



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 87
DEL 25/09/2026

Oggetto: RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE- INDIVIDUAZIONE EDIFICI SOGGETTI ALLE LIMITAZIONI DI CUI ALL'ART.39 COMMA 13 LETTERA C, L.R. 8/2015 (PIANO CASA) - ULTERIORE ESTENSIONE AMBITO DI APPLICAZIONE

L'anno 2026 addì venticinque del mese di settembre alle ore 15:59 nella solita sede delle adunanze consiliari del Comune, in seguito a regolare convocazione avvenuta nei modi e nei termini di legge, alla 1° convocazione in seduta pubblica ORDINARIA, si è riunito il Consiglio Comunale.
All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti i signori consiglieri:

MARIO IGNAZIO ALTANA	Presidente del Consiglio	Presente
SETTIMO NIZZI	Sindaco	Presente
DAVIDE BACCIU	Consigliere	Assente
IVANA BOLACCHI	Consigliera	Presente
EUGENIO ARMANDO CARBINI	Consigliere	Presente
PIETRO VITTORE CARZEDDA	Consigliere	Presente
ANGELO COCCIU	Consigliere	Presente
ANNA FRANCA MARIA MADDALENA CORDA	Consigliera	Presente
GIANLUCA CORDA	Consigliere	Presente
MARIA ANTONIETTA COSSU	Consigliera	Presente
ALFIDEO FARINA	Consigliere	Presente
MICHELE FIORI	Consigliere	Presente
MONICA FOIS	Consigliera	Assente
ANTONIO LORIGA	Consigliere	Presente
SILVANA MANCHIA	Consigliere	Presente
MARIANGELA MARCHIO	Consigliera	Presente

CRISTINA MELA	Consigliera	Presente
PAOLO OLIVA	Consigliere	Presente
GIOVANNI LUIGI PADDEU	Consigliere	Presente
SIMONETTA PADRE	Consigliera	Presente
IVANA RUSSU	Consigliere	Assente
ANTONIO LIBERO SANCIO	Consigliere	Presente
DIEGO SANCIO SANCIO	Consigliere	Assente
GIOVANNI MARIA SCIRETTI	Consigliere	Presente
NICOLA SERRERI	Consigliere	Assente
SALVATORE SINI	Consigliere	Presente
VALERIO SPANO	Consigliere	Presente
PAOLA TOURNIER	Consigliera	Presente
ALBERTO ZEDDE	Consigliere	Presente

Totale presenti: 24

Totale assenti: 5

Assiste il Segretario Generale Dott. Maurizio Guadagno, il quale provvede alla redazione del presente atto.

Si da atto che le risultanze delle presenze/assenze dei consiglieri e assessori, rilevate con il sistema elettronico, durante l'esame del punto sono depositate agli atti d'ufficio.

In prosecuzione di seduta, il Presidente del Consiglio pone in discussione il punto n.° 3) dell'O.d.G. avente per oggetto: "RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE- INDIVIDUAZIONE EDIFICI SOGGETTI ALLE LIMITAZIONI DI CUI ALL'ART.39 COMMA 13 LETTERA C, L.R. 8/2015 (PIANO CASA) - ULTERIORE ESTENSIONE AMBITO DI APPLICAZIONE"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la proposta di deliberazione n. 6737 del 17/09/2026 del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio comprensiva degli allegati della stessa nonché dei relativi pareri resi dai Responsabili dei servizi ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.lgs. 267/00 che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dalla I commissione consiliare (Urbanistica): "Pianificazione e gestione del territorio; Politiche abitative; Portualità; Edilizia privata e pubblica; Puc; Programmazione e realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica; Condoni edilizio; Politiche della casa; Prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio; Arredo e decoro urbano";

Udito l'esito della votazione della proposta effettuata mediante votazione palese con il sistema elettronico: voti favorevoli 18, astenuti 6 su 24 consiglieri presenti – approvata. La stampa contenente i risultati della votazione viene richiamata, come allegato, a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "A";

Udito l'esito della votazione per quanto attiene l'immediata esecutività del presente atto, effettuata mediante votazione palese con il sistema elettronico: voti favorevoli 18, astenuti 6 su 24 consiglieri presenti – approvata. La stampa contenente i risultati della votazione viene richiamata, come allegato, a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "B";

Uditi gli interventi in aula e gli esiti delle votazioni, relativi al punto in discussione, che trascritti vengono richiamati a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "C" come allegato.

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, di approvare, in conformità all'allegata proposta di deliberazione n. 6737 del 17/09/2026 del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs. n. 267/2000 stante la necessità di dare rapida attuazione al presente deliberato.

Letto e confermato.

Il Presidente del Consiglio
MARIO IGNAZIO ALTANA

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO



COMUNE DI OLBIA

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.6737 DEL 17/09/2026

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: RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE- INDIVIDUAZIONE EDIFICI SOGGETTI ALLE LIMITAZIONI DI CUI ALL'ART.39 COMMA 13 LETTERA C, L.R. 8/2015 (PIANO CASA) - ULTERIORE ESTENSIONE AMBITO DI APPLICAZIONE

PREMESSO CHE:

la Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 (di seguito "L.R. 8/2015"), all'articolo 39 (Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione), dispone quanto segue:

- ☐ *La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitano di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.*
- ☐ *Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e la successiva ricostruzione, con la concessione di un credito volumetrico pari al volume dell'edificio demolito, maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita determinazione dell'ufficio tecnico comunale.*
- ☐ *Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, l'ufficio tecnico comunale, con la medesima determinazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.*

CONSIDERATO CHE il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato, rientra tra gli obiettivi che l'Amministrazione comunale intende perseguire, favorendo e incentivando le iniziative volte al recupero e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, evitando nel contempo che tale attività determini uno stravolgimento delle tipologie edilizie esistenti;

CONSTATATO CHE l'art. 39, comma 15-sexies, della L.R. 8/2015 prevede che "il superamento dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali è consentito anche in deroga alle eventuali limitazioni del numero dei piani";

PRESO ATTO CHE l'art. 39, comma 13, lettera c), della L.R. 8/2015 stabilisce che le disposizioni del medesimo articolo non si applicano agli edifici "[...] c) per i quali il consiglio comunale, con apposita deliberazione, ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare";

VISTO il Programma di Fabbricazione vigente approvato con Deliberazione CC n. 65/2004 e il Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione n.31 del 12.05.2025;

DATO ATTO che:

- ☐ con deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 10/03/2022 è stato individuato un primo ambito di applicazione della predetta regolamentazione dell'altezza massima degli edifici riferito alla zona del waterfront di Olbia (Lungomare Cossiga, via Genova, Piazza Crispi), il quale allo stato attuale presenta uno skyline abbastanza definito, costituito da edifici che normalmente sono ad uno o due e raramente tre piani fuori terra, pertanto si è ritenuto opportuno dover salvaguardare tale configurazione urbanistica attraverso uno studio che definisse uno sviluppo omogeneo e armonico di tale ambito;
- ☐ con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n° 53 del 12/06/2024, si è ritenuto di estendere il vincolo di cui al punto precedente anche al tratto di lungomare compreso tra la via De Filippi e la via Nanni in quanto anche tale ambito riveste particolare importanza dal punto di vista paesaggistico, costituendo un elemento panoramico percettibile direttamente dal mare e ad esso direttamente contiguo e connesso;
- ☐ entrambe le suddette deliberazioni sono state recepite nel Piano Urbanistico Comunale adottato in data 12/05/2025 con deliberazione n° 31;
- ☐ considerato che nell'ambito urbano di Olbia, sia nel Programma di Fabbricazione vigente che nel PUC adottato, sono presenti due importanti ambiti di zona B1, uno compreso tra la via Vittorio Veneto, via Barcellona e via Fausto Noce e l'altro più a sud, tra le vie Mameli, Regina Elena e Re di Puglia, quest'ultimo in parte già ricompreso nel vincolo di cui ai punti precedenti, nei quali sono presenti diversi edifici e ambiti di valenza storica, urbanistica e culturale e per i quali è prevista la redazione di un piano particolareggiato che ne definisca in modo omogeneo altezze, profili, volumi etc.
- ☐ in tale ambito l'applicazione dell'art. 39 della L.R. 8/2015, soprattutto nelle zone non soggette a vincoli di natura paesaggistica, sta comportando diverse problematiche in ordine alla diversa altezza degli edifici, all'allineamento degli stessi e alla densificazione della presenza antropica, non gestibili in assenza di adeguata pianificazione attuativa. Per tali motivi, si rende opportuno, nelle more dell'adozione di uno studio particolareggiato delle succitate zone B1, così come previsto dall'art.39 comma 13 lettera c della L.R. 8/2015, limitare l'altezza massima per gli interventi da realizzarsi sulle aree e sugli immobili sopra individuati, nella misura di 13 metri alla linea di gronda con un massimo di 4 piani fuori terra;
- ☐ sulla copertura degli edifici, al di sopra di tali altezze massime, è consentita la realizzazione di pergole, ombreggi, verande coperte ed altri manufatti, compreso il vano strettamente necessario alla copertura della scala o dell'ascensore. È consentito altresì il posizionamento di elementi tecnici, pannelli fotovoltaici, macchine di condizionamento o accumuli idrici, i quali non devono essere visibili dal fronte stradale;

PRESO ATTO del parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi finanziari per l'Ente per cui non è necessario il parere in ordine alla regolarità contabile espresso, a termine dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, dal Dirigente del Settore Finanziario;

Tutto ciò premesso

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico degli Enti Locali;

VISTA la L.R. 8/2015 e ss.mm.ii.;

PROPONE

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 39 comma 13 lettera c) della legge 8/2015, la seguente disposizione:

- ☐ nelle more dell'adozione di uno studio particolareggiato delle zone B1, così come previsto dall'art.39 comma 13 lettera c della L.R. 8/2015, l'altezza massima per gli interventi da realizzarsi sulle aree e sugli immobili individuati sia nel Programma di Fabbricazione vigente che nel PUC adottato, come ambiti di zona B1, è stabilita nella misura di 13 metri alla linea di gronda con un massimo di 4 piani fuori terra;
- ☐ sulla copertura degli edifici, al di sopra di tali altezze massime, è consentita la realizzazione di pergole, ombreggi, verande coperte ed altri manufatti, compreso il vano strettamente necessario alla copertura della scala o dell'ascensore. È consentito altresì il posizionamento di elementi tecnici, pannelli fotovoltaici, macchine di condizionamento o accumuli idrici, i quali non devono essere visibili dal fronte stradale;

DI DARE ATTO CHE tale limitazione non va sovrapporsi agli ambiti del waterfront per i quali è già presente una limitazione dell'altezza massima, così come individuata nel Piano Urbanistico Comunale adottato in data 12/05/2025 con deliberazione n° 31;

DI DARE ATTO ALTRESI' CHE tale limitazione, avendo effetto di immediata salvaguardia, interviene anche su eventuali pratiche già in itinere presso gli uffici, per le quali non sia stato ancora ottenuto il relativo provvedimento autorizzativo e dichiarato l'inizio dei lavori;

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.