



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 424
DEL 22/09/2026

Oggetto: PREDISPOSIZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE B1 DEL COMUNE DI OLBIA. INDIRIZZI AL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

L'anno 2026 addì ventidue del mese di settembre alle ore 10:00 nella solita sede delle riunioni della Residenza Comunale, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

SETTIMO NIZZI	Sindaco	Presente
SABRINA SERRA	Vice Sindaco	Assente
ALESSANDRO FIORENTINO	Assessore	Presente
SEBASTIANO MONNI	Assessore	Presente
ANTONELLA SCIOLA	Assessora	Assente
ELENA CASU	Assessora	Presente
SIMONETTA RAIMONDA LAI	Assessora	Presente
GIOVANNI SANNA	Assessore	Assente
MARCO BALATA	Assessore	Presente

Totale presenti: 6
Totale assenti: 3

Il Sindaco, assistito dal Segretario Generale Guadagno Maurizio, che provvede alla redazione del presente verbale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione n. 6776 del 21/09/2026 del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, la quale tra l'altro prevede che trattandosi di un atto di indirizzo non sono richiesti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/00.

Con voti unanimi espressi a scrutinio palese

D E L I B E R A

Per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, di approvare, in conformità l'allegata proposta di deliberazione n. 6776 del 21/09/2026 del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Con voti unanimi, espressi con separata votazione a scrutinio palese, stante la necessità di dare rapida attuazione al presente deliberato, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000

Letto e confermato.

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO

Il Sindaco
SETTIMO NIZZI



COMUNE DI OLBIA

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.6776 DEL 21/09/2026

Ufficio Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Settore Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Assessore Proponente: SEBASTIANO MONNI

Il Dirigente: DAVIDE MOLINARI

Il Responsabile: MARIANNA MELIS

OGGETTO: PREDISPOSIZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE ZONE B1 DEL COMUNE DI OLBIA. INDIRIZZI AL DIRIGENTE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PREMESSA CHE:

- ☐ questa Amministrazione intende adottare tutte le necessarie azioni e atti per arrivare all'approvazione in tempi brevi del piano particolareggiato delle zone B1 di recupero, al fine di dare attuazione al Programma di Fabbricazione che prevede appunto che la zona B1 "si attua per mezzo di Piani Particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/42 e di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata di cui agli art. 28 e 30 della L. 457/78 e dell'art. 34 della legge Regionale 23/85".
- ☐ la zona omogenea B1 è stata individuata con delibera di Consiglio Comunale n° 65 del 15.07.1983 (Adozione della Variante Generale al PdF approvato con decreto Regionale 370/u del 24.04.86) e successivamente confermata dalla variante generale al PDF approvata nell'anno 2004 con deliberazione n° 65 del Consiglio Comunale e disciplinata all'art. 19 delle Norme di Attuazione che definisce tali zone come "quelle che, presentando valori storico-ambientali da salvaguardare presentano però l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica e un generale recupero del patrimonio edilizio esistente, da ottenere sia attraverso la ristrutturazione qualora tecnicamente ammissibile, sia attraverso il risanamento statico.";
- ☐ la mancata adozione di un piano particolareggiato con tali finalità ha comportato negli anni un progressivo abbandono delle abitazioni, ed un conseguente degrado sociale e ambientale;

PRESO ATTO CHE: il Piano Particolareggiato del Centro Matrice e delle zone “B1” si configura come uno strumento di attuazione del Piano di Fabbricazione vigente e sarà redatto in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata;

CONSIDERATO CHE

- ☐ Il piano andrà a disciplinare la superficie classificata, nel Programma di Fabbricazione in vigore, come zona omogenea B1;
- ☐ il Piano Particolareggiato delle Zone B1 è lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo storico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e la nuova edificazione;
- ☐ la redazione del nuovo Piano Particolareggiato delle Zone B1 nasce dall’esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari, identitari degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all’interno del centro abitato;
- ☐ la predisposizione dello stesso piano costituisce un passaggio essenziale per una corretta disciplina degli interventi nelle zone B1, in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente;

DATO ATTO CHE il nuovo progetto di piano sarà orientato a migliorare la sostenibilità urbana al fine di riqualificare e ristabilire il paesaggio e le sue peculiarità storiche intrinseche, ed estrinseche, i beni culturali presenti, tale da definire linee di armonica integrazione con i sistemi urbani circostanti.

L’obiettivo è costruire la “urbs pubblica” attraverso i seguenti obiettivi di carattere generale.

Ob_1	Promuovere il recupero degli edifici storico-tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri degli edifici storici ricompresi nella zona omogenea “B1”;
Ob_2	Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
Ob_3	Recuperare e tutelare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio, come ricongiungimento con la parte storica della città della riqualificazione dell’abitato;
Ob_4	Definire gli indirizzi e le norme sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici;
Ob_5	Migliorare l’efficienza energetica degli edifici, sia pubblici che privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

Il Piano sarà improntato sull’immediata operatività al fine di definire un piano di interventi utilizzando i principi della compensazione, incentivazione e perequazione.

A tal fine saranno previsti due diverse categorie d’intervento.

La prima, che riguarda prevalentemente le unità edilizie meritevoli di tutela, comprenderà interventi di tipo conservativo, definiti volume per volume in ogni unità edilizia (manutenzione, restauro e

risanamento conservativo, ristrutturazione interna, modesti ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico sanitario, o al completamento funzionale secondo i processi di sviluppo storico riconosciuti). Tali interventi dovranno garantire il migliore funzionamento e fruizione dell'esistente senza che ciò comporti un aumento sostanziale del carico abitativo teorico;

La seconda, comprenderà interventi ispirati alla ristrutturazione urbana, nello specifico interventi di riqualificazione, con l'utilizzo dei vuoti urbani, interventi di demolizione e di ricostruzione incentivando la sostituzione degli edifici ritenuti incongrui.

RITENUTO di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, Edilizia Privata e Pubblica per l'individuazione, nel rispetto delle procedure di selezione previste dalla legge e degli atti già assunti, delle professionalità con competenza specifica e specialistica in materia ambientale, paesaggistica e architettonica, che dovranno supportare il gruppo di lavoro interno nella predisposizione del Piano e della connessa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui agli artt. 6 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

CONSIDERATO che trattandosi di mero atto d'indirizzo non si rende necessario acquisire il parere in ordine alla regolarità tecnica e il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

PROPONE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

- ☐ Di stabilire che il Piano dovrà essere elaborato e strutturato secondo i criteri e gli obiettivi di carattere generale contenuti in premessa alla presente delibera e dovrà essere redatto secondo una logica improntata alla massima semplicità di consultazione;
- ☐ Di valutare la possibilità, al fine di contrarre i tempi dell'iter procedurale di adozione dei medesimi, di suddividere lo stesso in stralci funzionali;
- ☐ Di stabilire che il Piano dovrà essere implementato su software GIS al fine di consentire l'inserimento nel Sistema Informativo Territoriale del Comune di Olbia;
- ☐ Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, Edilizia Privata e Pubblica, competente in materia, per l'organizzazione dell'attività tecnica e amministrativa finalizzata alla stesura del Piano Particolareggiato delle Zone B1;
- ☐ Di dare mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio, Edilizia Privata e Pubblica per l'individuazione, nel rispetto delle procedure di selezione previste dalla legge e degli atti già assunti, delle professionalità con competenza specifica e specialistica in materia ambientale, paesaggistica e architettonica;
- ☐ Di dichiarare il provvedimento di approvazione della presente proposta urgente e, come tale, immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.