



PROVINCIA DI OLBIA TEMPIO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI OLBIA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica
Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Piano Paesaggistico Regionale

Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione Procedura di Intesa

COMUNE DI OLBIA

Delibera della Giunta Comunale N. 354 Del 27/12/2006

Delibera della Giunta Comunale N. 123 Del 08/05/2007

GIUGNO 2007

Ufficio del Piano – Istruttoria tecnica – 2 luglio 2007



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Interventi per i quali è stata richiesta l'attivazione della procedura di Intesa

Il Comune di Olbia ha proposto in totale n. 90 interventi di cui n. 19 ricadenti all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento della Zona Industriale di Olbia (C.I.N.E.S.); tutti gli interventi ricadono dentro la fascia dei 300 m. all'interno di aree già urbanizzate.

Intervento n. 29	Realizzazione opificio per rimessaggio e riparazione imbarcazioni da diporto (10.443,60 mc)
Intervento n. 35	Realizzazione di uno stabilimento per la costruzione e riparazione di imbarcazioni (34.634 mc)
Intervento n. 36	Realizzazione stabilimento per la costruzione e riparazione imbarcazioni (34.634 mc)
Intervento n. 53	Realizzazione struttura ricettiva alberghiera, servizi ed uffici (9.221 mc)
Intervento n. 54	Realizzazione di un edificio direzionale (5.641 mc)
Intervento n. 68	Realizzazione di un capannone industriale per manutenzioni e interventi su imbarcazioni da diporto (64.000 mc)
Intervento n. 70	Progetto opere di urbanizzazione finalizzate alla realizzazione di strutture per attività cantieristiche e commerciali nel settore della nautica
Intervento n. 72	Realizzazione di un opificio da adibire a rimessaggio e riparazione imbarcazioni (58.000 mc)
Intervento n. 73	Realizzazione di un capannone industriale per produzione di imbarcazioni (85.500 mc)

Intervento n. 76	Sistemazione pavimentazione esterna
Intervento n. 77	Pavimentazione esterna per lavaggio imbarcazioni
Intervento n. 78	Realizzazione opificio industriale per deposito collettame, punto di scambio merci (35.683 mc)
Intervento n. 79	Realizzazione ampliamento di un capannone nautico (15.632 mc)
Intervento n. 80	Variante e sopraelevazione opificio per rimessaggio e riparazione imbarcazioni da diporto (1.320 mc)
Intervento n. 81	Realizzazione stabilimento nautico primo lotto funzionale (105.360 mc)
Intervento n. 82	Realizzazione opificio per rimessaggio e custodia imbarcazioni (34.000 mc)
Intervento n. 83	Realizzazione di opificio per la manutenzione imbarcazioni e cambio di destinazione d'uso e ampliamento palazzina uffici (64.816 mc)
Intervento n. 84	Realizzazione opificio per rimessaggio e riparazione imbarcazioni da diporto (8.385 mc)
Intervento n. 88	Realizzazione banchinamenti e travel lift



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

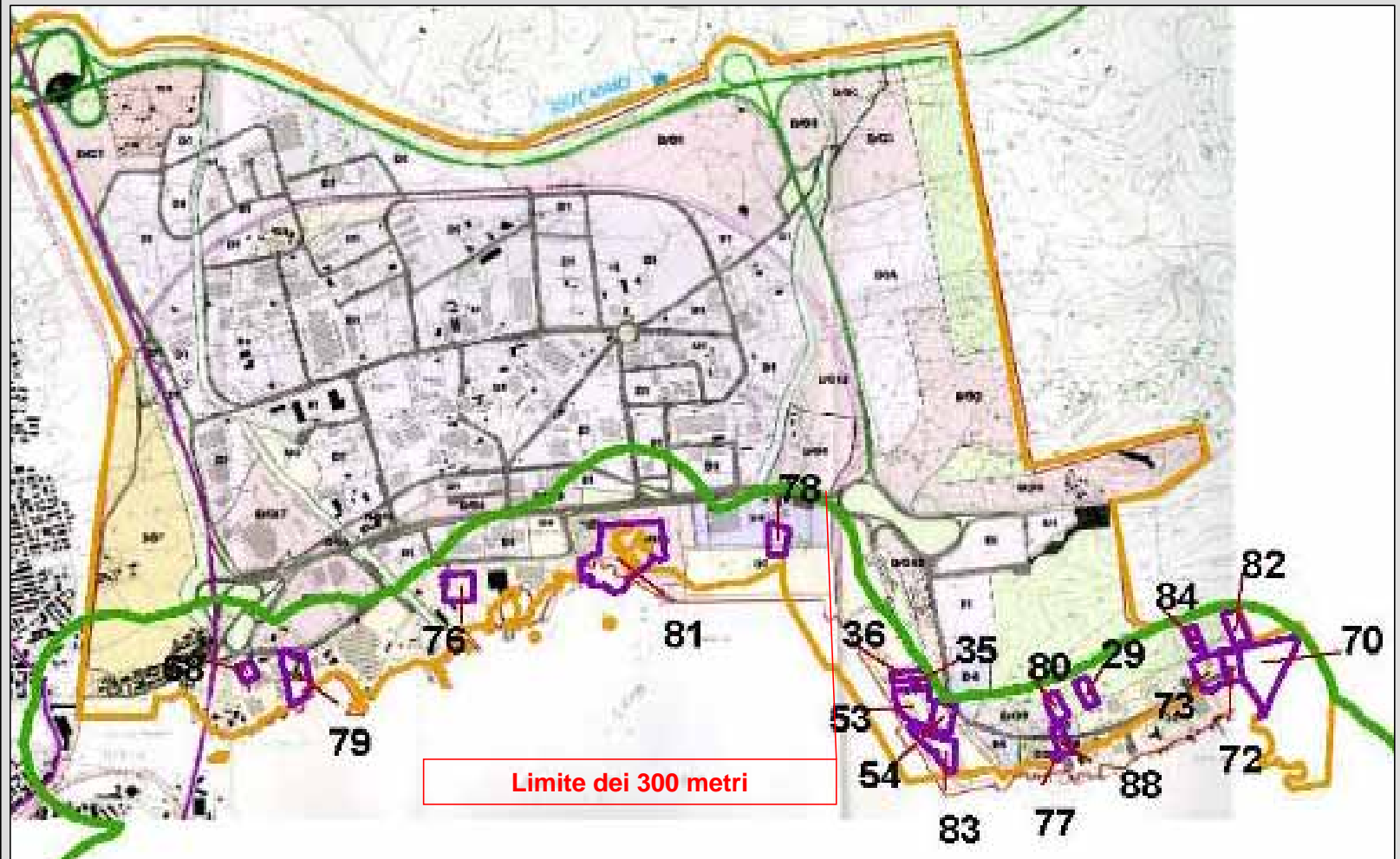
Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Il Piano Regolatore Industriale di Coordinamento del C.I.N.E.S. (Consorzio Industriale del Nord Est Sardegna)

Il Piano del Consorzio industriale del Nord Est Sardegna è un Piano regolatore Industriale di Coordinamento Territoriale redatto dal Consorzio costituito da più Comuni (Olbia, Monti, Buddusò, Alà dei Sardi, etc..). Approvato verso la metà degli anni '70, il piano ha avuto diverse varianti di cui l'ultima nel novembre '04. All'interno del piano sono previste diverse attività del tipo industriale e di servizi di carattere generale funzionali all'attività industriale. Gli interventi proposti ricadono per lo più in aree classificate D2 dal piano del CINES che ammette tra gli usi consentiti le piccole industrie connesse alle attività della nautica.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

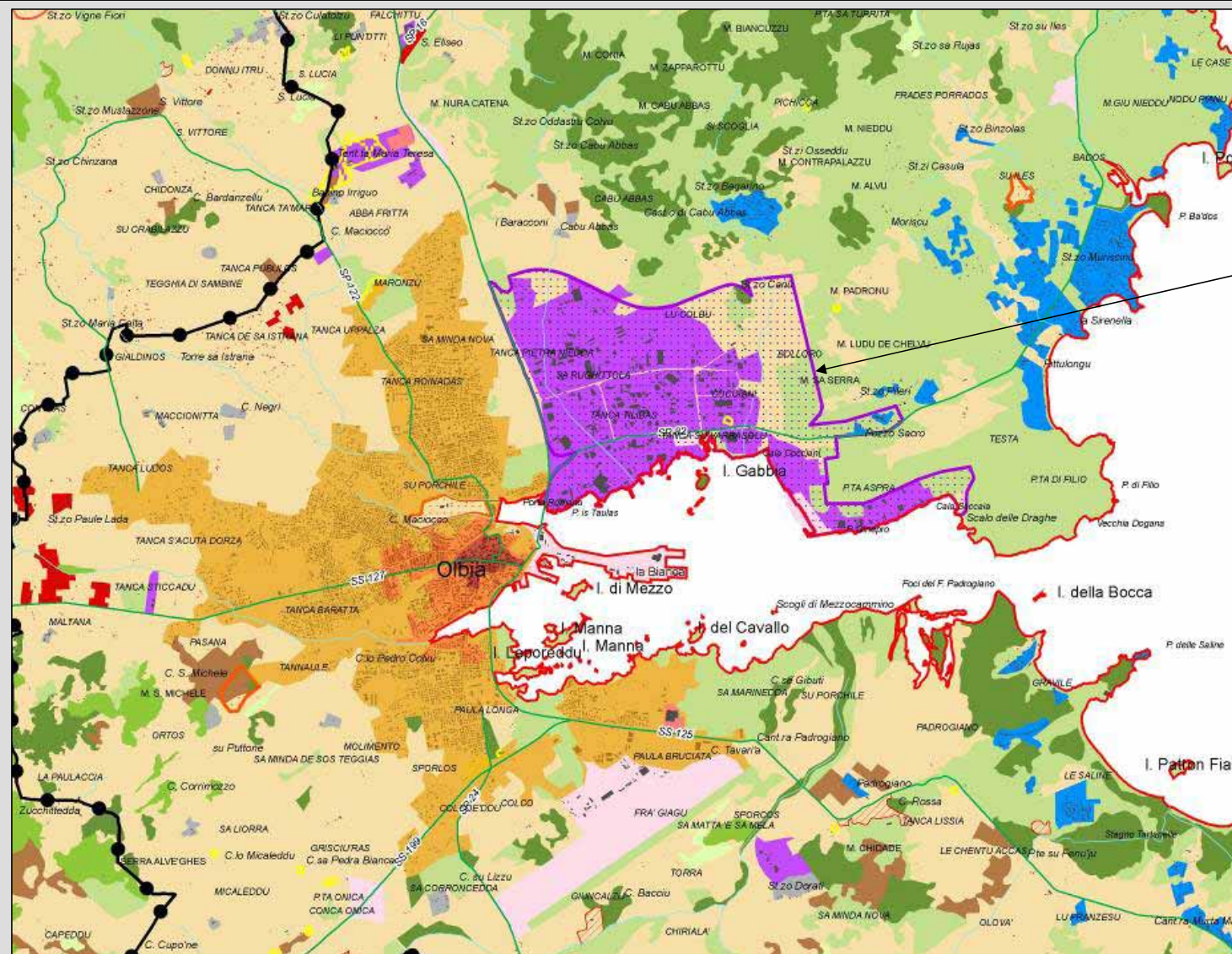
Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".



**Grande Area Industriale
Piano del CINES**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 29

PROGETTO: Realizzazione opificio industriale per rimessaggio e riparazione imbarcazioni da diporto

SOGGETTO PROPONENTE: Varrucciu Antonio & C.



INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Trattasi di progetto per la realizzazione di un edificio da adibire ad uffici e laboratori avente una superficie lorda di **1.160 mq** per una altezza di 9 metri; il volume di progetto è di **10.443,60 mc**. La superficie totale dell'intervento è di **2.483 mq**.

L'immobile è formato da quattro corpi:

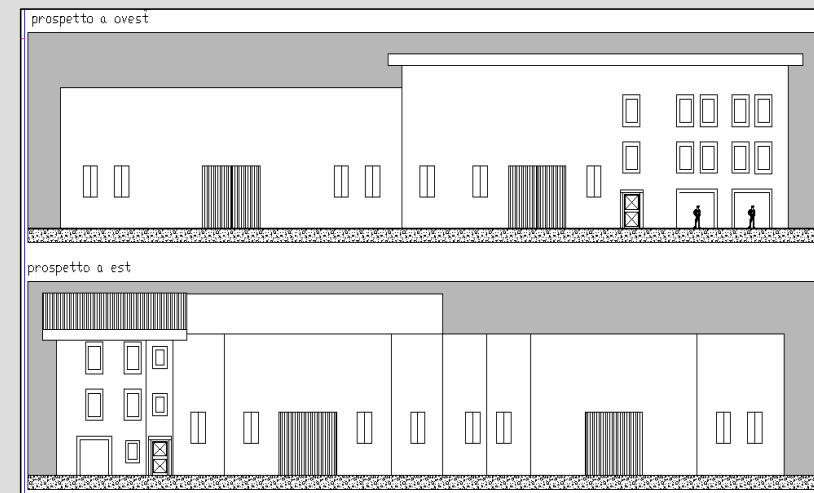
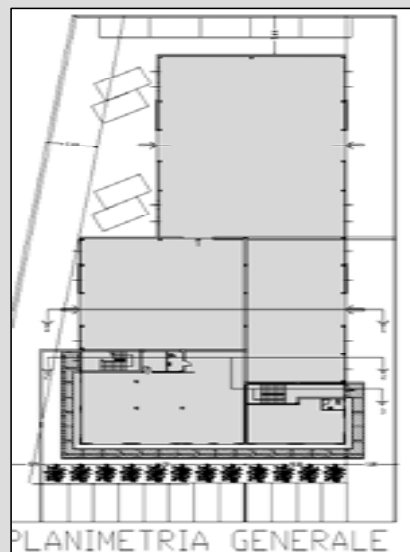
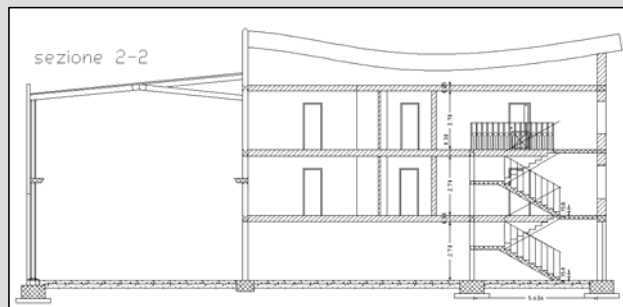
Un corpo destinato ad esposizione ed uffici distribuiti su tre piani: al piano terra si hanno sale per esposizioni ed uffici mentre nei piani superiori si hanno uffici da adibire sia ai servizi dei capannoni che all'utente esterno.

Gli altri corpi saranno realizzati in struttura metallica di acciaio e assumeranno diverse funzioni.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO:

Si rileva che il lotto in oggetto risulta già edificato tra l'altro in modo difforme rispetto al progetto. Il Comune dovrà chiarire se trattasi di un intervento in sanatoria.

Pianta, Sezione e Prospetti





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 35 - 36

PROGETTO: Realizzazione stabilimenti per la costruzione e riparazione di imbarcazioni

SOGGETTO PROPONENTE: RENNOR S.r.l. - CANTIERI DI SARDEGNA S.r.l.

STATO DI FATTO



FOTOSIMULAZIONE



Prospetto principale palazzina uffici.

DESCRIZIONE DEI PROGETTI:

Trattasi di progetto per la realizzazione di due capannoni identici, posti in posizione speculare, per la nautica da diporto con annessi servizi.

Volumi totali: 34.634 mc

Altezza 18,45 m

Tre piani fuori terra:

- Piano terra locali opificio;
- Piano primo uffici;
- Piano secondo foresteria(4 camere da letto)

Lotti oggetto degli Interventi





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 53: Realizzazione struttura ricettiva alberghiera

SOGGETTO PROPONENTE: SEAM Srl



AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Il Piano Regolatore Industriale di Coordinamento Territoriale classifica l'area all'interno della quale ricade l'intervento come zona DG9 (5694 mq) e D4 (7850 mq).

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura alberghiera sul lotto ricadente nel comparto DG9; tale struttura si articola su 4 corpi di fabbrica con 61 camere per complessivi 122 posti letto per un totale di 3740 mc.

Nel lotto ricadente nel comparto D4 è invece prevista la realizzazione di 3 corpi di fabbrica, fisicamente e funzionalmente indipendenti dalla struttura ricettiva del comparto DG9; nello specifico tali corpi di fabbrica ospiteranno un ristorante (corpo L) con un piano fuori terra per un totale di 1535 mc, una struttura direzionale (corpo M) con tre piani fuori terra per un totale di 3282 mc e 12 camere da letto per il personale lavorativo della struttura commerciale stessa (corpo I) con un piano fuori terra per un totale di 664 mc.

All'interno del lotto D4 è prevista anche la realizzazione di una piscina scoperta.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

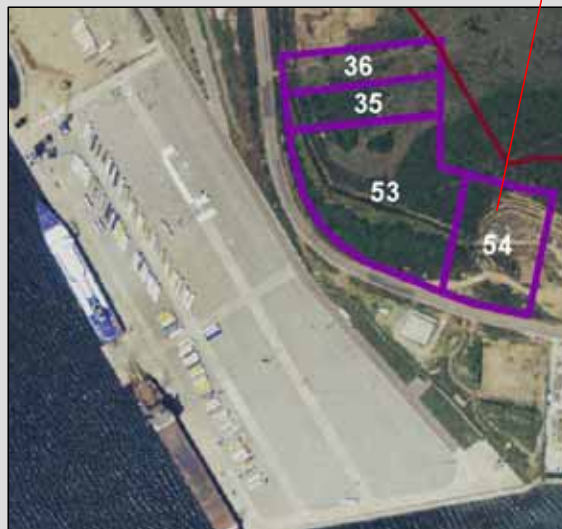
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 54:

PROGETTO: Realizzazione di un edificio direzionale

SOGGETTO PROPONENTE: BOAD SERVICE S.R.L.

AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO



SITUAZIONE ESISTENTE



DESCRIZIONE DEI PROGETTI:

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione direzionale: (sala conferenze, sala seminari, sale riunioni e uffici). L'intervento ricade su un lotto di **9.332 mq** in cui è previsto un rapporto di copertura massimo di **0.50 mc/mq**. L'edificio si articola in un piano interrato di **507,12 mq**, in un piano terra di **811,80 mq**, in un piano primo di **400,68 mq** e in un piano secondo di **383,58 mq**, per un totale di **5.461,71 mc**.



SIMULAZIONE FOTOGRAFICA DELL'EDIFICIO IN PROGETTO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 68

PROGETTO: Realizzazione di un capannone industriale

SOGGETTO PROPONENTE: Cantieri Costa Smeralda s.r.l.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Trattasi di progetto per la realizzazione di un capannone industriale per la lavorazione sulle imbarcazioni in un comparto di già edificato. La struttura è parte prefabbricata, parte gettata in opera. Le fondazioni saranno costituite da plinti poggianti su pali trivellati e collegati tra loro da travi. Il capannone ha altezza totale di circa 12,80 m e ha 4 campate ciascuna di lunghezza 20 m per un totale di 64000 mc.

Il terreno sottostante i piazzali verrà sostituito da terreno idoneo su cui verrà realizzata una pavimentazione in massetto di calcestruzzo.

Le recinzioni saranno in muratura di altezza 2,5 m lungo la strada consortile, e nel resto del perimetro sarà formato da un muretto più grigliatura tipo keller in acciaio zincato a caldo per un'altezza totale di 2,5 m.

PLANIMETRIA INTERVENTO n. 68





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 70:

PROGETTO: Progetto opere di urbanizzazione finalizzate alla realizzazione di strutture per attività cantieristiche e commerciali nel settore della nautica

SOGGETTO PROPONENTE: Industrie Cala Saccaia

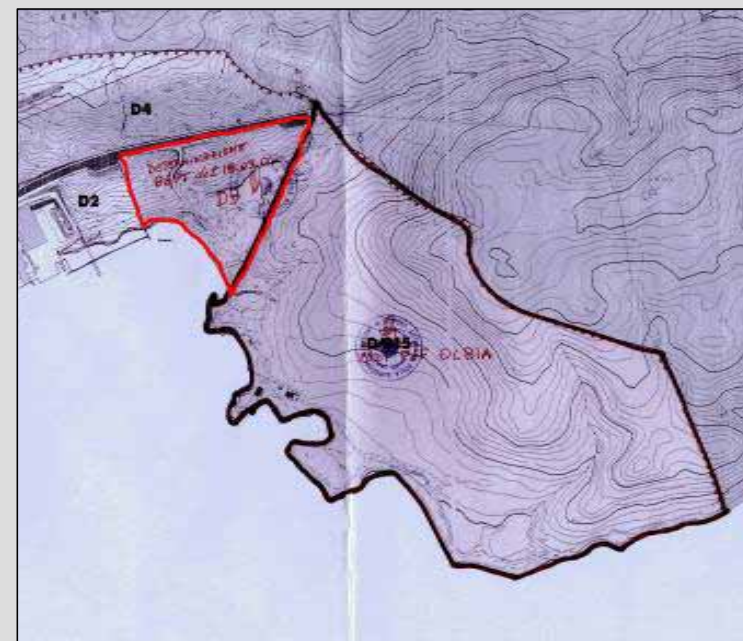


Area oggetto dell'intervento

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Trattasi di un progetto per le opere di urbanizzazione (rete fognaria, idrica, telefonica, elettrica, distribuzione gas ed illuminazione pubblica) in lotto D3 (di 44890 mq) per attività di tipo cantieristico e commercializzazione nel settore della nautica. Il progetto individua le cessioni pari a 6733,5 mq.

Nel progetto non vi è alcun riferimento sulle soluzioni volumetriche ed architettoniche da adottare.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

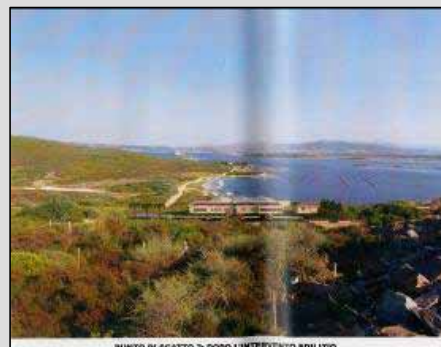
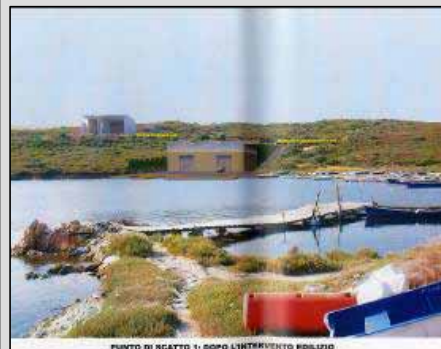
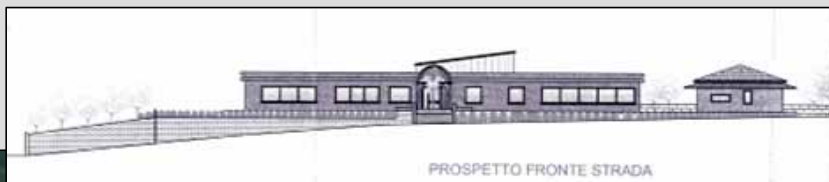
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 72:

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di un opificio da adibire a rimessaggio imbarcazioni

SOGGETTO PROPONENTE: Servizi Nautici S.r.l.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

L'iniziativa prevede la realizzazione di una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso su una superficie totale di circa **10000** mq, con ampia banchina e processi di lavorazione programmati finalizzati alle attività di conduzione di un cantiere nautico per la riparazione e manutenzione di imbarcazioni e motori marini, rimessaggio ed alaggio natanti nonché vendita imbarcazioni da turismo. I volumi totali realizzati ammontano a circa **58000** mc con altezze massime di **16** m.

Il programma prevede:

- La realizzazione di uno stabilimento con sbocco sul mare dotato di carroponti per la movimentazione dei natanti e di ambienti idonei sia dal punto di vista produttivo ed ecologico.
- la dotazione di un parco macchine ed attrezzature con le più sofisticate e professionalmente valide proposte
- la struttura programmata verrà in parte utilizzata per il ricovero delle imbarcazioni, mentre la restante parete verrà riservata alle attività di supporto; in particolare locali di lavorazione, direzionale, casa del custode.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

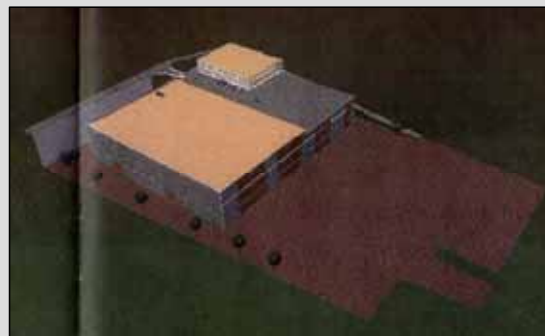
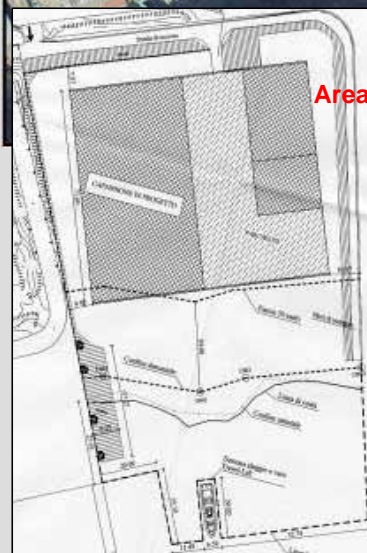
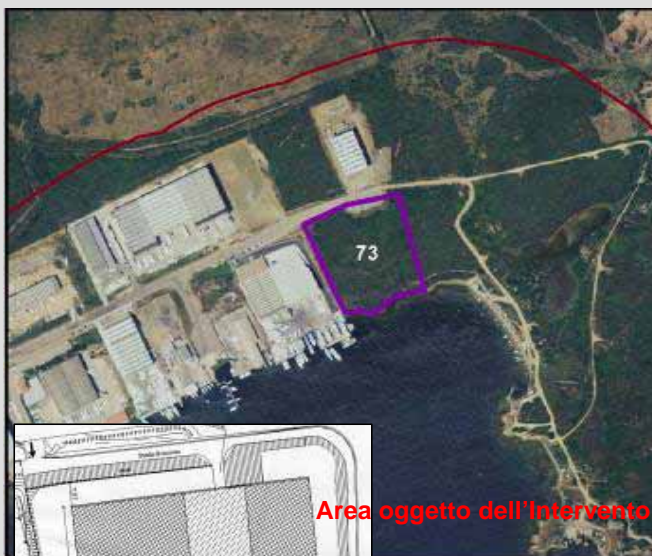
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 73:

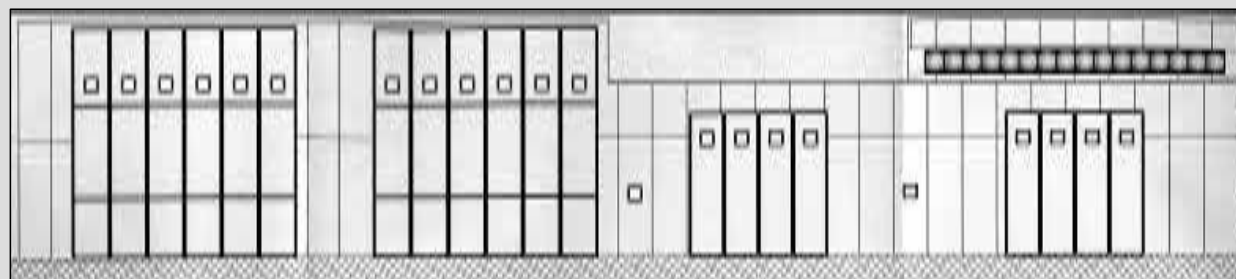
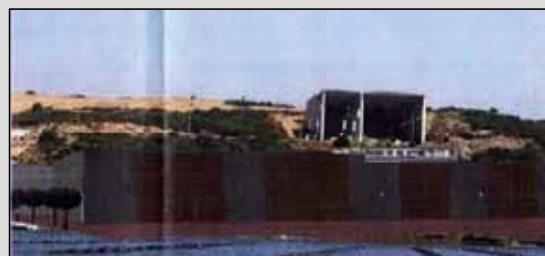
PROGETTO: RIQUALIFICAZIONE DI VOLUMI ESISTENTI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA ALBERGHIERA, LOCALITA' PORTO ROTONDO

SOGGETTO PROPONENTE: CPM PORTO ROTONDO S.r.l.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo capannone per la produzione di imbarcazioni e gommoni; tale capannone si compone di locali per lo stoccaggio e la lavorazione di materie prime da destinare ad attività direzionale. Il capannone in progetto avrà altezza massime di 16 m e un volume di 85.500 mc.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 76

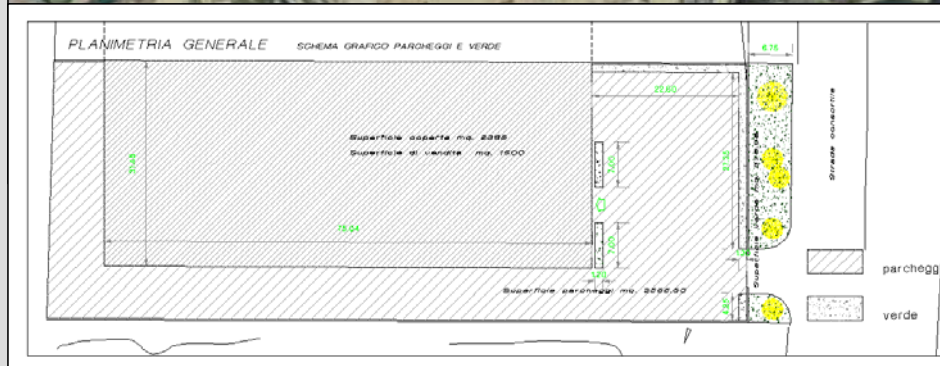
PROGETTO: Sistemazione verde e parcheggi

SOGGETTO PROPONENTE: Centro Dieci s.p.a.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Variante in corso d'opera alla concessione per l'ubicazione dei parcheggi e delle aree verdi, nonché lavori di sistemazione esterna.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 77 :

PROGETTO: Realizzazione pavimentazione esterna per lavaggio imbarcazioni

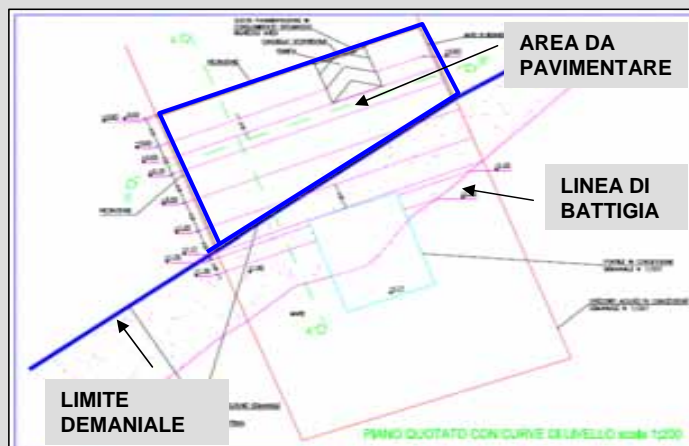
SOGGETTO PROPONENTE: Società Petza e Petza



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

L'intervento in progetto prevede la pavimentazione dei suddetti lotti con una pavimentazione del tipo industriale da realizzare in cls dello spessore di cm 12, armato con rete elettrosaldata, previa realizzazione di sottostante vespaio. Lungo tutto il confine con il Demanio Marittimo si realizzerà una caditoia per la raccolta delle acque di lavaggio della imbarcazioni; tali acque, prima di essere convogliate alla fognatura, saranno trattate da un disoleatore che consentirà la separazione e quindi la raccolta degli oli presenti nelle acque stesse.

Le acque, prive della frazione oleosa, saranno inviate in un pozzetto e di qui inviate con elettropompa sommersa nella fognatura consortile.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 78

PROGETTO: Realizzazione di un opificio industriale per deposito collettame

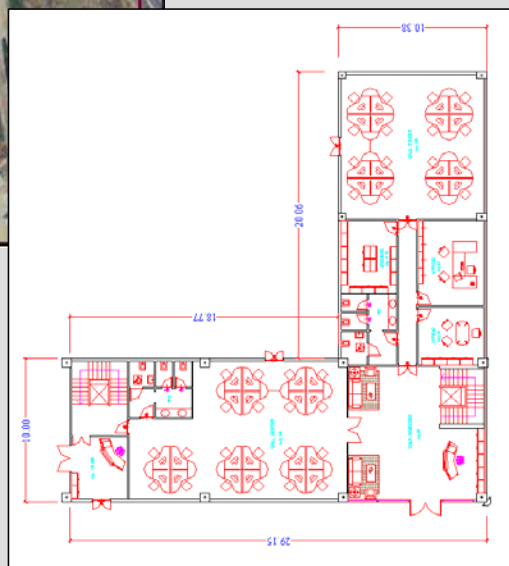
SOGGETTO PROPONENTE: Logistica Nieddu S.r.l.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di un capannone industriale che ospiterà la nuova sede della società Logistica Nieddu.

L'iniziativa prevede la realizzazione di un capannone di **35.683 mc** con una superficie coperta di **4.200 mq** di cui:

- **3.693,63 mq** di superficie utile quale deposito di materiale in transito (collettame);
- **1.259,94 mq** di superficie utile (su tre livelli) utilizzati come uffici;
- **43,12 mq** di superficie utile per alloggio custode.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 79 :

PROGETTO: Ampliamento di un capannone nautico e da diporto

SOGGETTO PROPONENTE: Nautica Santi & Marina di Puntaldia s.r.l.

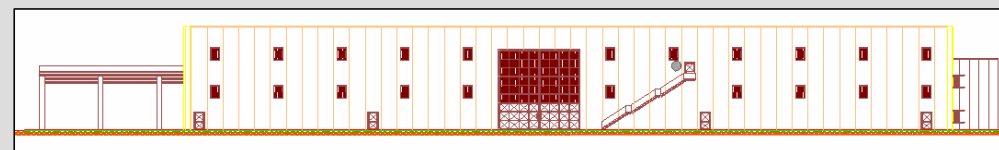


Area oggetto dell'intervento

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Trattasi di progetto per la costruzione di un nuovo capannone di lavorazione e rimessaggio in aderenza ad un altro esistente in un'area di **11900 mq**. La struttura è prefabbricata in cls, ha altezza massima di **13 m** e volume di **15632 mc**. Plinti e travi di fondazione saranno realizzati in opera. La struttura coperta sarà costituita da travi in c.a.p. a Y sulle quali verranno posate lastre in pannelli sandwich e lastre ondulate in fibroresina trasparente (superfici illuminanti facilmente fondibili in caso di incendio).

PLANIMETRIA E PROSPETTO INTERVENTO n. 79





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 81:

PROGETTO: Progetto per la realizzazione di uno stabilimento nautico – 1° Lotto funzionale, Zona "D1" del Nucleo di Industrializzazione.

SOGGETTO PROPONENTE: SARDA CANTIERI NAVALI S.r.l.

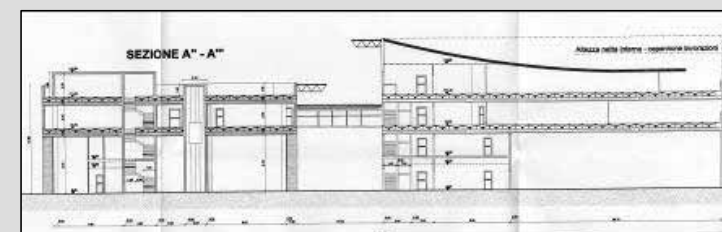
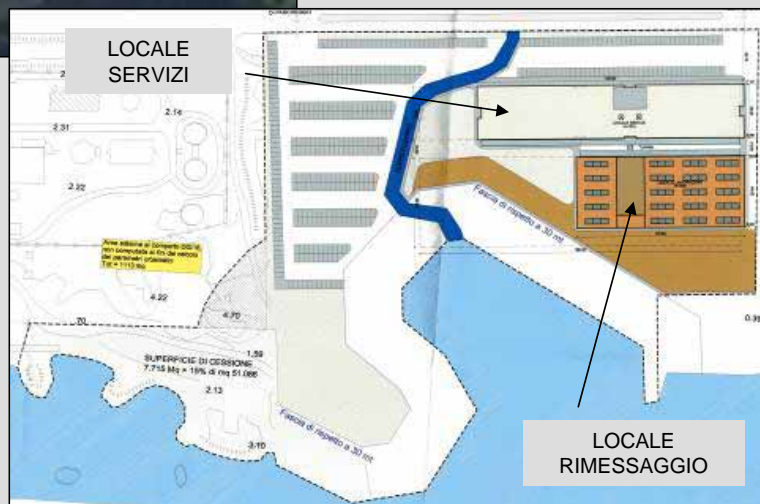


DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Il progetto proposto prevede la realizzazione di uno stabilimento produttivo e commerciale nel settore dei servizi nautici.

Nel dettaglio il progetto risulta articolato nelle seguenti parti:

- Un primo blocco, adiacente alla parte commerciale, avente una superficie di **3.480 mq**, altezza massima 16m e un totale di **55.680 mc** con destinazione rimessaggio, verniciatura, officina, falegnameria e servizi vari;
- Una parte commerciale, articolata su due livelli e con una superficie complessiva utile di circa **4.140 mq**, altezza massima 12 m e **49.680 mc** collegata al rimessaggio per mezzo di un portico coperto con cupola in acciaio e plexiglas.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 82:

PROGETTO: Progetto di struttura per cantiere navale con relative officine e uffici.

SOGGETTO PROPONENTE: WAKE'S S.r.l.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

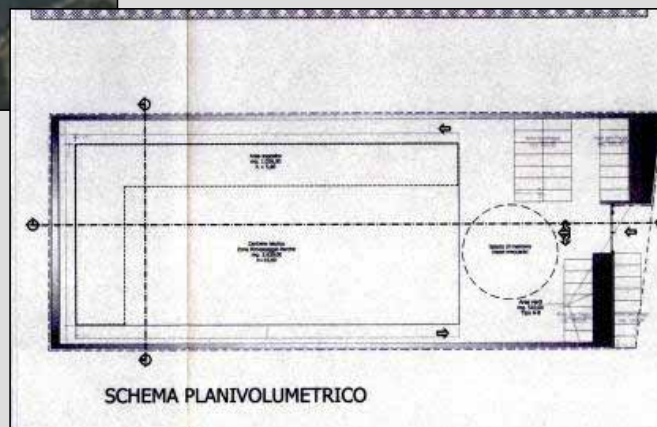
L'intervento proposto prevede la realizzazione di:

- Fabbricato con superficie coperta pari a circa **3.200 mq**, altezza massima circa 12 m e volume **34.000 mc** per cantiere navale di nuova costruzione di tipo industriale; la distribuzione delle zone interne prevede che il piano terra sia destinato a cantiere nautico e al rimessaggio barche di grandi dimensioni e di piccole imbarcazioni, con annessi laboratorio di falegnameria, officina meccanica, carpenteria, uffici, depositi per i materiali; il soppalco sarà utilizzato per il deposito di piccole imbarcazioni, compreso il rimessaggio delle stesse.

-Recinzioni

-Viabilità di accesso al fabbricato realizzata con pavimentazione industriale carrabile

-Sistemazioni a verde.





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

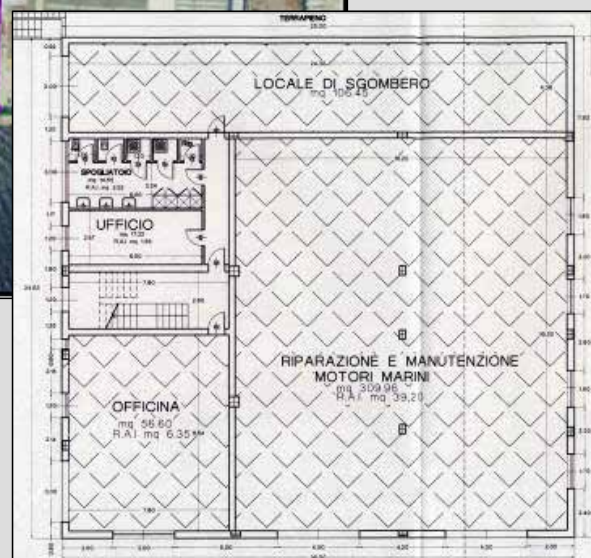
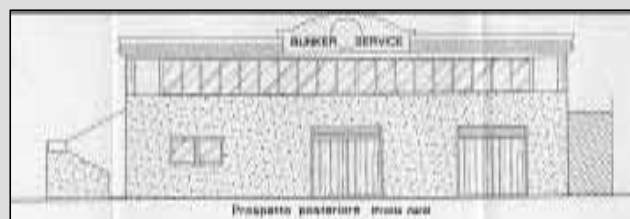
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 83:

PROGETTO: Realizzazione di opificio per la manutenzione imbarcazioni e cambio di destinazione d'uso e ampliamento palazzina uffici

SOGGETTO PROPONENTE: BUNKER SERVICE S.r.l.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Il progetto proposto prevede:

- La realizzazione di un nuovo opificio da adibire alla riparazione, manutenzione e costruzione di imbarcazioni e motori marini, articolato su tre livelli, per una superficie coperta pari a **4.051 mq**, altezza massima 16 m e volume **64.816 mc**; al piano quota mare locale per riparazione, spogliatoio per servizi, ufficio responsabile; al piano a quota strada locali uffici, sala polivalente-riunioni, servizi igienici, locali esposizione e alloggio custode; al piano a quota 3,70 dalla quota strada locali ad uso ufficio e locale di sgombero.

