



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

INTESA ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale

Verbale delle Conferenze di Servizi relative al Comune di Olbia

Nei giorni 20 luglio e 12 ottobre 2007, in Cagliari, nella sala riunioni dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, si sono svolti i Tavoli Tecnici convocati con note n. 11691/DG del 16.07.2007 e n. 16686/DG del 4.10.2007 al fine di conseguire una comune valutazione istruttoria relativamente a n. 29 interventi proposti dal Comune di Olbia, per i quali è stata richiesta l'attivazione dell'Intesa, ai sensi dell'art.11 N.T.A. del P.P.R.

Sono presenti o comunque convocati:

Comune di Olbia – Sindaco	Dott. Gianni Giovannelli (al 2° tavolo)
Comune di Olbia – Ufficio Tecnico	Ing. Antonio Zanda (ai 2 tavoli)
RAS – Ass.to EE.LL., Finanze e Urbanistica – Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia_ - Assessore	Ing. Gian Valerio Sanna (al 1° tavolo)
RAS – Ass.to EE.LL., Finanze e Urbanistica – Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia_ - Direttore Generale	Ing. Paola Lucia Cannas (ai 2 tavoli)
RAS – Ass.to EE.LL., Finanze e Urbanistica – Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia – Servizio governo del territorio e tutela paesaggistica per la provincia di Olbia-Tempio	Dott. Sandro Pilo (al 1° tavolo) Geom. Leonardo Carboni (al 2° tavolo)
RAS – Ass.to Lavori Pubblici – Direzione generale dei lavori pubblici	Assente
RAS – Ass.to Lavori Pubblici – Servizio Opere di competenza regionale e degli enti e Servizio Genio Civile di Sassari	Geom. Giovanni Campus (al 1° tavolo)
RAS – Ass.to Difesa dell'Ambiente – Direzione generale della difesa dell'ambiente e Direzione generale del corpo forestale e di vigilanza ambientale	Assenti
Provincia di Olbia Tempio – Ufficio Programmazione e Pianificazione Territoriale - Assessore	Giovanni Antonio Vicoli (al 2° tavolo)
Soprintendenza per i Beni Architettonici, e per il Paesaggio, il Patrimonio Storico Artistico e Etnoantropologico delle Province di Sassari e Nuoro	Assente



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Province di Sassari e Nuoro	Assente
Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici	Assente

Il tavolo tecnico del 20 luglio 2007, in assenza dell'Assessore, è stato presieduto dall'Ing. Paola Lucia Cannas, Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia. La seduta è stata aperta alle ore 10.00 e chiusa alle ore 12.15.

Il tavolo tecnico del 12 ottobre 2007 è stato presieduto dall'Assessore che ha aperto la seduta e dato avvio ai lavori alle ore 11.30.

In entrambe le occasioni ha svolto le funzioni di Segretario la Dott.ssa Maria Paolo Carta.

A tutti i partecipanti unitamente alle convocazioni sono state fornite le relazioni contenenti il riepilogo delle schede istruttorie elaborate dall'Ufficio del Piano.

Durante le sedute si è proceduto all'illustrazione degli interventi sottoposti all'attenzione del tavolo tecnico e si è data ampia discussione, in relazione alle rispettive competenze, sui diversi aspetti inerenti l'attuazione delle proposte connesse all'applicazione della disciplina del P.P.R.



Esiti della conferenza istruttoria

Sulla base degli approfondimenti conseguiti in sede d'istruttoria, nella quale sono emersi aspetti di coerenza con le previsioni del P.P.R., criticità e/o necessità di ulteriori approfondimenti, tenuto conto di quanto indicato nelle relazioni istruttorie allegate al presente verbale, si perviene alle conclusioni come di seguito riepilogate e sintetizzate:

- ***Intervento n. 4: Piano di riqualificazione di iniziativa privata dello stabilimento Cerasarda con cambio di destinazione urbanistica da zona D a zona C – Nova Immobiliare S.r.l.;***
- ***Intervento n. 57: Riqualificazione di volumi esistenti per realizzazione di struttura commerciale (nessuna volumetria) località Porto Rotondo – BNP s.r.l.;***
- ***Intervento n. 86: Realizzazione di una piscina e viabilità interna sterrata in un complesso turistico (nessuna volumetria) località Lido del Sole – Rosa del Sud;***
- ***Intervento n. 63: Realizzazione di un impianto di compostaggio finalizzato al trattamento di esclusive matrici lignocellulose località Spirito Santo – Sarda Compost S.r.l.***

Si da atto che gli interventi sopraelencati sono ammissibili ad intesa. Si precisa che l'intervento n. 63 necessita delle autorizzazioni di legge in materia di incidenza ambientale da parte L'Ass.to all'Ambiente.

- ***Intervento proposto dal sig. Piredda Andrea - Ristrutturazione senza aumento di volumi di un capannone adibito a cantiere nautico e rimessaggio barche all'interno della fascia costiera;***
- ***Intervento n. 30: - realizzazione di una piscina e annessi locali tecnici; Porto Rotondo – ditta D'Arienzo Domenica***
- ***Intervento n. 44 - Rossella società semplice - Realizzazione opere edilizie , pavimentazione, panchina e fioriere, nel lotto di pertinenza di una fabbricato adibito a civile abitazione – Portisco;***
- ***Intervento n. 49 - Dell'Ariccia Rubino - Realizzazione 2 posti auto coperti nel lotto di pertinenza di un edificio adibito a civile abitazione (nessuna volumetria) Porto Rotondo:***
- ***Intervento n. 50 - Olbia Mare Srl; Realizzazione recinzione - Sa Marinedda;***
- ***Intervento n. 87 - Rosa del Sud Srl – Realizzazione di volumi tecnici e viabilità in terra stabilizzata;***
- ***Intervento n. 89 – 90 – Handler Antoni e Jeannette - Variante in corso d'opera di una piscina e realizzazione intercapedine intorno alle murature perimetrali – Portisco;***
- ***Intervento n. 55 - Sochip s.r.l - Concessione edilizia per la realizzazione di una recinzione in rete metallica con pietra all'interno dei 2000 mt dal mare;***
- ***Intervento n. 65 – Trattoria Rossi - Ristrutturazione e fedele ricostruzione di un locale adibito a trattoria e distrutto a seguito di un incendio – Pittulongu.***

Gli interventi sopraelencati sono eseguibili senza necessità di intesa:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Intervento proposto dal Comprensorio Consorzio Porto Rotondo - Progetto per la realizzazione di:

- 1. Nuovo marciapiede: tratto stradale che va dalla rotatoria di ingresso per Porto Rotondo alla spiaggia Ira***
- 2. Nuovo marciapiede: tratto stradale che va dal bivio di Marinella alla rotatoria di ingresso di Porto Rotondo***
- 3. Nuovo marciapiede: tratto stradale che va dal teatro a condominio Punta Volpe ricadente in zona E e H***
- 4. Nuovo accesso al mare e nuovi parcheggi in località Punta Volpe. ricadente in zona E e H***

I sottointerventi 1, 2 e 3 sono eseguibili senza necessità di intesa, mentre il sottointervento 4 non è ammissibile in quanto in contrasto con il PPR.

- ***Intervento n. 33: Realizzazione di un complesso residenziale e commerciale in un Piano di lottizzazione in località Sa Marinedda – Immobiliare Europea S.p.A.;***
- ***Intervento n. 40: Realizzazione di un albergo, sala riunioni, centro benessere, piscina in un Piano di lottizzazione in località Sa Marinedda – Immobiliare Europea S.p.A.;***
- ***Intervento n. 41: Realizzazione di un complesso residenziale in un Piano di lottizzazione in località Sa Marinedda – Immobiliare Europea S.p.A.;***
- ***Intervento n. 71: Realizzazione di nuove unità residenziali in un Piano di lottizzazione in località Sa Marinedda – IECINQUE S.r.l..***

Nel dare atto che gli interventi sopraelencati sono ammissibili ad intesa, si raccomanda lo studio dello skyline finalizzato alla mitigazione dell'impatto con particolare attenzione agli effetti per la vista dal mare. A riguardo si evidenzia l'opportunità di una verifica congiunta dell'Amministrazione Comunale con i proponenti.

Intervento n. 9: Piano di lottizzazione in zona C via Roma – COMIT S.r.l. e Mura Gesuino

Si da atto che l'intervento necessita di integrazioni. E' opportuno che la relazione paesaggistica disponga approfondimenti attraverso la presentazione di simulazioni che evidenzino l'intervento in relazione alle preesistenze, alle tipologie, alle altezze e al contesto, eventualmente anche eccedendo nel rapporto di copertura, se ciò è utile per la mitigazione dell'impatto e per un migliore inserimento nel contesto

- ***Intervento n. 10: Progetto di lottizzazione di iniziativa privata, località San Nicola, sub Comparto B, in zona "C Speciale" residenziale e di espansione di Olbia Centro – Soc. GMP srl F.Ili Ena;***
- ***Intervento n. 11: Progetto di lottizzazione di iniziativa privata, località San Nicola, sub Comparto A, in zona "C Speciale" residenziale e di espansione di Olbia Centro – Soc. GM e più;***
- ***Intervento n. 12: Progetto di lottizzazione di iniziativa privata, località Petrosa, in zona C1 residenziale e di espansione di Olbia Centro – D. e D. Costruzioni Generali Srl, Auci Elisabetta e altri.***



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Riguardo agli interventi sopraelencati si precisa che l'intesa è uno strumento strategico limitato nel tempo che può consentire in regime transitorio l'attuazione degli interventi urgenti. Pertanto l'attuazione delle zone C deve essere limitata al soddisfacimento del fabbisogno del periodo necessario per l'adeguamento del PUC al PPR.

- **Intervento n. 32: Realizzazione di un complesso residenziale (15 unità immobiliari) all'interno del piano di risanamento – Eurocos srl;**
- **Intervento n. 85: Realizzazione edificio per civile abitazione all'interno del piano di risanamento Decortes Stefano.**

Si chiede la rimodulazione degli interventi sopraelencati, poiché appaiono difforni dal piano attuativo vigente.

Intervento n. 69: Realizzazione di una struttura ricettivo alberghiera ricadente fuori dalla fascia costiera – Capichera srl

Si da atto che l'intervento proposto, così come presentato, non rientra nella casistica di quelli ammissibili dall'art. 83 delle NTA del PPR. Pertanto il progetto deve essere rimodulato nel rispetto del DPGR n. 228/1994.

- **Intervento n. 1: Riqualificazione urbana dell'area portuale e della zona retrostante la stazione ferroviaria in zona G e C – Ermea srl e Manunta srl;**
- **Intervento n. 2: Riqualificazione urbana Piazza Crispi in zona D2 all'interno dei 300 mt dal mare – Ermea srl;**
- **Intervento n. 5: Riqualificazione urbana – Piano di intervento preventivo, Accordo di programma in zona G2 all'interno dei 300 mt dal mare – Soc. Forum srl.**

Si da atto che gli interventi proposti non sono inquadrabili come interventi di riqualificazione urbana, bensì come nuova edificazione e non sono dotati di un piano attuativo con convenzione efficace e risultano in contrasto con lo strumento urbanistico comunale vigente.

Per gli interventi 4, 57, 63 e 86 sarà possibile procedere alla stipula dell'intesa.

Si chiude la seduta alle ore 12,15.

Il Direttore Generale

F.to Ing. Paola Lucia Cannas

l'Assessore

F.to Ing. Gian Valerio Sanna