data della pubblicazione delle relative adozioni, autorizza ed obbliga (ai sensi dell'art. 51, 3° comma, DPR n. 218/78) i Comuni territorialmente interessati ad adottare le misure di salvaguardia previste dall'articolo <del>unico della Legge n. 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni</del> 12 del D.P.R. n. 380/2001.</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 prescrizioni direttamente espropriative e conformative delle proprietà immobiliari interessate avendo anche valenza di piano particolareggiato (vedi Corte Cost. 29.12.1976, n. 260 e n. 314/2007, TAR Sardegna n. 2002/2009) avuto specifico riguardo alle imposizioni vincolanti di destinazioni d'uso di natura espropriativa (art. 52 DPR n. 218/78).</p>



**ART. 6 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE INDUSTRIALE**

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.

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.

**ART. 6 - VARIANTI AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE****CONSORTILE**

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.

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.

Resta impregiudicata l'osservanza della disciplina legale di cui alla L. n. 353/2000 e del D.Lgs n. 227/2001 in materia di aree boschive interessate da incendi.



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 7 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI INSEDIATIVI</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>ART. 7 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI INSEDIATIVI</b></p> <p>I soggetti aventi la disponibilità giuridica di terreni ricadenti nel perimetro del P.R.T. consortile in forza di assegnazione da parte del Consorzio e/o atto d'obbligo verso il Consorzio in luogo di esproprio ex art. 11 della L. n. 241/1990 regolante anche il rimborso, a scomputo degli oneri di infrastrutturazione primaria 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 desumibile dalla 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 Nord Est Sardegna - Gallura. Il suddetto accertamento di compatibilità dell'insediamento produttivo proposto alla disciplina del Piano Regolatore Territoriale consortile 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.</p> <p>L'autocertificazione DUAP per la costruzione dei fabbricati e/o delle opere infrastrutturali all'interno degli agglomerati produttivi consortili è subordinata alla osservanza, preventivamente 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, in osservanza 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 e della conseguente direttiva regionale emanata dalla R.A.S. con delibera G.R. n. 39/55 del 2011.</p> <p>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 insediativa, 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.</p> <p>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.</p>



**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. 999/06 del 28.07.2006 e sue eventuali successive modificazioni e/o integrazioni~~. "Studio tipologico paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano Regolatore Territoriale della zona industriale di Olbia". Tale studio tipologico paesaggistico dovrà essere aggiornato in coerenza al PRTC e alle relative varianti del PRTC ed essere approvato dal competente Servizio regionale di tutela del paesaggio.

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 indicando la superficie asservita a standard per eventuali usi di pubblico interesse.

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 funzionale di attività produttive 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 tenuto conto della disciplina regionale in materia di scarichi reflui produttivi di cui alla delibera G.R. n. 69/25 del 2008.

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.



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 9 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il Piano si attua con interventi edilizi diretti o, nelle zone e nei comparti specificamente individuati o comunque indicati con apposito atto del C.I.N.E.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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>ART. 9 - STRUMENTI DI GESTIONE DEL PIANO</b></p> <p>Le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella presente disciplina attuativa del Piano Regolatore consortile gestito dal CIPNES attesa la sua natura di piano particolareggiato ed esecutivo (Corte Costituzionale n. 260/76) sono realizzate mediante progetti cantierabili 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.</p> <p>Nel Piano Regolatore Territoriale 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).</p> <p>Si definisce Comparto o zona territoriale edificatoria omogenea l'intera superficie ivi compresa quella delle fasce di pertinenza di esercizio stradale di cui all'art. 18 delle presenti Norme di Attuazione delimitata da strade, canali, ferrovie e aree verdi come esattamente individuato nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).</p> <p>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.</p> <p>Il Piano si attua <del>con interventi edilizi diretti o, nelle zone e nei comparti specificamente individuati o comunque indicati con apposito atto del CIPNES</del> <b>GALLURA</b>, previa predisposizione di apposito Piano Particolareggiato (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Monti, <b>Buddusò e comparto speciale di Tilibas</b>) o di Progetto di Planovolumetrico, <b>di cui all'art. 11 delle presenti NTA</b>, esteso all'intero <del>lotto e</del> <b>comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni</b> (Tav. 3.0) (con riferimento all'agglomerato delle attività produttive di Olbia).</p> <p>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.</p> <p>Il Progetto di Planovolumetrico <del>del lotto e</del> <b>del comparto o zona territoriale edificatoria omogenea</b> 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.</p> <p><b>Il PRTC, i progetti di planovolumetrico, i piani particolareggiati e la relazione paesaggistica, comprensiva dello Studio Tipologico Paesaggistico degli interventi edilizi ricompresi all'interno del Piano, dovranno essere sottoposti al Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998.</b></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>I comparti e i lotti per cui si prevede la preliminare elaborazione</del></p>

**Norma vigente**

**Proposta di variante**

complessità insediativa, che con l'obiettivo di esercitare una più avanzata funzione programmatoria e di coordinamento urbanistico.

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.

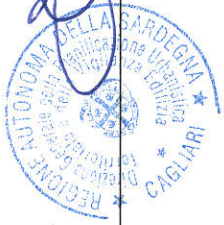
La realizzazione degli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti nel Progetto di Planovolumetrico è subordinata all'impegno, da assumersi da parte dei proponenti, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto e dei relativi allacciamenti al sistema infrastrutturale consortile.

~~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.

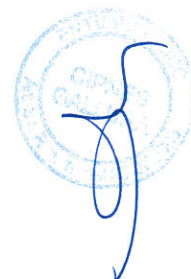
Il Progetto di Planovolumetrico è di norma redatto dai soggetti imprenditoriali proponenti l'iniziativa. Il Consorzio ha comunque la facoltà di assumere direttamente il compito di predisposizione del progetto, sia in presenza di situazioni caratterizzate da complessità insediativa, che con l'obiettivo di esercitare una più avanzata funzione programmatoria e di coordinamento urbanistico.

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.

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.



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 10 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI MONTI</b></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><b>ART. 10 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI MONTI</b></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 per le finalità di cui all'art. 52 e 53 del D.P.R. n. 218/1978 dovrà essere redatto ed approvato, secondo i criteri generali di cui alla Legge n. 1150/1942 e al D. A. N. 2266/U del 20.12.1983 ed osservando le procedure di formazione transitoriamente individuate dall'art. 22 della L.R. n. 21/2011. 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 preventiva organizzazione ed utilizzazione edilizia di singoli lotti o di comparti previsti nell'agglomerato delle attività produttive di Olbia, rappresenta un documento progettuale meramente attuativo della disciplina territoriale già compiutamente stabilita dalle presenti N.T.A. 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.

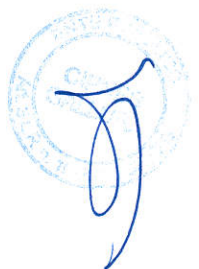
**4. Planimetria quotata dell'intero lotto o comparto**, in scala 1:1000, nella quale dovranno essere riportate le urbanizzazioni primarie interne e gli allacciamenti con le reti tecnologiche consortili, posizionando le suddette infrastrutture sia rispetto ai corpi edilizi che ai confini del lotto.

**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. 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.

**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 ex art. 2, c.3 L.R. n. 10/08 e ad onere degli operatori economici investitori convenzionati a scomputo 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 destinate ad interventi ed opere di urbanizzazione secondaria ovvero di interesse collettivo e consortile di iniziativa del CIPNES o di soggetti privati previo convenzionamento con il CIPNES sulla base di una progettazione volumetrica e funzionale esecutiva approvata dal CIPNES anche agli effetti dell'art. 53, comma 6 e

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>segg. del D.Lgs n. 163/2006.</p> <p>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 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 premezzo a costruire è comunque subordinata alla definizione delle seguenti operazioni tecniche:</p> <p>Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree 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 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><b>ART. 12 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE (COMPARTI SOGGETTI A PLANOVOLUMETRICO)</b></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"> <li>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.</li> <li>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.).</li> <li>3. La delimitazione e le superfici dei singoli lotti.</li> <li>4. Le aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio.</li> <li>5. Il computo dei volumi edificabili e la organizzazione planivolumetrica complessiva e dei singoli lotti in cui è eventualmente strutturata l'iniziativa.</li> <li>6. Le tipologie e le destinazioni dei singoli interventi, in conformità alle tipologie di zona previste.</li> <li>7. Eventuale documentazione con utilizzo di materiale fotografico (o plastico del progetto) che l'amministrazione consortile dovesse richiedere.</li> <li>8. Relazione tecnico - economica con piano finanziario ed organizzazione temporale degli interventi.</li> <li>9. Schema di Atto d'obbligo, a garanzia delle urbanizzazioni mancanti.</li> </ol> <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"> <li>- Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree verdi previsti nel Progetto di Planovolumetrico.</li> <li>- Spianamento e livellamento delle aree interessate dalle urbanizzazioni primarie e secondarie.</li> <li>- Formazione della massicciata delle superfici stradali e di parcheggio.</li> </ul> <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</p>	<p><b>ART. 12 - NORME PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI EDILIZI DELLE ATTIVITA' PREVISTE ALL'INTERNO DEGLI AGGLOMERATI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE <del>(COMPARTI SOGGETTI A</del> PLANOVOLUMETRICO)</b></p> <p>Per la realizzazione delle iniziative edificatorie previste all'interno degli agglomerati delle attività produttive, successivamente alla predisposizione ed approvazione del Piano Particolareggiato di Attuazione (agglomerato di Monti e Buddusò) o alla <del>eventuale</del> predisposizione ed approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del Paesaggio della RAS CIPNES 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"> <li>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.</li> <li>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.).</li> <li>3. La delimitazione delle superfici edificatorie.</li> <li>4. Le aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio, <b>nonché degli ulteriori standard di cui all'articolo 8 del DA 2266/U/1983.</b></li> <li>5. Il computo dei volumi edificabili e la organizzazione planivolumetrica complessiva in cui è eventualmente strutturata l'iniziativa.</li> <li>6. Le tipologie e le destinazioni dei singoli interventi, in conformità alle destinazioni di zona previste.</li> <li>7. Eventuale documentazione con utilizzo di materiale fotografico (o plastico del progetto) che l'amministrazione consortile dovesse richiedere.</li> <li>8. Relazione tecnico - economica con piano finanziario ed organizzazione temporale degli interventi.</li> <li>9. Schema di Atto d'obbligo verso il Consorzio, a garanzia delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Consorzio ex art. 2, c. 3 L.R. n. 10/08 e ad onere dell'operatore economico insediando a scomputo della relativa quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.</li> </ol> <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> <p>Picchettamento d'asse della rete viaria, dei parcheggi, delle aree 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</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p>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>parcheggio.</p> <p>Prima del rilascio dell'agibilità i lottizzanti si dovranno impegnare a rimborsare la spesa relativa alle opere di urbanizzazione 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 ATTIVITA' PRODUTTIVE:	355.72.23
D1-D2-D3-D4-D1/A	(44,04 %)
SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI:	174.15.64 (21,56%)
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	
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 VIABILITA', FERROVIA E FASCE DI RISPETTO	74.70.22 (9,25%)

