

Comune di Olbia

Loc. Cala Saccaia

PROGETTO DI AMPLIAMENTO BACINO TRAVEL LIFT RELATIVO ALLE AREE IN CONCESSIONE CPN LIC. N° 55 REG. N°66

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATO

B

DATA

DICEMBRE 2017

AGG.

**STUDIO PILERI ING. GIOVANNI
INGEGNERIA DEL MARE
URBANISTICA - DD. LL.**



Via Nazionale, 89 07021 CANNIGIONE (OT)
Tel./Fax 0789 88450 E - mail: studiopileri@virgilio.it
www.studiopileri.com

IL CONCESSIONARIO:

**CANTIERE NAVALE
FOIS LEONARDO**

Relazione paesaggistica

(Redatta in conformità al DPCM 12/12/2005, G.U. n° 25 del 31/01/2006)
PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI UN BACINO TRAVEL LIFT

TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO

Si tratta di un intervento volto ad apportare una variante al banchinamento in concessione demaniale n° 55 REG. N. 66

L'Intervento si inserisce nell'ambito del cantiere nautico con annessa banchina per il rimessaggio imbarcazioni in zona industriale loc. Cala Saccaia nel Comune di Olbia di proprietà della Soc. Cantiere Navale Fois Leonardo.

Tale progetto si inserisce in un più ampio progetto di valorizzazione del polo nautico di Olbia.

CARATTERE DELL'INTERVENTO

L'intervento di tipo produttivo con destinazione per attività cantieristica nel settore della nautica e servizi affini è previsto dal P.R.I. del CINES. In particolare si prevede l'ampliamento di un bacino travel lift esistente al servizio di un cantiere nautico per rimessaggio imbarcazioni.

La destinazione d'uso è affine alle caratteristiche stesse d'attività cantieristica.

L'area è classificata D2 ed è normata dall'Art. 21 del piano regolatore del CINES.

Art. 21 ZONA D2 DESTINATA ALLE ATTIVITA' PER LA PICCOLA INDUSTRIA, ARTIGIANATO E TERZIARIO CONNESSE ALLE ATTIVITA' DEL MARE, NELL'AMBITO DEL PIANO REGOLATORE DELLE AREE DI SVILUPPO DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI OLBIA IN LOC. CALA SACCAIA.

L'intervento proposto ricade nella zona D2 (art. 21 P.R.I.) destinata alle attività per la piccola industria, artigianato e terziario connesse alle attività del mare, nell'ambito del Piano Regolatore delle aree di sviluppo dell'agglomerato industriale di Olbia in loc. Cala Saccaia.

La zona D2 individua le aree poste a diretto contatto con il comprensorio del golfo di Olbia e con le attrezzature portuali, specificatamente destinate ad insediamenti nel settore industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi la cui attività sia strettamente connessa all'effettivo sfruttamento del contiguo Demanio Marittimo.

Sono comprese nella presente Zona D2 le attività di lavorazione dei prodotti del mare, attività di servizi nel settore della cantieristica e della nautica, rustici industriali di iniziativa consortile (o privata previa autorizzazione consortile.).

In detta zona sono altresì consentite, eccezionalmente e previa autorizzazione del Cines in prospettiva di una auspicata riqualificazione urbanistica, attività esclusivamente nel settore commerciale, direzionale, terziario ricettivo e assimilabile prescindendo dall'uso del demanio marittimo.

Nell'ambito della Zona D2 è consentito nell'ipotesi suddette l'ampliamento e la variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, attualmente destinati a funzioni diverse da quelle precedentemente indicate.

Nei nuovi insediamenti la superficie utile da destinare a locali per uffici, guardiania e servizi del personale non potrà superare il 30 % della superficie utile complessiva dell'intervento.

Le tipologie di intervento consentite sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.

L'attività edilizia nella Zona D2 è regolamentata dai seguenti parametri:

- *Rapporto massimo di copertura (Rc): 0,60 mq/mq*
- *Altezza massima degli edifici (H): 11,00 m*
- *Distanza minima dal confine di lotto (Dc): 5,00 m*
- *Distacco minimo tra fabbricati (Df): 10,00 m*
- *Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): 8,00 m*

L'altezza massima degli edifici, in presenza di documentate esigenze del ciclo produttivo e delle funzioni previste all'interno degli edifici, potrà essere elevata fino al valore massimo di 16,00 m.

ANALISI

STATO ATTUALE

1. DESCRIZIONE CONTESTO D'INTERVENTO

L'ambito considerato risulta urbanizzato, classificato D2 nel Piano Regolatore Industriale del CINES si trova intercluso tra la banchina e scalo di alaggio del CIPNES e un altro cantiere navale .

L'intervento è all'interno di uno specchio acqueo già in concessione .

DESCRIZIONE OPERE IN PROGETTO

L'attuale bacino è costituito da due banchinamenti laterali aventi sezione in larghezza di 3 metri nella parte sommersa e lunghezza di metri 15,75.

Il bacino ha una larghezza di 6,50 metri.

Attualmente vengono varate ed alate imbarcazioni di lunghezza max. di 20 metri e dislocamento max. di 40 tonn.

La necessità di effettuare operazioni di alaggio e varo per yacht di maggiore dislocamento (80 tonn.) e di lunghezza fino a 25 metri impone la realizzazione dell'adeguamento del bacino al fine di poter utilizzare un travel lift di portata pari a 80 tonnellate .

In particolare si prevede :

L'allargamento a metri 7 della parte emersa del bacino esistente ;

L'allungamento del bacino di metri 6,70 con due bracci con larghezza con larghezza interna di 7 metri ;

Le dimensioni in lunghezza del bacino interno del Travel avranno in definitiva una lunghezza di metri 22,45.

Il prolungamento sarà effettuato realizzando una parte "a giorno" in modo da favorire e non interrompere il ricircolo dell'acqua e una parte con la realizzazione di un blocco in calcestruzzo a gravità avente dimensione 3x3m.

In particolare si prevede la realizzazione di due blocchi in calcestruzzo staccati dall'attuale filo banchina di circa 3,70 metri e il collegamento tra le due infrastrutture con una soletta in C.A.

Il progetto prevede anche un limitato escavo che consentirà il recupero delle quote batimetriche originarie all'interno del bacino nonché il raggiungimento della batimetria di 4 metri nella zona relativa al prolungamento al fine di consentire l'ingresso nel bacino anche delle barche a vela d'epoca .

Nelle aree immediatamente circostanti non risultano censite aree di parco e riserva.

Il contesto paesaggistico è caratterizzato da un ambito industriale.

INDICAZIONE LIVELLI DI TUTELA

L'area in esame è sottoposta al vincolo e quindi all'autorizzazione prevista dalla legge Regionale n° 28 del 12/08/1998.

L'ambito considerato è soggetto alle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con decreto del presidente della Regione in dat 7 Settembre 2004 e seguito dalla deliberazione della giunta Regionale n°36/7 del 5 Settembre 2006 pubblicato sul B.U.R.A.S. anno 58, numero 30 del 08/09/2006.

Da una prima analisi nell'area interessata non risultano censiti o rilevati beni culturali ai sensi della Parte II del codice dei beni culturali del paesaggio.

L'intervento proposto è ricompreso ed è ammissibile ai sensi dell' Art. 15 N.A. PPR.

L'area in cui ricade l'intervento di variante è compresa nell'ambito 18 del PPR , foglio 444 – Sez.1

Regime vincolistico (vincoli paesaggistici ed ambientali)

Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004

L'area di intervento è interessata dalla Parte III, Titolo Primo del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. che all'art. 142, definisce come beni paesaggistici:

- "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sul mare" (art. 142 comma 1 lettera a).

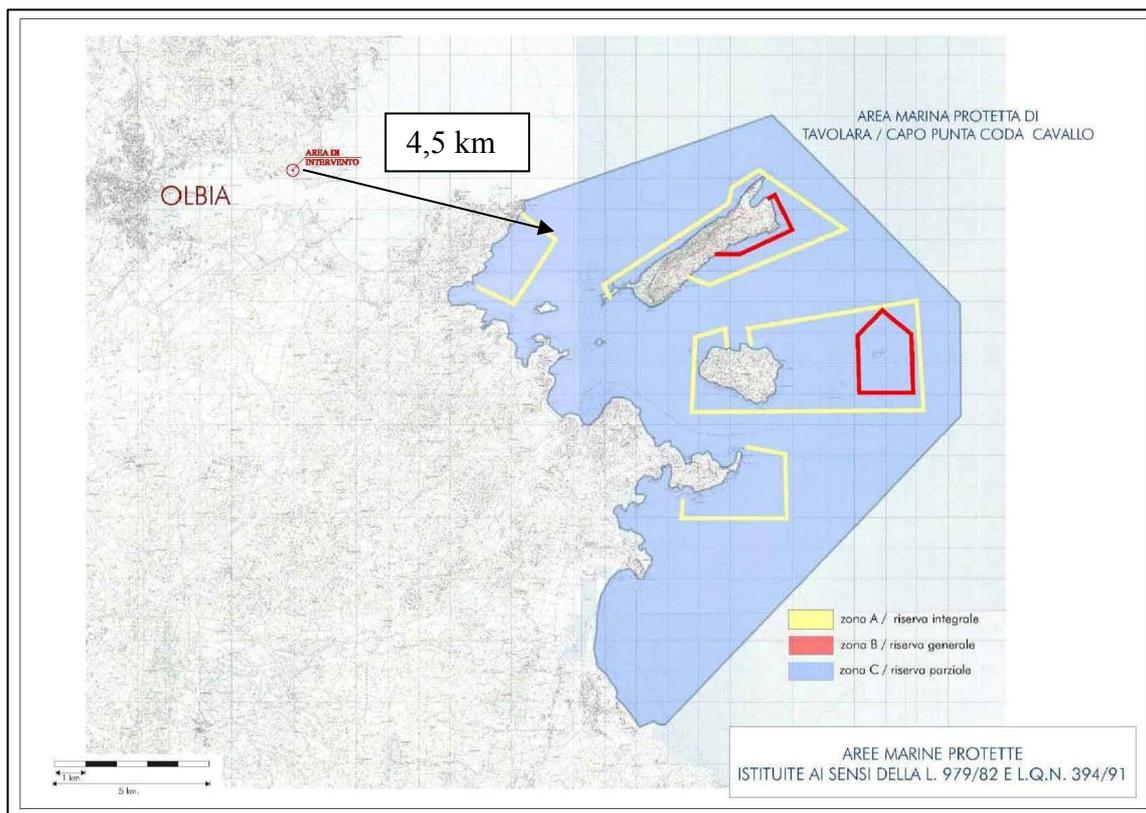
Si tratta sostanzialmente di un piccolo intervento di ampliamento di un banchinamento esistente già oggetto di precedente autorizzazione paesaggistica con NO in data 8/10/1996 prot. 13273 e concessione edilizia n. 831/97 del 23 dicembre 1997

1.1.1 Aree naturali protette ai sensi della L. 394/91

Sulla base dei contenuti del D.P.R. n. 356/1997 "*Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*" e degli ulteriori aggiornamenti delle liste relative alle zone protette di cui al D.M. 3 aprile 2000, in un intorno discreto dall'area di intervento sono individuabili le seguenti aree naturali protette che, comunque, non la interessano direttamente, come desumibile dalle cartografie di seguito riportate:

- Oasi permanenti: Tavolara, isola Molaro, Coda Cavallo
- Zone a protezione speciale (ZPS): Isole del Nord-Est tra Capo Ceraso e Stagno di San Teodoro (ITB013019)
- Zone di Interesse Comunitario (SIC): Isole di Tavolara, Molaro e Molarotto (ITB010010) e Stagno di San Teodoro (ITB010011);
- Parchi e riserve: riserva marina di Tavolara – Punta Coda Cavallo

L'area di intervento non è contermina alle suddette zone di protezione, ma si trova a distanza di alcune miglia (4,5) e non interferisce con le misure di protezione delle suddette aree protette.



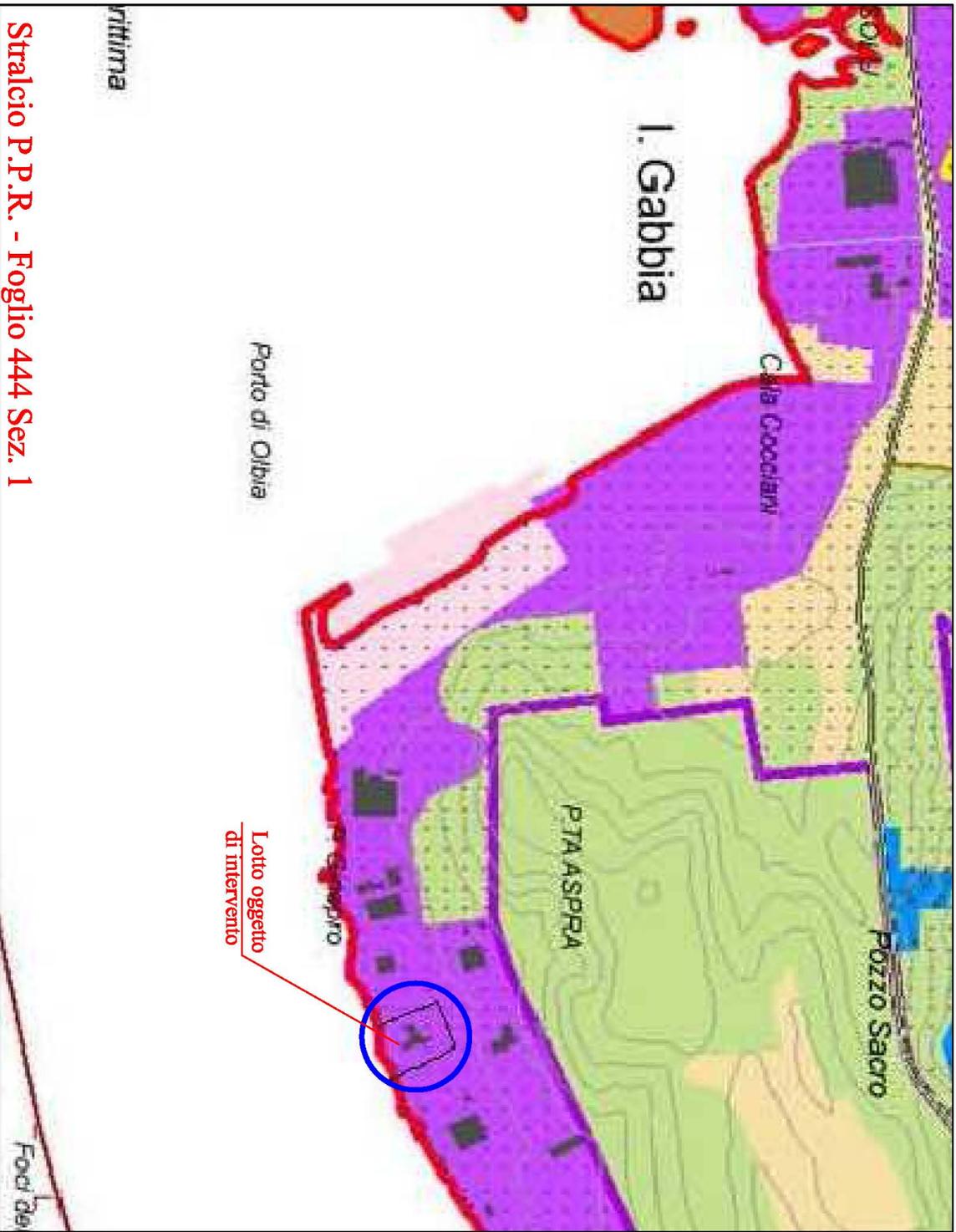
Area marina protetta

Zone sotto il demanio militare

Nel sito interessato dal progetto non sono presenti zone o beni appartenenti al demanio militare (quali poligoni, depositi per munizioni, depositi di combustibile ed oleodotti, stazioni radiogoniometriche, impianti di telecomunicazioni, fari, ex batterie, caserme, basi navali ed aeroporti militari) o su cui gravino servitù militari.

Zone sottoposte a vincolo venatorio

L'area oggetto dell'intervento non è sottoposta a vincolo venatorio ai sensi della Legge Regionale n. 23 del 29 luglio 1998 "Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna".

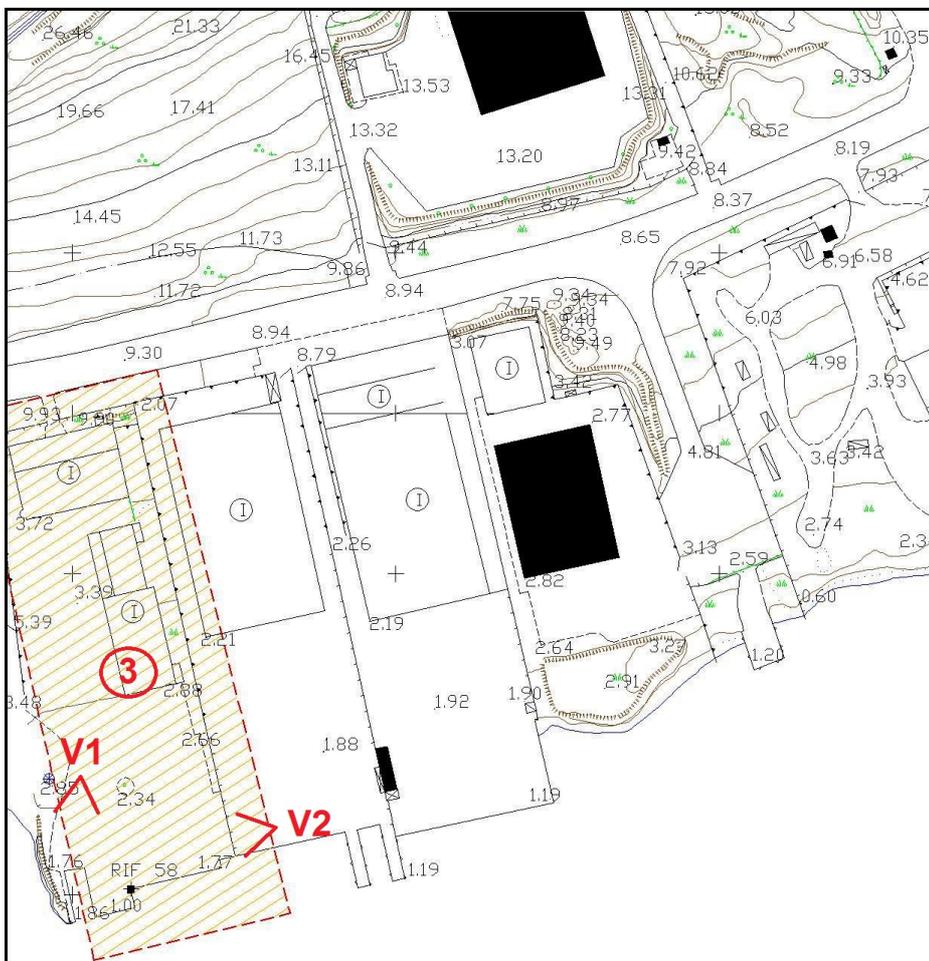


Stralcio P.P.R. - Foglio 444 Sez. 1

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica allegata è costituita da:

- Planimetria punti di scatto;
- Foto dello stato di fatto, V1 - V2 - 3 (aerea);
- Simulazione dell'intervento;



Planimetria punti di scatto



FOTO N° 1 – stato di fatto



FOTO N° 2 – stato di fatto

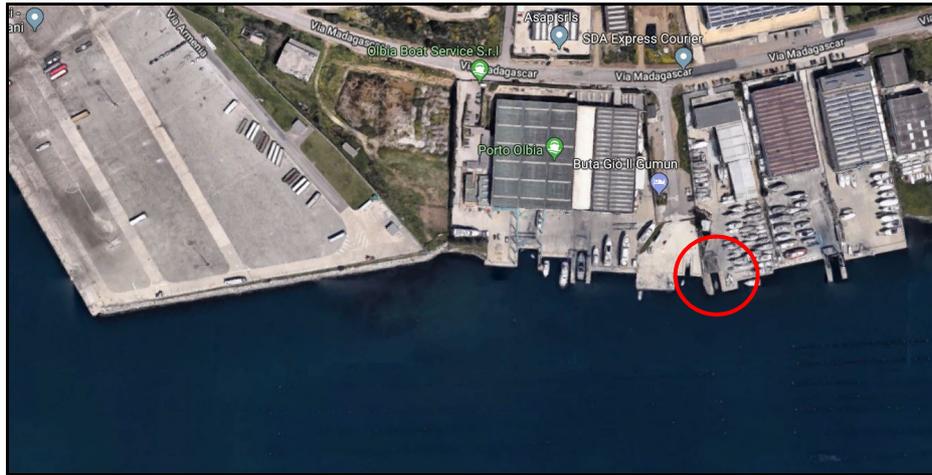


FOTO AEREA 3 – stato di fatto

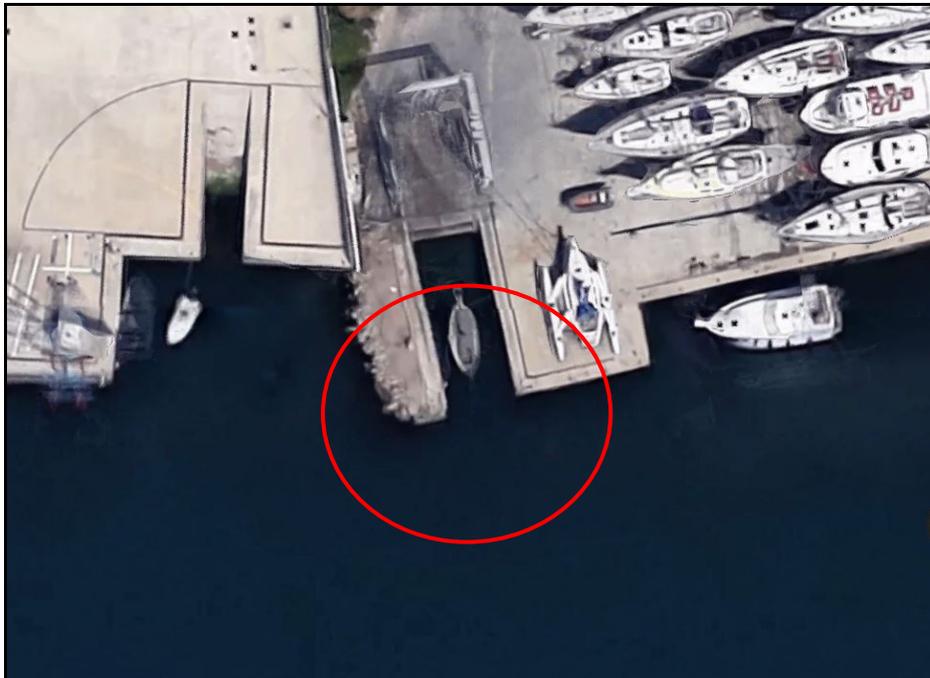


FOTO AEREA 3 – particolare bacino travel lift

SIMULAZIONE VISTA AEREA

IL TECNICO
Dott. Ing. Giovanni Pileri