

**PUNTO N. 3 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.**

PRESIDENTE

*Punto n. 3: 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.*

Illustra l'Assessore Monni, grazie.

ASSESSORE MONNI

Grazie Presidente. Buonasera a tutti. Continuiamo nel percorso e nella volontà di questa Amministrazione di poter portare a compimento importanti piani e strumenti urbanistici, finalizzati a migliorare e a dare quelle certezze ai tecnici dell'urbanistica stessa, ai tecnici esterni, che portano tutta una serie di progettazioni e a privati e ad imprenditori, finalizzate ad avere quelle certezze, quelle regole certe, finalizzate a non incombere in alcun errore. Così come abbiamo portato a casa nel nostro mandato lo studio del Centro Matrice, è nostra volontà portare e dare incarico a dei tecnici lo studio del Piano particolareggiato delle zone B1, che non è altro che finalizzato a dettare quelle regole certe, strumenti che i tecnici dell'Urbanistica, del Comune di Olbia ne hanno proprio la necessità. Tutto questo finalizzato ad ottenere un'importante rigenerazione urbana in quei quartieri e in quelle realtà abitative che ad oggi si trovano in non buono stato

manutenzionale, ma per tanti aspetti, non solo finalizzato a volumetria, altezza o quant'altro, ma finalizzato ad avere una rigenerazione urbana dove la qualità della vita, spazi pubblici, parcheggi e verde siano garantiti, grazie.

PRESIDENTE

Grazie Assessore. Prima la parola al Presidente della Commissione. Prego.

CONSIGLIERA MELA

Buonasera a tutti, tanto sarò breve come al solito. La proposta è stata votata in Commissione e approvata a maggioranza, grazie.

PRESIDENTE

La ringrazio, prego Consigliere Gianluca Corda.

CONSIGLIERE CORDA GIANLUCA

Grazie Presidente, buonasera a lei, al Signor Sindaco, alla Giunta e ai Consiglieri presenti, non al pubblico che purtroppo oggi ci ha, almeno in presenza, abbandonato, ma magari stanno seguendo tutti a distanza. Io intervengo sul punto che ancora una volta ci troviamo ad affrontare, un tema che già abbiamo visto in quest'aula in due occasioni diverse, nel 2022 e nel 2024. Faccio una premessa, io non sono contrario a porre dei limiti, anzi tutt'altro, non sono contrario a porre dei vincoli che possano tutelare, come fatto in passato, lo skyline della città piuttosto che il carico antropico di alcuni quartieri, piuttosto che altezze improvvise o sproporzionate, rispetto ai palazzi accanto. Non lo sono anche per una questione che mi riguarda in prima persona. Io dopo 48 anni che sono nato a casa mia quest'anno per la prima volta non vedrò più Tavolara perché è nato un palazzo di 22

metri così, dal nulla, come un fungo, affianco a tanti altri palazzi di dimensioni molto ridotte, quindi figuriamoci se sono contrario a interventi di questo tipo.

Quello che mi lascia un po' perplesso è il metodo attuato di fare interventi sullo stesso tema, sulle stesse zone B1, a tappe successive. Ricordiamoci, nel 2022, e lo ricorda bene il corpo della delibera, si interviene sulla parte del waterfront di Via Cossiga, lungomare Cossiga, Via Genova, Piazza Crispi. Nel 2024 ci si torna sul tema, torniamo sul tema, e si estende il vincolo al tratto di Via De Filippi e poi al tratto di Via Nanni. Oggi si reinterviene ancora una volta sul tema e con la delibera, insomma, che si propone si va a intervenire con altre zone della città. E nel frattempo cos'è successo in queste vie? Cos'è successo prima del 2022 in Via Cossiga, lungomare Cossiga, Via Genova e Piazza Crispi, cosa è successo prima del 2024 nel tratto tra Via De Filippi e Via Nanni? E' sufficiente farsi un giro in macchina, per vedere che in quelle vie è successo che alcuni cittadini, prima del vincolo, hanno potuto costruire e altri, dopo il vincolo, titolari di proprietà quanto e come gli altri, non hanno più potuto costruire beneficiando delle premialità previste dalla legge sul piano casa. E allora quello che io contesto non è il cosa, ripeto, io sono anche d'accordo sul fatto che si decida per i motivi che la delibera rappresenta di porre dei vincoli, però qua c'è un principio che riguarda l'equità e la disparità di trattamento tra i nostri concittadini che, secondo me, va preservato e che si sarebbe potuto preservare con un'unica delibera di individuazione di tutte le aree di delimitazione delle altezze, fatte magari a monte, quando si è iniziati ad attuare questa idea di costruzione della città e di disegno urbano della città. L'altro nodo... perché ecco, perché su questo i cittadini hanno diritto ad avere regole certe, hanno diritto ad avere un trattamento equo, hanno diritto anche chi magari già nei mesi scorsi ha presentato delle pratiche edilizie di sapere a monte dove si poteva avere la premialità e quanta premialità si poteva avere. L'altro nodo, il secondo aspetto è un nodo di carattere politico, cioè si legge nel corpo

della delibera che questa norma è un vincolo temporaneo nelle more dell'adozione di uno studio particolareggiato delle zone B1 e quindi richiamiamo tutto quel percorso precedente e successivo all'adozione del piano urbanistico comunale che a questo punto ci preoccupa. Cioè leggere questa frase ci fa capire che le necessità di attuare norme transitorie di questo tipo, probabilmente ci fa chiedere, e ve lo chiediamo, quali sono i reali tempi di definizione dell'iter, del piano urbanistico, perché generalmente la nostra paura è che quando questa Amministrazione ha fatto norme d'urgenza le ha fatte forse perché era in ritardo sull'ordinarietà di alcuni procedimenti e di alcune procedure.

Per cui, per queste ragioni, il voto del nostro Gruppo sarà un voto di astensione perché noi non siamo, ripeto, contrari al come, al cosa, siamo contrari al come si è arrivati a questa decisione, proprio perché crediamo che Olbia abbia bisogno di una pianificazione urbanistica generale, non un pezzettino alla volta e che abbia trasparenza, uso questa parola ma se no poi il Sindaco mi fraintende, trasparenza nel senso che è conoscenza da parte di tutti i cittadini, a priori degli atti e di ciò che possono fare, non trasparenza in altri termini, lungi da me, perché i cittadini sappiano con quale regole devono giocare le partite, anche di una costruzione, di un miglioramento del proprio patrimonio edilizio. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie Consigliere Corda. Procediamo alla votazione, grazie.

Chiedo scusa, prego Consigliere.

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

In realtà avrei bisogno di fare semplicemente una domanda di chiarimento, non è un vero e proprio intervento e volevo chiedere al tecnico magari che mi può illuminare e volevo

sapere secondo le norme tecniche di attuazione, rispetto al PUC e al PDF, qual era l'altezza massima prevista prima per quelli difficili in zona B1, quindi capire se c'è una diminuzione o un aumento. E questa è la prima domanda, gliele faccio tutte insieme. Poi c'è una precisazione più che una domanda. Appunto leggendo gli atti leggo che si possono realizzare delle terrazze con delle pergole, delle verande o altri manufatti. Io posso immaginare che siano altri manufatti che non abbiano ulteriore cubatura, però magari sarebbe bene specificarlo. L'ultima domanda è riagganciandomi a quanto detto dal collega invece per tutte quelle pratiche in itinere, quindi gente che ha già pagato comunque un tecnico, ha fatto un progetto secondo le norme di attuazione precedenti, se è prevista in qualche modo una tutela perché questa gente ha speso, ha pagato un tecnico, ha presentato un progetto, quindi vorrei dei chiarimenti in proposito, grazie.

TECNICO MELIS MARIANNA

Per quanto riguarda la prima domanda, il programma di fabbricazione, che è lo strumento vigente, quindi non il piano urbanistico prevede che in quelle zone venga predisposto un piano particolareggiato. Quindi stiamo attuando il programma di fabbricazione. Tra l'altro è stata presentata in Giunta una deliberazione dove la Giunta, appunto, ha dato gli atti di indirizzo alla struttura per poter predisporre il piano. Quindi a breve verrà presentato il piano particolareggiato delle zone B1. Quindi stiamo parlando di una norma transitoria, di durata breve... Come?

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

Non ho capito se in aumento o in diminuzione.

TECNICO MELIS MARIANNA

No, il piano particolareggiato prevederà comunque, per quelle zone in particolare, non è una diminuzione, prevederà un indice particolare...

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

Forse mi sono espressa male.

TECNICO MELIS MARIANNA

Può darsi.

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

No, no, io dico il limite adesso dei 13 metri, no?

TECNICO MELIS MARIANNA

12.

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

13 ho letto.

TECNICO MELIS MARIANNA

Sì.

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

Andrà ad accrescere le cubature o a diminuirle, in qualche modo?

TECNICO MELIS MARIANNA

No, diminuirle.

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

Diminuirle? Questo volevo capire.

TECNICO MELIS MARIANNA

Diminuirle. Quindi predisporremo il piano e di conseguenza avremo delle regole ancora più chiare e certe per gli operatori, per i cittadini, per i tecnici e per noi.

La seconda, perché non mi ricordo più adesso...

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

Le pergole...

TECNICO MELIS MARIANNA

Le pergole sì, si potranno realizzare, di conseguenza potranno sempre... comunque rispettando l'altezza. Massimo saranno tre livelli che si potranno fare in questo momento nelle zone B1. No, tre livelli, massimo.

CONSIGLIERA CORDA ANNA FRANCA MARIA MADDALENA

La tutela di chi ha già presentato il progetto, era l'ultima domanda.

TECNICO MELIS MARIANNA

No, no vale solo chi ha già un provvedimento, basta.

PRESIDENTE

Prego, procediamo alla votazione.

VOTAZIONE

PRESIDENTE

Favorevoli 18

Astenuti 6

La delibera è approvata.

Procediamo alla votazione per l'immediata esecutività.

VOTAZIONE

PRESIDENTE

Favorevoli 18

Astenuti 6

La delibera è approvata.

PRESIDENTE

Ha chiesto la parola il Sindaco Settimo Nizzi.

SINDACO NIZZI

Scusate, due sole cose molto veloci. La prima per quanto riguarda la questione urbanistica, la norma vigente, così come ha detto Marianna, prevede un'altezza per le zone B1 di 21 metri. Ed ecco perché davanti a casa sua hanno potuto realizzare quello. Puoi pensare, io quando l'ho visto, se non mi sono *caligrato*...

(Intervento fuori microfono)

SINDACO NIZZI

non era troppo tardi. Aveva già il titolo in mano, per cui noi abbiamo deliberato... Sì, aveva già... Se hai notizie diverse ce le fai sapere.

(Intervento fuori microfono: No, ho detto un obbrobrio).

SINDACO NIZZI

Ah, pensavo non proprio. E' un obbrobrio, lo so, anche io lo dico. La stessa cosa, per cui ho chiesto al dirigente, il dirigente ha detto non era possibile.

Questa norma che abbiamo appena approvato entra in vigore dalla pubblicazione perciò nel giro di qualche giorno viene pubblicata, è legge a tutti gli effetti, per cui... se c'è in iter, ci sono degli iter già iniziati, vengono tutti freezzerati, non possono essere naturalmente rilasciati, perché il Consiglio comunale ha già deciso. Ci accorgiamo che ogni tanto c'è qualcosa che svetta troppo, ci accorgiamo... Noi avremmo preferito avere una città alta con molto spazio intorno, ma non è più possibile perché la città è costruita, è così. Non abbiamo parcheggi, tutti ci lamentiamo di tutto e allora bisogna fare una cosa

armonica, bella, a misura d'uomo e abbiamo pensato che tre, massimo quattro piani sia una cosa, tra virgolette, commestibile, per quanto riguarda l'altezza delle zone B.

Non si può fare il piano che abbiamo fatto per il Centro Matrice e per il centro storico perché le zone B hanno un'altra normativa a cui sottintendono, per cui anche queste cose le vedremo, tanto poi il piano lo porteremo in Consiglio comunale e lo discuteremo, lo approfondiremo.

Invece poi vi dico l'ultima cosa, io ieri sera non ho dormito, perché ho pensato che dopo la notizia uscita sulla stampa per merito di Vanni, mi chiedeste le dimissioni. E ho detto mamma mia domani mi tocca andarmene...

(Interventi fuori microfono)

PRESIDENTE

Grazie. Il Consiglio è terminato. No in che senso? Scusi, è già la seconda volta che mi dice no, in che senso?

Il Consiglio comunale è terminato, se ha qualche indicazione che magari vuole chiedere al tecnico è qui a sua disposizione.

La seduta termina alle ore 16.36