Provincia di Sassari
Comune di Olbia – PDL "Maronzu"

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

Variante al Piano di Lottizzazione "Maronzu"

(sostituisce integralmente il precedente RPA a seguito delle osservazioni degli enti nella procedura di VAS)

AGGIORNAMENTO GENNAIO 2025

I Committenti:

*Sig.ra **Degortes Maria Giovanna***
*Sig.ra **Degortes Paola***

Il Tecnico:

Dott. Ing. Gianluca Mario Langiu
Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio – Difesa del Suolo
Ordine degli Ingegneri di Sassari – Olbia Tempio Sezione A n° 1270
Studio in via Regina Elena 68 – OLBIA
cell +39 3477998854
Email: gianluca@mag3studio.net
PEC: gianlucamario.langiu@ingpec.eu

Sommario

1. PREMESSA 3

2. INTRODUZIONE 4

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO DELLA VAS 5

4. QUADRO URBANISTICO GEOGRAFICO 8

5. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE 14

6. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS 18

7. CONCLUSIONI 25

1. PREMESSA

Il presente Rapporto Preliminare Ambientale sostituisce integralmente il precedente già adottato in data 12.06.2024 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52

L' esigenza della sostituzione integrale del RPA già approvato, scaturisce dalla necessità di adeguare il Piano di Lottizzazione adottato alle indicazioni dei seguenti enti:

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

che 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 lotto A11 di mq .....

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 ritiene che debba essere apportata da parte del Consiglio Comunale una modifica al PUC introducendo nella tavola Tavola T2_1_I2" del PUC le indicazioni del verbale di copianificazione n.3 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*

2. INTRODUZIONE

La presente relazione è funzionale alla verifica sulla Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Maronzu" (Convenzione del 26/05/2011 successivamente modificata; ultima variante non sostanziale approvata con deliberazione n. 13 del 03.03.2021 del Consiglio Comunale) affinché debba – o non debba – essere sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito indicata con l'acronimo VAS).

Il Piano di Lottizzazione si localizza a nord della città, al limite urbano tra il quartiere denominato *Sa Minda Noa* e la fine di via Veronese.

Gli accessi principali all'area di lottizzazione sono ubicati lungo la via Veronese, via Mosca e via Copenaghen. La variante non riguarda tutto il comparto di lottizzazione ma esclusivamente alcuni dei lotti e non prevede variazioni sostanziali della viabilità già realizzata e collaudata.

IMMAGINE 1 - IMMAGINE SCATTATA DAL DRONE DELL'AREA DI LOTTIZZAZIONE OGGETTO DI INTERVENTO

3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO DELLA VAS

È necessario definire un quadro normativo di riferimento intorno al quale impostare il presente documento. I diversi livelli normativi impongono una lettura delle direttive di livello europeo, recepite dalle leggi nazionali e regionali. È necessario, pertanto, identificare leggi e direttive in materia ambientale, specificatamente riferite alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica, partendo dalle regole di livello europeo, fino ad arrivare alle normative regionali.

Il quadro normativo viene elencato di seguito:

- *Direttiva CE 2011/42;*
- *Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152 – norme in materia ambientale (successivamente aggiornato prima dal D.Lgs. 4/2008 e successivamente dal D.Lgs. 128/2010);*

- *Legge Regionale n° 9 del 12 giugno 2006;*
- *Decreto di Giunta Regionale 44/51 del 14/12/2010.*

La normativa in vigore – D.Lgs. n° 152 del 3 aprile 2006 (aggiornato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs.128/2010), norma di livello statale che recepisce la Direttiva Europea 2011/42 – chiarisce che è necessaria la verifica di assoggettabilità per la Variante al Piano di Lottizzazione Maronzu approvato nella Zona C.1.

La verifica di assoggettabilità (ai sensi dell'Art. 12 D.Lgs. 152/2006) è prevista:

Nel caso di piani e programmi di cui all'art. 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico, un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto[1]*.*

La Variante al Piano di Lottizzazione oggetto del presente elaborato rientra tra le casistiche riportate dall'Art. 6, Comma 3 del D.Lgs. 152/2006 che recita:

4. *Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti ce producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni dell'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale*
   dell'area oggetto di intervento[2]*.*

La legge regionale n° 9 del 12 giugno 2006 identifica nella provincia l'autorità competente alle funzioni amministrative relative alla valutazione dei piani e dei programmi di livello comunale o sub-provinciale. Sempre all'interno della stessa legge, nell'art. 48, comma 2, la Regione provvede a formulare le Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali, predisposte con Delibera di Giunta Regionale 44/51 del 14/12/2010.

Nelle Linee Guida, il punto 2.2.1 recepisce esplicitamente quanto già riportato dall'Art. 6 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 riguardo ai piani o programmi da sottoporre a verifica di assoggettabilità.

[1] D.Lgs. 152/2006 – Art. 12. Verifica di Assoggettabilità
[2] D.Lgs. 152/2006 – Art. 6, Comma 3. Oggetto della disciplina

I criteri richiesti dalle linee guida riguardano due punti fondamentali relativi al Piano, ovvero le sue caratteristiche e le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, in maniera più specifica, il rapporto dovrà verificare dettagliatamente:

1) Caratteristiche del Piano
   a) a In quale misura il Piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
   b) In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
   c) Pertinenza del Piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
   d) Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
   e) La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2) Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate
   a) Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
   b) Carattere cumulativo degli impatti;
   c) Natura transfrontaliera degli impatti;
   d) Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad esempio in caso di incidente);
   e) Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
   f) Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
      i. Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
      ii. *Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del Suolo*
   g) Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Le Linee Guida, al punto 2.2.1, descrivono l'iter che la verifica di assoggettabilità deve seguire: il rapporto

preliminare, preparato secondo i criteri descritti sopra, correlato dalla descrizione del Piano, delle azioni e degli obiettivi proposti, deve essere trasmesso all'autorità competente (individuata nella provincia). Questa, insieme all'autorità proponente, ovvero il Comune, procede all'individuazione delle figure competenti in materia ambientale e trasmette loro il rapporto preliminare per ottenere il parere. Ottenuto questo, l'autorità competente effettua delle valutazioni sulla base di quanto emerso dalla valutazione delle figure competenti e sul rispetto dei criteri di base espressi sopra. Inoltre, verifica se il piano determina degli effetti sull'ambiente; infine, emette il provvedimento di verifica, escludendo o assoggettando il piano alla Valutazione Ambientale Strategica, pubblicando il risultato della verifica e le sue motivazioni sia sul proprio sito, sia su quello dell'autorità procedente.

4. QUADRO URBANISTICO GEOGRAFICO

L'area interessata dal Piano Attuativo si localizza nel Comune di Olbia, essa è al limite del centro urbano in un'area caratterizzata da un utilizzo prettamente residenziale.

Dal punto di vista infrastrutturale gli accessi principali alla lottizzazione sono ubicati a sud-ovest lungo la via Veronese e al vertice nord del comparto, corrispondente al collegamento con via Mosca, importante arteria collegata con viale Aldo Moro e quindi con la Strada Statale SS 125.

Il Piano Paesaggistico Regionale

Secondo le delimitazioni del Piano Paesaggistico Regionale, il comparto di lottizzazione non ha, tranne una porzione sul lato nord-ovest, alcuna classificazione di tipo insediativo. Come visibile nella seguente immagine, il comparto, è "isolato" all'interno di un'ampia area classificata in "Espansioni Recenti".

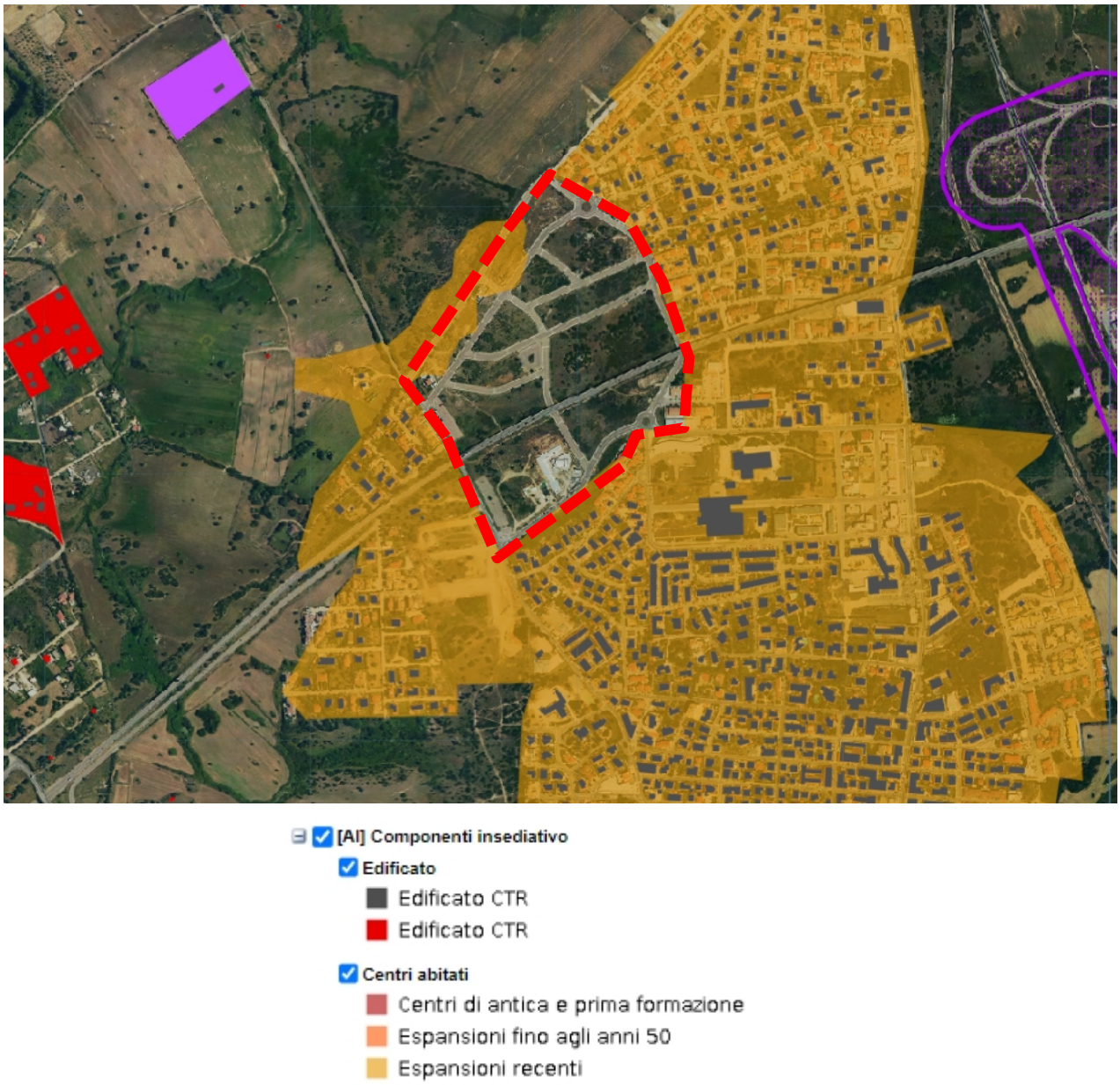

IMMAGINE 2 - DELIMITAZIONE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO RISPETTO ALL'AREA DI INTERVENTO (IL TRATTEGGIO ROSSO INDICA L'AREA DI LOTTIZZAZIONE, IL COLORE ARANCIONE RAPPRESENTA LE "ESPANSIONI RECENTI"

Il Piano Urbanistico Comunale

Come riportato negli elaborati che costituiscono la Variante, il Comune di Olbia è dotato di una Programma di Fabbricazione vigente e di un Piano Urbanistico Comunale adottato, pertanto si applica il regime di doppia conformità relativamente alle trasformazioni urbanistico-territoriali dell'assetto urbano. L'area in esame è – nello strumento urbanistico PUC di nuova adozione – individuata come *Piano Attuativo convenzionato non attuato.*

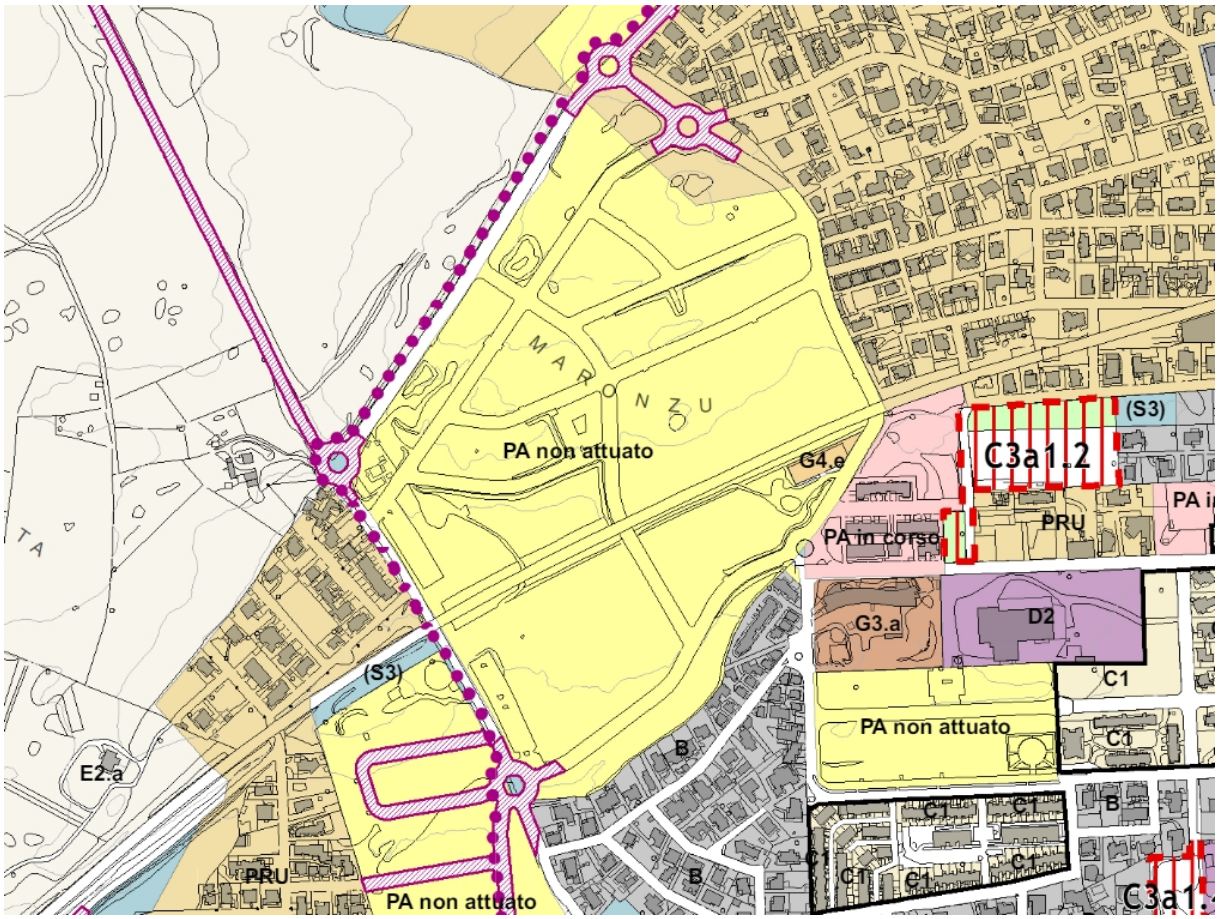

IMMAGINE 3 - AREA DI PIANO RISPETTO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO

Nel programma di fabbricazione vigente, l'area è individuata come Cs.6 ovvero ricade nelle *Zone residenziali di espansione di Olbia centro (C Speciale)*.

