



+39 3497102215
francesca-sapienza@hotmail.it

COMUNE DI OLBIA Sa Minda Noa

Variante al PRU, rimodulazione dei lotti n. 88
e n. 89 ricadenti all'interno del PRU n.13
di Olbia in località Sa Minda Noa

RELAZIONE TECNICA

Introduzione

La presente perizia è stata elaborata dalla sottoscritta Francesca Sapienza Ingegnere, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari con il n° 1531 sez. A, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà.

L'incarico è stato ricevuto dal soggetto proprietario dell'immobile oggetto della relazione tecnica:

- Cossu Grondona Edoardo
- Asara Alessandro

Lo scopo della presente relazione è di richiedere una Variante al Piano di Risanamento Urbanistico n° 13 - SA MINDA NOA del comune di Olbia, allo scopo di rimodulare due lotti di terreno siti in via Londra n.51 e renderli della medesima superficie.

Gli immobili sono stati personalmente visitati in data 09/06/2025.

Geografia dell'area

L'area d'intervento è localizzata nel Comune di Olbia in provincia di Sassari, nella zona di Sa Minda Noa.

Sa Minda Noa si trova nella parte settentrionale del comune di Olbia, a breve distanza dal centro urbano e dalla costa. La sua posizione è strategica per la vicinanza a importanti vie di comunicazione, come la Strada Statale 125 e l'aeroporto di Olbia-Costa Smeralda, rendendola facilmente accessibile sia per i residenti che per i visitatori.

L'area è caratterizzata da un terreno collinare con altitudini che variano dai 50 ai 200 metri sul livello del mare.

Sa Minda Noa è un quartiere residenziale caratterizzato da uno sviluppo urbanistico che combina elementi di edilizia residenziale, spazi verdi e infrastrutture pubbliche. L'edilizia residenziale è per lo più composta da

edifici unifamiliari, bifamiliari e piccoli complessi di appartamenti dalla non particolare rilevanza architettonica, tendenti a “stili costruttivi” tipicamente moderni e identificabili nell’edilizia contemporanea. Uno degli elementi distintivi di Sa Minda Noa è la presenza di numerosi spazi verdi e aree ricreative. Parchetti, giardini pubblici e aree gioco per bambini sono distribuiti in modo uniforme, offrendo ai residenti luoghi di svago e socializzazione. La pianificazione urbanistica ha riservato una parte significativa del territorio a queste aree, contribuendo a migliorare la vivibilità dell'area.

L’area in oggetto si trova all'interno di un contesto densamente urbanizzato e antropizzato, caratterizzato da lotti contigui, completamente edificati, privo di qualsiasi elemento di particolare valenza paesaggistica e di pregio.

L’area di proprietà è costituita da mq. 1.385,85 suddivisa in due lotti, lotto n.88 e lotto n.89, individuata dalle perimetrazioni indicate sulle tavole allegate.

Nel PUC adottato dal comune di Olbia ricade nella Subzona Omogenea C2.a – Ambiti sottoposti a Piano di Risanamento Urbanistico, come nel P.d.f. vigente.

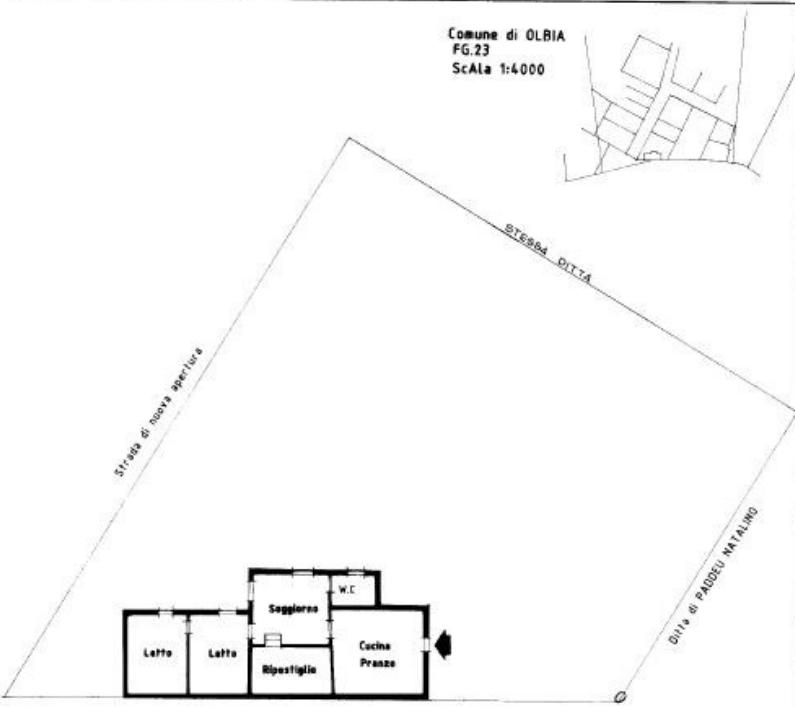
Zona CR.10 - Piano Di Risanamento Urbanistico n° 13 - SA MINDA NOA.

