



COMUNE DI OLBIA

PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PORTO ROTONDO E CONTESTUALE VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE - ADOZIONE PRELIMINARE AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DELLA L.R. 45/89 - ESAME OSSERVAZIONI

ALLEGATO 1 – ELENCO OSSERVAZIONI

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
1		91777	08/08/2024	Si chiede di astenersi dal realizzare il predetto intervento e di volerli confermare a stretto giro che le Vostre società intendono rispettare le previsioni della servitù che grava sulle Aree Asservite.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Il potere pianificatorio comunale costituisce espressione di una funzione pubblica primaria, finalizzata al perseguimento dell'interesse generale attraverso l'ordinato sviluppo del territorio e il contemperamento delle diverse esigenze della collettività. In tale contesto la presenza di servitù private costituite tra soggetti privati non condiziona l'esercizio del potere di pianificazione urbanistica, il quale risponde a finalità di interesse pubblico generale che trascendono i rapporti inter partes.	Non Accolta
2		93834	14/08/2024	Si chiede di revocare la Delibera n°71 del 25/07/2024 di adozione del Piano Particolareggiato di Porto Rotondo per decadenza del termine decennale della convenzione del 29/08/1988. In via subordinata per ogni altra considerazione di insostenibilità e gravoso impatto sull'ambiente e quindi a tutela dello stesso. Si invita codesta amministrazione a richiedere agli attuali proprietari interessati delle aree della zona B di Porto Rotondo di cedere gli standard a definitiva conclusione dell'annosa questione, ancora pendente della convenzione del 29/08/1988.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
3		94496	19/08/2024	Si chiede la revoca del Piano, perché la convenzione del 29/08/1988, di durata decennale, è decaduta nel 1998, e si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. Permane a carico dei proprietari delle aree la cessione degli standard al Comune. Salvaguardia dell'ambiente, sostenibilità e tutela del territorio e della natura.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
4		96661	22/08/2024	Si chiede la revoca del Piano, perché la convenzione del 29/08/1988, di durata decennale, è decaduta nel 1998, e si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. Permane a carico dei proprietari delle aree la cessione degli standard al Comune. Salvaguardia dell'ambiente, sostenibilità e tutela del territorio e della natura.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
5		97253	26/08/2024	Si chiede la revoca del Piano, perché la convenzione del 29/08/1988, di durata decennale, è decaduta nel 1998, e si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. Permane a carico dei proprietari delle aree la cessione degli standard al Comune. Salvaguardia dell'ambiente, sostenibilità e tutela del territorio e della natura.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
6		97367	26/08/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988, che segue quella del 1977, decaduta per scadenza del termine decennale, da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998, poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione, ma credo opportuno, per completezza di discorso, evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a "verde". Tale documentazione, certamente in possesso dell'archivio comunale, che riguarda quelle zone di "cessione" dal privato esclude, a parere dello scrivente, possano essere oggetto di pianificazione edilizia. Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a "verde", ossia a salvaguardia dell'ambiente, muti destinazione a favore del "mattonne". Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia, in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93. Si osserva che le "zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare. Occorre evidenziare che è molto difficile separare "zona B" dalla "zona F" a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi, condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
7		97970	27/08/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988, che segue quella del 1977, decaduta per scadenza del termine decennale, da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998, poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione, ma credo opportuno, per completezza di discorso, evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a "verde". Tale documentazione, certamente in possesso dell'archivio comunale, che riguarda quelle zone di "cessione" dal privato esclude, a parere dello scrivente, possano essere oggetto di pianificazione edilizia. Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a "verde", ossia a salvaguardia dell'ambiente, muti destinazione a favore del "mattonne". Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia, in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93. Si osserva che le "zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare. Occorre evidenziare che è molto difficile separare "zona B" dalla "zona F" a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi, condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