In particolare, estrapolando uno stralcio dalle Norme di Attuazione:

> *Zona CS.6 – Località Maronzu -*
>
> *Si attua per mezzo di Piano di lottizzazione proposto dalla ditta Degortes e più approvato definitivamente dal Consiglio Comunale, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45/89, con Deliberazione n. 93 del 07/12/2005 (BURAS parte III n. 2 del 17/01/2006), convenzionato con atto a rogito Segretario Comunale, in data 23/05/2006 - Rep. N° 2404.*
>
> *Gli indici e parametri sono contenuti nel suddetto piano di lottizzazione.*

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

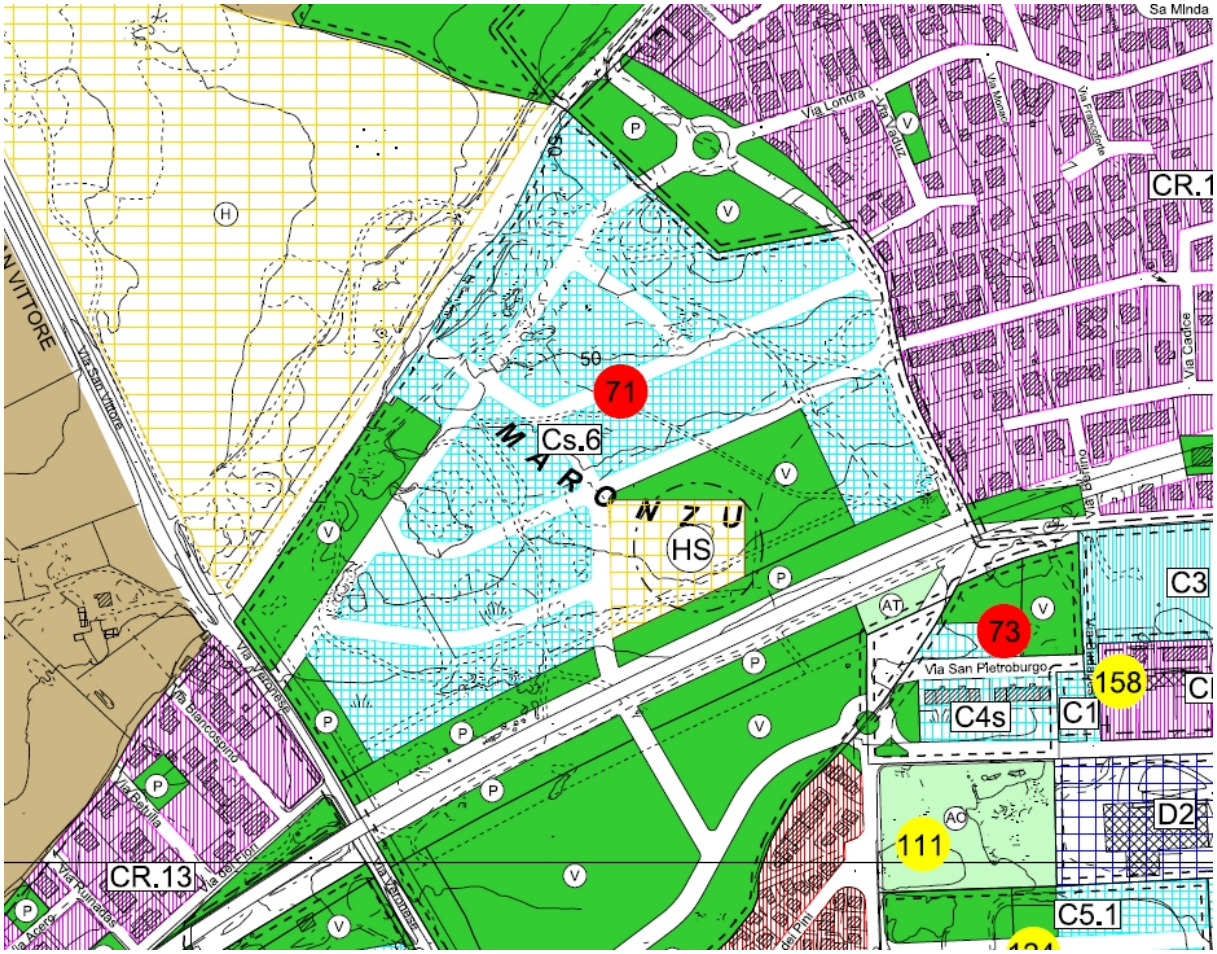

IMMAGINE 4 - AREA DI PIANO RISPETTO AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE

La variante al piano, oggetto della presente verifica di assoggettabilità, predispone una trasformazione del territorio coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, soprattutto con quelle di nuova adozione, al fine di adeguarsi al meglio allo sviluppo urbano previsto dal Piano Urbanistico. Le misure di

trasformazione previste dal piano attuativo sono comunque coerenti con entrambi gli strumenti urbanistici

generali del Comune di Olbia.

Piano di Assetto Idrogeologico

Le perimetrazioni relative al pericolo idraulico sono ricomprese entro lo studio di dettaglio interno al Piano

Urbanistico Comunale di Olbia, precisamente entro la Fase III - Progetto, specificatamente nell'Elaborato

T.3.1 AMBITI INTERESSATI DA TUTELA Adeguamento PAI.

Le perimetrazioni contenute nell'elaborato sopracitato identificano le aree di pericolosità idraulica derivanti dallo studio di dettaglio comunale, e le classificano secondo le definizioni riportate nelle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico.

IMMAGINE 5 - STRALCIO CARTOGRAFICO DERIVANTE DALL'ELABORAZIONE DI PIANO T.3.1 AMBITI INTERESSATI DA TUTELA ADEGUAMENTO PAI.

Le perimetrazioni individuate non interessano l'area di variante che risulta assolutamente priva di vincolo idraulico

Rapporti con gli elementi naturali

Come desumibile dagli elaborati, l'area di piano si inserisce nell'ambiente urbano di Olbia, in un'area già interessata da numerose trasformazioni, con le urbanizzazioni complete (viabilità e impianti tecnici). Al suo interno, a seguito delle analisi degli strumenti di pianificazione di settore, non si rileva la presenza di dinamiche ambientali di pregio, anche a seguito del fatto che parte delle trasformazioni sono già avvenute, a seguito delle precedenti fasi di attuazione della convenzione in oggetto, che la variante intende riqualificare dal punto di vista architettonico e funzionale.

Le dinamiche di trasformazione previste dalla variante in oggetto non collidono con le norme di tutela ambientale o con le dinamiche naturali attive.

Relativamente ai contenuti del Riordino delle Conoscenze costituente il nuovo PUC di Olbia di recente adozione, non si rileva la presenza di aree istituzionalmente tutelate in corrispondenza o in prossimità dell'area di piano, né che le opere di trasformazione previste siano in collisione con norme o tutele di carattere ambientale.

IMMAGINE 6 - ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'ELABORATO A.18 - FASE 1 RIORDINO DELLE CONOSCENZE - ASETTO AMBIENTALE - AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE – FONTE HTTP://2.45.149.43/001-PUBCED/ATTIPIANIFICAZIONE/2020/PROPOSTA_N_146/FASE_I_RIORDINO_CONOSCENZE/ASSETTO_AMBIENTALE/A18_O_C_AREE_ISTITUZ_TUTELATE.PDF

Idrografia

Dalle analisi cartografiche non si rileva la presenza di un'idrografia[3] che interessi direttamente l'area oggetto di variante al Piano, pertanto sulla base dello studio di dettaglio riportato nell'apposito capitolo Piano di Assetto Idrogeologico, si conferma che non sono presenti delimitazioni di pericolo di piena, la cui disciplina urbanistica è determinata dall'Articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Olbia e dagli articoli che disciplinano le aree delimitate con Pericolosità Idraulica presenti nelle Norme di Attuazione del PAI.

5. OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il progetto di Variante del Piano di Lottizzazione in oggetto riguarda i seguenti aspetti progettuali:

[3] L'unica idrografia in prossimità del Piano di Lottizzazione corrisponde al Rio Abba Fritta che transita a Nord e a Ovest dell'area di Piano. Il tratto in cui il rio scorre più vicino all'area di Piano dista circa 350 metri

- Rimodulazione degli indici e dei parametri urbanistici precedentemente approvati (con modifica e spostamento di volumetria)
- Adeguamento degli allacci rete di smaltimento acque reflue;
- Adeguamento degli allacci rete idrica,

Il piano di Lottizzazione relativamente al comparto "Cs.6" è stato convenzionato nel 2011 e l'ultima variante è stata approvata con deliberazione n. 13 del 03.03.2021 del Consiglio Comunale.

Le modifiche proposte nella Variante in oggetto riguardano sostanzialmente la retrocessione di due aree standard sulle quali ridistribuire la volumetria attualmente asservita ad altri lotti.
Le proponenti, le sig.re Degortes Maria Giovanna e Degortes Paola, hanno proposto all'Amministrazione Comunale una cessione volontaria, che in luogo dell'indennità di esproprio per la quota di possesso dell'area in F 30 mapp.li 6256-6258-5015, pari a 2/3,(corrispondenti a circa 10.000 mq) 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;
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)

Tale accordo è stato accolto dall'Amministrazione Comunale e si è proceduto a frazionare l'area in loc. Abbafritta che verrà ceduto al Comune di Olbia, il terreno individuato è distinto in catasto al F. 23, mappale 3700, di mq 46954 (quasi 7000 mq in più rispetto ai 40000 proposti).
L'accordo raggiunto con il Comune permette di distribuire meglio la volumetria attualmente concentrata su pochi lotti (attualmente l'indice fondiario è eccessivo ed obbliga il progettista a proporre edifici "a torre").
Le modifiche pertanto 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.16 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 del lotto A11 con destinazione residenza di mq 2059 secondo lo schema riportato nella tavola di progetto 3.1 "*planovolumetrico nord";*

4) parziale modifica 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";*

La viabilità di piano, già realizzata, non viene modificata tranne la realizzazione di n. 2 accessi (uno su via Veronese e l'altro su strada di comparto) al lotto A10 destinato ad edilizia commerciale.

Per quanto riguarda i dettagli progettuali delle opere previste, si rimanda agli elaborati che costituiscono la Variante al Piano di Lottizzazione.

Riepilogo dei parametri urbanistici

Per il riepilogo dei parametri urbanistici dello stato attuale e della variante al PDL si rimanda alla lettura delle tabelle contenute nella tavola di progetto 3.1 "Planovolumetrico Nord Variante"

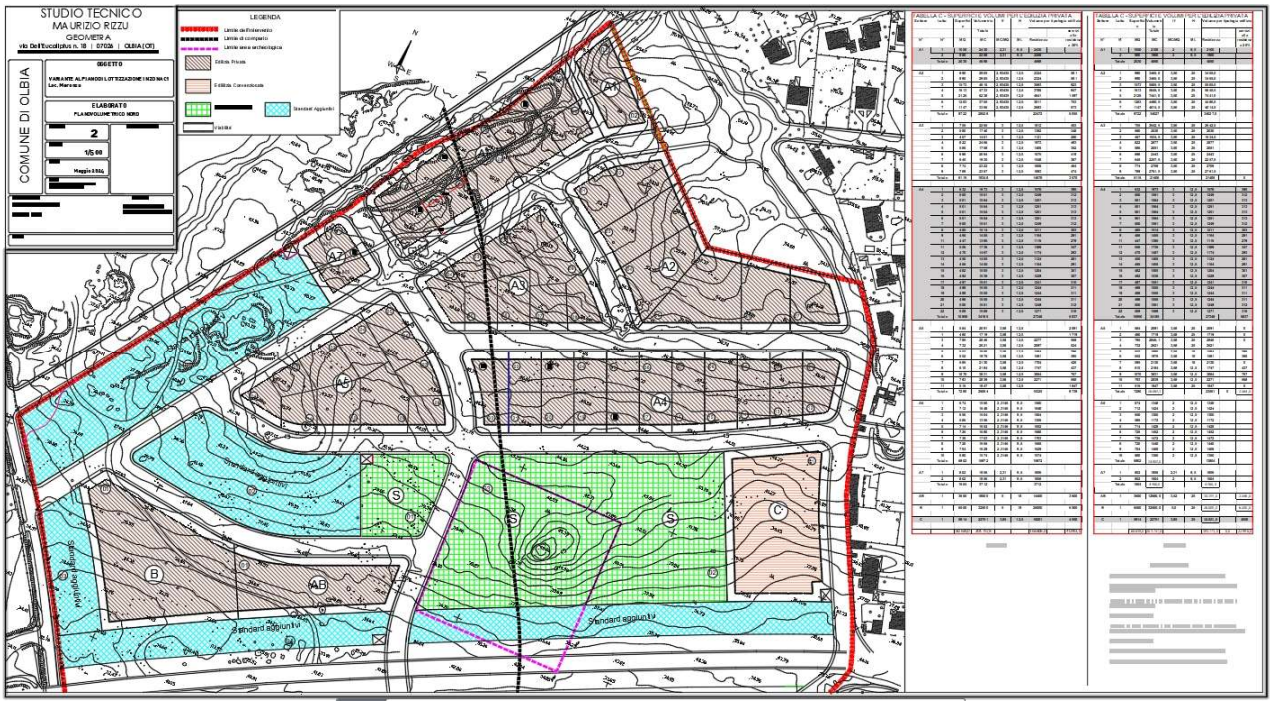

IMMAGINE 7 – TAVOLA 2 PLANOVOLUMETRICO NORD CONVENZIONATO

IMMAGINE 8 – TAVOLA 3.1 PLANOVOLUMETRICO NORD VARIANTE

6. CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

La verifica della Variante al Piano di Lottizzazione, seguendo quanto illustrato nei capitoli precedenti dell'elaborato, deve essere effettuata sulla base dei criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi individuati nell'Allegato I del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm e ii.
In maniera particolare, si dovrà tenere conto delle caratteristiche del Piano e delle aree che potrebbero essere interessate da specifici impatti.

Caratteristiche del Piano

In quale misura il Piano attuativo stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative attraverso la ripartizione delle risorse

La variante al piano di lottizzazione individua un preciso quadro di riferimento per progetti ed altre attività,
prescrivendo operativamente:

- Indici e parametri urbanistici in recepimento dello strumento urbanistico generale vigente e delle disposizioni sulla doppia conformità con quello di nuova adozione;
- I comparti edificatori;
- Le aree di cessione, da destinare a spazi di interesse pubblico (standard) secondo le indicazioni
- degli strumenti generali;
- Disposizione dei macrolotti per l'edificazione e della viabilità interna all'area di Piano, secondo quanto riportato nella Tav. 3.1 Planovolumetrico Nord Variante";
- Lo schema dispositivo delle infrastrutture necessarie alla attuazione completa del comparto, riportato nelle seguenti tavole (in variante):
    - *Tavola 7.1 - Rete idrica variante*
    - *Tavola 8.1 - Rete acque nere variante*

La Variante in oggetto formula una progettualità complessa di trasformazione del territorio, finalizzata allo

sviluppo urbanistico dell'area residenziale e commerciale di Olbia, favorendo il completamento del tessuto
edilizio e fenomeni di ricucitura urbana.
Quanto descritto rappresenta un quadro complessivo di riferimento per le attività e i progetti che possono
essere sviluppati internamente alla Variante in oggetto, gestendo le condizioni operative e le risorse a disposizione.

In quale misura il Piano attuativo influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati

La variante oggetto di valutazione recepisce in toto le indicazioni, gli indirizzi e le prescrizioni riportate dagli strumenti urbanistici generali, sia quelle riportate nel Programma di Fabbricazione vigente, sia nel Piano Urbanistico Comunale di recente adozione, rispondendo coerentemente alle norme in doppia conformità.
Sono rispettate, inoltre, le previsioni di trasformazione urbanistica previste dal PPR.
Lo strumento oggetto di valutazione non influenza alcun altro strumento urbanistico e di gestione del territorio, ma definisce le progettualità al suo interno, nel rispetto delle norme sovraordinate.

Pertinenza del Piano attuativo per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile

La promozione dello sviluppo urbanistico sostenibile è parte delle previsioni di Piano.
Tra le previsioni di trasformazione, sono già presenti aree di cessione localizzata nell'area sud del perimetro di piano, destinata alla realizzazione di uno spazio verde pubblico, in grado di ospitare interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica e promuovere lo sviluppo sostenibile dell'intero comparto.
Inoltre, coerentemente con l'attuazione del principio di invarianza idraulica Art. 47 delle Norme di Attuazione PAI, al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, le residenze da realizzare nei nuovi lotti definiti dalla variante, dovranno essere inserite all'interno di giardini verdi e le coperture impermeabili dovranno avere un sistema di raccolta delle acque meteoriche.
Il progetto di Variante prevede altresì la realizzazione di aree verdi nelle Zone di uso pubblico.
L'insieme degli schemi di pianificazione attuativa, le norme tecniche e la quantità di superficie già ceduta al Comune per la realizzazione di un'area verde concorre a dimostrare che il Piano attuativo integra in sé
considerazioni di tutela ambientale e sviluppo urbano sostenibile.

Problemi ambientali pertinenti al Piano attuativo

I problemi ambientali pertinenti alla Variante oggetto di valutazione sono normati dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale e comunale, ovvero dalle perimetrazioni previste dal PPR e dalle perimetrazioni individuate dagli studi di livello comunale in materia di dissesto idrogeologico e compatibilità idraulica.

Allo stato attuale, l'area di piano non è interessata dalle perimetrazioni identificate dallo lo studio di dettaglio interno al Piano Urbanistico Comunale di Olbia.

Si precisa che la definizione degli standard, delle fasce di rispetto e delle cessioni (anche quelle esterne al comparto in accordo con l'Amministrazione Comunale) promuovono la realizzazione di spazi verdi molto ampi, la cui progettazione di dettaglio – di iniziativa pubblica – sarà rivolta al miglioramento ambientale e paesaggistico del comparto.

Rilevanza del Piano attuativo per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad esempio, piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti e alla protezione delle acque)

Il progetto di Variante prevede la semplice modifica non sostanziale alla rete idrica e alla rete fognaria, consistente nella realizzazione di nuovi allacci in luogo dei nuovi lotti individuati nel planovolumetrico di progetto.

Per quanto riguarda il sistema di protezione delle acque:

Rete acque reflue

La rete di smaltimento delle acque reflue è stata realizzata (e collaudata) a gravità in gres porcellanato per le strade di comparto fino al recapito finale ubicato in via Veronese.

Rete idrica

La rete idrica è stata realizzata (e collaudata) integralmente con tubazioni in ghisa sferoidale, così come previsto dal progetto approvato.

L'impiego della ghisa sferoidale assicura valori di tenuta idraulica ottimi e garantisce sicurezza contro le perdite lungo linea.

Per quanto riguarda la posa, si avrà particolare cura nella preparazione del piano di posa e nel rinfianco che dovrà essere fatto con sabbia.

Gli allacci alle utenze dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo della tubazione multistrato ad alta densità; la stessa dovrà essere posata con un corrugato di protezione in modo da salvaguardarla da rotture accidentali nella fase del rinterro e del costipamento.

Il collegamento fra la condotta principale e le tubazioni multistrato a servizio delle singole utenze dovrà essere effettuato mediante l'utilizzo di presa staffa in ghisa e saracinesca di arresto, così come da particolare costruttivo.

Per ogni singola utenza verrà realizzata a bordo lotto e/o sulla muratura di recinzione una nicchia per l'alloggiamento del gruppo contatore dotata di sportello in vetroresina recante della scritta "Acquedotto".

Rete di smaltimento delle acque meteoriche

Il presente progetto non prevede modifiche alla rete di smaltimento delle acque meteoriche già realizzata e collaudata lungo le strade di comparto.

La suddetta rete di smaltimento è stata realizzata collettando le caditoie poste sulla banchina stradale, così come meglio specificato nel progetto precedentemente approvato.

Terre e rocce da scavo

Relativamente alle terre e rocce da scavo, così come previsto dall'Art. 186 del D.Lgs. 152/2006, il materiale di escavo derivante dalle lavorazioni di scavo a sezione ristretta per la posa in opera delle condotte di smaltimento delle acque reflue, verranno riutilizzati per il rinterro dei suddetti scavi. Le quantità in esubero e/o quelle non ritenute idonee dalla Direzione dei Lavori verranno conferite a discarica autorizzata.

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Gli impatti previsti nel breve periodo dal progetto di Variante sono riconducibili alle attività edilizie previste,

la rilevanza degli impatti è dovuta alla trasformazione del territorio ricompreso entro il perimetro del Piano

Attuativo, in recepimento delle norme sovraordinate.

Gli interventi di maggiore entità previsti sono:

- **Edificazione delle aree:** la proposta progettuale individua i macrolotti e stabilisce gli indici edilizi di trasformazione, nonché le aree di cessione per la realizzazione di spazi verdi interni al comparto;
- **Tipologie previste:** le tipologie sono definite da schemi planivolumetrici e normate dall'Art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del progetto di Variante;
- **- Viabilità, sistemazione degli ambienti esterni ai lotti, urbanizzazioni primarie:**
    - Viabilità:
        - Accesso al lotto commerciale A10;
    - Urbanizzazioni primarie:
        - Nuovi allacci Rete acque reflue;

- Nuovi allacci Rete idrica;

Le soluzioni di progetto individuate promuovono il miglioramento delle dinamiche ambientali e paesaggistiche dell'area, a seguito della trasformazione in spazio verde pubblico delle aree Standard in cessione. il progetto specifico di queste aree potrà tenere conto dell'adozione di specifiche misure di mitigazione ambientale e paesaggistica, al fine di concorrere alla sostenibilità ambientale e alla riqualificazione del tessuto periurbano di Olbia.

Si precisa anche che, in fase di progettazione esecutiva, possono essere previsti diversi tipi di pavimentazione per le aree parcheggio, quali – ad esempio – gli autobloccanti drenanti, in grado di diminuire la superficie impermeabilizzata e soddisfare comunque le esigenze delle utenze.

Rispetto allo stato attuale dei luoghi, si può concludere che la trasformazione urbanistica prevista dalla Variante in oggetto possa avere un impatto di natura positiva, se considerato all'interno di un processo complessivo di riqualificazione urbana e di ricucitura del tessuto urbanistico della periferia nord di Olbia, comprendendo tra gli interventi previsti, non solo le urbanizzazioni e le nuove edificazioni, ma anche la la realizzazione di ampi spazi verdi di alta qualità ambientale e paesaggistica.

Tra gli impatti che possono essere considerati negativi, vi sono quelli riconducibili alle attività edilizie, per

via della produzione di polveri, scarti di lavorazione, inquinamento acustico, interferenze con il sistema della mobilità. Tali impatti sono reversibili e riconducibili solo alle fasi di cantiere.

Carattere cumulativo degli impatti

Analizzando i singoli impatti e le relative ricadute sull'area di piano, si può affermare che il carattere cumulativo degli impatti è di tipo additivo, in quanto gli impatti complessivi previsti dalle azioni progettuali

sono – in linea di massima – uguali alla somma di tutti gli impatti.

Si precisa che gli impatti derivanti dalla trasformazione del territorio non sono reversibili, ma – come descritto nel punto precedente – possono essere mitigati se condotti insieme a scelte progettuali orientate

alla sostenibilità ambientale e, di conseguenza, limitati.

Il carattere cumulativo degli impatti previsti, infatti, vale anche con saldo positivo, in quanto la previsione della realizzazione di ampi spazi verdi concorre alla limitazione degli impatti negativi derivanti dalla trasformazione del territorio.

Natura transfrontaliera degli impatti

Gli interventi progettuali previsti dal progetto di Variante si riferiscono a una porzione limitata del territorio
comunale di Olbia, per cui non si evidenziano impatti di natura transfrontaliera.

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Gli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione non costituiscono rischi consistenti e diretti per la salute e l'incolumità dei cittadini. Il progetto di variante prevede interventi progettuali coerenti con gli strumenti di pianificazione paesaggistica e ambientale.

Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata)

L'area geografica direttamente interessata è quella ricompresa entro il perimetro della convenzione, iportato negli elaborati di progetto. Gli interventi hanno comunque una ricaduta indiretta sull'intera città di Olbia, in quanto prevedono la realizzazione di nuovi esercizi commerciali e legati al settore terziario, in grado di attirare flussi di persone e merci, come già accade per le altre attività presenti nelle aree limitrofe. In considerazione della localizzazione dell'area di intervento e delle funzioni esistenti in prossimità di essa
(funzioni commerciali di livello sovralocale, centro commerciale Terranoa) la popolazione potenzialmente interessata è da considerarsi come quella dell'intero comune di Olbia, più quella facente parte dei centri urbani minori per i quali Olbia funge da attrattore territoriale, per l'erogazione di diversi tipi di servizi.
La finalità dell'intervento è quella di realizzare edifici residenziali e commerciali, spazi per terziario, ricettività ed eventualmente anche attività sportive; pertanto, il piano si configura come una nuova dotazione di servizi rivolta all'intero comune di Olbia e ai centri urbani che vi gravitano intorno, e che con esso hanno rapporti di interscambio quotidiano.
Inoltre, la valutazione della popolazione potenzialmente interessata deve essere considerata anche in funzione dei flussi nazionali ed internazionali che interessano l'aeroporto e che sono potenzialmente in grado di usufruire dei servizi erogati all'interno delle strutture previste dal progetto di variante nonché dei
flussi turistici relativi al territorio comunale.
La stima di popolazione potenzialmente interessata deve, quindi, tener conto della popolazione residente

totale e dei dati sul turismo (che includono anche quelli dei passeggeri aeroportuali).

Per la conduzione della stima, si ipotizzano le seguenti percentuali:

- *5% della popolazione residente totale di Olbia;*
- *2.5 % della popolazione residente totale dei comuni di Loiri Porto San Paolo, Padru, Alà dei Sardi,*
- *Buddusò, Monti e Telti (considerati i comuni con il maggior numero di interscambi giornalieri con*
- *il comune di Olbia);*
- *1% degli arrivi turistici nel 2022, registrati dall'Osservatorio per il Turismo della Regione Autonoma della Sardegna.*

La stima ottenuta è la seguente:

	residenti totali	stima percentuale	
Olbia	60.261	3.013	
Telti	2.297	57	
Monti	2.413	60	
Loiri Porto San Paolo	3.489	87	
Padru	2.114	53	
Buddusò	3.846	96	
Alà dei Sardi	1.853	46	
turisti 2022	254.676	2.547	
TOT	330.949	**5.960**	**popolazione potenzialmente interessata**

TABELLA 1 - POPOLAZIONE POTENZIALMENTE INTERESSATA DALL'INTERVENTO

Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale e del superamento di livelli di qualità ambientale o dei valori limite di utilizzo intensivo del suolo

Le soluzioni progettuali individuate dalla proposta di variante sono coerenti con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati in materia ambientale, paesaggistica e urbanistica. Gli interventi sono volti al consolidamento e alla ricucitura di un ambiente urbano già caratterizzato da strutture e spazi

dedicati alla residenza, pertanto la trasformazione non si inserisce in un ambiente naturale vulnerabile.

Relativamente ai valori limite di utilizzo intensivo del suolo precisa che la massima copertura dell'area, definita dagli indici edificatori, potrà essere ulteriormente ridotta in fase di progettazione di dettaglio (la variante rispetta il principio di invarianza idraulica così come definito dall'art. 47 delle NTA del PAI).

Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

L'area del progetto di variante insiste nell'Ambito di Paesaggio n° 18 – Golfo di Olbia, secondo le delimitazioni del Piano Paesaggistico Regionale e ne recepisce gli indirizzi e le prescrizioni di sviluppo, in relazione all'Assetto Insediativo, secondo quanto previsto dagli Articoli 71 e 72 delle Norme di Attuazione.

Non vi è alcuna sovrapposizione o relazione diretta tra l'area di piano e le previsioni di trasformazione e aree riconosciute protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

7. CONCLUSIONI

Per quanto analizzato nei punti precedenti, allo stato attuale e considerate le azioni progettuali previste, non vi sono motivazioni particolari per cui il progetto di Variante al Piano di Lottizzazione approvato nel Comparto "Cs.6" denominato "Maronzu" debba essere oggetto di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il progetto di variante, in recepimento degli indirizzi e delle prescrizioni degli strumenti sovraordinati, impegna alcune aree al suo interno al fine di favorire l'innalzamento della qualità paesaggistica-ambientale

e costituisce uno strumento strategico per la trasformazione e la riqualificazione dei margini del tessuto urbano, delle aree commerciali e di servizi del comune di Olbia.

Di seguito si riporta ad integrazioni del presente RPA e in risposta alle indicazioni degli enti una risposta puntuale alle osservazioni degli stessi

In riferimento alla nota del 17.09.2024 da parte del Settore Ambiente della Provincia di Sassari, in ordine alla richiesta di documentazione ed integrazioni nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs n. 152/2006, della Variante Sostanziale al Piano di Lottizzazione "Maronzu" della sottozona C1, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 52 del 12.06.2024, si riporta di seguito una controdeduzione puntuale per ciascuna osservazione dei seguenti enti:

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);

Di seguito si riportano le controdeduzioni alle osservazioni degli enti:

RAS – Direzione Generale dei Lavori Pubblici, Servizio del Genio Civile di Sassari (prot.n.32744 del 05/08/2024);

Osservazione	Risposta
La previsioni di variante al P. di L., tra gli elaborati consultabili non prevedono opere interferenti con la suddetta asta fluviale e pertanto, salvo errori, allo stato attuale, non emergono elementi che determinano l' attivazione di competenze di questo Servizio che, nella fattispecie, possono essere quelle riconducibili all' applicazione del R.D. 523/1904 a tutela dei corpi idrici superficiali. Tutto quanto sopra descritto e considerato, per quanto di competenza di questo Servizio, dalla lettura del progetto non sono stati rilevati elementi che possano avere un impatto significativo e/o negativo sull'ambiente.	Si prende atto della risposta positiva circa l'assenza di elementi che possano avere un impatto significativo e/o negativo sull'ambiente.

ARPAS - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente della Sardegna, Dipartimento di Sassari e Gallura (prot.n.29683 del 09/08/2024);

Osservazione	risposta
ARIA: si evidenzia che nella fase di attuazione del Piano in esame, occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere)	RECEPIMENTO OSSERVAZIONE Si ritiene che la condizione possa essere recepita in fase di approvazione definitiva della variante al PDL ed inserita nella convenzione per l'attuazione della variante in oggetto circa le misure di mitigazione degli impatti della fase di cantierizzazione (dispersione delle polveri, movimentazione di terra, trasporto di materiale, nonché al funzionamento dei veicoli e macchinari di cantiere)
RISPARMIO ENERGETICO: in merito al risparmio energetico si rammenta che l'art. 26 del D.lg. 199/2021, introduce l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di	RECEPIMENTO OSSERVAZIONE Si recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate il regolamento comunale e le normative di settore in ordine al risparmio energetico.

integrazione di cui all'Allegato III al D. Lgs. 199/2021 medesimo (Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva).	
RISORSE IDRICHE**: si raccomanda** di attivare tutti gli accorgimenti tecnici affinché sia perseguita e incentivata l'intercettazione ed il riuso delle acque meteoriche, evitando che le stesse vengano convogliate prioritariamente alla rete di smaltimento dedicata. Le opere di urbanizzazione, inoltre, dovranno essere realizzate in modo da evitare qualunque inquinamento della falda acquifera,	RECEPIMENTO OSSERVAZIONE Si recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate il regolamento comunale e le normative di settore in ordine al riuso delle acque meteoriche. In ordine alle opere di urbanizzazione si ribadisce che le reti sono già collaudate e acquisite dal comune di Olbia , la variante non prevede opere di urbanizzazione aggiuntive, se non i singoli allacciamenti dalla rete cittadina ai nuovi lotti previsti dalla variante.
RIFIUTI: si evidenzia che l'attuazione del Piano in esame porta ad una produzione di rifiuti urbani o ad essi assimilabili, si ritiene pertanto che l'impatto possa essere poco significativo se la gestione verrà effettuata rispettando gli obiettivi stabiliti dai *Piani di Gestione dei Rifiuti* sovraordinati. Si consiglia che all'interno delle lottizzazioni e/o degli edifici venga previsto apposito spazio attrezzato per la collocazione dei contenitori atti alla raccolta differenziata. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere, dovrà essere gestita in conformità alla normativa vigente, D.lgs 152/06 e smi.	RECEPIMENTO OSSERVAZIONE recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate il regolamento comunale e le normative di settore in ordine alla gestione dei rifiuti urbani.
SUOLO: il Piano oggetto di valutazione, ancorché predisponga una trasformazione del territorio coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, ha tra i suoi aspetti più impattanti quello del consumo del suolo. È importante, pertanto, prevedere opportune misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione e soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare ulteriori processi di degradazione del suolo quali erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità.	RECEPIMENTO OSSERVAZIONE Si ritiene che la condizione possa essere recepita in fase di approvazione definitiva della variante al PDL ed inserita nella convenzione per l'attuazione della variante in oggetto

