COMUNE DI OLBIA
PROVINCIA DI SASSARI

PROGETTO ARCHITETTONICO

VARIANTE LOTTIZZAZIONE ABBAFRITTA
RIDISTRIBUZIONE DI ALCUNE AREE STANDARD
ACCORPAMENTO LOTTI - TRASLAZIONE VOLUMI
MODIFICHE TIPOLOGIE EDILIZIE

Progettista :
Dott. Ing. Gesuino Ghiani

Collaboratori:

COMMITTENTE:

Soc. M.S.F. S.r.l.
Soc. MA.FRE. S.r.l.
Soc. ABBAFRITTA S.r.l.

	GIUGNO 2026		G.G.	G.G.	G.G.
Revisione	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato

RELAZIONE PAESAGGISTICA

elaborato All. 3

scala

ING. GESUINO GHIANI
STUDIO DI INGEGNERIA

Via del Piave n° 33/c - 07026 Olbia (SS)
mail: gesuino.ghiani@gmail.com - Tel. 0789 387280

Relazione paesaggistica

(Ai sensi del DPCM 12/12/2005 – D.Lgs 42\04 smi Codice dei beni culturali e del paesaggio)

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
IN ZONA SA MINDA NOA- PER RETROCESSIONE AREE STANDARD
ACCORPAMENTO LOTTI –TRASLAZIONE VOLUMI –MODIFICHE TIPOLOGIE EDILIZIE**

PROPONENTI :

SOC. M.S.F. –- SOC. ABBAFRITTA – MA.FRE SRL

N°12088/xiv.12.02 del 02/04/2019
POSIZIONE N°2801/06-

INDICE

AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO 4
INQUADRAMENTO GENERALE 5
Inquadramento territoriale 5
Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) 8
Contesto Paesaggistico 13
Morfologia ed assetto idrologico della "Piana costiera di Olbia" 14
Aspetti climatici 15
Flora e vegetazione della Gallura 17
Descrizione dello stato di fatto: "contesto ambientale antropizzato" 18
Rappresentazione fotografica dello stato attuale 18
OPERE IN PROGETTO ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Variante al Piano di Lottizzazione in zona Sa Minda Noa ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Aree standard 33
Simulazione fotografica dello stato di progetto 34
SPECIFICHE RELATIVE ALLE OPER DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Viabilità pubblica ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Rete fognaria ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Rete acque meteoriche ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Sistema distribuzione energia elettrica, telefonica e gas ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Impianto illuminazione pubblica ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DÌ COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA 40
Considerazioni sulle misure di mitigazione 40
Valutazione dei rischi ambientali in fase esecutiva dell'intervento 41
Rischi trasmessi dal cantiere all'ambiente esterno 42
Emissioni inquinanti: cantiere-ambiente esterno e viceversa 42

1 PREMESSA

La presente relazione, è parte integrante del progetto inerente la **' Variante al piano di lottizzazione consiste:**

- **migliorare l'assetto plano-volumetrico dell'intervento;**
- **razionalizzare la distribuzione delle volumetrie edificabili;**
- **ottimizzare la funzionalità urbanistica dei lotti;**
- **incrementare la qualità urbana degli spazi aperti;**
- **garantire una migliore distribuzione delle aree verdi e degli standard pubblici;**
- **consentire l'insediamento di quote di volumetria a destinazione commerciale, mantenendo comunque prevalente la destinazione residenziale dell'intervento**

redatta ai sensi del D.Lgs. 42\2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", conformemente a quanto prescritto dal DPCM 12/12/2005., ha l'obiettivo di dimostrare la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto.

La variante proposta è finalizzata a perseguire un complessivo miglioramento della qualità urbanistica e funzionale dell'intervento, attraverso una revisione dell'assetto Pianificatorio originariamente previsto.

In particolare, la variante prevede:

1. **Il miglioramento dell'assetto plano-volumetrico dell'intervento**, mediante una più equilibrata organizzazione degli spazi edificati e delle aree libere, al fine di favorire una migliore integrazione paesaggistica, una maggiore qualità percettiva del contesto urbano e una più efficace relazione tra edifici, viabilità e spazi pubblici.
2. **La razionalizzazione della distribuzione delle volumetrie edificabili**, attraverso una diversa localizzazione e articolazione dei volumi consentiti, con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo delle aree interessate e garantire una maggiore coerenza tra le previsioni edificatorie e le caratteristiche morfologiche del sito.
3. **L'ottimizzazione della funzionalità urbanistica dei lotti**, favorendo una configurazione più efficiente delle aree edificabili, tale da migliorare l'accessibilità, la fruibilità degli spazi e la futura gestione degli interventi edilizi, nel rispetto dei principi di sostenibilità e qualità urbana.
4. **L'incremento della qualità urbana degli spazi aperti**, mediante una più attenta progettazione delle aree di relazione, dei percorsi e degli spazi collettivi, con l'obiettivo di promuovere condizioni di maggiore vivibilità, sicurezza e comfort per i residenti e gli utenti dell'insediamento.
5. **Una migliore distribuzione delle aree verdi e delle dotazioni territoriali pubbliche**, assicurando una più equilibrata localizzazione degli standard urbanistici e una maggiore accessibilità agli spazi destinati alla collettività, con conseguente valorizzazione delle funzioni sociali, ambientali e ricreative del comparto.
6. **L'introduzione di volumetria a destinazione commerciale**, strettamente complementari alla prevalente funzione residenziale dell'intervento, al fine di favorire la presenza di servizi di prossimità e attività compatibili con il contesto.

L'area, oggetto del presente piano di lottizzazione, risulta urbanizzata e collaudata in data 28.12.2021.

Numero registro generale 5836 DEL 28/12/2021

Numero 253 del Settore) ricade in “zone residenziali di espansione speciale CS”, secondo le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Olbia.
Dopo una sintesi d’inquadramento, cartografico e fotografico, si illustrerà lo stato attuale del contesto ambientale - paesaggistico di interesse e si descriveranno gli interventi in progetto e la valutazione di compatibilità paesaggistica.

2 PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI E AMMISSIBILITA’ DELL’INTERVENTO PROPOSTO AI SENSI DEL PPR.

1. *PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE* ai sensi dell'art.9 della LR 28/1998*:*

- Posizione 2801/06 - determinazione n.310/URB del 24.10.2007 del Servizio Tutela del Paesaggio Sassari;
- Posizione 2801/06 - determinazione n.307 prot.6581/1.4.3 del 12.02.2015, del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Sassari e Olbia-Tempio;
- Posizione 2801/06 - determinazione n.1584 prot.47829/1.4.3 del 12.12.2019, del Servizio Tutela Paesaggistica per le province di Sassari e Olbia-Tempio;

AMMISSIBILITA’ DELL’INTERVENTO

Si conferma l’ammissibilità dell'intervento proposto alle norme di tutela paesaggistiche ed in particolare vigenti, si conferma la sussistenza delle condizioni di ammissibilità già dichiarata per gli interventi precedentemente autorizzati di approvazione del piano originario (adozione piano di lottizzazione n°101 del 25/07/2006, approvazione definitiva n° 125 del 18/10/2006, con convenzione stipulata in data 04/06/2010 – Atto Notaio CASTELLI) e della Variante n°1 (adozione variante di lottizzazione n° 48 del 28/06/2013 approvazione definitiva n°88 del 25/10/2013 con convenzione stipulata in data 24/05/2016 – Atto Notaio CASTELLI) ,adozione piano di lottizzazione n° del 25/07/2006, approvazione definitiva n° 125 del 18/10/2006, ultima convenzione stipulata in data 23.12.2019 REP. 3513 E COMPARTO B - 04/06– con convenzione stipulata in data 16.01.2020 REP.3514 COMPARTO A - . La variante presentata, non si pone in contrasto con il PPR, in quanto l'area interessata dalla proposta di variante risulta contigua alle zone B di completamento ed interclusa dal tessuto urbano esistente ai sensi dell'art. 13, comma 1 lettera B 2) della l.R. n 4/2009, e attuabile ai sensi dell’ art.41 della L.R. n 8/2015.
L’area è classificata all’interno del Piano di Fabbricazione vigente, in zona urbanistica C, la quale risulta immediatamente contigua al tessuto urbano consolidato ed interclusa da elementi geografici ben identificabili: per un lato Strada Statale 125, per un lato strada di lottizzazione Via Mosca, per un lato

Standard di Piano e per un lato Azienda agricola, RIO Abbafritta e i tralici di alta tensione (alimentazione corrente ferrovie Golfo Aranci).

INQUADRAMENTO GENERALE

L'area, oggetto della lottizzazione in esame, è classificata in catasto al foglio 23 ed interessa diversi mappali a cui fanno capo differenti proprietari.

Nella seguente tabella si riportano i nominativi dei titolari, e le superfici.

TITOLARE	**SUPERFICIE 2019 (mq)**	**SUPERFICIE (mq) VARIANTE**
Soc. M.S.F. Srl	17.590,66	17.590,66
Soc. Ruinadas Srl	16.431,66	16.431,66
Soc. Abbafritta Srl	15.545,65	15.545,65
Eredi Azzena – MaFre srl (ex Pintus) M.S,F srl- la prima srls	53.783,49	53.783,49
Totale	103.352,46	103.352,46

Inquadramento territoriale

Cartograficamente l'area è individuata nei seguenti supporti topografici:

- IGM - 1:25.000 Foglio n. 444 Sez. I - IV
- CTR - 1:10.000 Foglio n.444 Sez. 022

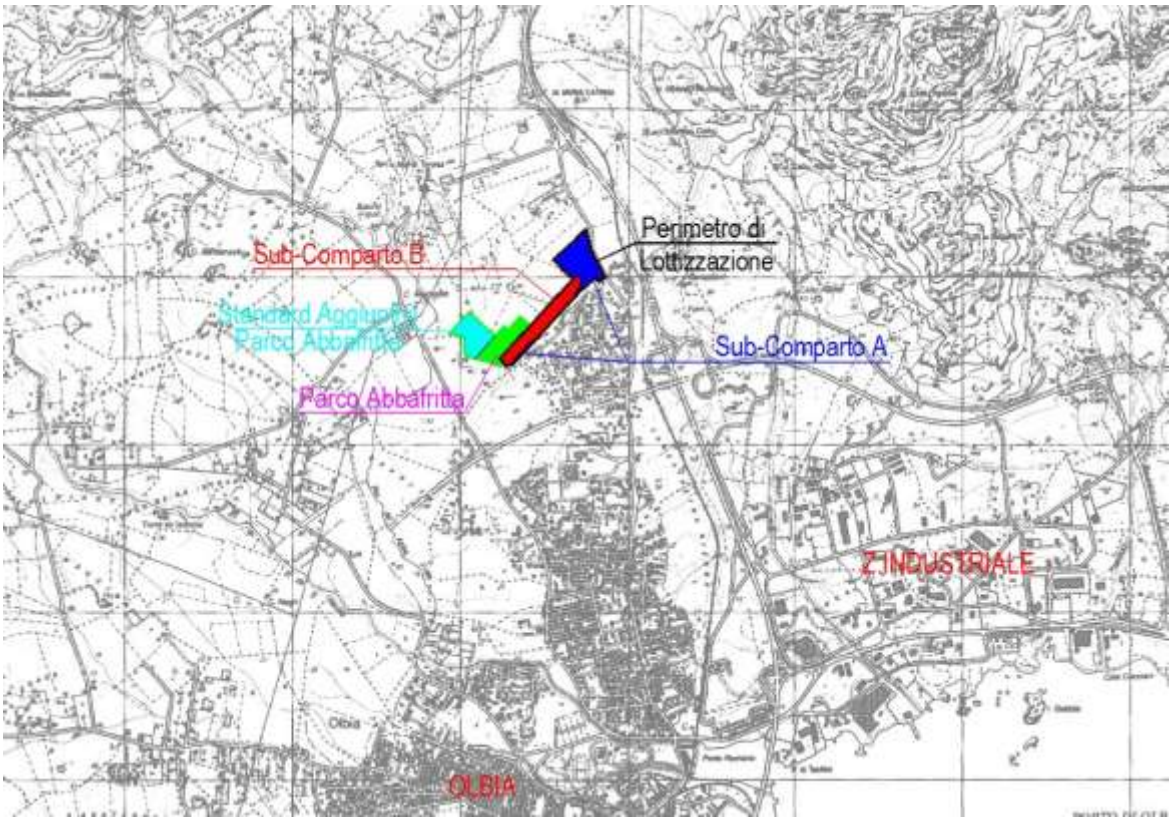


Figura 1 - IGM - F.444 Sez. I – IV

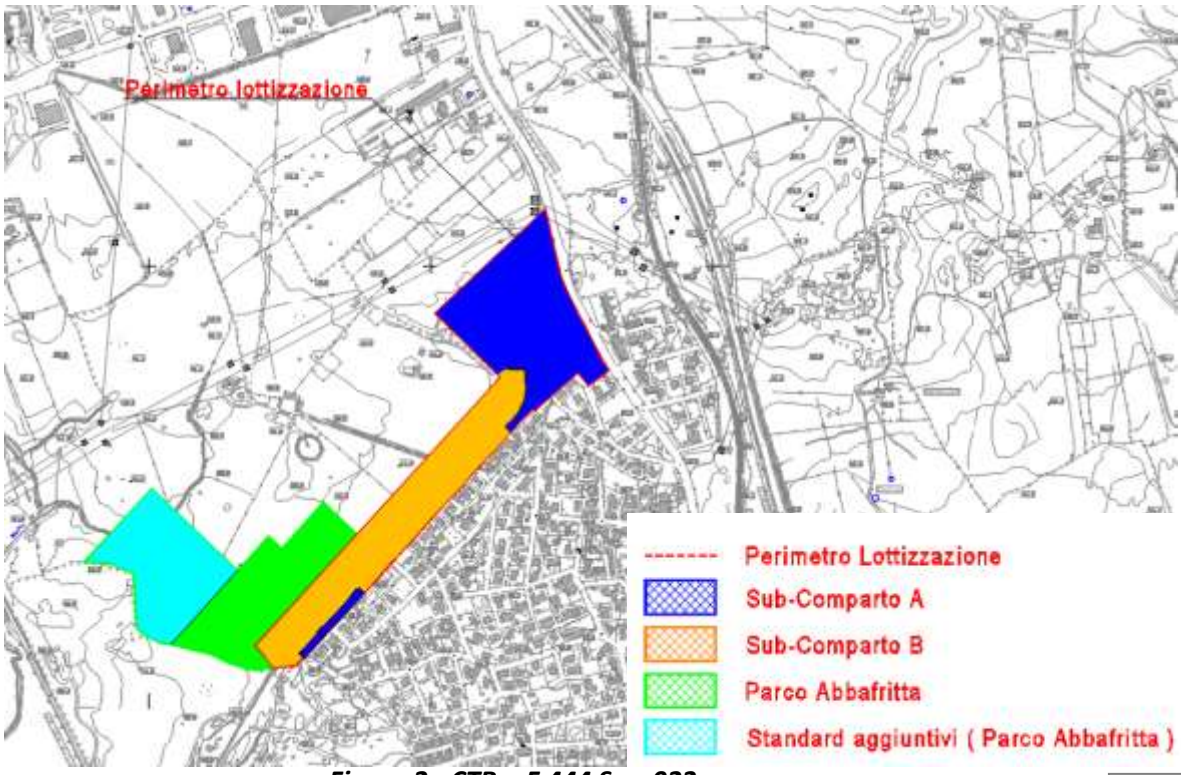


Figura 2 - CTR - F.444 Sez. 022

Figura 3 – Stralcio planimetrico "ortofoto" (Planimetria Lottizzazione Approvata 2019)

Figura 4 – Stralcio planimetrico "ortofoto" (Planimetria Lottizzazione in Variante 2026)

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

L’ambito territoriale di interesse risulta compreso integralmente nella carta d’Ambito paesaggistico n°18.
Le opere previste in progetto non evidenziano punti contrastanti con le prescrizioni e gli indirizzi contenuti negli articoli delle N.T.A. del P.P.R.
L'area oggetto della presente Variante al Piano di Lottizzazione è individuata nel vigente
PPR in:

- Assetto Ambientale – Componenti di paesaggio di valenza ambientale – aree di utilizzazione agroforestale – colture erbacce specializzate;
- Assetto Insediativo - Edificato urbano – espansioni recenti;

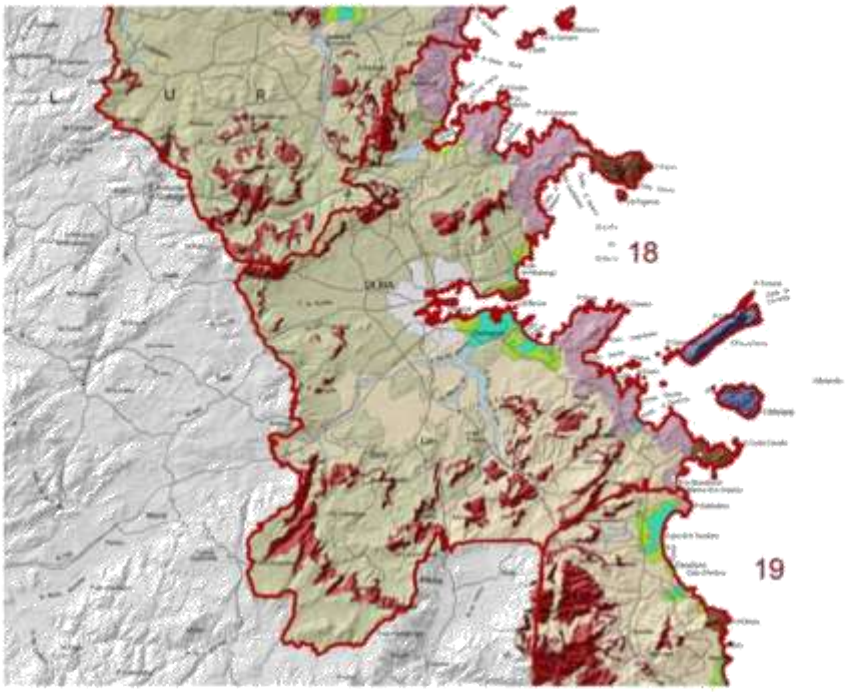


Figura 5 – PPR "Ambito di paesaggio n.18 "Golfo di Olbia"

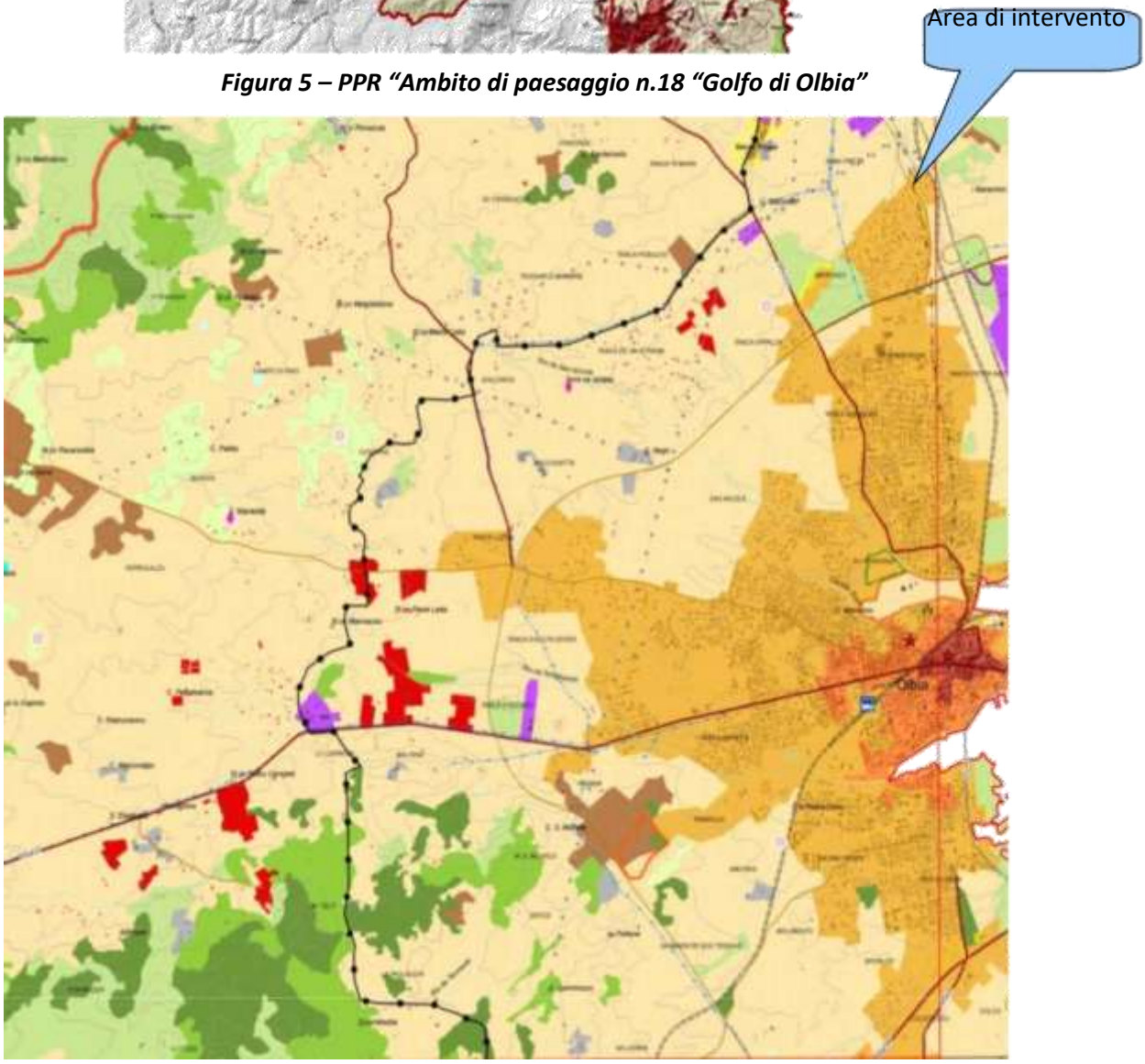


Figura 6 - Stralcio PPR F.444 Sez. IV- Ambito di paesaggio n.18 "Golfo di Olbia"

Le aree sono classificate dal vigente Programma di Fabbricazione di Olbia in *'zone residenziali di espansione speciale CS*' come illustrato nel capitolo seguente.

3.3. Pianificazione urbanistica comunale "Programma di Fabbricazione"

Il Comune di Olbia è dotato di Programma di Fabbricazione approvato in data 08.05.2004 con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 e il relativo avviso è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 52 del 21.11.2013.
Il comparto, oggetto dell'intervento, ricade in "zone residenziali di espansione speciale CS", che sono così definite:

Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (CS)

Zone di espansione introdotte dal Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 1150/U del 17.07.1987. Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento nelle quali sono consentite le seguenti destinazioni:

residenza;
servizi sociali;
attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
commercio al dettaglio;
ristoranti, bar, locali di divertimento;
artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
teatri e cinematografi;
uffici pubblici e privati;
impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

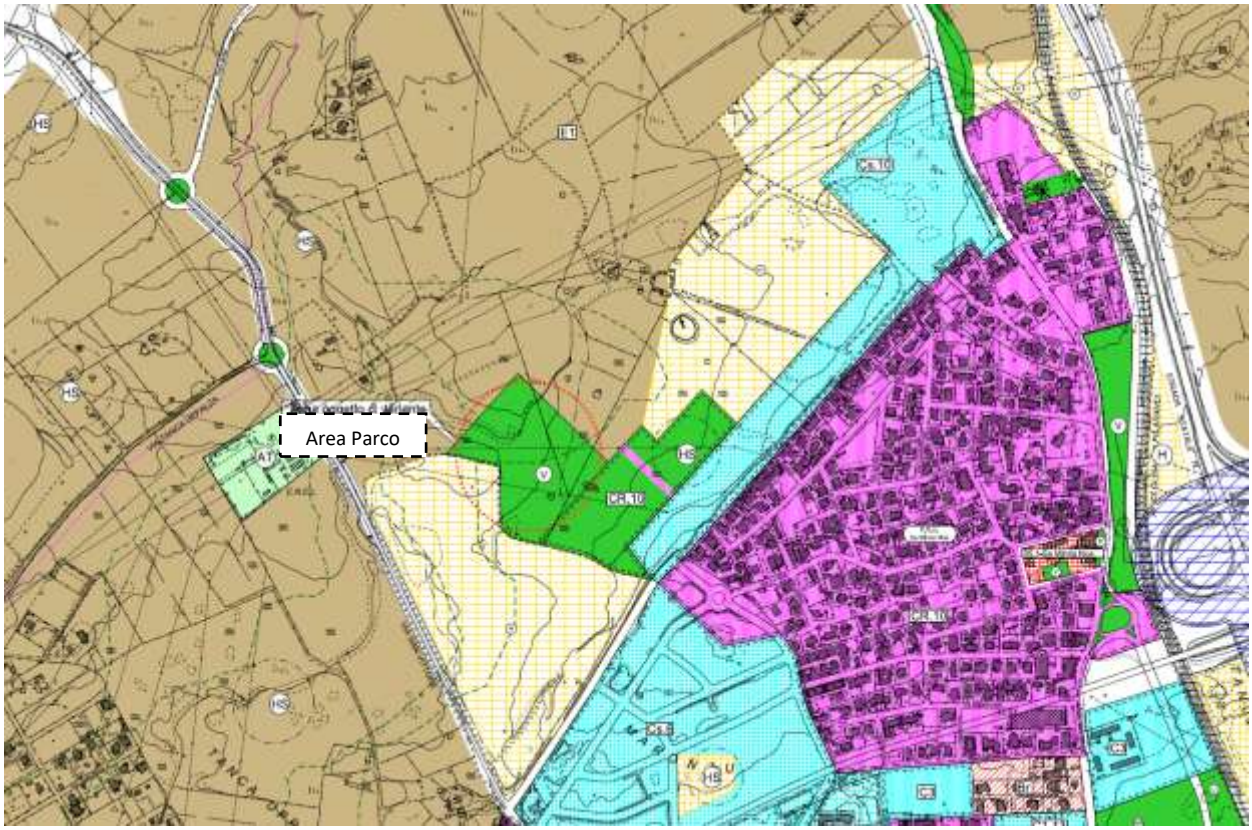
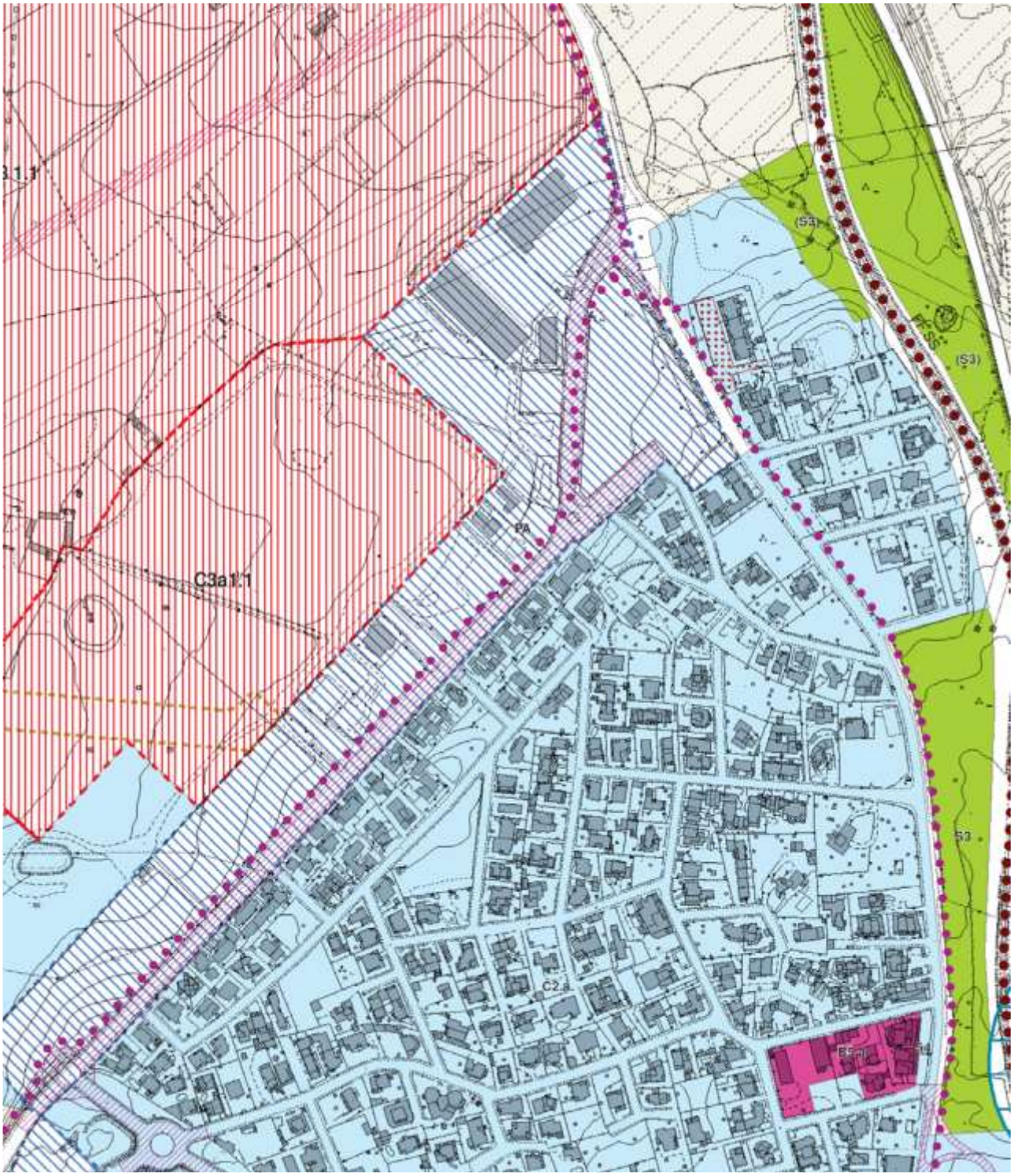


Figura 7 – Stralcio Planimetria P. di F. (Comune di Olbia)



AMBITI IN PROGRAMMA

Ambiti oggetto di provvedimenti approvati

C2.b - Ambito da sottoporre a Piano di Risanamento Urbanistico

Progetti Norma

C3a - Espansioni residenziali in programma
C3b -Trasformazioni in programma
D3 - Destinazione non residenziale di espansione in programma
F5 - Attrezzature ricettive alberghiere e di servizio per la fruizione turistica

Figura 8 – Stralcio Planimetria PUC (Comune di Olbia)

Contesto Paesaggistico

4.1. Cenni geologici generali

L'articolazione in due pilastri a sostrato Paleozoico, coincidenti ad Ovest con la Nurra ed ad Est con la Gallura, separati da una fossa colmata da vulcaniti e sedimenti terziari (Logudoro - Anglona), caratterizza la struttura della Sardegna settentrionale.

In pratica il substrato geologico della Gallura è caratterizzato dalla presenza di rocce molto antiche (Paleozoico) di origine intrusiva (magmatica) o metamorfica, appartenenti al basamento cristallino paleozoico.

Tali formazioni sono state interessate da più fasi tettoniche e risultano generalmente attraversate da una fitta fessurazione articolata in diversi sistemi variamente orientati, che conferiscono inoltre alle rocce del basamento una certa permeabilità.

Il territorio comunale olbiese è dominato da rilievi più o meno accidentati, costituiti da rocce granitiche, prevalentemente a grana grossa, attraversate da filoni di quarzo o di porfido granitico o aplitico.

L'area litoranea del golfo presenta andamento ondulato con esigue strisce pianeggianti caratterizzate da alluvioni del quaternario.

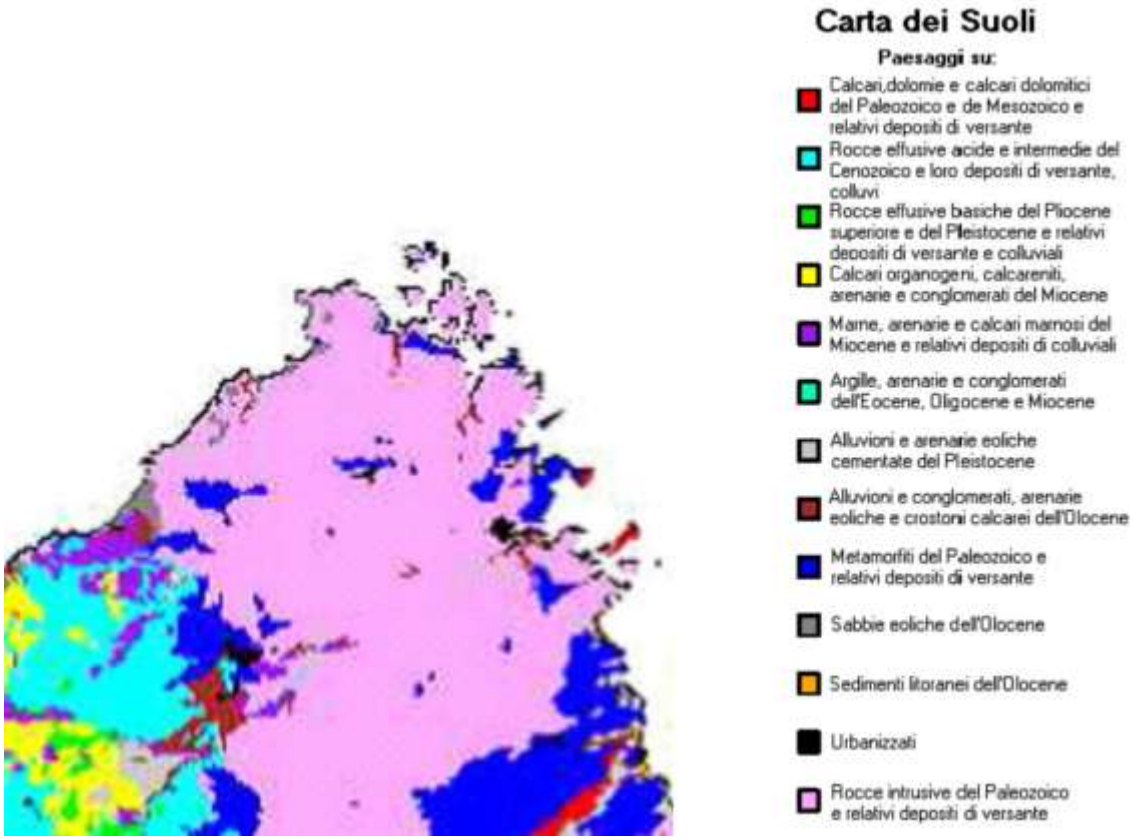


Fig. 8 – Sardegna settentrionale - Stralcio "Carta dei suoli"

4.2 Morfologia ed assetto idrologico della "Piana costiera di Olbia"

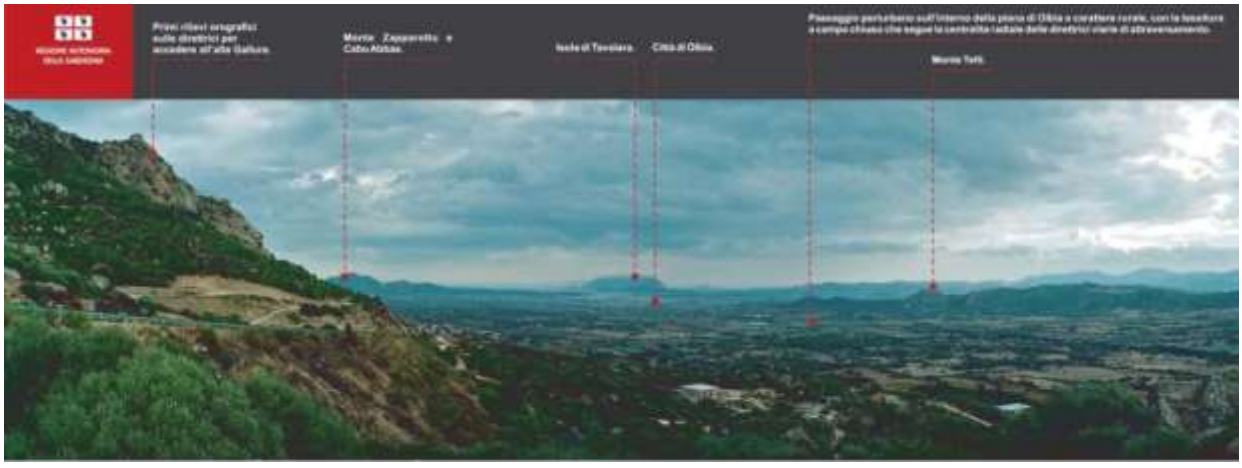
L'ambito territoriale di interesse si sviluppa a partire dal lembo orientale della stretta tettonica, denominato "Corridoio di Monti", ridefinita nel terziario, limitata da faglie orientate N60° e che può considerarsi come la prosecuzione tettonica del Logudoro.

La cosiddetta "Soglia di Monti" delimita l'orografia gallurese e la stessa può considerarsi lo spartiacque che definisce la rete affluente sia al Coghinas, sia al Golfo di Olbia.

Di fatto dalla Soglia di Monti, verso Est, il rilievo riprende ad abbassarsi sino alla piana costiera olbiese, conservando del condizionamento tettonico, la struttura morfologica a gradoni tipica del Limbara e degli altopiani circostanti (Lu Tosu, A. di Telti, Muddizza Piana).

4.3 "Piana costiera di Olbia"

Piana olbiese ed altopiani circostanti (300 - 400 m) si raccordano con pendenze dell'ordine del 25%, i pendii presentano un alto degrado fisico del suolo con testimonianze di antichi fenomeni gravitativi ed un paesaggio contrassegnato dalla presenza di forme residuali dell'alterazione dei graniti tettonizzati (Tafoni, Boulders, Tor, Inselberg, Pietre Ballerine).



Isola di Tavolara

Figura 9 - "Piana costiera di Olbia" vista panoramica da Monte Pino e dalla Loc. Raica - Olbia (OT) -

In corrispondenza sia delle aree a ridosso dell'abitato, sia delle idrografie principali si denotano scarsi tratti di accumulo e\o erosine meno spinta.

Dal punto di vista idrografico la piana di Olbia ha fatto parte di una più ampia paleo-idrografia caratterizzata nel tratto terminale da una serie rii minori tra i quali il Rio S. Nicola, il Rio Siligheddu ed il Rio Gadduresu ed altri nelle zone di Pittulongu e Golfo Aranci.

Nel complesso si tratta di un insieme di corsi d'acqua a regime stagionale, a carattere torrentizio con uno sviluppo da sub-detritico a concentrico e con tendenza a raccordarsi verso Est, all'imbocco della piana di Olbia.

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione non è attraversata né da corsi d'acqua né da vie di ruscellamento superficiale – ad eccezione del rio Abbafritta nell'area di cessione destinata al parco comunale: essa è ubicata in una zona in quota rispetto alle aree circostanti e le uniche acque superficiali che la attraversano sono quelle di raccolta dei lotti e delle viabilità. La rete di drenaggio delle acque piovane ha tutte le caratteristiche (sia per l'entità dell'area drenata sia per la conformazione delle stesse) di sistema di intercettazione e convogliamento di acque meteoriche urbane.

4.4 Aspetti climatici

Pur predominando lineamenti climatici tipicamente mediterraneo insulari, il clima assume tuttavia caratteristiche di particolare mitezza dovute all'effetto termoregolatore del mare ed alla azione mitigatrice dei venti che si succedono nelle varie stagioni.

