

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.01	RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

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

	PROGETTISTA	COMMITTENTE
	Pian. Giuseppe Zingaro 	Soc. M.S.F. S.r.l. Soc. MA.FRE. S.r.l. Soc. ABBAFRITTA S.r.l.

SOMMARIO

Introduzione	4
Quadro autorizzativo di riferimento del Piano di Lottizzazione	4
Normativa di riferimento della VAS.....	6
Quadro della pianificazione sovraordinata.....	9
Il Piano Paesaggistico Regionale.....	9
Il Piano per l'Assetto Idrogeologico	10
Il Piano Urbanistico Comunale	11
Regolamento comunale di igiene urbana e ambientale.....	14
Rapporto con gli elementi naturali.....	16
Obiettivi della Variante al Piano Attuativo	18
Subcomparto A.....	18
Subcomparto B.....	19
Modifica delle aree standard.....	20
Parametri urbanistici.....	20
Stralci cartografici di Piano	21
Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS.....	24
Caratteristiche del Piano	24
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.....	24
In quale misura il Piano Attuativo influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	25
Pertinenza del Piano Attuativo per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	25
Problemi ambientali pertinenti al Piano Attuativo.....	26
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)	26

Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi.....	28
Analisi degli impatti	28
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti	34
Carattere cumulativo degli impatti	35
Natura transfrontaliera degli impatti	36
Rischi per la salute umana o per l'ambiente.....	36
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata).....	36
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.....	38
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.....	38
Conclusioni.....	38

Introduzione

Il presente documento è redatto ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) sulla Variante al Piano di Lottizzazione “Sa Minda Noa” per ridistribuzione volumetrica, modifica parziale della destinazione d’uso da residenziale a commerciale, accorpamento di lotti, trasferimento di volumetrie e adeguamento degli standard urbanistici.

Quadro autorizzativo di riferimento del Piano di Lottizzazione

Si riporta, di seguito, il quadro autorizzativo e delle approvazioni relative al Piano di Lottizzazione per il quale si richiede la variante:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 25 luglio 2006 è stato adottato il Piano di Lottizzazione “Sa Minda Noa” in località Abbafritta. Nell’ambito dell’atto il Piano è stato ritenuto ammissibile rispetto alla disciplina del Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell’art. 15 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in considerazione della localizzazione dell’area rispetto al tessuto urbano esistente e al contiguo Piano di risanamento urbanistico;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 18 ottobre 2006 il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato;
- con determinazione n. 310/URB del 24 ottobre 2007 il competente Servizio regionale Tutela del Paesaggio ha approvato il Piano sotto il profilo paesaggistico, con le prescrizioni contenute nel medesimo provvedimento;
- in data 28 giugno 2010 è stata stipulata la convenzione urbanistica mediante atto a rogito del notaio Eugenio Castelli, repertorio n. 141634, registrato a Olbia il 28 giugno 2010 al n. 277/IT;
- in data 20 dicembre 2011 è stata protocollata la comunicazione di inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28 giugno 2013 è stata adottata una variante al Piano di Lottizzazione, comprendente, tra l’altro, la suddivisione dell’intervento nei subcomparti funzionali A e B;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 25 ottobre 2013 la predetta variante è stata definitivamente approvata;
- con provvedimento n. 307/URB del 12 febbraio 2015, prot. n. 6581/1.4.3, il competente Servizio Tutela del Paesaggio ha espresso il proprio parere favorevole sulla variante, con le eventuali condizioni e prescrizioni contenute nel provvedimento;
- in data 24 maggio 2016 sono state stipulate le distinte convenzioni urbanistiche relative ai subcomparti A e B, a rogito del notaio Eugenio Castelli, registrate a Olbia il 21 giugno 2016;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 27 ottobre 2017 il Comune ha preso atto del progetto di fattibilità tecnica ed economica del “Parco urbano Abbafritta – Sa Minda Noa”

e ha avviato il procedimento di variante al Programma di fabbricazione, finalizzato anche all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 24 gennaio 2018 sono stati assunti gli ulteriori provvedimenti relativi al progetto del Parco urbano e alla connessa variante urbanistica;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 23 marzo 2018 è stata definitivamente approvata la variante al Programma di fabbricazione relativa al "Parco urbano Abbafritta – Sa Minda Noa";
- con determinazione regionale n. 980 del 8 giugno 2018, prot. n. 27867, è stata verificata positivamente la coerenza della variante urbanistica con gli strumenti di pianificazione sovraordinata ed è stato autorizzato il prosieguo degli adempimenti previsti dalla normativa regionale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 20 dicembre 2018 è stata adottata un'ulteriore variante al Piano di Lottizzazione, connessa alla sistemazione delle aree standard, alla realizzazione del Parco urbano, alla redistribuzione delle volumetrie e all'aggiornamento delle opere di urbanizzazione;
- con determinazione della Provincia di Sassari n. 998 del 3 aprile 2019 la variante è stata esclusa dalla procedura di Valutazione ambientale strategica, subordinatamente al rispetto delle condizioni e delle prescrizioni ambientali contenute nel provvedimento;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 dell'11 giugno 2019 la variante al Piano di Lottizzazione è stata definitivamente approvata, nel rispetto delle prescrizioni derivanti dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 31 ottobre 2019 sono state recepite le prescrizioni impartite dal competente Servizio Tutela del Paesaggio ed è stata approvata la conseguente configurazione del Piano;
- con determinazione regionale n. 1584 del 12 dicembre 2019, prot. n. 47829/1.4.3, posizione n. 2801/06, la variante è stata approvata sotto il profilo paesaggistico, con le prescrizioni contenute nel medesimo provvedimento;
- in data 23 dicembre 2019 è stata stipulata, presso il Segretario generale del Comune di Olbia, la convenzione urbanistica relativa al subcomparto B, repertorio n. 3513;
- in data 16 gennaio 2020 è stata stipulata, presso il Segretario generale del Comune di Olbia, la convenzione urbanistica relativa al subcomparto A, repertorio n. 3514.

Si precisa, inoltre:

- Che la società M.S.F. S.r.l. proponeva la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree Standard del P.R.U. "Sa Minda Noa", per una superficie complessiva di circa 36.000 m², di proprietà della società Framel S.r.l.

- Che la lottizzazione è dotata di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciata con Determinazione n° 1584 del 12/12/2019.
- Che, a seguito della stipula delle convenzioni urbanistiche repertorio n° 3513 del 23/12/2019 Comparto B e repertorio n° 3514 del 16/10/2020 Comparto A, si è dato l'avvio all'attuazione della variante al Piano di Lottizzazione

Normativa di riferimento della VAS

Il presente capitolo definisce il quadro normativo di riferimento sul quale impostare la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica. Le normative di livello regionale, statale ed europeo impongono di identificare le leggi e le 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 è elencato di seguito:

- Direttiva 2001/42/CE;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n° 152 e successive modifiche;
- Legge Regionale n° 9 del 12 giugno 2006;
- Delibera di Giunta Regionale 44/51 del 14 dicembre 2010;
- Delibera di Giunta Regionale 23/59 del 3 luglio 2024

La normativa vigente – Decreto Legislativo n° 152 del 3 aprile 2006, aggiornato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010, che recepisce la Direttiva 2001/42/CE – chiarisce che è necessaria la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi minori che interessano il territorio comunale, come nel caso della VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE ABBAFRITTA RIDISTRIBUZIONE DI ALCUNE AREE STANDARD ACCORPAMENTO LOTTI – TRASLAZIONE VOLUMI, MODIFICHE TIPOLOGIE EDILIZIE.

L'obbligo della redazione è confermato anche dalla normativa regionale vigente, in particolare dalla Delibera di Giunta Regionale n° 23/59 del 3 luglio 2024, che disciplina le procedure di Valutazione Ambientale Strategica in Sardegna.

È previsto che siano sottoposte a verifica di assoggettabilità (ai sensi dell'Art. 6, comma 2 del D.Lgs. 152/2006) *“modifiche minori ai piani/programmi, così come i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree, nonché in generale piani e programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti e che, sulla base dei criteri sotto riportati, possono determinare effetti significativi sull'ambiente”*.

La Legge Regionale della Sardegna n° 9 del 12 giugno 2006 identifica nella Provincia l'autorità competente per le funzioni amministrative relative alla Valutazione Ambientale Strategica dei piani e dei programmi di livello comunale o sub-provinciale. Ai sensi dell'Art. 48, comma 2, la Regione

provvede, inoltre, a predisporre specifiche Linee Guida per la VAS dei Piani Urbanistici Comunali, successivamente approvate con Delibera della Giunta Regionale n° 44/51 del 14 dicembre 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.

