



PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI OLBIA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale
e della Vigilanza Edilizia

Piano Paesaggistico Regionale

Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione

COMUNE DI OLBIA

Delibera della Giunta Comunale N. 123 Del 08/05/2007

Delibera della Giunta Comunale N. 64 Del 11/03/2008

maggio 2008



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

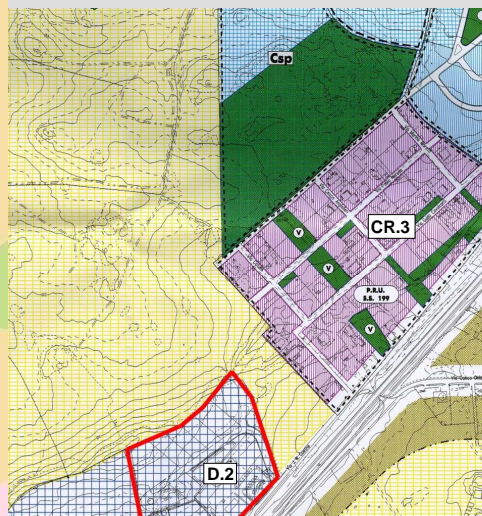
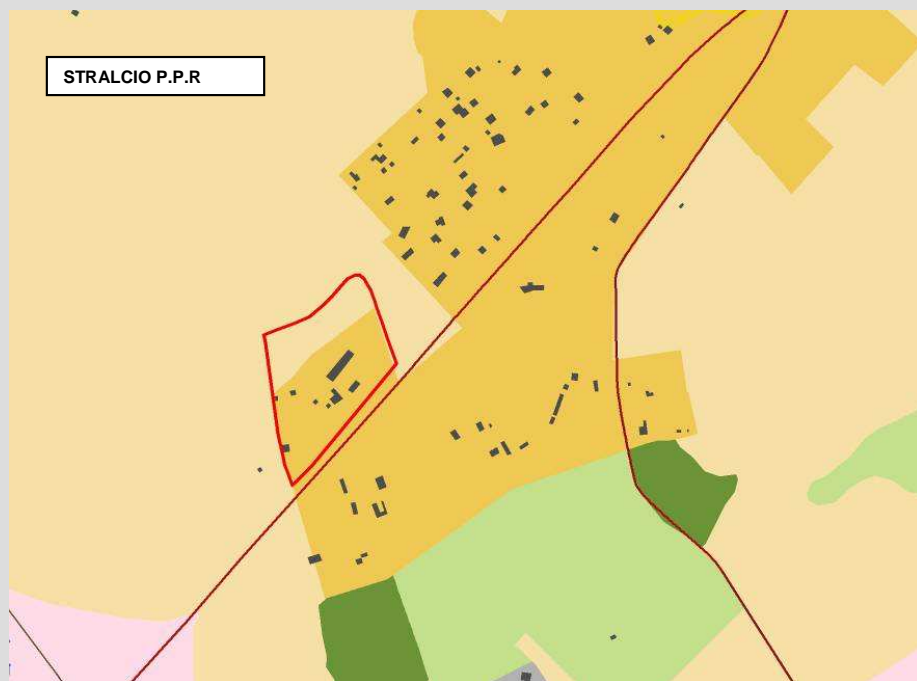
Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 1: Piano di lottizzazione in località Sa Coroncedda

Soggetto proponente: Demontis Salvatore S.a.s e Rossi Salvatore & C. S.a.s





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

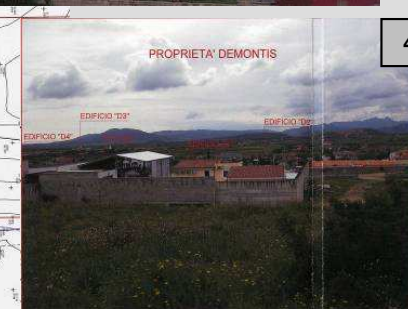
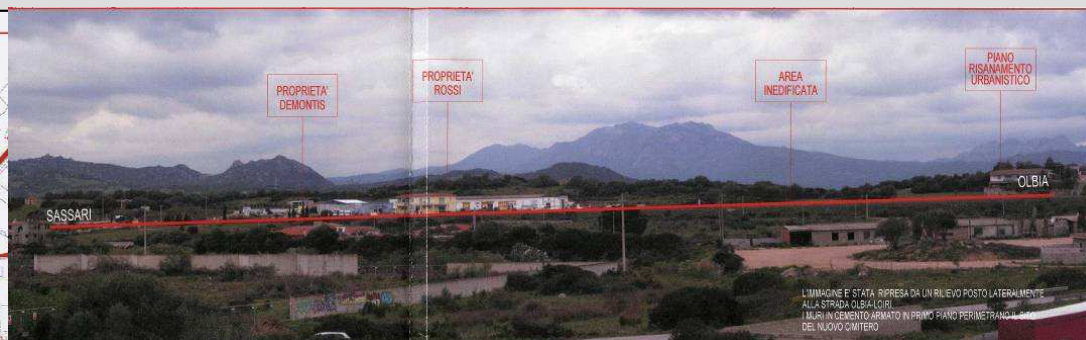
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "a"

Demontis Salvatore S.a.s e

PROGETTO: Piano di lottizzazione in località Sa Coroncedda

SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Salvatore & C. S.a.s



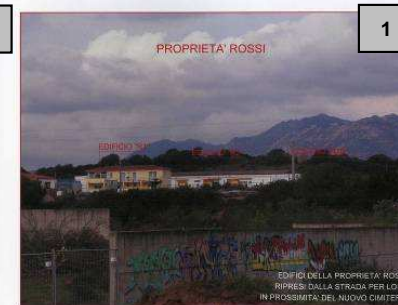
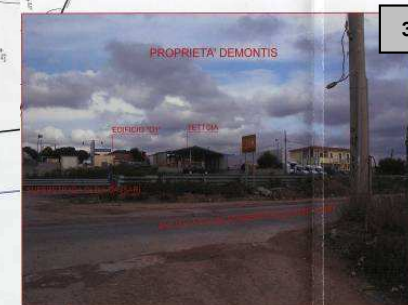
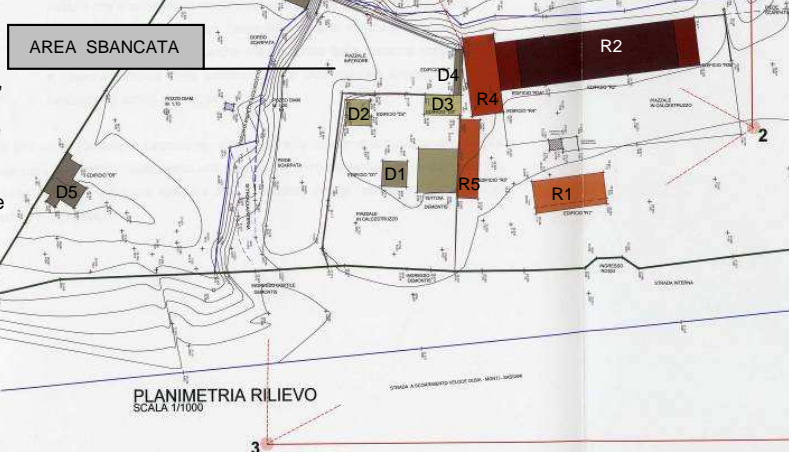
Proprietà Rossi:

- Edificio R1 - palazzina di due piani fuori terra e uno interrato con destinazione d'uso varia, deposito, uffici, abitazione del proprietario.
- Edificio R2 - capannone con copertura a falde e due volumi laterali R3.
- Edificio R4 - fabbricato di un piano con distanza dal confine Demontis inferiore a quelle legali. Attualmente con destinazione d'uso di magazzino.
- Edificio R5 - Attualmente deposito.

Proprietà Demontis:

- Edificio D1 - edificio ad un piano; ufficio ed archivio.
- Edificio D2 - deposito con copertura a falde;
- Edificio D3 D4 - fabbricato di un piano in muratura e copertura piana; officina per i mezzi della ditta.
- Edificio D5 - magazzino con copertura a falde.

Stato attuale





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

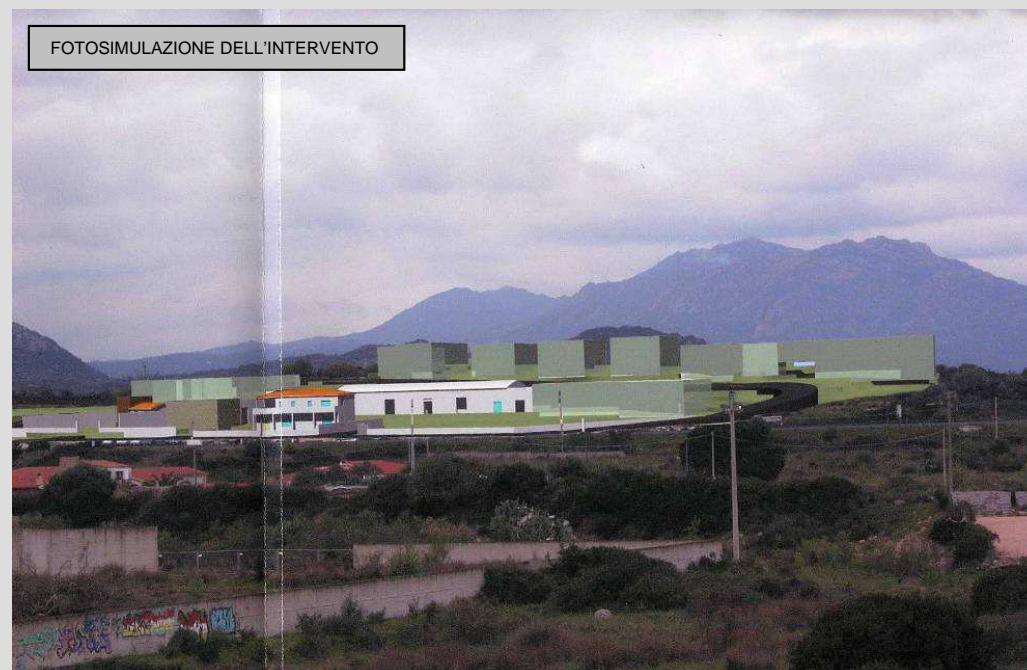
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

Demontis Salvatore S.a.s e

PROGETTO: Piano di lottizzazione in località Sa Coroncedda

SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Salvatore & C. S.a.s



- Volume di progetto proprietà Rossi
- Volume di progetto proprietà Demontis
- Viabilità e parcheggi
- Aree verdi proprietà Rossi (standards)
- Aree verdi proprietà Demontis(standards)
- Fascia di rispetto acquedotto

Stato di progetto



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "c"

Demontis Salvatore S.a.s e

PROGETTO: Piano di lottizzazione in località Sa Coroncedda

SOGGETTO PROPONENTE: Rossi Salvatore & C. S.a.s

INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro la fascia costiera - parte nella fascia dei 2km dal mare

STRUMENTO URBANISTICO: PDF

ZONA URBANISTICA : D2

L'area oggetto del Piano è individuata dal vigente Programma di fabbricazione come zona D2 (zona terziaria e commerciale), ed è localizzata lungo la super strada a scorrimento veloce Olbia - Monti - Sassari.

Le zone limitrofe, a destinazione prevalentemente commerciale, sono caratterizzate da un tessuto edilizio in prevalenza abusivo, la cui espansione, oggetto di un processo di trasformazione urbanistica risalente a 20 anni fa, si è avuta in maniera incontrollata e non pianificata. Ciò ha fatto in modo che l'Amministrazione ricomprendesse questi nuovi agglomerati in ambiti disciplinati da un Piano di Risanamento Urbanistico di iniziativa pubblica.

Il lotto, di proprietà Rossi - Demontis, ha un'estensione di circa 4ha ed altimetricamente presenta un profilo irregolare, per via soprattutto di passate opere di sbancamento realizzate in entrambe le proprietà per permettere lo sviluppo delle attività aziendali.

Per i fabbricati che attualmente insistono già nell'area, sottoposti ad ordinanza di demolizione, essendo opere abusive, è stata presentata domanda di condono edilizio. Fa eccezione l'edificio di proprietà Rossi identificato con la sigla R4 per il quale è stato emesso verbale di inottemperanza alla demolizione; sono dunque in corso le procedure per l'acquisizione di diritto dell'immobile da parte dell'Amministrazione comunale.

Nel piano di lottizzazione proposto le due proprietà sono individuate e definite in maniera indipendente, ciascuna con distinte aree pubbliche e la propria viabilità di penetrazione, tracciata su percorsi esistenti nella proprietà Demontis, e altresì più articolata nella seconda.

Area Demontis: si prevede la realizzazione di un piccolo edificio di completamento per gli uffici esistenti e di un corpo di fabbrica articolato su tre livelli posizionato nell'area che è stata già oggetto di sbancamento. Saranno cinque le superfici di uso pubblico, 4 delle quali interessate da parcheggi.

Area Rossi: gli interventi previsti si possono classificare come edifici di completamento dei volumi esistenti e come edifici isolati. In particolare i nuovi fabbricati verranno localizzati nella parte settentrionale del lotto, che verrà asservita dalla viabilità di progetto. Sono previste due grandi aree di parcheggio.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR - Vincoli

Assetto Insediativo: Espansioni recenti

Assetto ambientale: Aree agroforestali, aree incolte

	Sup.fondiar mq	Sup.standar mq	Sup.viabilità mq	Totale mq	Sup.progetto mq	Sup.assentita mq
Rossi	19.446,30	7.407,11	4.448,75	31.302,16	6.975,67	9.258,89
Demontis	5.699,90	3.606,10	10.23,55	10.329,55	4.097,29	4.507,63
	25.146,20	11.013,21	5.472,30	41.631,71	11.082,96	13.766,52

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO

In data 09/04/2008, è stata fornita la relazione tecnica dell'Ufficio comunale da cui si evince la conformità, per indici e parametri edilizi utilizzati, ai vigenti strumenti urbanistici comunali.

OSSERVAZIONI

Il piano di lottizzazione proposto ricade nella fascia dei 2000 mt dal mare; tuttavia l'intervento si ritiene ammissibile alla procedura di Intesa ai sensi del comma 5 e 6 dell'art.15 delle N.T.A, in quanto assimilabile ad una riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività produttive e servizi generali. Dalla documentazione trasmessa si evince infatti che l'assetto urbanistico dell'area in oggetto è già compromesso a seguito di un'attività edificatoria abusiva e non pianificata degli anni passati. In linea con le prescrizioni di cui all'art.71 - *Espansioni recenti* - delle suddette norme, si ritiene che il piano di lottizzazione, con nuovi spazi verdi e differenti funzioni, potrebbe riconfigurare la zona in esame con maggiore razionalità. Si sottolinea tuttavia che la proposta, al di fuori dell'iniziativa pubblica prevista dal PRU, può essere ammessa esclusivamente per ciò che attiene l'area attualmente antropizzata, rinviando l'edificazione dei nuovi volumi (lotti LR2-LR7 proprietà Rossi) all'adeguamento dello strumento urbanistico. Si sottolinea comunque l'esigenza di adeguare la progettazione degli interventi edilizi alla valenza paesaggistica del contesto.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 2: Riqualificazione di volumi esistenti per realizzazione struttura alberghiera

Soggetto proponente: CPM Porto Rotondo Srl



Per l'intervento n°57 - Riqualificazione di volumi e sistemi per realizzazione di struttura commerciale; ditta BNP srl - il Comune di Olbia ha sottoscritto il Protocollo di intesa in data 8 febbraio 2008.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

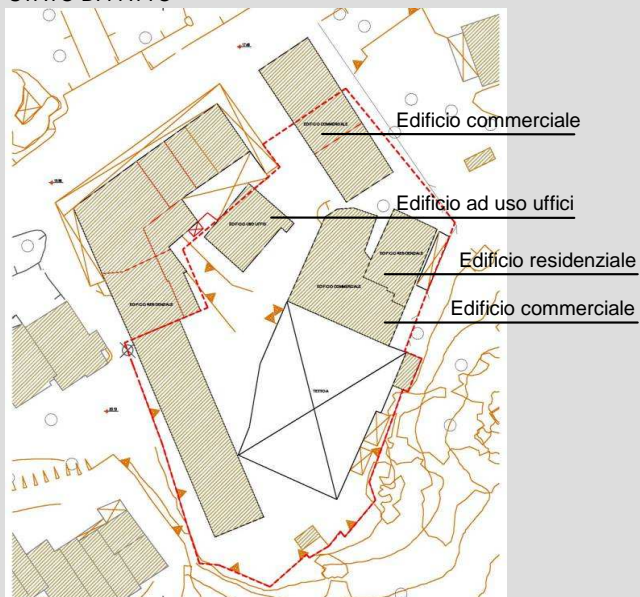
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 2 : SCHEDA "b"

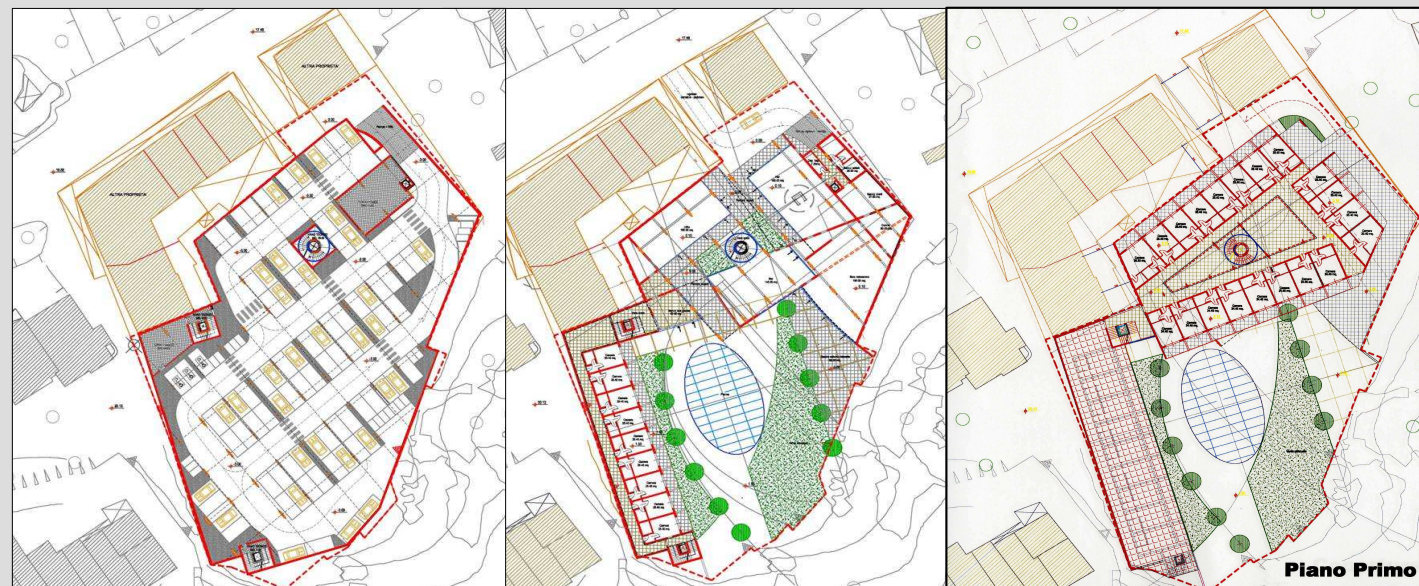
PROGETTO: Riqualificazione di volumi esistenti per realizzazione struttura alberghiera

SOGGETTO PROPONENTE: CPM Porto Rotondo Srl

STATO DI FATTO



PLANIMETRIA IN PROGETTO



Piano seminterrato: parcheggio

Progetto piano terra

Progetto piano primo - piano secondo

STATO ATTUALE



RENDERING DI PROGETTO





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 2 : SCHEDA "c"

PROGETTO: Riqualficazione di volumi esistenti per realizzazione struttura alberghiera

SOGGETTO PROPONENTE: CPM Porto Rotondo Srl

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: all'interno dei 300 m

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F.

ZONA URBANISTICA : zona F del PdF

L'intervento ricade in un'area caratterizzata da evidente degrado, in cui insistono attualmente 2 edifici commerciali, un capannone, 3 edifici residenziali ed uno ad uso uffici per un totale di 6.901mc.

Il progetto prevede la riqualficazione complessiva dell'area. In particolare:

- demolizione dei fabbricati esistenti
 - cambio di destinazione d'uso, da residenziale/commerciale ad alberghiero
 - realizzazione di un complesso turistico ricettivo per un totale di 6886,45 mc (superficie coperta 2.865 mq); non sono previsti quindi aumenti di volumetria.
- La nuova struttura ricettiva si svilupperà su tre livelli fuori terra per complessive 49 camere doppie, mentre il piano interrato sarà destinato a parcheggio (2727 mq). La realizzazione della piscina invece è prevista all'interno del patio della struttura.

Si fa presente che l'attuale progetto è una rimodulazione della proposta presentata a questi uffici a maggio 2007, in cui la volumetria prevista era di 8.415 mc a fronte degli attuali 6.886 mc.

Inoltre rispetto al progetto precedente, si è modificato il corpo di fabbrica ad ovest, riducendo i tre piani fuori terra in un solo piano.

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo la relazione istruttoria dell'ufficio tecnico comunale, la proposta in oggetto contrasta con l'art. 30 delle norme di attuazione del PdF vigente, che in zona omogenea F prevedono l'intervento preventivo e non l'intervento diretto.

OSSERVAZIONI

L'intervento propone la riqualficazione edilizia ed urbanistica dell'area, attualmente caratterizzata da uno stato di degrado ed edifici incoerenti con i principi di tutela ambientale (es. coperture contenenti amianto), prevedendo una struttura alberghiera con un progetto architettonico pregevole, caratterizzato da volumi semplici e razionali e dall'uso di materiali quali legno e rivestimenti in granito, il tutto senza nuovi incrementi di volumetria.

Alla luce di queste considerazioni, si ritiene l'intervento ammissibile alla procedura di intesa ai sensi dell'art.15 comma 5 e 6 e dell'art. 20 comma 2, in quanto assimilabile ad una riqualficazione urbanistica ed architettonica.

