



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50
DEL 27/05/2026

Oggetto: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRU SANTA MARIEDDA: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45/89 E S.M.I. - RICHIEDENTI DITTE ALTAMIRA E FARRIS

L'anno 2026 addì ventisette del mese di maggio alle ore 15:58 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	Presente
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	Presente
CRISTINA MELA	Consigliera	Assente

PAOLO OLIVA	Consigliere	Presente
GIOVANNI LUIGI PADDEU	Consigliere	Presente
SIMONETTA PADRE	Consigliera	Presente
IVANA RUSSU	Consigliere	Presente
ANTONIO LIBERO SANCIU	Consigliere	Presente
DIEGO SANCHO SANCIU	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	Assente

Totale presenti: 25
Totale assenti: 4

Assiste la Vice Segretaria Dott.ssa Annamaria Manca, la 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.° 11) dell'O.d.G. avente per oggetto: "VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRU SANTA MARIEDDA: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45/89 E S.M.I. - RICHIEDENTI DITTE ALTAMIRA E FARRIS"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la proposta di deliberazione n. 3781 del 21/05/2026 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 edilizi; 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 25 su 25 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 25 su 25 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. 3781 del 21/05/2026 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

La Vice Segretaria
ANNAMARIA MANCA



COMUNE DI OLBIA

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.3781 DEL 21/05/2026

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: VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRU SANTA MARIEDDA: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45/89 E S.M.I. - RICHIEDENTI DITTE ALTAMIRA E FARRIS

PREMESSO che in data 25/02/2025, con nota prot. 23444, integrata con nota ... del 21/05/2026, è pervenuta una istanza da parte dei Sig.ri Altamira Antonio, Altamira Bachisio e Farris Paolina, in qualità di proprietari dei mappali distinti in catasto al foglio 29, mappali 374, 564 e 3240, di modifica alla previsione plano-volumetrica del vigente PRU denominato “Santa Mariedda”, individuato nel PDF vigente come zona CR 7 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 30/11/2006, tesa ad ottenere una rimodulazione del lotto n. 28 del succitato PRU e delle contigue aree standard;

PRESO ATTO che:

- Il lotto 28 di esclusiva proprietà dei signori Altamira/Farris confina nella parte a sud con il canale (affluente del rio Gadduresu) interessato da rispetto del vincolo idraulico e dagli espropri per le opere di mitigazione del medesimo rischio idraulico;
- Al fine di allontanarsi il più possibile da tali vincoli, i richiedenti intendono proporre una diversa ubicazione planimetrica senza aumento di superficie e del volume previsto dal PRU. Propongono inoltre la cessione volontaria e gratuita delle derivate aree standard con previsioni di trasferimento volumetrico sul rimodulato lotto 28.
- la nuova ubicazione planivolumetrica inoltre interessa anche un lotto di proprietà comunale per il quale intendono proporre una permuta con la proprietà Farris al fine di individuare

un'unica area standard che potrà essere immediatamente disponibile per il comune di Olbia.

VISTA la configurazione attuale delle proprietà oggetto di modifica:

TABELLA A: SITUAZIONE ATTUALE

n.	proprietà	MAPP.	MQ	edificabile	standard
1	FARRIS/ALTAMIRA	374	1552	1068	484
2	ALTAMIRA Bachisio	564	950	0	950
3	COMUNE OLBIA	3240	244	0	244
			2746	1068	1678

TABELLA B: PROPOSTA DI VARIANTE

1. Riclassificazione da standard ad edificabile per una superficie di mq 255 di parte del mappale 374 di proprietà Altamira/Farris;
2. Riclassificazione da standard ad edificabile per una superficie di mq 568 di parte del mappale n. 564 di proprietà Altamira Bachisio;
3. Riclassificazione da standard a edificabile del terreno di mq 244 mapp. 3240 di proprietà del Comune di Olbia;

Viene pertanto costituito il nuovo lotto n.28 sempre di mq 1068 così suddiviso:

n	proprietà	MAPP.	MQ	edificabile	standard	VOLUME
1	FARRIS/ALTAMIRA	374	1552	255	1297	229,5
2	ALTAMIRA Bachisio	564	950	569	381	512,1
3	COMUNE OLBIA	3240	244	244	0	219,6
			2746	1068	1678	961,2

Per effetto di tale configurazione i sig.ri Farris-Altamira propongono ulteriormente:

Permuta tra comune di Olbia e Altamira/Farris dell'area di mq 244 nel seguente modo:

- Il comune di Olbia cede il mappale 3240 di mq 244 ai sig.ri Altamira Farris e i sig.ri Altamira/Farris cedono il terreno al Comune di Olbia di mq 244 (mapp. 374 parte);
- Trasferimento volumi da aree standard per aumento dell'indice sino ad un massimo di 1,50 mc/mq. (Il volume massimo aggiuntivo in base alla normativa del PRU non potrà essere superiore a mc 640,80);
- Il sig. Altamira Bachisio cede al Comune di Olbia il terreno destinato a standard di mq 381 (parte del mappale 564), tale cessione prevede un aumento della volumetria pari a mc 343,80 ($382 * 0,90$);
- I sig.ri Altamira/Farris cedono al Comune di Olbia l'intero lotto residuo destinato a standard per una superficie pari a mq 1053 (lotto residuo mq 1053 (mq 1552- terreno in permuta di mq 244 e meno il terreno edificabile di mq 255) = $Mq\ 1053 * 0.9 = mc\ 947,7$

La configurazione finale pertanto sarà:

n	proprietà	MAPP.	MQ	edificabile	standard	VOLUME
1	EREDI ALTAMIRA	374	255	255	0	382,5
2	EREDI ALTAMIRA	564	569	569	0	853,5
3	EREDI ALTAMIRA	3240	244	244	0	366
	TOTALE		1068	1068	0	1602

n	proprietà	MAPP.	MQ	edificabile	standard	VOLUME
4	COMUNE DI OLBIA	374 PARTE	344	0	344	0
5	COMUNE DI OLBIA	564 PARTE	382	0	382	0
6	COMUNE DI OLBIA	374 PARTE	1053	0	1053	0
	TOTALE		1679	0	1679	0

CONSTATATO che la richiesta consiste esclusivamente nella rimodulazione del lotto 28 e contigue aree standard, senza alcun aumento del volume totale né modifica delle superfici fondiari o delle aree standard;

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 dalla Ditta istante sia riconducibile alla previsione normativa sopra citata, in quanto non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo 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 l’art. 49, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267, 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 inoltre del parere tecnico contabile che unitamente al parere tecnico amministrativo verranno inseriti nella deliberazione;

Tutto ciò premesso e considerato,

PROPONE

1. La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente.
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell’art. 21, comma 2 bis della L.R. n. 45/89 e s.m.i, la variante non sostanziale al “PRU Santa Mariedda”, individuato nel PDF vigente come zona CR 7 e approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 30/11/2006, la cui situazione finale del lotto 28 è così riepilogabile:

n	proprietà	MAPP.	MQ	edificabile	standard	VOLUME
---	-----------	-------	----	-------------	----------	--------

1	EREDI ALTAMIRA	374	255	255	0	382,5
2	EREDI ALTAMIRA	564	569	569	0	853,5
3	EREDI ALTAMIRA	3240	244	244	0	366
	TOTALE		1068	1068	0	1602
n	proprietà	MAPP.	MQ	edificabile	standard	VOLUME
4	COMUNE DI OLBIA	374 PARTE	344	0	344	0
5	COMUNE DI OLBIA	564 PARTE	382	0	382	0
6	COMUNE DI OLBIA	374 PARTE	1053	0	1053	0
	TOTALE		1679	0	1679	0

Dando atto che la quota di volumetria utilizzabile, relativa al mappale 3240, attualmente di proprietà del comune di Olbia, potrà essere utilizzata solo a seguito di atto pubblico di permuta così come previsto nella richiesta;

3. **DI APPROVARE** l'elaborato planivolumetrico di variante al PRU Santa Mariedda, nel quale sono riportate le modifiche proposte;
4. **DI MODIFICARE** contestualmente la tabella allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano di Risanamento secondo le variazioni apportate nello schema sopra riportato.
5. **DI DARE ATTO** che la proposta non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comporta modifiche al perimetro dello stesso, agli indici e alle dotazioni degli standard e che, pertanto, ai sensi dell'art. 21 comma 2 bis della L.R. n. 45/89 e s.m.i., è sufficiente un'unica deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
6. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio per i successivi adempimenti di competenza.
7. **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. **3781 / 2026**

Ufficio Proponente: **Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Oggetto: **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRU SANTA MARIEDDA: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45/89 E S.M.I. - RICHIEDENTI DITTE ALTAMIRA E FARRIS**

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: 22/05/2026

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. **3781 / 2026**

Ufficio Proponente: **Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Oggetto: **VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRU SANTA MARIEDDA: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45/89 E S.M.I. - RICHIEDENTI DITTE ALTAMIRA E FARRIS**

Parere Tecnico

Ufficio proponente (Settore Pianificazione e Gestione del Territorio)

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: 21/05/2026

Il Dirigente
DAVIDE MOLINARI

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. 50 del 27/05/2026 é divenuta esecutiva il 27/05/2026 ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. 267/2000.

Data, 29/05/2026

Il Vice Segretario
ANNAMARIA MANCA