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 deve contenere:

1. Caratteristiche del Piano:

- a. In quale misura il Piano o 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, attraverso la ripartizione delle risorse;
- b. In quale misura il Piano o Programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c. Pertinenza del Piano o 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, 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:

- 1. Il rapporto preliminare, preparato secondo i criteri sopra descritti, correlato dalla descrizione della Variante al Piano di Lottizzazione, delle azioni e degli obiettivi proposti, deve essere trasmesso all'Autorità Competente (individuata nella Provincia);

2. Questa, insieme all'Autorità Procedente (il Comune), procede all'individuazione delle figure competenti in materia ambientale e trasmette loro il rapporto preliminare ambientale, per ottenere il parere in merito;
3. 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 la Variante al Piano di Lottizzazione determina effetti sull'ambiente;
4. Infine, si emette il provvedimento di verifica, escludendo o assoggettando la Variante al Piano di Lottizzazione dalla Valutazione Ambientale Strategica, pubblicando il risultato e le sue motivazioni sia sul proprio sito, sia su quello dell'Autorità Procedente.

Quadro della pianificazione sovraordinata

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.

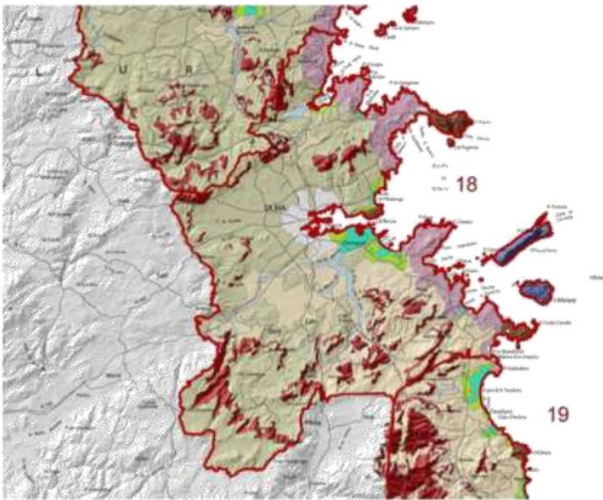


Figura 1: ambito di paesaggio 18 - Golfo di Olbia

Il Piano 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.

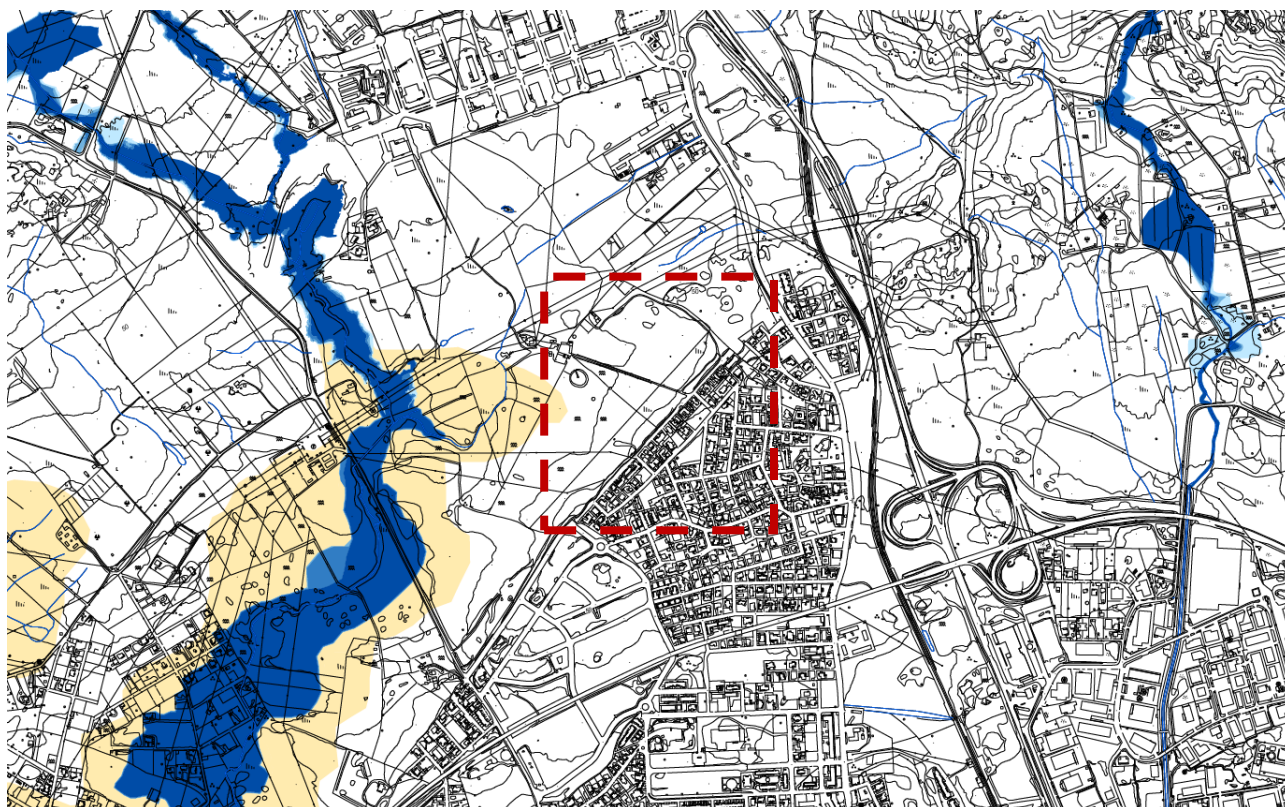
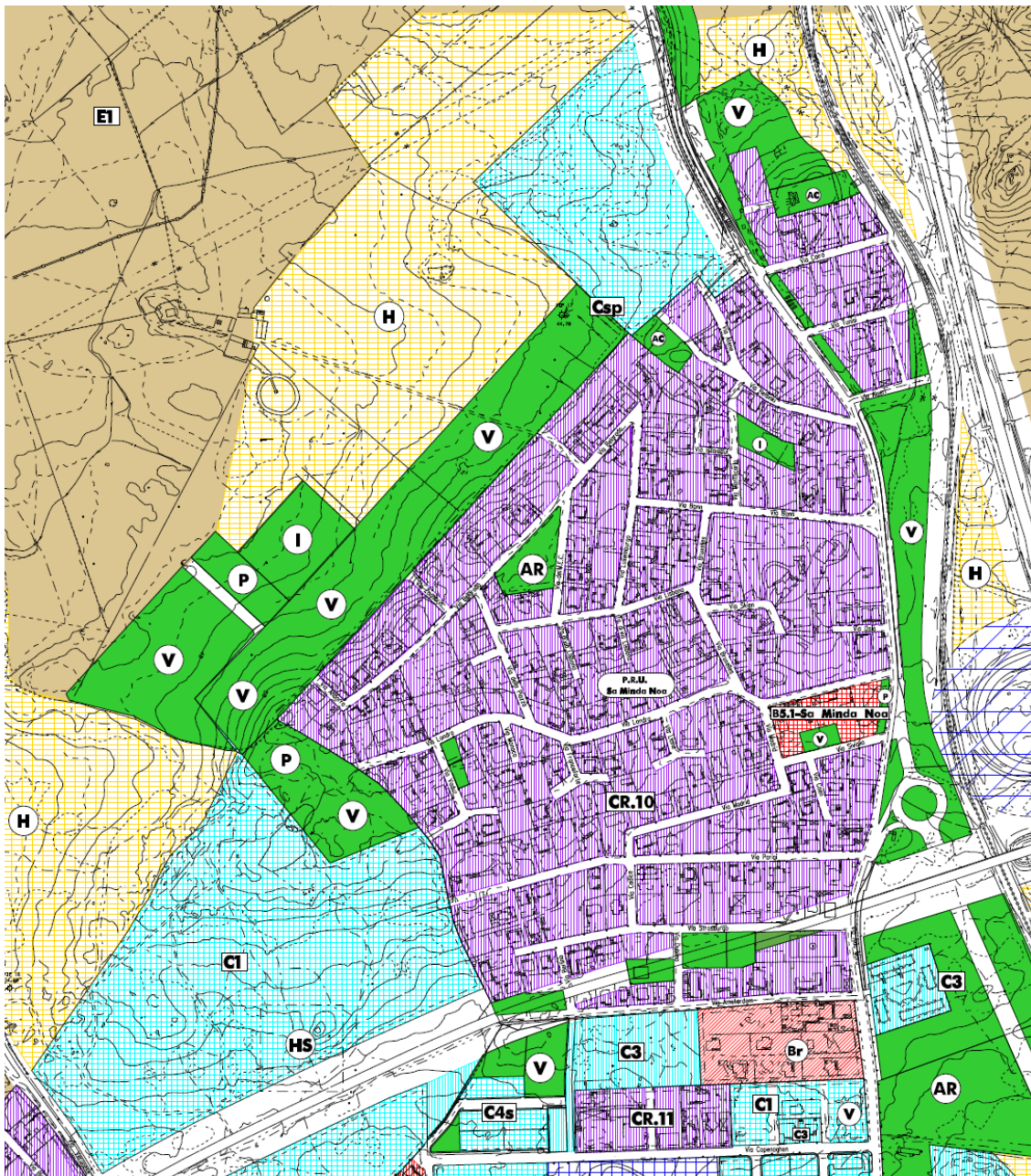


Figura 2: estratto cartografico dell'elaborato [T.3.1 – AMBITI INTERESSATI DA TUTELA Adeguamento PAI](#)

Il Piano Urbanistico Comunale

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.

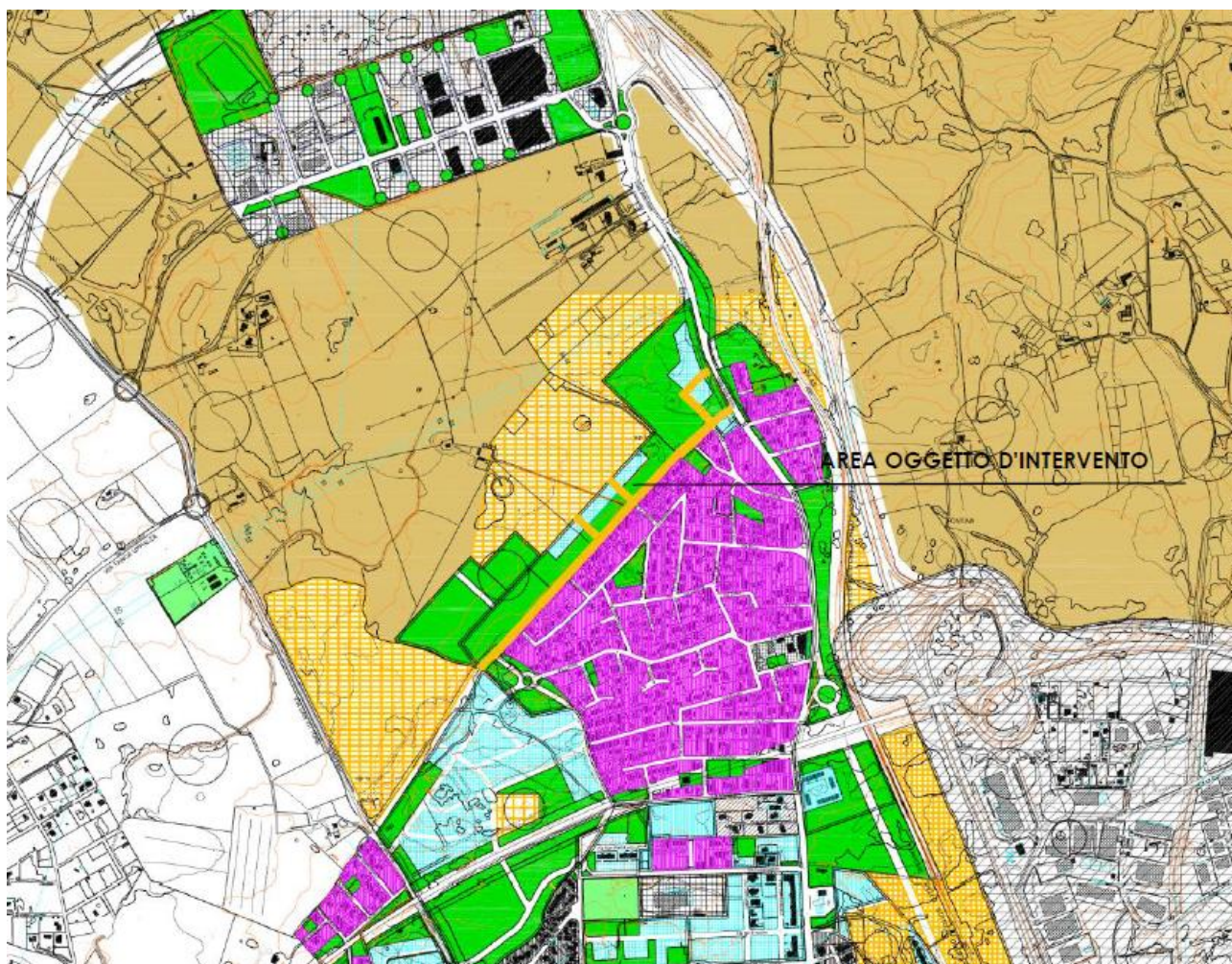


Figura 3: estratto cartografico della cartografia del PDF vigente

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](#).

Regolamento comunale di igiene urbana e ambientale

Il Comune di Olbia è dotato del Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Ambientale, finalizzato al monitoraggio e alla pianificazione della raccolta dei rifiuti nell'ambito del territorio comunale, sia urbano che extraurbano, secondo le diverse categorie di rifiuti prodotte.

La variante al Piano di Lottizzazione Abbafritta deve prevedere una produzione di rifiuti classificati secondo l'Art. 7, comma 2, lettere a), b), c), d), e) e f) che classifica i rifiuti urbani, comma 3, lettera e) e f) che classifica come rifiuti speciali quelli derivanti dalle attività commerciali.

Ai sensi dell'Art. 10, comma 2 delle Norme di Attuazione del Regolamento, in base alle destinazioni d'uso previste dalla Variante al Piano di Lottizzazione, possono essere previste se le seguenti tipologie di attività con la relativa stima di produzione media annua:

TIPOLOGIA DI ATTIVITÀ	KG/M ² ANNO
11 – Uffici, agenzie, studi professionali	10,30
12 – Banche e istituti di credito	6,93
13 – Negozi di abbigliamento, calzature, libreria, cartoleria, ferramenta e altri beni durevoli	9,90
14 - Edicola, farmacia, tabaccaio, plurilicenze	13,22
17 – Attività artigianali tipo botteghe: parrucchiere, barbiere, estetista	13,21
22 – Ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pub	90,50
23 – Mense, birrerie, amburgherie	55,70
24 – Bar, caffè, pasticceria	64,76
28 – Ipermercati di generi misti	23,98

Tabella 1: Tabella di stima di produzione di rifiuti per tipo di attività urbana, allegata al Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Ambientale

Si stima una produzione media di 32.05 kg/m²/anno, secondo la media delle quantità fissate dal presente articolo all'interno del Regolamento Comunale.

In relazione alle grandi utenze, ovvero alle attività di stampo commerciale e direzionale previste all'interno del progetto di variante, il sistema della raccolta e del conferimento dei rifiuti viene regolamentato secondo quanto previsto dall'Articolo 28 – Conferimento dei rifiuti Grandi Utenze:

1. Le grandi utenze produttrici di rifiuti speciali assimilabili agli urbani, ai sensi degli artt. 8), 9) e 10) del presente Regolamento che dispongono di spazi idonei, possono stipulare con l'Amministrazione accordi per il posizionamento di contenitori per la raccolta della frazione riciclabile e/o della frazione umida e/o del rifiuto indifferenziato/secco residuo anche nell'area

di pertinenza privata, a condizione che siano mantenute le ordinarie modalità di raccolta per la zona interessata.

- 2. Per esigenze particolari (frequenze di raccolta diverse, tipologie di contenitori differenti e compattanti e non, etc.), le grandi utenze possono stipulare con l'Amministrazione particolari convenzioni contenenti specifici accordi, anche economici, per il conferimento delle diverse tipologie di rifiuti.¹*

Si considerano le previsioni della Variante al Piano di Lottizzazione coerenti con gli indirizzi e le prescrizioni del Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Ambientale, si rimandano le parti specifiche alle fasi di progettazione di dettaglio in fase esecutiva delle opere.

¹ Regolamento comunale di Igiene Urbana e Ambientale – Art. 28: [Regolamento di Igiene Urbana ed Ambientale_modifiche 2009 allegato det.](#)

Rapporto con gli elementi naturali

Il perimetro della Variante al Piano di Lottizzazione, totalmente coincidente con il Piano Attuativo precedentemente autorizzato secondo le varie fasi descritte nell'apposito paragrafo, si sviluppa in una porzione di territorio periurbana, totalmente urbanizzata, in corrispondenza del margine nord del centro abitato di Olbia.

Il rapporto con gli elementi naturali presenti è quello proprio delle aree di margine delle zone residenziali-commerciali miste; il margine urbano, attualmente definito dalla direttrice di Via Mosca, separa il tessuto residenziale compatto da aree rurali prevalentemente pianeggianti, con scarsa – quando non assente – copertura arbustiva o arborea. Nelle vicinanze è mappato un elemento del reticolo idrografico del territorio di Olbia, ma non insistono sull'area di piano, come già espresso nell'apposito paragrafo, aree di pericolosità idraulica o di frana.



Figura 4: stralcio cartografico 2023 dell'area oggetto di variante, rapporto con gli ambiti urbani e periurbani

Il rapporto del piano con gli elementi naturali presenti è relativo alla sola morfologia e alla copertura vegetale delle aree circostanti, attualmente prive sia di attività produttive rurali che di vegetazione spontanea, naturale o interventi di ricolonizzazione.

Tale rapporto viene considerato all'interno del processo di pianificazione attuativa, soprattutto in sede di standard, poiché – come riportato negli Elaborati Tav.5 – STANDARD, CESSIONI, PARCHEGGI, STRADE, Tav.6 – ZONIZZAZIONE, Tav. 7 – PLANOVOLUMETRICO, si prevedono aree di cessione per la realizzazione di un grande parco urbano per una estensione totale di 52.600 m². La progettazione di tale parco sarà finalizzata alla compensazione ambientale delle opere, con la progettazione di aree verdi, superfici permeabili, messa a dimora di essenze e specie autoctone finalizzate all'aumento della qualità ambientale del comparto della lottizzazione ma anche del tessuto urbano consolidato circostante e alla riduzione del fenomeno isola di calore.

Obiettivi della Variante al Piano Attuativo

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.

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		

Stralci cartografici di Piano

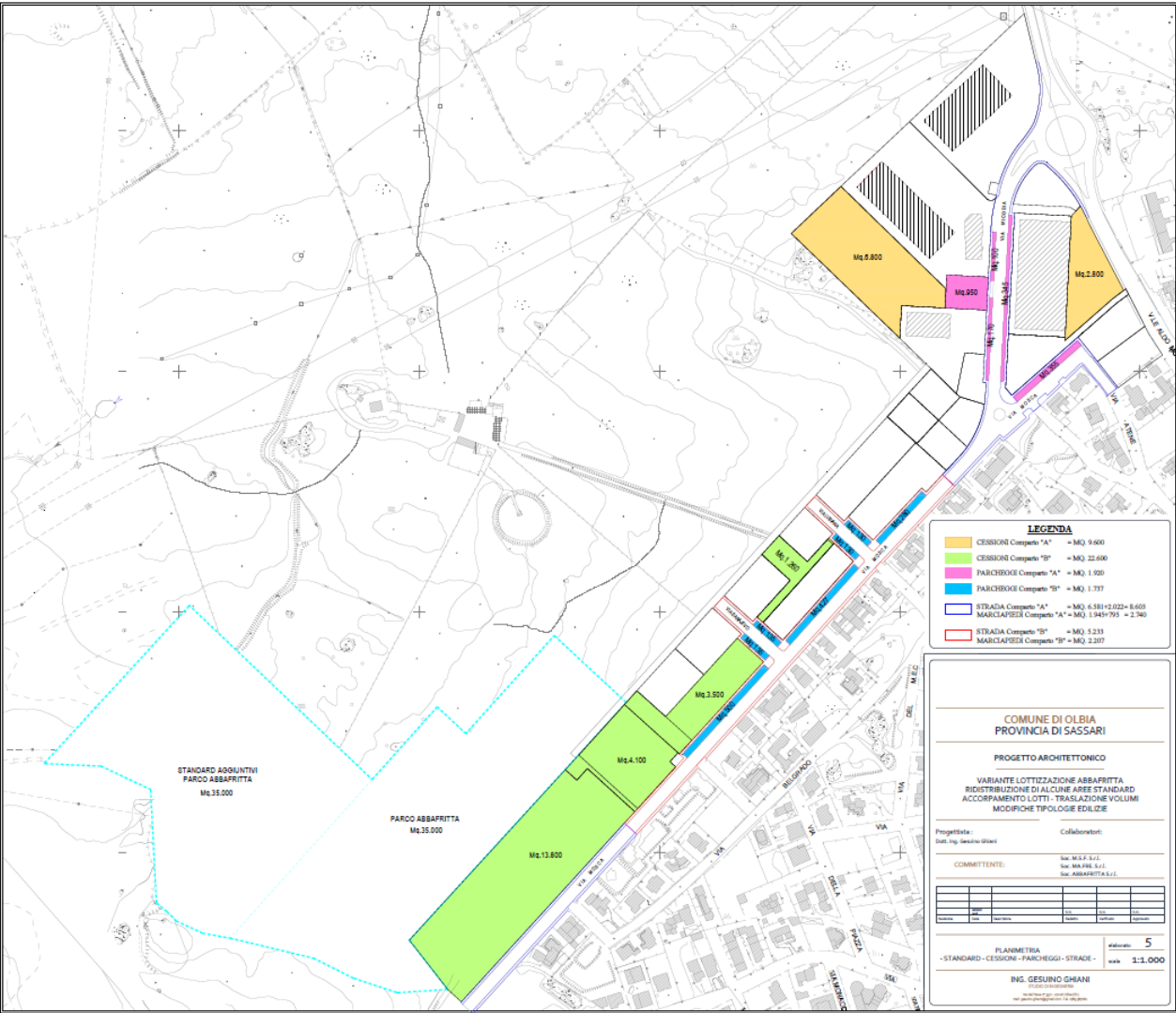


Figura 5: Tav.5 – Cessioni

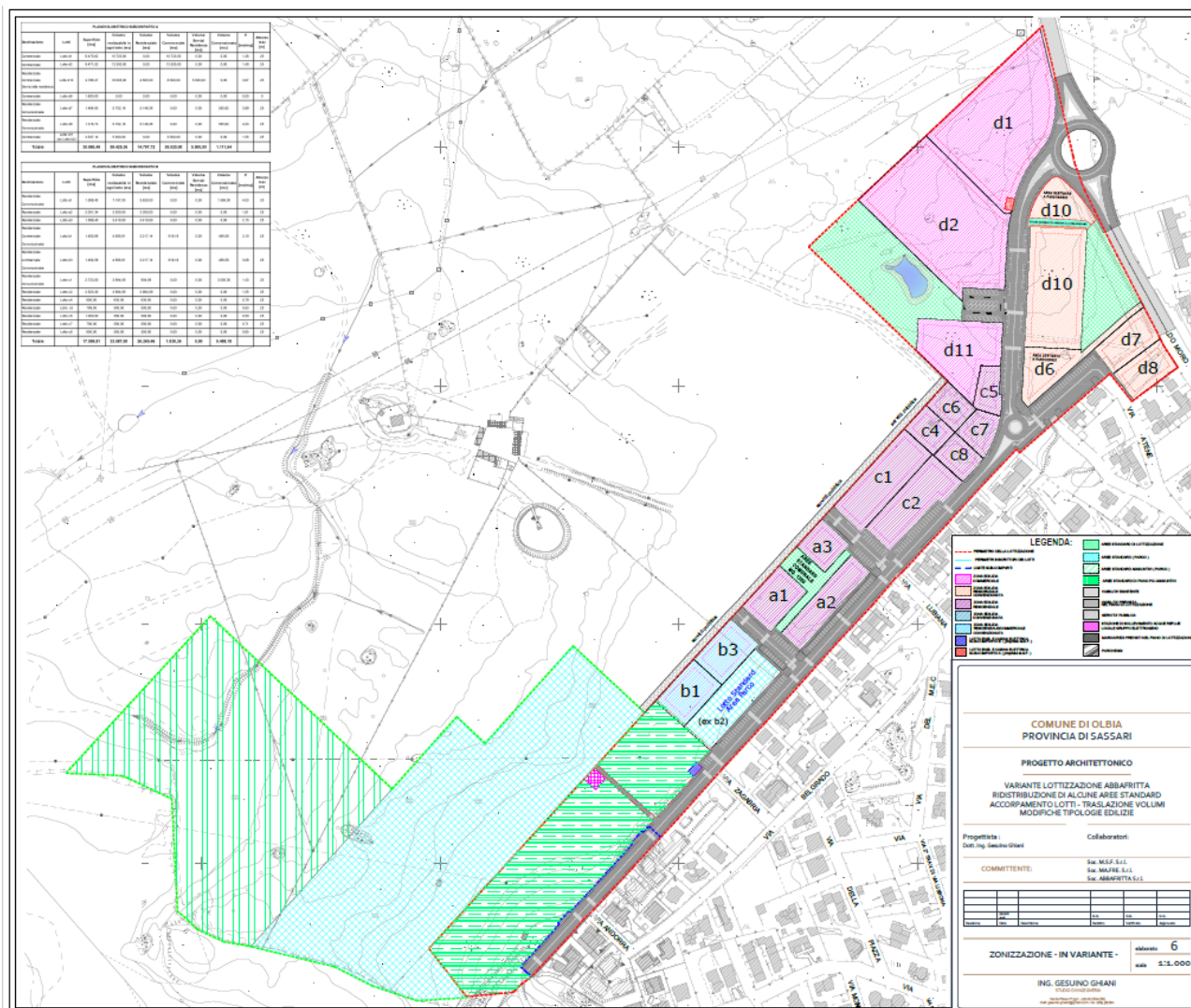


Figura 6: Tav.6 – Zonizzazione



Figura 7: Tav.7 - Planivolumetrico

Criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS

La verifica della Variante al Piano di Lottizzazione, in ottemperanza a quanto riportato nei capitoli precedenti, è 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.ii.

