



COMUNE DI OLBIA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione assetto insediativo

IL SINDACO
Settimo Nizzi

IL DIRIGENTE
Ing. Davide Molinari

Delibera di adozione n.	del
Delibera di approvazione n.	del

LUGLIO 2020



COMUNE DI OLBIA

Provincia di Olbia – Tempio

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO – EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA

Servizio Gestione del Territorio, Portualità e Demanio

ASSETTO INSEDIATIVO

Relazione sulla pianificazione generale del Comune di Olbia

Per dare una data iniziale alla pianificazione del Comune di Olbia si può partire dal periodo di questa foto che risale al 1943: Olbia è un piccolo paese (non si può ancora chiamare città) già costretto da quelle barriere che ancora oggi ne impediscono una ricucitura del tessuto urbano e condizionano fortemente una auspicabile riqualificazione urbanistica.



Olbia nell'anno 1943

Chiusa dal mare dalla parte est e sud si estende verso ovest sulla SS 127 direttrice Olbia-Tempio, lasse ferroviario risalente alla metà dell'800 e i canali di bonifica dividono già i suoi quartieri.

La foto ci fa vedere l'abitato del centro storico, gli agglomerati lungo via Vittorio Veneto e sul quartiere della Croce piazza Crispi, il porto commerciale e il porto passeggeri isola Bianca.



Espansione dell'abitato nel 1943 rapportato alla città attuale.

Il Comune di Olbia ha un buon inizio in tema di pianificazione urbanistica, infatti a seguito dell'entrata in vigore della legge 1152/42 pur non essendo obbligato alla redazione del PRG, diede incarico all'arch. Vico Mossa per la predisposizione dello stesso e il 22 dicembre 1956 il Consiglio Comunale con deliberazione 111 adottò il primo piano regolatore di Olbia.

Il PRG dell'Arch. Mossa conteneva lo sviluppo urbano e, ancorché molte scelte appaiono oggi più che discutibili, venivano dati un limite e una organizzazione all'espansione edilizia.

Il PRG rimase in vigore tre anni, in quanto lo stesso non ottenne l'approvazione definitiva da parte del Ministero e venne fortemente criticato dai politici del periodo in quanto si ritenne che avesse bloccato l'edilizia, per questo motivo venne accantonato in attesa di un nuovo piano.

Se bisogna individuare una data, un periodo di quella che poi si è dimostrata una crescita disordinata e non pianificata si può fare riferimento al 1959. In questo periodo successe infatti che a seguito del vuoto venutosi a creare immediatamente dopo lo stop al PRG, i proprietari terrieri preoccupati del blocco urbanistico iniziarono a presentare piani di lottizzazione, che il più delle volte erano costituiti da una semplice planimetria catastale sulla quale venivano tracciate quelle che oggi sono le tante vie (strette) di Olbia e che costituiscono gli isolati e quindi la struttura urbana.

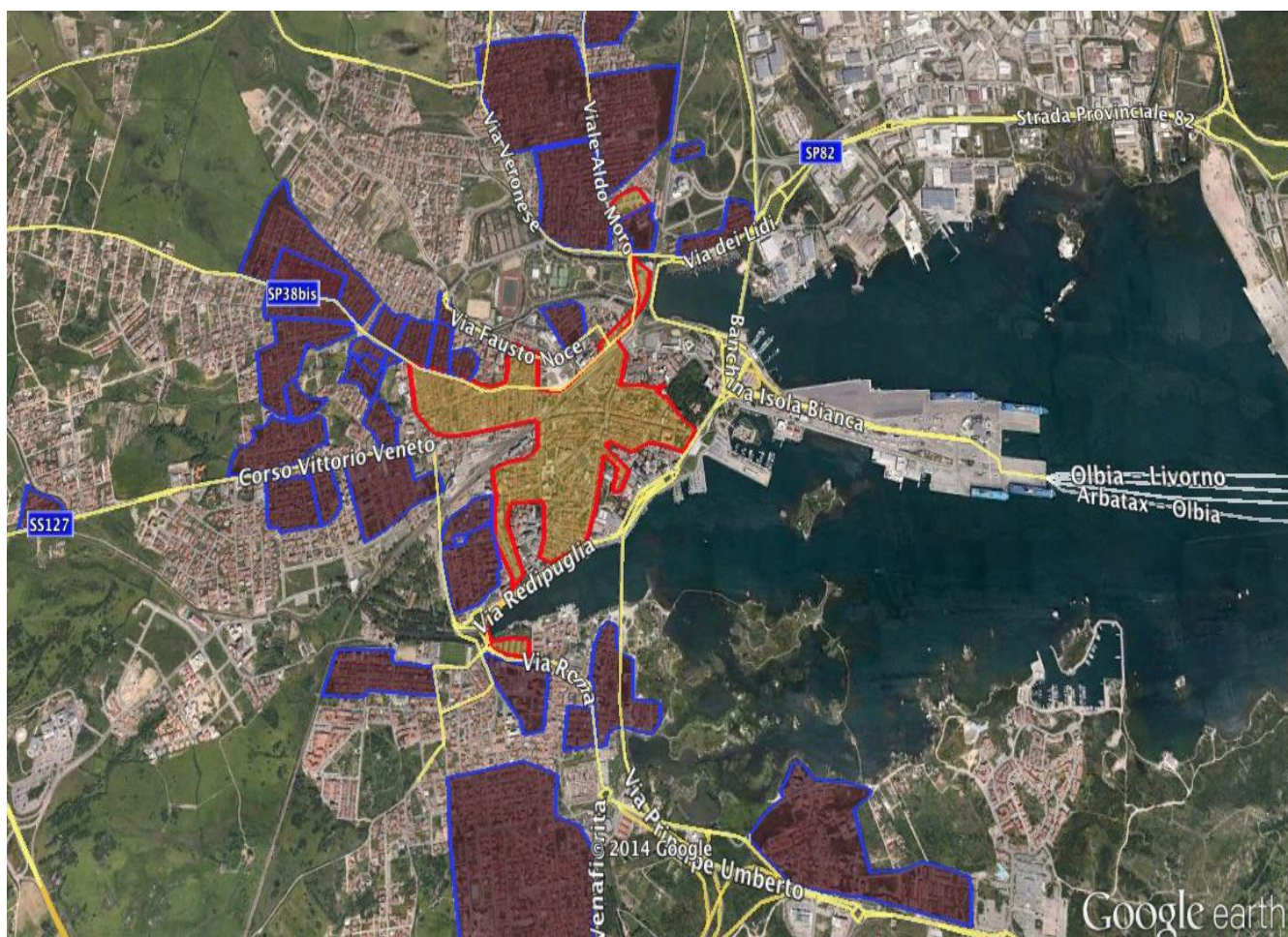
Questi “piani” avevano iter di approvazione brevissimi (anche di un solo giorno), in quanto il comune si limitava spesso a dare indicazioni sulla larghezza delle nuove strade -da 8 o 10 metri- e solo più avanti, quando i problemi di questa urbanizzazione spontanea si fecero seri, l'istruttoria entrò in merito anche ad altre problematiche come la rete fognaria, la tipologia materiali, la rete viaria e i tempi di realizzazione delle opere.

Gli effetti di questo sviluppo incontrollato ed incontrollabile, che nella foto del 1968 sono ben chiari, furono i seguenti: intere aree gli attuali quartieri zona ospedale, zona Bandinu, Gregorio, Santa Mariedda e Tilibbas, crebbero senza alcuna logica senza un disegno unitario senza alcun calcolo sul dimensionamento delle reti fognaria e delle acque bianche.

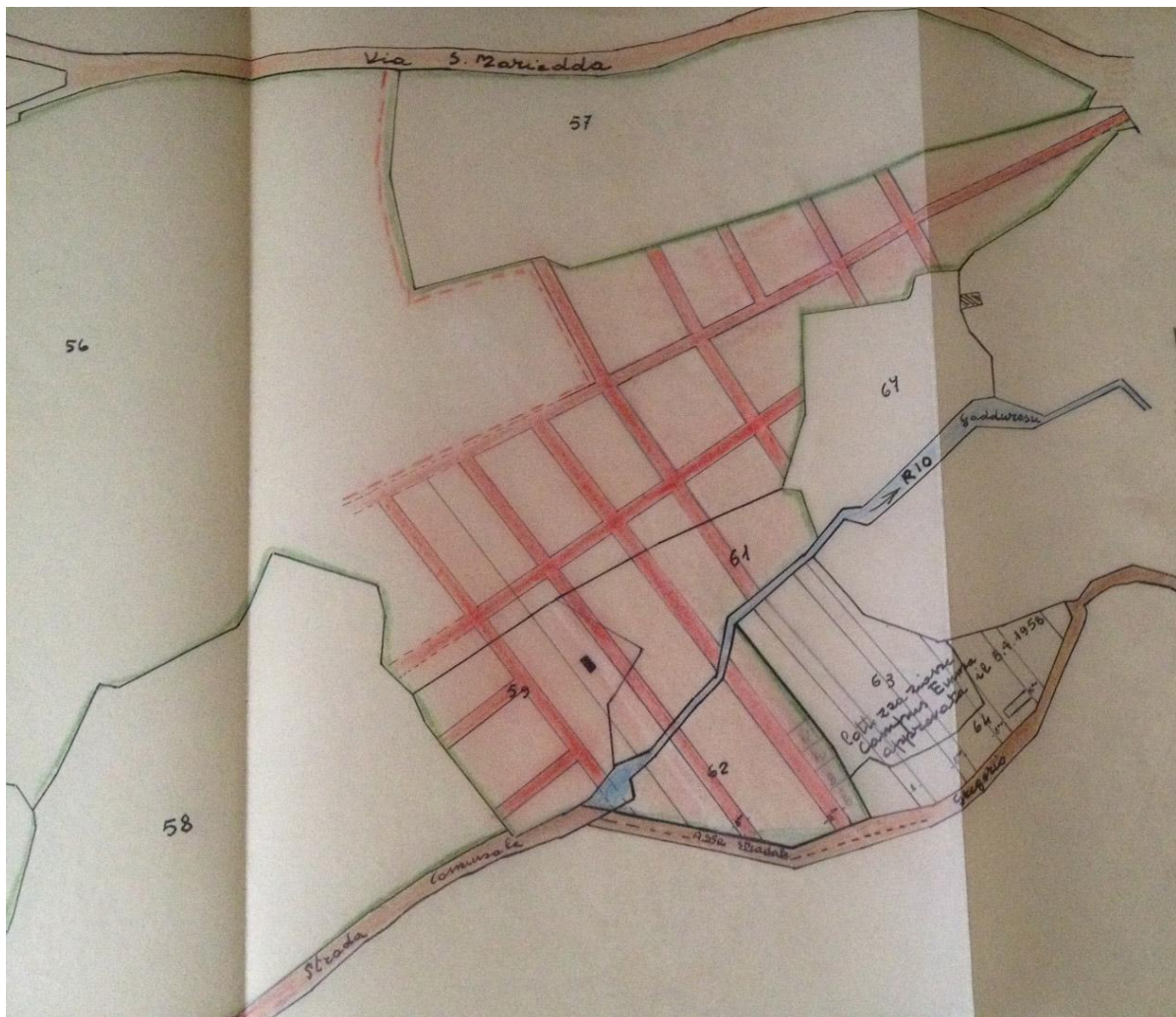
Anche i terreni meno adatti all'edificazione furono frazionati, compresi quelli più prossimi ai corsi d'acqua e quelli alluvionali sia nel corso dell'alluvione del 1979 che in quella recente del novembre 2013.

Il proprietario terriero si limitava ad aprire la nuova viabilità e vendere i lotti in genere di piccolo taglio 400-600 mq. Gli acquirenti costruivano quindi la propria casa su questi lotti, la tipologia edilizia tipica è infatti questa: una casa con uno o due piani fuori terra costruita al centro di un lotto di pochi metri quadri. Questa era la richiesta del periodo: Olbia cominciava ad attirare anche dall'interno della Sardegna masse di lavoratori nel campo dell'edilizia (la Costa Smeralda nasce in quel periodo).

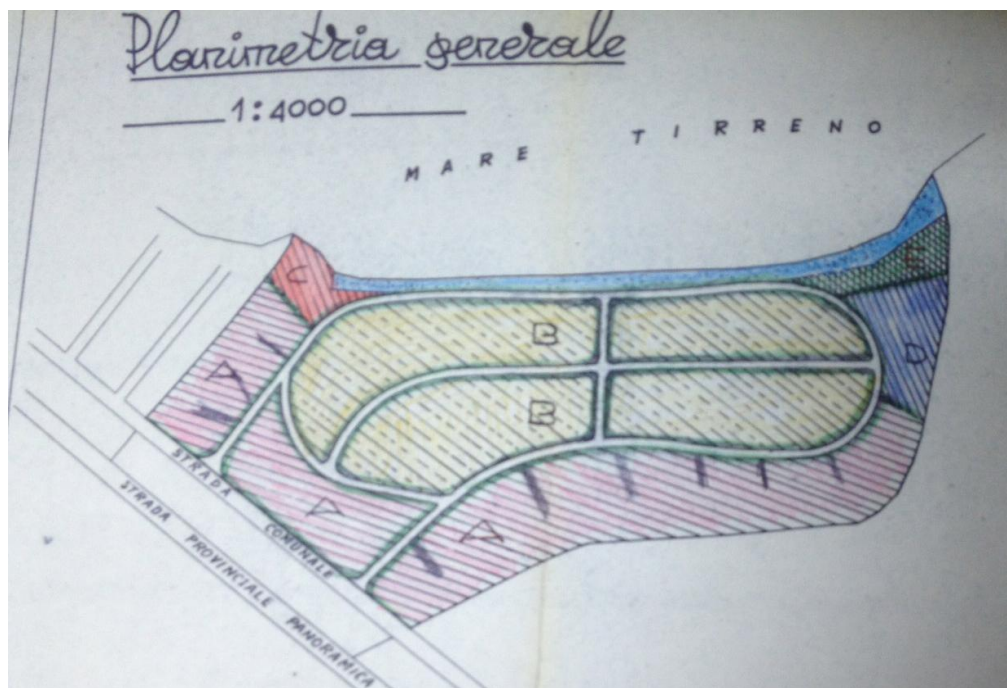
Queste lottizzazioni interessarono anche la costa di Porto Rotondo, Pittulongu e Lido del Sole.



Nella foto sono evidenziate le lottizzazioni presentate nel periodo 1959-1965



Esempio di un piano di lottizzazione (zona Santa Mariedda)



Piano di lottizzazione della PLAYA PITTULONGU

Nello stesso periodo, primi anni 60, viene individuata l'area di quella che diventerà la Zona Industriale; una delle più belle zone sul mare, esposta a sud e ideale per uno sviluppo turistico dentro la città, verrà quindi sacrificata per dare luogo a industrie ed attività artigianali.

Per capire la sensibilità del periodo nell'affrontare temi come lo sviluppo urbanistico ed industriale e come l'ambiente fosse tenuto così poco in considerazione, è emblematico il caso della raffineria di petrolio che secondo l'intenzione di un industriale milanese avrebbe dovuto nascere a Golfo Aranci (allora comune di Olbia), scelta motivata dal fatto che l'area individuata, Cala Moresca, offriva dei vantaggi quali la vicinanza del porto della ferrovia e il non trascurabile fatto che le acque reflue di lavorazione potevano essere scaricate a Cala Greca poco fuori Golfo Aranci. Davanti ad un fermo no della Soprintendenza l'industriale individuò un'altra ubicazione, secondo lui meno problematica, l'area di Capo Ceraso che guarda verso Tavolara, per fortuna anche quest'area non fu ritenuta idonea, l'argomento fu portato all'attenzione del Consiglio Comunale e fu discusso in diverse sedute, si proponeva come soluzione alternativa l'area industriale all'interno del golfo. Forti erano le pressioni per mantenere l'iniziativa: posti di lavoro, investimenti, futuro industriale. Altrettanto forti erano le motivazioni contrarie: tutela della salute dell'ambiente e rischio di compromettere lo sviluppo turistico. Alla fine si decise di spedire una commissione consiliare nelle località dove già funzionavano le raffinerie per verificare direttamente la situazione con interviste ad enti e associazioni e cittadine comuni, la relazione finale non lasciava alcun dubbio sulla scelta, i danni diretti ed indiretti causati dalle raffinerie -inquinamento dei mari e delle coste, cattivi odori, calo del turismo e della pesca, scarsa occupazione- furono determinanti perché il Consiglio Comunale mettesse una pietra tombale su qualsiasi simile richiesta di investimento.

Anni 1967-70

Con l'entrata in vigore della "legge Ponte" (entrata in vigore in Sardegna il 31/12/1969 per effetto della Legge Regionale n° 17 del 18/04/1969) si limitò l'attività edilizia in assenza di pianificazione. All'interno della cerchia urbana, mai esattamente definita, si poteva costruire con indice 1,50 mc/mq mentre all'esterno della stessa l'indice era limitato a 0,10, le attività produttive potevano invece utilizzare 1/3 della superficie dell'area.

Gli obiettivi fondamentali della legge erano i seguenti:

1 - Ottenere che si procedesse effettivamente alla pianificazione del territorio e che i piani venissero rispettati. Per tale motivo vennero fissati i termini oltre i quali il comune inadempiente viene sostituito dagli organi statali nella redazione del PRG, e venne esteso l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale, mentre in precedenza lo stesso era limitato ai centri abitati e alle relative zone di espansione.

2 - Porre un freno allo sviluppo edilizio incontrollato e speculativo. Per questo motivo vennero posti limiti all'edificazione in assenza di piani urbanistici, e vennero regolamentati le lottizzazioni, rendendole obbligatorie nelle zone di espansione; inoltre vennero fissati i limiti di inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e la dotazione minima di servizi per abitante (gli standard urbanistici).

3 - Ottenere la partecipazione dei privati alle spese dello sviluppo urbano fino ad allora gravante solo sui comuni. Per questo motivo venne prescritto che sono a carico dei privati tutte le opere di urbanizzazione primaria (luce, fogne, acqua, etc.) e una quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria (servizi come scuole, chiese, piscine, etc.) e che tale

obbligo sia sancito in una convenzione tra i privati e comune, necessaria per ottenere l'autorizzazione a lottizzare.

Durante questo periodo vennero rilasciate anche licenze edilizie multiple (30 -70 villette che diedero origine ad altri quartieri come Baratta – San Nicola – Criscula, chiaramente privi di qualsiasi urbanizzazione e dove il Comune in seguito fu chiamato a urbanizzare le numerose vie ancora probabilmente intestate alle proprietà private.

Programma di Fabbricazione: anni 1975 -1977

Il primo piano urbanistico del comune di Olbia, risale al 1975 e venne adottato con le deliberazioni del CC nn. 46 e 47 del 17/03/1975 (Decreto Ass. Reg. N. 96/U del 02/04/1976 BURAS N. 14 del 22/04/1976).

Le controdeduzioni al decreto 96/1976 vennero approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 1977 e consistevano in una tavola di azionamento che perimetrava le diverse zone omogenee.

Infine, la Regione approvò le controdeduzioni, e quindi definitivamente il piano, con decreto 411/u del 23/06/1977 prescrivendo alcune condizioni quali l'individuazione di ulteriori 10 ettari di standards e subordinando le lottizzazioni alla redazione del piano pluriennale di attuazione.

La mancanza di pianificazione sino alla “legge ponte” Legge 765/1967 aveva permesso una edificabilità basata esclusivamente su scelte del privato e sulla capacità economica dello stesso, la città cominciava ad espandersi anche lungo le direttrici di comunicazione, a nord lungo la SS125 (zona Ospedale), a est lungo la SS127 (Olbia - Tempio) e a sud lungo la SS 125 (quartiere Poltu Cuadu).

Per le lottizzazioni presentate prima del 1967 non risulta mai formalizzato alcun atto di collaudo o convenzione che stabilisse modalità e tempi dell'intervento di urbanizzazione; queste aree vennero comprese nelle zone B di completamento e quindi urbanizzate con costi a carico del Comune.

Con il Programma di Fabbricazione il Comune di Olbia era chiamato a individuare le aree omogenee individuando pertanto le zone A centro storico, le zone B di completamento e le relative aree servizi, le zone C di espansione e le zone D industriali artigianali, oltre alle zone per servizi generali.

Nelle zone B furono pertanto comprese tutte quelle aree nate in modo disordinato, con le lottizzazioni mai collaudate, o con quelle di fatto, prive di urbanizzazioni, le zone C invece furono previste ad ampio raggio intorno alle zone B le stesse però in gran parte non furono attuate (le uniche convenzionate nel periodo 1980 furono zona Tannaule proprietà Lupacciolu, zona Maria Rocca proprietà Giua, zona San Nicola via veronese proprietà Azzena, quasi tutte zone allagate durante l'evento alluvionale del 18/11/2013).

A seguito dell'entrata in vigore del Decreto regionale, cosiddetto decreto Soddu, D.P.G.R. 1 agosto 1977, n. 9743-271, 4 dicembre 1978, e Decreto n.144 del 25 novembre 1980, il Comune di Olbia fu chiamato a adeguarsi allo stesso, ragion per cui si diede pertanto incarico all'arch. Oliva di Pavia insieme all'avv. Maurici per l'adeguamento del PDF.

Il decreto Soddu fu successivamente sostituito dal decreto FLORIS D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U .

Programma di Fabbricazione: anni 1980-1983

L'adeguamento del programma di fabbricazione, nonostante un'accurata analisi dello stato di fatto, si limitò in linea di massima a riportare su cartografia aerofotogrammetria, base 1977, quello che era il precedente programma di fabbricazione.

L'adeguamento richiesto dal decreto regionale doveva consistere principalmente nel reperimento delle aree standards attraverso la quantificazione degli abitanti insediabili e la perimetrazione con un criterio preciso delle zone omogenee (ESEMPIO: per classificare un'area in zona B bisognava rispettare precisi parametri di densità edilizia e presenza di urbanizzazioni; mentre in zona C, aree per l'espansione residenziale, dovevano essere perimetrate le aree inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiungesse i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B).

Furono invece comprese nelle zone B anche intere aree assolutamente inedificate (un esempio per tutti la zona di Isticadeddu -vedesi foto del 77- un quartiere distante dal centro urbano parzialmente edificato caratterizzato da attività industriale e artigianali, con densità bassissima, prive di tutte le urbanizzazioni), furono in pratica confermate quasi tutte le "vecchie" zone B le uniche nelle quali si poteva costruire con intervento diretto, viceversa le zone B più prossime al centro storico furono assoggettate a recupero urbanistico attraverso un piano particolareggiato che a tutt'oggi non è mai stato redatto.

Questa pianificazione provocò degli effetti che possono essere così riassunti:

- Le zone A del centro storico e le B di completamento già urbanizzate più prossime al centro vennero, di fatto, rese inedificabili a causa dell'assenza del piano di recupero;
- La possibilità di edificare era estesa alle tante zone B che però risultavano spesso non urbanizzate e quindi gravemente carenti delle urbanizzazioni primarie;
- Nelle zone C di espansione, di proprietà di pochi soggetti, non vennero predisposti i previsti piani di lottizzazione, in quanto i medesimi soggetti proprietari delle zone C disponevano anche di aree edificabili nelle zone B di completamento;
- Aumento del costo delle aree ricadenti in zona B, in quanto soggette a concessione diretta;
- Vendita dei terreni agricoli periferici all'edificato urbano a prezzi notevolmente più bassi delle aree ricadenti in zona B;
- Nascita del fenomeno dell'abusivismo edilizio di massa nelle aree periferiche a prevalente destinazione agricola.

L'amministrazione comunale in qualche modo cercò di perimetrare (nel PDF adottato nel 1983) tali aree già denominandole "zone B di completamento programmato interessate da edilizia spontanea", di fatto anticipando la previsione dei piani di risanamento.

Anno 1983-1987: adozione e approvazione della variante generale al PDF

La Variante Generale al Programma di Fabbricazione fu adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 del 15.07.1983.

Con deliberazione n° 36 del 03.12.1984 il Consiglio Comunale approvò le controdeduzioni alle osservazioni presentate verso la variante Generale al Programma di Fabbricazione adottato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 del 15.07.1983.

La Regione con Decreto Assessoriale Urbanistica 370/u del 24.04.1986 approvò il Programma di Fabbricazione, subordinando lo stesso al rispetto di alcune condizioni, tra le quali la più importante era riferita alla individuazione di 15 ettari di standard che risultavano in difetto in base al dimensionamento degli abitanti insediabili.

Inoltre, essendo nel frattempo entrata in vigore la legge 47/85 e la LR 23/85 sul condono edilizio, con lo stesso decreto la Regione individuava cartograficamente 16 piani di risanamento urbanistico.

Il Comune di Olbia con deliberazione n° 201 del 09.12.1986, approvò le controdeduzioni al decreto Assessoriale 370/u del 24.04.1983 ed individuò inoltre una ulteriore superficie di standard pari a 15 ettari.

Infine, a seguito di detta deliberazione consigliare la Regione, con Decreto Assessoriale Urbanistica 1150/u del 17.07.1987, approvò definitivamente la variante Generale al Programma di Fabbricazione.

I Piani di Risanamento Urbanistico

Furono introdotti dalla legge 23/85, e precisamente dall'articolo 32 della medesima che viene di seguito riportato:

Art.32 legge regionale 23/85 Piani di risanamento urbanistico

1. Qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente, il rilascio della concessione in sanatoria per le opere in esso comprese è subordinato all'approvazione di un piano di risanamento urbanistico, che può essere adottato anche in variante allo strumento urbanistico generale.

2. I proprietari di immobili abusivi e i proprietari di superfici territoriali non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti abusivi di cui all'articolo 33, possono riunirsi in consorzio volontario per partecipare all'attuazione, anche parziale, dei piani di risanamento urbanistico; tale partecipazione deve essere definita per gli aspetti tecnico – urbanistici e finanziari derivanti dalla presente legge attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune nei modi previsti per i piani attuativi di iniziativa privata.

3. La redazione e l'attuazione dei piani di risanamento urbanistico possono essere assegnate in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzi; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico.

4. Si considera in via generale, insediamento edilizio ai fini del precedente primo comma, l'insieme di unità immobiliari la cui densità superi l'indice territoriale di 0,40 mc/mq.

La norma prevedeva che i proprietari degli immobili abusivi e quelli delle aree libere si riunissero in consorzio, ma in considerazione della difficoltà oggettiva di attuazione di tali consorzi si optò per un diverso modo di intervento e più precisamente:

- redazione a carico del Comune del Piano di risanamento;
- determinazione del piano finanziario comprendente:
 - a - urbanizzazioni primarie in base ai computi metrici delle opere da realizzare;
 - b - contributo sulle urbanizzazioni secondarie;
 - c - quantificazione del costo delle aree da espropriare per le urbanizzazioni primarie e secondarie, insomma monetizzare i costi a carico di chi doveva sanare l'abuso o di chi doveva costruire in base alla nuova pianificazione.

Un aspetto controverso può essere riferito alla perimetrazione (fatta dalla regione) degli insediamenti edilizi da sottoporre a piano di risanamento che non risultano avere (vedi tabella) la densità minima richiesta dal comma 4 dell'articolo 32 della LR 23/85, ovvero una densità minima che superi l'indice territoriale di 0,40 mc/mq.

Si riporta di seguito una tabella con i dati generali riferiti al volume previsto in progetto, al volume esistente al momento dell'adozione e ai relativi indici di densità fondiaria.

DENOMINAZIONE	Volume totale in progetto mc	Volume esistente al momento dell'adozione mc.	Superficie territoriale mq	Indice territoriale esistente mc/mq	Indice territoriale in progetto mc/mq
BERCHIDDEDDU	44.640	22.839	69.880	0,33	0,64
DEGORTES	48.070	17.328	55.182	0,31	0,87
GIOVANNELLI	156.392	47.700	193.040	0,25	0,81
GIUA	77.609	15.314	101.520	0,15	0,76
ISTICADEDDU	104.428	33.184	107.903	0,31	0,97
MULTA MARIA	121.422	46.740	219.611	0,21	0,55
PASANA	56.874	11.987	103.991	0,12	0,55
PITTULONGU	804.310	367.348	1.465.197	0,25	0,55
POLTU QUADU	40.627	6.627	38.640	0,17	1,05
RUINADAS	94.622	37.705	117.150	0,32	0,81
SA MINDA NOA	485.909	non precisato	455.587	0,00	1,07
SAN NICOLA	40.742	24.956	71.795	0,35	0,57
SANTA MARIEDDA	254.650	114.622	392.353	0,29	0,65
RUDALZA	non adottato				
S.S. 199	68.020	20.611	112.295	0,18	0,61
TOTALE	2.398.315	766.961	3.504.144	0,22	0,68

Nel 1987 furono affidati gli incarichi professionali per la redazione dei piani di risanamento che furono successivamente adottati ed approvati definitivamente, alcuni comportando una contestuale variante al Programma di Fabbricazione (PRU Pasana - PRU Giua - PRU SS199 - PRU Sa Minda Noa).

Nella tabella che segue sono riportati i dati salienti dei PRU, ed in particolare gli atti di adozione, approvazione e pubblicazione.

P. R. U.	Adozione C.C.	Approvazione definitiva C.C.	Bollettino B.U.R.A.S.
POLTU QUADU	n° 66 del 19.03.1990	n° 22 del 20.01.1994	n° 17 - 06.06.1995 inserz. n° 2416
S.S. 199	n° 55 del 25.05.1993	n° 23 del 20.01.1994	n° 26 - 08.08.1994 inserz. n° 2686
GIUA	n° 56 del 25/05/1993	n° 26 del 27.02.1995	n° 24 - 14.08.1995 inserz. n° 3319
MULTA MARIA	n° 138 del 17.10.1994	n° 27 del 27.02.1995	n° 24 - 14.08.1995 inserz. n° 3320
PASANA	n° 57 del 25.05.1993	n° 20 del 20.01.1994	n° 26 - 08.08.1994 inserz. n° 2689
ISTICADEDU	n° 60 del 25.05.1993	n° 66 del 31.07.1996	n° 6 - 17.02.1997 inserz. n° 719
S. MARIEDDA	n° 18 del 18.04.2001	n° 16 del 14.01.2002	n° 6 - 18.02.2002 inserz. n° 641
GIOVANNELLI	n° 27 del 25.05.1993	n° 22 del 20.05.1996	n° 7 - 27.02.1997 inserz. n° 883
PITTULONGU	n° 62 del 23.05.1994	n° 11 del 31.01.1996	n° 22 - 01.07.1996 inserz. n° 2797
SA MINDA NOA NORD	n° 23 del 14.04.1992	n° 16 del 20.01.1994	n° 26 - 08.08.1994 inserz. n° 2692
SA MINDA NOA CENTRO	n° 23 del 14.04.1992	n° 16 del 20.01.1994	n° 26 - 08.08.1994 inserz. n° 2692
BERCHIDEDDU	n° 38 del 17.04.1989	n° 76 del 12.07.1991	n° 9 - 20.03.1996 inserz. n° 1128
S. NICOLA	n° 110 del 25.10.1993	n° 61 del 23.05.1994	
DEGORTES	n° 67 del 19.03.1990	n° 112 del 29.09.1992	n° 5 - 17.02.1994 inserz. n° 469
TANCA RUINADAS	n° 139 del 17.10.1994	n° 17 del 25.02.1999	n° 13 - 06.04.1999 inserz. n° 1844
RUDALZA	non adottato		

PDF anni 1987-2004

Successivamente alla approvazione del PDF con Decreto regionale n° 1150/u 1987, l'Amministrazione comunale di Olbia ha approvato diverse varianti che hanno ottenuto anche la approvazione regionale. Dette varianti hanno interessato sia ambiti territoriali definiti che adeguamenti normativi.

In data 9.11.2000 con Deliberazione Consiglio Comunale n° 85 il Programma di Fabbricazione vigente è stato trasposto su cartografia digitale ed è stata adottata la conseguente variante urbanistica.

A seguito dell'esame delle osservazioni presentate, la variante viene approvata definitivamente in data 14.01.2003 con deliberazione Consiglio Comunale n° 15.

In data 14.10.2003 con sentenze nn. 1209/2003, 1210/2003 e 1211/2003, il TAR della Sardegna annullava il Decreto Assessoriale n° 370/u del 24.04.1983 e il Decreto Assessoriale n° 1150/u del 17.7.87 e ogni altro atto ad essi presupposto, connesso e conseguente e quindi anche il Pdf.

Al fine di evitare una paralisi edilizia si rendeva necessario adottare urgentemente una variante generale al programma di Fabbricazione riconfermando le previsioni dello strumento urbanistico approvato con deliberazione n° 15/2003 ed introducendo solo alcune modifiche normative e cartografiche in parte già approvate dal Consiglio Comunale successivamente alla deliberazione n°15/2000. Sulla scorta di ciò il consiglio Comunale di Olbia con deliberazione n° 169 del 18/12/2003 adottava la variante generale al Programma di fabbricazione.

La variante generale veniva approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 65 del 24/06/2004 ed ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 45/89, diveniva efficace a seguito della pubblicazione sul BURAS n°21 in data 15/07/2004.

Sulla scorta di quanto su riportato, a far data dal 15/07/2004 le aree private destinate a standard urbanistici individuate nel Piano di Fabbricazione sono state sottoposte, ai sensi dell'art. 9 comma 1 DPR 8 giugno 2001 n° 327, a vincolo preordinato all'esproprio.

La durata di detto vincolo, in mancanza di dichiarazione di pubblica utilità a seguito della previsione di opere pubbliche in dette aree, è stabilita dall'art. 9 comma 2 DPR 8 giugno 2001 n° 327, in cinque anni da quando il Piano è divenuto efficace.

Pertanto, il vincolo preordinato all'esproprio posto con deliberazione del Consiglio Comunale n°65/04, efficace dal 15/07/2004, è decaduto dal 15/07/2009 (art. 9 del DPR 8 giugno 2001 n° 327).

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la dotazione di standard urbanistici previsti dalla vigente normativa (almeno 18 mq/ab), ha proceduto alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, adottando in data 24 gennaio 2013 con deliberazione n° 3, una variante generale al Programma di Fabbricazione che prevede anche l'aggiornamento cartografico. A seguito della pubblicazione ai sensi dell'art. 20 della legge regionale n° 45/89, sono state presentate 80 osservazioni esaminate dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione definitiva della variante al PdF con deliberazioni n. 36 del 30.04.2014 e n. 46 del 19.05.2014. Allo stato attuale, quest'ultima variante urbanistica è stata inoltrata alla RAS per la prevista verifica di coerenza; una volta espletato quest'ultimo adempimento, la stessa potrà essere pubblicata sul Buras per acquisire forza di legge.

Nella seguente tabella sono elencate tutte le varianti al PdF che hanno ottenuto anche la approvazione regionale e, quindi, la piena operatività.

ATTO COMUNE	DETERMINAZIONE REGIONE	BURAS
Del. C.C. N. 62 del 05/08/2013	Determ. Dir. Gen. N. 3206 del 25/09/2013	N. 48 del 24/10/2013
Del. C.C. N. 14 del 15/03/2013	Determ. Dir. Gen. N. 3112 del 17/09/2013	N. 46 del 10/10/2013
Del. C.C. N. 17 del 15/03/2013	Determ. Dir. Gen. N. 1347 del 18/04/2013	N. 23 del 23/05/2013
Del. C.C. N. 96 del 30/10/2012	Determ. Dir. Gen. N. 5618 del 18/12/2012	N. 3 del 17/01/2013
Del. C.C. N. 121 del 18/10/2006	Determ. Dir. Gen. N. 315 del 18/04/2007	N. 39 del 06/09/2012
Del. C.C. N. 120 del 09/09/2011	Determ. Dir. Gen. N. 4523 del 20/10/2011	N. 8 del 16/03/2012
Del. C.C. N. 15 del 05/04/2011	Determ. Dir. Gen. N. 2221 del 16/05/2011	N. 20 del 15/07/2011
Del. C.C. N. 13 del 12/02/2010	Determ. Dir. Gen. N. 2185/DG del 08/10/2010	N. 5 del 18/02/2011
Del. C.C. N. 6 del 06/03/2009	Determ. Dir. Gen. N. 2113/DG del 28/09/2009	N. 1 del 08/01/2010
Del. C.C. N. 8 del 06/03/2009	Determ. Dir. Gen. N. 1834/DG del 11/08/2009	N. 29 del 02/10/2009
Del. C.C. N. 5 del 06/03/2009	Determ. Dir. Gen. N. 1831/DG del 11/08/2009	N. 29 del 02/10/2009
Del. C.C. N. 96 del 17/10/2007	Determ. Dir. Gen. N. 639/DG del 10/04/2008	N. 28 del 15/09/2008

Del. C.C. N. 95 del 17/10/2007	Determ. Dir. Gen. N. 1100/DG del 23/05/2008	N. 22 del 18/07/2008
Del. C.C. N. 98 del 17/10/2007	Determ. Dir. Gen. N. 547/DG del 31/03/2008	N. 16 del 20/05/2008
Del. C.C. N. 30 del 27/03/2007	Determ. Dir. Gen. N. 1155/DG del 26/10/2007	N. 38 del 17/12/2007
Del. C.C. N. 127 del 18/10/2006	Determ. Dir. Gen. N. 731/DG del 23/07/2007	N. 26 del 31/08/2007
Del. C.C. N. 48 del 11/05/2006	Determ. Dir. Gen. N. 729/DG del 20/07/2007	N. 26 del 31/08/2007
Del. C.C. N. 4 del 25/01/2007	Determ. Dir. Gen. N. 399/DG del 15/05/2007	N. 18 del 23/06/2007
Del. C.C. N. 119 del 18/10/2006	Determ. Dir. Gen. N. 243/DG del 29/03/2007	N. 15 del 25/05/2007
Del. C.C. N. 68 del 02/08/2005	Determ. Dir. Gen. N. 941/DG del 16/12/2005	N. 5 del 16/02/2006
Del. C.C. N. 60 del 08/05/2004	Determ. Dir. Gen. N. 298/DG del 10/06/2004	N. 21 del 15/07/2004
Del. C.C. N. 19 del 18/02/2004		N. 10 del 08/04/2004
Del. C.C. N. 85 del 19/06/2003	Determ. Dir. Gen. N. 755/DG del 02/12/2003	N. 4 del 09/02/2004
Del. C.C. N. 30 del 20/03/2003	Determ. Dir. Gen. N. 756/DG del 02/12/2003	N. 4 del 09/02/2004
Del. C.C. N. 84 del 19/06/2003	Determ. Dir. Gen. N. 560/DG del 26/09/2003	N. 38 del 09/12/2003
Del. C.C. N. 120 del 05/08/2003	Determ. Dir. Gen. N. 562/DG del 26/09/2003	N. 37 del 29/11/2003
Del. C.C. N. 21 del 19/03/2003	Determ. Dir. Gen. N. 351/DG del 30/06/2003	N. 27 del 02/09/2003
Del. C.C. N. 63 del 24/05/2002		N. 27 del 02/09/2003
Del. C.C. N. 7 del 13/02/2003	Determ. Dir. Gen. N. 177/DG del 06/05/2003	N. 18 del 16/06/2003
Del. C.C. N. 107 del 24/09/2002	Determ. Dir. Gen. N. 54/DG del 07/02/2003	N. 8 del 20/03/2003
Del. C.C. N. 116 del 17/10/2002	Determ. Dir. Gen. N. 53/DG del 07/02/2003	N. 7 del 10/03/2003
Del. C.C. N. 115 del 17/10/2002	Determ. Dir. Gen. N. 55/DG del 07/02/2003	N. 7 del 10/03/2003
Del. C.C. N. 45 del 29/04/2002	Determ. Dir. Gen. N. 171/DG del 26/06/2002	N. 30 del 30/08/2002
Del. C.C. N. 46 del 29/04/2002	Determ. Dir. Gen. N. 97/DG del 22/05/2002	N. 25 del 22/06/2002
Del. C.C. N. 15 del 14/01/2002	Atto del CO.RE.CO. N. 432/1 del 06/03/2002	N. 19 del 24/05/2002
Del. C.C. N. 58 del 10/10/2001		N. 13 del 05/04/2002
Del. C.C. N. 2 del 14/02/2001	Atto del CO.RE.CO. N. 615/1 del 28/02/2001	N. 16 del 07/05/2001
Del. C.C. N. 58 del 20/06/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 2264/1 del 19/07/2000	N. 36 del 09/11/2000
Del. C.C. N. 23 del 14/02/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 613/1 del 29/02/2000	N. 16 del 26/05/2000
Del. C.C. N. 18 del 07/02/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 580/1 del 01/03/2000	N. 11 del 07/04/2000
Del. C.C. N. 21 del 25/02/1999	Atto del CO.RE.CO. N. 1278/1 del 12/03/1999	N. 13 del 06/04/1999
Del. C.C. N. 20 del 25/02/1999	Atto del CO.RE.CO. N. 1277/1 del 12/03/1999	N. 13 del 06/04/1999

Del. C.C. N. 95 del 06/11/1998		N. 4 del 28/01/1999
Del. C.C. N. 66 del 29/08/1997	Atto del CO.RE.CO. N. 5149/1 del 23/09/1997	N. 47 del 16/12/1997
Del. C.C. N. 27 del 27/02/1995	Atto del CO.RE.CO. N. 452/2 del 18/04/1995	N. 24 del 14/08/1995
Del. C.C. N. 9 del 20/02/1995	Atto del CO.RE.CO. N. 413/2 del 29/03/1995	N. 24 del 14/08/1995
Del. C.C. N. 26 del 20/01/1994	Atto del CO.RE.CO. N. 116/2 del 09/03/1994	N. 24 del 14/08/1995
Del. C.C. N. 23 del 20/01/1994	Atto del CO.RE.CO. N. 372 del 05/05/1994	N. 26 del 08/08/1994
Del. C.C. N. 20 del 20/01/1994	Atto del CO.RE.CO. N. 155 del 24/03/1994	N. 26 del 08/08/1994
Del. C.C. N. 16 del 20/01/1994	Atto del CO.RE.CO. N. 154 del 26/05/1994	N. 26 del 08/08/1994
Del. C.C. N. 51 del 25/05/1993	Atto del CO.RE.CO. N. 629/2 del 30/11/1993	N. 26 del 08/08/1994
Del. C.C. N. 50 del 25/05/1993	Atto del CO.RE.CO. N. 628/2 del 30/11/1993	N. 26 del 08/08/1994
Del. C.C. N. 49 del 25/05/1993	Atto del CO.RE.CO. N. 627/02/93 del 29/09/1993	N. 38 del 09/10/1993
Del. C.C. N. 39 del 15/04/1992	Atto del CO.RE.CO. N. 745/2 del 25/06/1992	N. 8 del 27/02/1993
Del. C.C. N. 127 del 05/10/1992	Atto del CO.RE.CO. N. 1185/2 del 11/11/1992	N. 72 del 31/12/1992
Del. C.C. N. 65 del 15/07/1983	Decreto Ass. Reg. N. 1423/U del 07/12/1989	N. 48 del 22/12/1989
Del. C.C. N. 41 del 17/04/1989	Decreto Ass. Reg. N. 1339/U del 25/10/1989	N. 44 del 20/11/1989
Del. C.C. N. 63 del 29/03/1988	Decreto Ass. Reg. N. 500/U del 14/03/1989	N. 14 del 18/04/1989
Del. C.C. N. 321 del 27/11/1987	Decreto Ass. Reg. N. 644/U del 29/04/1988	N. 23 del 20/06/1988
Del. C.C. N. 201 del 05/12/1986	Decreto Ass. Reg. N. 1150/U del 17/07/1987	N. 31 del 25/07/1987
Del. C.C. N. 201 del 05/12/1986	Decreto Ass. Reg. N. 1151/U del 17/07/1987	N. 31 del 25/07/1987
Del. C.C. N. 53 del 27/03/1985	Decreto Ass. Reg. N. 370/U del 24/04/1986	N. 29 del 19/05/1986
Del. C.C. N. 26 del 12/02/1979	Decreto Ass. Reg. N. 268/U del 20/03/1981	N. 17 del 07/04/1981
Del. C.C. N. 65 del 12/02/1979	Decreto Ass. Reg. N. 438/U del 21/05/1979	N. 28 del 25/06/1979
Del. C.C. N. 30 del 26/01/1978	Decreto Ass. Reg. N. 1127/U del 13/11/1978	N. 55 del 07/12/1978

Anni 1987 – 2003: PRG, PUC e PTP

Con deliberazione di Consiglio comunale n° 60 in data 13/04/87 si individuavano gli esperti per la redazione del PRG, incarico conferito al prof. Clemente e all'Ing. Macciocco e ad altri professionisti esperti di diverse discipline.

Successivamente, a seguito dell'entrata in vigore della legge Regionale 45/89, si diede l'incarico per la redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) ai medesimi professionisti.

Nel periodo intercorrente fra il 1991 e il 2003 si ha prima (1991) la pubblicazione dei PTP Regionali, e successivamente (2003) l'annullamento degli stessi da parte del TAR Sardegna.

In particolare, con Decreto Regionale n° 61/TPUC del 28/08/1991 (Buras 36 del 13/09/1991) si deposita nei comune interessati il PTP n° 1 della Gallura.

Con deliberazione n° 13 del 18/03/2003 il Consiglio Comunale di Olbia approva le osservazioni al PTP n. 1.

Con decreto del Presidente della Giunta n. 266 del 6 agosto 1993, pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 al B.U.R.A.S. n. 44 del 19 novembre 1993, viene approvato il PTP n° 1 della Gallura.

Con sentenza TAR Sardegna depositata in data 06/10/2003 n° 1203/2003 viene annullato il Decreto Regionale n° 266/1993.

Anni 1994 -2002: Primo tentativo di redazione del PUC adeguato al PTP

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 1719 del 16.12.1993, come integrata dalla deliberazione di G.C. n. 2124/94, veniva affidato ad un gruppo di professionisti composto da Prof. Arch. Fernando Clemente, Prof. Arch. Giovanni Maciocco e Prof. Geol. Giuseppe Scanu, l'incarico professionale per la predisposizione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al P.T.P. N. 1 Gallura, e veniva approvato lo schema di convenzione.

Con convenzione stipulata in data 16.12.1993 il Comune di Olbia conferiva incarico professionale per lo studio e la redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico, ad un gruppo di professionisti composto dal Prof. Arch. Fernando Clemente (coordinatore), dal Prof. Agr. Giuseppe Scanu (coordinatore) e dal Prof. Arch. Giovanni Maciocco (coordinatore operativo).

Il PUC adeguato al PTP viene consegnato con nota Prot. 28081 in data 21.11.1994 dai professionisti incaricati. A causa dell'assenza di supporti cartografici aggiornati il piano si dimostrò, già nel momento della sua consegna, superato nei contenuti e nelle previsioni e pertanto l'iter amministrativo di approvazione non venne mai concluso.

Successivamente, il PUC presentato non venne più esaminato e solo nel 2002, con deliberazione n. 102 del 09.08.2002, il Consiglio Comunale approvava le nuove linee di indirizzo per la redazione del PUC.

Anni 2004-2011: PUC

Con nota prot. 41229 del 05.07.2004, il Prof. Arch. Giovanni Maciocco, in qualità di coordinatore del PUC, dava atto della volontà di sciogliere consensualmente i rapporti contrattuali relativi alla convenzione stipulata con il comune di Olbia per del PUC medesimo a causa di consistenti divergenze sui contenuti culturali del piano urbanistico che non è stato possibile sanare nonostante i numerosi incontri avvenuti e la formulazione di diverse ipotesi nel tentativo di arrivare ad una soluzione che potesse soddisfare tutte le parti interessate.

Con deliberazione n. 227 del 24.08.2004, la Giunta Comunale deliberava di confermare l'incarico di coordinatore al Prof. Agr. Giuseppe Scanu agli stessi patti e condizioni di cui alla convenzione in premessa citata e nominava progettista, relativamente agli aspetti urbanistici del P.U.C., l'Ing. Antonio Giovanni Zanda, con la collaborazione del Servizio Gestione del territorio - Ufficio del Piano.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 27.08.2004, veniva adottato il Piano Urbanistico Comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 23/11/2004 venivano esaminate le osservazioni e veniva approvato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale.

Con determinazione n° 839 del 25/11/2005 la Regione dichiara l'improcedibilità dello svolgimento della verifica di coerenza di cui all'art. 31, comma 5, della LR 7/2002, sino all'approvazione del piano paesaggistico regionale.

A seguito dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (anno 2006) non risulta però alcuna determinazione della regione in ordine alla verifica di coerenza del PUC.

Successivamente, nell'anno 2007, venne approvata apposita deliberazione della Giunta Comunale n. 372 del 07/12/2007, con la quale vennero impartite direttive agli uffici per la redazione del PUC in adeguamento al PPR e al PAI.

In esecuzione di tale deliberazione, con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Olbia n. 406 del 19/12/2007, e con successiva convenzione Rep. n. 3149/2008 in data 22/02/2008, veniva affidato, all'ingegner Michele Territo, l'incarico per la redazione degli elaborati finalizzati all'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PAI, comprensivo dell'elaborazione della proposta di variante al PAI medesimo.

All'indomani del disastroso evento alluvionale del novembre 2014, il consiglio comunale con deliberazione n. 96 del 13/12/2013 ha dato mandato al Sindaco ed al Presidente del Consiglio affinché provvedano, con la dovuta urgenza che il caso richiede:

[.....] A procedere, in attuazione dell'articolo 37, comma 3, lettere "c" e "d", delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Sardegna (PAI) alla redazione dell'opportuna variante al PAI, con particolare riferimento agli studi di maggior dettaglio relativi alla compatibilità idraulica del territorio inerenti, prioritariamente, le aree interessate dal recente evento alluvionale;

10)-A completare l'iter di pianificazione urbanistica Comunale già avviato, sottoscrivendo apposito Protocollo d'Intesa con la Regione Autonoma della Sardegna per la definizione, in un'ottica di co-pianificazione, del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PAI, aggiornato come sopra, al PPR e sue varianti;

Inoltre, per il proseguo dell'iter di redazione del PUC sono state elaborate le "linee programmatiche e procedure operative" e le stesse sono state approvate con le Deliberazioni della Giunta Comunale n. 135 del 18/04/2014 e del CC n. 47 del 19/05/2014, unitamente agli indirizzi operativi contenuti nei citati atti.

Con l'adozione di queste deliberazioni si è proceduto al perfezionamento dell'ufficio del piano urbanistico comunale ed è, di fatto, ripreso l'iter di redazione del PUC al quale si riferisce la presente relazione.

Stato di attuazione del Programma di Fabbricazione

Come già detto, con deliberazione 46/2014 il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato una variante generale al Programma di Fabbricazione finalizzata all'aggiornamento cartografico e normativo e al reitero dei vincoli decaduti, oggi in attesa della definizione dell'iter di verifica di coerenza da parte della RAS.

La variante non incide sul dimensionamento del PDF approvato nel 2004 (a parte limitatissimi casi), pertanto i dati e i parametri urbanistici sono rilevabili dalla relazione che accompagna detto piano.

Nella tabella allegata di seguito è riportato lo "Stato di attuazione PDF" con l'indicazione, per ciascuna zona omogenea, dei seguenti dati salienti:

- la superficie territoriale o fondiaria;
- la volumetria ammissibile;
- la volumetria realizzata;
- gli abitanti insediati ed insediabili;
- lo stato di attuazione delle urbanizzazioni;
- lo stato di attuazione dell'edificato.

STATO DI ATTUAZIONE - PIANO VIGENTE																					
ZONA	SOTTO ZONA	COMPARTO	CENTRO URBANO	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)				ABITANTI (ab)			DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	standards	standards			NOTE	
				terr.	FONDIARIA	terr.	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI	CONVENZIONE	INSEDIATI	DA INSEDIARE	INSEDIABILI		richiesti	in progetto	COLLAUDO OO. URB.	STATO DI ATTUAZIONE urb	STATO DI ATTUAZIONE edilizia	
A	1	olbia centro	Olbia	nd	70.582	nd	6,05	399.792	26.889	426.681		1192	3.075	4.267	335	76.803					
	2	san pantaleo	San Pantaleo	nd	11.092	nd	3,32	34.659	2.173	36.832		69	299	368	502	6.630					
B	1	ristrutturazione	Olbia	nd	148.365	nd	4,59	680.584	0	680.584		2030	4.776	6.806	335	122.505					
	1	BERCHIDEDDU	berchideddu	nd	29.534	nd	1,83	40.709	13.448	54.157		163	379	542	250	9.748					
	2	comple.t denso	Olbia	nd	2.029.805	nd	3,00	5.858.303	1.826.825	6.089.415		26192	34.702	60.894	224	1.096.095					
	3	compl. Rado	Olbia	nd	679.310	nd	2,10	1.161.528	427.965	1.426.551		5533	8.733	14.266	210	256.779					
	4	Berchideddu	berchideddu	nd	37.773	nd	1,35	22.713	28.469	51.182		98	414	512	232	9.213					
	4	multa maria	multa maria	nd	74.318	nd	1,44	80.000	26704	106.704		271	796	1.067	295	19.207					
	04:01	multa maria marrone	multa maria	nd	20.160	nd	0,57	735	10.735	11.470		3	112	115	245	2.065					
	5	via portogallo	Olbia	nd	6.175	nd	1,20	0	7.409	7.409		0	74	74	0	1.334					
	05:01	sa minda noa	Olbia	16.028		nd		7500	0	7.500		12	63	75	625	1.350					
	05:02	San Antonio	Olbia	nd	17.633	nd	1,20			21159,00		128	84	212	0	3.809					
	05:03	San Antonio	Olbia	nd		nd							0	0	0	0					
	6	Porto Rotondo	porto rotondo	279.534		nd		324232	15000	339.232		68	3.324	3.392	4768	61.062					
	7	san Pantaleo	San Pantaleo	nd		nd		130000	30000	160.000		552	1.048	1.600	236	28.800					
	8	San Semplicio	Olbia	nd	2.549	nd		6839	0	6.839		0	68	68	0	1.231					
	9	via Sardegna	Olbia	nd	219	nd		395	0	395		0	4	4	0	71					
	10	via Pinturicchio	Olbia	nd	344	nd		641	0	641		3	3	6	214	115					
	11	via di Cambio	Olbia	nd	1.858	nd	3	2000	3574	5574		12	44	56	167	1.003					
	12	via NANNI	Olbia	nd	818	nd		800	328	1128		2	9	11	400	203					
		TILIBBAS	Olbia	nd		nd							0		0	0					
BR		SA MINDA NOA	Olbia	16.028		0,47		7.500	0	7.500			0		0						
	1	San Semplicio	Olbia	9.487	4.400	0,47	4,50	19.800	0	19.800			198	198	0						
	2	Fausto Noce	Olbia	24.217	7.000	2,09	2,14	21.000	0	15.000		129	21	150	163						
	3	Galbani	Olbia	5.659	3,00	0,62	4.060,33	0,00	12.181,00	12.181,00			122	122	0						
TOT (A+B)				350.953	3.141.938			8.799.730	2.431.700	9.487.934		36.457,00		94.879,34	241						
C1	1	10 Pedra Niedda	Olbia	33.424				28.000	2.838	30.838				308				no	90	91%	
	2	23 DARENA	Olbia	37.457		1,2		35.000	9.948	44.948	44.948,32			642,00	100	16.050		si	100	78%	
	3	18 RUINADAS degortes	Olbia	61.000		1		53.000	8.000	61.000				610,00				no	100	87%	
	4	Azzena via Veronese	Olbia	34.000		1		27.200	6.800	34.000				340,00				no	90	80%	
	5	02 Tannaule	Olbia	59.608		1		48.000	11.608	59.608	59.608			596				no	90	81%	
	6	06 Colcò-Solaria	Olbia	117.719		1,2		49.000	92.263	141.263	140.296			1.254				si	100	35%	
	7	01 Sa Marinedda	Olbia	357.716		1,12		321.000	80.623	401.623				4.016				si	100	80%	
	8	17 Maria Rocca	Olbia	50.550		1		38.000	12.550	50.550				506				si	100	75%	
	9	15 via Nenni	Olbia					1.000	700	1.700				17				no	100	59%	
	10	32 san nicola -acula	Olbia	17.550	8824	1,2		14.000	7.060	21.060				210,60				no	100	66%	
	11	13f rio Gadduresu	Olbia	47708		1,2		0	57.250	57.250				572,50				no	0	0%	
	12	resedil	Olbia	7585		1,2		0	9102	9.102,00				91,02				no	0	0%	
	12	13 RIO SA FOSSA	Olbia	59788		1,2		0	71745,6	71.745,60				717,46				no	100	0%	
	13	70 VIA COPENAGHEN	Olbia	9484		1,2		0	11380,8	11.380,80	11.380,80			113,80				no	0	0%	attuato solo il primo stralcio funzionale Anelli
	13B	70a Anelli rosina	Olbia	934		1,2		0	1120,8	1.120,80	1.121,00			11,21				no	0	0%	
	14	26 Maria rocca	Olbia	30592		1,2		0	36710	36.710,40				367,10				no	0	0%	
	15	Azzena-Borgo	Olbia	30520		1,2		0	36624	36.624,00				366,24				no	0	0%	
	16	Li Tanchetti	Olbia	20099		1,2		0	24119	24.118,80				241,19				no	0	0%	
	17	BANDINU	Olbia	87.786,00		1,2		0	105343	105.343,20				1.053,43				no	0	0%	
	18	SABA-COLCò	Olbia	10542		1,2		0	12650	12.650,40				126,50				no	0	0%	

STATO DI ATTUAZIONE - PIANO VIGENTE																					
ZONA	SOTTO ZONA	COMPARTO	CENTRO URBANO	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)				ABITANTI (ab)			DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	standards	standards			NOTE	
				terr.	FONDIARIA	terr.	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI	CONVENZIONE	INSEDIATI	DA INSEDIARE	INSEDIABILI		richiesti	in progetto	COLLAUDO OO. URB.	STATO DI ATTUAZIONE urb		
	19	VIA ROMA CIMITERO	Olbia	6046		1,2		0	7255	7.255,20				72,55				no	0	0%	
	20	Poltu cuadu		Olbia	100375	51711	1,2		0	120450	120.450,00				1.204,50			no	0	0%	
								614.200	726.141	1.340.341				13.437,21					46%		
CS	1	14 Le Terrazze	Olbia					35000	11256	46256				462,56				si	100	76%	
	2	03 Tannaule SUD	Olbia	263.569,00		1,2		189000	127283	316.283	316.283			3.163,00				si	80	60%	
	3	07 Pasana	Olbia	33128		1,2		42000	4.138	46.138				461,38				si	100	91%	
	4	5 CSC GREGORIO	Olbia	60446		1,2		50000	22.535	72.535				725,35				no	80	69%	
	5	31 San Nicola - Degortes	Olbia	112.625,24		1,2		15000	120.150	135.150	135.150			1.351,00				si	100	11%	
	6	19 Maronzu	Olbia	189.590,00		1,2		0	227.508	227.508	227.508			2.275,00				no	95	0%	
	7	55 S'Accutadolza	Olbia	15.400,00		1,2		0	18.480	18.480				166,00				si	100	0%	
	7a	55 - S'Accutadolza - Sub Comparto A	Olbia	16.441,00		1,2		0	19.729	19.729	19.729			178,00				no	0	0%	
	8a	24 via petta comparto A	Olbia	47.909,00		1		0	47.909	47.909				479,09				si	100	0%	
	8b	24 via petta comparto B	Olbia	14.000,00		1		0	14.000	14.000	no			140,00				no	0	0%	
	9	69 Veronese nord	Olbia	72.302,00		0,9		0	65.072	65.072				650,72				no	0	0%	
	10	67 Abbafritta	Olbia	104.273,00		1,0		0	104.273	104.273,00	93.845,00			1.042,00				no	0	0%	
	11	64 Scalitta Pedrosa	Olbia			1,00		0	104.279	104.279,00				1.042,79				no	0	0%	
	12	9 Pasana-Nabila	Olbia	75180		1,2		0	90.216	90.216,00				902,16				no	0	0%	
	13	77 Pasana -Decandia	Olbia	23646		1,2		0	28.375	28.375,20				283,75				no	0	0%	
	14	PASANA IMM NORD SUD	Olbia	13.526		1,2		0	20.501	20.501				205,01				no	0	0%	
	15	Vie Veronese Salsano	Olbia	4409		1,2		800	4.491	5.291				52,91				no	0	15%	
	16	Via Poletti	Olbia	11792		1,2		2000	12.150	14.150				141,50				no	0	14%	
	17	GMP	Olbia	250.172		1,2		0	300.206	300.206				3.002,06				no	0	0%	
	18	CAMPESI	Olbia	113.420		1,2		0	136.104	136.104				1.361,04				no	0	0%	
	19	Amoras BARDANZELLU	Olbia	66.989		1,2		0	80.387	80.387	no			803,87				no	0	0%	
20	BANDINU	Olbia	91.901		1,2		0	110.281	110.281				1.102,81				no	0	0%		
21	COLCO' ALTRI SUBCOMPARTI	Olbia	44.362		1,2		0	53.234	53.234				532,34				no	0	0%		
								333.800	1.722.558	2.056.358				20.524,35					16%		
C2	1	Quaglioni	multa maria	89.736		0,75		40000	17.852	57.852				578,00				no	90	69%	
	2	smeralda 2000	multa maria	20.500		0,75		15000	375	15.375				153,75				si	100	98%	
	3	Giada	multa maria	33.485		0,75		25000	114	25.114				226,00				si	100	100%	
	4	ConcaVerde	multa maria	36.098		0,75		20000	7.074	27.074				243,00				no	100	74%	
	5	Decandia	multa maria	13.584		0,75		0	10.188	10188	no			101,88				no	0	0%	
	6	Vincentelli	multa maria	4.581,60		0,75		0	3.436	3436,2	no			34,36				no	50	0%	
	7	Via Zara	san pantaleo	20.969		0,75		0	15.727	15726,75	no			157,27				no	0	0%	
		72 SAN PANTALEO	san pantaleo	19.651		0,75		0	14.738	14738,25	no			147,38				no	0	0%	
		74a SAN PANTALEO	san pantaleo	19.356		0,75		0	14.517	14517	no			145,17				no	0	0%	
		73 SAN PANTALEO	san pantaleo	13.133		0,75		0	9.850	9849,75	no			98,50				no	0	0%	

STATO DI ATTUAZIONE - PIANO VIGENTE																					
ZONA	SOTTO ZONA	COMPARTO	CENTRO URBANO	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)				ABITANTI (ab)			DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	standards	standards			NOTE	
				terr.	FONDIARIA	terr.	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI	CONVENZIONE	INSEDIATI	DA INSEDIARE	INSEDIABILI		richiesti	in progetto	COLLAUDO OO. URB.	STATO DI ATTUAZIONE urb		
		81 SAN PANTALEO	san pantaleo	9.835		0,75		0	7.376	7376,25	no			73,76				no	0	0%	
		86 SAN PANTALEO	san pantaleo	8.828		0,75		0	6.621	6621	no			66,21				no	0	0%	
		74b SAN PANTALEO	san pantaleo	15.804		0,75		0	11.853	11853	no			118,53				no	0	0%	
		87 BERCHIDEDDU	berchideddu	21.040		0,75		0	15.780	15780	no			157,80				no	0	0%	
		88 BERCHIDEDDU	berchideddu	10.528		0,75		0	7.896	7896	no			78,96				no	0	0%	
		89 BERCHIDEDDU	berchideddu	53.523		0,75		0	40.142	40142,25	no			401,42				no	0	0%	
								100.000	183.539	283.539				2.781,99						35%	
CSF		Multa MARIA -Pedroni	multa maria	25.197		0,75		0		18897,75	no			188,98				no	0	0%	
		berchideddu	berchideddu	14.546		0,75		0		10909,5	no			109,10				no	0	0%	
		berchideddu	berchideddu	26.798		0,75		0		20098,5	no			200,99				no	0	0%	
		berchideddu	berchideddu	4.308		0,75		0		3231	no			32,31				no	0	0%	
		conca verde B	multa maria	4.742		0,75		0		3556,5	no			35,57				no	0	0%	
								0	0	56693,25				566,93						0%	
c3		VIA ALDO MORO	olbia	30.035				14000	39150	53150				531,50				no	100	26%	
		via Amsterdam-via Dublino	olbia	16.544				0	12120	12120				121,20				no	0	0%	
		via Copenaghen	olbia	1.298				1000		1000				10,00				no	0	100%	
		comparto Agip	olbia	7.824				0	9388,8	9388,8				93,89				no	0	0%	
		Pedra niedda	olbia	7.386				0	8863,2	8863,2				88,63				no	30	50%	
		ex cerasarda	olbia	24.235				40510		40510				405,10				no	100	100%	
		Le Terrazze	olbia	21.632				0	25958,4	25958,4				259,58				no	0	0%	
		via nervi	olbia	18.400				24732		24732				247,32				no	0	100%	
		via petta via Arborea	olbia	16.862				38461		38461				384,61				no	100	100%	
		via gennargentu	olbia	1.669				5625		5625				56,25				no	100	100%	
		gregorio 1	olbia	51.605				51144		51144				511,44				no	100	100%	
		gregorio 2	olbia	9.807						0				0,00				no	50	#DIV/0!	
		via stromboli	olbia	3.854				14085		14085				140,85				no	100	100%	
		via Corelli	olbia	40.460				0	43200	43200				432,00				no	0	0%	
		via Giotto	olbia	15.486				0	0	0								no		#DIV/0!	
		Galbani	olbia	25.866				33489		33489				334,89				no	100	100%	
		consarcasa	olbia	97.699				106240		106240				1.062,40				no	100	100%	
		via Ferrara -bandinu	olbia	55.362				14325		14325				143,25				no	100	100%	
		poftu cuadu	olbia	102.935				84001		84001				840,01				no	100	100%	
		sa marinedda	olbia	15.000				0	15000	15000				150,00				no	0	0%	
								427612	153680,4	581292,4				5.812,92						74%	
c4		via stromboli	olbia	6.124		1,2		0		7348,8				73,49				no	0	0%	
C4	1	Tronconi	olbia	11.380		1,2		13656		13656				136,56				no	100	100%	
								13656	0	21004,8				210,05						65%	
C5	1	via Aldo Moro Stemar	olbia	4.562		1,2		0		5474,4				54,744				no	0	0%	
	2	vie tre venezie	olbia	12.026		1,2		12000		14431,2				144,312				no	100	83%	
	3	cerasarda	olbia	27.132		1,2		0		32558,4				325,584				no	80	0%	
								12000	0	52464				524,64						23%	
												7205	36.653,10	43.858,10						#DIV/0!	
CR	1	POLTU CUADU	olbia	38.520	28.213	1,05	1,4	11296	29331	40627		64	342	406,27					30	28%	
	2	MARIA ROCCA	olbia	101.685	55.965	0,76	1,39	49710	27899	77609		264	512	776					30	64%	
	3	COLCO'	olbia	112.295	75.318	0,61	0,90	43110	24910	68020		187	493	680					60	63%	
	4	MULTA MARIA	multa maria					60000	61422	121422		176	1038	1214					50	49%	
	5	PASANA	olbia	103.391	59.397	0,55	0,96	25234	31640	56874		136	433	569					40	44%	
	6	ISTICADEDDU	olbia	107.735	60.275	0,97	1,73	64781	39647	104428		422	622	1044					50	62%	
	7	SANTA MARIEDDA	olbia	391.407	258.252	0,65	0,99	191594	63056	254650		1022	1525	2547					40	75%	
	8	GIOVANELLI	olbia	217.197	1.356.659	0,72	0,12	124246	32146	156392		628	936	1564					70	79%	
	9	PITTULONGU	PITTULONGU	1.465.198		0,44		450000	189359	639359		768	5626	6394					50	70%	
	10	SA MINDA NOA NORD	olbia	455.914	314.087	1,07	1,55	341092	144817	485909		1926	2933	4859					80	70%	
	11	SA MINDA NOA CENTRO	olbia	12.382	11.874	0,00	0,00	11653	-11653	0		0	0	0					80	#DIV/0!	
	12	SAN NICOLA	olbia	71.916	41.476	0,57	0,98	50272	-9530	40742		201	206	407					90	123%	
	13	RUINADAS	olbia	117.149	74.416	0,81	1,27	65134	29488	94622		445	501	946					60	69%	
	14	DEGORTES	olbia	55.436	35.813	0,00	0,00	41473	-41473	0		226	-226	0					70	#DIV/0!	
	15	BERCHIDEDDU	berchideddu			0,00	0,00	20000	24640	44640		137	309	446					30	45%	
	16	RUDALZA	rudalza	250.856		0,00	0,00	0	0	0		64	-64	0					0	#DIV/0!	
								1.549.595	635.699	2.185.294		6666		21.852,94						71%	
	1	Maltana	olbia	238.602				0										no	0	0%	

STATO DI ATTUAZIONE - PIANO VIGENTE																					
ZONA	SOTTO ZONA	COMPARTO	CENTRO URBANO	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)				ABITANTI (ab)			DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	standards	standards			NOTE	
				terr.	FONDIARIA	terr.	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI	CONVENZIONE	INSEDIATI	DA INSEDIARE	INSEDIABILI		richiesti	in progetto	COLLAUDO OO. URB.	STATO DI ATTUAZIONE urb		
D	2	SEA SMERLADA	olbia	50.342														si	100	50%	
	3	INE	olbia	43.377														no	80	70%	
	4	EX MERIDIANA	olbia	78.314														no	0	0%	
	5	MICHELETTI	olbia	68.673														no	30	0%	
	6	globo	olbia	40.172	vedere con jazz hotel													no	100	80%	
	7	Magliona e Navarra	olbia	161.262														no	90	40%	
	8	JazzHotel	olbia															no	100	80%	
	9	BASA	olbia	609.104	lere con convnzionato													si	100	70%	
	10	Stemar.via Aldo Moro	olbia	11.679				0										no	0	0%	
	11	Poltu Cuadu	olbia	3.263				0										no	0	0%	
	12	safa	olbia	63.231				0										no	0	0%	
	13	paule	olbia	139.933				0										no	0	0%	
	14	comparto H aeroporto	olbia	26.144														no	80	90%	
	15	ss199	olbia	142.389				0										no	0	0%	
	16	rossi e demontis	olbia	39.209										150.693,84				no	60	60%	
	17	isticadeddu	olbia	24.095														no	70	70%	
	18	sechi via veneto	olbia	17.309														no	70	70%	
	19	manunata pzz crispi	olbia	13.875														no	40	40%	
	20	centro martini	olbia	10.679														no	100	100%	
	21	biancasarda	olbia	17.428														no	100	100%	
	22	saggit	extra	15.537				0										no	0	0%	
	23	rotatoria p rotondo	extra	5.896				0										no	0	0%	
	24	berchideddu	berchideddu	7.299														no	0	0%	
															334	0,00			0%		
E	1																			0%	
	2																			0%	
	...												5800							0%	
	n																			0%	
F	1	1 portisco		5459195,25		0,10		151.256	394.664	545919,525	no								0	28%	
	2	2 cugnana		5541921,82		0,10		299.795	254.397	554192,182	no								0	54%	
	3	3 p.rotondo		10072321,23		0,10		915.694	91.538	1007232,123	no								0	91%	
	4	4 pittulongu		2964662,68		0,10		21.000	275.466	296466,268	no								0	7%	
	5	8 osseddu		590000		0,10		31.233	27.767	59000	no								0	53%	
	6	5 le saline		1422394,62		0,10		98.053	44.186	142239,462	no								0	69%	
	7	6 capo ceraso		4279867,06		0,10		122.129	305.858	427986,706	no								0	29%	
	8	7 porto istana		4635059,82		0,10		272.372	191.134	463505,982	no								0	59%	
	9	9 lido sole		86667,54		0,10		30.061	-21.394	8666,754	no								0	347%	
tot F							1.941.593	1.563.616	3.505.209		1018		58.420,15							55%	
G	1	AT San Pantaleo		905,4																0%	
	2	Cimitero San Pantaleo		1611,35																0%	
	3	AT Rudalza		2174,91																0%	
	4	AT Rudalza		415,26																0%	
	5	AT Lott.ne Basa		1549,17																0%	
	6	AT Via Veronese		19727,06																0%	
	7	AT Lott.ne Maronzu		1225,34																0%	
	8	Questura		11131,43															100	100%	
	9	AT Via Peruzzi		6189,74															100	100%	
	10	AT Viale Aldo Moro		2987,44															100	100%	
	11	Ospedale San Giovanni Di Dio		19977,58															100	100%	
	12	AD.1 Via Mirone		6997,74															0	0%	
	13	Palazzo della Provincia		9777,3															100	100%	
	14	AD Via Nanni		793,75															0	0%	
	15	Porto		214520,82																0%	
	16	AM Uffici Comunali		6877,77															100	100%	
	17	AM Biblioteca		324,15															100	100%	
	18	AM Caserma G.d.F.		476,06															100	100%	
	19	AM Olbia Expò		781,4															100	100%	
	20	Poste Via Acquedotto		601,6															100	100%	
	21	Istituto Tecnico Panedda - Via Mameli		3908,7															100	#DIV/0!	
	22	AM Via Mameli		2560,7															100	100%	
	23	AF Via Veneto		32500,6															100	100%	
	24	Al Liceo Scientifico		5521,14															100	100%	
	25	Al Liceo Classico		4644,57															100	100%	
	26	Al Via Piemonte		2614,35												</					

STATO DI ATTUAZIONE - PIANO VIGENTE																						
ZONA	SOTTO ZONA	COMPARTO	CENTRO URBANO	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)				ABITANTI (ab)			DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	standards	standards			NOTE		
				terr.	FONDIARIA	terr.	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI	CONVENZIONE	INSEDIATI	DA INSEDIARE	INSEDIABILI		richiesti	in progetto	COLLAUDO OO. URB.	STATO DI ATTUAZIONE urb			STATO DI ATTUAZIONE edilizia
	41	AO Lott.ne Imm. Solaria		10383,75														0	0%			
	42	AT Lott.ne Imm.re Solaria		822,83														100	100%			
	43	AT Loc. La Paulaccia		7304														100	100%			
	44	AM Loc. Piana Manna		224827,55														0	0%			
	45	AT Serbatoio partitore ESAF		18570,92														100	100%			
	46	Depuratore		122802,03														100	100%			
	47	Cimitero		116352,84														100	100%			
	48	AV Vena Fiorita		117608														100	100%			
	49	Aeroporto		2582541.72														100	100%			
	50	Colcò		96188.73														100	100%			
	51	Ostello della Gioventù		20419.72														100	100%			
	52	Istituto Agrario		27402.85														100	100%			
	53	Acquedotto		22843.35														100	100%			
	54	Ex Istituto Alberghiero		18791.99														100	100%			
	55	Teatro Michelucci		30775.56														100	100%			
	56	Porto Turistico Sa Marinedda		28893.64														100	100%			
	57	G Padrongianus		32339.59														0	0%			
	58	Ospedale San Raffaele		307277.77														70	100%			
	59	AV.1 S.S. 125		65236.22														0	0%			
	60	AT.1 Spiritu Santu		29195.75														100	100%			
	61	AT Discarica Spiritu Santu		316327.10														100	100%			
	62	AT Viale Porto Istana		1262:15:00														100	100%			
	63	AT Viale Porto Istana		6936.62														100	100%			
	64	AA Eliporto Vena Fiorita		1220523.25														100	100%			
	65	Cimitero Berchiddeddu		2075:25:00														100	100%			
	66	AT Su Carru		46781.28														100	100%			
H	1											128										
	2											441										
	...																					
	n																					
++H++H)																						
TOTALE								11.850.593	5.853.317	16.064.921		58.049,00	102.600,21	160.649,21								