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO: Nel caso in cui, la variante in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.	la variante in esame NON prevede ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti
INQUINAMENTO ACUSTICO: nel RPA non vengono considerate e analizzate le criticità acustiche legate all'attuazione degli interventi progettuali (vista anche la contiguità del PdL con un asse stradale importante come la Circonvallazione Ovest di Olbia). Risulta fondamentale la coerenza tra le destinazioni d'uso degli ambiti di trasformazione e quanto previsto nel *Piano di classificazione acustica* del territorio comunale (se adottato).	Il piano risulta coerente con il piano di classiifcazione acustica in quanto rispetto al PDL convenzionato la variane in oggetto non alterare ne aumenta la capacità edificatoria ne il carico antropico,con particolare riferimento alle aree contigue con la Circonvallazione Ovest di Olbia

ASL Gallura, Dipartimento di prevenzione - SS Salute ed Ambiente (prot.n.24039 del 13/08/2024);

Osservazione	risposta
Il RPA <u>appare carente</u> nella descrizione dei criteri generali riguardanti il contesto demografico nella definizione del profilo di salute, come raccomandato dalla recente normativa sul "profilo epidemiologico", che permette di riconoscere disuguaglianze criticità e ipotizzare meccanismi di generazione che possono essere corretti con strategie e soluzioni capaci di massimizzare benefici e minimizzare i rischi. Questi dati evidenziano le aree ed i gruppi di popolazione più fragili, quale la popolazione di fascia di età avanzata e le patologie maggiormente rappresentate, fornendo elementi utili anche per la valutazione dei necessari indicatori.	In riferimento al contesto demografico si ritiene indispensabile evidenziare che la variane in oggetto non alterare ne aumenta la capacità edificatoria ne il carico antropico, che rimane quello già approvato e convenzionato , ma anzi proprio in una logica di qualità della vita ripartisce le volumetrie in interventi edilizi che prevedono minori unità immobiliari sui singoli lotti, e quindi anche in linea con la normativa sul "profilo epidemiologico" si tende alla riduzione dei rischi.

Il Piano si mostra **poco coerente** con il "modello di città compatta", nella quale, le diverse funzioni integrate, consentono di perseguire una riduzione del consumo di suolo ed un efficiente uso del territorio già urbanizzato.	Si evidenzia anche qui che il si tratta di una variante di un comparto già urbanizzato e non di nuove aree di espansione, la proposta che prevede una cessione aggiuntiva di un area di mq 50.000 circa permette un ampliamento funzionale del vicino parco "Abbafritta" nel quale è in corso la costruzione di un nuovo palazzetto dello sport e pertanto maggiori servizi ed aree verdi a disposizione dei cittadini.
Nel RPA **non è approfondita** l'analisi del clima e della qualità dell'aria. Il territorio di Olbia è servitoda una rete di monitoraggio della qualità dell'aria. ... Pertanto appare opportuno integrare queste informazioni al fine di individuare sistemi di protezione dal rischio di esposizione della popolazione destinataria del futuro PL	Si ribadisce che non si tratta di un nuovo piano ma di una rimodulazione senza aumento del volume ed abitanti insediabili e pertanto non ci sono componenti che possano alterare la qualità dell'area rispetto alla situazione del PDL approvato, convenzionato e collaudato da oltre 7 anni
Lo studio dei parametri ambientali, con particolare riguardo all'analisi climatica e al monitoraggio degli inquinanti outdoor e indoor, secondo i principi dell'UH, è funzionale anche alla progettazione dell'orientamento e della posizione reciproca degli edifici, al fine di limitare le ostruzioni urbane che riducono la circolazione dell'aria ed il conseguente effetto di diluizione degli eventuali contaminanti in essa presenti.	Si ribadisce che non si tratta di un nuovo piano ma di una rimodulazione senza aumento del volume ed abitanti insediabili e pertanto non ci sono componenti che possano alterare la qualità dell'area rispetto alla situazione del PDL approvato, convenzionato e collaudato da oltre 7anni. Riguardo al comfort abitativo, la variante al PDL che rimodula i volumi, ha proprio questa motivazione di contribuire, in maniera sinergica, al miglioramento della qualità dell'aria indoor e, in linea generale, alla ottimizzazione del comfort abitativo.
Nel RPA si chiarisce che la rete idrica è realizzata con tubazioni in ghisa sferoidale e, parrebbe,già collaudata, inoltre si accenna al fatto che "*le coperture impermeabili dovranno avere un sistema di raccolta delle acque meteoriche*" Pertanto, appare op**portuno approfondire** nel Piano, gli aspetti riguardanti il risparmio idrico a livello dei comparti previsti. Infatti, l'impiego di acqua di minore qualità per specifici usi, quali irrigazione aree verdi, lavaggio del suolo pubblico, scarichi dei bagni è da incentivare anche valutando la progettazione di una rete duale di approvvigionamento idrico delle utenze: un primo sistema distributivo relativo alle acque con ottime caratteristiche di potabilità e un secondo per le acque di minor pregio come le acque piovane (escluse le acque di prima pioggia). .	Le reti sono già collaudate e acquisite dal comune di Olbia , la variante non prevede opere di urbanizzazione aggiuntive, in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate le normative di settore circa il risparmio idrico.

Nel RPA, si prevede che *"al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, le residenze da realizzare nei nuovi lotti definiti dalla variante, dovranno essere inserite all'interno di giardini verdi",* mentre per le aree da adibire a pubblico parcheggio il ricorso a *"autobloccanti drenanti, in grado di diminuire la superficie impermeabilizzata e soddisfare comunque le esigenze delle utenze*" . È noto che la riduzione della cementificazione dei suoli permette all'acqua di defluire nel terreno ed entrare in quello che viene chiamato ciclo naturale dell'acqua, fondamentale nell'UH, implementando il sistema di water management urbano (limitare l'occlusione dei suoli, resilienza urbana ai fenomeni metereologici estremi dovuti in particolare ai cambiamenti climatici, per l'ossigenazione dei suoli, per la creazione di aree verdi). **Per una coerenza alta con UH, è necessario garantire nel Piano l'incremento di almeno il 5% degli standard minimi di superficie scoperta e drenante previsti per la zona oggetto della variazione e implementare lo Water Management con il ricorso a sistemi di regolamentazione del deflusso delle acque.**	Si recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate le normative di settore circa il risparmio idrico.
Nel Piano non è richiamato il radon. Il territorio della Gallura è ad elevato rischio e, pertanto, gli interventi di nuova costruzione devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.	Si recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate le normative di settore circa la protezione dal rischio radon
Nella RPA non sono descritte le metodologie di raccolta dei rifiuti urbani.	Si recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate il regolamento comunale
Nel RPA, nelle aree di espansione, è prevista la presenza diffusa delle aree verdi. Nel Piano devono essere descritti i dettagli tecnici da rispettare nella realizzazione delle aree verdi pubbliche,	Le aree verdi sono state già cedute al comune di Olbia che è l'unico soggetto titolato per gli interventi da realizzare sulle stesse
Nel RPA **non è sufficientemente sviluppata** l'analisi dell'esposizione al rumore.	Si recepisce il suggerimento , In fase di cantinere per gli interventi sui singoli lotti dovranno essere attuate tutte le misure per la mitigazione dal rischio esposizione al rumore secondo le normative vigenti

Nel PL richiama le NTA, nel Regolamento Edilizio del Comune di Olbia (Titolo X- artt. 61-62-63) sono elencati i Principi passivi per la sostenibilità negli edifici con riferimento a isolamento termico e inerzia, ma **andrebbe integrato** con ulteriori aspetti quali ventilazione naturale, sistemi di schermatura degli edifici di nuova costruzione sia con destinazione privata che pubblica/commerciale. Un ulteriore **parametro da approfondire** nel PL, alla luce della norma più recente, riguarda le certificazioni energetiche e ambientali degli edifici, come previsto dal Decreto 63 del 2013 che disciplina la sostituzione dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'attestato di prestazione energetica (APE) che attribuisce una classe di performance energetica in funzione non solo del consumo invernale (ACS e riscaldamento) ma anche sulla stima del consumo energetico estivo, rendendo lo strumento più esaustivo (allegato Delib. G.R. n. 27/31 del 10.8.2023).	Si recepiscono le condizioni e in fase di progettazione dei singoli edifici sui comparti verranno applicate il regolamento comunale e le normative di settore circa la normativa e le disposizione in ordine alle cerificazioni energetiche dei singoli edifci.
Un aspetto che influisce positivamente/negativamente sul comfort psicologico-percettivo dell'ambiente urbano è il comfort visivo. In particolare, il livello di illuminamento e la capacità di orientamento risultano spesso ingiustamente trascurati. Tale requisito **non è trattato nel RPA**. I requisiti di comfort visivo e percettivo, richiesti dall'*UH* nei PP,	Circa il comfort visivo si ribadisce che la variante tende a mitigare l'impatto visivo proprio con una riduzione delle altezze sui singoli lotti, favorita dalla riduzione delle volumetrie e pertanto si favorisce il livello di illuminamento e la capacità di orientamento
Nel rispetto dei principi dell'UH, nel nuovo PL **sarebbe opportuno** sviluppare gli aspetti relativi a: pedonabilità, ciclabilità, intermobilità e superamento barriere architettoniche. Il PL si sviluppa in area a bassa densità abitativa e disarticolata dagli altri quartieri residenziali. La densità residenziale ha mostrato un'associazione positiva con il trasporto attivo, poiché molteplici tipi di destinazione sono raggiungibili entro brevi distanze.	Le reti sono già collaudate e acquisite dal comune di Olbia , la variante non prevede opere di urbanizzazione aggiuntive

Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale e del CFVA di Tempio Pausania (prot.n.58861 del 21/08/2024);

Osservazione	Risposta
... la medesima non ricade nelle competenze di questo Servizio in quanto la superficie interessata dai proposti lavori non è vincolata per scopi idrogeologici ai sensi dell' art.1 del R.D.L.	Si prende atto della risposta circa l'assenza del vincolo idrogeologico

3267/1923. Pertanto in relazione alla normativa sul vincolo idrogeologico si comunica che per la realizzazione del progetto in oggetto non è dovuto alcun parere da parte dell'Ufficio scrivente. In relazione alla eventuale sussistenza di vincolo boschivo, dalle verifiche effettuate dalla Stazione Forestale e di V.A. di Olbia (prot. SF n. 2124 del 12.08.24) emerge che il lotto di terreno ricade in una zona a Nord dell'abitato Olbia in un contesto periurbano, il cui soprassuolo è costituito da incolto, cespugliato e isolati macchioni di lentischio, non ascrivibile a bosco ai sensi della vigente normativa (L.R. 8/2016 e D.lgs 34/2018).	

RAS – Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, Servizio Pianificazione Paesaggistica ed Urbanistica (Prot.n.43921 del 29/08/2024);

Osservazione	Risposta
Contrasto con la disciplina transitoria prevista dall'articolo 15 delle NTA del PPR, in quanto trattasi di "variante sostanziale" non ammissibile nell'attesa dell'adeguamento del PUC al PPR;	Si ritiene che la variante in oggetto possa rientrare nella casistica prevista dall'art.15 comma 1 delle NTA del PPR in quanto è necessario precisare che il comparto di lottizzazione risulta interamente intercluso dall''ambito urbano urbanizzato. In particolare l'interclusione a nord è data dalla realizzazione della viabilità pubblica espressamente richiesta a seguito di emendamento in Consiglio Comunale .....(vedi tavola ... allegata alla presente relazione)
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 prende atto dell'osservazione e al fine di eliminare il contrasto con le prescrizioni all'articolo 49, comma 1, delle NTA PPR, si modifica la proposta progettuale eliminando completamente il lotto A11 e riportando le volumetrie nella originaria localizzazione del a PDL convenzionato con individuazione di un nuovo lotto A11 (vedi tavole sostitutive e integrative allegate)

Contrasto con la disciplina prevista dall'Allegato 3 "Beni culturali – Schede dei beni presenti nel repertorio BURAS" del PUC adottato con deliberazione di C.C. n. 134 del 29.07.2020, e applicabile in regime di salvaguardia ai sensi dell'articolo 12 del DPR n. 380/2001, relativa al perimetro di "Tutela Condizionata" del BP "Nuraghe Maronzu", come riportato nella "Tavola T2_1_l2" del PUC;	**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**
Contrasto con la disciplina del perimetro di "Tutela Condizionata" del BP "Nuraghe Maronzu", codice BP_1283 del mosaico dei beni storico culturali del PPR, come definita nel verbale di copianificazione n. 3 del 05.10.2017, limitatamente al comparto A11;	**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**
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 prende atto dell'osservazione e al fine di eliminare il contrasto con le previsioni del decreto del Presidente della Regione Autonoma della Sardegna n. 79 del 09.08.2018 si modifica la proposta progettuale apportando una modifica per il comparto A10 con previsioni di unità commerfiali non superiori di mq 500 di superficie di vendita.

Osservazione ADIS n.11785 del 29.08.2024

Osservazione	Risposta
Nell'ambito del citato studio PAI Olbia 2024, è stata operata una revisione del reticolo di riferimento ai fini del PAI ricadente nel territorio comunale di Olbia con l'individuazione, all'interno dell'area interessata dal piano di lottizzazione, di un elemento idrico cui è stato attribuito codice FIUME_111 (RUINADAS_01). Tale elemento idrico coincide, nella parte più valliva, con l'elemento idrico FIUME_111 individuato nello shape file rappresentativo dello strato informativo 04_ELEMENTO_IDRICO, mentre, nella parte montana, ovvero nell'area di interesse, con l'elemento	In relazione all'osservazione circa la presenza del reticolo idrico, si vuole fare presente che la variante in oggetto tende esclusivamente a una rimodulazione dei volumi e una ripartizione degli stessi su aree che non sono interessate dal reticolo idrico. Lo stesso infatti interessa un area già di proprietà comunale che non ha nessuna correlazione o interferenza con le aree o comparti interessate dalla variante. **sarà comunque predisposto apposito**

idrico individuato nella carta dell'Istituto Geografico Militare (IGM), Carta topografica d'Italia - serie 25VS edita per la Sardegna dal 1958 al1965. Tale nuovo elemento idrico è stato oggetto solo parzialmente di modellazione idraulica nell'ambito dello stu dio PAI Olbia 2024 (vedi figura allegata) e pertanto, per la parte montana, sono vigenti le fasce di prima salvaguardia ex art. 30 ter delle N.A. del PAI. In base alle disposizioni del c. 5 del citato art. 30 ter, in presenza di aree abitate e infrastrutture, lo studio di assetto non può prescindere dalle analisi idrauliche e idrologiche dell'asta per la definizione delle effettive pericolosità idrauliche per i tempi di ritorno del PAI. **Pertanto, per il completamento dell'iter della variante urbanistica, sarà necessario predisporre apposito studio idrologico-idraulico dell'intera asta denominata FIUME_111 (RUINADAS_01), per le finalità dell'art. 8 c. 2 ter delle N.A. del PAI, da adottare con le procedure di variante al PAI e da presentarsi con i contenuti e le modalità previste dalle Direttive applicative della L. 120/2020**	**studio idrologico-idraulico dell'intera asta denominata FIUME_111 (RUINADAS_01), per le finalità dell'art. 8 c. 2 ter delle N.A. del PAI.**

Olbia, 22/01/2025

Dott. Ing. Gianluca Mario Langiu

ORDINE INGEGNERI
PROVINCE DI SASSARI
E OLBIA TEMPIO
N° 1270 Dott. Ing. Gianluca Mario Langiu
Ingegnere Civile Ambientale, Industriale e dell'Informazione Sezione A - Settore a,b,c