

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

AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA

VARIANTE NORMATIVA ALLO STRUMENTO URBANISTICO CONSORTILE A.S.I. DI OLBIA
OPERANTE AI SENSI DELLA DETERMINA DELLA DIREZIONE GENERALE
DELL'ASSESSORATO DELL'URBANISTICA DELLA R.A.S. N° 2028 DEL 30.07.2015
E RELATIVA DELIBERA CIPNES DI RECEPIMENTO N° 32 DEL 05.10.2015

ELABORATO **AII. C** Tabella comparativa della normativa d'uso territoriale P.R.T.C. - CIPNES
Gallura A.S.I. di Olbia - Comparti edificatori D2, D2/A, D2/B, D2/C e D4

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Antonio F. Catgiu Progettista Incaricato

Geom. Bastianino Mariano Collaboratore

Per. Edile Mario Chiapponi Collaboratore

IL VICE PRESIDENTE

Giacomo Meloni

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Aldo Carta

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Antonio F. Catgiu

TABELLA COMPARATIVA NORMATIVA D'USO TERRITORIALE PRTC – CIPNES GALLURA IMPLICANTE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI COMPARTI EDIFICATORI DI CUI AGLI ARTT. 22, 22BIS, 22TER, 22QUATER E 24 DELLA NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL P.R.T.C. CIPNES

Testo vigente

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.

Proposta variante normativa

ART. 22 - ZONA D2 PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2 individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES-Gallura a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, 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 diverse tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione e variazione della destinazione d'uso nei limiti della destinazione urbanistica zonale sopraspificata, 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. 22-bis - ZONA D2/A PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO
CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE**

L'ambito territoriale D2/A individua unicamente un'area già edificata situata nel sito di Cala Saccaia a diretto contatto funzionale con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali specificatamente destinato ad iniziative nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia strettamente connessa allo effettivo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo del tutto coincidente con il lotto di terreno distinto in C.T. al Fg 33 mapp.li 1089-1185, rientrato nella piena disponibilità del CIPNES in forza del provvedimento espropriativo del Direttore Generale del CIPNES del 28.04.2015 prot. 1847 per la finalità d'interesse generale contemplata dall'art. 63 della L. n. 448/1998 e dall'art. 2 c. 1, lett. E) ed f) nonché c. 3 della L.R. n. 10/2008.

Sono consentite nella presente Zona D2/A 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) ed interventi di recupero e riuso produttivo del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 2 c. 1 lett. e) ed f) e del c. 3 della L.R. n. 10/2008.

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 specifica Zona D2/A è consentito nelle 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 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/A è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2/A: mq 4.742
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 16.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

ART. 22-bis - ZONA D2/A PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2/A individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, 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/A è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2/A: mq 4.742
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 16.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

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

ART. 22-ter - ZONA D2/B PER L'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLA ECONOMIA DEL MARE

L'ambito territoriale D2/B individua unicamente un'area già edificata confinante con la Via Indonesia e la Via Guinea, oltre che con il demanio marittimo a diretto contatto funzionale con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali specificatamente destinato ad iniziative nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia anche connessa allo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo.

Sono consentite nella presente Zona D2/B 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 anche prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della Zona D2/B 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: conseguimento titolo abilitativo unico mediante dichiarazione autocertificativa-asseverativa ex artt. 29-45 della L.R. n. 24/2016 con 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. 1.0 allegata alla presente).

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/B è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2/B:	mq 89.516
- Indice massimo di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq 10.80
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.60
- 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)

ART. 22-ter - ZONA D2/B PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2/B individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, 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/B è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D2/B:	mq 89.516
- Indice massimo di fabbricabilità territoriale (It)	mc/mq 10.80
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc):	mq/mq 0.60
- 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)

ART. 22-quater - ZONA D2/C PER L'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSA ALL'ECONOMIA DEL MARE E DELLA PORTUALITA'

La Zona D2/C individua un comparto completamente infrastrutturato ubicato nel versante sud-est della zona industriale consortile di Olbia lungo la via Madagascar in un ambito territoriale prossimo al demanio marittimo e alla infrastruttura portuale per una superficie complessiva pari a mq 17.026,00, specificatamente destinato ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario, logistica, direzionale e dei servizi.

Sono consentite nella presente Zona – Comparto edificatorio D2/C - la realizzazione di interventi e insediamenti per svolgimento di attività di lavorazione dei prodotti del mare; attività di costruzione e rimessaggio, erogazione servizi, direzionale e commercializzazione nel settore della cantieristica nautica; iniziative produttive connesse all'economia del mare; impianti, attività produttive e servizi connessi alla logistica e alle funzioni produttive e trasportistiche della portualità; rustici-artigianali e produttivi 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, anche prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

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

Strumento di attuazione: *conseguimento titolo abilitativo unico mediante dichiarazione autocertificativa-asseverativa ex artt. 29-45 della L.R. n. 24/2016 con 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. 1.1 allegata alla presente).*

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/C è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D2/C mq 17.026
- 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)

ART. 22-quater - ZONA D2/C PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D2/C individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

Strumento di attuazione: *dichiarazione autocertificativa DUAP ex art. 31 e ss della L.R. n. 24/2016 sulla base di convenzione d'obbligo da stipularsi verso il CIPNES a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio ex art. 2 e 3 della L.R. n. 10/2008 e ad onere del soggetto attuatore dell'intervento e/o suo avente causa, 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/C è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D2/C mq 17.026
- 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.

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)

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, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).*

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

- Superficie totale della Zona D4: mq 145.557
- 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. 24 - ZONA D4 PER L'INSEDIAMENTO DELL'INDUSTRIA, ARTIGIANATO E SERVIZI NEL SETTORE DELLA CANTIERISTICA NAUTICA - NAVALE

La Zona D4 individua le aree prospicienti il golfo di Olbia e il suo bacino portuale, specificatamente ed unicamente destinate all'insediamento di attività industriali, artigianali e di servizi nel settore della cantieristica nautica e navale nonché delle produzioni del mare, fatti salvi gli interventi connessi al mantenimento ed esercizio degli insediamenti produttivi e relative destinazioni d'uso regolarmente realizzati ed ultimati agli effetti del comma 4, art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Detta destinazione urbanistico-funzionale andrà osservata anche nel caso di interventi di recupero, riconversione industriale e retrocessione di immobili inutilizzati, di aree e di insediamenti dismessi ai sensi del c.1, lett. a) ed f) e del c. 3 dell'art. 2 della L.R. n. 10/2008.

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 D4 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie totale della Zona D4: mq 145.557
- 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)