In particolare, si tiene conto delle caratteristiche della Variante al Piano di Lottizzazione e delle aree che possono essere interessate da impatti specifici e particolari.

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 percorso progettuale strutturato da elaborati di analisi dello stato di fatto (Tav. 1, Tav.2, Tav.3 e Tav. 4) e da elaborati progettuali che indicano puntualmente lo sviluppo progettuale proposto. Gli elaborati relazionali (Relazione Generale, in particolare) tengono conto del processo autorizzativo complessivo della pianificazione attuativa dalle prime fasi, fino allo stato attuale, tenendo conto anche delle convenzioni che hanno portato all'attuazione e realizzazione di parti delle previsioni.

Come riportato nella Relazione Generale, le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione "Sa Minda Noa" risultano ultimate e regolarmente collaudate, come da Determinazione Dirigenziale del Comune di Olbia – Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Registro Generale n° 506 del 04/02/2022. La relazione generale contiene gli indici e i parametri urbanistici dettagliati e suddivisi per Subcomparti, riportati anche nel paragrafo del presente elaborato denominato [Parametri urbanistici](#).

Le tavole dalla n° 5 alla n° 12 individuano e prescrivono operativamente:

- Standard, cessioni e parcheggi;
- Zonizzazione;
- Planivolumetrico;
- Tipologie edilizie.

Dagli elaborati progettuali si evince con chiarezza anche:

- Indici e parametri urbanistici;
- Subcomparti edificatori;
- Aree di cessione da destinare a spazi di interesse pubblico;
- Disposizione dei lotti.

La variante al Piano di Lottizzazione si compone di una pianificazione e una progettazione complessa che propone una trasformazione urbanistica coerente con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (sia di livello comunale che di livello sovracomunale).

Quanto riportato entro gli elaborati di progetto rappresenta un quadro complessivo di riferimento per le attività e i progetti da svilupparsi internamente al perimetro dello strumento attuativo, con indicazioni delle condizioni operative e delle risorse a disposizione.

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

La variante oggetto della presente valutazione si conforma agli indirizzi e alle prescrizioni della pianificazione comunale generale, ovvero al Programma di Fabbricazione vigente.

A sua volta, lo strumento attuativo non esercita alcuna influenza su altri piani e programmi di intervento né attuativi né generali, ma sviluppa gli interventi progettuali coerentemente con le norme e le prescrizioni sovraordinate.

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

Come riportato negli elaborati relazionali e cartografici, la variante al Piano di Lottizzazione tiene in considerazione le questioni ambientali pertinenti all'espansione urbana in programma con lo strumento generale e attuata mediante il presente piano. In particolare, a fronte del processo di urbanizzazione e completamento dello stato attuale del tessuto urbano interessato dalla pianificazione attuativa, si prevedono opere di mitigazione ambientale per un totale di 35.000 m². La realizzazione dell'area parco e delle fasce verdi individuate sia planimetricamente, sia nelle tabelle di calcolo della Variante costituiscono un sistema di mitigazione fondamentale per la sostenibilità urbana dell'intervento. In tali aree, infatti, non si realizzano superfici impermeabili, si mettono a dimora specie autoctone e si interviene su aree periurbane attualmente scoperte dalla vegetazione arborea e arbustiva che – allo stato attuale – non concorrono al miglioramento ambientale del contesto periurbano. Le misure di progetto relative all'area parco, invece, concorreranno a:

- Rendere una copertura vegetale arbustiva e arborea consistente e autoctona;
- Impedire l'impermeabilizzazione di suoli in aree circostanti i lotti;
- Ridurre l'impatto dovuto all'effetto "isola di calore";
- Ridurre i fenomeni di erosione e consumo dei suoli attualmente privi di vegetazione alta e non produttivi;
- Favorire un miglioramento microclimatico del contesto urbano.

Gli elaborati progettuali riportano altresì la valutazione dei rischi ambientali dell'intervento, si rimanda alla Relazione Paesaggistica, nei seguenti capitoli:

- 7.2 Valutazione dei rischi ambientali in fase esecutiva dell'intervento;
- 7.3 Rischi trasmessi dal cantiere all'ambiente esterno;
- 7.4 emissioni inquinanti: cantiere-ambiente esterno e viceversa;

Problemi ambientali pertinenti al Piano Attuativo

I problemi ambientali pertinenti alla Variante al Piano di Lottizzazione sono normati dalla pianificazione di livello sovracomunale, dalle perimetrazioni del PPR e degli studi specialistici in materia di dissesto idrogeologico e compatibilità idraulica.

Non risulta, all'interno dell'area di Piano né in prossimità di essa, la presenza di vincoli ambientali.

Come riportato anche nell'apposito paragrafo di analisi, non si rilevano perimetrazioni relative alle aree di pericolosità ai sensi del PAI.

Ai fini della valutazione ambientale del piano si ripropone quanto riportato nel paragrafo precedente, in merito alla pianificazione delle aree verdi e dell'area parco, con effetti ambientali positivi diretti sia sull'area sottoposta a pianificazione attuativa, sia sul tessuto urbano consolidato nel suo complesso.

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)

Gestione dei rifiuti

La Variante al Piano di Lottizzazione tiene conto del Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Ambientale, le cui stime di produzione sono riportate nell'apposito [paragrafo](#) di analisi.

Si precisa, in prima istanza, che la parte già attuata e realizzata della lottizzazione è già sottoposta a tale regolamento, come tutto il territorio comunale di Olbia; si specifica che l'attuazione prevista dalla variante dovrà avvenire secondo quanto riportato al Titolo 2 delle N.T.A. del Regolamento Comunale di Igiene Urbana e Ambientale, con le dovute differenziazioni tra le varie produzioni a seconda della provenienza, così come specificato all'interno delle stesse NTA.

Protezione delle acque

Si precisa, come riportato precedentemente, che le urbanizzazioni primarie, quindi anche quelle relative alle acque, sono già completamente realizzate e acquisite al patrimonio comunale. Per ulteriore precisazione si riporta che il progetto di tali infrastrutture ha tenuto conto del numero di abitanti insediabili complessivi, dell'orografia del terreno e dello studio idrogeologico dell'area. L'utilizzo della

risorsa idrica viene ridotto mediante misure di risparmio idrico quali areatori rompigitto e riduttori di flusso per le residenze.

L'impianto di irrigazione delle aree verdi sarà dotato di un sistema di controllo automatico che regola l'accensione e le quantità in funzione delle condizioni presenti, al fine di ridurre al minimo l'utilizzo della risorsa. L'utilizzo di specie autoctone permette anche un utilizzo minore di risorsa idrica, in quanto messe a dimora nel loro ambiente naturale, quindi con maggiori capacità di adattamento.

L'ipotesi di produzione dei reflui è stimata in 300 l/abitanti/giorno.

Si precisa, inoltre, che prima della proposta di variante, ma sempre internamente alle procedure di realizzazione e cessione delle infrastrutture dell'area oggetto di pianificazione, sono state realizzate due vasche di laminazione, una di dimensioni 13 x 13 metri e una seconda di dimensioni 15 x 15 metri, collegate ai relativi sbocchi delle acque meteoriche tramite apposite tubazioni, come rappresentato negli stralci cartografici seguenti. Tali opere sono funzionali alla mitigazione del rischio idraulico per l'area urbana di Olbia Nord, e agiscono a servizio – non solo della lottizzazione – ma anche del tessuto urbano consolidato prossimo ad essa. Le vasche di laminazione sono state realizzate, ultimate, collaudate e acquisite al patrimonio pubblico del Comune di Olbia.

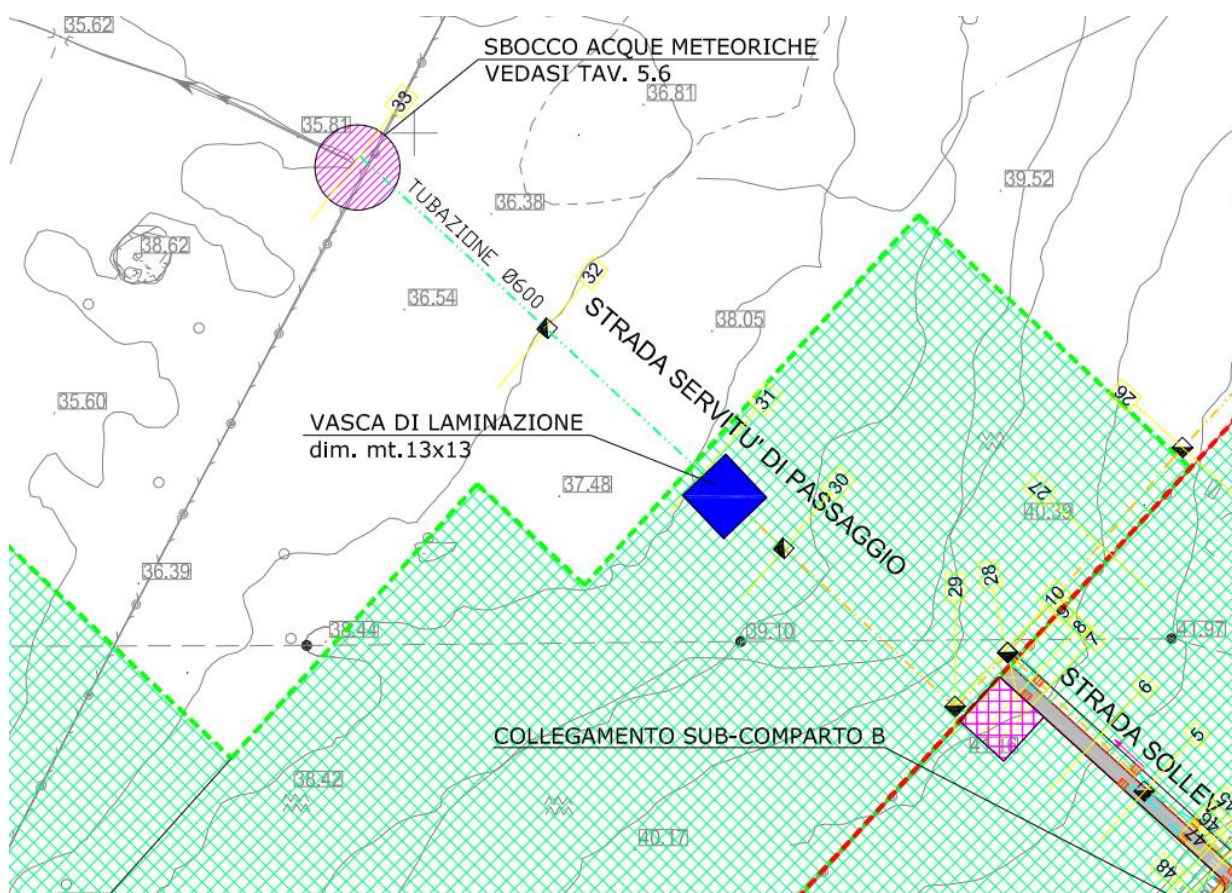


Figura 8: indicazione planimetrica della vasca di laminazione interna al comparto di dimensioni 13 x 13 metri, collegata allo sbocco delle acque meteoriche.

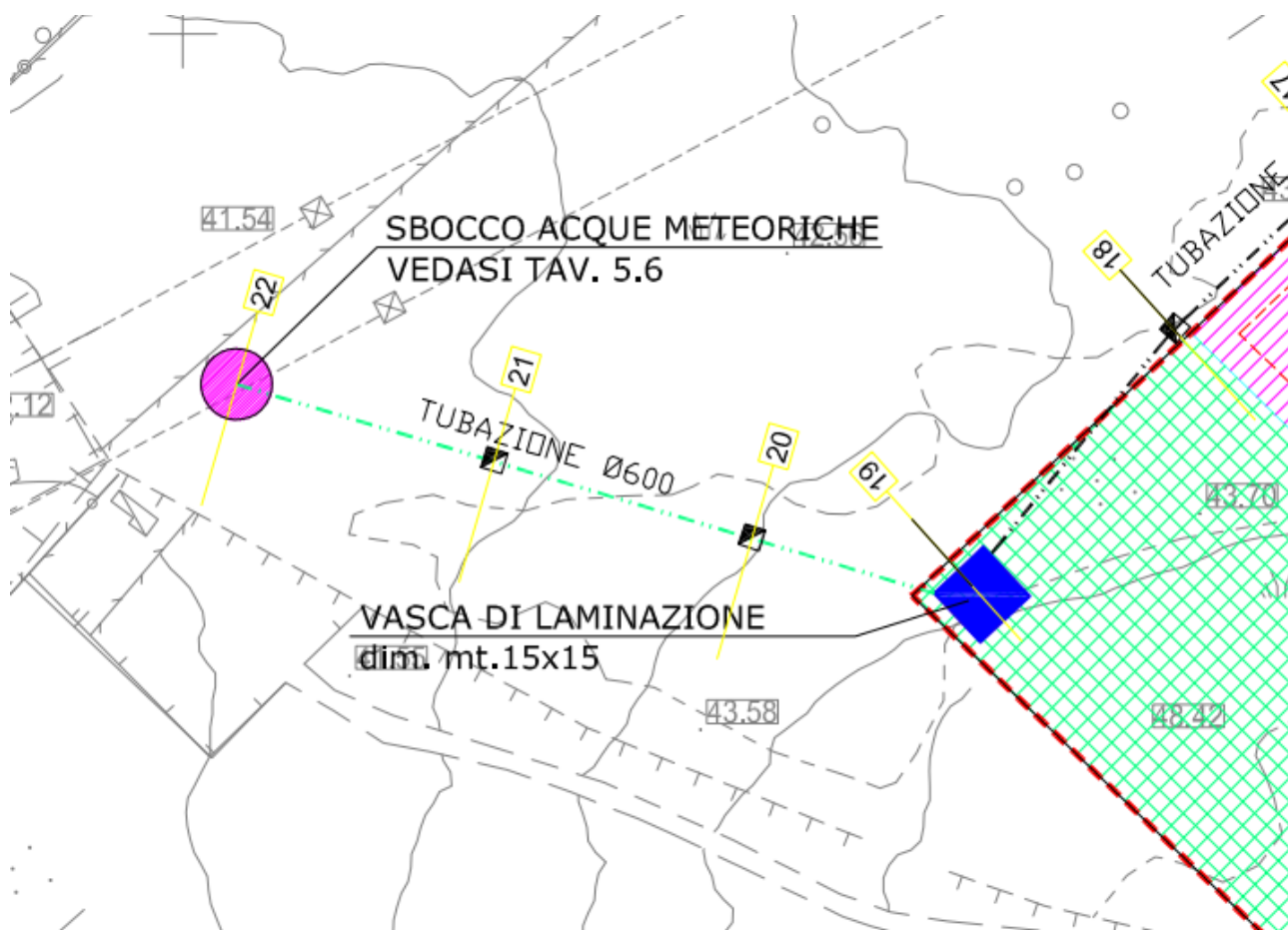


Figura 9: indicazione planimetrica della vasca di laminazione interna al comparto di dimensioni 15 x 15 metri, collegata allo sbocco delle acque meteoriche.

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

Analisi degli impatti

L'analisi degli impatti attesi, stilata seguendo i criteri definiti dall'allegato I – Criteri per la verifica di assoggettabilità dei piani e programmi di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, interessa gli effetti che il la variante al piano di lottizzazione in oggetto avrà sugli aspetti ambientali, socioeconomici e sulla salute umana.

Nello specifico, gli impatti che vengono esaminati sono:

- Impatto sull'ambiente e sul territorio;
- Impatto socioeconomico;
- Impatto sulla salute umana;
- Impatto visivo;
- Impatto su risorse agricole e vegetazionali;

- Impatto su ciclo rifiuti;
- Impatto derivante dall'inquinamento luminoso;
- Impatto derivante dall'inquinamento acustico.

Impatto sull'ambiente e sul territorio

La variante al Piano di Lottizzazione “Sa Minda Noa”, in località Abbafritta nel Comune di Olbia, interessa un ambito già parzialmente attuato, nel quale risultano realizzati alcuni interventi edilizi e completate tutte le opere di urbanizzazione primaria.² Tali opere sono state collaudate e acquisite al patrimonio comunale. La valutazione degli impatti deve pertanto riferirsi a un contesto già urbanizzato e infrastrutturato, non a un territorio integro o privo di trasformazioni.

La variante non amplia il perimetro della lottizzazione così come precedentemente [autorizzata](#) e non interessa nuove aree agricole o naturali esterne al comparto. Gli effetti principali sul consumo di suolo, sulla morfologia dei luoghi e sul paesaggio sono quindi in larga parte riconducibili al piano originario e alla realizzazione delle infrastrutture già avvenuta. Gli impatti aggiuntivi derivano soprattutto dalla redistribuzione delle volumetrie, dall'accorpamento dei lotti, dalla modifica delle destinazioni funzionali e dal completamento delle superfici ancora edificabili.

Sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, la variante può produrre effetti positivi qualora sia effettivamente garantita la riduzione delle altezze degli edifici e una migliore articolazione delle masse costruite. La previsione di fabbricati prevalentemente sviluppati su uno, due o tre piani fuori terra riduce l'interferenza con le visuali e favorisce un inserimento più coerente con l'edificato esistente.

L'impatto sulla vegetazione e sugli habitat appare limitato, considerato il carattere ormai urbano e frammentato dell'area. Le sistemazioni a verde, il parco urbano e le fasce alberate possono svolgere una funzione di compensazione paesaggistica ed ecologica, purché siano utilizzate specie autoctone, resistenti al clima mediterraneo e a basso fabbisogno idrico.

L'aumento delle superfici edificate comporterà un'ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Sono pertanto essere previste pavimentazioni drenanti, superfici permeabili nei lotti, alberature nei parcheggi e sistemi di raccolta, laminazione o riutilizzo delle acque meteoriche. Sarà inoltre necessario verificare il rispetto del principio di invarianza idraulica.

La presenza di reti idriche, fognarie, meteoriche, elettriche e viarie già realizzate riduce gli impatti legati alla costruzione di nuove infrastrutture. Le destinazioni commerciali possono determinare un aumento del traffico, della domanda di parcheggio e dei movimenti di carico e scarico; in questo senso, la variante individua aree di parcheggio maggiori rispetto alla precedente autorizzazione, in corrispondenza della parte nord del lotto D10 e del lotto D6, la cui capacità edificatoria è stata trasferita, come riportato nelle [tabelle](#).

² Determinazione Dirigenziale del Comune di Olbia – Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Registro Generale n° 506 del 04/02/2022

Nel complesso, la variante non determina una nuova trasformazione territoriale, ma il completamento e la riorganizzazione di un insediamento già urbanizzato. Gli impatti aggiuntivi possono essere considerati contenuti e prevalentemente locali.

Impatto socioeconomico

Il progetto di variante, così come il piano precedentemente approvato, produce impatti socioeconomici positivi, sia in fase di realizzazione che in fase gestionale e in corso di attività. La pianificazione prevede, infatti, la realizzazione di nuove residenze, strutture commerciali, ampi spazi verdi a parco a carattere pubblico e di interesse collettivo, rivolti non solo all'ambito della lottizzazione ma al complesso del tessuto urbano circostante.

La realizzazione del parco urbano è pensata per essere un polo attrattore di livello cittadino; quindi, non rivolto a una sola porzione di città, anche in funzione della posizione rispetto alla viabilità territoriale, in prossimità dell'uscita dalla città in direzione della Costa Smeralda. Il parco urbano rappresenta un'area cuscinetto di alta qualità ambientale e ad uso pubblico che si colloca come filtro tra il territorio extraurbano e quello urbano di Olbia, in corrispondenza di uno degli accessi strategici di maggiore importanza dal punto di vista dei flussi di persone.

La viabilità è interamente realizzata e permette la distribuzione dei carichi di traffico tra Viale Aldo Moro e Via Mosca, anche in funzione di un alto numero di persone e veicoli che percorre queste aree, soprattutto durante la stagione estiva.

Impatto sulla salute umana

L'inquinamento acustico e da polveri atteso durante le fasi di cantiere, derivante dalle attività di scavo, movimentazione terra e attività edilizia in genere sarà limitato adottando tutte le misure di sicurezza previste dalla normativa vigente. A tal fine i macchinari e gli strumenti di lavoro saranno a bassa rumorosità e in perfetta funzionalità, le attività verranno organizzate in maniera tale da ridurre al minimo la sovrapposizione e l'interferenza di lavorazioni rumorose. Si adotteranno tutte le precauzioni per ridurre il sollevamento di polveri, quali l'innaffiamento, la moderazione della velocità dei mezzi in ingresso e in uscita dall'area di cantiere.

L'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare può essere ridotto anche con la messa a dimora di essenze arbustive coltivate e alberature a medio fusto. In linea generale, è necessario considerare che le opere previste migliorano comunque la qualità ambientale rispetto allo stato di fatto, dal momento che anche il margine periurbano è quasi totalmente sprovvisto di coperture vegetali in grado di migliorare la qualità dell'ambiente urbano attuale.

Gli edifici previsti dalla variante - così come prescritto nella Determinazione n° 998 del 03/04/2019 del Settore Sviluppo e Ambiente Nord Est della Provincia di Sassari, prescrizione b), punto 4 - garantiscono

una riduzione dei consumi energetici attraverso l'adozione di adeguate tecniche di isolamento termico dei manufatti e l'adozione di dispositivi in grado di rispondere alle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

Impatto visivo

L'impatto visivo della variante al Piano di Lottizzazione "Sa Minda Noa" deve essere valutato considerando che l'intervento si inserisce in un comparto già urbanizzato, parzialmente edificato e dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Le simulazioni fotografiche contenute nella Relazione Paesaggistica consentono di confrontare la configurazione approvata nel 2019 con quella proposta in variante e mostrano una modifica significativa della forma urbana, più che un aumento della pressione visiva complessiva.

Nel **Comparto A**, il progetto approvato nel 2019 appare caratterizzato da fabbricati isolati, di notevole estensione planimetrica e inseriti in ampie superfici prevalentemente pavimentate. La simulazione della variante mostra invece un assetto maggiormente integrato con la viabilità e con il tessuto urbano circostante. Il nuovo lotto D10 è rappresentato mediante un edificio articolato su più livelli, con un fronte urbano continuo ma scandito da pilastri, logge, arretramenti e ampie superfici vetrate. Pur trattandosi di un volume visivamente rilevante, l'articolazione dei prospetti riduce l'effetto di una massa edilizia monolitica.

La vista del lotto D10 da viale Aldo Moro evidenzia inoltre una configurazione più bassa e sviluppata prevalentemente in senso orizzontale. La presenza di verde antistante, alberature e spazi aperti contribuisce a mitigare la percezione del fabbricato e a creare una fascia di mediazione tra strada ed edificio. L'impatto risulta quindi più consistente nelle visuali ravvicinate, mentre tende a ridursi nelle viste territoriali, anche grazie al rapporto con l'edificato urbano già esistente sullo sfondo.

Il lotto D11 presenta un edificio commerciale a un solo piano, con copertura piana e sviluppo prevalentemente orizzontale. La limitata altezza riduce sensibilmente l'interferenza con le visuali ampie e con il profilo del paesaggio. L'impatto locale è tuttavia accentuato dalla presenza delle superfici di parcheggio, delle recinzioni, delle insegne e degli impianti collocati sulla copertura. Questi elementi dovranno essere mitigati mediante alberature, schermature vegetali, corretta progettazione delle recinzioni e controllo delle dimensioni e della luminosità della cartellonistica.

Nel **Comparto B**, il confronto tra le viste 03-04 e 05-06 mostra un evidente passaggio da edifici alti, compatti e ripetitivi a fabbricati più bassi, frammentati e articolati. Il progetto del 2019 produceva un fronte edilizio continuo, caratterizzato da corpi di fabbrica pluripiano e da una marcata verticalità. La variante propone invece tipologie prevalentemente basse, con coperture differenziate, arretramenti, variazioni dei prospetti e spazi verdi intermedi.

Tale configurazione riduce l'effetto barriera lungo la viabilità e consente una maggiore permeabilità visiva verso il paesaggio retrostante. La minore altezza degli edifici permette inoltre di mantenere maggiormente percepibile il profilo dei rilievi all'orizzonte. Le alberature inserite lungo il fronte stradale contribuiscono a interrompere la continuità delle costruzioni e ad attenuare la rigidità dell'impianto urbano.

Nel complesso, le simulazioni indicano che la variante determina un impatto visivo **moderato e prevalentemente locale**, con effetti potenzialmente migliorativi rispetto al progetto approvato nel 2019. La riduzione delle altezze, la maggiore articolazione delle masse edilizie e l'incremento del verde limitano la percezione dell'insediamento nelle visuali medie e lontane. Tale valutazione resta subordinata alla realizzazione effettiva delle sistemazioni vegetali rappresentate, al controllo degli impianti tecnologici, delle insegne e dei parcheggi e alla conferma normativa delle altezze ridotte mostrate nelle simulazioni.

Impatto su risorse agricole e vegetazionali

Tale impatto è pressoché nullo, in quanto l'area della variante, corrispondente al Piano precedentemente autorizzato, interviene su aree che – benché non siano edificate – presentano una copertura vegetale prevalentemente bassa, senza essenze arbustive o arboree. Non si rilevano coltivazioni, non vi è sottrazione di superficie agricola.

Per contro, si rileva un impatto positivo dato dalla pianificazione e progettazione dell'area parco, dalla messa a dimora di essenze autoctone sia arbustive che arboree, in grado di consolidare una copertura vegetale dei terreni, proteggere il suolo da fenomeni erosivi, migliorare la qualità ambientale dell'intero comparto.

Impatto sul ciclo dei rifiuti

La produzione dei rifiuti si basa su due fasi di vita dell'intervento:

- Fase di cantiere
- Fase di esercizio.

Fase di cantiere

La gestione dei rifiuti prodotti dall'attività edilizia seguirà le prescrizioni dell'art.184, c.3, lettera b del Testo Unico Ambientale. Le terre e rocce da scavo verranno riutilizzate per ripristini, rimodellamenti e riempimenti all'interno dell'area di cantiere stesso.

I rifiuti propri dell'attività di demolizione e costruzione potranno essere recuperati e riutilizzati come materie prime secondarie nei processi costruttivi; pertanto, verranno posizionati nell'area di cantiere dei cassoni di idonea dimensione atti alla raccolta differenziata dei rifiuti prodotti da inviare a recupero o smaltimento.

Al fine di evitare infiltrazioni nel sottosuolo ed evitare i danni conseguenti a sversamenti accidentali le aree di cantiere e di deposito verranno adottati adeguati sistemi di impermeabilizzazione e sistemi provvisori di raccolta dei liquami.

Fase di esercizio

Le varie destinazioni d'uso previste dalla variante sono coerenti con quanto previsto dal Regolamento di Igiene Urbana e Ambientale del Comune di Olbia e verranno gestite secondo le NTA del Regolamento stesso, come descritto nell'apposito [paragrafo](#).

Impatto derivante dall'inquinamento luminoso

In considerazione che le infrastrutturazioni dell'area sono già ultimate, completate e collaudate, la variante non incide in alcun modo sulla situazione dell'illuminazione pubblica dell'area rispetto allo stato attuale.

Impatto derivante dall'inquinamento acustico

L'area oggetto di variante è già parzialmente attuata, con funzioni sia residenziali che commerciali già insediate. Pertanto, vi è già una rumorosità preesistente. La variante non si inserisce in un contesto intonso, ma all'interno di un ambito urbano attuato. La previsione di impatto, pertanto, è limitata.

Si precisa che ci saranno criticità localizzate, non tanto in fase di esercizio, ma in fase di cantiere, poiché le lavorazioni per la realizzazione di strutture, spazi verdi e parcheggi e i cantieri in generale provocano rumori potenzialmente disturbanti. In questo senso, in fase esecutiva – all'interno degli elaborati specialistici e di settore – devono essere previste misure di mitigazione del rumore derivanti dalle lavorazioni.

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti

Gli impatti previsti nel breve periodo dalla Variante sono riconducibili alle attività edilizie previste; gli interventi di maggiore entità sono:

- Edificazione delle aree individuate dai lotti: la proposta di pianificazione individua i lotti con le relative capacità volumetriche, le aree di cessione e la realizzazione di spazi verdi;
- Tipologie previste: le tipologie sono previste dagli elaborati dalla Tav. 8 alla Tav. 12 allegati alla Variante al Piano;
- Progettazione dei lotti senza capacità edificatoria: vengono individuati i lotti nei quali realizzare le aree a parcheggio, con le relative prescrizioni, viene individuata l'area nella quale realizzare il parco urbano.

Le soluzioni di progetto individuano:

- La nuova distribuzione volumetrica come da tabelle;

- L'inserimento di nuove tipologie, come da elaborati grafici;
- La quantificazione degli standard e delle cessioni

Ai fini ambientali, si ritiene fondamentale segnalare che – come riportato nella tavola 5, sono previste le seguenti aree a verde:

- Standard aggiuntivi parco Abbafritta 35.000 m²;
- Aree Standard parco: 13.800 m² + 4.100 m² + 3.500 m²;
- Area verde ricompresa nei lotti A1, A2 e A3: 1.260 m²
- Aree standard limitrofe al lotto D11: 6.800 m²;
- Aree standard limitrofe al lotto D10: 2.800 m²
- Totale: 67.260 m²

Per la specificazione, si rimanda alle Tavole 5, 6 e 7 allegate alla proposta di variante.

A fronte delle soluzioni progettuali, gli impatti sono considerati irreversibili quando la trasformazione delle aree comprende la realizzazione di strutture, come precedentemente realizzate, ma vanno considerati anche gli impatti reversibili e positivi derivanti dalla pianificazione delle aree verdi che ricoprono una parte sostanziale della proposta progettuale.

Carattere cumulativo degli impatti

Nel contesto della verifica di assoggettabilità a VAS, il carattere cumulativo degli impatti si riferisce alla valutazione non isolata degli effetti ambientali di un piano o programma, ma alla sommatoria o interazione dei suoi impatti con quelli di altri piani, programmi o progetti già approvati, in corso o previsti sullo stesso territorio o su territori limitrofi.

Il carattere cumulativo degli impatti riguarda la possibilità che effetti ambientali apparentemente marginali, se considerati singolarmente, possano risultare significativi, quando sommati a quelli generati da altre azioni pianificate nel territorio.

TIPO DI IMPATTO CUMULATIVO	DESCRIZIONE	ESEMPIO
ADDITIVO	Gli effetti si sommano quantitativamente	Più progetti generano insieme maggiore inquinamento
SINERGICO	L'interazione tra impatti genera un effetto maggiore della somma delle singole componenti	Consumo di suolo + frammentazione ecologica = perdita irreversibile di biodiversità
ANTAGONISTA	Un impatto riduce o neutralizza un altro	Nuove aree verdi compensano – anche parzialmente – l'aumento del traffico

Tabella 2: schema esemplificativo dei tipi di impatto cumulativo, secondo le definizioni normative vigenti

Nel caso della variante al piano di lottizzazione, relativamente a quanto previsto entro gli elaborati progettuali, essendo questi rispondenti alla pianificazione sovraordinata, non si rilevano impatti significativi che interagiscono da altri interventi.

Gli strumenti di pianificazione in grado di interagire con la variante al piano di lottizzazione sono gli strumenti generali che prevedono misure coerenti con quanto progettato all'interno della Variante.

Si può affermare che i tipi di impatto previsti siano di tipo **Additivo**, i nuovi impatti potenziali prodotti dalla distribuzione urbanistica proposta in variante si sommano a quelli già in essere nel comparto, per via della parziale attuazione di esso. L'effetto cumulativo è derivato dalla somma tra lo stato attuale dell'area e la proposta di variante, che porta al completamento della lottizzazione.

Natura transfrontaliera degli impatti

Gli impatti sono limitati al solo ambito comunale

Rischi per la salute umana o per l'ambiente

Gli interventi previsti 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 lottizzazione come precedentemente autorizzata, riportato 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 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.

Le finalità dell'intervento sono quelle di realizzare spazi e strutture residenziali e commerciali, pertanto, la variante al piano – in virtù del fatto che parte di esso risulta già attuato – si configura come completamento di servizi e di nuove residenze.

La stima di popolazione giornaliera potenzialmente interessata deve tener conto degli abitanti insediati, indicati nelle tabelle della Relazione Generale più una ulteriore stima che può essere condotta secondo i seguenti parametri:

- numero abitanti insediabili³: 1.033
- 5% della popolazione residente di Olbia: 3.088
- 2.5% della popolazione residente dei comuni che gravitano quotidianamente intorno a Olbia in quanto polo erogatore di servizi (Loiri Porto San Paolo, Padru, Alà dei Sardi, Buddusò, Monti, Telti): 400
- 1% degli arrivi turistici nel 2025, registrati dall'Osservatorio per il Turismo della Regione Autonoma della Sardegna: 3.627⁴

Pertanto, si stima una popolazione giornaliera potenzialmente interessata di 8.148 unità.

Relativamente agli impatti che la variante esercita sulla qualità dell'aria, si valuta che questi siano positivi, come riportato precedentemente, la grande dotazione di aree verdi, con messa a dimora di specie autoctone, essere arboree e arbustive, produce impatti in grado di contrastare gli effetti negativi di parte delle attività urbane.

Le scelte progettuali di Piano, mantenendo la coerenza degli standard spaziali, degli indici e dei parametri urbanistici previsti dalla pianificazione generale comunale e degli strumenti sovraordinati, interviene con una progettazione particolare sul verde urbano, per una superficie complessiva di 67.260 m²⁵.

Il progetto del verde, come ampiamente dimostrato dagli studi urbanistici delle ultime stagioni, permette di raggiungere situazioni di comfort urbano che nelle zone urbanistiche destinate ad attività commerciali e residenziali come quella oggetto di pianificazione non sono quasi mai state realizzate nei decenni precedenti.

³ Relazione generale della Variante al Piano di Lottizzazione

⁴ Osservatorio sul Turismo della Regione Autonoma della Sardegna, Arrivi Comune di Olbia anno 2025: 362.778

⁵ Si vedano le tavole 5, 6 e 7 della Variante

La progettazione delle aree verdi è già prevista dagli strumenti urbanistici generali, limita il consumo di suolo, riduce gli effetti delle isole di calore, migliora l'immagine e la percezione paesaggistica dell'area, favorisce la mixité funzionale dei comparti.

La pianificazione prevede la messa a dimora di piante endemiche che rappresentano il miglior contributo all'effetto-barriera contro le sostanze inquinanti, in quanto in grado di crescere e svilupparsi con facilità all'interno del proprio ambiente.

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

Sull'area oggetto di variante al Piano di Lottizzazione non sono presenti speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale

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

L'intervento non ricade in aree riconosciute come protette a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Conclusioni

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](#).