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

La superficie complessiva e la relativa perimetrazione territoriale delle aree destinate all'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. ~~8.622.200~~ **8.498.322**, di cui mq. ~~7.694.700~~ **7.567.822** 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 %
<del>SUPERFICIE TOTALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA:</del>	<del>768.47.00</del> <del>(100,00%)</del>
<del>SUPERFICIE TERRITORIALE AGGLOMERATO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI OLBIA:</del>	<del>756.78.22</del>
<del>SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:</del>	<del>364.68.66</del>
<del>D1-D1/A-D1/B-D1/C-D1/D-D2-D3-D4-D5</del>	<del>362.30.84</del> <del>(47,10%)</del>
<del>SUPERFICIE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI-COMMERCIALE-RICETTIVO:</del>	<del>140.43.22</del> <del>(18,26%)</del>
<del>D/G1-D/G2-D/G3-D/G4-D/G5-D/G6-D/G7-D/G8-D/G9</del>	
<del>SUPERFICIE COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (Comparto TILIBAS): S*</del>	<del>38.86.21</del> <del>(5,05%)</del>
<del>SUPERFICIE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE: G1-G2-G3-G4</del>	<del>33.11.19</del> <del>(4,30%)</del>
<del>SUPERFICIE PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI: S</del>	<del>116.06.06</del> <del>(15,00%)</del>
<del>PROTEZIONE CORPI IDRICI E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO: H</del>	<del>9.65.27</del> <del>(1,25 %)</del>
<del>SUPERFICIE PER VIABILITA', FERROVIA E FASCE DI RISPETTO</del>	<del>65.87.90</del> <del>(8,56%)</del>



**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.

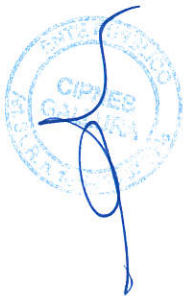
Le zone urbanisticamente omogenee in cui è stato articolato il territorio dell'agglomerato sono riportate nella tabella che segue, individuate in base al tipo di attività svolto dalle aziende già insediate, da quelle che hanno fatto richiesta di nuovo insediamento e dalla analisi sulla tendenza di localizzazione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

ZONA TERRIT. OMOGENEA	DESCRIZIONE
D1	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE - SERVIZI
D1/A	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA IMPRESA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/B	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA IMPRESA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/C	ZONE PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE
D1/D	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 E DELLA CANTIERISTICA NAUTICA
D5	ZONA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER INIZIATIVE PRODUTTIVE
D/G1	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G2	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G3	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G4	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G5	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G6	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G7	COMPARTO PER INSEDIAMENTO MULTIFUNZIONALE PTE A SERVIZIO DEL DISTRETTO NAUTICO E TECNOLOGICO
D/G8	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO
D/G9	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO

**Norma vigente**

**Proposta di variante**

D/G15	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DELLA NAUTICA, PORTUALE, COMMERCIALE, RICETTIVO, DIREZIONALE E SERVIZI IN GENERALE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)	S	VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI
D/G16	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DELLA NAUTICA, COMMERCIALE, TERZIARIO, RICETTIVO E SERVIZI IN GENERALE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)	G1	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (area ed attrezzature portuali)
D/G17	COMPARTO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE COMMERCIALE, DIREZIONALE, RICETTIVO E SERVIZI IN GENERALE (Comparto con prescrizione di Progetto di Planovolumetrico)	G2	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (potabilizzatore industriale)
S	VERDE PUBBLICO E DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA	G3	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area mattatoio comunale e servizi di interesse generale)
G1	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (area ed attrezzature portuali)	G4	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area ed attrezzature portuali) AD ESCLUSIVA INIZIATIVA PUBBLICA
G2	ZONA DI INTERESSE GENERALE (impianto di depurazione)	SG*	COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE ED INSEDIAMENTO URBANO E DI ATTIVITA' PRODUTTIVE (comparto TILIBAS)
G3	ZONA DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO (potabilizzatore industriale)	H1A	AREA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (pozzo sacro)
G4	ZONA DI INTERESSE GENERALE (area mattatoio comunale)	H1B	AREA DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO (nuraghe)
G5	ZONA DI INTERESSE CONSORTILE E COLLETTIVO (area per il culto e attività culturali)	H2	AREE DI SALVAGUARDIA DEI CORPI IDRICI
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		

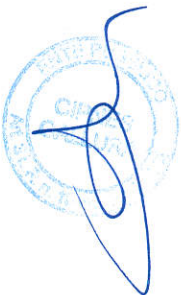


Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 15 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO</b></p> <p>In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzabili negli agglomerati industriali consortili sono riconducibili alle seguenti categorie tipologiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria</li> <li>- manutenzione straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia</li> <li>- demolizione con o senza ricostruzione</li> <li>- nuova edificazione</li> <li>- variazione della destinazione d'uso</li> <li>- attrezzatura del territorio</li> <li>- uso e tutela delle risorse naturali.</li> </ul> <p><b>A. Manutenzione ordinaria</b></p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;</li> <li>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;</li> <li>3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;</li> <li>4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;</li> <li>5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;</li> <li>6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;</li> <li>7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.</li> </ol> <p><b>B. Manutenzione straordinaria</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>C. Restauro e risanamento conservativo</b></p> <p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la</p>	<p><b>ART. 15 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria</li> <li>- manutenzione straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia</li> <li>- demolizione con o senza ricostruzione</li> <li>- nuova edificazione</li> <li>- variazione della destinazione d'uso</li> <li>- attrezzatura del territorio</li> <li>- uso e tutela delle risorse naturali.</li> </ul> <p><b>A. Manutenzione ordinaria</b></p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;</li> <li>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;</li> <li>3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;</li> <li>4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;</li> <li>5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;</li> <li>6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;</li> <li>7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.</li> </ol> <p><b>B. Manutenzione straordinaria</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>C. Restauro e risanamento conservativo</b></p> <p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli</p>

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"> <li>- 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;</li> <li>- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;</li> </ul> <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"> <li>- murature portanti sia interne che esterne;</li> <li>- solai e volte;</li> <li>- scale;</li> <li>- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>- sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;</li> </ul> <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"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <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><b>D. Ristrutturazione edilizia</b></p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico</p>	<p>rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la 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"> <li>- 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;</li> <li>- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;</li> </ul> <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"> <li>- murature portanti sia interne che esterne;</li> <li>- solai e volte;</li> <li>- scale;</li> <li>- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;</li> <li>- sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;</li> </ul> <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"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <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>

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><b>E. Demolizione con o senza ricostruzione</b></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><b>F. Nuova edificazione</b></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"> <li>- <b>ampliamento</b> - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;</li> <li>- <b>sopraelevazione</b> - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;</li> <li>- <b>adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria</b>, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.</li> </ul> <p><b>G. Variazione della destinazione d'uso</b></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><b>H. Attrezzatura del territorio</b></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><b>I. Uso e tutela delle risorse naturali</b></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><b>D. Ristrutturazione edilizia</b></p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico 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><b>E. Demolizione con o senza ricostruzione</b></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><b>F. Nuova edificazione</b></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"> <li>- <b>ampliamento</b> - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;</li> <li>- <b>sopraelevazione</b> - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;</li> <li>- <b>adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria</b>, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.</li> </ul> <p><b>G. Variazione della destinazione d'uso</b></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><b>H. Attrezzatura del territorio</b></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><b>I. Uso e tutela delle risorse naturali</b></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,</p>

Norma vigente	Proposta di variante
	anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 16 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b></p> <p>Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno degli agglomerati industriali dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.</p> <p><b>INDICI URBANISTICI</b></p> <p><b>St = Superficie territoriale</b> - 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.</p> <p><b>Sf = Superficie fondiaria</b> - 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.</p> <p><b>Ut = Indice di utilizzazione territoriale</b> - 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.</p> <p><b>Uf = Indice di utilizzazione fondiaria</b> - 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.</p> <p><b>It = Indice di fabbricabilità territoriale</b> - 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 quadrati.</p> <p><b>If = Indice di fabbricabilità fondiaria</b> - 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 quadrati.</p> <p><b>INDICI EDILIZI</b></p> <p><b>Su = Superficie utile</b> - 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);</li> <li>dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>delle cabine elettriche.</li> </ol> <p>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.</p>	<p><b>ART. 16 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</b></p> <p>Gli interventi urbanistico - edilizi consentiti all'interno degli agglomerati industriali dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri.</p> <p><b>INDICI URBANISTICI</b></p> <p><b>St = Superficie territoriale</b> - E' la superficie totale di una zona o di un comparto a disciplina territoriale omogenea delimitata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3), in cui lo strumento urbanistico si attua in via diretta a mezzo di Piano Attuativo o di progetto di planovolumetrico.</p> <p><b>Sf = Superficie fondiaria</b> - 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.</p> <p><b>Ut = Indice di utilizzazione territoriale</b> - 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.</p> <p><b>Uf = Indice di utilizzazione fondiaria</b> - 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.</p> <p><b>It = Indice di fabbricabilità territoriale</b> - 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 quadrati.</p> <p><b>If = Indice di fabbricabilità fondiaria</b> - 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 quadrati.</p> <p><b>INDICI EDILIZI</b></p> <p><b>Su = Superficie utile</b> - 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);</li> <li>dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva (Su) ammessa;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>delle cabine elettriche.</li> </ol> <p>Nel caso di serbatoi, silos e opere simili la Su è calcolata</p>

Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>Sc = Superficie coperta</b> - 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><b>Rc = Rapporto di copertura</b> - Sc/Sf - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).</p> <p><b>H = Altezza del fabbricato:</b> 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><b>V = Volume:</b> 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><b>D = Distanza:</b> espressa in ml, individua il valore lineare con riferimento alle seguenti situazioni:</p> <p><b>Da - Distanza dal confine stradale:</b> 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><b>Dc - Distanza dal confine del lotto di proprietà:</b> 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><b>Df- Distanza dagli altri fabbricati:</b> indica la distanza</p>	<p>sul perimetro esterno delle strutture o sul perimetro del basamento, se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.</p> <p><b>Sc = Superficie coperta</b> - 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><b>Rc = Rapporto di copertura</b> - Sc/Sf-<del>Sf</del> - Costituisce il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). <del>e/o la superficie territoriale (Sf)</del>.</p> <p><b>H = Altezza del fabbricato:</b> 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>c) 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>d) il punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.</p> <p><b>V = Volume:</b> 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><b>D = Distanza:</b> espressa in ml, individua il valore lineare con riferimento alle seguenti situazioni:</p> <p><b>Da - Distanza dal confine stradale:</b> 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><b>Dc - Distanza dal confine del lotto di proprietà:</b> 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,</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><b>Dpf – Distanza fra pareti finestrate:</b> 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>delle scale a giorno e degli altri elementi aggettanti, purché non abbiano un aggetto superiore a ml 1,50.</p> <p><b>Df- Distanza dagli altri fabbricati:</b> 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><b>Dpf – Distanza fra pareti finestrate:</b> 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 e servizi 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 specifica di zona e, in qualunque caso, non potrà essere superiore a 0,60 mq/mq.
- Ogni insediamento 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 specifica 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 autorizzata e fatta salva la prerogativa acquisitiva 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 minime (superficie fondiaria minima e standard) prescritte per la zona territoriale omogenea interessata e l'assolvimento 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.