Al fine della realizzazione effettiva della proposta, si ritiene necessario un chiarimento da parte dell'Amministrazione Comunale sull'eventuale modalità di attuazione dell'intervento, che implicherebbe un elusione delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto Insediativo Insediamenti turistici.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

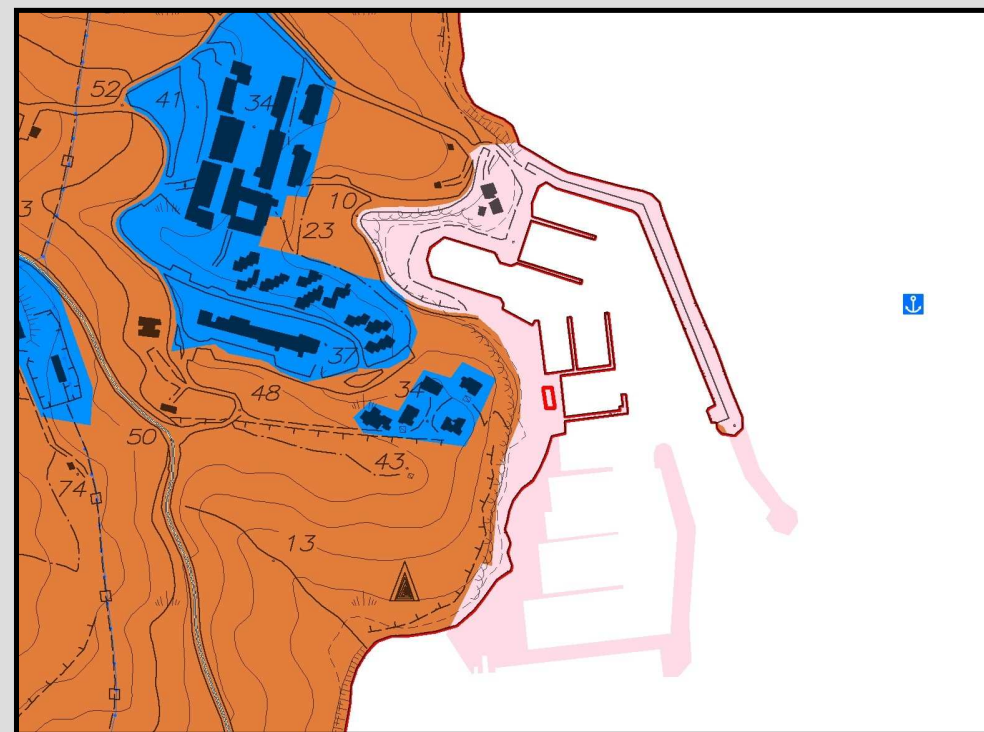
Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 3: progetto per la realizzazione di servizi a terra della marina di Portisco – Torre di controllo

Soggetto proponente: Marina di Portisco Spa





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizione di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 3 : SCHEDA "a"

PROGETTO: progetto per la realizzazione di servizi a terra della Marina di Portisco – Torre di controllo