Sostanzialmente, trattasi di un clima bi stagionale: breve periodo invernale in cui si concentrano gran parte delle precipitazioni ed una stagione caldo arida con forte deficit idrico. Le temperature medie annuali oscillano tra i 16-19°C.

I venti sono frequenti con prevalenza dai quadranti occidentali con dominanza da nord-ovest. Le precipitazioni sono concentrate nel periodo tardo autunno, inverno ed inizio primavera. Il totale delle precipitazioni medie annuali si aggira sui 500-600 mm.

Si evidenzia tuttavia il verificarsi negli ultimi anni di fenomeni piovosi di carattere eccezionale particolarmente intensi verificatesi nel novembre 2008 e nel novembre 2013. In particolare quest'ultimo evento ha interessato la Sardegna Orientale, dal bacino del Flumendosa al bacino del Liscia, vaste aree del Campidano, dalla bassa valle del Cixerri all'alto Oristanese.

Inoltre nei due giorni precedenti il 18.11.2013 la fascia costiera della Gallura era già stata interessata da intense precipitazioni.

Nelle aree interessate dall'evento sono presenti stazioni di rilevamento della Direzione Generale Agenzia del Distretto Idrografico della Sardegna. Si riporta l'ubicazione delle stazioni della rete dell'ARDIS integrate con le stazioni gestite dall'ENAS, e il tracciamento delle isoiete delle precipitazioni cumulate del 18.11.2013. I dati sono estratti dalla pubblicazione del Settore Idrografico dell'ARDIS 'Evento alluvionale del 18 novembre 2013 – Valutazione delle precipitazioni – 02 – Aggiornamento del 17.12.2013'.

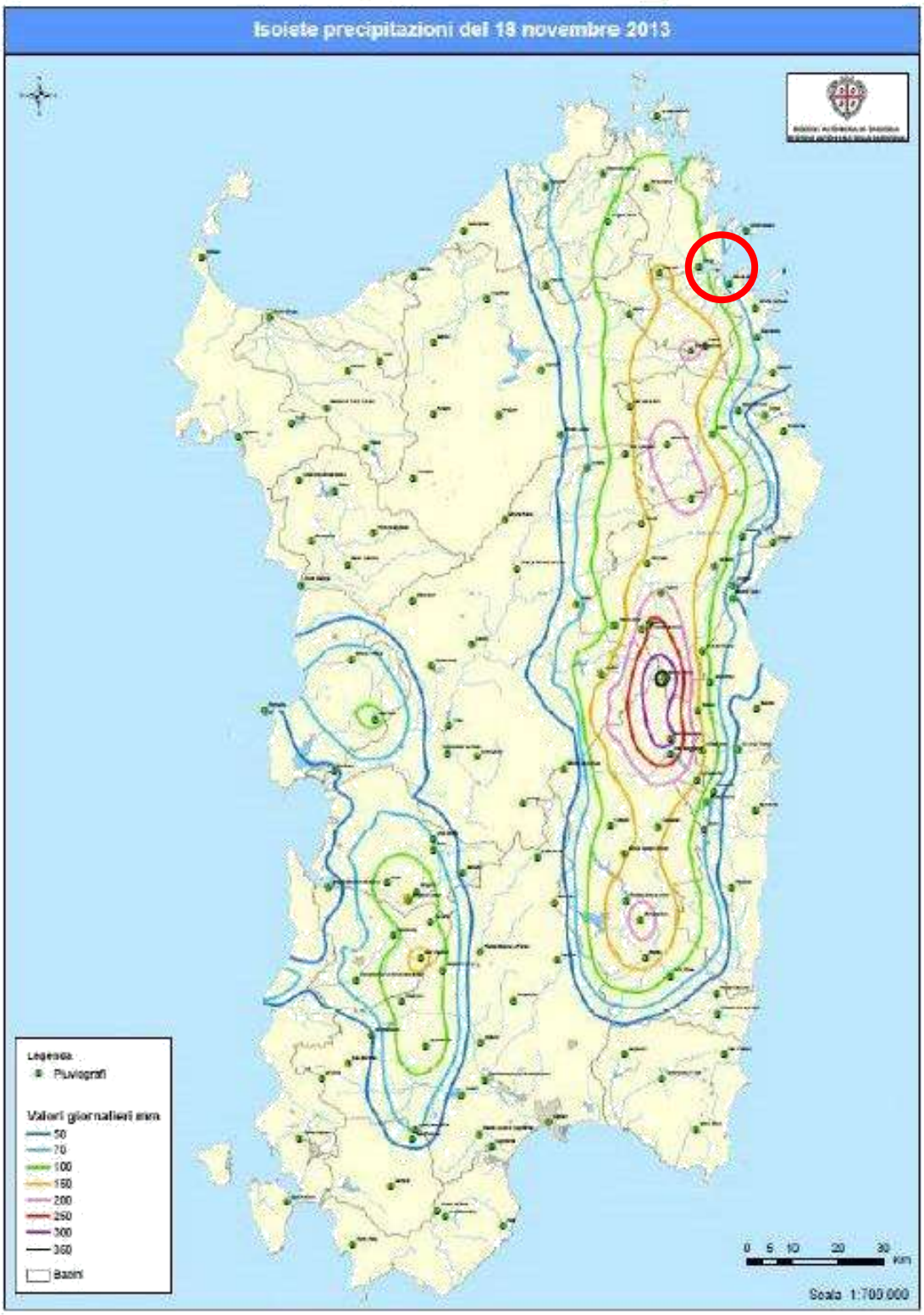


Figura 10 – isoiete precipitazioni cumulate del 18.11.2013 e ubicazione pluviografi

Ad Olbia la stazione è ubicata nel punto di coordinate N 4530430, E 1542780, a quota 15 m s.l.m.m ed ha registrato una precipitazione cumulata nelle 24 ore del 18.11.2013 di 117.6 mm.
La stazione di Putzolu ubicata nel punto di coordinate N 4528900 E 1534000 a quota 100 m s.l.m.m ha registrato 175.2 mm in 24 ore nella stessa giornata, di cui 54 mm in un'ora (tra le ore 18 e le ore 19).
Le precipitazioni consecutive di massima intensità del 18.11.2013 hanno raggiunto i seguenti valori nella stazione di Olbia: 36 mm in 1 ora, 71 mm in tre ore, 91 mm in 6 ore, 111 mm in 12 ore e 117.6 in 24 ore.
L'area oggetto della presente Lottizzazione non è stata interessata da allagamenti in quanto, come già richiamato al paragrafo precedente, non è attraversata da compluvi o corsi d'acqua.

4.5 Flora e vegetazione della Gallura

Dal punto di vista fitoclimatico, la Gallura si colloca nel "Climax" delle boscaglie e macchie termoxerofile litoranee, nello specifico: secondo la classificazione dell'Arrigoni (Fitoclimatologia della Sardegna – 1968), prescindendo dalle serie *climax* a determinante edafica, attraverso le correlazioni tra vegetazione a clima è possibile ascrivere l'area all'interno del *Climax termoxerofilo delle foreste miste di sclerofille e delle macchie costiere – Orizzonte delle boscaglie e delle macchie litoranee.*
Il predetto *climax* d'appartenenza costituisce una variante del *Climax termoxerofilo* caratterizzato dalla presenza di elementi termofili litoranei in origine costituito da boscaglie o macchie primarie le cui forme di degradazione sono rappresentate da macchie e garighe.
Di contro, secondo la classificazione del Pavari, si ricade all'interno della zona fitoclimatica del *Lauretum* sottozona calda caratterizzata da una marcata siccità estiva.
Comunque, le particolari condizioni climatiche, caratterizzate da andamento bistagionale, condizionano la vegetazione e le conferiscono i particolarissimi caratteri tipici della vegetazione mediterranea. Le specie hanno carattere termofilo e sono tributarie in particolare di una stagione invernale mite ed umida, di contro ad una estiva caratterizzata da lunghi periodi caldo-aridi.
Dal litorale ai rilievi collinari e\o montuosi, la vegetazione mostra evidenti tracce di sopravvivenza ed adattamento ad una situazione ambientale sempre più arida.

Secondo l'inquadramento vegetazionale descritto nel Piano Forestale Ambientale Regionale: Alta Gallura, ed anche l'area che comprende l'intervento in oggetto, ricade all'interno della serie sarda termomediterranea *Pyro amygdaliformis-Quercetum ilicis* (rif. Serie n. 12). In particolare lungo i fondovalle e i corsi d'acqua oligotrofici, serie *Nerio oleandri-Salicion purpureae, Rubio ulmifolii-Nerion oleandri, Hyperico hircini-alnenion glutinosae*, (rif. Serie n. 27), con presenza si formazioni arboree rappresentate da *Salix* spp. associata a *Rubus* spp. ed altre fanerofite cespitose quali *Vitex agnus-castus* L..

4.6 Descrizione dello stato di fatto: "contesto ambientale antropizzato"

Il comparto in cui ricadono le aree in oggetto, di forma allungata ed orientato diagonalmente, si estende su una superficie di 103.352,46 mq. mentre nella attuale variante il comparto risulta essere di 103'352,46 Mq.
E' situato in località Sa Minda Noa, quartiere posto a Nord del centro urbano di Olbia, e si sviluppa da una parte lungo Viale A. Moro, e dall'altra parte confina con il Piano di Risanamento di Sa Minda Noa e con un'area libera.
L'area non presenta caratteristiche ambientali e naturalistiche rilevanti ed ha una buona esposizione e panoramicità; da un punto di vista altimetrico, il terreno degrada da est verso ovest (ovvero dal centro urbano all'area non ancora edificata), con andamento declive e presenta una leggera depressione nella parte centrale, dove si raggiunge la quota minima di circa 43 m slm, e un moderato rilievo nella parte nord, al confine con la viabilità comunale esistente (circa a quota 50 m slm).
Non sono state rilevate specie di particolare pregio naturalistico e l'area si presenta incolta con vegetazione spontanea arbustiva, principalmente di macchia mediterranea.

4.7 Rappresentazione fotografica dello stato attuale

Si riporta una sequenza fotografica al fine di consentire l'inquadramento dell'area in esame. Per maggiori dettagli si rimanda alla "documentazione fotografica di dettaglio", parte integrante del progetto.

Foto 1 – Incrocio via Lubiana – via Mosca

Foto 2 – Via Mosca

Foto 3 – Zona nuova rotatoria viale Aldo Moro

3. OPERE IN PROGETTO

3.1. Variante al Piano di Lottizzazione in zona Sa Minda Noa

L'impostazione progettuale è stata sviluppata secondo una visione unitaria del comparto, pur mantenendo la riconoscibilità delle singole aree di intervento, tra loro coordinate da criteri omogenei sotto il profilo urbanistico, architettonico e paesaggistico. Tale approccio ha consentito di garantire una coerente organizzazione degli spazi edificati e delle aree aperte, favorendo la qualità complessiva dell'insediamento e il suo corretto rapporto con il paesaggio circostante.

La presente variante si inserisce in continuità con gli obiettivi del Piano originario e persegue un ulteriore miglioramento dell'assetto urbanistico e paesaggistico del comparto. Le modifiche introdotte sono finalizzate a una più razionale distribuzione delle volumetrie, alla riduzione dell'impatto percettivo di alcuni interventi edilizi, all'incremento delle superfici destinate a verde e alla qualificazione degli spazi pubblici e di relazione.

In particolare, le modifiche sostanziali apportate al Piano di Lottizzazione riguardano:

- la ridistribuzione delle volumetrie tra i diversi lotti del comparto;
- l'accorpamento di alcuni lotti edificabili al fine di ottenere una migliore organizzazione planivolumetrica degli interventi;
- la riduzione delle altezze di alcuni fabbricati rispetto alle previsioni precedentemente approvate, con conseguente miglioramento dell'inserimento paesaggistico;
- modifica delle aree destinate a verde e a spazi di servizio;
- la riorganizzazione di alcune aree standard e delle superfici pubbliche, finalizzata a migliorare la qualità urbana e la fruibilità degli spazi aperti;
- limitate modifiche delle destinazioni d'uso, mantenendo comunque prevalente la funzione residenziale dell'intero intervento.

Le soluzioni progettuali adottate consentono di ridurre l'impatto visivo delle nuove edificazioni, migliorare la permeabilità degli spazi aperti e rafforzare il rapporto tra il costruito e il sistema delle aree verdi, contribuendo a una più armonica integrazione dell'intervento nel paesaggio urbano e territoriale di riferimento.

- Nuova distribuzione dei lotti all’interno del Sub comparto A e Sub comparto B;
- Nuova Tipologia edilizia nel Sub Comparto A commerciale – e nel sub Comparto B residenziale con (riduzione nel comparto A da piani 8 e 5 fuori terra nel comparto B a 3-2-1 piani fuori terra);
- Nuovi lotti (Sub- Comparto A) con inserimento di unità commerciali;
- Modifica di piccole porzioni di Aree standard;
- Accorpamento dei lotti;

- Modifica volumetria da residenziale a commerciale (mantenendo prevalente la volumetria residenziale) ;
- Nuove Tipologie Edilizie comparto A e B

* Di seguito sono riportate le metodologie adottate per perseguire gli obiettivi suddetti:

NUOVA DISTRIBUZIONE DEI LOTTI

Nello studio della distribuzione dei lotti, si è cercato di sistemarli al meglio, creando delle nuove aree verdi tra i fabbricati residenziali nel Comparto B tra le tipologie A1-A2-A3.(unica proprietaria msf srl).

RIDIMENSIONAMENTO E NUOVE TIPOLOGIE EDILIZIE

Le modifiche introdotte dalla presente variante comportano l'aggiornamento di alcune tipologie edilizie previste nei Sub-comparti A e B, conseguentemente alla redistribuzione delle capacità edificatorie e alla riorganizzazione dei lotti, perseguendo obiettivi di migliore integrazione urbanistica, riduzione dell'impatto paesaggistico e innalzamento della qualità complessiva dell'insediamento.

In particolare, a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale del lotto **B2**, della superficie di **mq 2.542,72**, destinato alla realizzazione del nuovo Parco Cittadino e originariamente dotato di una capacità edificatoria pari a **mc 4.595,91**, viene istituito il nuovo **lotto D11**, destinato a funzioni commerciali e di servizio. Il lotto deriva dall'accorpamento della superficie dell'ex lotto B2 con una porzione del lotto **C5** pari a **mq 800,00**, raggiungendo una superficie complessiva di **mq 3.547,14**

Sul lotto **D11** vengono trasferite le volumetrie originariamente attribuite ai lotti **B2** e **D6**. L'edificio previsto presenta uno sviluppo su un unico piano fuori terra, con altezza massima pari a **m 4,00**, configurandosi come una struttura di limitato impatto urbanistico e paesaggistico, pienamente coerente con l'impianto compositivo dell'intervento.(unica proprietà la Prima srl)

La modifica di maggiore rilevanza interessa il nuovo **lotto D10**, della superficie di **mq 4.786,47**, costituito mediante l'accorpamento dei precedenti lotti **D3, D4 e D5**, aventi la medesima superficie complessiva. Sul nuovo lotto viene concentrata una capacità edificatoria pari a **mc 18.505**, derivante dalla volumetria originariamente prevista per i lotti D3, D4 e D5 per complessivi **mc 17.106**, e dall'integrazione di parte della volumetria trasferita dal lotto **D6**.

L'accorpamento consente la realizzazione di un unico organismo edilizio caratterizzato da una maggiore razionalità distributiva, da una migliore organizzazione degli spazi aperti e da una più efficace integrazione con il sistema delle aree pubbliche e del verde previsto dal Piano Attuativo. (unica proprietà Ma.fre srl)

L'edificio previsto nel lotto D10 sarà articolato secondo altezze differenziate in relazione alla posizione urbanistica e al rapporto con il tessuto edilizio esistente:

- **2 piani fuori terra** lungo il fronte prospiciente **Via Viale Aldo Moro**;
- **3 piani fuori terra** lungo il fronte prospiciente **Via Nicosia**.

La nuova configurazione determina una sensibile riduzione dell'impatto volumetrico e percettivo rispetto alle previsioni del Piano Attuativo vigente, che consentivano la realizzazione di edifici fino a **otto piani fuori terra** e **cinque piani fuori terra**. La significativa riduzione delle altezze migliora l'inserimento paesaggistico dell'intervento, evitando la formazione di fronti edilizi di eccessiva imponenza e garantendo una maggiore continuità con il tessuto urbano consolidato.

Contestualmente, il **lotto D6**, della superficie di **mq 1.800** e originariamente dotato di una capacità edificatoria pari a **mc 5.702**, viene completamente liberato della propria edificabilità mediante il trasferimento delle relative volumetrie ai lotti D10 e D11. L'area viene pertanto destinata integralmente a parcheggi pubblici, sistemazioni a verde e spazi di relazione, determinando un incremento delle dotazioni urbanistiche e un sensibile miglioramento della qualità ambientale e della fruibilità degli spazi aperti.

Particolare rilievo assumono inoltre le modifiche introdotte nel comparto B nei lotti **A2, C1 e C2**, per i quali vengono completamente riviste le tipologie edilizie originariamente previste.

La variante sostituisce tali previsioni con nuove tipologie residenziali a schiera sviluppate su **due piani fuori terra**, caratterizzate da volumi più contenuti, da una migliore articolazione degli spazi aperti e da un rapporto più equilibrato tra edificato e aree libere. Tale scelta determina una significativa riduzione dell'impatto urbanistico e paesaggistico dell'intervento e favorisce una maggiore integrazione con il contesto circostante.

Sotto il profilo paesaggistico, la riduzione delle altezze riveste particolare importanza, poiché il fronte urbano prospiciente **Via Mosca** è oggi caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali di uno o due piani fuori terra. Le nuove tipologie edilizie consentono pertanto di mantenere una maggiore coerenza morfologica con l'edificato esistente, evitando la realizzazione di volumi fuori scala rispetto al contesto urbano di riferimento.

La riduzione delle altezze permette inoltre di preservare le principali visuali panoramiche verso il sistema collinare dei **Monti di Plebi**, elemento naturale di rilevante valore paesaggistico e principale riferimento percettivo dell'area. L'eliminazione delle precedenti previsioni di edifici multipiano consente infatti di mantenere una maggiore permeabilità visiva tra il comparto e il

paesaggio circostante, valorizzando le visuali verso le emergenze naturali e contribuendo, al contempo, a mitigare la percezione delle aree produttive e industriali poste sullo sfondo.

Nel complesso, le modifiche introdotte dalla presente variante determinano un significativo miglioramento della qualità urbanistica, architettonica e paesaggistica dell'intervento, favorendo la realizzazione di un insediamento maggiormente armonico, sostenibile e coerente con le caratteristiche ambientali, percettive e insediative del contesto territoriale.

ACCORPAMENTO E CREAZIONE NUOVI LOTTI PER AREA COMMERCIALE

Nel **Sub-comparto A**, nell'ambito della riorganizzazione generale delle funzioni urbanistiche prevista dalla presente variante, sono stati ridefiniti gli assetti dei lotti edificabili mediante l'individuazione dei nuovi lotti **D10** e **D11**, con l'obiettivo di migliorare l'organizzazione planivolumetrica dell'intervento, ridurre l'impatto edilizio e favorire un più corretto inserimento urbanistico e paesaggistico.

La variante prevede la costituzione del nuovo **lotto D10** mediante l'accorpamento dei lotti **D3, D4 e D5**, per una superficie complessiva di **mq 4.786,47**, invariata rispetto alla somma delle superfici dei lotti originari. Tale soluzione consente una maggiore coerenza progettuale dell'intervento e comporta una riduzione delle altezze degli edifici rispetto alle previsioni del piano vigente, migliorandone l'inserimento nel tessuto urbano circostante e riducendone l'impatto paesaggistico.

La variante inoltre prevede l'individuazione del nuovo **lotto D11**, della superficie complessiva di **mq 3.547,14**, destinato ad accogliere funzioni commerciali e di servizio. La sua costituzione è conseguente alla cessione del lotto **B2** all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del nuovo Parco Cittadino.

Il lotto D11 deriva dall'accorpamento di una porzione del lotto **C5**, della superficie di **mq 800,00**, con la superficie di **mq 2.747,14** proveniente dall'ex lotto **B2**, mantenendo una superficie complessiva pari a **mq 3.547,14**.

Sul nuovo lotto vengono trasferite le capacità edificatorie originariamente attribuite ai lotti **B2** e **D6**, consentendo la concentrazione delle relative volumetrie in un'unica area destinata a funzioni commerciali e di servizio.

L'edificio previsto sarà sviluppato su un unico piano fuori terra, con altezza massima pari a **m 4,00**, al fine di ridurre l'impatto urbanistico e paesaggistico dell'intervento e garantire un corretto inserimento nel contesto insediativo circostante.

Le consistenze territoriali dei nuovi lotti risultano pertanto le seguenti:

- **Lotto D10:** superficie territoriale pari a **mq 4.786,47**;
- **Lotto D11:** superficie territoriale pari a **mq 3.547,14**.

MODIFICA DELLE AREE STANDARD

La presente variante prevede limitate modifiche all' interno della perimetrazione e alla configurazione di alcune aree standard, finalizzate a migliorare l'assetto urbanistico complessivo del comparto e a correggere alcune incongruenze emerse nella fase attuativa.

La prima modifica riguarda l'area destinata a parco pubblico. In sede di verifica progettuale è stata rilevata una sovrapposizione tra una porzione di lotto edificabile e l'area destinata a standard urbanistico. Al fine di garantire la piena disponibilità dell'area destinata a parco e consentirne la cessione all'Amministrazione Comunale, si è proceduto alla retrocessione della superficie interessata di mq 2542,70 e alla contestuale individuazione di una nuova area edificabile della stessa superficie all'interno del Sub-Comparto A, corrispondente al nuovo lotto D11.

La seconda modifica interessa le aree standard comprese tra i lotti A1, A2 e A3, mediante una diversa distribuzione delle superfici per complessivi mq 1.260. Tale intervento è finalizzato alla realizzazione di una fascia verde centrale tra i nuovi edifici, con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana, incrementare la permeabilità degli spazi aperti e garantire una maggiore separazione tra i corpi di fabbrica.

A compensazione della superficie destinata a verde pubblico, è stata retrocessa una porzione di area adiacente al nuovo lotto D10 di mq 1260, destinata alla realizzazione di parcheggi pertinenziali e ulteriori sistemazioni a verde, migliorando la funzionalità complessiva del comparto e la dotazione degli spazi di servizio.

Le modifiche proposte non alterano il dimensionamento complessivo degli standard urbanistici previsti dal Piano Attuativo, ma ne migliorano la distribuzione e la fruibilità, perseguendo una maggiore qualità degli spazi pubblici e una più efficace integrazione tra aree edificate e aree verdi.

Le tabelle riportate di seguito descrivono i parametri relativi alla zonizzazione dell'intero comparto, ripartiti proporzionalmente nei due sub comparti, così come individuati e rappresentati nella cartografia allegata.

INTERO COMPARTO			VARIANTE 2026	Ifm
Superficie Territoriale	(St)	mq	103.352,46	
Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc/mq	**1,00**	
Volume edificabile	(Ve)	mc	93.017,21	
Volume da riservare a servizi pubblici	(Vp)	mc	10.335,25	
Volume per servizi alla residenza - 5,9% (Ve)	(Vsr)	mc	5.500,00	
Volume Commerciale - 42,85% (Ve)	(Vc)	mc	39.858,36	
Volume per residenza - 51,24% (Ve)	(Vr)	mc	47.658,00	
Volume edilizia convenzionata	(Vec)	mc	4.765,80	
Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili	(k)	mc/ab.	100	
Numero abitanti insediabili	(N)	n.	1.033,52	
Dotazione minima di standard	(SL)	mq	25.838,12	
Standard aggiuntivi	(SA)	mq	**44.843,00**	
Standard + Area di Piano (Complessivi - Cessione Area Parco mq 35000)	(S)	mq	**32.024,12**	
Parcheggi di Lottizzazione	(P)	mq	3.657,00	
Strade di Lottizzazione	(STR)	mq	18.775,00	
Cabina Enel		mq	130,00	
FONDIARIO (St-S-STR-P+ standard aggiuntivi parco)		**MQ.**	**48.766,35**	**2,12**

COMPARTO A			VARIANTE 2026	Ifm
Superficie Territoriale	(St)	mq	53.783,49	
Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc/mq	**1,10**	
Volume edificabile	(Ve)	mc	59.429,36	
Volume da riservare a servizi pubblici	(Vp)	mc	5.378,35	
Volume per servizi alla residenza	(Vsr)	mc	5.500,00	
Volume commerciale	(Vsrc)	mc	38.020,00	
Volume per residenza	(Vr)	mc	15.909,36	
Volume edilizia convenzionata	(Vec)	mc	1.111,64	
Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili	(k)	mc/ab.	100	
Numero abitanti insediabili	(N)	n.	648,08	
Dotazione minima di standard	(SL)	mq	16.201,93	
Standard ceduti	(S)	mq	**11.520,00**	
Parcheggi di Lottizzazione	(P)	mq	1.920,00	
Strade di Lottizzazione	(STR)	mq	11.338,00	
Cabina Enel		mq	65,00	
FONDIARIO (St-S-STR)		**MQ.**	**30.860,49**	**1,74**

COMPARTO B			VARIANTE 2026	Ifm
Superficie Territoriale	(St)	mq	49.568,97	
Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc/mq	**0,68**	
Volume edificabile	(Ve)	mc	33.587,10	
Volume da riservare a servizi pubblici	(Vp)	mc	4.956,90	
Volume commerciale	(Vc)	mc	1.838,36	
Volume per residenza	(Vr)	mc	26.079,64	
Volume edilizia convenzionata	(Vec)	mc	5.669,00	
Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili	(k)	mc/ab.	100	
Numero abitanti insediabili	(N)	n.	385,44	
Dotazione minima di standard	(SL)	mq	9.636,00	
Standard aggiuntivi corparto	(SA)	mq	**9.843,00**	
Standard (Complessivi)	(S)	mq	**22.730,16**	
Parcheggi di Lottizzazione	(P)	mq	1.737,00	
Strade di Lottizzazione	(STR)	mq	7.437,00	
Cabina Enel		mq	65,00	
FONDIARIO (St-S-STR-Cabina Enel)		**MQ.**	**17.599,81**	**2,82**

- ***<u>Variazione volumi residenziali /commerciali</u>***

- **COMPARTO A – LOTTIZZAZIONE APPROVATA 2019**

PLANOVOLUMETRICO SUBCOMPARTO A								
Destinazione	**Lotti**	**Superficie [mq]**	**Volume realizzabile in ogni lotto (mc)**	**Volume Residenziale [mc]**	**Volume Commerciale [mc]**	**Volume Convenzionata [mc]**	**If [mc/mq]**	**Altezza max [m]**
Commerciale	Lotto d1	8.475,62	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	1,18	25
Commerciale	Lotto d2	6.142,56	9.900,00	0,00	9.900,00	0,00	1,61	25
Residenziale	Lotto d3	1.595,00	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,58	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d4	1.595,07	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,57	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d5	1.596,40	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,57	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d6	1.844,14	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,09	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d7	1.466,16	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,89	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d8	1.315,73	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	4,33	25
Commerciale	Lotto d9	3.328,97	1.800,00	1.800,00	0,00	0,00	0,54	25
Totale		**27.359,65**	**55.913,08**	**32.678,16**	**19.900,00**	**4.034,88**		

- **VOLUMETRIE IN VARIANTE 2026 – SUB-COMPARTO A**

PLANOVOLUMETRICO SUBCOMPARTO A									
Destinazione	**Lotti**	**Superficie [mq]**	**Volume realizzabile in ogni lotto (mc)**	**Volume Residenziale [mc]**	**Volume Commerciale [mc]**	**Volume Servizi Residenza [mc]**	**Volume Convenzionata [mc]**	**If [mc/mq]**	**Altezza max [m]**
Commerciale	Lotto d1	8.475,62	10.720,00	0,00	10.720,00	0,00	0,00	1,26	25
Commerciale	Lotto d2	9.471,53	13.300,00	0,00	13.300,00	0,00	0,00	1,40	25
Residenziale Commerciale Servizi alla residenza	Lotto d10	4.786,47	18.505,00	4.505,00	8.500,00	5.500,00	0,00	3,87	25
Commerciale	Lotto d6	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Residenziale Convenzionata	Lotto d7	1.464,00	5.702,18	5.146,36	0,00	0,00	555,82	3,89	25
Residenziale Convenzionata	Lotto d8	1.315,73	5.702,18	5.146,36	0,00	0,00	555,82	4,33	25
Commerciale	Lotto d11 (ex Lotto b2)	3.547,14	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00	1,55	25
Totale		**30.860,49**	**59.429,36**	**14.797,72**	**38.020,00**	**5.500,00**	**1.111,64**		

COMPARTO B – LOTTIZZAZIONE APPROVATA 2019

PLANOVOLUMETRICO SUBCOMPARTO B								
Destinazione	**Lotti**	**Superficie [mq]**	**Volume realizzabile in ogni lotto (mc)**	**Volume Residenziale [mc]**	**Volume Commerciale [mc]**	**Volume Convenzionata [mc]**	**If [mc/mq]**	**Altezza max [m]**
Residenziale	Lotto a1	1.588,45	3.260,00	3.260,00	0,00	0,00	2,05	25
Residenziale commerciale	Lotto a2	2.565,54	4.274,00	4.274,00	0,00	0,00	1,67	25
Residenziale	Lotto a3	1.588,45	3.260,00	3.260,00	0,00	0,00	2,05	25
Residenziale	Lotto b1	1.483,69	4.595,91	3.217,14	919,18	321,71	3,10	25
Commerciale								
Convenzionata								
Residenziale	Lotto b2	2.542,72	4.595,91	3.217,14	919,18	321,71	1,81	25
Commerciale								
Convenzionata								
Residenziale	Lotto b3	1.492,58	4.595,91	3.217,14	919,18	321,71	3,08	25
Commerciale								
Convenzionata								
Residenziale	Lotto c1	1.411,84	3.590,00	3.648,50	0,00	0,00	2,54	25
Residenziale commerciale	Lotto c2	2.523,70	4.274,00	4.274,00	0,00	0,00	1,69	25
Convenzionata	Lotto c3	1.412,84	1.569,00	0,00	0,00	1.569,00	1,11	25
Residenziale	Lotto c4	860,18	500,00	500,00	0,00	0,00	0,58	25
Residenziale	Lotto c5	1.393,57	500,00	500,00	0,00	0,00	0,36	25
Residenziale	Lotto c6	871,23	500,00	500,00	0,00	0,00	0,57	25
Residenziale	Lotto c7	855,88	500,00	500,00	0,00	0,00	0,58	25
Residenziale	Lotto c8	863,08	500,00	500,00	0,00	0,00	0,58	25
Totale		**21.453,75**	**36.514,73**	**30.867,91**	**2.757,55**	**2.534,14**		

