

OGGETTO : PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE. AUTORIZZAZIONE EX ART. 15 COMMA 7 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

COMUNE DI OLBIA: "EDIFICIO DA ADIBIRE A CASERMA CEMM DELLA CAPITANERIA DI PORTO DI OLBIA, SITA NEL VIALE ISOLA BIANCA DEL PORTO DI OLBIA".

Ente proponente:	Ministero delle Infrastrutture Provveditorato interregionale per le Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna
Titolo dell'intervento:	"Edificio da adibire a caserma CEMM della Capitaneria di Porto di Olbia, sita nel viale Isola Bianca del Porto di Olbia"
Descrizione dell'intervento:	<p>Il progetto in esame prevede la demolizione e successiva ricostruzione di un edificio esistente nel molo dell'Isola Bianca da adibire a caserma CEMM della Capitaneria di Porto di Olbia.</p> <p>L'edificio oggetto di demolizione è stato realizzato nel secolo scorso e da tempo è destinato a Caserma CEMM e alloggi: sorge in un lotto di circa 2.000 mq, ha una superficie coperta di circa 540 mq, due piani fuori terra per un'altezza di circa 10.6 m, un volume di circa 5.724 mc e versa in uno stato di elevato degrado.</p> <p>La proposta progettuale prevede la realizzazione di un edificio avente una superficie coperta di 755 mq, tre piani fuori terra per un'altezza di circa 10 m e un volume di circa 6940 mc.</p> <p>Al piano terra è localizzata la foresteria, alcuni spazi comuni per attività ricreative e 10 camere per complessivi 14 posti letto da destinare al personale militare in servizio presso il Comando di Olbia o per quello di passaggio. Negli altri due livelli si trovano 10 alloggi con accesso separato rispetto alla foresteria, da destinare al personale militare di stanza ad Olbia con la famiglia.</p> <p>L'edificio presenta una forma a C con corte interna, ed è caratterizzato da un rivestimento in mattoni formato UNI che richiama l'edificio storico della Capitaneria poco distante e da bucatore verticali a tutta altezza con infissi in alluminio anodizzato che ne esaltano la modernità.</p>
Ambito urbanistico:	<input type="checkbox"/> P.U.C. <input checked="" type="checkbox"/> P.d.F. <input type="checkbox"/> P.R.G. Pdf: Variante generale approvata con delibera CC n. 60 del 8.5.2004
Importo dell'intervento:	Euro 3.380.000
Ente finanziatore:	Ministero delle Infrastrutture
Stato della procedura	
<input checked="" type="checkbox"/> Progetto preliminare <input checked="" type="checkbox"/> Progetto definitivo <input checked="" type="checkbox"/> Progetto esecutivo <input type="checkbox"/> Gara avviata	Approvato Approvato Approvato

Nulla Osta / Pareri / Autorizzazioni

Verifica della conformità urbanistica

L'area in esame è classificata nel PdF vigente all'interno della più vasta perimetrazione di zona G – Sottozona AP, dell'Area Portuale.

L'area appartiene al Demanio Marittimo per cui rientra nelle aree di competenza dell'Autorità Portuale da pianificare con il PRP (Piano Regolatore Portuale)

La proposta progettuale è stata oggetto di Conferenza di Servizi in data 9.10.2007 con il seguente esito:

- Comune di Olbia – Parere favorevole.
- Autorità portuale di Olbia e Golfo Aranci – Parere favorevole.
- Provincia di Olbia – Tempio – Assente.
- Prefettura di Sassari – Assente.
- Capitaneria del Porto di Olbia – Parere favorevole.
- Agenzia del Demanio – Parere favorevole.
- RAS – Servizio della Tutela del Paesaggio di Sassari – Parere favorevole.
- RAS – Servizio della Pianificazione urbanistica territoriale – Parere favorevole a condizione.
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggio, Patrimonio Storico Artistico ed Etnoantropologico di Sassari e Nuoro – Parere favorevole.
- Soprintendenza Archeologica di Sassari e Nuoro – Parere favorevole.
- MIBAC – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna – Parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere eliminati i balconi sporgenti
 - dovrà essere prevista una semplice cornice di colmo unitaria e continua, posta in quota costante, non eccessivamente sporgente dal muro di facciata

Compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale

L'area oggetto dell'intervento ricade all'interno della fascia costiera dell'ambito costiero "n. 18 – Golfo di Olbia" in aree classificate come "Area delle Infrastrutture – Porto Commerciale" all'interno dell'assetto insediativo (Tavola A18 – 444 I).

I porti, ai sensi dell'articolo 100 delle NTA del PPR, sono compresi nel "Nodo dei Trasporti", all'interno del sistema delle infrastrutture e regolamentati dalle prescrizioni di cui all'articolo 103, che prevedono l'ammissibilità di ampliamenti e/o nuove localizzazioni solo se previsti nei rispettivi piani di settore e ubicati nelle aree di minore pregio paesaggistico con una progettazione orientata alla mitigazione degli impatti visivi e ambientali, e dagli indirizzi di cui all'articolo 104, che prevedono interventi di elevata qualità architettonica.

Nel caso specifico il piano di settore previsto è l'adeguamento tecnico funzionale del vigente piano regolatore portuale (Porto Commerciale) approvato dalla 3° Sezione del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nell'adunanza del 10.3.2004/31.3.2004, protocollo n. 52.

L'edificio da demolire risulta essere un bene identitario (Architetture specialistiche civili storiche - articolo 48, comma 1, lettera b4) delle NTA del PPR) tipizzato ma non individuato nelle tavole del PPR e quindi, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera c) della L.R. n. 13/2008, escluso dalla disciplina di tutela dei beni paesaggistici ed identitari prevista dalle NTA del PPR.

Con nota n. 1564 del 5.3.2008 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna ha fatto sapere che per l'edificio in questione non sussiste l'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Prescrizioni

1. Devono essere perseguiti obiettivi di mitigazione degli impatti visivi ed ambientali (articolo 103, comma 1, lettera c) delle NTA del PPR) in armonia con l'insieme, mediante piantumazione di essenze autoctone sia come siepi che, ove possibile, macchia e prati.