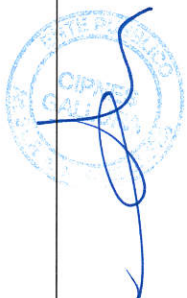
- All'interno dell'agglomerato delle attività produttive, fatti salvi i previsti insediamenti di tipo ricettivo, non è consentita la costruzione di nuovi fabbricati destinati ad uso di civile abitazione o la trasformazione d'uso con finalità residenziale di attuali fabbricati destinati ad attività produttive. 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

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><b>C) - INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>D) - PARCHEGGI E AREE A VERDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <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><b>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.</b></p> <p><b>E) - RECINZIONI</b></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>mc in tutte le zone dell'agglomerato delle attività produttive.</p> <p><b>B) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO IMMOBILI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>C) - INSEDIAMENTI RICETTIVI-ALBERGHIERI A CARATTERE NON STAGIONALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il volume edificatorio degli insediamenti di tipo ricettivo-alberghiero purché non stagionali insediabili all'interno del perimetro del P.R.T.C. non può essere superiore al 10% del volume edificabile complessivamente consentito all'interno delle sottozone DG e comunque non superiore a 416.117,48 mc.</li> </ul> <p><b>D) - PARCHEGGI E AREE A VERDE - STANDARD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fermo il rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di standard e parcheggi da garantire al soddisfacimento delle esigenze della collettività, della clientela e dei privati all'interno di ogni lotto edificatorio 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 produttivo, 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.</li> <li>- La superficie da destinare a verde di mitigazione 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, con obbligo di costituzione di servitù per la realizzazione di eventuali infrastrutture di interesse consortile da parte delle ditte intestatarie e/o utilizzatrici dei terreni compatibilmente con le esigenze produttive del fondo.</li> </ul> <p>Tenuto conto della preesistenza di sufficienti aree standard già individuate e vincolate nell'ambito della perimetrazione territoriale del Piano Regolatore Territoriale consortile, 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 parcheggio, facilmente accessibile alla clientela <b>fermo il rispetto delle quantità previste dall'articolo 8, comma 2 del DA 2266/U/1983</b>; 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 <del>1999</del> 1998.</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><b>E) - RECINZIONI</b></p> <p>E' obbligatoria la recinzione dei lotti; le recinzioni dovranno</p>

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.

**F) - RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE DI CUI ALLA DETERMINA DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E SOSTENIBILITA' DELLA PROVINCIA OLBIA TEMPIO, N. 658 DEL 25/11/2013, AVENTE AD OGGETTO "PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS), AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS. 152/2006"**

- I singoli interventi derivanti dall'attuazione del Piano Regolatore Territoriale Consortile del CIPNES dovranno essere sottoposti alle procedure di valutazione ambientale ove previste: in particolare gli interventi saranno sottoposti alla valutazione di impatto ambientale regionale qualora sia prevista la realizzazione di opere o progetti elencati nell'allegato A1 o B1 della delibera 34/33 del 07/08/2012.
- Gli interventi di piano dovranno favorire la riqualificazione ambientale, urbanistica, edilizia ed architettonica dei complessi industriali, commerciali, artigianali esistenti, al fine di mitigare l'impatto territoriale, migliorare l'accessibilità delle aree e la qualità della vita nell'ambiente di lavoro.
- Prima dell'avvio dei lavori dovrà essere effettuato, da parte di personale esperto, uno studio floro-faunistico per caratterizzare tutte le aree di intervento e mitigare eventuali impatti sulle specie biotiche.
- In caso di rinvenimento di specie faunistiche protette, occorrerà provvedere ad azioni di allontanamento, custodia temporanea e reinserimento delle stesse, di concerto con gli enti competenti.
- Dovrà essere garantita la conservazione delle emergenze floristiche autoctone (*Olea europae* L. var. *sylvestris*, *Juniperus oxycedrus* L. subsp. *Macrocarpa*, *Quercus suber*).
- Dovrà essere prevista la mitigazione percettivo/visiva degli insediamenti ed infrastrutture che si prevede di realizzare, eventualmente con la creazione di fasce di verde che avranno anche funzione di incremento della biodiversità, creazione/mantenimento di rete ecologica e fasce tampone per emissioni/rumori.
- Dovranno essere utilizzate essenze autoctone nella piantumazione del verde pubblico adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche forestali riferite alle varie essenze utilizzate.
- L'organizzazione del cantiere dovrà essere ottimizzata al fine di ridurre per quanto possibile i movimenti di automezzi e macchinari e garantire la perfetta funzionalità di tutte le macchine ed apparecchiature di cantiere in modo da minimizzare le emissioni anomale di gas e la produzione di vibrazioni e rumori.
- Tutti i lavori dovranno essere eseguiti con modalità tali da limitare al minimo sollevamento ed emissione di polveri, prevedendo comunque adeguati sistemi di contenimento e in caso di necessità effettuare bagnature del suolo e delle zone di lavoro.
- Dovrà essere adottata ogni tecnica idonea a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, in particolare, il lavaggio e la manutenzione periodica dei mezzi, se eseguita in cantiere, dovrà avvenire in aree appositamente attrezzate per impedire sversamenti di sostanze inquinanti: nel caso dovessero verificarsi accidentalmente si dovrà intervenire secondo quanto previsto dall'art. 242 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
- Dovrà essere adottata, a tutela del suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee, ogni tecnica idonea a garantire il requisito di impermeabilità a tutte le superfici



Norma vigente	Proposta di variante
	<p>adibite a parcheggio ed alle superfici scoperte di pertinenza degli insediamenti commerciali, adibite a carico/scarico merci.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si dovrà provvedere affinché gli automezzi in uscita dal cantiere garantiscano il totale contenimento di liquidi, polveri e detriti provenienti dal carico trasportato.</li> <li>- Relativamente alla gestione dei rifiuti dovrà essere garantito il rispetto dei criteri di priorità di cui all'art. 179 del d.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., limitando l'invio a smaltimento esclusivamente ai rifiuti non recuperabili.</li> <li>- Dovrà essere prevista la collocazione di appositi container scarrabili per la raccolta dei rifiuti da costruzione prodotti nella fase di cantiere.</li> <li>- Si dovrà garantire l'invio al recupero di tutte le tipologie di rifiuti ed in particolare dei rifiuti inerti, limitando l'invio a smaltimento esclusivamente ai rifiuti non recuperabili.</li> <li>- Si dovrà garantire nelle aree di cantiere e di deposito, l'adozione di adeguati sistemi di impermeabilizzazione e sistemi provvisori di raccolta liquami che consentano di evitare infiltrazioni nel sottosuolo ed evitare i danni da sversamenti accidentali.</li> <li>- Dovrà essere applicata la normativa vigente in materia di efficienza energetica degli edifici.</li> <li>- Si dovrà provvedere alla mitigazione dell'inquinamento luminoso utilizzando sorgenti adeguate all'illuminazione di strade e parcheggi (es. lampade al sodio), evitando che la luce vada verso l'alto oltre la linea d'orizzonte utilizzando la giusta inclinazione e se necessario opportune schermature.</li> </ul> <p>Dovranno essere adottate idonee misure di risparmio idrico quali aeratori rompi getto, riduttori di flusso, impianti recupero acque piovane per usi compatibili tramite realizzazione di appositi sistemi di raccolta e trattamento per l'irrigazione delle aree verdi.</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:

<b>Superficie di pertinenza max:</b>	<b>mq 100;</b>
superficie coperta max:	mq 50;
<b>superficie verande coperte max:</b>	<b>mq 25;</b>
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 ferroviaria 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 costituiscono 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 e di servizio stradale potranno essere posizionate anche utilizzando le contigue superfici edificatorie, infrastrutture tecnologiche consortili o altre similari, nonché tipologie di intervento costruttivo e funzionale 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:

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

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

Dette fasce stradali sono computabili al fine di determinare la distanza da osservarsi per l'edificazione rispetto ai fondi altrui confinanti.

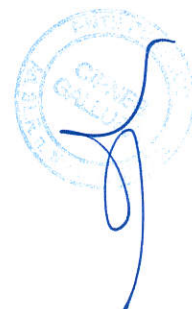
La fascia di pertinenza e di esercizio stradale e a protezione della viabilità primaria dell'agglomerato delle attività produttive dovrà avere un valore non inferiore a ml 5,00 mentre quella a protezione della viabilità secondaria dovrà avere un valore non inferiore a ml 3.00. Le suddette distanze potranno 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

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>della natura e degli usi specifici della realizzanda infrastruttura.</p> <p>Le aree ricomprese nella fascia di arretramento ferroviario definite secondo la normativa tecnica sopra detta, possono comunque essere considerate per computare superfici e 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, 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.

**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).

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).***

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

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

- Superficie totale della zona D1: mq 2.445.504
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile 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 12.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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



**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 D1/C.****ART. 21bis - ZONA D1/C PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1/C individua un comparto posto sul versante Sud orientale dell'agglomerato industriale, tra il sito archeologico "Pozzo Sacro" ed il porto industriale.

Nell'ambito della zona D1/C 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.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).***

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

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

- Superficie totale della zona D1/C: mq 13.186
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

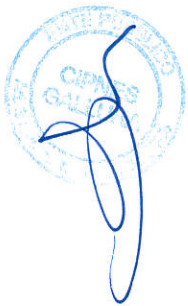
**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:**

- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

La progettazione esecutiva degli interventi edificatori dovrà obbligatoriamente prevedere la salvaguardia del cono visivo

Norma vigente	Proposta di variante
	<p>del paesaggio circostante il sito archeologico del Pozzo Sacro che non potrà subire modificazioni rispetto alla situazione insediativa attuale. La soluzione progettuale esecutiva proposta dovrà essere pertanto corredata da una puntuale e specifica simulazione fotografica dell'intervento progettato che dimostri il rispetto rigoroso del vincolo di salvaguardia del cono di visuale del paesaggio sopra soprascripto.</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.

*Una porzione del Comparto D1 è stata riclassificata come D1/D.*

**ART. 21ter - ZONA D1/D PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1/D individua un comparto posto sul versante Sud orientale dell'agglomerato industriale, tra il sito archeologico "Pozzo Sacro" ed il porto industriale.

Nell'ambito della zona D1/D 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.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).***

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

L'attività edilizia nella Zona D1/D~~E~~ è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della zona D1/D~~E~~: mq 45.565
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

**In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento realizzabile 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 12.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

~~Alla luce delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale consortile di Olbia emergenti dallo studio di~~

~~approfondimento predisposto dal CIPNES per gli interventi edilizi produttivi da ubicarsi nelle aree libero edificatorie del comparto, a corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.~~

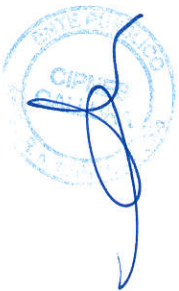
~~Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:~~

~~a. è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;~~

~~b. valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;~~

~~c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato;~~

~~e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.~~



**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.

*Una porzione del Comparto D1 è stata riclassificata come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenziali; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenziali; 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 soprascriptate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

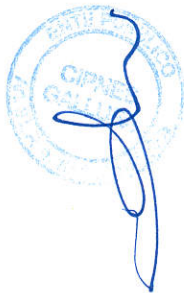
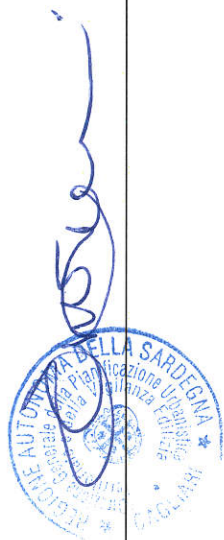
**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, ~~previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).~~

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a *indennizzo* della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

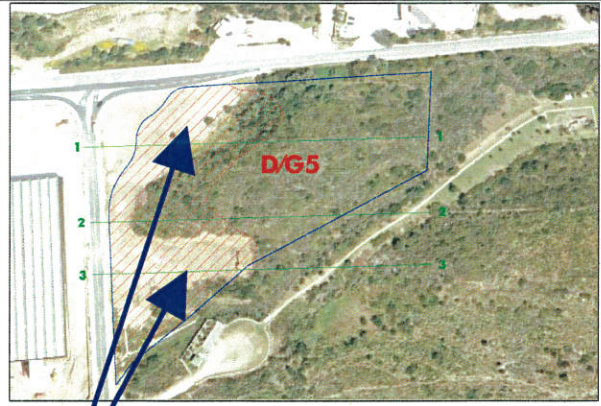
**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura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

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

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795</li> <li>- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%</li> <li>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</i></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></p> <p><b><u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</i></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></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>

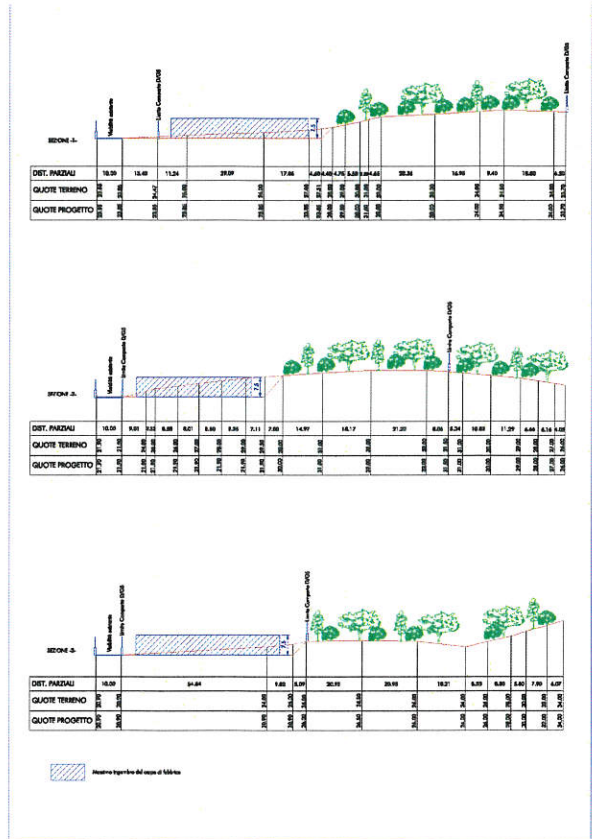


Norma vigente	Proposta di variante																														
<p><b>ART. 19 - ZONA D1 PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE</b></p> <p>La Zona D1 individua le aree specificatamente destinate all'attività di insediamenti per la piccola e media industria, per l'artigianato, 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.).</p> <p>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.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> <i>concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.</i></p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: <i>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.</i></p> <p>L'attività edilizia nella Zona D1 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie totale della zona D1</td> <td>mq 2.521.762</td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 11.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><i>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</i></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 15,00.</p>	- 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	<p><i>Una porzione del Comparto D1 è stata riclassificata come D/G5.</i></p> <p><b>ART. 30 - COMPARTO D/G5 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - RICETTIVO</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> <i>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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008, <b>previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).</b></i></p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: <i>manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).</i></p> <p>L'attività edilizia nella Zona D/G5 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf)</td> <td>mq. 15.191</td> </tr> <tr> <td>- <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b></td> <td><b>mc/mq 5.0</b></td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura (Rc):</td> <td>mq/mq 0.30</td> </tr> <tr> <td>- Superficie minima per verde e parcheggio</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><i>(con esclusione della viabilità)</i></td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 7.50</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><i>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></p> <p>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.</p> <p>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 soprascriptificato.</p> <p>Il sedime del fabbricato dovrà insistere obbligatoriamente nelle aree indicate con tratteggio rosso nell'ortofoto.</p>	- Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf)	mq. 15.191	- <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>	<b>mc/mq 5.0</b>	- Rapporto massimo di copertura (Rc):	mq/mq 0.30	- Superficie minima per verde e parcheggio	20%	<i>(con esclusione della viabilità)</i>		- 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
- 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																														
- Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf)	mq. 15.191																														
- <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>	<b>mc/mq 5.0</b>																														
- Rapporto massimo di copertura (Rc):	mq/mq 0.30																														
- Superficie minima per verde e parcheggio	20%																														
<i>(con esclusione della viabilità)</i>																															
- 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																														



Area di sedime del fabbricato

Il piano di imposta dei fabbricati dovrà rispettare le quote indicate nelle sezioni trasversali di seguito rappresentate.





Norma vigente	Proposta di variante																														
<p><b>ART. 20 - ZONA D1/A PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiana e servizi del personale non potrà superare il 30% della superficie utile complessiva dell'intervento.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> 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.</p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D1/a è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie territoriale del Comparto D1/a(st)</td> <td>mq 246.736</td> </tr> <tr> <td>- Indice di fabbricabilità territoriale (It):</td> <td>mc/mq 2.5</td> </tr> <tr> <td>- Superficie minima per standard</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>- Superficie fondiaria massima (Sf)</td> <td>85%</td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 11.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</p>	- 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	<p><b>ART. 20 - ZONA D1/A PER LA PICCOLA E MEDIA INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE</b></p> <p>La Zona D1/a individua un comparto completamente infrastrutturato posto sul versante Nord orientale dell'agglomerato delle attività produttive, sul lato Est ed immediatamente a ridosso della viabilità principale di accesso al porto industriale, in una zona prospiciente l'area destinata a piattaforma logistica nel settore dei trasporti.</p> <p>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.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> 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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 <i>previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).</i></p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D1/a è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>Superficie territoriale del Comparto D1/a (st):</td> <td>mq 163.524</td> </tr> <tr> <td>Rapporto massimo di copertura (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 11.00</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</p>	Superficie territoriale del Comparto D1/a (st):	mq 163.524	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
- 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																														
Superficie territoriale del Comparto D1/a (st):	mq 163.524																														
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																														



**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)

*Una porzione del Comparto D1/A è stata riclassificata come D1/B.*

**ART. 21 - ZONA D1/B PER LA PICCOLA E MEDIA****INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1/b individua un comparto completamente infrastrutturato posto sul versante Nord orientale dell'agglomerato delle attività produttive, sul lato Est della viabilità principale di accesso al porto industriale, in aderenza al Comparto D1/a e all'area destinata a piattaforma logistica nel settore dei trasporti.

Nell'ambito della zona D1/b 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.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 *previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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

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

- Superficie territoriale del Comparto D1/b (st): mq 61.366
- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60
- 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)

Norma vigente	Proposta di variante																								
<p><b>ART. 21 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Nell'ambito della Zona D2 è consentito nell'ipotesi suddette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinanti a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.</p> <p><i>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.</i></p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> concessione diretta con eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.</p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> 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.</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D2 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie totale della Zona D2</td> <td>mq 513.421</td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 11.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</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 16,00</p>	- 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	<p><b>Art. 22 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Nell'ambito della Zona D2 è consentito nell'ipotesi suddette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinanti a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> 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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 <i>previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).</i></p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D2 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Superficie totale della Zona D2:</td> <td>mq 606.142</td> </tr> <tr> <td>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):</td> <td>mq/mq 0.60</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici (H):</td> <td>ml 11.00</td> </tr> <tr> <td>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc):</td> <td>ml 5.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra fabbricati (Df):</td> <td>ml 10.00</td> </tr> <tr> <td>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):</td> <td>ml 8.00</td> </tr> </table> <p>(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</p> <p><i>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.</i></p>	- Superficie totale della Zona D2:	mq 606.142	- 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
- 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																								
- Superficie totale della Zona D2:	mq 606.142																								
- 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																								

**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 D3 è stato riclassificato come D5.*

**ART. 25 - ZONA D5 DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PER  
ATTREZZATURE PRODUTTIVE**

La Zona D5 individua ~~due~~ tre 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.