SOGGETTO PROPONENTE: Marina di Portisco Spa

PROPOSTA MAGGIO '07

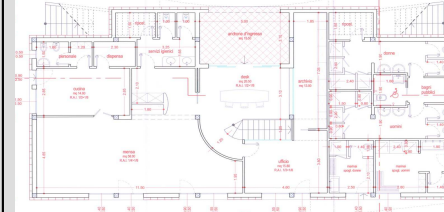
CORPO I-L-M



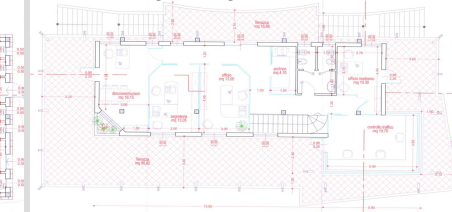
PROPOSTA GENNAIO '08 : CAPITANERIA



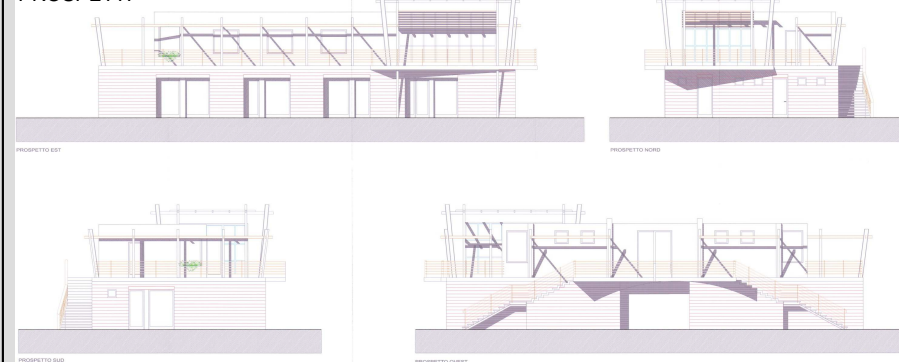
PIANTA PT



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTI



CORPO H





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 3 : SCHEDA "b"

PROGETTO: progetto per la realizzazione di servizi a terra della Marina di Portisco – Torre di controllo

SOGGETTO PROPONENTE: Marina di Portisco Spa

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: all'interno dei 300 m

STRUMENTO URBANISTICO: P.d.F.

ZONA URBANISTICA : zona F del PdF

Il complesso Marina di Portisco, la cui proprietà ha un'estensione di circa 33.239mq (area non demaniale), è costituito dal porto turistico e strutture di servizio (compreso l'albergo). L'area di intervento, risulta già compromessa ed oggetto di trasformazione e pianificazione dagli anni ottanta. Nel 1989 il Comune di Olbia ha approvato il progetto in deroga dei servizi a terra e dell'ampliamento del Marina di Portisco per complessivi mc.9801, realizzati nel 1998.

La proposta progettuale presentata a maggio 2007 prevedeva il completamento dei servizi a terra ed in particolare:

- ampliamento dell'albergo;
- locali con destinazione a servizi commerciali e generali tra cui negozi, spogliatoio personale portuale, bagni pubblici, lavanderia, pronto soccorso, ufficio circondariale marittimo, ufficio guardia di finanza;
- locali tecnici;

La stessa, è stata sospesa in quanto prevedeva nuovi volumi in zona F, senza piano attuativo, per complessivi 15.579 mc realizzati in vari corpi di fabbrica.

Nella presente proposta, è prevista solo la capitaneria di porto, localizzata in area demaniale, di mc 1.176 distribuiti in due piani.

Al piano terra si trova un ufficio, un archivio, un servizio mensa con annessa cucina, la dispensa, i servizi igienici per il pubblico e il personale. Tramite una scala esterna si accede agli uffici, segreteria, direzione, servizi igienici e sala controllo traffico al piano superiore.

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO

Secondo la relazione istruttoria dell'ufficio tecnico, la proposta in oggetto contrasta con le norme di attuazione del PdF vigente, che in zona F prevedono l'intervento preventivo e non l'intervento diretto, e con il parametro edilizio relativo all'altezza max stabilita in 4,50 contro i 6 mt previsti nel progetto.

OSSERVAZIONI

La proposta progettuale non è supportata da una convenzione efficace. Pertanto l'intervento potrà essere valutato in sede di adeguamento del PUC al PPR, in maniera da esaminare le problematiche dell'intero contesto, prevedendo una soluzione globale e articolata in termini di completamento dell'insediamento esistente ovvero di adeguamento delle strutture di servizio al polo turistico.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO

COMPATIBILITÀ CON LE PREVISIONI DEL PPR

Assetto Insediativo AREE DELLE INFRASTRUTTURE

Assetto Ambientale BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI: SISTEMI A BAIE E PROMONTORI, FALESIE E PICCOLE ISOLE.

Vincoli ambientali VINCOLO IDROGEOLOGICO AI SENSI DEL RD 3267/1923.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di OLBIA

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

ISTRUTTORI: Claudia Giattino

REFERENTE TERRITORIALE: Gian Bachisio Demelas

RESPONSABILI DELL'ORGANIZZAZIONE DELLE PROCEDURE DI ISTRUTTORIA: Rita Picasso

DIRETTORE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE REGIONALE: Giuseppe Biggio

DIRETTORE GENERALE: Paola Cannas