

COMUNE DI OLBIA

PROVINCIA OLBIA-TEMPIO

VARIANTE LOTTIZZAZIONE ABBAFRITTA RIDISTRIBUZIONE DI ALCUNE AREE STANDARD
ACCORPAMENTO LOTTI – TRASLAZIONE VOLUMI MODIFICHE TIPOLOGICHE EDILIZIE

Verifica di Assoggettabilità a VAS	ELABORATO	RELAZIONE
	V.02	ULTERIORI INTEGRAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

DATA	07/2026	AUTORE	GZ	REVISIONE	---
------	---------	--------	----	-----------	-----

	PROGETTISTA	COMMITTENTE
	<i>Pian. Giuseppe Zingaro</i> 	<i>Soc. M.S.F. S.r.l.</i> <i>Soc. MA.FRE. S.r.l.</i> <i>Soc. ABBAFRITTA S.r.l.</i>

SOMMARIO

Premessa	3
Quadro normativo di riferimento.....	4
Metodologia, prescrizioni e previsioni della Variante al Piano di Lottizzazione.....	5
Caratteri ambientali.....	5
Caratteri storico-culturali	7
Caratteri percettivi.....	7
Strumenti di pianificazione sovraordinati	14
Il Piano Paesaggistico Regionale.....	14
Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico	15
Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia	15
Sintesi della proposta progettuale della Variante al Piano di lottizzazione.....	18
Subcomparto A.....	18
Subcomparto B.....	19
Modifica delle aree standard	20
Dati dimensionali e Parametri urbanistici.....	20
Analisi del territorio	21
Analisi socioeconomica.....	21
Copertura vegetale.....	23
Analisi delle componenti storiche del paesaggio	23
Possibili effetti significativi sull'ambiente.....	26
Conclusioni	26

Premessa

La presente relazione si riferisce alla Variante al Piano di Lottizzazione “Sa Minda Noa” per redistribuzione volumetrica, modifica parziale della destinazione d’uso da residenziale a commerciale, accorpamento di lotti, trasferimento di volumetrie e adeguamento degli standard urbanistici

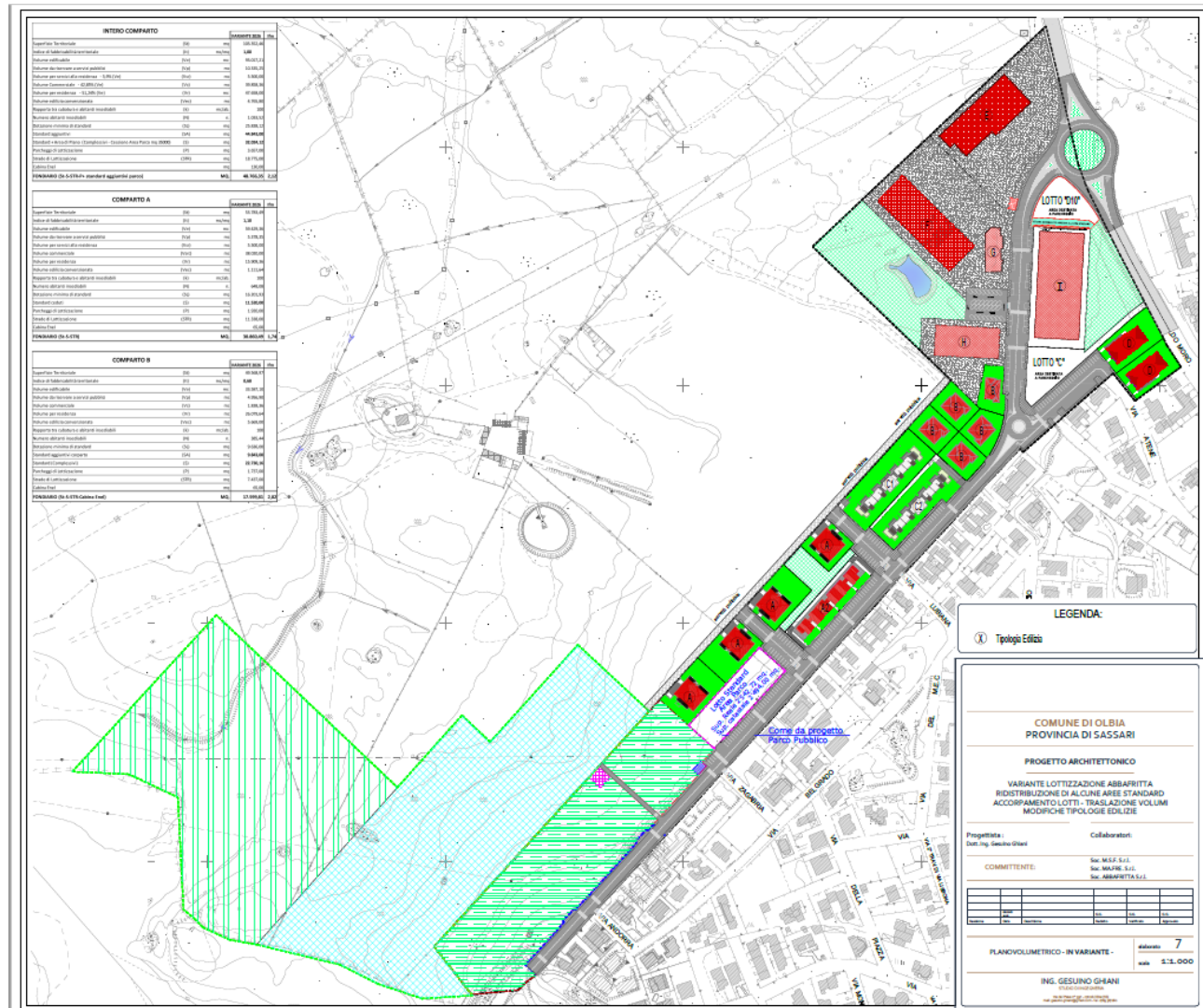


Figura 1: stralcio del Planivolumetrico della proposta di variante

Quadro normativo di riferimento

La verifica di assoggettabilità a VAS è regolamentata dalle seguenti norme:

Livello comunitario:

- Direttiva 27 giugno 1985 n. 85/337/Cee, «Direttiva del Consiglio concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati», in GUCE 5 luglio 1985, L 175. La direttiva è stata modificata e integrata dalle seguenti due:
- Direttiva 3 marzo 1997, 97/11/Ce, in GUCE 14 marzo 1997, L 73
- Direttiva 2001/42/CE;
- Direttiva 26 maggio 2003, 2003/35/Ce, in GUCE L 156

Livello nazionale:

- D.P.R. 357/1997
- D.P.R. 120/2003 (sostituisce il precedente)
- D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. Il rapporto preliminare comprende una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma, ed è predisposto facendo riferimento ai criteri dell'Allegato I alla Parte II del suddetto decreto.
- D.Lgs. n. 4/2008 (Decreto correttivo del precedente)

Livello regionale:

- Deliberazione 24/23 del 23 aprile 2008 (con la quale La Regione Autonoma della Sardegna, per quanto di competenza, ha adeguato le proprie direttive per lo svolgimento delle procedure di VIA e VAS)
- L.R.7 agosto 2009, n.3 (con l'art. 3, commi 23 e 24, sono state adottate integralmente le disposizioni del D.Lgs. n. 152/2006 (concernente "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n.69, e con ulteriori provvedimenti adottati dal legislatore nazionale nei primi mesi del 2012)
- D.G.R. 44/51 del 14/102/2010 "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali";
- Deliberazione 34/33 del 7 agosto 2012.

Tale deliberazione si è resa fondamentale per la redazione del presente studio, indicando le linee guida del Rapporto Preliminare Ambientale e predisponendo una lista di controllo per la verifica dei contenuti minimi.

Metodologia, prescrizioni e previsioni della Variante al Piano di Lottizzazione

Il Rapporto Preliminare, in linea generale, ha l'obiettivo di valutare gli impatti del piano attuativo sui diversi sistemi ambientali di riferimento; la finalità di tale rapporto è lo screening, ossia la Verifica di Assoggettabilità del suddetto piano alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), nonostante lo stesso sia coerente con le previsioni degli strumenti urbanistici generali vigenti e adottati (in regime di doppia conformità).

Per ciò che concerne gli obiettivi e gli indirizzi di compatibilità, ci si richiama al vigente Piano di Fabbricazione e alle previsioni del PUC di nuova adozione; sono altresì tenuti in considerazione tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinati, a partire dal Piano Paesaggistico Regionale.

L'approccio presentato in questo elaborato si limita all'analisi dei dati raccolti al fine di verificare che gli interventi di trasformazione rispondano a criteri di sostenibilità; questa metodologia viene giustificata dal fatto che devono essere gli interventi ad adattarsi ai criteri ambientali e non viceversa.

In ottemperanza con le indicazioni normative riguardanti i contenuti del Rapporto Preliminare, oltre alle analisi ambientali, vi saranno quelle relative alla percezione nonché al patrimonio socio-culturale.

Caratteri ambientali

L'analisi dei caratteri ambientali permette la valutazione dell'effettiva sottrazione al territorio di caratteri oggettivamente e indiscutibilmente naturali, valutando sia la perdita di questi attraverso la realizzazione delle opere in progetto, sia l'incremento futuro attraverso il normale processo di crescita della vegetazione, sia attraverso eventuali azioni compensative, che porteranno l'impatto complessivo del progetto vicino allo zero.

Nell'area oggetto di piano, con il supporto delle cartografie e degli strumenti di pianificazione e tutela ambientale e paesaggistica presenti, non si rilevano caratteri ambientali di pregio allo stato attuale.

Le proposte progettuali individuano tutto un insieme di misure finalizzate all'incremento della qualità ambientale dell'ambito urbano quali:

- Cessione per la realizzazione di aree verdi, da arredare con essenze autoctone e con accorgimenti progettuali finalizzati al miglioramento ambientale, alla tutela delle acque, dell'aria e del suolo, per un totale di 67.260 m²;
- Si segnala anche la realizzazione già avvenuta, con cessione e acquisizione al patrimonio comunale di due vasche di laminazione, per il controllo, il contenimento e la tutela delle acque superficiali e del reticolo idrografico. Tali vasche, una di dimensione planimetrica 13x13 metri e 15x15 metri, concorrono alla tutela del territorio della lottizzazione ma anche del tessuto urbano consolidato ad esso limitrofo.

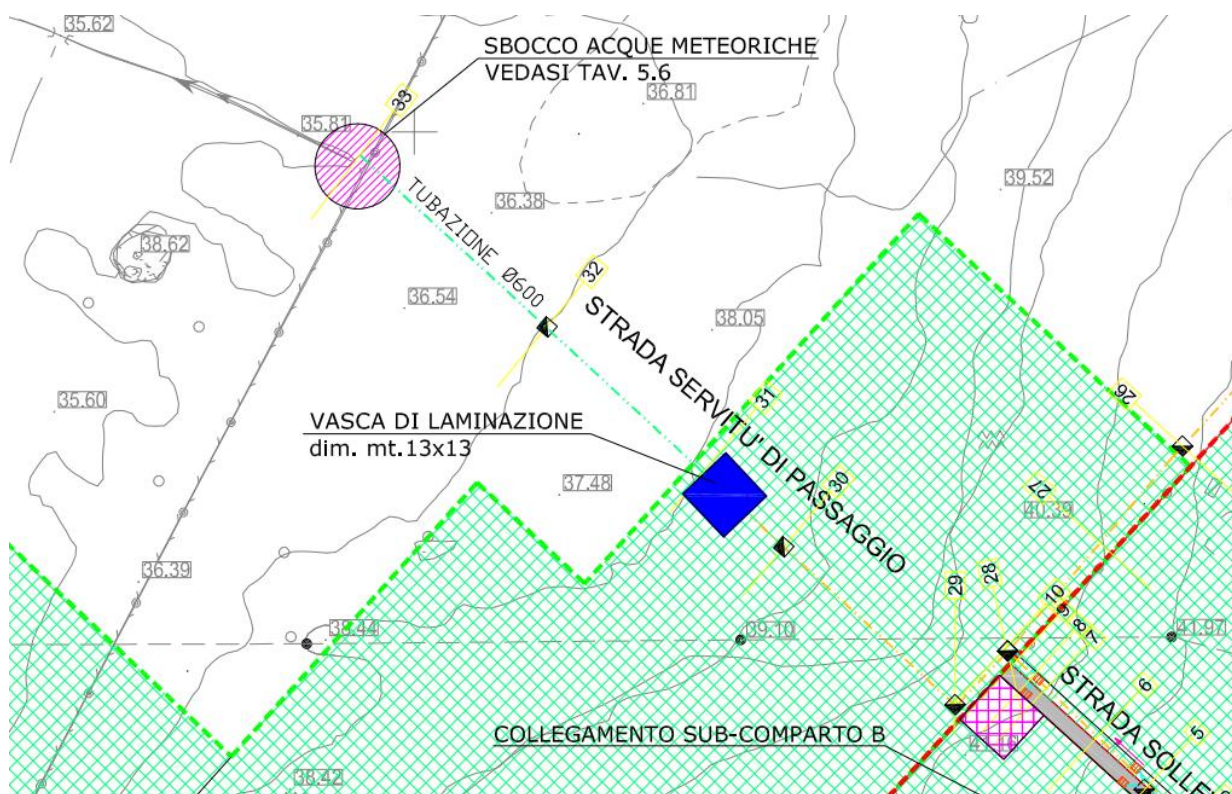


Figura 2: indicazione planimetrica della vasca di laminazione interna al comparto di dimensioni 13 x 13 metri, collegata allo sbocco delle acque meteoriche

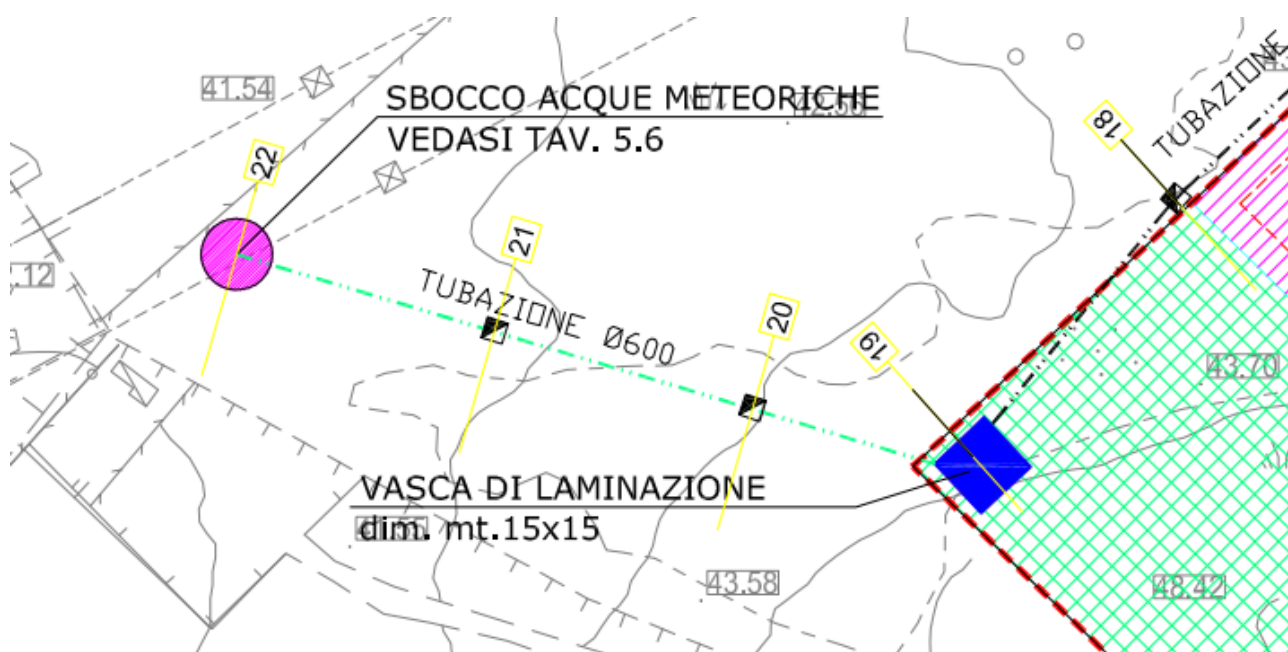
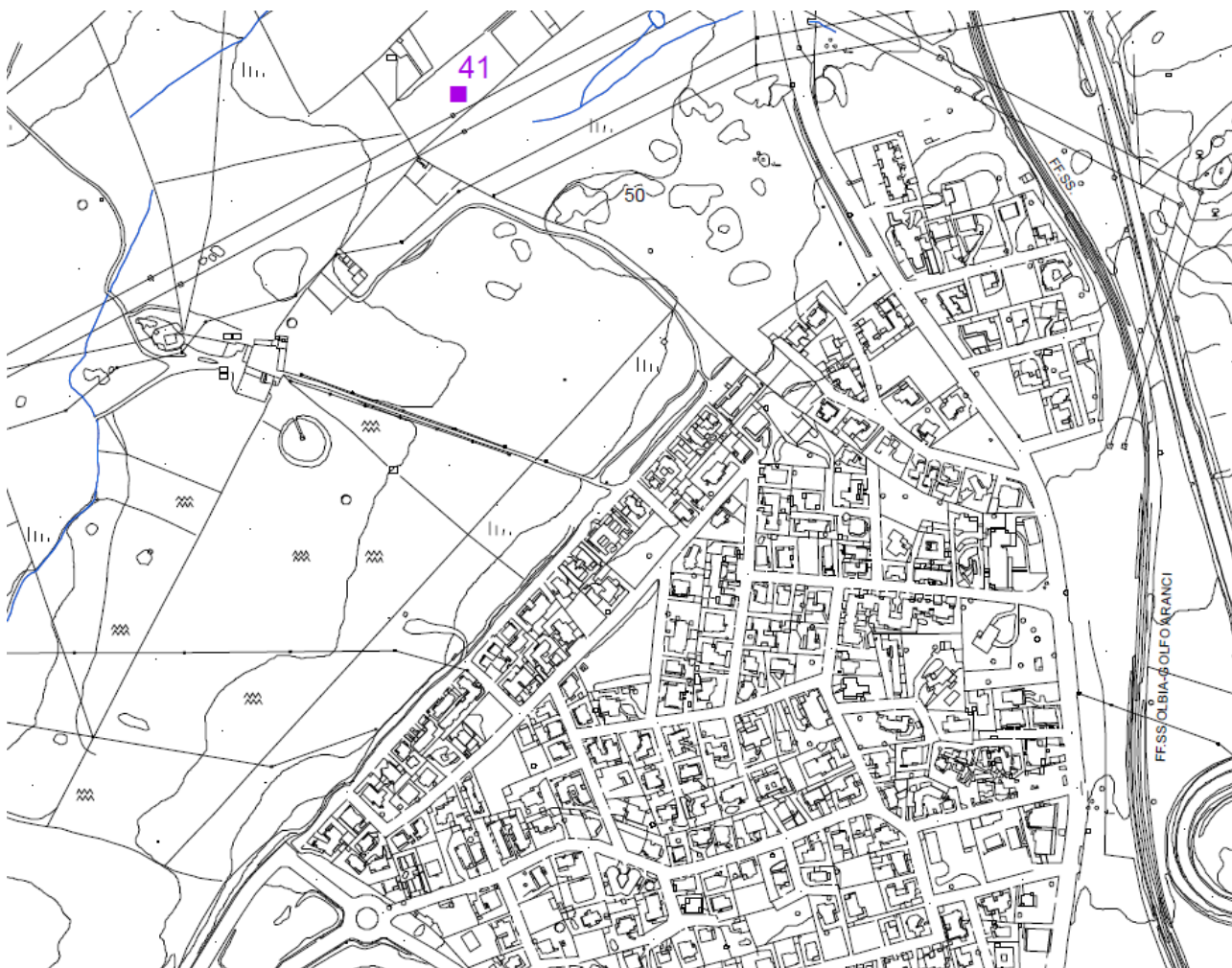


Figura 3: indicazione planimetrica della vasca di laminazione interna al comparto di dimensioni 15 x 15 metri, collegata allo sbocco delle acque meteoriche.

Caratteri storico-culturali

A seguito delle tavole specialistiche contenute nel Piano Urbanistico Comunale di Olbia, l'area non presenta beni o perimetri di interesse storico-culturale.



Caratteri percettivi

I caratteri percettivi rivestono un ruolo altrettanto significativo per la valutazione dell'impatto che un intervento ha sul contesto di riferimento. Questo perché buona parte della specificità di un paesaggio risiede non solo nelle caratteristiche dell'area in esame, ma anche e soprattutto nel rapporto che questa porzione di territorio instaura con il paesaggio che la circonda. È compito della presente analisi valutare qual è l'impatto percettivo delle trasformazioni proposte e come queste concorrono a inserirsi nelle dinamiche di paesaggio già attive nel contesto, valutando anche quali sarebbero gli impatti derivanti dall'assenza di un intervento di trasformazione.

L'area soggetta a valutazione si trova in un ambito periurbano, la stessa lottizzazione, per effetto del quadro autorizzativo precedente è parzialmente attuata, ha quindi sostanzialmente modificato l'area originaria; pertanto, è da considerarsi parte integrante del tessuto urbano consolidato di Olbia, benché ancora in espansione.



Figura 4: vista zenitale al 2022

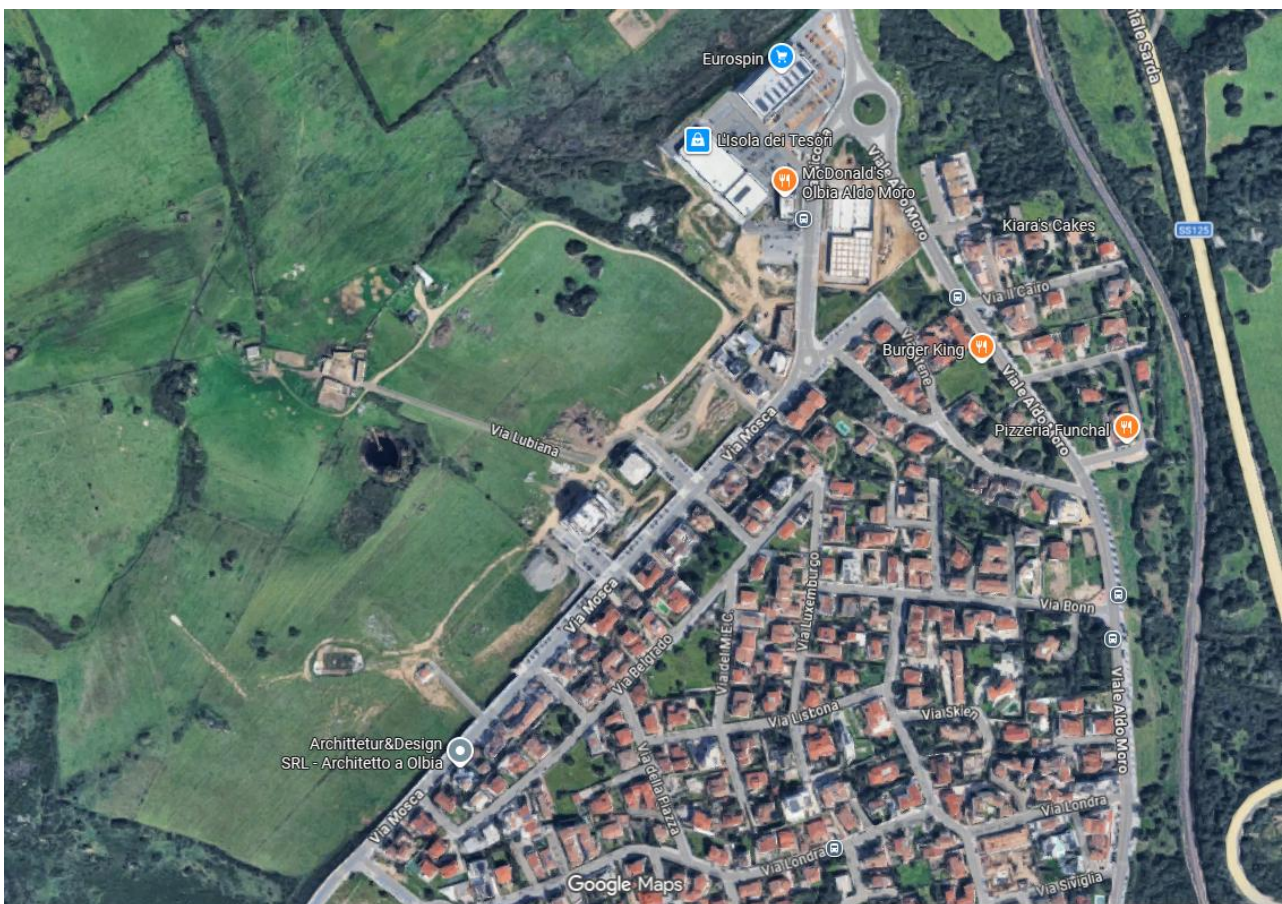


Figura 5: situazione dell'attuazione al 2026 - foto Google, in assenza di volo RAS

La proposta di variante analizza il quadro percettivo delle soluzioni progettuali all'interno dell'apposita Relazione Paesaggistica, all'interno dell'elaborato si evince che la proposta di variante si ponga come un intervento di completamento dell'attuale sistema urbano, in particolare lungo l'arteria di Via Mosca, caratterizzata da uno sviluppo urbanistico e edilizio recente. La Relazione Paesaggistica e le tavole allegate al piano specificano quali tipologie edilizie sono previste all'interno della pianificazione attuativa e riportano una simulazione delle opere completate, per fornire un quadro valutativo complessivo sulla percezione della proposta.



Figura 6: stato attuale - incrocio Via Lubiana - Via Mosca



Figura 7: stato attuale - Via Mosca



Figura 8: stato attuale rotatoria su Viale Aldo Moro



Figura 9: Progetto in Variante - Comparto A



Figura 10: Progetto Lotto D10 - Comparto A - V.le Aldo Moro



Figura 11: Progetto Lotto D10 – Comparto A – Via Nicosia



Figura 12: Progetto Lotto D11 – Comparto A – Via Nicosia



Figura 13: Vista 04 – Progetto in Variante - Comparto B



Figura 14: Vista 06 – Progetto in Variante - Comparto B

Tutte le simulazioni di progetto riportate nella presente relazione derivano per intero dalla Relazione Paesaggistica, redatta dall'Ing. Gesuino Ghiani, che analizza puntualmente i caratteri percettivi e gli impatti paesaggistici della Variante.

Strumenti di pianificazione sovraordinati

Il Piano Paesaggistico Regionale

L'area di intervento è compresa integralmente nell'Ambito di Paesaggio n° 18. Le opere previste non contrastano con quanto contenuto nelle NTA del PPR. In particolare, l'area di intervento è classificata, nelle perimetrazioni del PPR come:

- Assetto Ambientale: Componenti di Paesaggio con Valenza Ambientale – Aree a utilizzazione agroforestale – colture erbacee specializzate
- Assetto insediativo – Edificato urbano – Espansioni recenti.

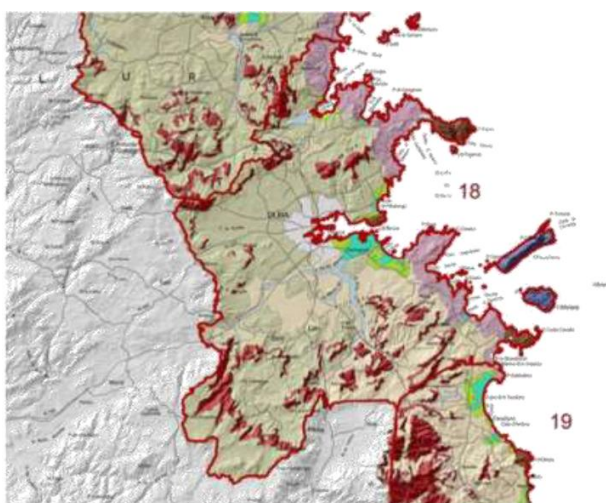


Figura 15: ambito di paesaggio 18 - Golfo di Olbia

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Le perimetrazioni relative al pericolo idraulico sono ricomprese entro lo studio di dettaglio interno al Piano Urbanistico Comunale di Olbia, si rimanda con precisione alla [Fase III – Progetto](#), Elaborato [T.3.1 – Ambiti Interessati da Tutela Adeguamento PAI](#).

Le perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica non interessano il perimetro della Lottizzazione e della proposta di variante; pertanto, non si riscontrano elementi ostativi o aree di vincolo ai sensi delle NA del PAI.

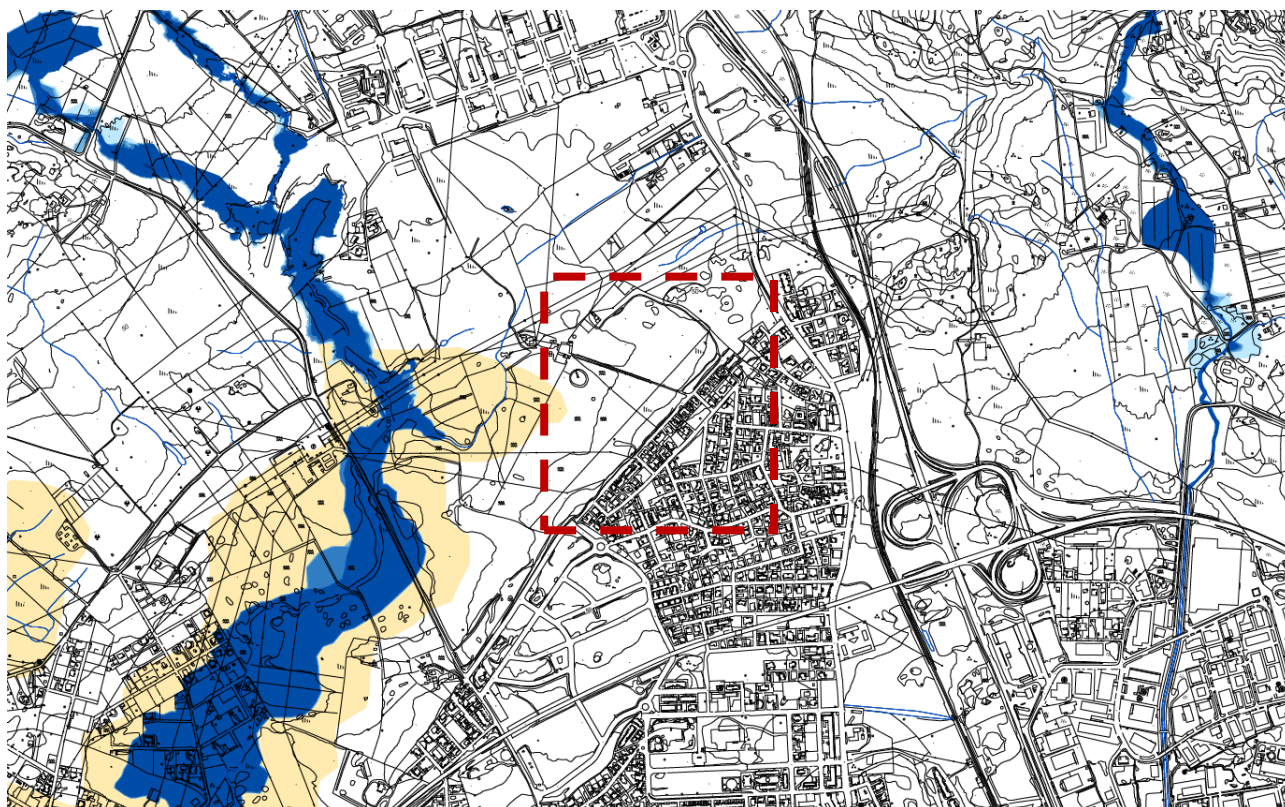
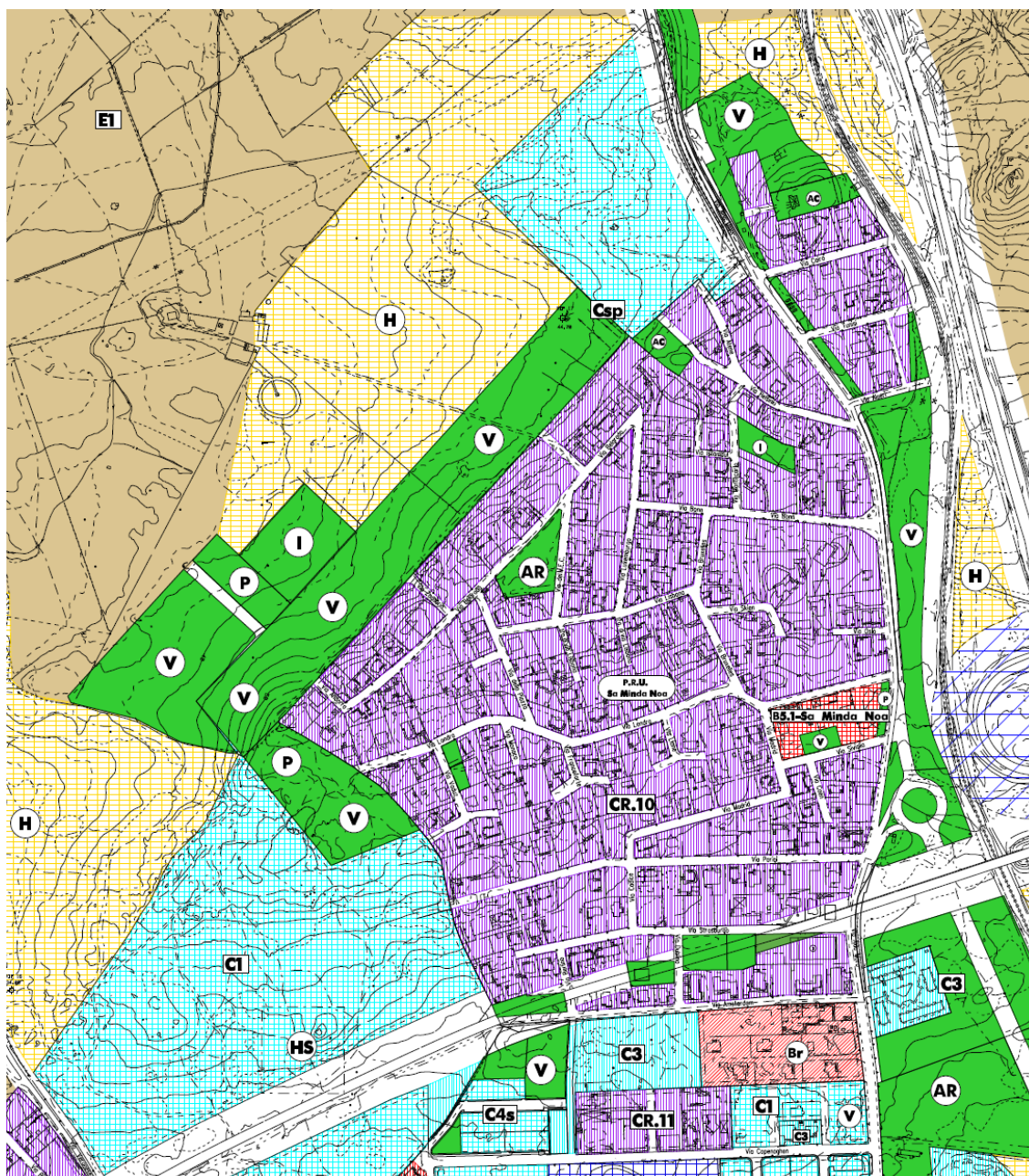


Figura 16: estratto cartografico dell'elaborato [T.3.1 – AMBITI INTERESSATI DA TUTELA Adeguamento PAI](#)

Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia

Il Comune di Olbia è dotato di un Programma di Fabbricazione vigente e di un Piano Urbanistico Comunale adottato, pertanto, dal punto di vista della disciplina urbanistica, si applica il regima della doppia conformità relativamente alle trasformazioni urbanistico-territoriali e dell'assetto urbano.

L'area in esame, secondo lo strumento urbanistico di nuova adozione, è classificata come Zone Residenziali di Espansione di Olbia Centro (Csp) e Aree per Servizi



Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Olbia, l'area oggetto di variante è ricompresa in zona CS – Zone residenziali di espansione speciali.

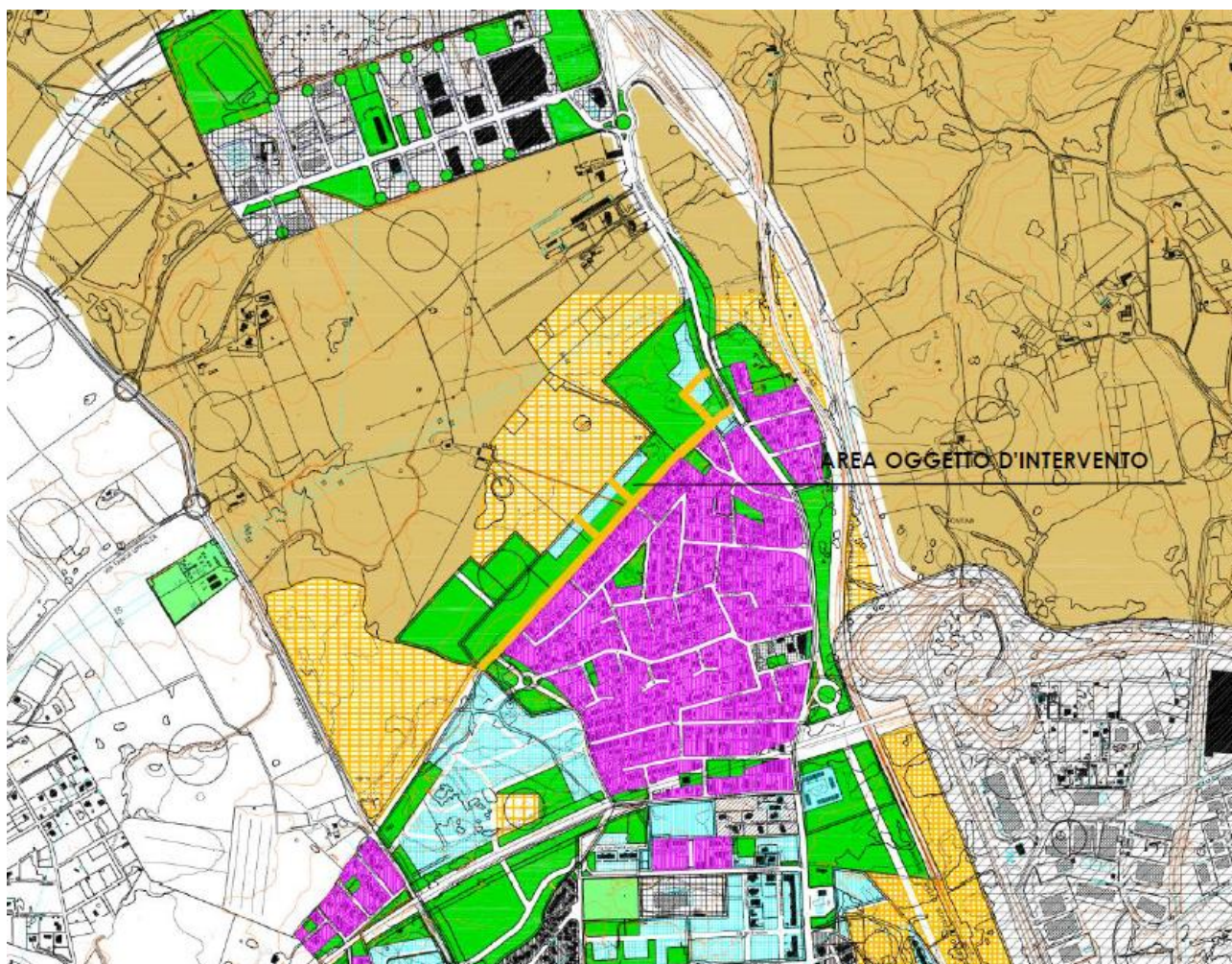


Figura 17: estratto cartografico della cartografia del PDF vigente

Si tratta di zone urbanistiche introdotte dal Decreto Assessoriale all'Urbanistica 1150/U del 17/07/1987; tali zone sono a prevalenza residenziale di nuovo insediamento, e 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.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- Indice di Utilizzazione territoriale Ut: 4.000 m²/ha;
- Indice di Fabbricabilità territoriale It: 12.000 m³/ha;
- Indice di Fabbricabilità fondiaria If: 7,00 m³/m²;
- Altezza massima H: 25,00 ml;
- Parcheggi e auto-rimesse come stabilito dall'art. 8 delle NTA del PDF, oltre quelli previsti dalla tabella di cui all'Art. 23.3;
- Standards urbanistici pari a 25 m²/ab.

Si deve prevedere, inoltre, l'ulteriore cessione gratuita di un'area da destinare a servizi pubblici di quartiere, quale standard aggiuntivo.

Per la corrispondenza dei parametri della variante, coerenti e dimensionati secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale, si rimanda al paragrafo [Parametri Urbanistici](#).

Sintesi della proposta progettuale della Variante al Piano di lottizzazione

La proposta di variante al Piano di Lottizzazione è stata sviluppata per ridistribuire le volumetrie previste all'interno dei diversi lotti, coordinare gli interventi e ottenere – nel complesso della lottizzazione – un profilo urbanistico, architettonico e paesaggistico ancora più coerente del quadro autorizzato; in sintesi, la proposta prevede:

- Una nuova distribuzione delle volumetrie tra i lotti;
- L'accorpamento di alcuni lotti edificabili;
- La riduzione delle altezze degli edifici rispetto al piano vigente;
- La modifica di alcune destinazioni d'uso;
- La riorganizzazione delle aree standard;
- La creazione di nuove aree verdi, parcheggi e spazi di relazione;
- Una migliore integrazione tra edificato, viabilità e paesaggio.

Subcomparto A

Nel subcomparto A vengono introdotte le modifiche più rilevanti.

Nuovo lotto D10

Il lotto D10 deriva dall'accorpamento dei precedenti lotti D3, D4 e D5.

- Superficie: **4.786,47 m²**
- Volume complessivo: **18.505 m³**
- Destinazioni:
 - 4.505 m³ residenziali;

- 8.500 m³ commerciali;
- 5.500 m³ per servizi alla residenza.

L'edificio sarà articolato con:

- 2 piani fuori terra verso viale Aldo Moro;
- 3 piani fuori terra verso via Nicosia.

La soluzione sostituisce edifici precedentemente previsti fino a 8 piani, riducendo fortemente l'impatto visivo e migliorando il rapporto con il tessuto urbano esistente.

Nuovo lotto D11

Il lotto D11 è destinato a funzioni commerciali e di servizio.

Deriva dall'accorpamento:

- di una superficie proveniente dall'ex lotto B2;
- di una porzione di 800 m² del lotto C5.

La superficie complessiva è pari a **3.547,14 m²**.

Sul lotto vengono trasferite le volumetrie originariamente attribuite ai lotti B2 e D6. È previsto un edificio a un solo piano fuori terra, con altezza massima di circa 4 metri, finalizzato a contenere l'impatto paesaggistico.

Lotto D6

Il lotto D6 viene privato integralmente della capacità edificatoria.

- Superficie: **1.800 m²**
- Volume residuo: **0 m³**

L'area sarà destinata a:

- parcheggi pubblici;
- verde;
- spazi di relazione.

La volumetria originariamente attribuita al lotto viene trasferita ai lotti D10 e D11.

Subcomparto B

Nel subcomparto B vengono modificate soprattutto le tipologie edilizie dei lotti A2, C1 e C2.

Le precedenti previsioni multipiano vengono sostituite da edifici residenziali a schiera di:

- uno;
- due piani fuori terra.

L'obiettivo è uniformare le nuove costruzioni al contesto di via Mosca, caratterizzato prevalentemente da edifici bassi, e preservare le visuali verso i Monti di Plebi.

La variante introduce inoltre nuove fasce verdi tra gli edifici residenziali, in particolare tra i lotti A1, A2 e A3.

Modifica delle aree standard

La variante non modifica il dimensionamento complessivo delle aree standard, tuttavia introduce alcune modifiche non sostanziali, di seguito elencate:

- correzione della sovrapposizione tra il lotto edificabile B2 e l'area destinata al Parco Urbano;
- cessione al Comune dell'Area Parco;
- individuazione di una superficie edificabile equivalente nel subcomparto A;
- redistribuzione di circa 1.260,00 m² di aree standard negli spazi ricompresi tra i lotti A1, A2 e A3;
- realizzazione di una fascia verde centrale;
- trasformazione di una superficie adiacente al lotto D10 in aree per parcheggi pertinenziali e spazi verdi.

Dati dimensionali e Parametri urbanistici

SUBCOMPARTO A - VOLUME IN VARIANTE								
DESTINAZIONE	LOTTO	SUPERFICIE [m ²]	VOLUME REALIZZABILE IN OGNI LOTTO [m ³]	VOLUME RESIDENZIALE [m ³]	VOLUME COMMERCIAL E [m ³]	VOLUME CONVENZIONATA [m ³]	IF [m ³ /m ²]	ALTEZZA MAX [m]
COMMERCIALE	LOTTO D1	8.475,62	10.720,00	0,00	10.720,00	0,00	1,26	25,00
COMMERCIALE	LOTTO D2	9.471,53	13.300,00	0,00	13.300,00	0,00	1,40	25,00
RESIDENZIALE - COMMERCIALE - SERVIZI ALLA RESIDENZA	LOTTO D10	4.786,47	18.505,00	4.505,00	8.500,00	5.500,00	3,87	25,00
COMMERCIALE	LOTTO D6	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESIDENZIALE - CONVENZIONATA	LOTTO D7	1.464,00	5.702,18	5.146,36	0,00	555,82	3,89	25,00
RESIDENZIALE - CONVENZIONATA	LOTTO D8	1.315,73	5.702,18	5.146,36	0,00	555,82	4,33	25,00
COMMERCIALE	LOTTO D11	3.547,14	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	1,55	25,00
TOTALE		30.860,49	59.429,36	14.797,72	38.020,00	6.611,64		

SUBCOMPARTO B - VOLUME IN VARIANTE									
DESTINAZIONE	LOTTO	SUPERFICIE [m ²]	VOLUME REALIZZABILE IN OGNI LOTTO [m ³]	VOLUME RESIDENZIALE [m ³]	VOLUME COMMERCIAL E [m ³]	VOLUME CONVENZIONATA [m ³]	IF [m ³ /m ²]	ALTEZZA MAX [m]	
RESIDENZIALE - CONVENZIONATA	LOTTO A1	1.588,45	7.197,00	5.628,00	0,00	1.569,00	4,53	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO A2	2.051,34	3.300,00	3.300,00	0,00	0,00	1,61	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO A3	1.588,45	3.410,00	3.410,00	0,00	0,00	2,15	25,00	
RESIDENZIALE - COMMERCIALE - CONVENZIONATA	LOTTO B1	1.483,69	4.595,91	3.217,14	919,18	459,59	3,10	25,00	
RESIDENZIALE - COMMERCIALE - CONVENZIONATA	LOTTO B3	1.492,58	4.595,91	3.217,14	919,18	459,59	3,08	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO C1	2.723,00	3.904,09	904,09	0,00	3.000,00	1,43	25,00	
RESIDENZIALE - COMMERCIALE	LOTTO C2	2.523,30	3.904,09	3.904,09	0,00	0,00	1,55	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO C4	800,00	630,00	630,00	0,00	0,00	0,79	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO C5	799,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,63	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO C6	1.000,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,50	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO C7	700,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,71	25,00	
RESIDENZIALE	LOTTO C8	850,00	550,00	550,00	0,00	0,00	0,65	25,00	
TOTALE		17.599,81	33.587,00	26.260,46	1.838,36	5.488,18			

Analisi del territorio

Analisi socioeconomica

Il progetto di variante, in continuità con il Piano di lottizzazione precedentemente approvato e tenuto conto della sua parziale attuazione, determina effetti socioeconomici complessivamente positivi sia durante la fase di realizzazione degli interventi, sia nella successiva fase gestionale e di esercizio delle attività insediate. La proposta si configura, infatti, come completamento di un comparto urbano destinato ad accogliere nuove residenze, esercizi commerciali e attività del settore terziario, unitamente a un'estesa dotazione di aree verdi, spazi pubblici e servizi di interesse collettivo. Tali funzioni non risultano rivolte esclusivamente agli abitanti della lottizzazione, ma sono potenzialmente fruibili dall'intero tessuto urbano circostante e da una popolazione di riferimento di scala comunale e sovracomunale. L'area direttamente interessata coincide con il perimetro della lottizzazione già autorizzata, mentre gli effetti indiretti si estendono all'intera città di Olbia, in ragione della capacità delle nuove attività commerciali e terziarie di generare flussi di persone, merci e servizi, analogamente a quanto già avviene negli insediamenti presenti nelle aree limitrofe. La posizione dell'intervento, prossima a uno dei principali accessi alla città e lungo la direttrice verso la Costa Smeralda, attribuisce al comparto una rilevanza territoriale strategica, rafforzata dalla vicinanza a Viale Aldo Moro e Via Mosca. La viabilità interna risulta interamente realizzata e consente di distribuire i carichi di traffico tra le due direttrici, contribuendo alla gestione dei consistenti flussi veicolari che interessano questa parte della città, soprattutto durante la stagione estiva. La popolazione potenzialmente interessata comprende, oltre ai futuri abitanti insediabili, la popolazione residente di Olbia, gli utenti provenienti dai centri minori che gravitano quotidianamente sul capoluogo gallurese per l'accesso a servizi e attività, nonché una quota dei flussi turistici. Sulla base dei parametri assunti, la popolazione giornaliera potenzialmente coinvolta è stimata in **8.148 unità**, derivanti dalla somma di 1.033 abitanti

insediabili, del 5% della popolazione residente di Olbia, pari a 3.088 persone, del 2,5% della popolazione residente nei Comuni di Loiri Porto San Paolo, Padru, Alà dei Sardi, Buddusò, Monti e Telti, pari a circa 400 persone, e dell'1% degli arrivi turistici registrati nel 2025 dall'Osservatorio per il Turismo della Regione Autonoma della Sardegna, pari a 3.627 unità. Un elemento qualificante della variante è rappresentato dal progetto del verde urbano, che interessa una superficie complessiva di **67.260 m²** e comprende ampi spazi a parco, concepiti come polo attrattore di livello cittadino. Il parco urbano assume una funzione non soltanto ricreativa e sociale, ma anche paesaggistica e ambientale, configurandosi come area di transizione e filtro tra il territorio extraurbano e il tessuto consolidato di Olbia, in corrispondenza di uno degli accessi strategici maggiormente interessati dai flussi di persone e veicoli. La dotazione di spazi verdi pubblici favorisce la socialità, la fruizione collettiva, il miglioramento della qualità urbana e l'integrazione tra funzioni residenziali, commerciali e di servizio. Dal punto di vista ambientale, la previsione di superfici permeabili e vegetate contribuisce a contenere il consumo di suolo, mitigare il fenomeno delle isole di calore, migliorare il microclima urbano e incrementare la qualità percettiva e paesaggistica del comparto. La messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone ed endemiche, maggiormente adattate alle condizioni climatiche e ambientali locali, garantisce una migliore capacità di attecchimento e una maggiore efficacia nella formazione di barriere vegetali contro polveri e sostanze inquinanti. Ne derivano effetti positivi sulla qualità dell'aria e sul comfort degli spazi pubblici, particolarmente significativi in un comparto interessato contemporaneamente da funzioni residenziali, attività commerciali e importanti flussi di traffico. La variante mantiene, inoltre, la coerenza con gli standard urbanistici, gli indici e i parametri stabiliti dalla pianificazione generale comunale e dagli strumenti sovraordinati, introducendo una progettazione del verde più articolata rispetto ai modelli insediativi tradizionalmente adottati nelle zone commerciali e residenziali. Nel complesso, l'intervento concorre al completamento e alla qualificazione del settore urbano, amplia l'offerta abitativa e commerciale, rafforza il ruolo di Olbia quale polo territoriale di servizi e determina ricadute positive sulla qualità della vita, sull'attrattività urbana e sul sistema economico locale, senza introdurre nuove espansioni esterne rispetto al comparto già pianificato e parzialmente infrastrutturato.

Copertura vegetale

L'ANALISI DELLA copertura vegetale è desunta dagli studi specialistici allegati al Piano Urbanistico Comunale, l'area oggetto di proposta di variante è ricompresa nel tematismo Aree Urbanizzate.

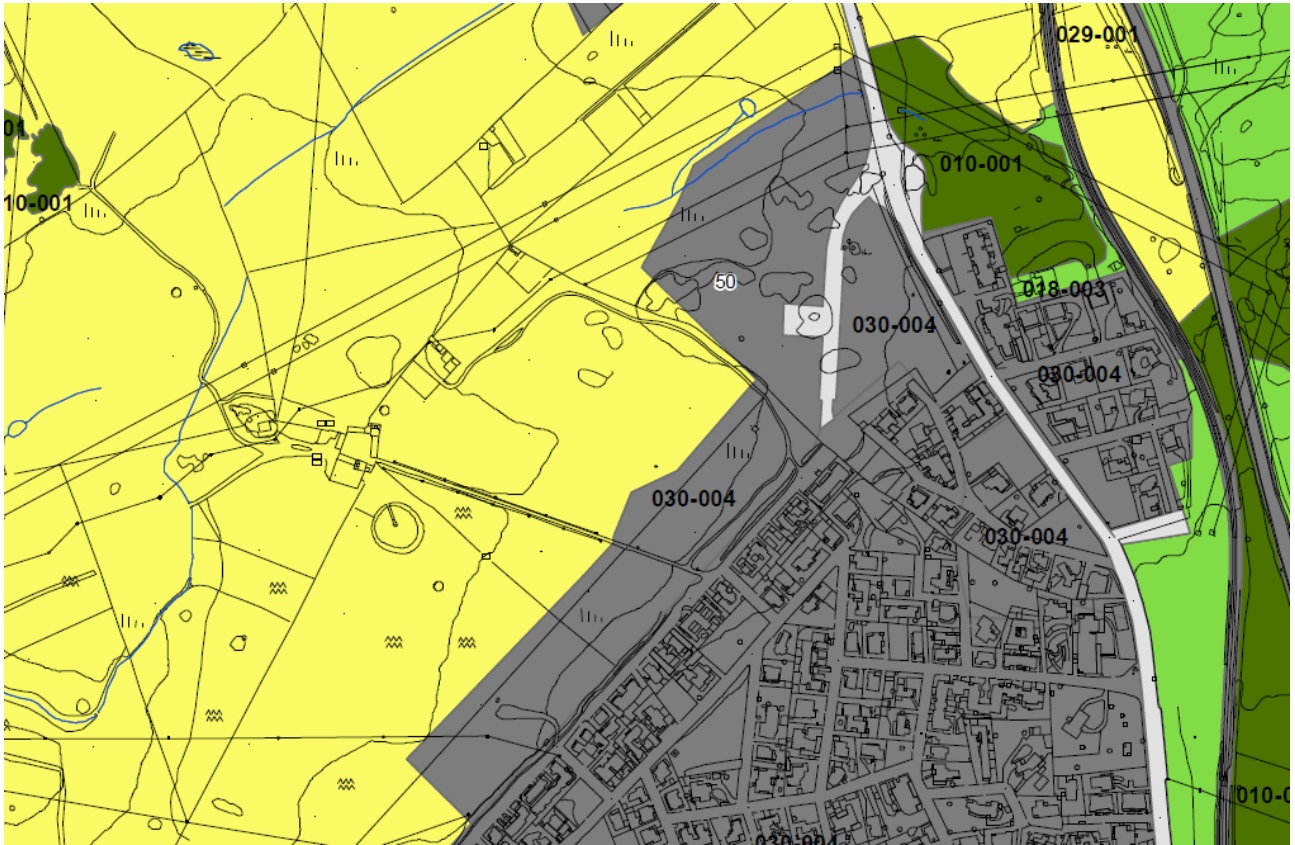


Figura 18: stralcio cartografico della Tavola A.14 - **ASSETTO AMBIENTALE** - Copertura vegetale - fonte: <https://servizi.comune.olbia.ot.it/L190/atto/show/157895?idSezione=25561&sort=&activePage=&search>

Analisi delle componenti storiche del paesaggio

La proposta di variante si sviluppa nel paesaggio periurbano del comune di Olbia, a fronte di un tessuto urbano consolidato e su un'area già completamente infrastrutturata.

Lo sviluppo urbanistico complessivo di Olbia ha conosciuto una grande e costante dinamicità, soprattutto a partire dagli anni Sessanta.

Nelle foto aree RAS del 1968, l'area si presentava intonsa dal punto di vista urbanistico, attraversata solamente da una due direttrici infrastrutturali (una è l'attuale Viale Aldo Moro). Non vi era alcuna traccia di urbanizzazione.



Figura 19: Ortofoto RAS 1968

Sul finire degli anni Settanta, l'espansione urbana dinamica della città inizia a raggiungere le prime aree, formando nuclei edificati non ancora completamente infrastrutturati.



Figura 20: ortofoto RAS 1977

Lo sviluppo urbanistico seguente agli anni Settanta ha visto crescere la città di Olbia sotto il punto di vista economico e, di conseguenza, edilizio e urbanistico. In questo senso, la situazione al 2010 presenta un nucleo urbano compatto che si attesta fino all'attuale Via Mosca, che rimane una direttrice secondaria e priva di sbocchi sulla viabilità principale.

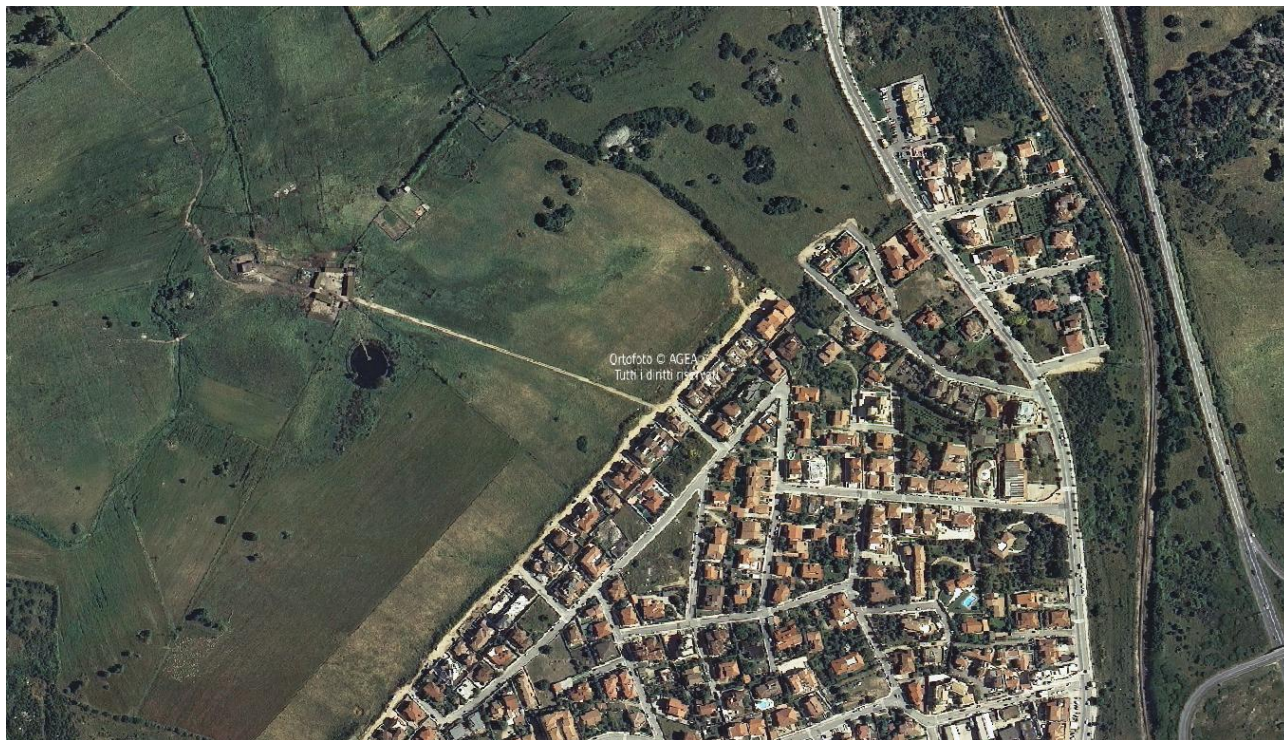


Figura 21: Ortofoto RAS 2010

La pianificazione comunale e le proposte di pianificazione attuativa, con il processo autorizzativo in essere hanno portato a una espansione sul lato nord di Via Mosca e al completamento del margine urbano. La proposta di Variante pone anche dei limiti di carattere ambientale, proponendo la realizzazione di grandi aree parco a servizio di tutta la città, al fine consolidare i margini del tessuto urbano compatto.



Figura 22: Ortofoto 2022

Possibili effetti significativi sull'ambiente

Secondo quanto disposto dalle Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dell'Assessorato della Difesa dell'Ambiente e dell'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna, al punto 2.2.1 – Verifica di Assoggettabilità, l'analisi della verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute viene riportata nell'Elaborato V.01 Rapporto Preliminare Ambientale, sviluppato secondo i criteri riportati nelle sopracitate Linee Guida, Punto 2.2.1, pagina 8.

Conclusioni

In relazione alle analisi di cui ai punti precedenti, si rimanda all'Elaborato V.01 Rapporto Preliminare Ambientale, al capitolo “Conclusioni”, sviluppato a seguito delle analisi dei criteri derivanti dalle Linee Guida richiamate nel paragrafo precedente.

Per quanto analizzato nel presente rapporto preliminare ambientale, allo stato attuale e in considerazione di quanto riportato all'interno del progetto di Variante al Piano di Lottizzazione, non si rilevano particolari motivazioni per cui la suddetta Variante debba essere oggetto di Valutazione Ambientale Strategica.

La Variante si inserisce come nuova distribuzione di volumetrie, secondo gli elaborati progettuali allegati e le relative tabelle, all'interno di un sistema autorizzativo che è stato riportato all'interno dell'apposito paragrafo.