8		98118	27/08/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988, che segue quella del 1977, decaduta per scadenza del termine decennale, da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998, poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione, ma credo opportuno, per completezza di discorso, evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a "verde". Tale documentazione, certamente in possesso dell'archivio comunale, che riguarda quelle zone di "cessione" dal privato esclude, a parere dello scrivente, possano essere oggetto di pianificazione edilizia. Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a "verde", ossia a salvaguardia dell'ambiente, muti destinazione a favore del "mattonne". Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia, in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93. Si osserva che le "zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare. Occorre evidenziare che è molto difficile separare "zona B" dalla "zona F" a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi, condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronnee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
9		98961	28/08/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B " possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B " dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
10		99045	28/08/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B " possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B " dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
11		99835	30/08/2024	Si chiede di revocare la Delibera n°71 del 25/07/2024 con cui è stato adottato il Piano Particolareggiato in quanto illegittima e a tutti gli altri Enti di non concedere i Nulla Osta necessari.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
12		101795	03/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B " possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B " dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
13		102013	04/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B " possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B " dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
14		103064	05/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B " possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B " dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
21		107815	16/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
22		107984	17/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
23		109221	18/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
24		110117	19/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
25	a	110142	19/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988 , che segue quella del 1977 , decaduta per scadenza del termine decennale , da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione , ma credo opportuno , per completezza di discorso , evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a " verde " . Tale documentazione , certamente in possesso dell'archivio comunale , che riguarda quelle zone di " cessione " dal privato esclude , a parere dello scrivente , possano essere oggetto di pianificazione edilizia . Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a " verde " , ossia a salvaguardia dell'ambiente , muti destinazione a favore del " mattone " . Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia , in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93 . Si osserva che le " zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare . Occorre evidenziare che è molto difficile separare " zona B dalla " zona F " a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi , condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
25	b	110142	19/09/2024	Si chiede che venga eliminata la surrettizia proposta contenuta nell'art.45 del PUC, che conferma la validità del P.P. scaduto e di conseguenza la previsione volumetrica del 1988 e con questa proposta di Piano la variante che va ad inficiare aree verdi, parcheggi e servizi.	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione richiede una modifica al Piano Urbanistico Comunale (PUC), mentre il presente procedimento istruttorio riguarda la controdeduzione a osservazioni sul progetto di completamento di Porto Rotondo. Pertanto, la richiesta formulata nell'osservazione risulta non pertinente all'oggetto dell'attuale fase di istruttoria.	Non Accolta
25	c	110142	19/09/2024	Si chiede che l'eventuale attuazione sia subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all'intera area del Comprensorio dovrà mantenere comunque le previsioni di standard individuate nel PUC e classificate come zto S.e redatto nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti agli artt. 52 e 53 delle NTA del PPR	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione richiede una modifica al Piano Urbanistico Comunale (PUC), mentre il presente procedimento istruttorio riguarda la controdeduzione a osservazioni sul progetto di completamento di Porto Rotondo. Pertanto, la richiesta formulata nell'osservazione risulta non pertinente all'oggetto dell'attuale fase di istruttoria.	Non Accolta
25	d	110142	19/09/2024	Si chiede che tutti gli oneri di urbanizzazione del Borgo vengano adeguati secondo le norme da parte dei nuovi edificatori visto che sono responsabili in solido con i precedenti proprietari di tutte le aree.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non pertinente al procedimento di adozione del progetto di completamento.	Non Accolta

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
25	e	110142	19/09/2024	Si chiede che venga prevista come zona standard a verde l'area retro Teatro e l'area retro Parioli (sinistra via del Molo) e definite entrambi zto S3 _ verde parco e che la previsione non possa essere modificata da eventuali successivi piani attuativi e senza privazioni di ulteriori parcheggi.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
25	f	110142	19/09/2024	Si chiede che tutta l'area del Borgo come delimitata dal PUC sia riconfermata ZTO A ai sensi della D.I.M. 1444/68 Centro Storico o Centro Matrice, in prospettiva di una sua valorizzazione come Borgo d'Arte in un prossimo vicino futuro. Il tutto come proposto dal progettista del PUC. La Zona A è indispensabile per salvaguardare il Borgo anche da futuri ampliamenti o innalzamenti che snaturano lo skyline di Porto Rotondo, come hanno permesso le varie leggi di Piano Casa.	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione richiede una modifica al Piano Urbanistico Comunale (PUC), mentre il presente procedimento istruttorio riguarda la controdeduzione a osservazioni sul progetto di completamento di Porto Rotondo. Pertanto, la richiesta formulata nell'osservazione risulta non pertinente all'oggetto dell'attuale fase di istruttoria.	Non Accolta
26		110237	19/09/2024	Si faccia riferimento alle osservazioni pervenute al Protocollo Generale n°110142	Si esprime parere tecnico non favorevole per le motivazione meglio espresse nell'osservazione prot. n. 110142	Non Accolta
27		111993	24/09/2024	Si chiede di riprogrammare in altro sito la posizione cartografica dei parcheggi privati compresi dal civico 9 al civico 11 e dei parcheggi pubblici compresi dal civico 11 al civico 13, così come rappresentati nella tavola 4.00 denominata "Zonizzazione". Nel Rispetto: 1) delle distanze legali; 2) Sicurezza pedonale; 3) Rispetto dell'ambiente; 4) Salute delle persone;	Si esprime parere tecnico favorevole, in quanto le motivazioni sollevate dall'osservante sono tecnicamente ammissibili fatta salva la verifica della dotazione degli standard previste dalla normativa di riferimento.	Accolta
28		112606	24/09/2024	Si osserva che la convenzione del 29-08-1988, che segue quella del 1977, decaduta per scadenza del termine decennale, da cui trae origine il Piano Particolareggiato, deve intendersi decaduta nel 1998, poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione). Quindi si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. È di tutta evidenza che quanto esposto esclude ogni ulteriore argomentazione, ma credo opportuno, per completezza di discorso, evidenziare alcuni altri aspetti importanti. Allegati alla convenzione registrata vi sono le tavole delle aree con indicazione della destinazione urbanistica a "verde". Tale documentazione, certamente in possesso dell'archivio comunale, che riguarda quelle zone di "cessione" dal privato esclude, a parere dello scrivente, possano essere oggetto di pianificazione edilizia. Se ciò non fosse sorprenderebbe che una destinazione urbanistica a "verde", ossia a salvaguardia dell'ambiente, muti destinazione a favore del "mattonone". Inoltre si chiede che nei suddetti terreni passano le fognature destinate ad essere edute al Comune. Tali impianti non sono stati ancora collaudati dal Comune di Olbia ne gli sono stati ceduti. Il Piano particolareggiato non tiene conto delle problematiche di invarianza idraulica in particolare per quanto riguarda il fiume che sfocia nella vecchia Darsena non più idonea per raccogliere i flussi d'acqua derivanti dai fenomeni temporaleschi sempre più violenti ed all'epoca non prevedibili con tale forza, variazioni dovute agli importanti cambiamenti climatici in corso. Il Piano Particolareggiato in argomento prevede la costruzione entro 300 metri dalla battigia, in contrasto con quanto stabilito dalla l.r.n. 23/93. Si osserva che le "zone B" possono derogare da tale limite e quindi sarebbe consentito pianificare un progetto edilizio anche entro i 300 metri dal mare. Occorre evidenziare che è molto difficile separare "zona B" dalla "zona F" a Porto Rotondo per la stretta connessione fra le due zone per tutti i servizi, condotte fognarie "in primis" e quant'altro. Si osserva che nelle zone B non può trovare accoglimento un intervento edilizio.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
29	a	112934	25/09/2024	Si chiede che il Piano Particolareggiato in esame individui aree da destinare a parcheggi. Uno studio svolto dal Consorzio nel 2015 sulla disponibilità di posti auto nel Borgo, ha evidenziato una carenza di circa 360 parcheggi. Lo studio aveva individuato alcuni spazi, come quello del Comparto A, parzialmente individuata nel Piano in oggetto. La proposta oltre all'ampliamento della superficie destinata a parcheggio, riguarda lo spostamento dell'area giochi esistente, in altro sito di proprietà del Consorzio, e posto nelle immediate vicinanze, a ridosso Via della Marina, via Rudargia e Via Punta Nuraghe non sia la situazione ideale per la salvaguardia e la salute dei bambini. La soluzione proposta, vedi Allegato Tav. 2.1 C, consentirebbe un aumento degli stalli di sosta.	Si esprime parere tecnico favorevole alla proposta di incremento della superficie permeabile destinata a parcheggio veicolare all'interno del Comparto A, unitamente al delocalizzazione dell'area ludica esistente verso un sito alternativo di proprietà del Consorzio. La suddetta proposta è valutata positivamente in quanto ottimizza l'allocazione delle infrastrutture di sosta, contribuendo a mitigare la carenza di posti auto precedentemente rilevata. La delocalizzazione dell'area ludica, inoltre, consente di riqualificare lo spazio precedentemente occupato, destinandolo a un uso più funzionale per la mobilità, e di contestualmente individuare un'ubicazione più idonea per le attività ricreative infantili. La piena attuazione di tale proposta dovrà essere armonizzata con la pianificazione e l'implementazione dei servizi pubblici essenziali già previsti e consolidati all'interno del Comparto A, garantendo la compatibilità urbanistica e funzionale tra le diverse previsioni progettuali.	Accolta
29	b	112934	25/09/2024	Si chiede di ipotizzare la costruzione di un parcheggio multipiano seminterrato con i costi a carico del proponente la Variante al Piano quale perequazione degli oneri di legge previsti per le future edificazioni. Qualora detta ipotesi venisse accolta, il Consorzio si dice sin d'ora disposto ad accollarsi tutti gli oneri relativi alla progettazione del sito in questione, con l'obiettivo di armonizzare e mascherare con spazi a verde o con altri accorgimenti architettonici tutte le eventuali emergenze in elevazione del futuro parcheggio.	Si esprime parere tecnico favorevole in merito all'ipotesi di un parcheggio multipiano. Si richiama il parere tecnico istruttorio dell'osservazione 29.a e l'osservazione 29.c	Accolta
29	C	112934	25/09/2024	Si chiede di prendere in considerazione per ampliare il numero dei parcheggi, l'area di Piazza Barilla, dove, sfruttando il consistente dislivello esistente tra la via Porto Rotondo e la Piazza stessa, si potrebbe, realizzare un parcheggio multipiano seminterrato.	Si esprime parere tecnico favorevole alla proposta di sfruttare l'area di Piazza Barilla per l'ampliamento dei parcheggi, mediante la realizzazione di un parcheggio multipiano seminterrato che sfrutti il dislivello tra Via Porto Rotondo e la Piazza stessa. Le motivazioni addotte dall'osservante, relative alla potenziale creazione di nuovi stalli di sosta in un'area strategica del Borgo, sono ritenute valide e condivisibili per l'ottimizzazione degli spazi e la risoluzione delle problematiche di sosta. Tuttavia, prima di procedere con l'eventuale inclusione di tale previsione nel Piano, dovranno essere predisposti studi di fattibilità approfonditi. Questi studi dovranno verificare l'effettiva realizzabilità tecnica dell'opera, considerando aspetti geologici, idrogeologici, strutturali e di impatto paesaggistico, nonché la sostenibilità economica e la compatibilità con il contesto urbano circostante. Sarà inoltre necessario valutare l'accessibilità veicolare e pedonale al futuro parcheggio e la sua integrazione con la viabilità esistente.	Accolta
29	d	112934	25/09/2024	Si chiede di risolvere le criticità relative alla viabilità, soprattutto nella zona centrale del Villaggio, che poi è quella interessata dalla variante in esame. Infatti, a causa della progressiva pedonalizzazione del Centro, si sono venute a creare modifiche ai normali flussi del traffico veicolare che hanno comportato una serie di problematiche che vanno ad incidere negativamente sulla viabilità dell'area, con particolare riferimento alla via M. Ceroli. In tale porzione di territorio è prevista, secondo il Piano in esame, la realizzazione di nuove cubature a carico del Lotto posto tra il teatro e Villa Majori srl (Cavedon), denominato Comparto E nelle Planimetrie di progetto. Tenuto conto che l'area, collocata in posizione baricentrica rispetto alle principali attrattive del Villaggio, costituisce un'irrinunciabile polmone verde in una zona di particolare pregio e considerato inoltre che il sedime in questione risulta gravato da Vincolo Idrogeologico "H14" tanto che, in sede di elaborazione del nuovo Piano di sviluppo è stato necessario progettare delle opere di mitigazione, si ritiene che il comparto in questione, proprio per il vincolo idrogeologico che lo caratterizza e visti gli eventi calamitosi del passato, dovrebbe rimanere un polmone a verde attrezzato in cessione pubblica. Pertanto, si ritiene che tale area debba essere ripensata nell'ottica di una sua modificazione in polmone verde della zona da adeguare, realizzando inoltre una nuova strada di collegamento che raccordi via Ceroli con via Porto Rotondo in modo da decongestionare Via Ceroli da un intenso e caotico traffico veicolare. La soluzione proposta consentirebbe, di poter realizzare su un lato della predetta via alcuni stalli di sosta.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
29	e	112934	25/09/2024	Si chiede che venga fatto uno studio che armonizzi le nuove costruzioni in progetto con il contesto esistente. Le simulazioni hanno infatti evidenziato una discontinuità architettonica rispetto alle costruzioni esistenti.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Si precisa che il progetto di completamento è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
30		115072	30/09/2024	Si chiede la revoca del Piano, perché la convenzione del 29/08/1988, di durata decennale, è decaduta nel 1998, e si esclude la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura. Permane a carico dei proprietari delle aree la cessione degli standard al Comune. Salvaguardia dell'ambiente, sostenibilità e tutela del territorio e della natura.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
31		115546	01/10/2024	Si chiede l'inserimento dei terreni di mia proprietà non evidenziati nella Tavola 6 allegata alla documentazione del progetto. Foglio 2 Particella 2882 Sub. 61 Foglio 2 Particella 2882 Sub. 46	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto i mappali a cui si fa riferimento sono inseriti nella proposta di piano Tav. 4 Zonizzazione.	Non Accolta
32	a	121549	09/10/2024	Si chiede che la nuova previsione di volumetria sia completamente stralciata e che le aree libere a verde di macchia mediterranea rimangano intonse ovvero siano cedute come extra-standard al Comune e mantenute a verde. Ovvero chiedo che il Piano sia rigettato in toto.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
32	b	121549	09/10/2024	Si chiede che sia completamente rivisto il conteggio degli standard a parcheggio e paragonato al totale effettivo e previsto della volumetria costruita e costruibile ovvero chiedo che il Piano sia rigettato in toto.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
32	c	121549	09/10/2024	Si chiede il ritiro del Piano ovvero la ridiscussione di tutta la tematica riguardante gli standard e la loro cessione tout-court al Comune come stabilito nella Convenzione.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
32	d	121549	09/10/2024	Si chiede che siano riviste completamente le altezze del nuovo PP se mai (ma spero proprio di no!) verrà portato avanti tale scempio ovvero chiedo che il Piano sia bocciato e completamente ritirato.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2)Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4)Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
32	e	121549	09/10/2024	Si chiede a tutte le autorità di farsi parte garante nel giudicare tale progetto, e al Comune di ritirare la delibera di adozione.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
33	a	123180	14/10/2024	Si chiede di ritirare la delibera di adozione del Piano Particolareggiato di Completamento o comunque di rinviare la sua approvazione fino a che non sarà accertato tramite appositi elaborati se la volumetria residua alla data di adozione della Proposta di Piano Particolareggiato di Completamento sia effettivamente quantificabile in 50.337 mc e la superficie territoriale dell'intervento a 264.000 mq	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto Il dato della volumetria è il risultato dell'atto ricognitivo effettuato nel 2018 sulla base dei titoli edilizi rilasciati per ogni singolo edificio ricadente all'interno della zona B6. Il dato definitivo inoltre tiene conto dei volumi dei condoni ed esclude i volumi ricadenti nel demanio marittimo.	Non Accolta
33	b	123180	14/10/2024	Si chiede di ritirare la delibera di adozione del Piano Particolareggiato di Completamento o comunque di rinviare la sua approvazione: - fino a che non sarà acquisita la deliberazione del Comitato dell'Autorità di Bacino e non saranno attuate le sue prescrizioni; - fino a che non saranno approvate le Varianti al Piano di Fabbricazione ed al PUC con la procedura prevista dal comma 1 e seguenti dell'art. 20 della Legge regionale n. 45/1989; - fino a che non sarà acquisito il parere di non assoggettabilità alla VAS e, laddove tale parere fosse negativo, fino a che non sia ottenuta la VAS.	Si esprime tecnico non favorevole. Si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
33	C	123180	14/10/2024	Si chiede: a) di far eseguire uno studio della mobilità e dei parcheggi per verificare se le aree destinate a parcheggio dal PPdC consentiranno effettivamente di perseguire l'Obiettivo Generale 2 di "Ottimizzazione della mobilità" e se saranno almeno pari a quelle previste dal PPO tuttora vigente prima di procedere alla sua approvazione; b) di porre a carico delle Società Proponenti l'obbligo di adeguare quanto prima la rete di illuminazione pubblica alle prescrizioni di legge vigenti e di prenderla in carico previo positivo collaudo; c) di prendere in carico anche la rete idrica e quella fognaria, previo collaudo prima di procedere all'approvazione del Piano Particolareggiato di Completamento e di far eseguire alle Società Proponenti di tale Piano gli adeguamenti richiesti dal Comune di Olbia sulla base della Convenzione Urbanistica successivamente a tale presa in carico; d) di richiedere alle Società Proponenti di redigere gli elaborati relativi alle aree verdi prima di procedere all'approvazione del Piano Particolareggiato di Completamento per poter verificare se tale Piano rispetta l'Obiettivo 3 di "Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale" e in difetto di richiedere le modifiche necessarie, e) di richiedere alle Società Proponenti di completare gli elaborati relativi alla sistemazione dei due fossi di Porto Rotondo e di predisporre l'elaborato relativo alla rete di scarico delle acque meteoriche prima di procedere all'approvazione PPdC per poter verificare se tale Piano rispetta l'Obiettivo Generale 1 di "Equilibrio ambientale e messa in sicurezza del territorio"; f) di verificare se il PPdC non comporta una dequalificazione della situazione urbanistica ed ambientale di Porto Rotondo e di richiedere la modifica di tale Piano per garantire il raggiungimento dell'Obiettivo Generale 3 di "Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale".	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
33	d	123180	14/10/2024	Si chiede: a) di abbandonare o di ridimensionare il progetto di costruzione di un edificio di 16 metri di altezza e 6 piani tra via della Marina e piazzale Rudargia e di abbandonare il progetto di copertura del Teatro; b) di porre a carico delle Società Proponenti l'esecuzione degli interventi relativi a Piazzetta Rudalza, il Sentiero dell'Amore e a Via Mario Ceroli.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Entrambi i progetti rivestono natura pubblica e sono stati concepiti come interventi strategici per la riqualificazione e la valorizzazione del contesto urbano, rispondendo a specifiche esigenze di servizio e fruibilità collettiva. Pertanto, ogni eventuale rivalutazione o modifica di tali progetti rientrerà nella competenza esclusiva dell'Amministrazione, che ne valuterà la coerenza con gli obiettivi di pianificazione territoriale e le priorità pubbliche. Inoltre per quanto riguarda l'esecuzione degli interventi relativi a Piazzetta Rudalza, il Sentiero dell'Amore e via Mario Ceroli si fa presente che sono interventi già programmati dal Consorzio di Porto Rotondo	Non Accolta
33	e	123180	14/10/2024	Si chiede di stabilire se ed in che misura sia dovuto dalle Società Proponenti il contributo straordinario ai sensi della lett. d-ter) dell'art. 16, comma 4, del Testo Unico dell'Edilizia;	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non pertinente	Non Accolta
34		123191	14/10/2024	Si chiede che nel progetto di completamento del Piano Particolareggiato di Porto Rotondo e contestuale variante al Piano di Fabbricazione vigente, sia abrogata la prevista destinazione a comparto edificatorio privato ex novo, denominato Comparto I, confermandone la destinazione a verde pubblico attrezzato già prevista dal Piano Particolareggiato del 1988, con conseguente cessione al Comune di Olbia e acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
35	a	123944	15/10/2024	Si chiede che che La Deliberazione del C.C. n.71/2024 del 25/07/2024 debba essere rivista sotto l'aspetto tecnico e procedurale perché presenta evidenti vizi di legittimità. Nel merito SI OSSERVA che: Il Progetto di completamento del piano particolareggiato di Porto Rotondo e la contestuale variante al Pdf vigente, appaiono formulati in esplicita violazione delle disposizioni contenute nella L. 1150/42 , nonché degli artt. 20 e 21 della L. R45/89. La Delibera in oggetto, oltre che in violazione delle misure di salvaguardia, risulta affetta da vizi di legittimità in quanto da una parte introduce uno strumento attuativo , dall'altra adotta varianti sostanziali al Pdf e di riflesso allo stesso PUC non ancora formalmente adeguato al PPR. Sussiste una modifica degli indici di edificabilità insieme al mancato rispetto degli standards ed inoltre nulla esclude che l'esito completo del procedimento di approvazione del PUC potrebbe sfociare in una revisione dei calcoli delle cubature sia nell'ambito dell'adeguamento al PPR, sia nella verifica di coerenza VAS, sia in seguito all'accoglimento delle Osservazioni. Nella Delibera si dice infatti in modo esplicito che non solo la consistenza viene alterata in modo significativo, ma soprattutto la loro localizzazione, un aspetto quest'ultimo che risulta particolarmente significativo per l'abitato di Porto Rotondo. Il D.M. n.1444/1968 fissa limiti inderogabili minimi con riferimento a zone territoriali omogenee, idonee ad una specifica destinazione. In tali limiti inderogabili rientrano, nella formazione degli strumenti urbanistici, i rapporti tra aree destinate ad insediamenti residenziali ed aree pubbliche ovvero aree riservate a parcheggi, verde pubblico, attività collettive, ricreative e sociali ecc. Pertanto oltre all'obbligo del rispetto degli indici di densità edilizia che non risulta soddisfatto nei calcoli presenti negli elaborati di progetto, sussiste una evidente violazione del citato Decreto in conseguenza della sottrazione alle aree residenziali di rilevanti superfici destinate ad uso pubblico e ad assicurare quei servizi già particolarmente carenti in conseguenza dei rilevanti incrementi volumetrici conseguenti a condoni e piani casa. L'incongruo succedersi di norme edilizie emergenziali (condoni, piani casa ecc.) e l'adozione di aberranti varianti incidenti sui centri matrici hanno portato all'affastellato insorgere di costruzioni ed al consumo del suolo pubblico, oltre che generare un incremento volumetrico ed antropico insostenibile.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta

N. osservazione	N. sub osservazione	Prot.n.	Data	Osservazioni	Parere Tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica
35	b	123944	15/10/2024	Si osserva che nei calcoli i progettisti hanno tenuto conto solo dei condoni sino al 2003 per un totale di mc 16.385. Con tali calcoli sarebbero stati realizzati, rispetto alle previsioni solo mc 6.985 in più. Bisognerebbe però tener conto degli incrementi volumetrici conseguenti alle varie riproposizioni normative del Piano casa succedutisi dal 2008 e delle sanatorie edilizie che hanno regolarizzato volumi non previsti dalla pianificazione. Una puntuale ricognizione delle cubature incrementali rispetto a quelle ipotizzate nel PUC non risulta eseguita dai progettisti della proposta di pianificazione, che fanno riferimento a dotazioni di piano risalenti al 2017, anno di conferimento dell'incarico. Sulla base di tali presupposti risulta evidente la violazione del comma 27 dell'art.20 della L.R. 45/89 secondo il quale sia la pianificazione di attuazione, sia le varianti sostanziali devono seguire il procedimento elencato dai commi 1 al 20 dello stesso articolo, ovvero devono avere i contenuti tecnici e di verifica delle dotazioni degli standards previsti dalle norme vigenti. Per quanto concerne il rispetto dell'art.146 del Dlgs. n.42 2004 si osserva che tra gli elaborati adottati non è presente alcun documento che dimostri il soddisfacimento di quanto previsto dal Codice dei BBCC in materia di autorizzazione paesaggistica.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Il dato della volumetria è il risultato dell'atto ricognitivo effettuato nel 2018 sulla base dei titoli edilizi rilasciati per ogni singolo edificio ricadente all'interno della zona B6. Il dato definitivo inoltre tiene conto dei volumi dei condoni ed esclude i volumi ricadenti nel demanio marittimo. Si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
35	c	123944	15/10/2024	Per quanto concerne il mancato rispetto di pubblicità degli atti si osserva che: Il Comune di Olbia non ha mai proceduto ad esperire un dibattito pubblico su di una problematica così rilevante come quella della pianificazione urbanistica in oggetto. Oltre ad una palese violazione dei diritti della cittadinanza, emerge in tutta evidenza l'intento di tenere celati i contenuti del deliberato attraverso la totale assenza della pubblicità degli atti. Il sito internet del Comune di Olbia, sul quale dovrebbe essere resa accessibile la documentazione tecnica ed amministrativa relativa alla Procedimento in oggetto, così come indicato negli stessi atti e nei molteplici siti internet, risulta oscurato ed i link rimandano a pagine NOT FOUND. La medesima lacuna si verifica nel caso si voglia accedere alla documentazione da siti di altre istituzioni che rimandano al sito comunale. In altre parole tutti i documenti inerenti la procedura non risultano reperibili, se non attraverso faticose e spesso insoddisfatte richieste di accesso agli atti. La censura sulle informazioni impedisce ai portatori di interesse di partecipare compiutamente alla procedura. Una palese inosservanza della normativa sulla trasparenza e sulla partecipazione dei cittadini alle scelte amministrative e alla stessa normativa comunitaria.	Si esprime parere tecnico non favorevole. I soggetti portatori di interesse, a seguito della pubblicazione della proposta in oggetto hanno potuto presentare osservazione al piano. Si specifica che la proposta in oggetto è pubblicata sulla sezione dedicata di Amministrazione trasparente - Pianificazione e Governo del territorio - Atti di pianificazione 2024	Non Accolta
36	a	125179	16/10/2024	Si chiede che il Piano Particolareggiato di Completamento di Porto Rotondo sia conforme alla normativa edilizia e urbanistica, difatti non rispetta: l'articolo 11 del DPR 380/2001, in quanto la proposta manca il consenso di tutti i proprietari. E' infatti necessaria l'adesione di tutti i proprietari ricompresi nei confini dell'area destinata alla realizzazione dell'intervento, indispensabile, in quanto essi costituiscono, tutti insieme, i soggetti legittimati al procedimento di convenzionamento con il comune.	Si esprime parere tecnico non favorevole, in quanto il riferimento normativo non è pertinente. Si specifica che Il progetto di completamento, di iniziativa privata, è proposto da soggetti che detengono la proprietà delle aree destinate all'edificazione e, contestualmente, di tutte le aree standard da cedere all'Amministrazione. Tale cessione si rende necessaria non solo per la futura edificazione prevista, ma anche per quella già realizzata in forza della convenzione di lottizzazione del 1988, ora scaduta. Si rileva che nella Zona B di Porto Rotondo sono presenti aree inedificate che possiedono una potenzialità edificatoria residua, coerente con gli indici del Piano di Fabbricazione (P. di F.) e con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato. La piena urbanizzazione della zona di riferimento richiede una ripermetrazione e una nuova pianificazione urbanistica complessiva. Quest'ultima costituisce un adempimento propedeutico indispensabile per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, sia nella Zona B che nella Zona F, considerate strutturalmente collegate.	Non Accolta
36	b	125179	16/10/2024	Si osserva che la proposta non è conforme: - all'articolo 4 del Decreto Floris: il Piano distingue la volumetria realizzabile solamente tra quella disponibile per il privato con quella per i servizi pubblici, omettendo così di verificare se le volumetrie residenziali sono superiori o meno rispetto al limite stabilito dal Decreto. - all'articolo 6 del Decreto Floris: i parametri dell'articolo 6 non vengono assolutamente rispettati, come leggibile dalla Tav. 4 della Zonizzazione. In altre aree sono così frammentate che rispettano il criterio di effettivo utilizzo. Nei conteggi sono computati come standard i percorsi pedonali, le sedi viarie e le fasce verdi lungo le strade. Tali superfici non possono classificarsi aree standard. - alla Deliberazione della G.R. n°52/22 del 22/11/2017 recante specifiche dimensionali in materia di servizi strettamente connessi alla residenza, divenuta esecutiva con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°79 del 09/08/2018 BURAS n°39 del 23/08/2018: Limiti dimensionali dei servizi strettamente connessi alla residenza destinati a: e) attività turistico ricettive classificate alberghiera avente superficie utile netta non superiore a 500mq. Difatti il Piano prevede due Comparti B e L a destinazione alberghiera, la realizzazione di superfici di molto superiori a quelle consentite dal Decreto.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Il dato della volumetria è il risultato dell'atto ricognitivo effettuato nel 2018 sulla base dei titoli edilizi rilasciati per ogni singolo edificio ricadente all'interno della zona B6. Il dato definitivo inoltre tiene conto dei volumi dei condoni ed esclude i volumi ricadenti nel demanio marittimo. Si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.lgs. 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