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).***

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

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

- Superficie totale della zona D5: mq ~~90.195~~ 97.323
- 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

*(e comunque non inferiore all'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.

**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. 24 - 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.

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 *previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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

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

- Superficie totale della Zona D4: mq 143.463
- 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

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

**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, guardiana 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.

**Una porzione del Comparto D4 è stata riclassificata come D2.**

**Art. 22 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE**

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

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

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

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

**Strumento di attuazione:** *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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).***

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

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

- Superficie totale della Zona D2: mq 606.142
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

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

**ART. 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, guardiana 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.

**Una porzione del Comparto D4 è stata riclassificata come D/G1.**

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenziali; strutture alberghiere e ~~Bed~~ insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenziali; 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 detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).**

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a *indennizzo* della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

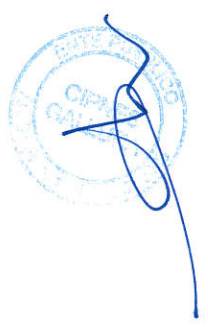
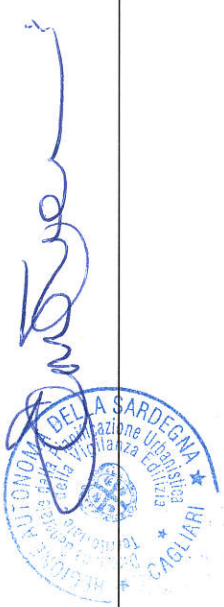
L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795
  - Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
  - **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0**
  - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
  - Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
  - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
  - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
  - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*

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

- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0**
  - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
  - Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
  - Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
  - Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
  - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*

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





Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 24 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI</b></p> <p>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 circoscrizione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G1 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.</p> <p>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.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> 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.</p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> 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.</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale del Comparto D/G1 mq 247.876</li> <li>- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 1.43</li> <li>- Superficie minima per standard 30%</li> <li>- Superficie fondiaria massima (Sf) 70%</li> <li>- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq. 1.43</li> <li>- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità) 20%</li> <li>- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.40</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</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 salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.</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> <p>Relativamente alle infrastrutture e manufatti esistenti si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le infrastrutture e i manufatti esistenti e le relative aree di pertinenza nella situazione attuale potranno essere stralciati</li> </ul>	<p><i>Il Comparto D/G1 è stato riclassificato come D/G6.</i></p> <p><b>ART. 31 - COMPARTO D/G6 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO</b></p> <p>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 circoscrizione verso l'attrezzatura portuale. Il Comparto D/G6 costituisce un ambito territoriale morfologicamente ed urbanisticamente omogeneo, prevalentemente già edificato, <del>la cui residua utilizzazione edificatoria non necessita di previo strumento attuativo, essendo lo stesso</del> 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.</p> <p>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:</p> <p>attività produttive così come definite e individuate nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative ed istituzionali, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; aziende alberghiere, R.T.A. ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale alberghiero, extralberghiero e paralberghiero 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.</p> <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, viene stabilita la seguente disciplina d'uso territoriale.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> <del>Aggiornamento Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0) di cui all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Olbia con atto n. prot. 64863 del 10.08.2000, ovvero, previa predisposizione del suddetto progetto di piano volumetrico, elaborazione di un progetto di utilizzo territoriale, per le aree ricadenti nel comparto D/G6 non considerato dal suddetto vigente piano volumetrico, in cui dovrà prevedersi l'ottimizzazione</del></p>

**Norma vigente**

**Proposta di variante**

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;
- gli standard urbanistici a cui dovranno uniformarsi gli interventi di eventuale ampliamento delle infrastrutture e manufatti esistenti sono:

- 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

del sistema di accesso alla viabilità consortile con specifica considerazione della compatibilità paesaggistica degli interventi edificatori; il progetto ~~documento-progettuale~~ di ~~aggiornamento del vigente~~ piano volumetrico, *previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, può essere richiesto e autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con ~~eventuale~~ nuova e/o rinnovata convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio fatte salve diverse pattuizioni; l'altezza massima degli edifici non può superare quella stabilita dalla vigente disciplina del Piano Particolareggiato della zona SG\* di cui all'art. 37.*

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

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

- Superficie territoriale del Comparto D/G6: mq 316.102
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- *Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0*
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 30.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

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.

Nelle aree destinate a standard l'edificazione è consentita per gli usi di interesse collettivo e consortile previa predisposizione di progettazione esecutiva ad iniziativa del Consorzio o, previo convenzionamento, ad iniziativa privata in osservanza dei parametri edilizi sopra fissati.



**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 (If): mc/mq. 1.43
- 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 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.

**ART. 27 - 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 e particolarmente sensibile sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, 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 considerata la compatibilità paesaggistica degli interventi.~~ *preliminarmente approvato dal Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, ed esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0). Lo stesso, dovrà prevedere il sistema di accesso alla viabilità consortile e considerare la compatibilità paesaggistica degli interventi e sarà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.*

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

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

- Superficie territoriale del Comparto D/G2: mq 190.738
- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 0.50
- Superficie minima per standard: 30%
- Superficie fondiaria massima (Sf): 70%
- Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq. 0.71
- Superficie minima per verde e parcheggio 20%
- (con esclusione della viabilità):
- Altezza massima degli edifici (H): ml 3.50
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 10.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 20.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 10.00

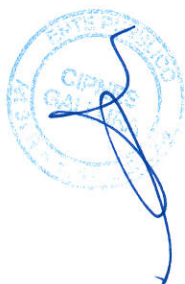
(e comunque

Norma vigente	Proposta di variante
	<p><i>non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</i></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>



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 26 - COMPARTO D/G3 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI</b></p> <p>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.</p> <p>Nel comparto DG/3 è consentita la localizzazione delle seguenti attività:</p> <p>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.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> 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 concentrato nelle parti meno esposte dal punto di vista paesaggistico percettivo.</p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: nuova edificazione, attrezzatura del territorio.</p> <p>L'attività edilizia nella Zona D/G3 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale del Comparto D/G3 mq. 169.346</li> <li>- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.5</li> <li>- Superficie minima per standard 15%</li> <li>- Superficie fondiaria massima (Sf) 85%</li> <li>- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 16.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: center;">(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</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 salva ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.</p> <p>Relativamente alle infrastrutture e manufatti esistenti si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- gli standard urbanistici a cui dovranno uniformarsi gli interventi di eventuale ampliamento delle infrastrutture e</li> </ul>	<p><b>ART. 28 - COMPARTO D/G3 – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE – COMMERCIALE - RICETTIVO</b></p> <p>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.</p> <p>Nel comparto DG/3 è consentita la localizzazione delle seguenti attività:</p> <p>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.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> Progetto di Planovolumetrico di cui all'art. 11 delle presenti Norme di Attuazione <del>esteso all'intero comparto. Nel Progetto di Planovolumetrico dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e dovrà essere analiticamente considerata la compatibilità paesaggistica degli interventi;</del> preliminarmente approvato dal Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, ed esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0) <del>Lo stesso, dovrà prevedere il sistema di accesso alla viabilità consortile e considerare la compatibilità paesaggistica degli interventi</del> <b>andrà e sarà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32; L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.</b></p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: <b>manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).</b></p> <p>L'attività edilizia nella Zona D/G3 è regolamentata inoltre dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale del Comparto D/G3: mq 87.770</li> <li>- Indice di fabbricabilità territoriale (It): mc/mq 2.00</li> <li>- Superficie minima per standard: 15%</li> <li>- Superficie fondiaria massima (Sf): 85%</li> <li>- <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</b></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</p>

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

*Una porzione del Comparto D/G3 è stata riclassificata come D/G6.*

**ART. 31 - 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 così come definite e individuate nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative ed istituzionali, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione; aziende alberghiere, R.T.A. ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale alberghiero, extralberghiero e paralberghiero 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 soprastipificate. 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.

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, viene stabilita la seguente disciplina d'uso territoriale.

**Strumento di attuazione:** ~~Aggiornamento Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0) di cui all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Olbia con atto n. prot. 64863 del 10.08.2009, ovvero, previa predisposizione del suddetto progetto di piano volumetrico, elaborazione di un progetto di utilizzo territoriale, per le aree~~

manufatti esistenti sono:

- 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

~~ricadenti nel comparto D/G6 non considerate dal suddetto vigente piano volumetrico~~, in cui dovrà prevedersi l'ottimizzazione del sistema di accesso alla viabilità consortile con specifica considerazione della compatibilità paesaggistica degli interventi edificatori; il progetto ~~documento-progettuale di aggiornamento del vigente~~ piano volumetrico, *previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998*, può essere richiesto e autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con ~~eventuale~~ nuova e/o rinnovata convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio fatte salve diverse pattuizioni; l'altezza massima degli edifici non può superare quella stabilita dalla vigente disciplina del Piano Particolareggiato della zona SG\* di cui all'art. 37.

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

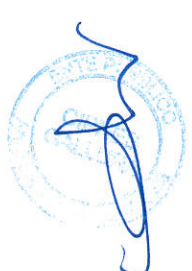
L'attività edilizia nella Zona D/G6 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G6: mq 316.102
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- *Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0*
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 30.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

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.

Nelle aree destinate a standard l'edificazione è consentita per gli usi di interesse collettivo e consortile previa predisposizione di progettazione esecutiva ad iniziativa del Consorzio o, previo convenzionamento, ad iniziativa privata in osservanza dei parametri edilizi sopra fissati.





**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 salve 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

*Una porzione del Comparto D/G3 è stata riclassificata come D1/A.*

**ART. 20 - ZONA D1/A PER LA PICCOLA E MEDIA**

**INDUSTRIA, ARTIGIANATO, TERZIARIO E COMMERCIALE**

La Zona D1/a individua un comparto completamente infrastrutturato posto sul versante Nord orientale dell'agglomerato delle attività produttive, sul lato Est ed immediatamente a ridosso 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.P.N.E.S., con l'esclusione dei servizi pubblici di interesse collettivo.

**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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 *previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

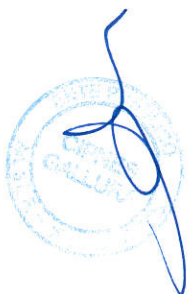
**Tipologie di intervento:** sono consentite le seguenti tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura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

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

- Superficie territoriale del Comparto D1/a (st): mq 163.524
- 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)

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



**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 D/G4 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspesificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

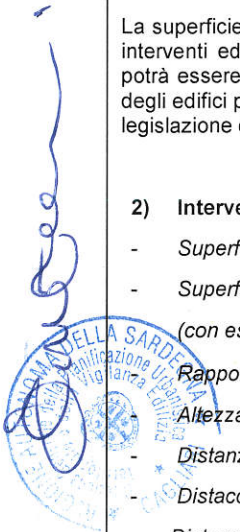
**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, ~~previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).~~

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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

Norma vigente	Proposta di variante
<p>(con esclusione della viabilità)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.50</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 16.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: center;">(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795</li> <li>- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%</li> <li>- <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</b></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</p>
<p><b>2) Interventi di tipo industriale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie fondiaria max (sf) 45%</li> <li>- Superficie minima per verde e parcheggio 20%</li> </ul> <p>(con esclusione della viabilità)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.60</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 1.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: center;">(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</p> <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>	<p><b><u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</b></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</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>



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 28 - COMPARTO D/G5 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> <i>Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo a garanzia della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta.</i></p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: <i>nuova edificazione, attrezzatura del territorio.</i></p> <p>L'attività edilizia nella Zona D/G5 è regolamentata dai seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie fondiaria del Comparto D/G5 (sf) mq. 19.232</li> <li>- Rapporto massimo di copertura (Rc): mq/mq 0.50</li> <li>- Superficie minima per verde e parcheggio 20% (con esclusione della viabilità)</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 7.50</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>(e comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto)</i></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>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>	<p><i>Il Comparto D/G5 è stato riclassificato come D/G1.</i></p> <p><b>ART. 26 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI - DIREZIONALE - COMMERCIALE - RICETTIVO</b></p> <p>I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, <del>la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale attuativo</del>, essendo gli stessi già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.</p> <p>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:</p> <p>attività produttive così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspécificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.</p> <p><b>Strumento di attuazione:</b> eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, <del>previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).</del></p> <p>Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.</p> <p><b>Tipologie di intervento:</b> sono consentite le seguenti tipologie di intervento: <i>manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).</i></p> <p>L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:</p>

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Superficie territoriale dei Comparti D/G1:                                  | mq 408.795       |
| - Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): | 15%              |
| - <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</i>                     | <i>mc/mq 5.0</i> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):              | mq/mq 0.40       |
| - Altezza massima degli edifici (H):  | ml 18.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                                  | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):  | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                                | ml 8.00          |
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*

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

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</i>        | <i>mc/mq 5.0</i> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60       |
| - Altezza massima degli edifici (H):                             | ml 12.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                     | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):                           | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                   | ml 8.00          |
- (e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)*

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



**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 D/G6 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenziali; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenziali; 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 detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).**

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Superficie territoriale dei Comparti D/G1:                                  | mq 408.795       |
| - Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): | 15%              |
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>                     | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):              | mq/mq 0.40       |
| - Altezza massima degli edifici (H):  | ml 18.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                                  | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):  | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                                | ml 8.00          |

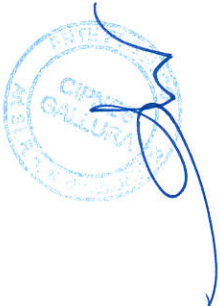
(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>        | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60       |
| - Altezza massima degli edifici (H):                             | ml 12.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                     | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):                           | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                   | ml 8.00          |

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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





**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 D/G7 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenziali; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenziali; 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 detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).**

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Superficie territoriale dei Comparti D/G1:                                  | mq 408.795       |
| - Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): | 15%              |
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>                     | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):              | mq/mq 0.40       |
| - Altezza massima degli edifici (H):  | ml 18.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                                  | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):  | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                                | ml 8.00          |

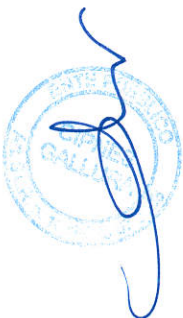
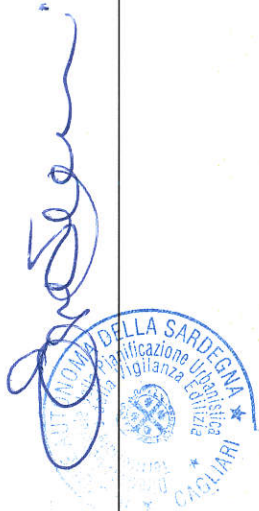
(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>        | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60       |
| - Altezza massima degli edifici (H):                             | ml 12.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                     | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):                           | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                   | ml 8.00          |

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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



**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.

**ART. 33 - 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'articolo 11 delle presenti Norme di Attuazione esteso all'intero comparto.~~ *Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0). 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, opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

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

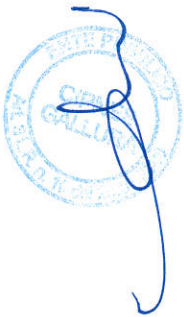
- Superficie territoriale del Comparto D/G8:                      mq. 141.286
- Indice di fabbricabilità territoriale (It):                              mc/mq 2.5
- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria**                      **mc/mq 5.0**  
**(If):**
- Superficie minima per standard:    15%
- 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

Norma vigente	Proposta di variante
	massimo di ml 16,00.



**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 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 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.

*Una porzione del Comparto D/G9 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, ~~previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).~~

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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



parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0**
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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

- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0**
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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



**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 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 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.

*Una porzione del Comparto D/G9 è stato riclassificato come D2.*

**Art. 22 - ZONA D2 PER LA PICCOLA INDUSTRIA,  
ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA'  
DEL MARE**

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

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

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

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

**Strumento di attuazione:** *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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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

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

- Superficie totale della Zona D2: mq 606.142
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

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

**ART. 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 (St)	mq. 14.772
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 16,00.

*Il Comparto D/G10 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspesificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).**

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795</li> <li>- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%</li> <li>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</i></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</p> <p><b><u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</i></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</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>
--	--

**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 (Sf)	mq. 9.779
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 D/G11 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).**

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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

Norma vigente	Proposta di variante
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795</li> <li>- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%</li> <li>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</i></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</p> <p><b><u>In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0</i></li> <li>- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60</li> <li>- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00</li> <li>- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00</li> <li>- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00</li> <li>- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00</li> </ul> <p style="text-align: right; color: red; font-size: small;">(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)</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>



**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 D/G12 è stato riclassificato come D/G4.*

**ART. 29 - 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~~ preliminarmente approvato dal Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, ed esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0). ~~Lo stesso, dovrà prevedere il sistema di accesso alla viabilità consortile da realizzarsi con un unico punto di accesso alla adiacente viabilità primaria~~ ~~andrà~~ e sarà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

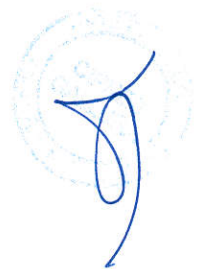
L'attività edilizia nella Zona D/G4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale del Comparto D/G4: mq. 84.192
- Superficie minima per standard: 15%
- Superficie fondiaria massima (Sf): 85%
- Superficie minima per verde e parcheggio (con esclusione della viabilità): 20%
- ~~Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): mc/mq 5.0~~
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 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 all'altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo direzionale non

Norma vigente	Proposta di variante
	potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve 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 D/G13 è stato riclassificato come D/G9.*

**ART. 34 - COMPARTO D/G9 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE  
NEL SETTORE DEI SERVIZI E DIREZIONALE**

Il Comparto D/G9 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/G9 costituisce un ambito territoriale unitario, la cui utilizzazione dovrà essere programmata in modo coordinato.

Nel Comparto D/G9 è consentita la localizzazione di servizi anche di interesse generale e collettivo, come sedi amministrative, istituzionali e direzionali e relative attività pertinenti, ed altre attività assimilabili a quelle indicate ad esclusiva iniziativa pubblica.

**Strumento di attuazione:** ~~Concessione diretta ed eventuale Atto d'Obbligo verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione delle urbanizzazioni primarie mancanti e degli allacciamenti tecnologici a servizio dell'iniziativa proposta~~ *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 ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008, previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

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

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

- Superficie fondiaria del Comparto D/G9	mq. 37.526
- <del>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</del>	<del>mc/mq 5.0</del>
- 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

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

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo 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.

**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 mq. 87.431 (sf)
- 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 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 salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.

*Il Comparto D/G14 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenziali; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenziali; 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 detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, *previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).*

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Superficie territoriale dei Comparti D/G1:                                  | mq 408.795       |
| - Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): | 15%              |
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>                     | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):              | mq/mq 0.40       |
| - Altezza massima degli edifici (H):  | ml 18.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                                  | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):  | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                                | ml 8.00          |

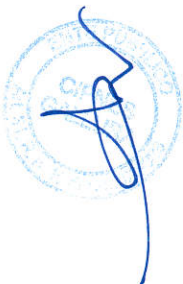
(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>        | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60       |
| - Altezza massima degli edifici (H):                             | ml 12.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                     | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):                           | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                   | ml 8.00          |

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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





**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. 23 - 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 iniziative di tipo produttivo connesse alla, attività di cantieristica, e commercializzazione e servizi nel settore della nautica in generale nonché infrastrutture di supporto e complementari.

**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; lo stesso andrà autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2, L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

L'attività edilizia nella Zona 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
- Superficie fondiaria minima: mq 5.000
- Altezza massima degli edifici (H): ml 11.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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 D/G16 è stato riclassificato come D/G7.*

**ART. 32 - COMPARTO D/G7 INSEDIAMENTO  
MULTIFUNZIONALE PTE A SERVIZIO DEL DISTRETTO  
PRODUTTIVO NAUTICO E TECNOLOGICO**

Individua le aree funzionali all'insediamento edilizio multifunzionale anche a servizio e supporto del distretto produttivo tecnologico, della nautica in generale e della portualità avente valenza di piattaforma tecnologica di livello europeo (PTE), in attuazione dell'Accordo di Programma stipulato in data 02.05.2011 tra Regione, Provincia Olbia-Tempio, Comune di Olbia e CIPNES (delibera G.R. 12/22 del 10/03/2011) nonché della attuativa progettazione generale approvabile in sede di conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate; sono altresì consentiti complementari iniziative ed interventi insediativi produttivi, di servizi ed infrastrutturali.

Superficie Comparto D/G7: mq 122.722;

Strumento di attuazione: ~~Progettazione volumetrico-funzionale generale riferita all'intero comparto~~ Predisposizione del progetto di piano volumetrico di cui agli articoli 9 e 11 delle presenti Norme di Attuazione previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0), predisposto e approvato dal CIPNES da attuarsi anche per stralci funzionali.

- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):** mc/mq 5.0

Nell'ambito di tale comparto territoriale in attuazione della suddetta complessiva destinazione polifunzionale insediativa, e al fine di mantenere e salvaguardare il regolare funzionamento della esistente struttura impiantistica depurativa consortile, in alternativa all'osservanza della fascia di rispetto di inedificabilità circostante l'area attualmente asservita al depuratore consortile possono essere realizzati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, opere di ricovero degli impianti in spazi chiusi così come consentito a termini dell'allegato n. 4 della delibera 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.

**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 D/G17 è stato riclassificato come D/G1.*

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

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale 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 così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenti; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenti; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

**Strumento di attuazione:** eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, **previa approvazione da parte del Servizio territorialmente competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11 esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).**

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

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

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

- |   |                  |
|---|------------------|
| - Superficie territoriale dei Comparti D/G1:                                  | mq 408.795       |
| - Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): | 15%              |
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>                     | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):              | mq/mq 0.40       |
| - Altezza massima degli edifici (H):  | ml 18.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                                  | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):  | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                                | ml 8.00          |

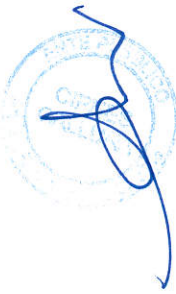
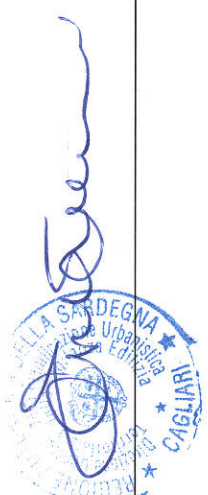
(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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

- |  |                  |
|--|------------------|
| - <b>Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If):</b>        | <b>mc/mq 5.0</b> |
| - Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): | mq/mq 0.60       |
| - Altezza massima degli edifici (H):                             | ml 12.00         |
| - Distanza minima dal confine di lotto (Dc):                     | ml 5.00          |
| - Distacco minimo tra fabbricati (Df):                           | ml 10.00         |
| - Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf):                   | ml 8.00          |

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

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



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 41 - ZONA "S" PER VERDE PUBBLICO E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI AD USO COLLETTIVO - PARCHEGGI PUBBLICI -</b></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><b>Superficie totale delle aree di verde pubblico e di protezione paesaggistica: mq. 1.131.505</b></p>	<p><b>ART. 35 - ZONA "S" PER VERDE E DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE, SPAZI ED IMPIANTI AD USO COLLETTIVO E DI PUBBLICA UTILITA' - PARCHEGGI PUBBLICI -</b></p> <p>La zona S è costituita da un insieme di comparti destinati a verde attrezzato di arredo urbano e parcheggi pubblici e/o ad iniziativa privata previo convenzionamento con il Consorzio, attività ricreative e del tempo libero di interesse collettivo ed a verde di valorizzazione e mitigazione ambientale ed ecologica e paesaggistica, ad esclusiva iniziativa pubblica e privata previo convenzionamento con il CIPNES.</p> <p>La specifica utilizzazione territoriale e concreta destinazione d'uso è consentita sulla base di progettazione volumetrico-funzionale esecutiva delle relative opere ed attrezzature approvata dal CIPNES - 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 in parte caratterizzati da forti pendenze del terreno, e perciò esclusi dalla possibilità di trasformazione edificatoria delle aree per fini industriali. Nei suddetti comparti viene perseguito il mantenimento dell'attuale situazione ambientale e naturalistica e potranno comunque essere localizzate opere viarie oltre che opere di pertinenza della viabilità pubblica ai sensi del codice della strada, reti ed opere infrastrutturali di uso pubblico e/o collettivo, opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché attrezzature tecnologiche, impianti e centrali per la produzione di energia elettrica da fonti alternative rinnovabili e relative opere pertinenziali.</p> <p><b>Superficie totale delle aree di verde pubblico e standard nonché di protezione paesaggistica: mq. 4.160.605</b> <b>1.153.477.</b></p>



**ART. 42 - ZONE G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO**

Nella zona G sono incluse una serie di attrezzature ed impianti destinati a funzione di interesse generale, di proprietà pubblica e privata.

**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.

Superficie Comparto G1: ha. 32.31.43;

**Strumento di attuazione:** progettazione esecutiva generale del Porto Industriale.

**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.

Superficie Comparto G2: mq. 27.607

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

**G3: potabilizzatore industriale.**

Individua l'area e le attrezzature dell'impianto di potabilizzazione consortile.

Superficie Comparto G3: ha 1.83.96

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

**G4: area mattatoio comunale.**

Individua l'area destinata alla localizzazione del mattatoio comunale.

Superficie Comparto G4: ha 2.79.33

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

**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.

Superficie Comparto G6: ha 2.70.40

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

**ART. 36 - ZONE G PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE E COLLETTIVO**

Nella zona G sono incluse una serie di attrezzature ed impianti destinati a funzioni di interesse generale, collettivo e consortile, di proprietà pubblica e privata.

**G1: area ed attrezzature portuali.**

Individua le aree funzionali all'insediamento delle attrezzature del porto industriale e commerciale, con riferimento alle strutture esistenti e alle previsioni progettuali di completamento della infrastrutturazione. Relativamente al Comparto G1 il Piano Regolatore Territoriale consortile 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 subordinato 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.

Superficie Comparto G1: ha 25.44.75;

**Strumento di attuazione:** progettazione esecutiva generale del Porto Industriale.

**G2: potabilizzatore industriale.**

Individua l'area e le attrezzature anche pertinenti dell'impianto di potabilizzazione consortile.

Superficie Comparto G2: ha 1.84.04

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto approvato dal Consorzio.

**G3: area mattatoio comunale e servizi di interesse generale.**

Individua l'area destinata alla localizzazione del mattatoio e dell'ecocentro comunale.

Superficie Comparto G3: ha 2.62.46

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.

**G4: aree di interesse generale e/o collettivo ad esclusiva iniziativa pubblica.**

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.

Superficie Comparto G4: ha 3.19.94

**Strumento di attuazione:** progetto esecutivo riguardante l'intero comparto

**Norme edilizie comuni ai comparti G1, G2, G3, G4**

- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0.60
- altezza massima degli edifici: ml. 15.00
- distanza minima dai confini del lotto: ml. 5.00

Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>G6: aree di interesse generale e/o collettivo.</b></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><b>Strumento di attuazione:</b> progetto esecutivo riguardante l'intero comparto.</p> <p><b>G7: aree di interesse generale e/o collettivo.</b></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><b>Strumento di attuazione:</b> progetto esecutivo riguardante l'intero comparto</p> <p><b>Norme edilizie comuni ai comparti G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rapporto massimo di copertura: mq/mq 0.60</li> <li>• altezza massima degli edifici: ml. 15.00</li> <li>• distanza minima dai confini del lotto: ml. 5.00</li> </ul> <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>Relativamente al comparto G4 si applicano altresì, in quanto compatibili con la presente norma, le disposizioni stabilite nel Piano particolareggiato di Tilibas.</p>

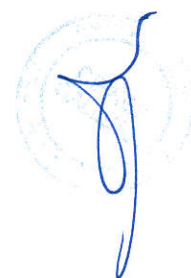


Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>RT. 43 - ZONE SG* COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE</b></p> <p>La zona SG* individua un vasto comparto territoriale (comparto TILIBAS) già parzialmente edificato, posto a diretto contatto con l'espansione urbana di Olbia e compreso 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.</p> <p>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.</p> <p>Superficie totale del Comparto SG*: ha 38.86.21</p>	<p><b>ART. 37 - ZONE SG* COMPARTO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI ATTIVITA' MISTE</b></p> <p>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.</p> <p>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 Territoriale Consortile 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.</p> <p><del>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. RAS del 22/12/1983 n. 2266/U per le tipologie insediative contemplate dalla legislazione regionale di cui all'art. 4 L.R. n. 3/08 in materia di attivazione di nuovi insediamenti produttivi;</del> 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.</p> <p>Superficie totale del Comparto SG*: ha 38.86.21</p>





Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 44 - ZONE H1 DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO</b></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"> <li>- <b>H1A: area di protezione del Pozzo Sacro</b>, posta sul confine est dell'agglomerato delle attività produttive, in una zona adiacente la strada provinciale n.82 Olbia-Golfo Aranci (mq 14.324).</li> <li>- <b>H1B: area di protezione nuraghe</b>, posta all'interno dello svincolo fra la strada tangenziale e la nuova viabilità Olbia-Palau (mq 8.575).</li> </ul> <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><b>ART. 38 - FASCE H1 DI PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO</b></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"> <li>- <b>H1A: area di protezione del Pozzo Sacro</b>, posta sul confine est dell'agglomerato delle attività produttive, in una zona adiacente la strada provinciale n.82 Olbia-Golfo Aranci (mq 14.324).</li> <li>- <b>H1B: area di protezione nuraghe</b>, posta all'interno dello svincolo fra la strada tangenziale e la nuova viabilità Olbia-Palau (mq 8.575).</li> </ul> <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>



**ART. 45 - ZONE H2 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI**

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.

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.

**~~ART. 39 - FASCIA H2 DI PROTEZIONE DEI CORPI IDRICI - MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA~~**

~~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.~~

~~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 o sfruttamento territoriale dello stesso ai fini del computo delle superfici e volumi realizzabili nell'ambito del comparto zonizzazione in cui dette fasce di protezione ricadono.~~

~~In attuazione di quanto previsto dall'art. 8, comma 6, delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21.03.2008, è stato predisposto specifico studio conoscitivo a scopo di salvaguardia idraulica relativo all'ambito territoriale dell'agglomerato industriale consortile di Olbia seppur non assoggettato ai vincoli e alle prescrizioni di tutela dal rischio idrogeologico contenute nel suddetto P.A.I. Sulla base del predetto studio elaborato dal CIPNES sono state opportunamente individuate e sommariamente dimensionate per l'assoluta sicurezza dell'assetto territoriale idraulico dell'area industriale consortile di Olbia a salvaguardia degli insediamenti esistenti, le opere di ottimale mitigazione o prevenzione del rischio idraulico e predisposte le relative schede di sintesi progettuale e stima economica di massima per l'esecuzione delle stesse tenute conto dell'assetto territoriale delle preesistenti infrastrutture idrauliche dell'area industriale consortile.~~

~~Alla luce delle risultanze conoscitive dell'assetto idraulico dell'area industriale consortile di Olbia emergenti dal suddetto studio di approfondimento predisposto dal CIPNES, per gli interventi edilizi produttivi da ubicarsi nelle aree libere edificatorie confinanti con i canali sopra specificati, a corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata sopraggiunta pericolosità idraulica.~~

~~Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:~~

~~a. è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;~~

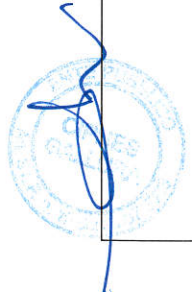
~~b. valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;~~

~~c. analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato;~~

~~e. prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.~~

**ART. 39 - MISURE DI SALVAGUARDIA IDRAULICA DETTATE DAL PAI**

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 8, comma 8, delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico,



è stata istituita una fascia di tutela (H2) dei due corpi idrici che attraversano l'agglomerato delle attività produttive ai sensi dell'articolo 96, lett. F del T.U. n. 523/1904: il canale Cabbu Abbas e il canale Padredduri.

Gli interventi consentiti all'interno della suddetta fascia sono esclusivamente quelli rivolti a garantire la sicurezza e la funzionalità idraulica dei due canali e nello specifico quelli previsti dall'articolo 8, comma 9, delle NA del PAI.

Nelle porzioni di territorio ricadenti nelle aree a pericolosità idrogeologica risultanti dallo studio di compatibilità idraulica e geologica/geotecnica redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 2, delle NdA del PAI (tavv. 3.1 e 3.2 ) e approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n.14 del 31.3.2015, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'articolo 27 all'articolo 34 delle NdA del PAI.

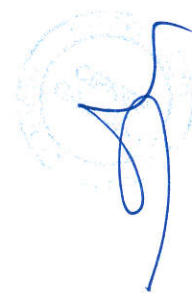
A corredo della documentazione progettuale di cui all'art. 12 delle presenti N.T.A., dovrà essere elaborato specifico studio di approfondimento della loro compatibilità idraulica (articolo 24 delle NdA del PAI) in cui si dimostri che l'intervento edificatorio sottoposto all'approvazione è stato progettato rispettando il vincolo di non pregiudicare il preesistente livello di salvaguardia dai rischi idraulici e di non precludere la opportunità di eliminare o ridurre le eventuali condizioni di accertata soprappiunta pericolosità idraulica.

Lo studio di fattibilità idraulica dell'intervento edificatorio:

- è asseverato da un ingegnere esperto nel settore idraulico e da un geologo, ciascuno per quanto di competenza, iscritti ai rispettivi albi professionali;

- valuta il progetto edilizio con riferimento alle specifiche finalità insediative cui l'intervento è destinato;

- analizza le relazioni tra le trasformazioni del territorio derivanti dalla realizzazione dell'intervento edificatorio proposto e le condizioni dell'assetto idraulico ovvero del rischio idraulico attuale e potenziale dell'area edificanda, anche studiando e quantificando le variazioni della permeabilità e della risposta idrologica dell'area interessata dall'insediamento progettato; e prevede adeguate misure di mitigazione e compensazione rispetto all'eventuale incremento del rischio idraulico sostenibile associato agli interventi edilizi progettati.



Norma vigente	Proposta di variante
<p><b>ART. 46 - VIABILITA' TERRITORIALE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'AGGLOMERATO</b></p> <p>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).</p> <p><b>VIABILITA' TERRITORIALE</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Per quanto non specificato nella presente norma si rinvia alla normativa tecnica contenuta nel codice della strada vigente e relativo regolamento di esecuzione.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La tipologia stradale è di tipo C1 di cui al D.M. Infrastrutture Trasporti del 5/11/2001.</p>	<p><b>ART. 40 - VIABILITA' TERRITORIALE PRIMARIA E SECONDARIA DELL'AGGLOMERATO</b></p> <p>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 a tal fine individuate planimetricamente 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).</p> <p><b>VIABILITA' TERRITORIALE</b></p> <p>Il Piano Regolatore Territoriale consortile 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.</p> <p>— <u>Asse territoriale Ovest di aggiramento dell'area urbana di Olbia:</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>La superficie territoriale graficamente identificata dalle specifiche tavole planimetriche di piano allegata alla 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).</p> <p>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.</p> <p>Per quanto non specificato nella presente norma si rinvia alla normativa tecnica contenuta nel codice della strada vigente e relativo regolamento di esecuzione.</p> <p>— <u>Asse territoriale di scorrimento urbano e di servizio al sistema industriale:</u> 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.</p> <p>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</p>

**VIABILITA' PRIMARIA CONSORTILE**

La viabilità primaria è costituita da due distinte infrastrutture:

1) Asse mediano dell'agglomerato delle attività produttive (Olbia - Golfo Aranci) a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.

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.

**VIABILITA' SECONDARIA CONSORTILE ESISTENTE :**

1) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Settori 3 - 4 - 5 - 6 ) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;

2) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Mare - Settore 2) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;

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;

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.

salvo nella fascia di rispetto stradale consortile il diritto di sfruttamento territoriale anche ai fini edificatori funzionali (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.

**VIABILITA' PRIMARIA CONSORTILE**

La viabilità primaria è costituita da due distinte infrastrutture:

1) Asse mediano dell'agglomerato delle attività produttive (Olbia - Golfo Aranci) a carreggiata unica, a due corsie per ogni senso di marcia.

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.

**VIABILITA' SECONDARIA CONSORTILE ESISTENTE :**

1) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Settori 3 - 4 - 5 - 6 ) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;

2) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Mare - Settore 2) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;

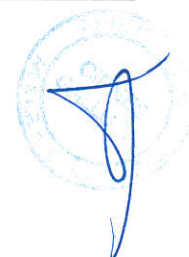
3) viabilità interna dell'agglomerato delle attività produttive (Zona Portuale - Cala Saccaia - Settore 1) a carreggiata unica, a una corsia per ogni senso di marcia;

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.

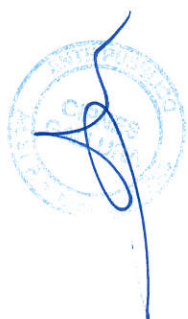
N.	VIABILITÀ SECONDARIA ESISTENTE	STRADA TIPOLOGIA	LARGHEZZA ML
1	Viabilità interna Zona portuale- cala Saccaia (settore 1)	SECONDARIA	11.50
2	Viabilità interna fascia sud (settore 2)	SECONDARIA	9.50
3	Viabilità interna Settori (3-4-5-6)	SECONDARIA	11.50
4	Viabilità interna zona nord Cabu Abbas (settore 7)	SECONDARIA	7.00

**VIABILITA' IN PROGRAMMA:**

N.	VIABILITÀ PRIMARIA IN PROGRAMMA	STRADA TIPOLOGIA	LARGHEZZA ML
1	Viabilità di collegamento con l'area portuale (rotatoria)	EXTRAURBANA tipo C	12.00

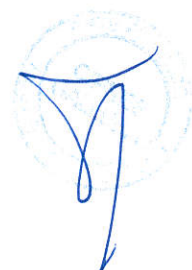


Norma vigente	Proposta di variante			
	N.	VIABILITÀ SECONDARIA IN PROGRAMMA	STRADA TIPOLOGIA	LARGHEZZA ML
	1	Viabilità interna (settore 3)	SECONDARIA	7.00
	2	Viabilità interna (settore 4)	SECONDARIA	10.00
	3	Viabilità interna (Settore (5)	SECONDARIA	7.00
	4	Viabilità interna (settore 6 )	SECONDARIA	7.00 - 11.00
	5	Viabilità interna (settore 7 )	SECONDARIA	7.00



Norma vigente	Proposta di variante
---------------	----------------------

	<p><b>ART. 41 - REGOLAMENTAZIONE AI FINI DELL'INSTALLAZIONE DI CARTELLI E ALTRI MEZZI PUBBLICITARI</b></p> <p>Il posizionamento di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade di proprietà del CIPNES è soggetta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 23 del Codice della Strada e dell'art. 53 del relativo Regolamento di Attuazione.</p>
--	--



## ALLEGATO -A-

## TABELLA RIEPILOGATIVA RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DETERMINAZIONE RAS N. 1703/DG DEL 24.06.2015 E CORREZIONE REFUSI

	AZIONE	CONTRODEDUZIONE OVVERO CHIARIMENTO	ADEGUAMENTO NORMATIVO	CORREZIONE REFUSO	ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO
1)	<b>PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS 1703/DG DEL 24.06.2016 - ART. 2</b>				
Lett. A)	adeguamento normativo	recepita	modifica art. 21 ter delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. B)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 39 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. C)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 4, commi 1 e 2 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. D)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 8, comma 1 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. E)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 9 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. F)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 9 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. G)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 12, punto 4 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. H)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 13 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. I)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 16 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. J)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 17, punto C) delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. K)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 17, punto D) delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. L)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 17, punto D), terzo capoverso delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. M)	adeguamento normativo	recepita	modifica degli artt. 26 e seguenti delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. M)	adeguamento normativo	recepita	modifica degli artt. 19 e seguenti delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. O)	adeguamento normativo	recepita	modifica dell'art. 37 delle Norme di Attuazione	-	-
Lett. P)	adeguamento normativo e cartografico	recepita	modifica dell'art. 25 delle Norme di Attuazione	-	modifica delle tav. 3.0 e 4.2
Lett. Q)	adeguamento cartografico	recepita	-	-	modifica della tav. 4.1
2)	<b>PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS 1703/DG DEL 24.06.2016 - ART. 3</b>				
	adeguamento normativo	recepita	modifica degli artt. 1-19-20-21-21bis 21ter-22-24-25-27-28-29-30-31-32-33-34-35 delle Norme di Attuazione		
3)	<b>PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS 1703/DG DEL 24.06.2016 - ART. 4</b>				
a)	correzione refuso	-	-	art. 1 delle Norme di Attuazione	-
b)	correzione refuso	-	-	art. 5, comma 2 delle Norme di Attuazione	-
c)	correzione refuso	-	-	art. 17, lett. D) delle Norme di Attuazione	-
d)	correzione refuso	-	-	art. 21bis delle Norme di Attuazione	-
e)	correzione refuso	-	-	art. 21ter delle Norme di Attuazione	-
f)	correzione refuso	-	-	art. 27 delle norme di Attuazione	-
g)	correzione refuso	-	-	art. 28 delle norme di Attuazione	-
h)	correzione refuso	-	-	art. 29 delle norme di Attuazione	-
i)	correzione refuso	-	-	art. 30 delle norme di Attuazione	-



Olbia, 28 luglio 2015

Il Progettista  
(Ing. Antonio F. Catgiu)