- Ampliamento e parziale modifica d'uso della palazzina uffici concessionata precedentemente; parziale cambio d'uso con l'eliminazione dell'alloggio di custode, spostato nell'opificio per un maggiore grado di sorveglianza, aumento della superficie dei locali ad uso ufficio al piano terra e cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato; in aderenza alla palazzina verrà realizzato un nuovo vano tecnico.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 84 : SCHEDA

PROGETTO: Realizzazione opificio per rimessaggio e riparazione imbarcazioni da diporto

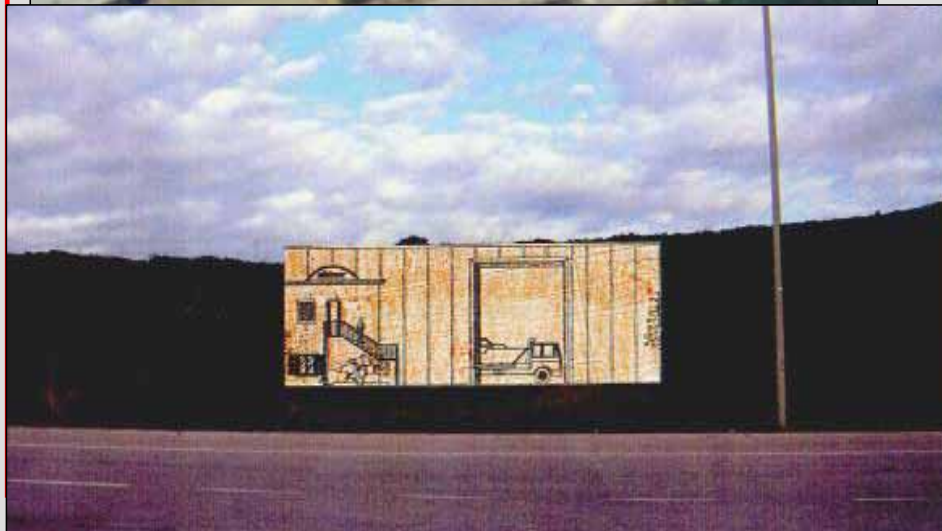
SOGGETTO PROPONENTE: F.lli PEZZA & PETZA.



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale da adibire alla riparazione ed assistenza di motori marini e imbarcazioni.

Superficie coperta di **1.000 mq** circa, per una altezza di 8 m e volume di **8.385 mc**





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 88 :

PROGETTO: Realizzazione banchinamenti e travel lift

SOGGETTO PROPONENTE: Cantieri di Levante



DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Trattasi di intervento per la realizzazione di un capannone da adibire ad uso rimessaggio in cantieristica navale rivolta alle piccole e medie imbarcazioni e realizzazione banchinamenti e travel lift.

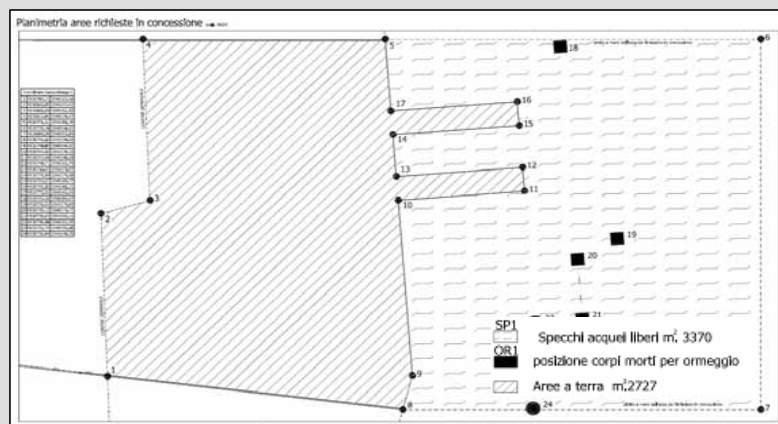
La superficie coperta lorda è **2.551,98 mq**, per un volume di **35.310,59 mc**, altezza massime dal livello del mare 16 m.

Il capannone si sviluppa su tre piani: il piano terra sarà utilizzato per le attività di cantieristica, al piano primo servizi, il piano secondo sarà adibito ad uffici.

Il lotto sarà sistemato con verde privato, piazzale pavimentato con pavimento in cemento di tipo industriale e recintato a giorno.

Area demaniale a terra richiesta in concessione: **2.445 mq**

Specchio acqueo **3.652 mq**





REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Olbia

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO:

Il quadro di definizione progettuale degli interventi è assai disomogeneo e complessivamente di massima.

Altresì il complesso delle opere proposte appare decisamente eterogeneo sotto il profilo delle tipologie costruttive, materiali impiegati, forme, disposizioni, sistemazioni e mitigazioni dell'inserimento ambientale.

Appare pertanto necessaria una fase di approfondimento e valutazione ulteriore delle proposte, sia in virtù della consistente volumetria in gioco in un'area sensibile, sia per tener conto dell'effetto complessivo dei comparti già realizzati, che dei rapporti in relazione alla contiguità con il centro abitato di Olbia.

In sintesi così come previsto dall'art. 93 comma 1, d, si rende necessario predisporre preliminarmente un piano di inquadramento generale dalle proposte che consente di valutare la qualità edilizia architettonica e ambientale dall'insieme degli interventi e delle reciproche relazioni e che evidenzii l'adeguatezza delle misure di mitigazione dell'impatto nel territorio e del suo contesto

COMPATIBILITA' DEGLI INTERVENTI CON LE PREVISIONI DEL P.P.R.:

Posto che all'interno dell'area industriale del CINES le opere di urbanizzazione sono realizzate e si è determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi, e pertanto la fattibilità degli interventi proposti è prevista dall'art. 15 delle N.T.A., la loro realizzazione è soggetta all'intesa, in quanto ricadono nelle fascia dei 300 mt dalla battigia, secondo quanto disposto dall'art. 12 commi 2 e 3.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO:

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE: