RELAZIONE PAESAGGISTICA

- D.P.C.M 12 dicembre 2005 -

VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE "EX CERASARDA" OLBIA (OT)

Il Tecnico

Geom. Maurizio Rizzu

Il Committente

Maria Giovanna Degortes
Paola Degortes

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005)

PREMESSA:

Si redige la seguente relazione paesaggistica, prevista ai sensi del decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 , recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, che correda, unitamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare, l'istanza di autorizzazione paesaggistica di cui agli art. 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice (art.1 del decreto)

Finalità e contenuti.

La relazione contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale d'ambito.

A tal fine i contenuti della relazione indicano:

- lo stato attuale del bene interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

Introduzione generale e descrizione sintetica dell'intervento.

L'intervento consiste nella variante al piano di Lottizzazione Maronzu

Committenti

Maria Giovanna Degortes, nata a Sassari il 02.08.1949 c.f. DGRMGV49M42I452L, Paola Degortes nata a Sassari il 01.02.1951, c.f. DGRPLA51B41I452H

Localizzazione dell'area d'intervento
e pianificazione urbanistica e paesaggistica.

Premessa.

In questa sezione sono riportate le informazioni sull'ubicazione dell'intervento e viene esaminata la sua integrazione nella pianificazione urbanistica e paesaggistica del Comune. Sono compresi l'indicazione e l'analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area d'intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale, in particolare individuando eventuale presenza di Beni culturali tutelati ai sensi della parte seconda del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO

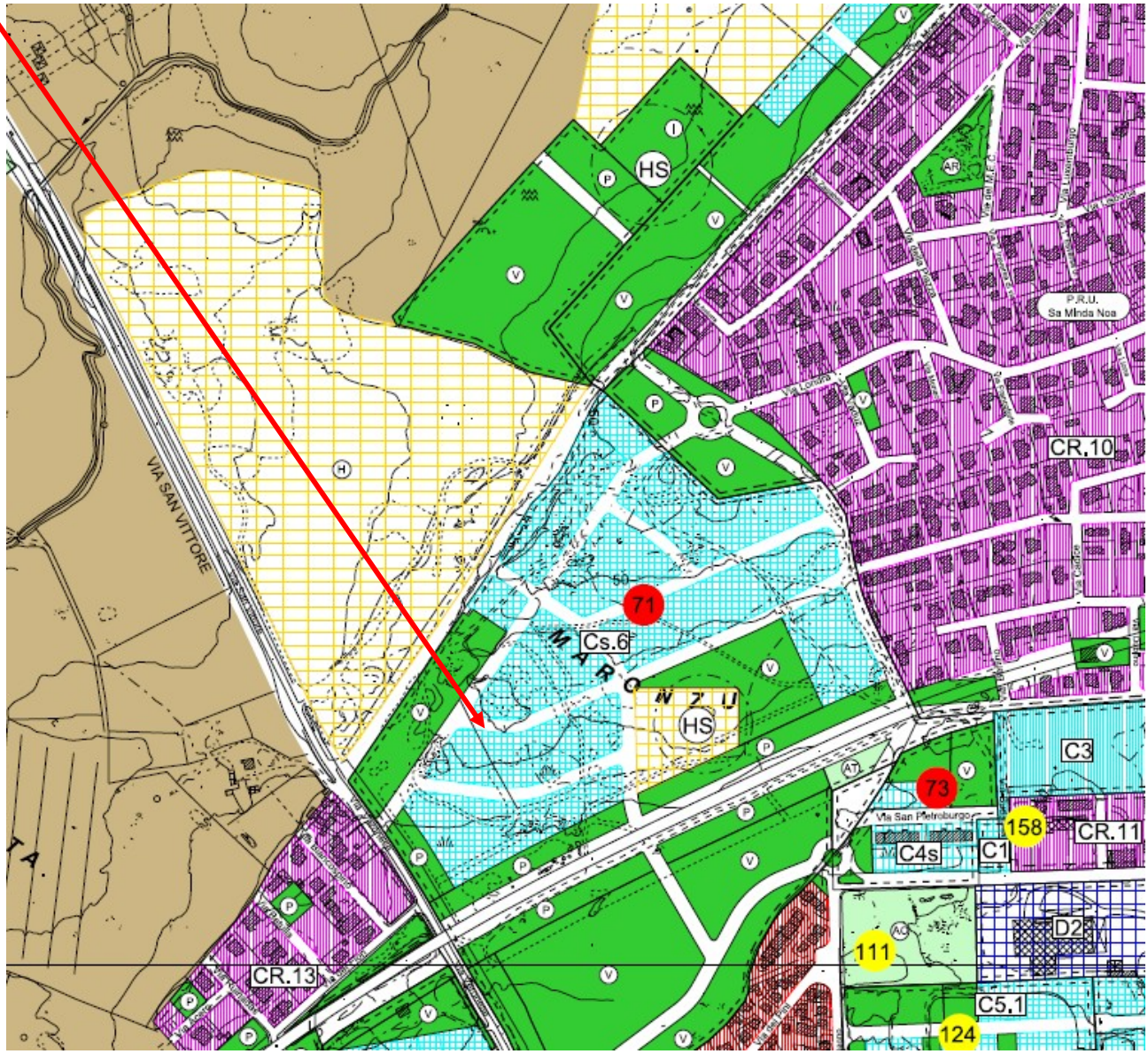
STRALCIO CATASTALE

Protocollo pratica T270459/2024
27-Mar-2024 15:53:34
Scala originale: 1:4000
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri
Comune: (SS) OLBIA/A
Foglio: 23

1 Particella: 2703

STRALCIO DAL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Ubicazione



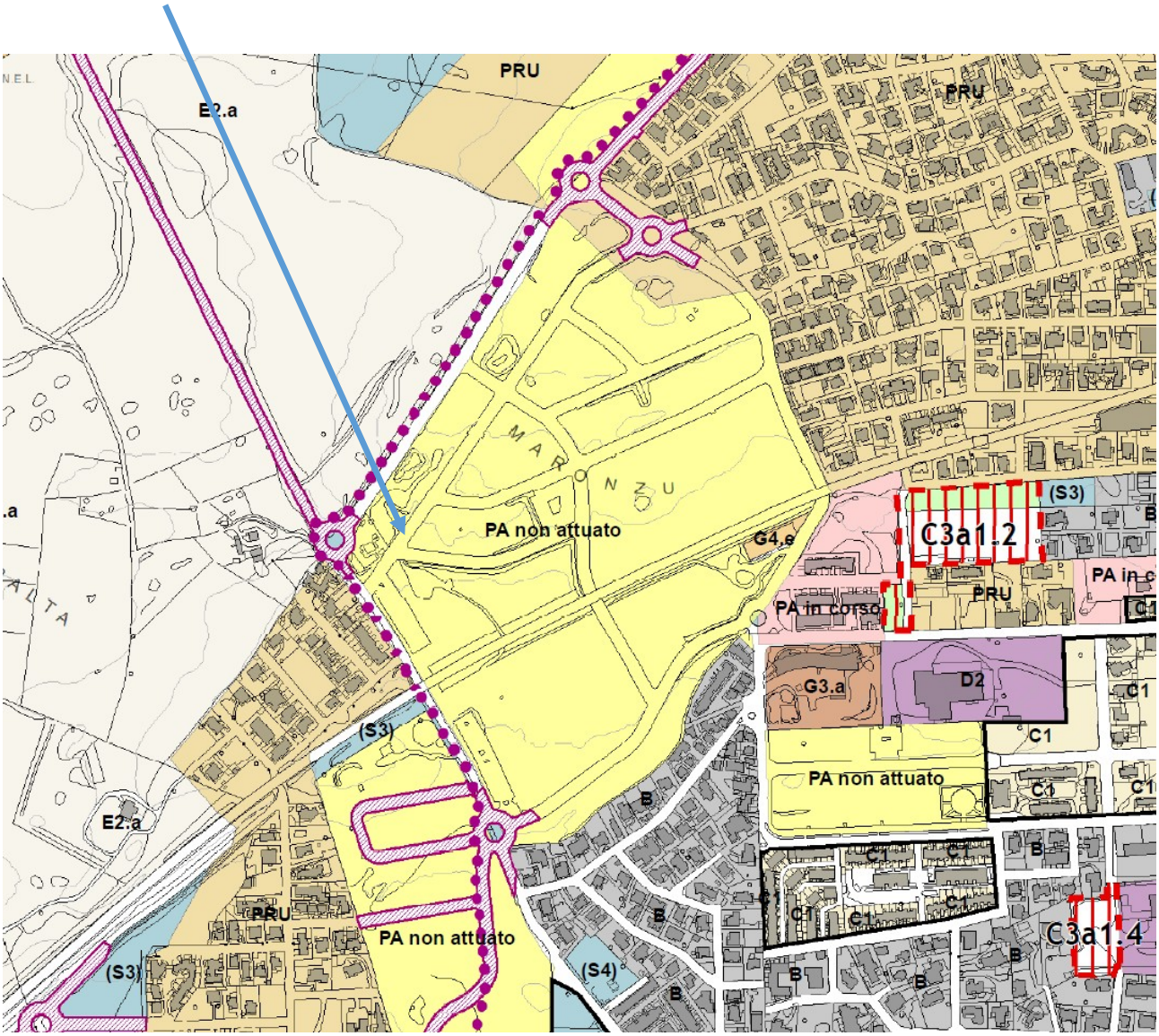
Vincolo archeologico Nuraghe Maronzu come da verbale di copianificazione n. 3/2017

Tutela Condizionata

Tutela integrale

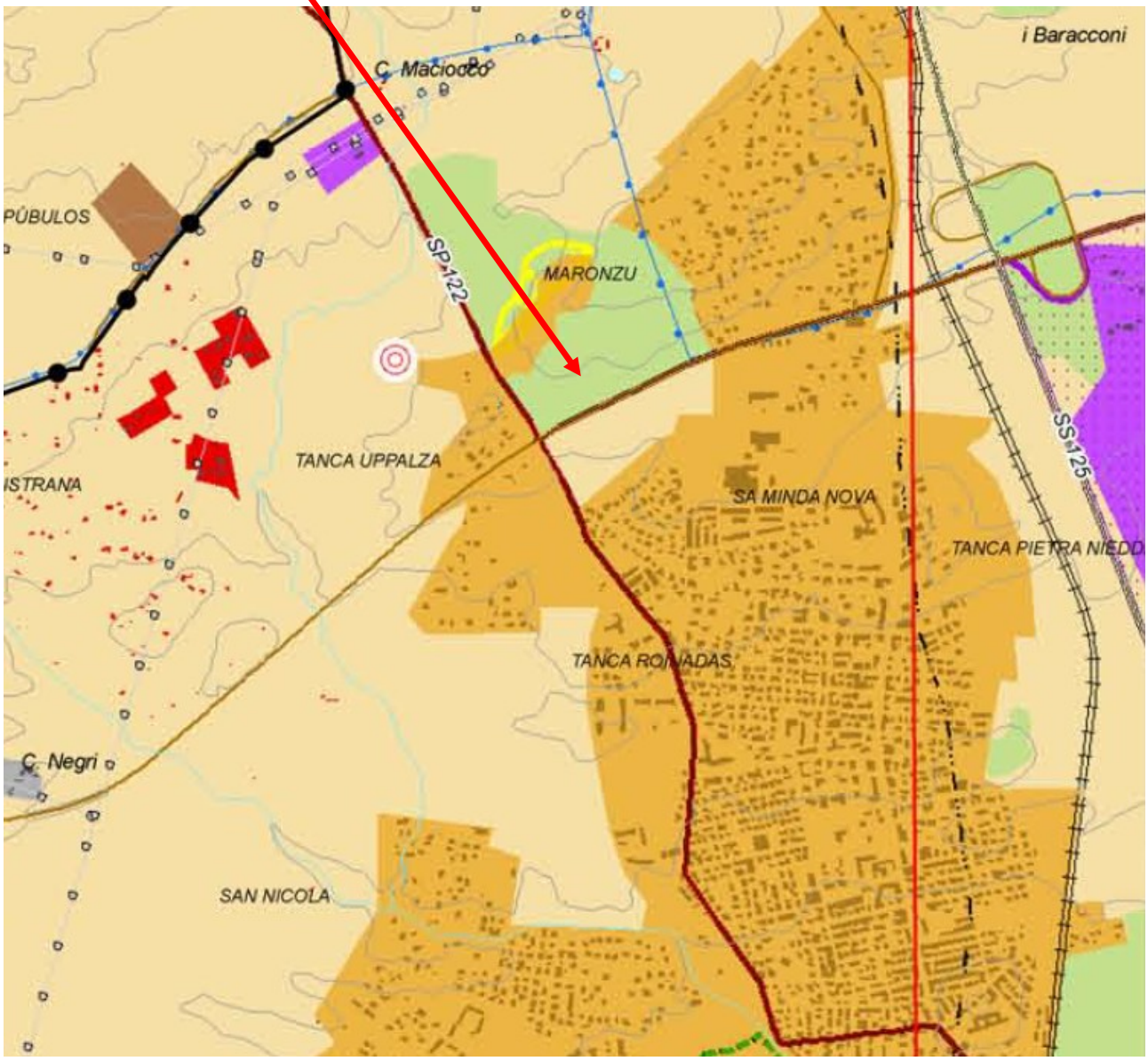
STRALCIO DAL PUC

Ubicazione proprietà



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale N°36/7 dello 05/09/2006.

Ubicazione



L'area d'intervento ricade all'interno dell'area antropizzata del comune di Olbia, nell'ambito costiero n°18 denominato Golfo di Olbia. (dal Piano Paesaggistico Regionale, Legge Regionale n°8/2004).

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme

- ***ESPANSIONI RECENTI***
- ***PRATERIE E SPIAGGE***

COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

Dalla carta dell'Uso del Suolo 1:25.000

AREE NATURALI E SUBNATURALI

Vegetazione a macchia e in aree umide

Aree con vegetazione rada > 5% e < 40%; formazioni di ripa non arboree; macchia mediterranea; letti di torrenti di ampiezza superiore a 25 m; paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose.

Boschi

Boschi misti di conifere e latifoglie; boschi di latifoglie.

AREE SEMINATURALI

Praterie

Prati stabili; aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale.

Sugherete; castagneti da frutto

AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE

Colture specializzate e arboree

Vigneti; Frutteti e frutti minori; oliveti; colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti.

Impianti boschivi artificiali

Boschi di conifere; Pioppeti, saliceti, eucalitteti; altri impianti arborei da legno; arboricoltura con essenze forestali di conifere; aree a ricolonizzazione artificiale.

Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte

Seminativi in aree non irrigue; prati artificiali; seminativi semplici e colture orticole a pieno campo; risaie; vivai; colture in serra; sistemi colturali e particellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali; aree incolte.

ASSETTO INSEDIATIVO

EDIFICATO URBANO

CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

ESPANSIONI FINO AGLI ANNI 50

ESPANSIONI RECENTI

EDIFICATO URBANO DIFFUSO

Analisi del contesto paesaggistico

Premessa.

In codesta sezione si procederà all'analisi dei caratteri del contesto paesaggistico dell'area d'intervento in relazione alla natura e alle dimensioni dello stesso ed in particolare si analizzeranno i seguenti elementi:

Art. 70 - Espansioni recenti. Definizione

1. Si definiscono espansioni recenti quelle porzioni dell'edificato urbano che sono costitute dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

Art. 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono alle seguenti prescrizioni:

a. l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente;
b. deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.

Art. 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

a. gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;
b. gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;
c. gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.

UBICAZIONE

Vista dall’alto

STATO ATTUALE approvato

1.Individuazione area e cronistoria intervento

RELAZIONE VARIANTE SOSTANZIALE PDL ZONA C LOC. "MARONZU"
(sostituisce integralmente il precedente RPA a seguito delle osservazioni degli enti nella procedura di VAS)

La presente relazione accompagna il progetto di variante sostanziale, dell'art. 21 della L.R. n. 45/89, della lottizzazione della zona C in loc. Maronzu

PREMESSA

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 02/08/2005 veniva adottato, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n. 45/89, il Piano di lottizzazione della zona C in loc. "Maronzu", proposto dai signori Degortes Maria Giovanna e Degortes Paola;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 in data 07/12/2005, il Piano di lottizzazione è stato approvato definitivamente, ed il relativo avviso è stato pubblicato sul BU.R.A.S. n° 2 del 17/01/2006 (parte III);
- con atto a rogito Segretario Comunale rep. 2404 in data 23/05/2006 veniva stipulata la relativa Convenzione attuativa;
- in data 23/05/2006 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 358/06 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- in data 19/07/2010, prot. n° 64750, veniva presentato al Comune di Olbia una nuova proposta di variante al piano di lottizzazione in zona C1 località“ Maronzu”;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n° 109 del 30/09/2010, adottava, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale n° 45/89, la nuova proposta di variante al Piano di Lottizzazione in parola;
- con Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Olbia con i poteri del Consiglio Comunale n°13 del 05.04.2011, la nuova proposta di variante al Piano di Lottizzazione è stata approvata definitivamente, e il relativo avviso è stato pubblicato sul BU.R.A.S. n° 12 parte terza del 28.04.2011;
- con atto a rogito Notaio Giuliani di Olbia in data 11.05.2011 il Comune di Olbia e i Lottizzanti stipulavano la Convenzione di Lottizzazione REP 215063 Racc 45877;
- in data 17/05/2011 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 140/11 relativa alla variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- in data 14.07.2011 veniva stipulato l’atto di identificazione catastale Rep. 215.388 Racc. 46111 a firma Notaio Giuliani;
- in data 06/02/2014 – prot. n. 16159, le sigg. Maria Giovanna Degortes, Paola Degortes e la Soc. Assofin S.r.l., in qualità di proprietari delle aree della lottizzazione in oggetto, richiedevano la parziale modifica della convenzione di lottizzazione stipulata in data 26/05/2011 – Rep. n. 2895:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 08/04/2014 è stato approvato la modifica alla convenzione attuativa ed il relativo avviso è stato pubblicato sul BURAS n. 23 del 02/05/2014
- in data 15/12/2014 veniva stipulata con atto notaio CASTELLI la convenzione integrativa;
- con determinazione del dirigente del Settore n° 160 del 13/05/2015, si prendeva atto del collaudo delle opere di urbanizzazione primarie.
- con nota in data 08/02/2021 prot. 15612 e integrazione in data 10/02/2021 prot. 16250, i lottizzanti richiedevano una ulteriore variante tecnica e normativa:
  nello specifico veniva richiesta una distribuzione planovolumetrica con un adeguamento contestuale delle altezze massime consentite al fine di trasferire le volumetrie nei comparti che prevedono un maggiore densità volumetrica.
  Avendo inoltre ottemperato a tutti gli obblighi della convenzione, veniva richiesta contestualmente l'opportunità data dall'art. 11 comma 2 bis della legge regionale 23/85 della modifica della destinazione d'uso. La norma prevede infatti che "*nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 (la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali) e permette quindi di ridurre le volumetrie con destinazione servizi alla residenza e contestualmente aumentare la volumetria con destinazione residenziale.* A seguito della variante, veniva comunque garantita la percentuale minima del 11% di servizi alla residenza.
- Con deliberazione n.13 del 03.03.2021 il Consiglio Comunale approvava la richiesta di variante non sostanziale di cui sopra;

Motivi della variante

A seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 346 del 28/09/2022 con la quale si approvava il Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) del progetto "OLBIA:AMBIENTE E ABITARE AL CENTRO" per l'area compresa tra Quartiere San Simplicio e Gregorio, il comune di Olbia in data 29.04.2023 dava avvio al procedimento espropriativo per le aree interessate dagli interventi d riqualificazione.

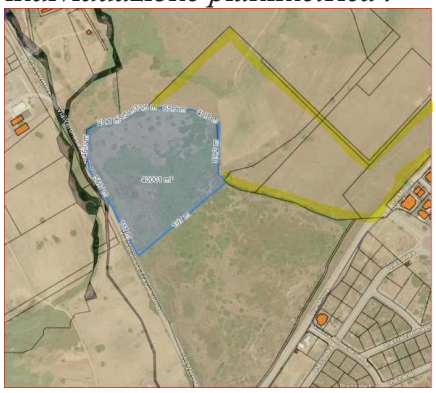
Tra le aree individuate rientra anche l'area sita su via Cimabue di mq 15.000 circa distinta in catasto al F 30 mapp 6256-6258-5015

I comproprietari, le sig.re Degortes Maria Giovanna e Degortes Paola proponevano in data 22.05.2023al comune di Olbia la seguente osservazione:

proposta di cessione al Comune di Olbia, in luogo dell'indennità di esproprio per la quota di possesso dell'area in F 30 mapp 6256-6258-5015, pari a 2/3,(corrispondenti a circa 10.000 mq) che preveda:
1- una retrocessione a favore dei proponenti delle aree quale standard aggiuntivo nella convenzione del in data 23/05/2006 in catasto al f. 23 mapp. 2632 di circa mq 8730 e mapp. 2687 di mq circa 6800, e per un totale di mq 15530 .
vedi individuazione cartografica:

	 Mapp. 2632 mq 8730	Mapp. mapp. 2687 di mq circa 6800

2 – cessione al comune di Olbia per un ulteriore compensazione delle aree limitrofe al Parco Abbafritta per circa 40.000 (per permettere anche l'accesso al parco da Via Veronese) vedi individuazione planimetrica :



Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 /2023 l'osservazione proposta dalle sig.re Degortes veniva accolta.

PROPOSTA DI VARIANTE AL PDL CONVENZIONATO

A seguito dell'accoglimento della citata osservazione si è proceduto a frazionare l'area in loc. Abbafritta che potrà essere ceduta al Comune di Olbia, il terreno individuato è distinto in catasto al F
. 23 mapp. 3700 di mq 46954 (quasi 7000 mq in più rispetto ai 40.000 proposti con l'osservazione). Alla luce di queste considerazioni, ritenuto che la lottizzazione convenzionata "soffra" dell'eccessivo carico di standard che ne riduce la superfice fondiaria destinata all'edificabilità e obbliga a concentrare la volumetria sui lotti con la conseguenza di indici fondiari eccessivi e tipologie a torre oggi non vendibili; risulta infatti che le aree cedute nella lottizzazione Maronzu quale standard aggiuntivo sono pari a mq 39.237, in quanto nel periodo dell'approvazione del PDL era stato adottato il PUC (2004) che prevedeva appunto maggiori cessioni per le aree in zona C di espansione.

Oggi non avendo più questo obbligo (dato che il PUC 2004 non fu mai approvato) e in conformità al PDF vigente che non prevede la cessione di standard aggiuntivo i lottizzanti , propongono al Comune di Olbia che, a fronte delle cessione di mq 57.926 da parte della proprietà Degortes (mq 46.954 area in loc.Abbafritta più l'area di cessione della quota pari a 2/3, corrispondenti a circa 10.972 mq in loc.Santa Maria) si effettui una retrocessione delle aree standard aggiuntivi all'interno della lottizzazione Maronzu pari a mq 20.840 (dei quali mq 4046 di uso pubblico) e la retrocessione di parte del reliquato stradale pari a mq 683 circa individuato nel mappale 2737 e 2720 al fine del migliore allineamento dei lotti (n.3-4-5 dell'isolato A6)come meglio riportato nell'allegato progetto di variante costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1 Inquadramento urbanistico
Tavola 1A Vincolo archeologico come da verbale copianificazione n.3/2017
Tavola 2 Planivolumetrico Nord-approvato 1/500
Tavola 3 Planivolumetrico Nord-Variante 1/500
Tavola 3.1 Planivolumetrico Nord-Variante 1/500
Tavola 4 Zonizzazione 1/500
Tavola 5 Tipologie Edilizie 1/500
Tavola 6 Tipologie Edilizie 1/500
Tavola 7.1 Rete idrica-Variante 1/1000
Tavola 8.1 Rete acque nere- Variante 1/1000

Allegato 2 Relazione tecnica
Allegato 2.1 Relazione Paesaggistica
Allegato 2.2 Documentazione Fotografica
Allegato 3 Norme tecniche di attuazione
Allegato 4 Schema di convenzione
Allegato 5 Relazione Invarianza idraulica
Allegato 6 Rapporto preliminare
Allegato 7 Book cartografico sintetico

AGGIORNAMENTO RELAZIONE 2025

L' esigenza dell' aggiornamento e sostituzione integrale della relazione illustrativa già (già allegata alla deliberazione di approvazione della variante in oggetto n.52/2024) scaturisce dalla necessità di adeguare il Piano di Lottizzazione adottato alle indicazioni dei seguenti enti avvenuta in sede di procedura di VAS:

1. RAS – Direzione Generale dei Lavori Pubblici, Servizio del Genio Civile di Sassari (prot.n.32744 del 05/08/2024);
2. ARPAS - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna, Dipartimento di Sassari e Gallura (prot.n.29683 del 09/08/2024);
3. ASL Gallura, Dipartimento di prevenzione - SS Salute ed Ambiente (prot.n.24039 del 13/08/2024);
4. Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale e del CFVA di Tempio Pausania (prot.n.58861 del 21/08/2024);
5. RAS – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, Servizio Pianificazione Paesaggistica ed Urbanistica (Prot.n.43921 del 29/08/2024);
6. Osservazione ADIS n.11785 del 29.08.2024

I suddetti Enti si sono espressi in sede di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e che sono riportate nella nota del 17.09.2024 da parte del Settore Ambiente della Provincia di Sassari.

In particolare sono recepite e quindi modificate nel planovolumetrico della variante al Piano di Lottizzazione le indicazioni della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, Servizio Pianificazione Paesaggistica ed Urbanistica (Prot.n.43921 del 29/08/2024) che ha evidenziato il
"*Contrasto con le prescrizioni di cui all'articolo 49, comma 1, delle NTA PPR, relative al BP "Nuraghe Maronzu", codice BP_1283 del mosaico dei beni storico culturali del PPR, che, nelle more della conclusione del procedimento di copianificazione tra Comune, Regione e*

Soprintendenza di cui all'articolo 49, commi 2 e 4, delle NTA del PPR, impediscono ogni trasformazione nella fascia dei 100 metri dal perimetro del suddetto bene paesaggistico"

Si è pertanto proceduto alla eliminazione del nuovo lotto A11 riportando le volumetrie nella ubicazione precedente del PDL convenzionato al fine di formare il nuovo lotto A11 nella originaria localizzazione planoaltimetrica del lotto AB nella lottizzazione convenzionata;
Un ulteriore modifica consiste nel recepimento dell'osservazione sempre da parte della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica riguardo il
"Contrasto con le previsioni del decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 79 del 09.08.2018 in merito alla definizione dei SSCR previsti nel comparto A10, secondo la tipologia edilizia individuata nella Tavola 6 della variante al PdL. "
Si è pertanto apportato una modifica per il comparto A10 con previsioni di unità commerciali non superiori di mq 500 di superficie di vendita.

Riguardo il contrato invece tra il PUC adottato e le previsioni si ritine che debba essere apportata da parte del Consiglio Comunale una modifica al PUC introducendo nella tavola Tavola T2_1_l2" del PUC le indicazioni del verbale di copianificazione del 05.10.2017 relativa al perimetro di "Tutela Condizionata" del BP "Nuraghe Maronzu cosi come meglio evidenziate nella allegata tavola integrativa n. 1A *Vincolo archeologico come da verbale copianificazione n.3/2017*

Le modifiche pertanto rispetto al Piano di lottizzazione convenzionato saranno cosi individuate

1) previsione di un nuovo comparto edificatorio denominato A8 (già destinato a standard) per un totale di mq 8412, suddiviso in n.15 lotti, secondo lo schema riportato nella tavola di progetto 3.1 "*planovolumetrico nord";*
2) previsione di un nuovo comparto edificatorio denominato A9 (già destinato a standard) per un totale di mq 6406, suddiviso in n.8 lotti, secondo lo schema riportato nella tavola di progetto 3.1 "*planovolumetrico nord";*
3) parziale modifica/eliminazione dei lotti B e AB con individuazione del lotto A10 con destinazione servizi alla residenza e residenza di mq 12.087 di cui mq 4046 da destinare a parcheggi e viabilità di uso pubblico secondo lo schema riportato nella tavola di progetto 3.1 "*planovolumetrico nord*", con limitazione della superficie di vendita che dovrà essere inferiore a mq 500 secondo le disposizioni del decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 79 del 09.08.2018;
4) parziale modifica/eliminazione dei lotti B e AB con individuazione lotto A11 con destinazione residenza di mq 2059 *;*

Viene contestualmente proposta l'approvazione di una variante non sostanziale ai sensi dell'art.11 comma 2bis della LR 23/85 che preveda la riduzione della quota servizi alla residenza,(garantendo comunque il minimo del 5%) come meglio riportato nell'allegata tavola n.3.1 planovolumetrico nord, pari al 6.9%.

Le modifiche oggetto della Variante alla lottizzazione sono riportate nella tabella allegata e riportata nell'allegato grafico Tavola 3.

Le tipologie edilizie proposte sono riportate nei grafici Tavola 5 e 6.

STATO DEI LUOGHI ATTUALE

Planimetria punti di scatto

Vista aerea

Vista 1

Vista 2

Vista 2 (drone)

Vista 3

Vista 4

Vista 5

vista 4 e 5

Vista 6

Vista 7 (drone)

Vista 7

Tipologie edifici esistenti

STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO PROGETTUALE

Gli effetti dell'intervento progettuale non comportano particolari modifiche allo stato dei luoghi e le opere s'inseriscono nelle attuali caratteristiche della zona aumentandone la fruibilità complessiva.
Non sono previsti abbattimenti di piante esistenti.
Va messo in rilievo inoltre che l'intervento, seppur significativamente visibile dal punto di vista di vista pubblico, andrà a migliorare la qualità architettonica della zona.
L'intervento proposto è concepito per ottimizzare e migliorare l'habitat del quartiere e allo stesso tempo integrarla con il contesto ambientale circostante.

ELEMENTI DI MITIGAZIONE E DI COMPENSAZIONE

Poiché la zona non ha degli specifici stili architettonici e/o tipologici di riferimento, si è provveduto a proporre un progetto semplice ma razionale e in totale sintonia con quanto circostante.
L'impatto edilizio sarà mitigato grazie alla ripartizione del volume e compensato con l'utilizzo di materiali, quali intonaci e infissi chiari, e con la piantumazioni di essenze arboree; con l'utilizzo dei materiali descritti e con le piantumazioni si intende garantire il mantenimento e il miglioramento della qualità architettonica, paesaggistica e ambientale che, permetterà un maggiore ordine visivo dell'ambiente circostante.

Olbia, 30.01.2025

Il tecnico

Geom. Rizzu Maurizio