VOLUMETRIE IN VARIANTE 2026– SUB-COMPARTO B

PLANOVOLUMETRICO SUBCOMPARTO B									
Destinazione	**Lotti**	**Superficie [mq]**	**Volume realizzabile in ogni lotto (mc)**	**Volume Residenziale [mc]**	**Volume Commerciale [mc]**	**Volume Servizi Residenza [mc]**	**Volume Convenzionata [mc]**	**If [mc/mq]**	**Altezza max [m]**
Residenziale Convenzionata	Lotto a1	1.588,45	7.197,00	5.628,00	0,00	0,00	1.569,00	4,53	25
Residenziale	Lotto a2	2.051,34	3.300,00	3.300,00	0,00	0,00	0,00	1,61	25
Residenziale	Lotto a3	1.588,45	3.410,00	3.410,00	0,00	0,00	0,00	2,15	25
Residenziale Commerciale Convenzionata	Lotto b1	1.483,69	4.595,91	3.217,14	919,18	0,00	459,59	3,10	25
Residenziale commerciale Convenzionata	Lotto b3	1.492,58	4.595,91	3.217,14	919,18	0,00	459,59	3,08	25
Residenziale Convenzionata	Lotto c1	2.723,00	3.904,09	904,09	0,00	0,00	3.000,00	1,43	25
Residenziale	Lotto c2	2.523,30	3.904,09	3.904,09	0,00	0,00	0,00	1,55	25
Residenziale	Lotto c4	800,00	630,00	630,00	0,00	0,00	0,00	0,79	25
Residenziale	Lotto c5	799,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,63	25
Residenziale	Lotto c6	1.000,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,50	25
Residenziale	Lotto c7	700,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,71	25
Residenziale	Lotto c8	850,00	550,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,65	25
Totale		**17.599,81**	**33.587,00**	**26.260,46**	**1.838,36**	**0,00**	**5.488,18**		

Figura 11 – Stralcio della Variante al Piano di Lottizzazione in zona Sa Minda Noa

5.3 Aree standard

Secondo quanto previsto dal Programma di Fabbricazione le aree standard dovranno essere ripartite come segue:

S1 - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo (6,25 mq/ab);

S2 - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (2,8 mq/ab);

S3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (12,5 mq/ab);

S4 – Aree per parcheggi, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della legge n°765, (3,45 mq/ab)

Simulazione fotografica dello stato di progetto

Planimetria con evidenziate i punti di scatto (***Planimetria Lottizzazione Approvata 2019)***

Planimetria con evidenziate i punti di scatto (***Planimetria Lottizzazione in Variante)***

Vista 01 – Progetto Approvato 2019 - Comparto A

Vista 02 – Progetto in Variante - Comparto A

Progetto **Lotto D10** – Comparto A – Via Nicosia

Progetto **Lotto D10** – Comparto A – V.le Aldo Moro

Progetto **Lotto D11** – Comparto A – Via Nicosia

Progetto **Lotto D11** – Comparto A – Via Nicosia

Vista 03 Progetto Approvato 2019 - Comparto B

Vista 04 – Progetto in Variante - Comparto B

Vista 05 Progetto Approvato 2019 - Comparto B

Vista 06 – Progetto in Variante - Comparto B

7 ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

7.1 Considerazioni sulle misure di mitigazione

La Variante al Piano di Lottizzazione assume l'impegno di definire scelte di tutela, risanamento e qualificazione ambientale entro un quadro di sostenibilità accertato; tale impegno sarà condotto fino alla definizione delle scelte di dettaglio, di carattere insediativo e normativo.
Il complesso dei criteri urbanistici, delle valutazioni e degli indirizzi normativi relative ai diversi temi ambientali, può essere qui elencato per grandi linee:

Il dimensionamento, saldamente ancorato ad ipotesi insediative reali e verificabili, di cui saranno monitorati nel tempo gli effettivi andamenti alla luce delle strategie di assetto e delle logiche di programmazione;

Il riordino e la riqualificazione dell'uso del territorio;

la correlazione nelle scelte insediative tra aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di incentivazione alla qualità ecologica degli interventi edilizi (quali colori, ad esempio materiali ecosostenibili, vetri basso emissivi, caldaie a risparmio energetico, edifici a basso consumo energetico);

le prescrizioni per la tutela delle acque superficiali e sotterranee.

le prescrizioni relative alla tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio (gruppi arborei ed arbustivi, siepi).
la promozione diffusa della qualità ecologica degli interventi edilizi (risparmio energetico, sicurezza e salubrità, bio-architettura, fonti energetiche rinnovabili).

i criteri di progettazione del verde negli ambiti di trasformazione e nelle zone di nuovo insediamento: previsione di percorsi e aree pedonali organicamente inseriti nel disegno la valutazione sulla sostenibilità ambientale e territoriale del Piano;

la raccolta differenziata dei rifiuti, viene individuata nel comune di Olbia con un servizio di Porta a porta senza isole ecologiche , come da indicazione del Comune);

infrastrutture per la fruizione di disabili e anziani attraverso servizi ed opere con dotazioni superiori ai minimi standard prescritti dalle norme vigenti;

Gli interventi previsti dalla Variante al Piano di Lottizzazione rientreranno in un quadro di compatibilità preventivamente accertato.
Pertanto le condizioni per l'attuazione si limiteranno alla garanzia dell'effettivo completamento delle opere previste ed alla verifica delle condizioni reali, al fine di definire le modalità operative di intervento:

L'attenzione nella scelta progettuale dei dettagli compositivi, dei materiali utilizzati e delle finiture, costituiscono le principali opere di mitigazione per un miglior inserimento dell'intervento edilizio.

Le tipologie edilizie previste si inseriscono e completano l'assetto antropico oramai consolidato e l'articolazione della struttura prevista è pensata per adattarsi all'andamento acclive del terreno.

Altro elemento mitigante da non sottovalutare è la realizzazione di parcheggi e del verde pubblico, previsti sia lungo i confini di ciascun comparto sia parallelamente alla viabilità esistente.

Nelle aree verdi saranno utilizzate essenze autoctone quali: cisto, mirto, olivastro.....

Inoltre si prevede l'utilizzo di materiali autoctoni quali il granito per l'arredo urbano e le sistemazioni esterne degli standard (recinzioni, vialetti....).

7.2 Valutazione dei rischi ambientali in fase esecutiva dell'intervento

Il "Piano di sicurezza e coordinamento", parte integrante del progetto per la realizzazione dei comparti e delle annesse infrastrutture, per gli interventi di sistemazione idraulica e
realizzazione delle opere di viabilità e infrastrutturali da attuarsi dovrà prevedere l'allestimento di un cantiere *" fisso "*.
Il coordinamento e l'allestimento di dettaglio del cantiere, concernente l'ubicazione effettiva dello stazionamento permanente della baracca di cantiere, dei servizi socio-assistenziali (spogliatoi, locale di riposo, mensa, etc.) e delle zone destinate allo stoccaggio di eventuali materiali e utensili di cantiere, ai sensi della vigente normativa, sarà definito e concordato in fase esecutiva dei lavori dal Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, dal direttore tecnico dell'impresa o delle imprese operanti nel cantiere e dal Responsabile del procedimento.

Le zone in cui si svolgeranno i lavori verranno delimitate e segnalate con apposita segnaletica conforme a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di sicurezza. Per quanto suddetto, si riportano brevi considerazioni inerenti:

7.3 Rischi trasmessi dal cantiere all'ambiente esterno

Per impedire l'accesso involontario dei non addetti ai lavori o a mezzi non autorizzati, saranno adottati opportuni provvedimenti consistenti in delimitazioni e/o recinzioni munite di segnali di pericolo e di indicazioni ricordanti il divieto d'accesso.

Recinzioni, sbarramenti, scritte, segnali, protezioni devono essere di natura tale da risultare costantemente ben visibili.

7.4 Emissioni inquinanti: cantiere-ambiente esterno e viceversa

In relazione alle specifiche attività svolte in cantiere devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari ad evitare l'emissione di inquinanti fisici o chimici (rumori, polveri, etc.). Qualsiasi emissione proveniente dal cantiere nei confronti dell'ambiente esterno dovrà essere valutata al fine di prevenirne e di limitarne gli effetti negativi.

In particolare, per quanto concerne le emissioni di rumore è necessario rispettare il D.P.C.M. del 1° marzo 1991 e s.m.i. in cui sono valutati i limiti massimi di esposizione personale giornaliera e settimanale al rumore nell'area di cantiere.

Nel caso in cui fosse superato il valore di picco o il limite del livello di pressione sonora di area, sarebbe necessario ridurre il tempo di esposizione al rumore e recintare la zona a rischio con opportuna segnaletica.

Inoltre, al fine di minimizzare le emissioni di polveri in cantiere si prescrive di inumidire, di volta in volta, le superfici di calpestio e quelle esposte.

Ulteriori misure mitigative potranno essere previste e specificate nelle successive fasi progettuali, in particolare in fase esecutiva con la predisposizione del "Piano di sicurezza e di coordinamento" redatto ai sensi della legislazione vigente.