36	c	125179	16/10/2024	Si osserva che la proposta non è conforme al calcolo delle volumetrie delle proprietà incluse nel Piano Particolareggiato: L'indice di Edificabilità Territorio di 1,25 mc/mq deve applicarsi a tutto il comparto, quindi anche ai terreni delle proprietà che non hanno partecipato alla proposta progettuale. Nel comparto della Zona B6 vi sono alcune aree libere e altre scarsamente edificate, con ampie pertinenze, che con l'applicazione dell'indice territoriale generano una volumetria residua che deve rimanere a disposizione per un eventuale futuro utilizzo. Nel Piano l'intera cubatura del comparto viene attribuita ai soggetti proponenti il progetto, espropriando di fatto quella generata dalle aree che non si convenzioneranno. Dette cubature vanno calcolate e stralciate. Inoltre il piano non è conforme all'articolo 28 della Legge n°1150/42 e impossibilità al rispetto della convenzione tipo. Dalla relazione dei tecnici dell'Assessorato ai Lavori Pubblici si apprende che le reti di approvvigionamento idrico e quella degli scarichi fognari non possono essere acquisite dal comune in quanto realizzate con materiali non idonei. Occorre che il progetto preveda la realizzazione di opere infrastrutturali cedibili all'ente pubblico.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Il progetto di completamento, di iniziativa privata, è proposto da soggetti che detengono la proprietà delle aree destinate all'edificazione e, contestualmente, di tutte le aree standard da cedere all'Amministrazione. Tale cessione si rende necessaria non solo per la futura edificazione prevista, ma anche per quella già realizzata in forza della convenzione di lottizzazione del 1988, ora scaduta. Si rileva che nella Zona B di Porto Rotondo sono presenti aree inedificate che possiedono una potenzialità edificatoria residua, coerente con gli indici del Piano di Fabbricazione (P. di F.) e con il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato. La piena urbanizzazione della zona di riferimento richiede una ripermetrazione e una nuova pianificazione urbanistica complessiva. Quest'ultima costituisce un adempimento propedeutico indispensabile per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, sia nella Zona B che nella Zona F, considerate strutturalmente collegate.	Non Accolta
37		127985	22/10/2024	Si chiede che il lotto di terreno al Foglio n. 2 Mappali 3764 e 3766 del N.C.T., in Via dei Parioli n. 4, riclassificato in zona omogenea "S3 – Spazi Pubblici Attrezzati" dal P. P. di Porto Rotondo e dalla Variante al Programma di Fabbricazione appena adottati, torni ad essere utilizzato come corte dell'unità immobiliare adiacente o in alternativa come "Zona verde Privata".	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto si tratta di proprietà esclusive di BFS s.r.l., pervenute giusto Atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Privitera di Milano in data 21 marzo 2022, rep. n. 20023, racc. n. 1345, di cui è prevista la cessione .	Non Accolta
38		139890	15/11/2024	Si chiede che si escluda la sopravvenienza di una cubatura residua di qualsivoglia misura in quanto la convenzione del 29-08-1988 , deve intendersi decaduta nel 1998 poiché è trascorsa la prescritta durata decennale (art. 7 della Convenzione) . Pertanto non può trovare esecuzione alcun Piano Particolareggiato. Permane a carico dei proprietari delle aree la cessione degli standard al Comune.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta
39		141419	19/11/2024	Si chiede che la cubatura residua venga considerata decaduta, in quanto la convenzione del 1988 , è scaduta nel 1998 , poiché è trascorsa la prescritta durata decennale come indicato all'art. 7 della Convenzione . Pertanto non può trovare esecuzione alcun Piano Particolareggiato. Permane a carico dei proprietari delle aree la cessione degli standard al Comune.	Si esprime parere tecnico non favorevole all'osservazione presentata. Il progetto di completamento affronta e corregge una serie di imprecisioni ereditate dal piano urbanistico originario del 1988, basato su cartografie obsolete del 1986. Queste imprecisioni riguardavano diversi aspetti fondamentali della rappresentazione territoriale, tra cui: 1) configurazione della viabilità: adeguamenti necessari per rispecchiare l'attuale assetto stradale, 2) Ubicazione e dimensione delle aree standard: revisione per garantire una corretta pianificazione e dotazione di servizi, 3) Parcheggi: riorganizzazione e ottimizzazione degli spazi dedicati alla sosta, 4) Confini catastali e demaniali: le delimitazioni erronee, inclusi quelli con il demanio, sono state accuratamente riviste e allineate alla realtà territoriale attuale. Questo processo ha eliminato disallineamenti e garantisce una rappresentazione fedele e aggiornata delle condizioni esistenti sul territorio comunale. Si sottolinea che la proposta complessiva rappresenta un adempimento propedeutico e necessario per l'acquisizione delle aree standard e delle opere di urbanizzazione al patrimonio comunale, un passaggio fondamentale per lo sviluppo e la gestione del territorio del comparto di Porto Rotondo. Inoltre, si precisa che il piano è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), in conformità al D.Lgs 152/2006, ottenendo l'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica come da Determinazione n. 648 del 17.02.2025. Sono altresì in corso le ulteriori procedure di valutazione del progetto di completamento da parte degli Enti competenti in materia urbanistica, paesaggistica e territoriale.	Non Accolta