Dati degli immobili

Gli immobili in oggetto sono i terreni identificati nei lotti n.88 e n.89 ricadenti all'interno della variante PRU n.13 di Olbia in località Sa Minda Noa, constano di un'area totale di mq. 1.385,85 di superficie, individuata dalle perimetrazioni indicate sulla Tav 01 – Planimetria generale stato di fatto e sull'estratto di mappa, sono censiti al catasto terreni e fabbricati al Comune di Olbia sezione di Olbia Foglio 23, mappale 212 "pascolo" di mq 900 su cui insiste un fabbricato cat A/3 di 5 vani e superficie di mq 107 (lotto n.88) e mappale 213 "pascolo" di mq 502 (lotto n.89). La proprietà di entrambe i lotti è del signor Cossu Grondona Edoardo e del signor Asara Alessandro. Si allegano gli Atti notarili di proprietà degli immobili sopradescritti.



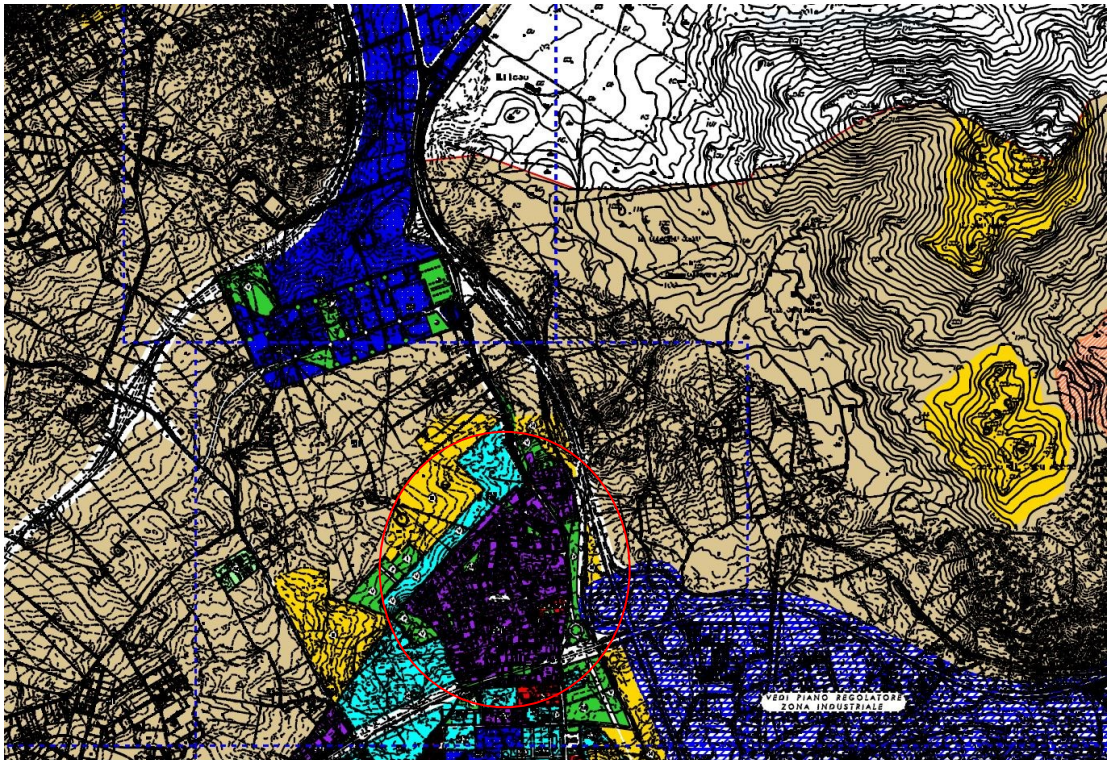
Estratto di mappa, in rosso sono evidenziati i due mappali 212 e 213

MODALITÀ F. 10. 10.07. 808		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO IN DUE RACCOMUNICAZIONI DI 100000 E 1000000		Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>OLBIA</u> Km. Loc. "SA MINDA NOA" Data <u>CARRU Antonietta nata a Orosei (NU) il 12 Maggio 1913</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Sassari</u>					
Comune di OLBIA FG.23 Scala 1:4000					
					
PIANTA PIANO TERRA H= 2.70					
ORIENTAMENTO					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal GEOMETRA Luigi Pantani (Tito, nato a Orosei 18/11/1913) Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari DATA Firma: <i>Luigi Pantani</i>		

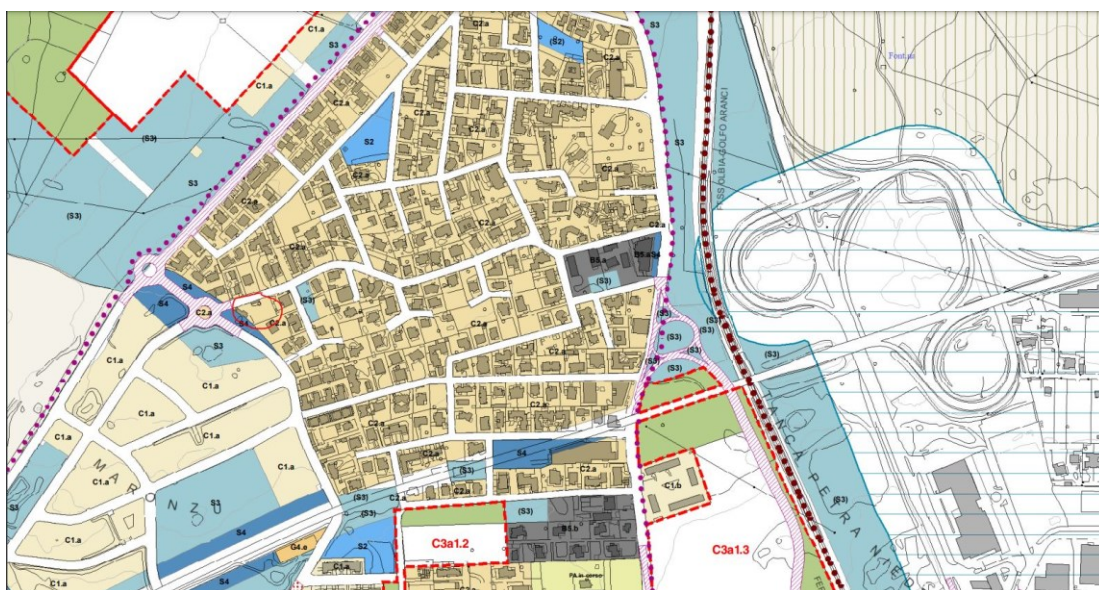
Ultima planimetria in atti

Inquadramento urbanistico

I lotti di terreno in oggetto, lotto n.88 e lotto n.89, individuati dalle perimetrazioni indicate sulle tavole allegate, ricadono all'interno del PdF del comune di Olbia nella Zona CR.10 - Piano Di Risanamento Urbanistico n° 13 - SA MINDA NOA e all'interno del PUC nella Subzona Omogenea C2.a – Ambiti sottoposti a Piano di Risanamento Urbanistico. Nella Tav 5.00 Variante al piano particolareggiato di risanamento ex L.R. n. 23/85 delle zone n.13 in località Sa Minda Noa viene evidenziata la attuale suddivisione dei lotti n. 88 e 89.



Estratto Tav. 5.00 del PdF comune di Olbia, il retino viola e l'area cerchiata in rosso evidenziano la Zona CR.10 - Piano Di Risanamento Urbanistico n° 13 - SA MINDA NOA



Estratto Tav. 5.00 del PUC comune di Olbia, Subzona Omogenea C2.a – Ambiti sottoposti a Piano di Risanamento Urbanistico, l'area cerchiata in rosso evidenzia i lotti di terreno in oggetto.



Estratto Tav. 5.00 Variante del PRU comune di Olbia, zona n.13 località Sa Minda Noa, l'area in rosso evidenzia i lotti di terreno in oggetto.

Stato di fatto

Secondo quanto riportato nella Tabella A allegato alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante del Piano di Risanamento Urbanistico località Sa

Minda Noa, il lotto di terreno n.88 ha una superficie reale di mq 920,64, considerando IF pari a 1,368 mc/mq si ottiene un volume edificabile di mc 1260 a cui va sottratto il volume del fabbricato esistente al suo interno di mc 253, quindi il volume residuo realizzabile è di mc 1007. Il lotto n.89 ha una superficie reale di mq 465,21, considerando IF pari a 1,510 mc/mq si ottiene un volume edificabile di mc 702,80.



Immagine satellitare - Lotti n.88 e n.89 in località Sa Minda Noa

N° lotto	superficie reale	volume esistente	volume edificabile	espropri previsti P.R.U.	volumi residui	altezza max ml
47	1256.29	888.9	1753	---	864.10	9
48	1126	1585.32	1589	---	3.68	9
49	516	538.97	700	---	161.03	9
50	529.33	768.81	770	---	1.19	9
51	1529.2	660	2100	---	1440.00	9
52	3914.19		5520	3914.19	5520.20	9
52 bis	718		700		700.00	9
53	800.1	466.2	1105	---	638.40	9
54	875.78	1400.62	1264	---	-136.42	9
55	491.44	803.83	676	---	-127.63	9
56	744.84	862	1050	---	188.00	9
57	2059.24	2906.53	2907	---	0.47	9
58	524.17		701	---	701.40	9
59	854.78		1204	---	1204.00	9
60	479.68	1074.23	705	---	-369.23	9
61	535.92	1019.5	752	---	-267.70	9
62	1001.18		1400	---	1400.00	9
63	544.24	545	756	---	211.00	9
64	996.53	1560	1400	---	-160.00	9
65	999.2	818.98	1400	---	581.02	9
66	984.17	759.5	1484	---	724.50	9
67	926.54		1294	---	1293.60	9
68	908.44	1278.34	1302	---	23.66	9
69	1645.98	988	2286	---	1298.20	9
70	1476.69	1200	2100	---	900.00	9
71	859.65	450	1141	---	691.00	9
72	1865.76	2392	2800	---	408.00	9
73	996.68	271.3	1400	---	1128.70	9
74	749.85	384.5	1050	---	665.50	9
75	771.14	809.5	1071	---	261.50	9
76	1059.5	1397.15	1291	---	-106.35	9
77	952.22	1287	1369	---	82.20	9
78	971.96		1354	---	1353.80	9
79	1021.18	1301.2	1400	---	98.80	9
80	1238.48		1341	---	1341.20	9
81	1816.12	1489.41	4856	---	3366.59	9
82	1028.26	602.4	1449	---	846.60	9
83	602.93	277	831	---	554.00	9
84	692.75	619.1	936	---	316.90	9
85	599.09	770	840	---	70.00	9
86	1027.78	864.8	1652	---	787.20	9
87	728.34	1059	882	---	-177.00	9
88	920.64	253	1260	---	1007.00	9
89	465.21		703	---	702.80	9
90	860.27	1291.35	1156	---	-134.95	9
91	1956.7		2745	---	2745.40	9
92	728.91	323.45	927	107.07	603.35	9
93	467.13	590	686	---	96.00	9
94	496.67		742	93.7	742.00	9

Tabella A allegato alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante del Piano di Risanamento Urbanistico località Sa Minda No



Estratto Tavola 5.00 Variante al PRU, lotti n.88 e n.89 in località Sa Minda Noa

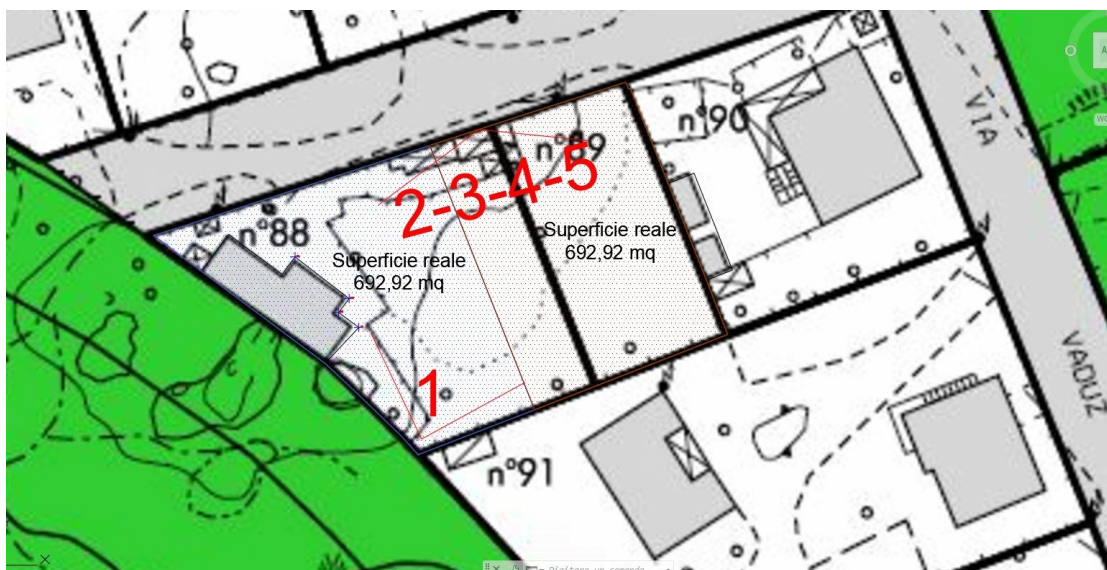
A seguito di un sopralluogo effettuato in data 09/06/2025 dalla sottoscritta Francesca Sapienza Ingegnere, è possibile dichiarare che ad oggi il fabbricato all'interno del lotto n. 88 non esiste più, poichè è stato demolito in data 15/05/2025. I lotti di terreno risultano privi di qualunque costruzione e abuso, come testimoniano le foto riportate di seguito.

La costruzione risultava essere abusiva in quanto è avvenuta in assenza di un legittimo titolo edilizio, per cui è stata presentata al Sindaco del Comune di Olbia al n. progressivo 0711981501 e 7741/1987 di protocollo, la domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 31 e segg. legge 28 febbraio 1985 n°47,

per la quale non è mai stato rilasciato nel rispetto dei termini di legge il provvedimento espresso di sanatoria né sono intervenuti provvedimenti di diniego o provvedimenti interlocutori.

Per quanto sopra citato la proprietà rinuncia al condono.

Si allega alla presente il Formulário per il conferimento in discarica dei materiali di risulta della demolizione.



Coni ottici



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Stato di progetto – Rimodulazione dei lotti n.88 e n.89
Variante al Piano di Risanamento Urbanistico località Sa Minda Noa

La richiesta di Variante al Piano Di Risanamento Urbanistico n° 13 località Sa Minda Noa viene presentata al fine di rimodulare le superfici attuali dei lotti per ottenere due lotti della medesima superficie.

Stato attuale

Lotto n.88 superficie reale attuale = mq 920,64 IF=1,3680 mc/mq
 Lotto n.89 superficie reale attuale = mq 465,21 IF=1,5107 mc/mq
 Superficie Totale lotto n.88 + lotto n.89 = mq 1.385,85

Volume edificabile lotto n.88 = mc 1260
 Volume edificabile lotto n.89 = mc 703

Stato di progetto: rimodulazione dei lotti n.88 e n.89

Superficie Totale lotto n.88 + lotto n.89 = **mq 1.385,85**

Lotto n.88 superficie rimodulata:

ST mq 1.385,85/2 = **mq 692,92**

Lotto n.89 superficie rimodulata:

ST mq 1.385,85/2 = **mq 692,92**

Volume edificabile totale lotto n.88 + lotto n.89 = **mc 1.963**

Per cui si ottiene un IF = mc 1.963 / mq 1.385,85 = **1,4164 mc/mq**

Considerando il nuovo IF uguale per entrambe i lotti si ottiene un volume edificabile per ciascun lotto:

Volume edificabile lotto n.88 = **mc 981,45**

Volume edificabile lotto n.89 = **mc 981,45**



Estratto Tavola 5.00 Variante al PRU, rimodulazione dei lotti n.88 e n.89 in località Sa Minda Noa

Di seguito si riporta la Tabella A allegata al PRU modificata secondo quanto sopradetto:

N° lotto	superficie reale	volume esistente	volume edificabile	espropri previsti P.R.U.	volumi residui	altezza max ml
47	1236.29	888.9	1733	---	864.10	9
48	1126	1585.32	1589	---	3.68	9
49	516	538.97	700	---	161.03	9
50	529.33	768.81	770	---	1.19	9
51	1529.2	660	2100	---	1440.00	9
52	3914.19		5520	3914.19	5520.20	9
52 bis	718		700		700.00	9
53	800.1	466.2	1105	---	638.40	9
54	873.78	1400.62	1264	---	-136.42	9
55	491.44	803.83	876	---	-127.63	9
56	744.84	862	1030	---	188.00	9
57	2059.24	2906.53	2907	---	0.47	9
58	524.17		701	---	701.40	9
59	854.78		1204	---	1204.00	9
60	479.68	1074.23	705	---	-369.23	9
61	535.92	1019.3	752	---	-257.70	9
62	1001.18		1400	---	1400.00	9
63	544.24	545	756	---	211.00	9
64	996.53	1560	1400	---	-160.00	9
65	999.2	818.98	1400	---	581.02	9
66	984.17	739.3	1484	---	724.50	9
67	926.54		1294	---	1293.60	9
68	908.44	1278.34	1302	---	23.66	9
69	1645.90	908	2206	---	1298.20	9
70	1476.69	1200	2100	---	900.00	9
71	859.65	450	1141	---	691.00	9
72	1865.76	2392	2800	---	408.00	9
73	996.68	271.3	1400	---	1128.70	9
74	749.85	384.5	1050	---	665.50	9
75	771.14	809.5	1071	---	261.50	9
76	1039.3	1397.15	1291	---	-106.35	9
77	952.22	1287	1369	---	82.20	9
78	971.96		1354	---	1353.80	9
79	1021.18	1301.2	1400	---	98.80	9
80	1238.48		1341	---	1341.20	9
81	1816.12	1469.41	4856	---	3366.59	9
82	1028.26	602.4	1449	---	846.60	9
83	602.93	277	831	---	554.00	9
84	692.75	619.1	936	---	316.90	9
85	599.09	770	840	---	70.00	9
86	1027.70	864.8	1652	---	787.20	9
87	728.34	1059	882	---	-177.00	9
88	692.92	---	981,45	---	981,45	9
89	692.92	---	981,45	---	981,45	9
90	860.27	1291.35	1156	---	-134.95	9
91	1956.7		2745	---	2745.40	9
92	728.91	323.45	927	107.07	603.35	9
93	467.13	590	686	---	96.00	9
94	496.67		742	93.7	742.00	9

Tabella A allegato alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante del Piano di Risanamento Urbanistico località Sa Minda Noa modificata secondo la richiesta di Variante al PRU

Elenco degli elaborati grafici allegati

- TAV. 01 – Planimetria Generale stato di fatto
- TAV. 02 – Planimetria Generale stato di progetto
- Formulario per il conferimento in discarica dei materiali di risulta della demolizione

Olbia, 21/07/2025

IL TECNICO

INGEGNERE SAPIENZA FRANCESCA