



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 90
DEL 04/11/2025

Oggetto: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL "PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'A.I.T. N.5 - LOCALITÀ PITTULONGU". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 - RICHIEDENTI SIG. GAVINO PUTZU, SIG.RA GIUSEPPINA PUTZU, SOC. LUPPU SRL.

L'anno 2025 addì quattro del mese di novembre alle ore 15:55 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	Presente
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	Assente
MARIA ANTONIETTA COSSU	Consigliera	Presente
ALFIDEO FARINA	Consigliere	Presente
MICHELE FIORI	Consigliere	Presente
MONICA FOIS	Consigliera	Presente
ANTONIO LORIGA	Consigliere	Presente
SILVANA MANCHIA	Consigliere	Presente

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

Totale presenti: 26
Totale assenti: 3

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 che pone in discussione il punto n.° 12) dell'O.d.G. avente per oggetto: " VARIANTE NON SOSTANZIALE AL "PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'A.I.T. N.5 - LOCALITÀ PITTULONGU". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 - RICHIEDENTI SIG. GAVINO PUTZU, SIG.RA GIUSEPPINA PUTZU, SOC. LUPPU SRL."

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la proposta di deliberazione n. 7048 del 20/10/2025 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 26 su 26 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 26 su 26 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.

D E L I B E R A

Per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, di approvare, in conformità all'allegata proposta di deliberazione n. 7048 del 20/10/2025 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.7048 DEL 20/10/2025

Ufficio Proponente: Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione

Settore Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Assessore Proponente: SEBASTIANO MONNI

Il Dirigente: DIEGO CICERI

Il Responsabile: MARIANNA MELIS

OGGETTO: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL "PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'A.I.T. N.5 - LOCALITÀ PITTULONGU". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 - RICHIEDENTI SIG. GAVINO PUTZU, SIG.RA GIUSEPPINA PUTZU, SOC. LUPPU SRL.

PREMESSO che in data 04/12/2024, con nota prot. 33762, è pervenuta la richiesta da parte dei Sigg.ri Putzu Gavino, Putzu Giuseppina e della Società Luppu SRL, in qualità di proprietari dei terreni oggetto di rimodulazione della disposizione dei lotti rispetto al progetto esecutivo a seguito della realizzazione della sistemazione idraulica del rio Mare e Rocce e motivo della variante non sostanziale, di modifica alla previsione plano-volumetrica del "Progetto Studio d'Assetto dell'A.I.T n.5 - Località Pittulongu", approvato con provvedimento n. 401 del 01/07/2011 (Pos. 26/08) dell'Ufficio Tutela di Olbia (funzioni delegate L.R. 28/98), consistente nella ridistribuzione dei lotti e dei volumi che compongono le 3 macroaree generate successivamente alla realizzazione delle opere idrauliche sopra citate;

DATO ATTO che:

- le proprietà sono individuate nel Catasto dei Terreni al Comune di Olbia, al foglio 26, Mappali: 3633, 3634, 3406, 3405, 3404, 363, 4238, 4240;
- le aree standard cedute al Comune di Olbia sono individuate nel Catasto dei Terreni, al foglio 26, Mappali: 3611, 3610, 3609;

CONSIDERATO che:

- le opere idrauliche realizzate per la sistemazione dei due Rami (A-B) del corso idrico hanno ridefinito le 3 macroaree da adibire al posizionamento dei volumi e modificato anche l'orografia del terreno;

- il progetto di variante si è reso necessario al fine di ridefinire la disposizione dei lotti e dei volumi che andranno posizionati all'interno delle 3 macroaree, nonché la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e individuazione delle aree destinate a standard pubblici;
- le 3 macroaree verranno suddivise in due principali comparti funzionali, di cui 7 lotti destinati a residenza che prevedono 4 tipologie edilizie diverse ed un lotto destinato alla realizzazione di una struttura commerciale;
- le tipologie edilizie rispettano le prescrizioni del piano e prevedono 4 modelli architettonici residenziali così definiti:
 1. Tipologia A - Ville a schiera
 2. Tipologia B - Ville plurifamiliari
 3. Tipologia C - Ville a corte
 4. Tipologia D – Ville unifamiliari
- la quinta tipologia edilizia risulta essere il complesso commerciale/residenziale;

PRESO ATTO che:

- i lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8, n. 9 dell'A.I.T n. 5 - Località Pittulongu, avranno le seguenti caratteristiche:

Lotto n.	Superficie fondiaria	If mc/mq	Volume in progetto
1	2.207,28	0,94	2.088,00
2	2.699,56	1,47	3.970,68
3	3.089,96	1,29	3.991,05
4	1.316,89	0,61	804,09
5	1.206,92	0,67	804,09
6	1.356,74	0,59	804,09
7	4.770,45	0,87	4.138,39
8	2.662,83	1,07	2.850,75
9	1.106,43		Nessun volume

- a corredo della richiesta di variante sono stati trasmessi gli elaborati progettuali di seguito elencati:

ELABORATO	DENOMINAZIONE	SCALA
Tav. 01	Inquadramento territoriale	varie
Tav. 02	Piano quotato curve di livello	varie
Tav. 03	Sezioni territoriali	1/500
Tav. 04	Documentazione fotografica	
Tav. 05	Planivolumetrico	1/500
Tav. 06	Sezioni territoriali	1/500
Tav. 7	Planimetria asse strada	1/500
Tav. 7.1	Profilo longitudinale asse strada	1/2000 1/200
Tav. 7.2	Sezioni trasversali strada	1/100
Tav. 7.3	Particolari costruttivi piano stradale	varie
Tav. 8	Planimetria cisterne e rete acque meteoriche	1/500
Tav. 8.1	Profili longitudinali rete acque meteoriche	1/2000 1/200
Tav. 8.2	Particolari costruttivi cisterne e acque meteoriche	varie
Tav. 9	Planimetria rete idrica	1/500
Tav. 9.1	Profilo longitudinale rete idrica	1/2000 1/200
Tav. 9.2	Particolari costruttivi rete idrica	1/20
Tav. 10	Planimetria rete acque reflue	1/500
Tav. 10.1	Profilo longitudinale rete acque reflue tratto 1	1/2000

		1/200
Tav. 10.2	Profilo longitudinale rete acque reflue tratto 2	1/2000 1/200
Tav. 10.3	Particolari costruttivi rete acque reflue	1/20
Tav. 11	Planimetria rete illuminazione	1/500
Tav. 11.1	Particolari costruttivi rete illuminazione	1/20
Tav. 12	Tipologia A	1/200
Tav. 13	Tipologia B	1/200
Tav. 14	Tipologia C	1/200
Tav. 15	Tipologia D	1/200
Tav. 16	Tipologia E	1/200
Tav. 17	Simulazione fotografica	
Allegato 00	Elenco elaborati	
Allegato 01	Relazione tecnico illustrativa	
Allegato 02	Relazione paesaggistica	
Allegato 03	Visure e certificati catastali	
Allegato 04	Studio di invarianza idraulica	
Allegato 05	Relazione rete acque meteoriche	
Allegato 06	Relazione rete idrica e acque reflue	
Allegato 07	Relazione impianto illuminazione pubblica	
Allegato 08	Computo metrico opere di urbanizzazione	

CONSTATATO che il progetto di variante consiste esclusivamente nella redistribuzione dei lotti e dei volumi che compongono le 3 macroaree generate dalla realizzazione delle opere idrauliche, senza alcun aumento del volume totale, né modifica delle linee direttrici dello studio di assetto approvato, né delle altezze;

RICHIAMATA la Determinazione Dirigenziale n.1996 del 28/08/2025, con la quale si prendeva atto dell'avvenuto collaudo con esito positivo delle opere di sistemazione idraulica del Rio Mare Rocce mediante la regolarizzazione dell'alveo, nel tratto interessato dall'area di interesse territoriale n. 5 del Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu;

PRESO ATTO che il lottizzante contestualmente al progetto di variante ha provveduto all'aggiornamento della perimetrazione catastale e all'adeguamento dei confini del "Progetto Studio d'Assetto dell'A.I.T n.5" alla previsione pianificata del P.R.U di Pittulongu.

DATO ATTO che in data 28/05/2012 veniva stipulata con il Comune di Olbia, la convenzione urbanistica con atto a rogito del Segretario Comunale, Rep n.3001, Raccolta anno 2012, registrata a Olbia in data 04/06/2012 al n.400, serie 1;

VISTA la L.R. n. 45 del 22.12.1989 "Norme per l'uso e la tutela del territorio Regionale", ed in particolare l'art. 21, comma 2 bis, che così recita: *"Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali"*;

RITENUTO che la proposta presentata da parte dei Sigg.ri Putzu Gavino, Putzu Giuseppina e della Società Luppu SRL sia riconducibile alla previsione normativa sopra citata, in quanto non incide sul dimensionamento volumetrico del piano d'assetto dell'A.I.T. N.5 – località Pittulongu e non comporta

modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, in conformità al dettato normativo;

CONSIDERATO che in esecuzione all'art. 39 del D.lgs. 33/2013 la presente proposta ed i relativi allegati saranno pubblicati nell'apposita sezione di amministrazione trasparente;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTI:

- il Decreto del Sindaco n. 27 del 26/07/2024 con il quale si conferiva all'Ing. Diego Ciceri l'incarico di Dirigente del Settore SUAPE, Manutenzioni e Viabilità;
- il Decreto del Sindaco n. 36 del 07/11/2024, avente ad oggetto: "sostituzione del Dirigente del Settore SUAPE, Manutenzioni e Viabilità e del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in caso di incompatibilità, di conflitto di interessi ed in ogni caso di impedimento o assenza per brevi periodi";

VISTO l'art. 49, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174 del 10 ottobre 2012, si rilascia il parere tecnico amministrativo favorevole e poiché la presente proposta può comportare riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'ente, necessita del parere tecnico contabile che unitamente al parere tecnico amministrativo verranno inseriti nella deliberazione;

Tutto ciò premesso e considerato,

PROPONE

DI APPROVARE, ai sensi dell'art. 21 comma 2 bis della L.R. 45/89 e ss.mm.ii, la variante al "Progetto Studio d'Assetto dell'A.I.T n.5 - Località Pittulungu", approvato con provvedimento n. 401 del 01/07/2011 (Pos. 26/08) dell'Ufficio Tutela di Olbia (funzioni delegate L.R 28/98), consistente nella redistribuzione dei lotti e dei volumi che compongono le 3 macroaree generate successivamente alla realizzazione delle opere idrauliche del rio Mare e Rocce, senza aumento di volume, nel modo seguente:

Lotto n.	Superficie fondiaria	If mc/mq	Volume in progetto
1	2.207,28	0,94	2.088,00
2	2.699,56	1,47	3.970,68
3	3.089,96	1,29	3.991,05
4	1.316,89	0,61	804,09
5	1.206,92	0,67	804,09
6	1.356,74	0,59	804,09
7	4.770,45	0,87	4.138,39
8	2.662,83	1,07	2.850,75
9	1.106,43		Nessun volume

DI APPROVARE la Tavola.05 Planivolumetrico, nella quale sono riportate le modifiche proposte e i relativi calcoli piano volumetrici;

DI TRASMETTERE all'Ufficio Tutela competente per territorio, la variante al "Progetto Studio d'Assetto dell'A.I.T n.5 - Località Pittulungu" per l'approvazione definitiva;

DI DARE ATTO che l'attuazione della variante al "Progetto Studio d'Assetto dell'A.I.T n.5 - Località Pittulungu", sarà condizionata dall'approvazione della stessa da parte dell'Ufficio Tutela;

DI DARE MANDATO al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, per i successivi adempimenti di competenza;

DI DICHIARARE il presente atto, stante l'urgenza, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.



Parere Contabile

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **7048 / 2025**

Ufficio Proponente: **Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione**

Oggetto: **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL "PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'A.I.T. N.5 - LOCALITÀ PITTULONGU". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 - RICHIEDENTI SIG. GAVINO PUTZU, SIG.RA GIUSEPPINA PUTZU, SOC. LUPPU SRL.**

Parere Contabile

Settore Finanze e Personale

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**

Sintesi Parere: **FAVOREVOLE**

Data: 27/10/2025

Il Dirigente del Servizio Finanziario
LORENZO ORRU'

Firma Digitale apposta ai sensi dell'articolo 23 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82



Parere Tecnico

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **7048 / 2025**

Ufficio Proponente: **Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione**

Oggetto: **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL "PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'A.I.T. N.5 - LOCALITÀ PITTULONGU". APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 - RICHIEDENTI SIG. GAVINO PUTZU, SIG.RA GIUSEPPINA PUTZU, SOC. LUPPU SRL.**

Parere Tecnico

Ufficio proponente (Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi Parere: **FAVOREVOLE**.

Data: 24/10/2025

Il Dirigente
DIEGO CICERI

Firma Digitale apposta ai sensi dell'articolo 23 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82



COMUNE DI OLBIA

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la deliberazione di consiglio n. 90 del 04/11/2025 é divenuta esecutiva il 04/11/2025 ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. 267/2000.

Data, 07/11/2025

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO