Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
91042	1	Consorziati di Porto Rotondo	Si chiede: 1. Presa in carico da parte del Comune delle aree standard sia del Villaggio zona B che della zona F. Le valutazioni sul consumo di suolo debbono essere effettuate mediante dimostrazione puntuale e complessiva dei dati. 2. Il numero dei bagnanti presenti sulle spiagge del Comprensorio (zone B a B- e zona F). Nel mese di agosto corrisponde al numero degli abitanti equivalenti rilevati dai dati dei depuratori. Questo dato esclude gli utenti presenti nell'entroterra del Comprensorio. Poiché la documentazione analizzata non tiene conto di questi ultimi, risulta evidente che le spiagge attuali sono già al limite della loro capacità e non possono sostenere ulteriore cubatura. Quindi: Rivedere i conteggi per la fruibilità dei litorali accessibili in base al decreto Floris e di conseguenza ricalibrare gli interventi edilizi. a. La trasformazione da zona F a zona C è compatibile con la normativa vigente? b. presupposti tecnici e legali sono stati utilizzati per giustificare questa variante. c. Il cambio di destinazione e i volumi previsti rispettano il PPR (Piano Paesaggistico) della Sardegna e la normativa urbanistica nazionale? d. I benefici pubblici (spazi a verde e parcheggi) compensano adeguatamente l'impatto urbanistico e ambientale in questa zona escludono tutto il resto della pertinenza della zona F.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto le previsioni del PUC risultano definite sulla base di valutazioni complessive di carattere urbanistico, ambientale e infrastrutturale. Le richieste formulate attengono a valutazioni già considerate in sede di pianificazione generale e non evidenziano elementi tali da giustificare modifiche alle scelte adottate.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
91042	2	Consorziati di Porto Rotondo	3. Segnalazione delle aree di rispetto degli impianti tecnici tanto che in questo PUC 2025 si propone un'edificazione dove vi è un impianto depurativo. A differenza di quanto già effettuato per altri centri abitati inclusi nel PUC, per il Comprensorio di Porto Rotondo non è stata ancora completata la segnalazione delle aree di rispetto relative agli impianti tecnici. Tuttavia, tali servizi rivestono un'importanza strategica in termini di requisiti di accessibilità, prossimità (sinergie funzionali, possibilità di ampliamento) e compatibilità con il contesto (ad esempio, per le emissioni prodotte). Alla luce di ciò, si ritiene non più procrastinabile un'attenta verifica puntuale della situazione attuale e delle esigenze future. Si propone, pertanto, una revisione complessiva dell'approccio metodologico finora adottato per questo tema, che includa almeno: a. Una stima di massima dei servizi tecnici necessari, sia per l'edificato esistente, sia per le nuove previsioni insediative; b. La quantificazione orientativa dei costi per la realizzazione o l'adeguamento di tali servizi; c. L'individuazione preliminare delle possibili localizzazioni, tenendo conto delle esigenze di salvaguardia dell'attuale dotazione di servizi urbani e garantendo la necessaria flessibilità operativa.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto le previsioni del PUC risultano definite sulla base di valutazioni complessive di carattere urbanistico, ambientale e infrastrutturale. Le richieste formulate attengono a valutazioni già considerate in sede di pianificazione generale e non evidenziano elementi tali da giustificare modifiche alle scelte adottate.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
91095	1	Consorziati di Porto Rotondo	Si chiede: 1. Presa in carico da parte del Comune delle aree standard sia del Villaggio zona B che della zona F. Le valutazioni sul consumo di suolo debbono essere effettuate mediante dimostrazione puntuale e complessiva dei dati. 2. Il numero dei bagnanti presenti sulle spiagge del Comprensorio (zone B a B- e zona F). Nel mese di agosto corrisponde al numero degli abitanti equivalenti rilevati dai dati dei depuratori. Questo dato esclude gli utenti presenti nell'entroterra del Comprensorio. Poiché la documentazione analizzata non tiene conto di questi ultimi, risulta evidente che le spiagge attuali sono già al limite della loro capacità e non possono sostenere ulteriore cubatura. Quindi: Rivedere i conteggi per la fruibilità dei litorali accessibili in base al decreto Floris e di conseguenza ricalibrare gli interventi edilizi. a. La trasformazione da zona F a zona C è compatibile con la normativa vigente? b. presupposti tecnici e legali sono stati utilizzati per giustificare questa variante. c. Il cambio di destinazione e i volumi previsti rispettano il PPR (Piano Paesaggistico) della Sardegna e la normativa urbanistica nazionale? d. I benefici pubblici (spazi a verde e parcheggi) compensano adeguatamente l'impatto urbanistico e ambientale in questa zona escludono tutto il resto della pertinenza della zona F.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto le previsioni del PUC risultano definite sulla base di valutazioni complessive di carattere urbanistico, ambientale e infrastrutturale. Le richieste formulate attengono a valutazioni già considerate in sede di pianificazione generale e non evidenziano elementi tali da giustificare modifiche alle scelte adottate.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
91095	2	Consorziati di Porto Rotondo	3. Segnalazione delle aree di rispetto degli impianti tecnici tanto che in questo PUC 2025 si propone un'edificazione dove vi è un impianto depurativo. A differenza di quanto già effettuato per altri centri abitati inclusi nel PUC, per il Comprensorio di Porto Rotondo non è stata ancora completata la segnalazione delle aree di rispetto relative agli impianti tecnici. Tuttavia, tali servizi rivestono un'importanza strategica in termini di requisiti di accessibilità, prossimità (sinergie funzionali, possibilità di ampliamento) e compatibilità con il contesto (ad esempio, per le emissioni prodotte). Alla luce di ciò, si ritiene non più procrastinabile un'attenta verifica puntuale della situazione attuale e delle esigenze future. Si propone, pertanto, una revisione complessiva dell'approccio metodologico finora adottato per questo tema, che includa almeno: a. Una stima di massima dei servizi tecnici necessari, sia per l'edificato esistente, sia per le nuove previsioni insediative; b. La quantificazione orientativa dei costi per la realizzazione o l'adeguamento di tali servizi; c. L'individuazione preliminare delle possibili localizzazioni, tenendo conto delle esigenze di salvaguardia dell'attuale dotazione di servizi urbani e garantendo la necessaria flessibilità operativa.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto le previsioni del PUC risultano definite sulla base di valutazioni complessive di carattere urbanistico, ambientale e infrastrutturale. Le richieste formulate attengono a valutazioni già considerate in sede di pianificazione generale e non evidenziano elementi tali da giustificare modifiche alle scelte adottate.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
75454	1	BUA ELIDO (S.B.S S.r.l.)	Si chiede che il terreno venga riclassificata in zona B3 come il resto dell'isolato.	Si esprime parere tecnico non favorevole. In quanto la proposta non risulta coerente con i criteri di identificazione stabiliti dal Decreto Floris per le zone di completamento residenziale. Inoltre l'area ricade all'interno della fascia costiera di tutela.	Seduta del 20.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti:Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
82862	1	FRANCESCA MATRONE	Si chiede che il terreno, sito in località Pittulongu, venga riclassificata da zona H a zona edificabile, in coerenza con la destinazione urbanistica dei terreni adiacenti e nel rispetto dei criteri di equità, coerenza territoriale e tutela del legittimo affidamento del proprietario. L 'attuale classificazione in zona H limita irragionevolmente le potenzialità del terreno, ledendo il principio di proporzionalità e razionalità dell'azione amministrativa. La zona di Moriscu è ormai da anni oggetto di urbanizzazione e comprende più di 100 immobili, pertanto non si comprende come quella zona non possa essere considerata area urbanistica a tutti gli effetti.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non compatibile con i criteri di identificazione delle zone di espansione definiti dal PPR.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
82862	2	FRANCESCA MATRONE	Si chiede che il terreno, sito in località Pittulongu, venga riclassificata da zona H a zona E, in coerenza con la destinazione urbanistica dei terreni adiacenti e nel rispetto dei criteri di equità, coerenza territoriale e tutela del legittimo affidamento del proprietario. L'attuale classificazione in zona H limita irragionevolmente le potenzialità del terreno, ledendo il principio di proporzionalità e razionalità dell'azione amministrativa. La zona di Moriscu è ormai da anni oggetto di urbanizzazione e comprende più di 100 immobili, pertanto non si comprende come quella zona non possa essere considerata area urbanistica a tutti gli effetti.	Si esprime parere tecnico FAVOREVOLE e si prevede la riclassificazione in zona E5c così da garantire una gestione omeogena delle particelle oggetto di osservazione	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
82915	1	GIUSEPPE ANTONIO PIER PAOLO LIGIOS - Cheti Anna LIGIOS - Piero Paolo LIGIOS - Giovanni Marroni - Margherita Farina - Pasqualino Pirastru - Bernardo LIGIOS - Anna Derosas	Chiedono che il tracciato stradale attualmente previsto venga modificato, facendolo passare lateralmente rispetto ai lotti in questione. Si suggerisce, un percorso che costeggi il futuro parco Colcò, configurandosi come un viale alberato che colleghi la rotonda di Conca Onica con quella di Su Luzzu. Tale soluzione rappresenterebbe un tracciato lineare, di facile percorrenza e armonico impatto, pienamente coerente con le future realizzazioni previste in zona.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto le opere viarie previste risultano strettamente connesse e funzionali al tracciato ferroviario di collegamento con l'aeroporto	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
83264	1	Chessa Antonio Francesco	Si chiede la riclassificazione in zona B2, in quanto la posizione periferica dell'area non consentirebbe un suo uso proficuo per l'interesse pubblico.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto coerente con la classificazione urbanistica del Programma di Fabbricazione vigente.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
83265	1	Dettori Colomba	Si chiede: lo spostamento dell'attuale confine del PRU di Pittulongu per ricomprendere i lotti;	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto il perimetro del PRU non può essere modificato con il presente Piano.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
83265	2	Dettori Colomba	Si chiede: un Borgo rurale o un comparto di zona C, in cui l'edificazione dei lotti è subordinata alla presentazione di un piano a spese di privati, che consentirebbe di reperire spazi adeguati per migliorare la dotazione di spazi pubblici.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta non risulta coerente con l'impostazione pianificatoria adottata e con le scelte insediative previste dal PUC.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
83267	1	Arch. Antonio Antolini	Si propone la trasformazione dell'attuale Via Dei Lidi in zona pedonale, in continuità con il porticciolo turistico, arricchita da una pista ciclabile da collegare da un lato su Via Escrivà, dall'altro alla nuova pista ciclabile coperta che parte dalla zona industriale. La viabilità alternativa verrebbe spostata sul retro, riducendo il traffico lungo la fascia costiera. Tale configurazione potrebbe favorire la nascita di nuove attività ricettive e di ristorazione sulla futura passeggiata, generando un nuovo polo attrattivo per la città. L'intervento contribuirebbe a completare il Water front di Olbia, valorizzando il rapporto tra la città e il mare restituendo nuovi spazzi alla collettività.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto l'individuazione di aree pedonali non è di competenza del PUC. Si rinvia alla pianificazione di settore.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Macchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
83268	1	Chessa Antonio Francesco	Si chiede che che venga ripristinata la Zona B4, in quanto l'inserimento dell'isolato in zona C appare una forzatura. Non si colgono ragioni urbanistiche né vantaggi per l'Amministrazione.	Si propone l'accoglimento parziale. L'area oggetto di osservazione verrà classificata come nuova Sottozona B4*, con medesimo indice di edificabilità, obbligo di Piano Particolareggiato, cessioni commisurate a a 18 mq ogni 100 mc edificabili e realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Macchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
84000	1	NINA PITTALIS - FRANCESCA PITTALIS - GONARIA PITTALIS - GRAZIETTA PITTALIS - SALVATORE PITTALIS - SOFIA PITTALIS	Si chiede che l'area in questione venga trasformato in area edificabile, con gli stessi indici e parametri del Piano di Risanamento n°8 "Santa Mariedda".	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area oggetto dell'osservazione ricade all'interno di un PRU approvato, al quale si rinvia.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Macchia, Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
85537	1	GAMMA S.R.L.	Si chiede la variazione della zona VERDE dedotta dal nuovo puc e facente parte la zona C3a1.5 in zona S* (standard di proprietà privata) in quanto trattasi dell'area parcheggio annessa al Market di via Martino Bassi nonché di proprietà della stessa società scrivente.	L'osservazione è accoglibile in quanto la proposta determina un incremento delle dotazioni di parcheggio	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Macchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
85596	1	CARGUS SRL	Si chiede che la zona sia riclassificata come Sub zona G2.a - Parchi urbani e territoriali. Si precisa che la Soc. Cargus S.r.l., assolutamente convinta della bontà dell'iniziativa e affascinata dai luoghi, ha già affrontato notevoli impegni finanziari, nell'acquisto, nella recinzione e bonifica delle aree ad oggi quantificati in oltre 400.000 euro, pertanto si vuole chiedere all' Amministrazione Comunale, nel rispetto dei vincoli e normative attuali, di permettere la realizzazione di un sogno che accrescerà i servizi e la qualità dell'offerta turistica. È facile per questi terreni abbandonati e non tutelati ritornare a quella situazione di degrado incontrollato e incontrollabile che determina il lento e inesorabile decadimento della vegetazione e delle qualità ambientali.	Si esprime parere tecnico favorevole limitatamente all'area che non ricade in aree sottoposte a vincolo.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Macchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
86721	1	LAMERI PATRIZIA	Si chiede una riclassificazione in B edificabile o altra destinazione compatibile con l'edificabilità.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto l'osservazione non è pertinente in quanto l'ambito è interessato da Pianificazione particolareggiata, approvata dall'Amministrazione comunale a cui si rinvia.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
87769	1	SOCIETA' AGRICOLA DA.MA. SRL	Si chiede: A) in sede di approvazione definitiva del PUC, di rettificare la proposta attuale attribuendo anche alle aree di proprietà della Società Agricola DA.MA S.r.l. un indice volumetrico almeno pari a quello medio generale dell'ambito, compreso tra 0,60 mc/mq e 0,80 mc/mq, come risulta dalla tabella riepilogativa allegata; B) in subordine, che venga attribuito un indice minimo pari a 0,57 mc/mq, corrispondente alla media degli indici volumetrici effettivamente adottati nell'intero comparto di zona C, ovvero pari all'indice più basso attribuito, con esclusione del solo indice assegnato alla società scrivente. Solo per la società scrivente è stato assegnato un indice di 0,30/0,26 mc/mq, del tutto incompatibile con la funzione espansiva della sottozona. La Società Agricola DA.MA S.r.l., è proprietaria di un'area di 409.565 mq., di cui circa 25.000 mq. risultano riclassificati come zona D2, mentre i restanti 384.565 mq. ricadono integralmente nella sottozona C3 a1.9. Di questi ultimi, circa 260.000 mq. sono stati destinati a verde pubblico, area di cui si chiede che venga esclusa l'ipotesi cessione obbligatoria / espropriazione gratuita. I rimanenti circa 124.000 mq. sono destinati all'edificazione secondo l'indice sopra riportato, generando una volumetria teorica massima pari a 98.064 mc su quasi 41 ettari, una volumetria assolutamente inadeguata rispetto agli standard previsti per le zone C di espansione. Si rileva inoltre che all'interno della sottozona C3a1.9, censito al foglio 35 mappale 1697 per un'estensione di circa 2.500 mq, insiste un mandorleto costituito da complessive 900 piante con certificazione biologica, realizzato dalla Società Agricola DA.MA. S.r.l. nell'anno 2023 e regolarmente inserito nel Fascicolo Aziendale presso ARGEA.	Si esprime parere tecnico favorevole così come indicato: A) prevedendo un incremento dell'indice di edificabilità territoriale a 0,5 mc/mq; B) Si rinvia a quanto riportato alla precedente lett. A) conferma comparto senza D	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
87772	1	SOCIETA' AGRICOLA DA.MA. SRL	Si chiede la riduzione dell'area destinata a verde pubblico per la realizzazione del parco cittadino, attualmente prevista in misura sproporzionata per circa 26 ettari – una delle estensioni più ampie della Sardegna – gravante integralmente sulla proprietà della Società Agricola DA.MA S.r.l. Si chiede che tale superficie venga ridimensionata per un massimo di 9 ettari, da destinare alle ordinarie finalità di compensazione, perequazione e servizi pubblici in coerenza con gli obiettivi del piano attuativo, e che tale destinazione sia collocata in adiacenza alle aree a maggiore concentrazione edificatoria, secondo criteri di proporzionalità, funzionalità urbanistica ed equità distributiva tra i soggetti coinvolti. Allo stato attuale, la configurazione proposta – che prevede un parco pubblico di dimensioni eccezionali, senza eguali nella regione, gravante per oltre il 66% della superficie fondiaria di un unico soggetto – appare ingiustificata, iniqua e sproporzionata rispetto sia agli interessi pubblici, sia alla tutela dei diritti del proprietario. Al riguardo, si osserva sin d'ora che l'attribuzione a, peraltro, un solo soggetto privato dell'intero onere di trasformazione a verde pubblico di un'area così estesa, senza adeguata motivazione di interesse pubblico né congrua compensazione, appare in contrasto con i principi fondamentali dell'ordinamento e difficilmente conciliabile con la giurisprudenza consolidata in materia di esproprio e tutela dell'affidamento legittimo.	L'osservazione è accolta parzialmente prevedendo di ridurre le cessioni a 9 ettari, come da schema allegato, garantendo comunque una destinazione ad attrezzature verdi e sportive private di ulteriori 9 ettari, rinviando la precisa localizzazione alla fase di pianificazione attuativa.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
87775	1	SOCIETA' AGRICOLA DA.MA. SRL	Si chiede: A) una significativa riduzione dell'area di verde pubblico istituita per la realizzazione del parco comunale, riducendone l'estensione dagli attuali circa 26 ettari a una superficie non superiore a 9 ettari. Tale area potrà essere destinata alla creazione di un parco urbano coerente con le esigenze della collettività, nonché – ove necessario – ad usi compensativi, perequativi e per la realizzazione di servizi pubblici da definirsi nel piano di lottizzazione privato, nel rispetto del principio di adiacenza alle aree edificabili. Allo stato, la dimensione proposta per il parco – verosimilmente il più esteso della Sardegna – risulta del tutto sproporzionata, ancor più considerando che l'intero onere urbanistico graverebbe su un solo soggetto, la Società Agricola DA.MA S.r.l., in spregio ai canoni generali che governano l'attività amministrativa, tra i quali viene ormai da tempo annoverato il principio di proporzionalità. Una riduzione mirata dell'estensione prevista del parco pubblico appare non solo opportuna, ma più coerente con le reali esigenze della popolazione residente, trattandosi di un'area caratterizzata da una limitata densità abitativa e da insediamenti ancora modesti. B) qualora il Consiglio Comunale intenda accogliere la proposta di riduzione dell'area destinata a parco urbano (zona verde), si chiede che i residui ettari così liberati vengano riclassificati come zona C edificabile, anziché mantenere l'attuale destinazione a verde pubblico, pur a parità di volumetria e senza incrementi stante il riferimento territoriale per l'attribuzione della volumetria al parametro dei quasi 41 ettari della Società Agricola DA.MA. S.r.l. La volumetria così conservata verrebbe dunque riorganizzata e distribuita all'interno di un progetto unitario di lottizzazione, che potrà integrare spazi di uso pubblico e privato, inclusa l'eventuale realizzazione di uno o più parchi privati, all'interno dei quali si potranno collocare un campo pratica golf e un campo di equitazione, a completamento e valorizzazione del parco urbano pubblico ridimensionato. C) Stabilire che la collocazione dei suddetti ettari da riclassificare come zona C avvenga secondo la proposta cartografica allegata alla presente osservazione. In particolare, si richiede che tali aree siano posizionate nei rettangoli più chiari, individuati all'interno di zone prive di qualunque rischio idrogeologico secondo le carte ufficiali regionali. Tale localizzazione garantirebbe la coerenza tecnica e ambientale degli interventi, indipendentemente dalle future decisioni amministrative riguardanti la mitigazione del rischio idraulico.	L'osservazione è accolta parzialmente così di seguito indicato: A) Osservazione accoglibile prevedendo di ridurre le cessioni a 9 ettari, come da schema allegato. B) Osservazione accoglibile, garantendo comunque una destinazione ad attrezzature verdi e sportive private di ulteriori 9 ettari, rinviando la precisa localizzazione alla fase di pianificazione attuativa. C) Osservazione parzialmente accoglibile secondo quanto accolto nei punti precedenti e nello schema allegato.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
87777	1	SOCIETA' AGRICOLA DA.MA. SRL	Si chiede che: A) l'area attualmente prevista come verde pubblico venga riclassificata come area a verde privato, rimanendo nella piena titolarità della Società Agricola DA.MA. S.r.l., a prescindere dalla sua effettiva estensione. Ciò anche in considerazione del fatto che, se l'obiettivo è realizzare una struttura che sia all'altezza delle aspettative di una città quale Olbia e del panorama internazionale che su di essa gravita, è necessario reperire ingenti risorse finanziarie pubbliche / comunali. Tale esborso pubblico non sarebbe necessario se l'area venisse classificata dal PUC come area a verde privato, cosa che, peraltro, escluderebbe l'insorgere di lunghi e gravosi conteziosi giudiziari che verrebbero instaurati nel caso in cui il Comune perseveri nell'intento di voler disporre, cosa peraltro costituzionalmente illegittima, di aree di proprietà privata senza costi o indennità di esproprio in spregio ai principi fondamentali dell'ordinamento. B) Se non venissero riscontrati effettivi limiti di natura idrogeologica, la Società Agricola DA.MA. S.r.l nell'ambito della lottizzazione privata si impegnerebbe comunque a realizzare, nell'area di interesse, un'area verde ben più ampia, realizzando impianti quali: un'area golfistica e di un diversificato campo di equitazione, a fronte di un limitato premio sull'indice di edificabilità (es. + 0.15 mc/mq), portando l'indice complessivo a 0,40 – 0,45 mc./mq, in parziale compensazione delle penalizzazioni urbanistiche previste dall'attuale PUC adottato. C) Qualora invece in tale area dovesse essere realizzata una struttura funzionale ai fini idrogeologici, la Società Agricola DA.MA. S.r.l. si impegnerebbe a cedere le aree necessarie, che vengono stimate in base alle carte ufficiali regionali in circa 9 ettari, previa compensazione che potrebbe essere costituita da un incremento volumetrico sulle aree di sua proprietà site in zona C nelle quali non vi sono vincoli idrogeologici. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, tramite il trasferimento delle volumetrie oggi assegnate ad altre proprietà che, a seguito degli interventi, non potranno più utilizzarle, liberando così spazi di cubatura da redistribuire a favore di iniziative comunali strategiche o in capo alla stessa Società Agricola DA.MA. S.r.l..	Si propone l'accoglimento parziale come già espresso nelle osservazioni prot. n. 87769, prot. 87772 e prot. 87775.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
88372	1	Consorziati di Porto Rotondo	Si segnala che la localizzazione e le aree di rispetto degli impianti tecnici per la maggior parte degli altri centri abitati inclusi nel PUC, le aree di rispetto degli impianti tecnici sono correttamente individuate e cartografate. Tuttavia, ciò non è stato fatto per Porto Rotondo, dove questa fondamentale attività di pianificazione risulta inspiegabilmente omessa. Esistono servizi che, per dimensioni, requisiti di accessibilità (sia su scala territoriale che locale), esigenze di prossimità (sinergie funzionali, possibilità di ampliamenti, ecc.) e compatibilità ambientale (in termini di emissioni e impatti sull'intorno), necessitano di verifiche puntuali e non possono più essere trascurati o rimandati, come invece è avvenuto nelle precedenti fasi di pianificazione. 2. verifica delle reali volumetrie esistenti sia in zona B che in zona F rispetto agli impianti esistenti. 3. eliminazione del Progetto Norma che va ad inficiare uno dei depuratori e dell'albergo.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto le previsioni del PUC sono state elaborate sulla base di un quadro conoscitivo e valutativo complessivo, che tiene conto anche delle dotazioni impiantistiche e delle relative esigenze di tutela e funzionalità. Le ulteriori specificazioni richieste attengono a fasi attuative e di approfondimento tecnico non proprie del piano urbanistico	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
88372	2	Consorziati di Porto Rotondo	Si chiede la verifica delle reali volumetrie esistenti sia in zona B che in zona F rispetto agli impianti esistenti.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non è pertinente rispetto agli ambiti di competenza del PUC.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
88372	3	Consorziati di Porto Rotondo	Si chiede l'eliminazione del Progetto Norma che va ad inficiare uno dei depuratori e dell'albergo.	Si esprime parere tecnico favorevole mediante la riclassificazione delle aree come Sottozona F2.b	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
89894	1	COLLU LINO	Si chiede che il terreno sia incluso in zona D1-D2, in coerenza con la zona adiacente e limitrofa dove sono presenti da diverso tempo attività artigianali e commerciali.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevole: Mela, Spano, Manchia, Favorevole: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
90338	1	CALVISI GIOVANNI & C. S.N.C.	Si chiede che vengano inserite tra le modalità di intervento diretto anche la ristrutturazione edilizia esterna e la riqualificazione edilizia.	Si esprime parere tecnico favorevole come B2 in coerenza con la precedente classificazione del PdF.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
91419	1	ROSSI SALVATORE	Si chiede che il terreno in questione venga classificato in zona D2	Si esprime parere tecnico favorevole come estensione della Sottozona D3.1.3 adiacente.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
93119	1	Giorgio FUNDONI	Si chiede il mantenimento della Zona Agricola con sottozona E2.c sia per l'attuale destinazione del lotto che per l'inidoneità dell'area alle funzioni previste per la Zona S3 prevista, vista l'insistenza nel lotto di un oliveto e di una casa colonica.	Si accoglie parzialmente la richiesta, riconoscendo la coerenza della destinazione agricola con lo stato dei luoghi; l'area viene parzialmente riclassificata in sottozona E2a.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
93322	1	CASEFIN SRL	Si propone di classificarlo in zona D2, mantenendo inalterate le norme di attuazione e l'attuale potenziale volumetrico assegnato alla zona D2. La Società proprietaria del lotto, avrebbe intenzione di ristrutturare l'immobile esistente per renderlo idoneo alle nuove esigenze commerciali e, allo stesso tempo, riqualificare l'intera zona che attualmente versa in condizioni di degrado.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con i criteri di identificazione di nuove aree commerciali definiti dal PPR.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
93328	1	PRONTU COSETTA	Si chiede una variazione della destinazione urbanistica da zona E2.a a zona S2, al fine di poter consentire un eventuale ampliamento del canile.	Si accoglie parzialmente la richiesta, limitatamente alla porzione interessata dalle strutture esistenti	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
93872	1	CHIGHINE BENEDETTO	Si chiede che il Comune valuti con attenzione gli effetti di lungo periodo della destinazione urbanistica dell'area, privilegiando soluzioni che promuovano una riqualificazione ordinata, coerente con il contesto urbano e in grado di prevenire situazioni di marginalizzazione e degrado. L'area si presenta fortemente degradata, la presenza di accampamenti abusivi comporta un evidente inquinamento dell'aria e non si esclude un possibile inquinamento del suolo. Con la precedente classificazione come zona D, era stata prospettata una riqualificazione funzionale dell'area, destinata a servizi complementari al vicino aeroporto. In particolare, la presenza crescente di attività di autonoleggio che già affittano spazi per il deposito dei veicoli avrebbe potuto trovare una sistemazione stabile e coerente con la destinazione urbanistica, come già avvenuto per una nota società locale che ha edificato la propria sede in zona. L'eventuale destinazione agricola dei lotti favorirebbe la ripresa della vendita frazionata dei terreni alla comunità ROM, che nel tempo ha già insediato, in modo irregolare, abitazioni e attività lavorative. Questo scenario rischia di incentivare la formazione di un nuovo insediamento informale, parcellizzato in piccoli appezzamenti privati difficili da monitorare, gestire e riorientare.	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione non è accoglibile in quanto la destinazione urbanistica prevista risulta coerente con l'assetto pianificatorio generale e con gli indirizzi dell'Amministrazione. Le criticità evidenziate attengono a profili gestionali e di controllo del territorio che non incidono sulle scelte di pianificazione.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevoli: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
93989	1	UGGIAS TONINO	Si chiede la classificazione dell'area in zona C come già previsto nel PdF vigente.	Si esprime parere tecnico favorevole. Si propone di ripristinare le condizioni precedenti a seguito dell'aggiornamento dello studio idrogeologico (Non sussistono vincoli idrogeologici) con un nuovo progetto guida da predisporre in conformità con gli obiettivi del PUC	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
94346	1	SABA ANGELA	Si chiede: 1) il ripristino del perimetro del comparto come area in corso di completamento disciplinata dall'art.42, sub zona C1.a e l'eliminazione della zona S3. 2) l'introduzione all'art.42, subzona C1.a, comma 1, primo capoverso, della specificazione dopo le ultime parole (Singoli piani di lottizzazione)" o in comparti in cui è già avvenuta la cessione di aree alla data di adozione del presente piano".	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione non accoglibile in quanto nel Piano adottato è stato riportato il perimetro del Piano attuativo approvato a cui si rinvia anche per gli aspetti riguardanti gli stralci attuativi convenzionati.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevoli: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
94346	2	SABA ANGELA	Si chiede in alternativa: 1) la previsione che il sub comparto B sia disciplinato dall'art. 41, zona C, area di sviluppo residenziale; 2) l'introduzione al comma 3 dell'art. 41 della specificazione " o in cui siano già iniziate le cessioni di aree alla data di adozione del presente piano.	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione non accoglibile in quanto tratta aspetti che riguardano il Piano attuativo approvato a cui si rinvia.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevoli: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
95014	1	Giovanni Antonio Altana amministratore unico Immobiliare Tirrena S.R.L.	Si chiede che per l'area di via del Piave di proprietà della Società, venga riconfermata la destinazione residenziale ed indice edificatorio stabilito dal PUC2004.	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'osservazione non è accoglibile non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato, si confermano le scelte pianificatorie definite con l'adozione del PUC 2025.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
95022	1	Giovanni Antonio Altana amministratore unico Immobiliare Tirrena S.R.L.	Si chiede la conferma della situazione urbanistica in zona D, U.T. 10.000 mq/h, altezza ml 10, del PdF ancora in vigore, e nei PUC 2004/2020 zona D, U.T. 10.000 mq/h, altezza ml 15, in quanto le destinazioni d'uso per attività alberghiere ricettive e centro commerciale sono escluse dal PUC2025. Ciò premesso, la Società Immobiliare Tirrena S.R.L. osserva che: A) sia nel PdF che nei due PUC precedenti, fra le destinazioni d'uso stabilite per le proprietà erano incluse anche attività alberghiere e ricettive e centro commerciale; B) sia nel PdF che nei due PUC precedenti, la superficie edificabile era stabilita per le proprietà di questa società in 10.000 mq/h, altezza ml 10/15. Nel nuovo PUC la proprietà di questa società è collocata in ambito extra urbano con altezza degli edifici di ml 7 e superficie permeabile in misura del 30% della superficie fondiaria. C) che senza nessuna giustificazione, sono state sottratte alla proprietà, fra le varie destinazione d'uso quella per attività alberghiere ricettive e per centro commerciale e risultano abbattuti i parametri edilizi. D) che le funzioni d'uso ed i parametri edilizi sottratti risulterebbero trasferiti a beneficio dell'impresa operante in proprietà fondiaria Spano/Trobea o proprietà fondiaria ex proprietà fondiaria Spano/Trobea, per la realizzazione di un nuovo polo commerciale, di cui una parte appena aperta al pubblico: Eurospin, Mc. Donald's, Acqua e Sapone, Tedi, KIK.	Si esprime parere tecnico favorevole così come di seguito specificato. L'Osservazione parzialmente accoglibile secondo quanto di seguito esplicitato: A) Accoglibile consentendo la possibilità di realizzare medie strutture di vendita; B) Trattandosi di ambito per il quale il Piano prevede la riqualificazione urbanistica ed edilizia, si propone di prevedere una altezza massima pari ai volumi legittimamente realizzati. C) Si rinvia a quanto espresso nella lett. A); D) Osservazione non pertinente.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
95187	1	AZIENDA AGRICOLA BIOLOGICA ABBRUZZESE S.A.S. DI MICHELE LILLI	Si chiede: 1) che una porzione della proprietà venga in parte ricompresa in zona S3*, nell'area prospiciente la via Monte Ladu; 2) che venga ampliata la zona F2.b, adiacente al fabbricato esistente, al fine di ottenere una superficie utile che consenta la riqualificazione dello stesso. Considerato che: a) la Società ha acquistato il terreno in funzione della potenzialità offerta dalla perimetrazione prevista dal PdF; b) la presenza in zona F (precedente pianificazione) di un edificio, realizzato ante 67, che la società vorrebbe ristrutturare, si è constatato che la nuova perimetrazione, riduce drasticamente la zona F, penalizzando di fatto qualsiasi intervento; c) per la società sarebbe auspicabile la possibilità di realizzare un chiosco stagionale amovibile, che darebbe servizio alla zona, contribuendo alla crescita dell'economia locale e alla creazione di posti di lavoro; d) l'art. 77 del PUC individua delle aree S3* e S4* private per servizi attuabili tramite permesso di costruire convenzionato e se si rendesse necessario sarebbe applicabile la compensazione urbanistica, con cessione all'amministrazione comunale.	Si propone l'accoglimento la richiesta relativa alla previsione della sottozona S3* per la porzione prospiciente via Monte Ladu, in quanto coerente con le finalità di interesse pubblico e con le modalità attuative previste dal piano. Si accoglie inoltre l'ampliamento della zona F2.b	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
95297	1	COSSU MASSIMILIANO	Si chiede che venga valutata la possibilità che per l'intera area ci sia il mantenimento della zona C. Tale osservazione è stata accolta nelle precedenti osservazioni al PUC 2020 al n°80, sia della Commissione Urbanistica che del Consiglio Comunale.	Si esprime parere tecnico favorevole. Si propone di ripristinare le condizioni precedenti a seguito dell'aggiornamento dello studio idrogeologico (Non sussistono vincoli idrogeologici) con un nuovo progetto guida da predisporre in conformità con gli obiettivi del PUC adottato.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
96628	1	Bazzoni Sebastiano e Moretti Carla Vittoria	Si chiede l'annullamento della destinazione a viabilità. Di fatto non è mai stata stipulata una convenzione con il Comune di Olbia e si richiedere di annettere il lotto in zona B3, così come i lotti limitrofi di via Lamberti e di via Pozzo. Di fatto tutti i lotti e le proprietà esistenti hanno accesso diretto da via Pozzo. Il terreno fa parte del giardino dell'abitazione dei signori Bazzoni-Moretti, dove sono presenti alberi ed essenze arboree da quando è stato acquistato. Non è mai esistita di fatto sul lotto viabilità che colleghi via Lamberti e via Pozzo.	Si esprime parere tecnico favorevole in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
96701	1	TERMIC SARDA SNC di Spanu Antonio	Si chiede che l'area venga riclassificata in zona B3, ripristinando l'indice di edificabilità pari a 2,1 mc/mq, in linea con il vigente PdF. Tale modifica comporta una notevole penalizzazione della capacità edificatoria, non giustificata né da mutamenti dell'assetto urbanistico, né da esigenze di tutela ambientale o idrogeologica.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto in contrasto con gli indirizzi dell'amministrazione comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
96708	1	CHIGHINE BENEDETTO	Si chiede la rettifica di un errore nella destinazione d'uso attribuita alla porzione dei lotti, che risulta attualmente in aree destinate all'istruzione, con conseguente incongruenza anche nella destinazione dei terreni, attualmente utilizzati come giardini delle abitazioni ma con potenziale destinazione residenziale.	Si esprime parere tecnico favorevole alla richiesta, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
96712	1	Benedetto Chighine, Corallo Giambattista, Corallo Donatello, Saba Maria, Saba Luigi, Saba Gavina	Si chiede che il Comune valuti con attenzione gli effetti di lungo periodo della destinazione urbanistica dell'area, privilegiando soluzioni che promuovano una riqualificazione ordinata, coerente con il contesto urbano e in grado di prevenire situazioni di marginalizzazione e degrado. L'area si presenta fortemente degradata, la presenza di accampamenti abusivi comporta un evidente inquinamento dell'aria e non si esclude un possibile inquinamento del suolo. Per le dimensioni ridotte dei lotti residui e per le attuali condizioni ambientali e igienico-sanitarie, l'area risulta priva dei requisiti minimi per un utilizzo agricolo, sia in forma professionale sia hobbistica. Con la precedente classificazione come zona D, era stata prospettata una riqualificazione funzionale dell'area, destinata a servizi complementari al vicino aeroporto. In particolare, la presenza crescente di attività di autonoleggio che già affittano spazi per il deposito dei veicoli avrebbe potuto trovare una sistemazione stabile e coerente con la destinazione urbanistica, come già avvenuto per una nota società locale che ha edificato la propria sede in zona.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
96816	1	Checchia Clorinda	Si Chiede la realizzazione di opere pertinenziali strettamente funzionali alla residenza e coerenti con le caratteristiche dell'edificato esistente, in particolare parcheggi privati e campi sportivi, nel rispetto dei limiti normativi, paesaggistici e ambientali applicabili, prevedendo una destinazione urbanistica che consenta la realizzazione delle strutture pertinenziali al fabbricato principale.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Si conferma la classificazione urbanistica e la relativa disciplina in quanto interamente soggetta al vincolo di cui all'art. 10 bis della LR 45/89.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA
96824	1	Pisanu Pietro	Si chiede una riclassificazione di una porzione di terreno (circa 3.800 mq) in zona D2. Tale modifica consentirebbe: La regolare prosecuzione dell'attività economica legata al turismo nautico, interventi di riqualificazione urbana e ambientale e l'adozione di misure di mitigazione dell'impatto visivo rispetto alla viabilità principale.	Si propone l'accoglimento della richiesta, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
97311	1	DEIANA ANTONIO LORENZO	Si chiede la classificazione in zona G dello spezzone a valle della strada indicato al momento come H2. L'area in esame è individuata come viabilità unitamente alla zona S4, e corrisponde all'area ausiliaria usata per diversi anni come zona parcheggi pubblici in base ad un accordo tra la proprietà, il Comune di Olbia e il Consorzio di Porto Rotondo. Il terreno in esame nel PUC ricade in zona H2.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
97528	1	PINTUS SILVIA MARIA	Si Chiede che il terreno venga classificato con la destinazione B2, in luogo di zona C3a1.5 . L'area si trova in una zona completamente urbanizzata (B2), oltre il lotto in questione, anche i terreni in via Fancelli, della medesima proprietà, sono stati ricompresi in zona C3a1.5. L'edificabilità del lotto consentirebbe, in quella zona, il completamento del tessuto urbano nel rispetto degli allineamenti delle costruzioni esistenti.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle zone di completamento stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
98383	1	Avvocato Dante Grossi per: Stefania D'Andrea, Rosa Maria Margherita Salterio, Pierre Occhipinti, Fabienne Claude Francillotti, Pasquale Maiello, Maria Rosaria Derosas, Antonio Ledda Quirico, Rosanna Rugiu, Daniela Borchi, Giancarlo Cardoni, Rita D'Andrea, Roberto Melino, Marcella Decandia, Elena Burrai, Matilde Mossa, Brigitte Occhipinti, Alessandro Piras, Sigfrido Maeran.	Si chiede di modificare la classificazione dell'area di Pittulongu Alta Moriscu, adottando una zona omogenea C, preso atto che la natura dell'area è irreversibilmente destinata ad insediamento periurbano. La proposta di PUC prevede che l'intero comparto di Pittulongu Alta sia classificato come zona E5C agricola, senza tenere conto: 1.della natura dei luoghi; 2.delle disposizioni normative. I fondi non sono strutturalmente adatti ad alcuno sfruttamento agricolo, avendo ormai acquisito una evidente destinazione urbanistica finalizzata a scopi civili, tra cui quella di pertinenza delle singole abitazioni costruite in zona. Il Comune di Olbia ha approvato con propria Del. n. 45 del 6.1.1979 la creazione delle borgate di Pittulongu, Multa Maria, Rudalza – Porto Rotondo; successivamente con Del. n.1710 del 28.12.1980 la Giunta Comunale ha completato il provvedimento consiliare ed approvato la perimetrazione cartografica che è tuttora in vigore.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non compatibile con i criteri di identificazione delle zone di espansione definiti dal PPR.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
98760	1	Spano Silvia, GIUA Rosaria, GIUA Peppina, GIUA Salvatore Andrea, GIUA Cristina, PALA Lucrezia, SPANO Silvia, SPANO Paolo, TUR Paola, TUR Vittorio, SATTA Piero, SCHIRALDI Massimiliano, QUIDACCIOLU Andrea, PIRISINU Salvatore, PALA Michele, PALA Marcello, PALA Gianluigi, MORELLO Daniele, DI GIULIO Stefano, PALA Antonio, Mariani Roberto, Pirisinu Salvatore	Si chiede che alla luce della nuova classificazione Hi* di un'ampia porzione del territorio urbano, che si preveda il ripristino del comparto ex zona C3 integrato dalle aree ex zona C4, ora (S3) in unico Progetto Norma di cui alle NTA Capo II art.52 C3a1.i con l'individuazione delle (S3) di cessione obbligatoria e di quella maggiore necessaria e sufficiente come standard delle costruzioni esistenti C1b e di quelle nuove C3a1.i di trasformazione secondo le norme di attuazione già individuate dalle NTA del PUC al CAPO IV Perequazione e compensazioni urbanistica artt. 13-14-15, e disciplina delle aree destinate a servizi ed attrezzature art. 70 e 71, nel rispetto e nei limiti della perimetrazione dei vincoli idrogeologici nuovi individuati Hi* Hi4 Hi3 Hi2 Hi1. Che gli indici urbanistici del comparto vengano confermati secondo i parametri previgenti PEEP/PdL e tipologie esistenti in loco, in dettaglio: It = 1.20 mc/mq fino al raggiungimento del massimo indice DRAEL 2266/u/83 per edilizia sociale; Fi = 3 mc/mq Ut 0,40, Standard Urbanistici min.24 mq/ab; rapporto di copertura 0,50 mq/mq; altezza max 18 mt.. Nella consapevolezza che l'osservazione proposta, coerente con le previsioni urbanistiche d'insieme e con le nuove zone Hi* individuate dall'Aggiornamento della Variante PAI per tutto il centro urbano trasformabile, pur nella complessità normativa ipotizzata per la attuazione, già presenti nelle NTA del PUC richiamate, non determina alcuna incidenza rilevante ai fini del dimensionamento del piano nel termine dei 15 anni ipotizzato, sia sotto il profilo del dimensionamento volumetrico con riferimento al fabbisogno abitativo con destinazione d'uso residenziale e sociale, sia con riguardo al dimensionamento delle aree per standard assolutamente ampiamente verificati come per norma, pongono fin d'ora a disposizione della Amministrazione le aree necessarie per la disciplina dei crediti volumetrici delle aree (S3), ex C4, nel quadro del Progetto Norma C3a1.i /C1b – (S3) proposto.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto l'area risulta interessata dal reticolo idrografico e da ambiti a pericolosità idraulica, condizioni che limitano le trasformazioni urbanistiche proposte.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
99372	1	NERVEGNA GIORGIA DANIELA ESTER	Si chiede l'eliminazione della viabilità indicata nella tavola P2.3 frazioni di Murta Maria, e più precisamente quella prevista sul lato destro del viale Porto Istana procedendo in direzione dell'omonima spiaggia. Tale viabilità si ritiene non necessaria, in quanto la strada di nuova apertura prevista a Sud rispetto alla proprietà" nonché parallela al viale Porto Istana è già ben collegata attraverso la SS 125 - via Sant'Angelica ad Ovest e a Est in corrispondenza del locale tecnico di Abbanoa adiacente il torrente. Tale nuova via, oltre a danneggiare due diverse proprietà private' non snellirebbe il traffico e creerebbe un costo inutile alle casse comunali. I costi sarebbero superiori ai benefici, perché' oltre alle indennità di esproprio, vanno considerati i costi di una doppia recinzione e i danni causati all'immobile regolarmente autorizzato.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
99702	1	Burrai Serena, Antonella Burrai, Elena Burrai, Paola Deiana.	Si chiede il cambio di destinazione d'uso dell'area da zona E2.b a zona C. Si rileva che le aree circostanti hanno avuto negli anni uno sviluppo edilizio prettamente residenziale e commerciale, con una scelta insediativa rispettosa dell'ambiente e del paesaggio. L'area è inserita in un contesto di strutture industriali-commerciali adiacenti con alto valore socio economico per la città di Olbia.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non coerente con i criteri del PPR di identificazione delle nuove zone di espansione.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
99718	1	Burrai Serena, Antonella Burrai, Elena Burrai, Paola Deiana.	Si chiede la rettifica del tracciato riportato nel PUC, allo stato di fatto esistente con annullamento della bretella citata. Dalla lettura dell'area in esame si evince, che nella stessa, insiste un tracciato che collega la S.S. 127 con la "zona alta" di Maltana. Si intende far notare che attualmente, la "zona alta" di Maltana è servitù dalla strada denominata "via del serbatoio", che si diparte dalla S.S. 127, km 4,10 e attraversa le proprietà Pileri/Carzedda. Nel nuovo PUC è emersa una nuova strada, che si dirama dalla S.S.127 per ricollegarsi alla "via del serbatoio". Questa diramazione si ritiene del tutto inutile alla luce del fatto che la nuova bretella andrebbe a duplicare una strada già esistente ed operante.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto trattasi di progetto di opera pubblica per la realizzazione della nuova bretella di circonvallazione.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Favorevole: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
99721	1	Picoi Antonio	Si chiede che venga inserito in zona B, visto e considerato che il lotto confina su tre lati con proprietà private e su un lato con la viabilità comunale.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle zone di completamento stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
100358	1	Bua Maurizio	Si propone la riclassificazione dell'area in oggetto mediante l'estensione della sub-zona D2.a alla porzione di residua del lotto di nostra proprietà. Tale proposta risponde all'obiettivo di: garantire la coerenza territoriale e la razionalità urbanistica della pianificazione; valorizzare un'area compromessa e priva di destinazione agricola funzionale; sostenere le attività imprenditoriali locali, assicurando continuità operativa e compatibilità urbanistica alle iniziative economiche esistenti.	Si esprime parere tecnico favorevole limitatamente all'area non interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
100393	1	Daniele Ragnedda Amministratore unico di RAMADA SRL	Si chiede di poter includere l'area che ospita la nostra proprietà in un ambito con altezza massima pari a 13 m, così da rendere la futura edificazione coerente con le altezze degli edifici posti sul lato posteriore (quello verso la ferrovia) che sorgono a quota maggiore. La nostra proprietà si inserisce in una più vasta area, a ridosso di via Aldo Moro (lato dx direzione fuori città), che il futuro PUC classifica come B3. Nella complessiva zona B della Città, il terreno si colloca all'interno della sottozona B3 (art.38 NTA), per la cui sono previsti i seguenti parametri edilizi: «altezza dell'edificio: 21,00 ml; l'altezza massima dei nuovi edifici non deve comunque superare l'altezza media degli edifici preesistenti nelle immediate vicinanze». Il tema delle altezze massime è trattato anche dal comma 3 dell'art.38 dove vengono previsti tre distinti ambiti: uno con altezza massima a 7,50 ml.; uno a 11 ml e uno a 13 ml. Ebbene, la cartografica del PUC ha collocato la proprietà degli istanti all'interno di un ambito con altezza massima di costruzione pari a soli 7,50 ml.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
100519	1	MUDULU ANTONIA ELIA	Si chiede di valutare lo slittamento dell'opera lungo un'altra arteria, oppure che l'amministrazione stessa si prenda carico delle spese per la realizzazione dell'opera. Il nuovo PUC prevede una nuova rotatoria lungo una viabilità secondaria, all'interno della frazione di Berchiddedu, senza valutare attentamente, la natura dei luoghi, degli elementi di carattere antropico e delle modifiche che il territorio ha subito negli decenni. Considerato che nell'abitato non è mai stata predisposta alcuna lottizzazione stante i costi elevati, si può ben intuire che il costo di una rotatoria a carico dei lottizzanti porterebbe a non eseguire alcuna lottizzazione ne tanto meno alla rotatoria, stante i prezzi di mercato degli immobili del luogo, bloccati a livello del costo di costruzione.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la previsione della rotatoria risulta coerente con gli obiettivi del PUC in materia di riassetto e messa in sicurezza della rete viaria, pertanto la proposta di delocalizzazione non appare compatibile con l'assetto pianificatorio	Seduta del 20.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
100563	1	ORRU' DANIELA	Si chiede che il lotto venga classificato da zona S3 a zona B2,in quanto adiacente e confinante con un'area già classificata come zona B2, difficilmente utilizzabile come area verde poiché intercluso da una parte con una cabina elettrica e dall'altra con un edificio di altra proprietà. Le caratteristiche urbanistiche e morfologiche del lotto sono omogenee a quelle della zona B2 confinante, sia per accessibilità che per contesto edilizio e infrastrutturale. La classificazione in zona S3 appare pertanto non coerente con lo stato dei luoghi e limita ingiustificatamente la possibilità di utilizzo del terreno ai fini edificatori o residenziali, penalizzando sensibilmente l'equità urbanistica rispetto ai lotti contigui.Si evidenzia, che il terreno funge da unico accesso all'altro lotto confinante, della stessa proprietà, posto all'interno della zona B2.	Si esprime parere tecnico favorevole, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
100759	1	Marras Antonia	Si chiede che il lotto venga riclassificato in zona F, in quanto al suo interno sono presenti cisterne e impianti di depurazione a servizio del condominio adiacente.	L'osservazione non è accoglibile in quanto risulta priva di elementi atti a identificare gli impianti e gli areali per i quali si chiede la modifica della classificazione urbanistica.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
100910	1	TRONCONI EMILIO	Si propone la cessione gratuita dell'area di Via Budapest, condizionando tale cessione alla riclassificazione a zona B nel nuovo PUC dei restanti mq 2.156 dell'area di Via Amsterdam, di modo da sommarsi con la parte residua di mq 1.330 già in precedenza destinata a zona B. Le due Aree site in OLBIA in Via Amsterdam e Via Budapest, sono classificate nel PdF in Zona BR (Via Amsterdam) e Zona C3 (Via Budapest). Nel PUC 2025 - l'area in Via Amsterdam ricade in parte in " Zona S-3 " per mq. 2.156 e in parte in " Zona B " per mq.1330; - l'area in Via Budapest non confermata, risultando totalmente fuori dalla Zona C3a1.2, seppure la strada sia ancora di proprietà dello scrivente.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle zone di completamento stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 25.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole Bacciu Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
100985	1	TRONCONI EMILIO	Si propone la cessione gratuita dell'area di Via Budapest, condizionando tale cessione alla riclassificazione a zona B nel nuovo PUC dei restanti mq 2.156 dell'area di Via Amsterdam, di modo da sommarsi con la parte residua di mq 1.330 già in precedenza destinata a zona B. Le due Aree site in OLBIA in Via Amsterdam e Via Budapest, sono classificate nel PdF in Zona BR (Via Amsterdam) e Zona C3 (Via Budapest). Nel PUC 2025 - l'area in Via Amsterdam ricade in parte in " Zona S-3 " per mq. 2.156 e in parte in " Zona B " per mq.1330; - l'area in Via Budapest non confermata, risultando totalmente fuori dalla Zona C3a1.2, seppure la strada sia ancora di proprietà dello scrivente.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle zone di completamento stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
101083	1	TARAS ANTONIO, DIANA VITTORINA	Si chiede la classificazione in zona D2.a. L'area in oggetto presenta le seguenti criticità e peculiarità: 1) Contiguità con la zona D2.a: il lotto è adiacente all'area classificata in D2.a, all'interno della quale si trova l'attività Edil Pinna; 2) Interclusione urbanistica: viabilità esistente(Olbia-Sassari + svincolo per aeroporto)isola il lotto in esame, privandolo di continuità funzionale con il contesto agricolo e limitandone l'accessibilità per usi agricoli.	Si esprime parere tecnico favorevole in quanto l'area, interclusa dalla viabilità principale, è contigua a zona D2.a già insediata. La riclassificazione risulta coerente con il completamento dell'ambito produttivo esistente.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu, Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
101130	1	FIORI ANTONIO Pres.te del C.D.A. della Soc. “ SOCIETA’ AGRICOLA LA PIENA LONGA S.R.L.S. “	Si chiede l'estensione della zona D2 fino alle aree soprastanti e di pertinenza dei due edifici, di modo da permettere, il mutamento di destinazione d’uso da locali agricoli-stalle a n°3 locali commerciali.	Si esprime parere tecnico favorevole parziale in quanto la proposta risulta compatibile con l’assetto insediativo dell’area, ad esclusione delle aree prive di edificazione.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu, Astenuti: Corda	ACCOLTA
101145	1	PATTITONI PIETRO	Si chiede di classificare i lotti in zona D2. Tali lotti sono parte integrante del medesimo comparto aziendale	Si esprime parere tecnico favorevole in quanto area compromessa da attività ormai dismesse e adiacente ad altra attività produttiva.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu, Astenuti: Corda	ACCOLTA
101185	1	SECCHI MARIA ANTONIA SECCHI GIOVANNI MARIA	Chiedono che l'area venga classificata in F4, riconoscendogli la possibilità di realizzare una struttura turistico ricettivo-alberghiera, in continuità con gli insediamenti esistenti, con la finalità di potenziare e qualificare l'offerta turistica di Porto Istana.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
102069	1	PARDI LUIGI	Si chiede che tale porzione venga riclassificata in zona B, in quanto trattasi di proprietà residenziale e non di area destinata all'istruzione.	Si accoglie la richiesta, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu, Astenuti: Corda	ACCOLTA
102370	1	ANGELICCHIO MARCO	Si chiede che l'intera area di proprietà venga inserita in zona F2.b. All'interno della proprietà vi è un fabbricato regolarmente autorizzato e che necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria. Il lotto si presenta come un giardino naturale, ben curato, privo di sottobosco e libero da rocce, con una superficie di mq. 1500 senza accesso carraio. L'attuale zona F include solo parte della proprietà; nell'ipotesi di una ristrutturazione dell'esistente non sarebbero consentite opere di sistemazione esterne.	Si esprime parere tecnico favorevole parziale, prevedendo l’inclusione in zona F2.b di una limitata porzione del settore nord-orientale in quanto strettamente connessa all’edificio esistente e alle sue pertinenze.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu,	ACCOLTA
102380	1	UDA SALVATORE	Si chiede che l'area venga riclassificata in zona E agricola, in quanto da circa 50 anni è interessata da coltivazioni orticole e alberi da frutto.	Si esprime parere tecnico non favorevole, in quanto non coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
102384	1	TRONCONI EMILIO	Si propone la cessione gratuita dell'area di Via Budapest, condizionando tale cessione alla riclassificazione a zona B nel nuovo PUC dei restanti mq 2.156 dell'area di Via Amsterdam, di modo da sommarsi con la parte residua di mq 1.330 già in precedenza destinata a zona B.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle zone di completamento stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 25.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
102572	1	PIRREDDA SEBASTIANO	Si chiede che venga valutata la possibilità di escludere tale area di proprietà privata dal perimetro del PRU. Qualora ciò non fosse possibile, propongo una rimodulazione dell’ambito, prevedendo lo spostamento dell’area di intervento di alcuni metri in modo tale da non compromettere l'utilizzo e la valorizzazione economica della mia proprietà. Il terreno risulta ricompreso all’interno di un ambito PRU, che interessa parzialmente anche l'area attualmente occupata dalla scuola elementare.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto il perimetro del PRU non può essere modificato con il presente Piano.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
102575	1	PIRREDDA SEBASTIANO	Si chiede che venga valutata la possibilità di escludere tale area di proprietà privata dal perimetro del PRU. Qualora ciò non fosse possibile, propongo una rimodulazione dell’ambito, prevedendo lo spostamento dell’area di intervento di alcuni metri in modo tale da non compromettere l'utilizzo e la valorizzazione economica della mia proprietà. Il terreno risulta ricompreso all’interno di un ambito PRU, che interessa parzialmente anche l'area attualmente occupata dalla scuola elementare.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto il perimetro del PRU non può essere modificato con il presente Piano.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
102726	1	SANNA SALVATORE	Si chiede che venga classificata l’area in zona D2a sulla quale si confermino le destinazioni esistenti ed autorizzate e si preveda inoltre la possibilità di realizzare residenze/foresterie al servizio del personale e conduttori delle aziende. Si chiede inoltre di estendere la destinazione di sub zona D2.a anche all’area di proprietà sempre della TECNOVERDE - GARDEN S.R.L." distinta in catasto al F 13 mapp. 288- 290 al fine di permettere un utilizzo funzionale e coordinato anche con le aree con destinazione D2 previste dal PUC.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta non risulta compatibile con lo stato dei luoghi, con l’assetto insediativo dell’area e con gli indirizzi dell'amministrazione comunale e gli obiettivi del Piano adottato .	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
102871	1	DE LUCA ESTER MARIA - RIO GADDURESU SRL	Si chiede che l'area in oggetto sia ricompresa fra gli P.A. "Ambiti oggetto di provvedimenti approvati."	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto l’area non risulta interessata da Piani Attuativi approvati e fatte salvo dalle NTA del PPR.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
102952	1	SIRCANA GIOVANNI	In relazione all' area sopra individuata comprese nel comparto, si prevede la destinazione S3 per una profondità media rispetto al greto del 'rio Siligheddu' di circa mt. 50 dal confine del lotto. La proprietà di chi osserva è posta, per tutta la estensione, ben oltre la detta distanza di mt 50, tuttavia viene ugualmente destinata, e per intero, alla stessa categoria S3 con ogni ovvia implicazione in termini di disparità di trattamento. Ulteriore considerazione attiene l'altitudine della proprietà di chi osserva. La stessa è posta molto più in alto rispetto al greto del canale (circa 10 mt), con conseguente potenziale diversa utilizzazione rispetto a quella a cui il piano intenderebbe destinarla, rispetto alle proprietà confinanti e comunque limitrofe classificate in S3, aventi quote significativamente inferiori. Anche in questo caso, si imporrebbe, in modo ingiustificabile destinazione a dei beni aventi caratteristiche oggettivamente diverse, con implicazioni coincidenti a quelle innanzi richiamate, in termini di disparità di trattamento.	Si esprime parete tecnico favorevole. Vedi riscontro oss. prot.93989	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu, Astenuti: Corda	ACCOLTA
102987	1	SANNA MARIA CATERINA	Si chiede di non rendere obbligatoria l'ubicazione e la cessione delle aree ma di demandare tale scelta alla successiva pianificazione attuativa, che dovrà comunque essere approvata da tutti gli enti che partecipano alla pianificazione urbanistica ed ambientale. Il PUC prevede delle limitatissime aree interessate dal vincolo bosco, si ritiene che l'individuazione della area di cessione obbligatoria in questa fase sia da ritenersi non opportuna in quanto solo attraverso uno studio di fattibilità che permetta di valutare: • le caratteristiche del suolo; • la sua portanza; • la presenza di falde acquifere; • altri elementi che possono influenzare la costruzione; • la fattibilità tecnica, economica e ambientale del progetto; • la conformità urbanistica; • costi previsti; • la sostenibilità ambientale ed economica; • l'equilibro tra spazi pubblici ed edificato privato.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto modifica l'impostazione del Piano. Resta comunque ferma la possibilità, in una fase successiva, di presentare studi di dettaglio, che saranno sottoposti alla valutazione degli enti competenti..	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
102991	1	GESTIONI AEROPORTI SARDI S.P.A.	1.a Si richiede, in accordo con quanto già richiesto dalla società di gestione aeroportuale GEASAR S.p.A., che il PUC contenga l'insieme di prescrizioni e previsioni urbanistiche in grado di garantire il regolare funzionamento dell'infrastruttura aeroportuale e la salvaguardia dell'attuazione del suo programmato sviluppo attraverso il recepimento e il pieno rispetto delle limitazioni e dei vincoli normativi quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: 1.b Chiede la modifica all'art. 28, comma 1 delle NTA al fine di precisare che le aree di rispetto cimiteriale sono limitrofe al perimetro del cimitero ed esterne all'area di competenza dell'autorità aeroportuale. 2.a Si chiede la modifica del perimetro di competenza dell'autorità aeroportuale al fine di ricomprendere la viabilità di accesso, in quanto sedime riconosciuto dal Ministero. 2.b Si chiede di inserire l'area interessata al sentiero di avvicinamento (richiamo?) all'interno del perimetro aeroportuale; 2.c Si chiede di inserire all'interno del perimetro aeroportuale la porzione a sud est; 2.d Si chiede di inserire all'interno del perimetro aeroportuale una porzione lato cimitero;	Si esprime parere tecnico favorevole così come di seguito specificato. 1.a) Trattasi di osservazione generica che richiama la necessità di rispettare le limitazioni e i vincoli normativi per il regolare funzionamento dell'Aeroporto senza richiedere modifiche specifiche. 1.b) Non accoglibile la proposta di modifica normativa in quanto comporterebbe la revisione della fascia di rispetto cimiteriale escludendo l'area di competenza dell'autorità aeroportuale. Si precisa tuttavia che tali fattispecie possono essere valutate in deroga, nel rispetto della normativa vigente. 2.a) Osservazione accoglibile in quanto trattasi di lieve rettifica della zona urbanistica al fine di renderla coerente	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda, Baciu,	ACCOLTA
103057	1	PALA ANTONIO - PATTITONI ALESSANDRO - PINTUS GIULIO	Si chiede lo spostamento della rotatoria, in quanto creerebbe alle proprietà notevoli danni economici, in particolare: al Signor. Pala sottrarrebbe il 50% della superficie del giardino, non avrebbe più lo spazio destinato a parcheggio e diminuirebbe enormemente il valore dell'immobile. Stesso danno per il Signor. Pattitoni che tra l'atro si ritroverebbe il limite della rotatoria a circa 3 metri di distanza dal portico del soggiorno. Un danno economico maggiore subirebbe il Signor Pintus, dovrebbe rinunciare al fabbricato ubicato tra Via Marco Polo e Via Rodari, e la nuova sede stradale si avvicinerebbe a circa 3 metri dall'abitazione. Per questi motivi, considerata la presenza di una grande area adiacente libera, destinata nel PRU a parcheggi e verde pubblico.	Si esprime parere tecnico favorevole in quanto lo spostamento della rotatoria su area libera consente di ridurre gli impatti sulle proprietà private, garantendo al contempo la funzionalità dell'intervento.	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
103085	1	PULIGA ALBERTO PULIGA SALVATORE	Si chiede una classificazione delle aree che consenta la riqualificazione delle strutture e degli spazi esistenti. L'area risulta interessata dalla licenza edilizia n. 851 del 05.12.1974 per la costruzione di un opificio per la lavorazione del sughero, costituito da 2 corpi di fabbrica. Il PUC 2025 classifica l'area in zona S3. Tale previsione costituisce un rilevante danno alla proprietà PULIGA, risulta l'unico caso nel territorio dove viene riclassificata un'area produttiva trasformandola in area per servizi e non permettendo per le stesse un utilizzo diverso, a seguito dell'alluvione 2013, le aree sono state classificate in zona Hi4 e con il nuovo PAI sono in parte interessate dal vincolo e in parte H*. Nelle immediate vicinanze si evidenziano situazioni ancora più gravate da vincolo idraulico Hi4 che hanno avuto una importante riclassificazione come ad esempio: 1) area campo calcetto di via Sardegna e area in via Barbagia risultano classificate in zona B* e in zona D2.a 2) il fabbricato su via Svezia riclassificato in zona B2. Non si capisce perché solo per questa proprietà è stata prevista una destinazione che impedisce anche l'eventuale riqualificazione delle strutture e che costerebbe all'amministrazione un notevole esborso per un intervento di recupero che invece può essere posto a carico del privato. Si precisa che l'attività è nata nel 1974 e dal 2015 è stata trasferita in zona industriale, per cui sono stati sostenuti importanti impegni economici per l'acquisto dell'area e la costruzione di un nuovo impianto e nei locali dove per anni è stato lavorato il sughero si svolge attualmente l'attività di deposito e stoccaggio.	Si esprime parere tecnico favorevole , in quanto si riconosce la necessità di consentire la riqualificazione delle strutture esistenti, nel rispetto dei vincoli vigenti	Seduta del 20.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
103095	1	BACCIU GASPARINO	Si chiede la classificazione di 3.800 mq. in zona D.2, per proseguire l'attività economica legata alla commercializzazione dei prodotti agricoli. Si ritiene che tale destinazione urbanistica non tenga adeguatamente conto della realtà consolidata del sito, né delle attività effettivamente esercitate. Il sottoscritto commercia i prodotti dell'azienda agricola , e che la viabilità ha ormai una vocazione commerciale e non agricola, come già in parte riconosciuta dal PUC. L'area è posta in prossimità della SP 73 in prossimità di attività commerciali esistenti, e classificata nel PUC come zona D.2.	Si esprime parere tecnico non favorevole. L'attività di commercializzazione dei prodotti agricoli risulta compatibile con la classificazione vigente in zona E.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103111	1	SERENELLA S.R.L. / SALARIS Gian Mario / CAPODICASA Simonetta / RUSSO Francesco Saverio	Si chiede di individuare l'esatta superficie del comparto pari a mq 160.486 contro i mq 164.879 previsti dal PUC; la suddivisione funzionale di 3 comparti A-B-C; la riduzione delle aree di cessione dalla percentuale del 56% al 30% con previsione di superfice di cessione pari a mq 48.000 (con individuazione di massima di un'area per campo sportivo) e riduzione dell'area interessata da bosco. Alla luce delle disposizioni del PUC e della normativa di riferimento appare immediatamente come la previsione delle aree di cessione, l'individuazione delle aree classificate bosco, la previsione della viabilità di collegamento limitino notevolmente l'ubicazione dei volumi edificabili e quindi di fatto, anche in considerazione della suddivisione catastale delle proprietà impedisca di fatto la possibilità di procedere con il convenzionamento di un piano attuativo funzionale ed economicamente sostenibile.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Si conferma l'unitarietà del comparto. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 20.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103124	1	FANI IMMOBILIARE S.R.L. / Usai Fabio	Si chiede di individuare l'esatta superficie del comparto pari a mq 160.486 contro i mq 164.879 previsti dal PUC; la suddivisione funzionale di 3 comparti A-B-C; la riduzione delle aree di cessione dalla percentuale del 56% al 30% con previsione di superfice di cessione pari a mq 48.000 (con individuazione di massima di un'area per campo sportivo) e riduzione dell'area interessata da bosco. Alla luce delle disposizioni del PUC e della normativa di riferimento appare immediatamente come la previsione delle aree di cessione, l'individuazione delle aree classificate bosco, la previsione della viabilità di collegamento limitino notevolmente l'ubicazione dei volumi edificabili e quindi di fatto, anche in considerazione della suddivisione catastale delle proprietà impedisca di fatto la possibilità di procedere con il convenzionamento di un piano attuativo funzionale ed economicamente sostenibile.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Si conferma l'unitarietà del comparto. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 25.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103174	1	Tommaso Marino procuratore della LIDL ITALIA SRL	Si chiede la riclassificazione in zona D.2. Nel PUC2020 l'area in esame era interamente classificata come Zona D2 e ciò ha indotto lo scrivente ad acquistarla. Si consideri che, Lidl ha presentato un progetto, autorizzato con Provvedimento Unico n. 84 del 24-01-2022, per l'edificazione di una media struttura di vendita, in quanto sull'area attualmente insiste un fabbricato concesso in locazione a Fibercop (ex Telecom). Tuttavia, la classificazione come Zona D2 è stata determinante nella valutazione dell'operazione e dell'acquisto dell'intera area: la particella n. 2352, è l'unica area di possibile estensione/adeguamento della struttura di vendita realizzata sull'adiacente lotto, sempre in evoluzione, dell'attività commerciale. Per queste ragioni la classificazione come zona AT lede le aspettative legittimamente maturate dalla scrivente sulla base della precedente destinazione urbanistica.	Si esprime parere tecnico favorevole, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con gli obiettivi di piano e con l'assetto urbanistico dell'ambito.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
103287	1	Rino Gattu Legale rappresentante della società Gattu srl	Si chiede che l'area sia riclassificata in zona AD al fine di poter generare un comparto edilizio unitario e organico con quello dell'area di Olbia- Via Alessandro Nanni, come individuata dal PDF vigente. L'area è collocata in una zona centrale della città, in un contesto urbano altamente strategico e nevralgico dal punto di vista urbanistico e funzionale. Risulta inserita in un tessuto cittadino già fortemente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati destinati a servizi quali scuole, asili nido, uffici pubblici, nonché dalla sede della Provincia della Gallura nord-est Sardegna. Tale contesto rende evidente come la destinazione urbanistica assegnata nel nuovo PUC non sia coerente con la vocazione naturale della zona e con l'interesse pubblico finalizzato all'ottimizzazione delle aree centrali già servite. In data 10 aprile 2019, a seguito della presentazione di un progetto attuativo da parte della Gattu srl, la Commissione Urbanistica, aveva già espresso all'unanimità parere favorevole all'adozione del piano attuativo sul mappale oggetto di osservazione destinato a servizi di interesse collettivo sul quale si sarebbe dovuto esprimere il Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva. La commissione urbanistica aveva deliberato all'unanimità il progetto coerentemente con il vigente PDF – via Nanni zone G per attrezzature direzionali (AD) destinate ai nuovi insediamenti terziari e direzionali.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la riclassificazione proposta comprometterebbe il varco di collegamento con il fronte mare (Ansa Nord)	Seduta del 25.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole: Bacciu Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103343	1	CARTA ANTONIETTA CARTA GIUSEPPE MARIA CARTA GIOVANNI	Chiedono che l'area venga riclassificata in zona E2.b, con ripristino del proprio fabbricato con attiguo terreno entro i confini del PRU Pasana, come previsto dalle N.T.A. ed elaborati del piano.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103417	1	Daniele Ragnedda - RAMADA SRL	Si chiede di includere la proprietà in un ambito con altezza massima pari a 13,50m, così da rendere la futura edificazione coerente con le altezze degli edifici posti sul lato posteriore, quello verso la ferrovia, che sorgono a quota maggiore, senza incidere in alcun modo sulla veduta dei lotti retrostanti. L'area antistante, di proprietà degli eredi Putzu, presenta una quota sul livello del mare mediamente superiore di 5m rispetto al terreno dello scrivente, metri che, aggiungendosi al 7,5m, porterebbe a una misura di mt. 12,50, del tutto coerente con i 13,50m proposti. Altezza, in linea con le disposizioni che il PUC prevede per la sottozona B# con mantenimento del volume esistente. La Scelta di collocare la proprietà degli istanti all'interno di un ambito B3 con altezza massima di costruzione di 7,50m è irragionevole e sproporzionata, tenuto conto della reale consistenza dell'area in esame. Il PUC prevede una "regola", applicabile anche all'intera sottozona B3, che fissa l'altezza massima a 21m, e una "eccezione" a tale regola (comma 3 art.38 NTA) che impone all'Ente di individuare «appositi perimetri», per il controllo dei caratteri insediativi e paesaggistici, frutto di uno specifico onere motivazionale. Nessuna di queste due esigenze giustifica un'altezza massima di 7,50m. Non paesaggistica, siamo in una zona del centro cittadino, pianamente urbanizzata e antropizzata, in cui non rilevano esigenze di tutela paesaggistico-ambientale; il tessuto edilizio che la caratterizza vede edifici con altezze superiori ai 7,5m previsti. Dunque l'edificazione con altezza maggiori, non sarebbe affatto impattante ma, si inserirebbe nel contesto architettonico ormai consolidato. La richiesta è fondata su oggettive considerazioni altimetriche e urbanistiche, volte a garantire l'equità edilizia e la coerenza del tessuto urbano esistente.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103434	1	PINNA MARGHERITA - GHERA FRANCESCA - GHERA ANNA RITA	Si chiede che le aree vengano riclassificate in zona B.	SI esprime parere tecnico favorevole parziale. Si propone la riclassificazione come nuova Sottozona B4*, con medesimo indice di edificabilità, obbligo di Piano Particolareggiato, cessioni commisurate a a 18 mq ogni 100 mc edificabili e realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
103435	1	PINTUS SILVIA - AGGIORNAMENTO	Si chiede che i terreni vengano classificati in zona "B2", l'area in esame si trova in una zona completamente urbanizzata e le zone limitrofe ricadono tutte nello stesso ambito. Oltre il lotto in questione, anche i terreni di fronte oltre via Fancelli, della medesima proprietà, sono stati ricompresi in zona C3a1.5. La famiglia Pintus risulta comproprietaria di altri appezzamenti all'interno del territorio comunale, e cederà il 50/60% degli stessi in quanto ricompresi in zone S. Pertanto dopo due generazioni di vincoli nei vari appezzamenti della città, l'edificabilità del lotto consentirebbe ai proprietari di tramandare alla generazione futura un appezzamento di immediato utilizzo, evitando altri decenni di inutilizzo.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle zone di completamento stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103440	1	PICCINNU GIOVANNI MARIA - SOC. NABILA SRL	Si chiede che le aree vengano riclassificate in Zona CS.12, con piano di lottizzazione approvato e regolamentato da NTA, considerato che la proprietà a tutt'oggi ha già affrontato l'anticipazione di ingenti capitali. L'area di edificazione prevista all'interno del PdL, ricade interamente nella zona Hi*, dove l'edificabilità risulta consentita e soggetta a determinate limitazioni, secondo le N.T.A. del P.A.I.	Si esprime parere tecnico favorevole parziale. vedi riscontro oss. n. Prot.93989	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
103483	1	BURRAI ELENA	Si chiede di classificare l'area in zona omogenea C, poiché la destinazione in zona E5.c rende il terreno non strutturalmente adatto ad alcuno sfruttamento agricolo avendo nel tempo acquisito una evidente destinazione urbanistica finalizzata a scopi civili. Se ne deduce che tale classificazione contrasti con tutti gli elementi ricavabili da una obbiettiva valutazione dello stato dell'arte che, per destinazione funzionale, è incompatibile all'esercizio di una attività agricola, che risulta impossibile da esercitare. La particella è inserita in un contesto perimetrale definito dalle seguenti delibere: C.C n.45 del 06-011979, delibera di Giunta n.1710 del 28-12-1980, delibera di C.C DEL 03-12-1984, che consente al Comune di approvare uno sviluppo volumetrico non concentrato esclusivamente nella parte bassa dell'area e di comprendere quindi l'intero arco della frazione di Pittulongu.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non compatibile con i criteri di identificazione delle zone di espansione definiti dal PPR.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103496	1	MACIOCCO PIETRO GABRIELE	Si chiede la riclassificazione in zona C con previsione di un lotto edificabile di mq 7.000 per una volumetria complessiva di mc 10.000 con previsione di un'area di cessione di mq 6500. Le aree nella nuova Variante al PAI parte idraulica risultano classificate in zona Hi*. La previsione del PUC costituisce un rilevante ed imponente danno alla proprietà in quanto: 1. l'area viene riclassificata da zona C per edilizia popolare con piano attuativo decaduto e pertanto senza più il vincolo di uso pubblico a zona S3; 2. la previsione in caso di compensazione urbanistica di cui all'art. 71 delle NTA del PUC attribuiscono un indice fondiario dello 0,45 contro il precedente l'indice di 1.2 mc/mq previsto dal PdF; 3. la diminuzione in termini volumetrici risulta pari a 15046 x 1,2 = mc 18.055 contro 6770 mc previsto in caso di compensazione. 4. Finalmente dopo 44 anni di vincoli reiterati e mai indennizzati, le aree intercluse nel tessuto urbano consolidato potevano ritenersi vocate all'edificabilità cosi come verificatosi per le aree contermini.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto l'area risulta interessata dal reticolo idrografico e da ambiti a pericolosità idraulica, condizioni che limitano le trasformazioni urbanistiche proposte.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103511	1	GALIMBERTI RENATA Rappr. Legale e della Soc. " HOTEL RESIDENCE PORTO ISTANA S.R.L. "	Si chiede la classificazione dell'area in sottozona F.4 con le seguenti distinte zonizzazioni: 1. superficie territoriale = mq. 38.242 Zona F.4; 2. superficie fondiaria= mq. 19.121 ZONA F.4; 3. superfici uso comune= mq.2.700 Zona S5 da cedere al comune; 4. Zona H2 = mq.950,00 da cedere al comune; 5. Standard (40%) = mq. 15.471 Zona F.4 da cedere al comune; 6. Indice Fondiario richiesto= 0,60 mc/mq. Si richiede: una superficie coperta su 2 piani = mq. 4.200 Hotel a 5 stelle; un volume complessivo = mc. 11.472 Hotel a 5 stelle. La sottoscritta una volta approvato definitivamente il P.U.C. con le modifiche richieste si impegna fin d'ora a cedere gratuitamente al comune di Olbia il 40% delle aree da destinare a standard, pari a complessivi Ha 01.54.71; a cedere gratuitamente le aree ad uso comune (viabilità), pari a Ha 00.27.00; è abbastanza noto come sia la terza che la quarta spiaggia di Porto Istana siano del tutto prive di parcheggi pubblici; parcheggi che possono realizzarsi nei 15.471mq. di standard che ci impegniamo a cedere gratuitamente al comune di Olbia di modo da garantire, oltre ai servizi alberghieri, perfino la sicurezza e l'incolumità dei bagnanti che frequentano la spiaggia.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103516	1	TANDIL IMMOBILIARE srl	Si chiede l'aumento di volumetria in sottozona F4.1b, al fine di poter rispettare quando disposto dall'art. 68 delle NTA approvate, per realizzare una struttura alberghiera 5 stelle o superiore, attualmente e limitante. Descrizione dei requisiti minimi di legge: un hotel a 5 stelle deve avere almeno quaranta camere per essere considerato tale, di cui tre devono essere suite superior. Le stanze devono rispettare specifici requisiti dimensionali e dotazioni: - Singola: Almeno 15 mq. - Doppia: Almeno 25 mq. - Per ogni posto letto aggiuntivo: Altri 8 mq. - Bagno: Almeno 10 mq. Per poter realizzare l'intervento sono necessarie volumetrie pari allo 0.50 mc/mq.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
103691	1	CAREDDU MARIANNA AMMINISTRATORE DELL' IMMOBILIARE AEFFE	Si chiede anche attraverso una modifica alle NTA o intervenendo sulle specifiche del lotto, di poter usufruire di capacità edificatoria cedendo a titolo gratuito 1/2 del lotto, per poter edificare sulla parte residua applicando l'indice di fabbricazione già presente nelle aree limitrofe (zona B). In alternativa, poter sfruttare la compensazione urbanistica secondo il disposto dell'art.13 delle NTA del PUC, occupando parzialmente il lotto, nel rispetto, delle superfici minime da destinare a parcheggi, secondo gli standard definiti dalle norme di legge. In caso di accoglimento la Società si impegna ad eseguire un frazionamento del lotto, stabilendo, in accordo con il Comune la porzione di area da destinare ai futuri parcheggi pubblici, e quella da adibire alla costruzione privata, realizzando se necessario, anche un piano preliminare di utilizzo del lotto.	Si esprime parere tecnico favorevole alla proposta di cui al punto 1, prevedendo l'attuazione mediante permesso di costruire convenzionato che dovrà stabilire la localizzazione e sistemazione delle aree in cessione.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
103721	1	MULAS MASSIMO	Si chiede di modificare la destinazione urbanistica dell'area precedentemente identificata nel vecchio PdF come zona F di circa 20 ettari, in zona D da destinare alla realizzazione di strutture e servizi al polo della cantieristica navale in avanzata fase di completamento. Tale variazione, potrà essere attuata anche ricorrendo ad un apposito progetto norma, che consentirebbe di realizzare strutture di servizio al Polo industriale della Nautica di Cala Saccaia, confinante con il nostro terreno;	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non compatibile con le caratteristiche ambientali del contesto ed interessa una porzione di promontorio tutelato dal PPR come bene paesaggistico.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
103721	2	MULAS MASSIMO	Si chiede di estendere il “Progetto Norma” inserito nel PUC, inserendo anche i 44 ettari di proprietà dello scrivente, confermando conseguentemente le precedenti destinazioni urbanistiche già disciplinate dal PdF, che prevedevano circa 20 ettari in zona F ed i restanti in zona H.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non compatibile con le caratteristiche ambientali del contesto ed interessa una porzione di promontorio tutelato dal PPR come bene paesaggistico.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	NON ACCOLTA
103721	3	MULAS MASSIMO	Si chiede in alternativa di variare la destinazione urbanistica dell’area in zona G da destinare alla realizzazione di strutture e servizi al campo da Golf da realizzare. Tale variazione, potrà essere attuata anche ricorrendo ad un apposito progetto norma, è consentirebbe quindi di realizzare strutture di servizio al Polo industriale della Nautica di Cala Saccaia, confinante con il nostro terreno. Vorremo inoltre ricordare, che il Comune di Olbia ed il Consorzio Industriale CIPNES con la Delibera di Giunta 45/2021 attuava quello che noi oggi stiamo chiedendo.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto non compatibile con le caratteristiche ambientali del contesto ed interessa una porzione di promontorio tutelato dal PPR come bene paesaggistico.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	NON ACCOLTA
103722	1	NIEDDU SALVATORE amministratore della Società A.M. IMMOBILIARE SRL	Si chiede che i terreni vegano classificati come zona B(b), come le aree in aderenza, e che dal punto di vista urbanistico/edilizio presentano le stesse caratteristiche dei terreni oggetto di osservazione. L’area ha superficie di circa 3600 mq, edificata con fabbricati residenziali e pertinenze (piscina, parcheggi, giardini, pergole, vialetti).	Si esprime parere tecnico favorevole. La riclassificazione proposta risulta pertanto coerente con lo stato dei luoghi, viene ridefinito il perimetro in coerenza con i criteri di continuità e omogeneità urbanistica.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	ACCOLTA
103724	1	PORTO ISTANA SRL	Si chiede di classificare l’area in zona F2.b per la realizzazione di strutture e servizi al turismo in avanzata fase di completamento, realizzando inoltre un’area con percorsi naturalistici integrata ad un parco urbano a servizio del borgo di Punzutu con tutte le iniziative di tipo turistico/ricettivo e ricreativo. Per la parte dell’area posta a monte, attualmente inserita in zona H, si potrebbe inserire una zona E, dando alla proprietà la possibilità di valorizzare il compendio inserendo attività di tipo agricolo produttivo, (senza possibilità edificatorie) valorizzando ed inserendo impianti ed essenze autoctone locali (Olivi ed altre essenze produttive).	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto la proposta non rispetta i criteri di identificazione delle Sottozone F2.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	NON ACCOLTA
104002	1	Grillotti Carlo amministratore della SOC. ARKADIA 2051 S.R.L.S	Si chiede il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto l’area risulta priva dei requisiti urbanistici e infrastrutturali necessari per un insediamento residenziale.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	NON ACCOLTA
104028	1	GRILLOTTI MATTEO Legale rappresentante dell'HOTEL OLLASTU S.R.L.	Si chiede si assegnare ai lotti la zona F2.b, al fine di mantenere il comparto di pertinenza della nostra struttura ricettiva con la medesima destinazione al fin di consentire uno sviluppo e ampliamento del nostro investimento.	Si esprime parere tecnico favorevole. La riclassificazione proposta risulta compatibile con il contesto urbanistico di riferimento e consente una più razionale organizzazione dell’ambito	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	ACCOLTA
104029	1	MARZANO VITTORIO - MARZANO LOREDANA	Si chiede di riclassificare in zona C una parte dei lotti in zona S3.	Si esprime parere tecnico favorevole estendendo la proposta all'intero ambito a completamento del tessuto di completamento consolidato.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	ACCOLTA
104037	1	MARZANO VITTORIO - MARZANO LOREDANA	Si chiede che la porzione di terreno identificata in zona H2 venga classificata in zona F2.b.	Si esprime parere tecnico favorevole limitatamente alle aree limitrofe agli edifici esistenti.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104038	1	FANI IMMOBILIARE SRL	Si chiede di estendere il “Progetto Norma”, inserendo anche la nostra proprietà, confermando le precedenti destinazioni urbanistiche disciplinate dal PdF, in zona “C” ed i restanti in zona di cessione obbligatoria, per dare omogeneità alla zona e soprattutto definire un comparto unico, senza suddividere i mappali e poter fare una lottizzazione uniforme.	L’osservazione non è accoglibile in quanto la proposta comporta un incremento dell’insediabilità non coerente con gli obiettivi di piano e non contribuisce alla ridefinizione e al contenimento dei margini urbani.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda , Bacciu	NON ACCOLTA
104043	1	RENATO SEDDA	Si chiede che vengano individuate: La zona “D” ad ovest dell’asse viario previsto nel PUC; la zona “S4*” ad est dell’asse viario previsto nel PUC a servizio della zona D e delle aree circostanti, quali la zona aeroportuale. La zona “S3” adiacente alla zona S4* (Aree di cessione obbligatoria).	L’osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole: Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
104054	1	MARIOTTI ANTONIO MARIA	Si chiede che il lotto (Area Libera) venga riclassificato in zona F, in quanto il terreno, limitrofo alla propria abitazione, è stato acquistato dal sottoscritto per uso parcheggio.	L’osservazione non è accoglibile in quanto l’area non risulta coerente con i criteri di identificazione e classificazione previsti per le Zone F2.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104067	1	PELLEGRINI ANDREA Legale Rappresentante ISTANA SRL	Si chiede la classificazione in zona F4.6b o altra categoria idonea a consentire la variante sostanziale al progetto di una struttura alberghiera a cinque stelle, attraverso la modifica del fabbricato ricettivo a progetto con previsione di mantenimento della sagoma del precedente corpo industriale esistente e la successiva ricostruzione in forma diffusa, con volumi ridotti e distribuiti nel contesto secondo il modello dello stazzo gallurese.	Osservazione accoglibile come ampliamento delle F4.6 limitrofa, con la possibilità di riconvertire unicamente le volumetrie esistenti legittimamente realizzate anche con modifica di sagoma.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104128	1	Pedroni Rosa Anna	Si chiede di poter procedere con lo stralcio funzionale in base alle proprietà.	L’osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con l’impostazione generale del Piano. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104139	1	Morandin Antonio Amministratore SOCIETA' BAIA DEL SOLE S.R.L.	Si chiede di classificare i lotti in esame in zona F2.b.	Parzialmente accolta, i lotti sono classificati in zona F2.b, ad eccezione del percorso previsto dal PUL, che rimane invariato.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104147	1	Pedroni Rosa Anna	Si chiede l'aggiornamento della cartografia in quanto la viabilità è già stata realizzata in base ad appositi accordi presi con l'amministrazione comunale.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la viabilità risulta incompleta e non conforme agli assetti previsti, essendo priva di elementi essenziali quali la rotatoria e le opere accessorie necessarie.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104148	1	EDIL M.G.87 SRL Amministratore Giovanni Di Gianfrancesco	1. Si chiede la modifica dell'Articolo 66 - Sottozona F2.b - Comma 2, con il seguente: Comma 2. Sono consentiti unicamente gli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia, così come definita dall'art 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, riportati nella L.R. 18 del 17-06-2025, art. 2-bis, comma 2, nonché la demolizione e ricostruzione purché si migliori l'efficientamento energetico dei fabbricati e dei volumi. È consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza turistica alberghiera, hotel, villaggio turistico, servizi di ristorazione e residenza privata. 2. Per la razionalizzazione del comparto è opportuno ampliare i confini della zona F 2.b estendendoli all'intera proprietà che risulta essere di proprietà di circa 2,0 ha.	L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con gli indirizzi di piano volti a favorire interventi organici e integrati di riqualificazione architettonica, energetica e paesaggistica.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104152	1	AUZAS PAOLA - GIUA CLAUDIA - GIUA ANTONIO	Si richiede un incremento volumetrico rispetto al piano adottato di circa 15 000 mc da far ricadere integralmente nel Comparto F 5.1, come rettificato nella planimetria allegata di 746 108 mq, modificando pertanto l'indice territoriale portandolo a 0,07 mc/mq. Inoltre, per aver maggior snellezza nelle procedure amministrative relative alla predisposizione del progetto attuativo e al conseguente rilascio delle autorizzazioni edilizie, deve essere consentita la pianificazione autonoma del Comparto F 5.1, al fine di rendere l'intervento golfistico un'iniziativa economicamente sostenibile anche internazionale.	Si esprime parere tecnico favorevole in merito alla richiesta di divisione del comparto F 5.1. per dare la possibilità di pianificazione autonoma in quanto migliorativa delle possibilità attuative. Non si accoglie la richiesta di incremento volumetrico e di modifica dell'indice territoriale, in quanto non coerente con l'impostazione del piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104159	1	PINNA ROMINA	Si chiede di poter procedere con lo stralcio funzionale in base alle proprietà.	L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104174	1	BENEDETTI ADELAIDE - FERRARIS PAOLO	Si chiede la classificazione dell'intera area in zona F2.b.	Si esprime parere tecnico favorevole limitatamente alle aree delimitate da recinzione	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104177	1	STUDIO AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI FRESI ROGLIA STEFANO per DOMENICA CARTA, ANTONIO FADDA, CICORIA CHRISTIAN, MARTINO PORCU, DANIELE GAVINO MELONI, ALESSANDRO FRAMINGHEDDU, ARALDO LAGRECA,GIUSEPPE PAOLO SPANO, GIOVANNI MELE, FRANCESCO LEPRI, FRANCO DEROSAS,ANTONIO DERETTA, NOEMI ROCCIA, DUCCIO BONACOSSA.	Si chiede l'annullamento della zona D2a e la riclassificazione in zona B2.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la riclassificazione proposta non risulta coerente con le caratteristiche insediative e funzionali dell'area. (Trattasi di centro commerciale Damasco)	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104184	1	COMPAGNIA IMMOBILIARE PORTISCO	Si chiede la ridefinizione del PUC, limitatamente al comparto F5.3 Portisco, dove tutta l'area viene individuata come Bosco, che azzererebbe in modo del tutto ingiustificato i 90.000 mc di potenzialità edificatoria dell'area di proprietà della società. Come evidenziato dalla relazione, in allegato, si evince che si tratta di ampie radure di terreno incolto.	Si esprime parere tecnico favorevole limitatamente al proposta di revisione delle aree classificate bosco che comporta una revisione del progetto norma.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
104202	1	DEIANA DOMENICA DEIANA MICHELINA	Si chiede per un sostanziale equilibrio con le altre zone F4 l'attribuzione di un indice di 0,30 per il comparto A, di proprietà degli scriventi.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'incremento dell'indice proposto non risulta coerente con i criteri e i parametri assunti nella definizione del PUC.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104224	1	CARASSALE EMILIO	Si chiede che venga recepita nella cartografia e normativa del PUC la proposta presentata in sede di osservazioni al PUL.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia. L'osservazione non è pertinente	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104263	1	ORECCHIONI ANTONELLA	Si chiede la classificazione della zona E2.b in zona D2.	Si accoglie parzialmente la richiesta, limitatamente alla porzione sud dell'area oggetto di osservazione, in quanto maggiormente coerente con lo stato dei luoghi e migliorativa degli stessi	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
104264	1	SOCIETA' SIAMED SRL.	Si chiede la riclassificazione dei terreni in zona F4 come da PUC2020. La disciplina urbanistica degli ambiti turistici, sia nel PUC 2020 sia in quello 2025, è pressoché identica. In particolare, l'articolo che riguarda le sottozone F4 è rimasto quasi invariato, a parte la modifica del parametro relativo ai posti letto che passa da 150 a 100 mc/posto letto. L'unica vistosissima modifica apportata riguarda l'eliminazione radicale dell'Ambito F4.3 Abi d'Oru - nel quale erano inseriti anche i terreni di proprietà della scrivente – e la sua sostituzione con un nuovo Ambito F4.6 Rocce Sarde, mentre gli altri cinque ambiti classificati F4 rimangono invariati. L'area che prima costituiva l'Ambito F4.3 è ora classificata come zona H2, nella quale sono inclusi quasi per intero i mappali di proprietà SI.A.MED.	L' osservazione è parzialmente accoglibile come nuova Zona C3, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq, in quanto la proposta risulta coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale. La proposta attuativa dovrà prevedere il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti, implementare la sostenibilità ambientale dell'intervento nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche del contesto.	Seduta del 25.05.2026 Seduta del 08.06.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
104268	1	Dott. Davide PICCIONI ZUNCHEDDU in qualità di Amministratore Unico della società MARINA DI OLBIA SRL	Si chiede di escludere le aree di proprietà della scrivente dalla zona S5 – Aree disciplinate dal Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL).	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia. L'osservazione non è pertinente	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104328	1	CIRIACO PILERI - GIOVANNI PILERI - ANTONIO PILERI	Si chiede che si riportino gli esatti confini del PRU ovvero si proceda all'esproprio della predetta fascia e comunque anche delle porzioni residue che risultano inutilizzabili.	Non si accoglie la richiesta, in quanto il perimetro del PRU riportato negli elaborati di piano risulta corretto e coerente con le previsioni urbanistiche adottate.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104336	1	BRUNO BATTISTA	Si chiede che venga individuato un comparto funzionale coincidente con le proprietà catastali e con il perimetro già approvato per il sub comparto B e C del piano di coordinamento approvato nel 20 del 19.03.2012.	Si conferma il perimetro del comparto del PUC adottato. La proposta risulta in contrasto con l'impostazione generale del Piano pertanto non è accoglibile. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104340	1	Geom. PIREDDA PAOLO per GIOVANNI GIUA	Si chiede il cambio da Zona E2a a Zona D2a.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104341	1	CIRIACO PILERI - GIOVANNI PILERI - ANTONIO PILERI	Si chiede che nella predetta area si ripristini la zona D	L'osservazione non è accoglibile in quanto trattasi di area interessata dallo svincolo stradale di interesse sovracomunale.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104372	1	MANFREDINI - PALLAVICINI	Si chiede che l'area in cui ricadono i fabbricati in Zona F2.b, sia riperimetrato considerando un più ampio spazio che includa anche le aree ad esso pertinenti.	L'osservazione è accolta limitatamente alla porzione sud, in quanto in continuità con le aree pertinenziali e il giardino esistente.	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104399	1	Manunta Giovanni Antonio in qualità di Legale Rappresentante della MANUNTA SRL	Si chiede che tutta l'area (compresa quella già inserita in zona D2a) sia inserita in zona D2 - sottozona D2a. Il mancato inserimento dei terreni nella sottozona D2a costituirebbe una inammissibile disparità di trattamento ed una perdita di sviluppo dell'intera zona.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104407	1	CIRIACO PILERI - GIOVANNI PILERI - ANTONIO PILERI	Si chiede di ripristinare la zona C Pasana nel fondo. In subordine: 1) che nel fondo F 36 mappali 3203-3204-3205-3206-3207 sia istituita la ZONA B* con recupero della volumetria dei restanti mappali. F. 36 mappali 3196-3197-3198-3199 / 3200-3201-3202; 2) In ulteriore subordine si fa istanza perché il Comune voglia procedere all'esproprio di tutta zona S di cui al fondiario erede PILERI Foglio n. Foglio n. F. 36 mappali 3196-3197-3198-3199 / 3200-3201-3202-3203-3204-3205-3206-3207.	L'osservazione è parzialmente accolta. Vedi riscontro oss. Prot.93989	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104435	1	DITTA AGRISAR DI FIGONI EROS PAOLO	Si chiede la classificazione in zona D2.a	L'osservazione è accoglibile con la classificazione in zona D2.a, in quanto l'area risulta già parzialmente edificata	Seduta del 25.05.2026 favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104447	1	MAZZELLA ALESSANDRO per Società VERDEMARE SRL	Si chiede che l'area venga riconfermata – come già prescritto dal PDF - come zona F2.b anche nel PUC adottato, in quanto coerente con i criteri di individuazione degli insediamenti residenziali e turistici previsti dalla normativa urbanistica e paesaggistica vigente.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta coerente con i criteri di identificazione e classificazione previsti per le Zone F2.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104456	1	DEIANA GIANPAOLO CRISTIANO - DEIANA MARIA RAIMONDA - DEIANA MARIA TERESA - DEIANA ISIDE	Si chiede di estendere la Zona F2b, già comprendente la casa grande, all'area che comprende i due stazzi, avendo tutte le caratteristiche delle aree F2b individuate nei dintorni.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta coerente con i criteri di identificazione e classificazione previsti per le Zone F2.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104476	1	GIAGHEDDU AGOSTINO ANTONIO	Si chiede l'estensione di mq. 56.661 dell'ambito c3a3.5 per il raccordo delle due zone B e il collegamento di Via Maltineddu con Via Punta di Lu Focu (vedi allegato).	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta a completamento dell'abitato esistente e pertanto non conforme ai criteri del PPR di identificazione delle nuove zone di espansione.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104494	1	PIETRINA ENA Procuratrice della Soc. " "Istituto Turistico Immobiliare s.r.l.", degli Eredi ENA e degli Eredi CORDA	Si chiede 1) l'estensione di mq. 67.570 del comparto trasformabile, nei termini e nei modi (vedi allegato); la conseguente modifica dello schema grafico prescrittivo di pagina 73 delle NTA. del PUC per l'intero comparto di mq. 291.864 C3a1.8 di Via Barcellona di modo da comportare: Intero Comparto pari a mq. 291.864; Area per Servizi con cessione obbligatoria pari a mq. 147.430 circa; Area residua del comparto trasformabile pari a mq. 133.570 circa. 2) l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale per intervento unitario fino a 1.20 mc/mq, riportandolo come previsto originariamente dal PdF (vedi allegato).	1. Si conferma il progetto guida adottato in quanto la proposta non risulta compatibile con l'assetto idraulico e del reticolo idrografico che interessa l'ambito di trasformazione. 2. Osservazione non accoglibile in quanto non coerente con il dimensionamento abitativo e con l'edificabilità complessiva di Piano.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104526	1	SOC. GESTIONI IMMOBILIARI SRL	Si chiede l'allineamento altezza all'edificio adiacente. (vedi Allegato)	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104528	1	GE.IMM SRL	Si chiede che il lotto venga inserito in zona B2 come le aree circostanti, si precisa che sul lotto è stato approvato ed è in corso di realizzazione un progetto di 20 unità abitative con relativi parcheggi.	Si esprime parere tecnico favorevole. Si propone la riclassificazione in zona B2	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104551	1	ABIS ANDREA	Si chiede la classificazione dell'area in zona F2.b. Tale modifica si rende necessaria essendo l'area in oggetto parte integrante di un complesso residenziale costituito da ville isolate aventi classificazione urbanistica F, e pertanto si chiede di modificare la classificazione urbanistica per ragioni di omogeneità con le aree contermini.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato; inoltre, la porzione d'area non risulta integrata con le aree classificate F2	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104559	1	Sandro Martini Amministratore Unico della società Ge.imm srl	Si chiede CHE IL LOTTO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 37 MAPPALE 1513 - (SUB 3-SUB 5), SIA INSERITO NEL PUC COME ZONA URBANISTICA B2 COME LE AREE CIRCOSTANTI.	Si accoglie la richiesta, in quanto coerente con la classificazione urbanistica delle aree contermini e con il contesto insediativo esistente.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104567	1	ALBANESE ROBERTO	Si chiede la riconversione della porzione di pertinenza da zona da H2 in zona F.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104594	1	DITTA CORDA ELENA MARGHERITA	Si chiede di provvedere alla revisione della classificazione dell'area succitata, prevedendo una classificazione conforme al diritto, che consideri la vocazione dei territori, irreversibilmente destinata a zona residenziale.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area risulta isolata e non conforme ai criteri del PPR per l'individuazione di nuove aree di espansione residenziale	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104596	1	Sandro Martini Amministratore Unico della società SOCIETA' SAMINDA NOA SRL	SI CHIEDE DI POTER CLASSIFICARE I LOTTI IN ESAME IN ZONA D3, INSERENDO LE SEGUENTI DESTINAZIONE USO: CATEGORIA FUNZIONALE A RES01* RES02; CATEGORIA FUNZIONALE C. -AI 01-AI 02-AI 03; CATEGORIA FUNZIONALE D. DIR.01,02,03a,03b,04,06,07,08; CATEGORIA FUNZIONALE D. DIR.01,02,03a,03b,04,06,07,08; CATEGORIA FUNZIONALE D. COMM 01,02,03,04,05,06; CATEGORIA FUNZIONALE D. SS 01,02,03 ;	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta di riclassificazione in zona D3, con l'introduzione delle destinazioni d'uso richieste, risulta non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104599	1	SOCIETA ESSEGI SNC DI SATTA GESUINO E SERRERI STEFANINA	Si chiede di provvedere alla revisione della classificazione dell'area, prevedendo una classificazione conforme al diritto, che consideri la vocazione dei territori, irreversibilmente destinata a zona residenziale e/o turistica.	L'osservazione non è accoglibile in quanto riguarda due distinte aree che risultano isolate e non conformi ai criteri del PPR per l'individuazione di nuove aree di espansione residenziale.	Seduta del 25.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104618	1	DITTA MONT E BLANC SRL	Si chiede di provvedere alla revisione della classificazione dell'area succitata, prevedendo una classificazione conforme al diritto, che consideri la vocazione dei territori, irreversibilmente destinata a zona residenziale.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area risulta isolata e non conforme ai criteri del PPR per l'individuazione di nuove aree di espansione residenziale.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104622	1	DITTA SATTA SALVATORICA	Si chiede che il terreno venga classificato nel Puc ad uso residenziale. L'osservazione viene richiesta in quanto da oltre trent'anni l'immobile viene privato delle sue possibili potenzialità.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area oggetto dell'osservazione ricade all'interno di un PRU approvato, al quale si rinvia.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104623	1	DITTA PAOLO BAZZU	Si chiede che il terreno venga riclassificato ad uso residenziale come i terreni attigui. L'osservazione viene richiesta , in quanto, per predisporre l'allargamento della viabilità principale era stata ceduta al comune una fascia di terreno su tutta la viabilità confinante per poter essere destinato a zona edificabile, come era stato valutato a suo tempo dai tecnici comunali.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area risulta destinata a servizi di quartiere.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
104629	1	LAURENCE LAURA E BIERSTORFER PETER	1) Stazzo Lu Fucareddu - si chiede di estendere la zona F2b all'intera area censita al N.C.T. del comune di Olbia, censuario di Nuchis, Foglio 11, Particella 2548, o in seconda istanza, estendere l'area classificata a F2b, ricomprendendo al suo interno le opere già autorizzate e il rudere posizionato nelle immediate vicinanze del fabbricato principale	Non accoglibile la richiesta di estensione della zona F2.b non risulta coerente con le previsioni del PUC e con i criteri di tutela del territorio rurale.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda, Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104629	2	LAURENCE LAURA E BIERSTORFER PETER	2) Stazzo Cicculedda - si chiede di classificare tale area in F2b, estendendo la classificazione all'intera area o in alternativa a un'area sufficiente ad includere all'interno sia le aree limitrofe al fabbricato, che il vecchio rudere e relative porzioni recintate con muri in pietra utilizzate in passato come recinto per gli animali. Le recinzioni per gli animali potrebbero essere riadattate per il soggiorno all'aperto, magari rendendo possibili lievi opere di adattamento quali le pavimentazioni in pietra o legno, la realizzazione di piccoli manufatti atti ad utilizzare tali spazi in modo alternativo, così da mantenere e valorizzare tali aree, consentendo di tenere una memoria storica della vita e dell'architettura degli stazzi, vedi allegato. 2.1) in seconda istanza, se si volesse limitare l'area da riclassificare in zona F2.b si propone una perimetrazione sufficiente a comprendere le aree antropizzate prossime allo stazzo, tali da permettere di recuperare e rendere utilizzabile l'immobile e le sue pertinenze, vedi allegato.	Parzialmente accoglibile, si consente una limitata estensione della zona F2.b alle sole aree recintate.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
104631	1	Giuseppe Spano responsabile amministrativo della società LU ZIRICUCCU SS	SI CHIEDE DI POTER CLASSIFICARE I LOTTI IN ESAME IN ZONA D3, INSERENDO LE SEGUENTI DESTINAZIONE USO: CATEGORIA FUNZIONALE A RES01* RES02; CATEGORIA FUNZIONALE C. -AI 01-AI 02-AI 03; CATEGORIA FUNZIONALE D. DIR.01,02,03a,03b,04,06,07,08; CATEGORIA FUNZIONALE D. DIR.01,02,03a,03b,04,06,07,08; CATEGORIA FUNZIONALE D. COMM 01,02,03,04,05,06; CATEGORIA FUNZIONALE D. SS 01,02,03 ;	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta di riclassificazione in zona D3, con l'introduzione delle destinazioni d'uso richieste, risulta non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104633	1	GABRIELE MANUNTA - MARGHERITA MANUNTA - MANUNTA MARIA DOMENICA IOLE	Si chiede che sulla proprietà venga ripristinata l'altezza di 20 e/o 24 metri per le zone B2.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104636	1	SPANO GIUSEPPE	INTEGRAZIONE A PROT. N° 104631	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104641	1	MARTINI FRANCESCA RITA	Si chiede che il terreno indicato sia classificato in zona F4.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104641	2	MARTINI FRANCESCA RITA	Si chiede per il terreno una destinazione turistica intermedia compatibile mediante attribuzione di una specifica sottozona turistica disciplinata da apposito progetto norma;	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104676	1	ORLANDO FEDERICO EMANUELE CESARE	Si chiede la riclassificazione in zona F.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104685	1	IMMOBILIARE IDRA SPA	Si chiede l'eliminazione della viabilità per non interrompere la continuita' della proprietà.	L'osservazione accoglibile in quanto coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
104693	1	MELIS SERENA - Andrea Marrosu	Si chiede che la viabilità venga ricercata nelle vie come via Ruinadas, via Betulla e via Biancospino, l'area in oggetto è occupata da un intervento di edilizia residenziale ubicata all'interno del P.R.U. di Ruinadas all'interno del lotto è stata prevista una viabilità di collegamento tra la futura zona C3a1.15, l'area interessata alla viabilità prevista ricade all'interno di due lotti edificati all'interno del PRU e la nuova viabilità risulta ridossata rispetto al prospetto ovest.	Osservazione accoglibile spostando la viabilità prevista nell'area limitrofa classificata E2.a, al fine di ridurre l'impatto sugli edifici esistenti e garantire una soluzione più coerente con l'assetto urbanistico.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
104696	1	DEROSAS CARMEN DEROSAS CRISTINA	Si chiede la riclassificazione dell'area in zona D2 che prevede l'edificazione alberghiera o altra equivalente.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104698	1	BERGERETTO LUIGI legale rappresentante PANTALEONE SPA	Si chiede la riclassificazione da zona E a zona F2.a.	La riclassificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi trattandosi di una struttura esistente e già deliberata dal Consiglio Comunale	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
104713	1	DEIANA NICOLO'	Si chiede di riclassificare l'area in zona C3a3.1.	L'osservazione è accoglibile in quanto la riclassificazione proposta risulta coerente con le previsioni di sviluppo dell'ambito.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104716	1	BEIER WILHELM	Si propone di istituire tra il sottoscritto e il comune una convenzione che impegni lo scrivente a farsi carico dell'installazione ed eventuali oneri derivanti dalle infrastrutture balneari e riqualificazione dell'area e destinate a soddisfare l'interesse pubblico.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104716	2	BEIER WILHELM	Si chiede che in fase di approvazione definitiva di PUC e PUL sia individuata una congrua destinazione urbanistica, tra zona G o zona S, sull'area di proprietà classificata in zona H2, che consenta al privato di riqualificare e valorizzare l'area e nel contempo perseguire i giusti obiettivi di interesse pubblico.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104720	1	BERGERETTO LUIGI legale rappresentante PANTALEONE SPA	Si chiede la riclassificazione da zona E a zona F2.a.	vedi riscontro oss. n.264 Prot.104698	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA
104725	1	BENEDETTI ALBERTO	Si chiede di realizzare nuove residenze, con un criterio di tipo non speculativo ovvero: terreni di superficie minima di mq. 5.000, altezza di un piano fuori terra, massimo un'unica unità immobiliare, rispettando i vincoli paesaggistici e inserendo la costruzione nel contesto in cui si trova.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104725	2	BENEDETTI ALBERTO	Si chiede che l'area in oggetto venga classificata in zona F2.b.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta coerente con i criteri di identificazione e classificazione previsti per le Zone F2.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104749	1	SALSANO LUISA	Si chiede la riclassificazione del terreno in zona B#, perché nelle cartografie del PUC è stato erroneamente indicato in zona C1.a. L'area non è mai stata assoggetta ad alcun piano attuativo essendo stata edificata in regime di legge Ponte con licenza edilizia n.154/74; tale destinazione oltre ad essere errata pregiudicherebbe ogni possibilità edificatoria, prevista sia dal PDF vigente, che dal PUC2020.	Si accoglie la richiesta, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi e con il contesto urbanistico esistente.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA
104753	1	CARBINI MIRKO - CARBINI SABRINA	Si chiede la rettifica cartografica dell'Elaborato P2.1 Olbia Nord ove l'area è rimasta inserita erroneamente all'interno della perimetrazione del PRU Loc. Giovannelli, in Zona CR8, ripristinando la corretta rappresentazione dell'area con la destinazione urbanistica B3. Dagli elaborati allegati al Puc 2025 si riscontra una rappresentazione grafica non conforme alla reale situazione dei luoghi e difforme rispetto alla pianificazione precedente nella quale l'area era stata classificata in zona B3.	L'osservazione è accoglibile parzialmente riclassificando l'area in zona B4 in coerenza con gli obiettivi di piano	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA
104758	1	Daniele Cubattoli Legale rappresentante BUENA ONDA	Si chiede che sia prevista per il litorale di Marinella una scuola vela e che l'ubicazione sia prevista su area demaniale. La SOC.BUENA ONDA è titolare della concessione demaniale N° 475 del 10/11/2014, rilasciata quale proroga della concessone N°310 del 18/05/2004, relativa la porzione di arenile sita in Località Golfo di Marinella all'interno della quale viene esercitata l'attività di scuola e noleggio di wind-surf, vela, stand up paddle e catamarano.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104800	1	COLUMBANO GIUSEPPINO	Si chiede la rettifica cartografica dell'Elaborato P2.1 Olbia Nord ove l'area e' rimasta inserita erroneamente all'interno della perimetrazione del PRU Loc. Giovannelli, in Zona CR8, ripristinando la corretta rappresentazione dell'area con la destinazione urbanistica B3. Dagli elaborati allegati al Puc 2025 si riscontra una rappresentazione grafica non conforme alla reale situazione dei luoghi e difforme rispetto alla pianificazione precedente nella quale l'area era stata classificata in zona B3.	vedi riscontro oss. Prot.104753	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA
104802	1	CAMPESI MARCO MARIO - CAMPES ELIO GIACOMO MARIO - CAMPESI MONICA MARIA - FORTELEONI GIACOMINA	Si propone l'individuazione del comparto di zona C di mq 131.757, il mantenimento della volumetria di mc 105.405, così come già prevista nel PUC 2020 e la cessione gratuita al comune della superficie 73.000 circa comprendente le aree interessate dal vincolo idraulico e dalle opere di mitigazione	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area risulta interessata dal reticolo idrografico e da ambiti a pericolosità idraulica, condizioni che limitano le trasformazioni urbanistiche proposte.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104809	1	DEIANA PAOLA	Si chiede la rettifica cartografica dell'Elaborato P2.1 Olbia Nord ove l'area e' rimasta inserita erroneamente all'interno della perimetrazione del PRU Loc. Giovannelli, in Zona CR8, ripristinando la corretta rappresentazione dell'area con la destinazione urbanistica B3. Dagli elaborati allegati al Puc 2025 si riscontra una rappresentazione grafica non conforme alla reale situazione dei luoghi e difforme rispetto alla pianificazione precedente nella quale l'area era stata classificata in zona B3.	vedi riscontro oss Prot.104753	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA
104812	1	MARTINI SANDRO Amministratore della Soc. GP INVEST SRL	Si chiede che in fase di approvazione definitiva venga recepita, quale zona D1 integralmente la proposta di variante così come adottata con deliberazione di consiglio comunale n° 13 del 09.02.2024.	L'osservazione accoglibile identificando unicamente il perimetro del piano attuativo in corso, senza indicare la zonizzazione di dettaglio.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA
104814	1	FARA FRANCESCA ANTONINA	Si chiede la rettifica cartografica dell'Elaborato P2.1 Olbia Nord ove l'area è rimasta inserita erroneamente all'interno della perimetrazione del PRU Loc. Giovannelli, in Zona CR8, ripristinando la corretta rappresentazione dell'area con la destinazione urbanistica B3. Dagli elaborati allegati al Puc 2025 si riscontra una rappresentazione grafica non conforme alla reale situazione dei luoghi e difforme rispetto alla pianificazione precedente nella quale l'area era stata classificata in zona B3.	vedi riscontro oss. Prot.104753	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda,Bacciu	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104818	1	RAGAGLIA MARIA CRISTINA - RAGAGLIA ROSALIA	Si chiede che l'amministrazione valuti l'opportunità di individuare nell'area, un sub comparto funzionale che consenta al privato un minimo di utilizzo edificatorio, attribuendo allo stesso un indice territoriale almeno dello 0,60 mc/mq e al comune di raggiungere i propri obiettivi prefissati con il PUC.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area risulta già in gran parte classificata in zona C3; si confermano pertanto la disciplina e il dimensionamento del comparto previsti dal Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104820	1	FRESI ANTONIO PIETRO GEROMINO MICHELE PAOLO	Si chiede che il lotto sito in San Pantaleo, venga classificato come zona A1, e non in zona H, in quanto all'interno del centro di antica e prima formazione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104824	1	FAM. SCINTU	Si chiede il cambio di destinazione da E2a a D2 come il lotto adiacente e così come era previsto nel PUC 2020. Vista la destinazione d'uso del fabbricato esistente prevalentemente artigianale (officina meccanica).	vedi riscontro oss. n.94 Prot.101083	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, ,Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
104832	1	FAM. SCINTU	Si chiede il cambio di destinazione da E2a a D2 come il lotto adiacente e cosi' come era previsto nel PUC 2020. Vista la destinazione d'uso del fabbricato esistente prevalentemente artigianale (officina meccanica).	vedi riscontro oss. n.94 Prot.101083	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
104849	1	MANCA ANNA MARIA	Si chiede la rettifica cartografica dell'Elaborato P2.1 Olbia Nord ove l'area è rimasta inserita erroneamente all'interno della perimetrazione del PRU Loc. Giovannelli, in Zona CR8, ripristinando la corretta rappresentazione dell'area con la destinazione urbanistica B3. Dagli elaborati allegati al Puc 2025 si riscontra una rappresentazione grafica non conforme alla reale situazione dei luoghi e difforme rispetto alla pianificazione precedente nella quale l'area era stata classificata in zona B3.	vedi riscontro oss. n.276 Prot.104753	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
104852	1	ILEANA DOMNICA ROSANNA FLORESCU in qualità di titolare dell' Azienda Agricola FLORESCU	A - Si chiede l'eliminazione della zona S5 in quanto nell'area è sempre stata vietata qualsiasi trasformazione, anche a fini turistici, e sono state consentite le sole attività, compatibili con la tutela del bene dal punto di vista paesaggistico e naturalistico. Il PUC adottato, da un lato, ha ribadito la classificazione dell'area in zona H2; dall'altro, ha inserito al suo interno zona S5 come Aree disciplinate dal PUL, che non trovano alcun riscontro nel PUL vigente del 2016 e delle quali è pertanto difficile comprendere natura e destinazione. Quindi tali aree dovrebbero essere acquisite alla proprietà comunale in forza di procedimento espropriativo, ma non è dato peraltro sapere con quale finalità. Ed invero la cartografia allegata al PUC adottato non fornisce lumi al riguardo e contiene sul punto indicazioni inesatte e contraddittorie. Peraltro, l'inserimento di aree (S5) fosse da ricollegare alle previsioni del PUL in fase di approvazione, la previsione sarebbe palesemente illegittima posto che tale strumento non si è ancora perfezionato e si confida possa essere sul punto modificato alla luce di quanto dedotto nelle osservazioni presentate nell'ambito di tale procedimento, alle quali si fa pieno ed integrale riferimento.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104852	2	ILEANA DOMNICA ROSANNA FLORESCU in qualità di titolare dell' Azienda Agricola FLORESCU	B – Si chiede la correzione delle tavole del PUC dal cui esame sono emerse una serie di false rappresentazioni dello stato dei luoghi. Nella tavola A.22, “Assetto ambientale - Trasposizione del PPR”, indica genericamente l’area interessata dalla residenza come “Area antropizzata”; nella Tavola Ai1.4 “Assetto insediativo extraurbano sud” qualifica l’area sulla quale insiste il complesso dei fabbricati costituenti la residenza dell’esponente, come insediamento turistico. Le previsioni sono pertanto del tutto erronee e non rappresentano fedelmente la reale situazione dei luoghi e l’effettiva destinazione dei fabbricati che ivi insistono adibiti ad abitazione e pertinenze dell’attività agricola e non ad insediamento turistico. Le aree di proprietà sono contemplate anche nella Tavola C. 2 recante la “Definizione degli ambiti di paesaggio locale”. Le rappresentazioni sono erronee ed illegittime in quanto non rispondenti al reale stato dei luoghi. Infatti, nel rappresentare il “Sistema Insediativo”, inserisce all’interno dell’area de qua, qualificandolo erroneamente come “Viabilità”, il reticolo di stradelli privati destinati esclusivamente al collegamento tra le varie parti dell’azienda agricola dell’esponente ove sono in atto varie coltivazioni e tra queste e la residenza dell’esponente. Opportuno rilevare che l’intero compendio, essendo di proprietà privata, è recintato e chiuso al pubblico da vari cancelli di ingresso per cui gli stradelli presenti, non sono mai stati di pubblico transito né possono esserlo essendo esclusivamente funzionali al collegamento tra le varie parti della proprietà dell’esponente. La qualificazione di tali stradelli privati come “Viabilità” è del tutto erronea, posto che la nozione di “viabilità” postula l’uso pubblico che nella fattispecie non sussiste, né può sussistere essendo tali sentieri collocati all’interno di un’area privata interdetta al pubblico anche per ragioni di sicurezza. Tale circostanza è dimostrata dall’esistenza di vari cartelli in tal senso e dalla presenza di un sistema di vigilanza armata a presidio della sicurezza della famiglia Franchetti-Florescu. Inoltre, tale previsione stride con la qualifica di area con indice di trasformabilità “Nullo”, effettuata dalla successiva tavola C5, che colloca l’intero promontorio di Capo Ceraso tra le aree con il valore paesaggistico più elevato, in specie “Eccezionale”, nelle quali è esclusa qualsiasi trasformazione e/o intervento se non necessari per la tutela delle aree medesime.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104853	1	LEONARDO BRIVIO Legale rappresentante COSTA TURCHESE S.P.A.	Si chiede di ripristinare e ridefinire, la capacità edificatoria sulle aree di proprietà della Costa Turchese, in coerenza con le indicazioni della Regione Sardegna e con le finalità di sviluppo turistico e residenziale riconosciute dal PUC2020 e ribadite in quello 2025. Assicurare una valutazione oggettiva e non discriminatoria delle diverse aree interessate dalle previsioni di piano, tutelando ed evitando disparità di trattamento non supportate da criteri oggettivi o da concrete esigenze di interesse pubblico. Prevedere forme di programmazione negoziata che coinvolgano tutti i soggetti interessati, al fine di definire un progetto di sviluppo sostenibile, integrato e rispettoso delle peculiarità ambientali e paesaggistiche del territorio. Riconsiderare il progetto dell’area ex camping Murta Maria, garantendo la regolarizzazione e valorizzazione della stessa, in coerenza con le previsioni urbanistiche e le attività già intraprese.	L’osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo e la proposta non risulta coerente con gli obiettivi del Piano adottato. Inoltre l'area è ampiamente interessata da siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e da aree di salvaguardia paesaggistico ambientale delle zone umide costiere, non compatibili con la proposta di trasformazione urbanistica.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104854	1	PUTZU MAURO	Si chiede di procedere alla revisione del PUC, modificando la localizzazione della rotatoria e dell'area aS3, al fine di salvaguardare l’immobile e tutelare il diritto all'abitazione, trattandosi della sua unica casa di proprietà e residenza.	L’osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Favorevole Bacciu Astenuti: Corda	NON ACCOLTA
104854	2	PUTZU MAURO	Si chiede che nell’ipotesi di mancato accoglimento della 1° ipotesi, di prevedere sin da ora la corresponsione in favore del sottoscritto e degli altri comproprietari della giusta indennità di esproprio, commisurata al valore venale del bene, oltre all'indennità aggiuntiva per la perdita dell'abitazione.	Si rinvia al progetto di opera pubblica	Seduta del 25.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104862	1	STEMAR SRL	Si chiede la classificazione in zona D2.a. L'area ubicata in loc. Falchittu non ha potuto essere assoggettata a pianificazione attuativa perché: 1) Viabilità di collegamento Olbia - Santa Teresa di Gallura e relativi svincoli, che non essendo definitivi rendevano le previsioni di edificabilità non immediate e funzionali; 2) Legge Salva Coste e art.15 delle NTA del PPR che di fatto bloccava qualsiasi intervento in zona D, che non fosse già convenzionato alla data del 2004. Il PUC classificando l'area in zona E2.a* toglie qualsiasi possibilità di utilizzo edificatorio.	L’osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 25.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
104864	1	CAREDDU STEFANO	Si propone l'individuazione di un comparto funzionale di zona B per una potenziale volumetria di mc 12.000 e previsione di cessione al comune di Olbia delle aree interessate dalle strutture esistenti ai fini della realizzazione della viabilità. La proprietà è compresa tra la via Campidano e la via Acquedotto e la linea ferroviaria in prossimità della nuova stazione. L'area è stata erroneamente indicata nelle cartografie del PUC quale zona C1.a; si precisa che l'area non è mai stato assoggetta ad alcun piano attuativo essendo stata edificata in regime di legge Ponte e concessioni edilizie. Viene prevista inoltre una viabilità che interessa i fabbricati esistenti per i quali si ritiene che un intervento pubblico che preveda espropri di strutture esistenti sia eccessivamente oneroso rispetto allo scopo che la viabilità dovrebbe risolvere (un semplice collegamento tra via Venezia e via Acquedotto).	Si accoglie la richiesta, in quanto coerente con lo stato dei luoghi e con la presenza di edificazione esistente. L'area viene riclassificata come B* – zona di completamento di rigenerazione urbana	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda,	ACCOLTA
104885	1	PILERI GIAN MARIO, PILERI MANUELA CANEGLIAS GIOVANNI MARCO, CANEGLIAS MARIA LORENA E CANEGLIAS MARIO MAURIZIO	Si chiede di ripristinare l'originaria destinazione urbanistica dei terreni o viceversa, nelle more del mancato accoglimento dell'osservazione, i proprietari sono ulteriormente disponibili a proporre una zona in cessione(vedi tavola) che ben si presta alla trasformazione identificata nel nuovo PUC, con la possibilità di creare un parco pubblico in prossimità della nuova zona parcheggi, con presenza di zone alberate, camminamenti pedonali, panchine, fontane, l'inserimento di monoliti tipici del luogo, l'inserimento di opere magari fornite dai numerosi artisti che frequentano e risiedono in loco, insomma potrebbe diventare un vero e proprio ritrovo per l'intera comunità immerso nel verde. Tale zona verrebbe ceduta al Comune a titolo puramente gratuito non andando ad incidere sulle casse comunali e sulla comunità che ne trarrebbe solamente beneficio. La classificazione del PUC in zona S3, ha portato la proprietà ha interrompere un'avanzata trattativa di compravendita, generando conseguenti ed ingenti danni economici.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
104991	1	MAZZONE GIUSEPPE	Si chiede l'apertura di una viabilità di servizio a fabbricati ricadenti nel PRU DEGORTES e la realizzazione di una volumetria di almeno mc. 800 da assoggettare eventualmente a permesso di costruire convenzionato cosi come previsto dall'art. 3 del regolamento edilizio adottato. Si intende segnalare quanto segue: - l'area interessata è stata erroneamente indicata nelle cartografie del PUC quale zona C1.a; - l'area non è mai stato assoggetta ad alcun piano attuativo, in verità l'area ricadente in zona C di espansione nel PDF vigente fu interessata da una proposta di Piano di lottizzazione già nel 2012, con l'individuazione di sub-comparti funzionali; - La destinazione prevista dal PUC oltre ad essere errata pregiudicherebbe ogni possibilità edificatoria che invece era stata prevista sia dal PDF vigente (zona C).	Si esprime parere tecnico non favorevole. Trattasi di area interessata da Piano Attuativo in corso a cui si rinvia	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105017	1	SOC. MSF e La Prima srl	Si chiede di non rendere obbligatoria l'ubicazione e la cessione delle aree ma di demandare tale scelta alla successiva pianificazione attuativa, che dovrà comunque essere approvata da tutti gli enti che partecipano alla pianificazione urbanistica ed ambientale. Il PUC prevede delle limitatissime aree interessate dal vincolo bosco, si ritiene che l'individuazione della area di cessione obbligatoria in questa fase sia da ritenersi non opportuna in quanto solo attraverso uno studio di fattibilità che permetta di valutare: • le caratteristiche del suolo; • la sua portanza; • la presenza di falde acquifere; • altri elementi che possono influenzare la costruzione; • la fattibilità tecnica, economica e ambientale del progetto; • la conformità urbanistica; • costi previsti; • la sostenibilità ambientale ed economica; • l'equilibro tra spazi pubblici ed edificato privato.	L'osservazione non è accoglibile in quanto modifica l'impostazione del Piano. Resta comunque ferma la possibilità, in una fase successiva, di presentare studi di dettaglio, che saranno sottoposti alla valutazione degli enti competenti.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105018	1	CATERINA PULIGA	Si chiede pertanto di individuare in cartografia un tracciato classificando tale accesso in zona F2 b. A seguito della divisione delle proprietà, degli edifici realizzati è risultato necessario costituire sul fondo di proprietà un accesso carrabile dalla strada provinciale per rendere autonoma e indipendente l'entrata alla proprietà della sottoscritta.	L'osservazione è parzialmente accoglibile come da tracciato viario esistente.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
105022	1	SANDRO CERRONI Amministratore GREEN DOMO SRL	Si chiede la conferma delle previsioni della lottizzazione convenzionata e la volumetria di mc. 11.523 nel lotto di proprietà della GREEN DOMO S.r.l.. Nell'ipotesi di compensazione ex art.14 delle NTA, il riconoscimento integrale dei diritti edificatori derivanti dall'originario PdL, tenendo conto degli effettivi volumi ivi presenti nel lotto, per un totale di mc. 11.523.	Si esprime parere tecnico favorevole. Trattasi di area interessata da pericolosità idraulica molto elevata Hi4 pertanto l'osservazione non può essere accolta. Si rinvia all'istituto della compensazione edilizia prevista dal Piano, in quanto applicabile al caso di specie.	Seduta del 25.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda, Bacciu	ACCOLTA
105038	1	SOLINAS ANTONIO - PIRAS ANGELA - PIRAS ANGELA - FAI SERGIO - CHERCHI SIMONETTA - CHERCHI MARIA NADIA - CHERCHI ENRICHETTA	Si chiede di individuare un comparto funzionale corrispondente al sub comparto B di cui al piano di coordinamento del 2008. Di assoggettare il comparto in progetto a norma attuabile attraverso il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 3 del R.E. del PUC adottato. Di prevedere nel progetto norma la seguente zonizzazione: - area di cessione pari a mq 1254 corrispondente alle opere di urbanizzazione già realizzate; - lotto edificabile di ca 2700 mq sul quale concentrare la volumetria pari a 8000 mc per uso residenziale; - otto di mq 195 ca interessato da edificio esistente sul quale confermare la volumetria pari a mc 200; - area di cessione pari a ca mq 4231, che comprende anche le aree di esproprio previste per le opere di mitigazione.	Si esprime parere tecnico non favorevole. Trattasi di area interessata da PA in corso che dovrà essere oggetto di variante al fine di adattarlo all'attuale stato dei luoghi e di progetto.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105038	2	SOLINAS ANTONIO - PIRAS ANGELA - PIRAS ANGELA - FAI SERGIO - CHERCHI SIMONETTA - CHERCHI MARIA NADIA - CHERCHI ENRICHETTA	Si chiede che la convenzione (prevista dall'art. 21, comma 2-sexies LR 45/89) dovrà prevedere gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico e che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, saranno i seguenti: a. cessione gratuita al comune delle aree già interessate dalla lottizzazione convenzionata, espropriate di fatto e già di fatto rese pubbliche da un uso consolidato da oltre 10 anni; b. cessione gratuita delle aree pari a mq 4231 comprendenti anche le aree interessate da esproprio e quindi con un risparmio per l'indennità di esproprio prevista per le zona C; c. caratteristiche morfologiche dell'intervento edilizio: su lotto edificabile di mq 2700 con un indice fondiario di 2.963 mc/mq e con un volume edificabile residenziale pari quindi a Mc 8.000 con altezza max fuori terra pari a mt 18 e distanze dai confini di 5 mt.	L'osservazione non è accoglibile in quanto si tratta di un Piano di Lottizzazione convenzionato pertanto si rinvia alla convenzione sottoscritta.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105052	1	LEONARDO DONA' DALLE ROSE - LUIGI DONA' DALLE ROSE - FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Si chiede che l'ambito ricadente in area a rischio idraulico secondo il PAI sia disciplinato in modo tale da escludere qualsiasi nuova educazione, ammettendo unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna, al fine di: 1. ridurre il carico urbanistico in un'area vulnerabile sotto il pro!lo idraulico e idrogeologico; 2. evitare incrementi di impermeabilizzazione del suolo e alterazioni del regime idraulico locale; 3. prevenire l'aggravamento del rischio di allagamenti e la messa in pericolo della sicurezza pubblica; 4. garantire la coerenza con le prescrizioni del PAI e le normative di settore; 5. salvaguardare la funzionalità idraulica dei corsi d'acqua e delle aree di esondazione naturale; 6. assicurare la sostenibilità degli interventi in un contesto soggetto a rischio idraulico, in coerenza con i principi di prevenzione e tutela del territorio. (zona di Porto Rotondo)	L'osservazione non accoglibile in quanto le Norme del Piano adottato contengono un rinvio dinamico alle Norme del PAI in relazione ai diversi livelli di pericolosità idraulica o da frana.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105052	2	LEONARDO DONA' DALLE ROSE - LUIGI DONA' DALLE ROSE - FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Si chiede che qualora l'Amministrazione intendesse comunque confermare possibilità edificatorie e gli Enti sovraordinati ritenessero tali previsioni compatibili con le norme vigenti, che ogni ipotesi edificatoria sia subordinata a condizioni cogenti, da inserire espressamente nelle norme del PUC, ferma restando la necessità dell'istituzione di fasce di tutela, e non la loro rimozione, nell'intorno dei torrenti e nelle aree di realizzazione delle opere di regimazione.	L'osservazione non accoglibile in quanto le Norme del Piano adottato contengono un rinvio dinamico alla disciplina di salvaguardia ambientale, paesaggistica e idrogeologica in presenza di torrenti e corsi d'acqua tutelati.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105053	1	LEONARDO DONA' DALLE ROSE - LUIGI DONA' DALLE ROSE - FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Si chiede che l'Ambito di Porto Rotondo sia disciplinato come la Sottozona B(b) "Zone di completamento residenziale da riqualificare", ammettendo così esclusivamente gli "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna", ed escludendo qualsiasi nuova edificazione e qualsiasi trasformazione che comporti un aumento della superficie utile o del carico urbanistico sull'area.	L'osservazione non accoglibile in quanto l'ambito di Porto Rotondo è disciplinato da un Piano Particolareggiato, confermato dal Piano Urbanistico Comunale adottato, a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105053	2	LEONARDO DONA' DALLE ROSE - LUIGI DONA' DALLE ROSE - FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Si chiede che qualora l'Amministrazione intendesse confermare la possibilità di volumetrie residue, e qualora gli Enti territoriali sovraordinati ritenessero tale conferma legittimamente fondata e conforme alla disciplina del PPC, si chiede che la norma sia integrata, subordinando ogni possibilità edificatoria quantomeno alle condizioni elencate di seguito: 1) che la Norma del PUC riferita all'Ambito di Porto Rotondo sia aggiornata e integrata a seguito dei necessari approfondimenti di seguito elencati, che non possono essere rinviati a fasi pianificatorie successive, ma devono essere svolti prima dell'approvazione del Piano, affinché possa eventualmente essere confermata la legittimità dei diritti edificatori attribuiti in sede di adozione, finora privi delle necessarie verifiche tecniche e istruttorie; - Verifica della validità del Piano Attuativo e della legittimità dei presunti diritti edificatori. - Determinazione dell'eventuale volume residuo effettivamente utilizzabile. - Accertamento della titolarità, consistenza e localizzazione dei presunti diritti edificatori. - Verifica dell'avvenuto adempimento di tutte le obbligazioni di cessione e urbanizzazione previste dal Piano Attuativo.	L'osservazione non accoglibile in quanto gli approfondimenti richiesti riguardano aspetti da verificare in sede di Piano Particolareggiato, confermato dal Piano Urbanistico Comunale adottato, a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105053	3	LEONARDO DONA' DALLE ROSE - LUIGI DONA' DALLE ROSE - FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Si chiede che, qualora l'Amministrazione intendesse confermare la possibilità di volumetrie residue, e qualora gli Enti territoriali sovraordinati ritenessero tale conferma legittimamente fondata e conforme alla disciplina del PPC, si chiede che la norma sia integrata, subordinando ogni possibilità edificatoria quantomeno alle condizioni elencate di seguito: 2) Che la Norma del PUC sia aggiornata e integrata perché sia chiaro che nessun intervento, benché ammesso, potrà essere eseguito se non subordinatamente a quanto nel seguito elencato: - ottemperanza alla sentenza TAR Sardegna 13/11/2024.	L'osservazione non accoglibile in quanto area interessata da Piano Particolareggiato in corso di approvazione definitiva a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105053	4	LEONARDO DONA' DALLE ROSE - LUIGI DONA' DALLE ROSE - FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Si chiede che, qualora l'Amministrazione intendesse confermare la possibilità di volumetrie residue, e qualora gli Enti territoriali sovraordinati ritenessero tale conferma legittimamente fondata e conforme alla disciplina del PPC, si chiede che la norma sia integrata, subordinando ogni possibilità edificatoria quantomeno alle condizioni elencate di seguito: 3) Che la norma del PUC stabilisca indicazioni e prescrizioni puntuali per la redazione del P. A. cui dovrà essere demandata ogni attività di dettaglio necessaria per consolidare e precisare gli eventuali diritti edificatori attribuiti. La norma dovrà prevedere l'obbligo di assoggettare ogni Piano Attuativo (o titolo edilizio) a preventiva verifica di coerenza paesaggistica e ambientale, da effettuarsi prima di qualsiasi legittimazione di interventi edificatori, al fine di approfondire in modo trasparente e documentato i temi elencati di seguito, perché solo attraverso l'adozione di queste condizioni sarà possibile garantire che eventuali interventi edilizi a Porto Rotondo avvengano in conformità al PPR, nel rispetto della sostenibilità paesaggistica e ambientale, della legalità degli strumenti urbanistici e della tutela del territorio costiero come bene comune, evitando nuovi carichi urbanistici impropri in un'area già soggetta a elevata pressione antropica e vulnerabilità ambientale.	L'osservazione non accoglibile in quanto le verifiche della compatibilità paesaggistica e ambientale degli interventi edilizi è disciplinata dalla normativa sovraordinata a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105054	1	MARRONE FILIPPO PAOLO	Si chiede che nell'area l'altezza massima possa essere elevata a metri 10, per consentire un migliore uso del suolo. Si fa presente che nell'area limitrofa D33.1 è prevista una altezza massima di metri 10.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105056	1	MARRONE FILIPPO PAOLO	Si chiede la riconferma di parte dell'area con destinazione C.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'accoglimento determinerebbe un incremento dell'insediabilità complessiva non giustificabile, in aree che non rispettano i criteri del PPR.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105056	2	MARRONE FILIPPO PAOLO	Si chiede una riclassificazione Zona F4	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105057	1	BRUNDU MARGHERITA	Si chiede che venga previsto un sub comparto funzionale coincidente con il subcomaprto B di cui alle deliberazione n. 109 del 07.11.2007. Si vuole far presente che rispetto al 2007 (anno in cui fu approvato il PDL) i luoghi contigui all'area, sono stati profondamente modificati, sono state infatti realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione sia da parte del privato lottizzante Degortes e soc.Solaria srl che le opere viarie realizzate dall'Anas.	L'osservazione non accoglibile in quanto è stato riportato il perimetro del Piano attuativo approvato a cui si rinvia anche per gli aspetti riguardanti gli stralci attuativi convenzionati. Per quanto riguarda le modifiche dello stato dei luoghi si rinvia alle varianti al piano attuativo.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105060	1	GIUA CARLO GIUA GUIDO GIUA MARIA	Si chiede che venga individuato un sub comparto funzionale coincidente con il PdL precedentemente approvato. La presente area è interessata da un progetto di lottizzazione presentato dai sottoscritti che risulta approvato definitivamente con Delibera n°35 del 27/03/07. Il piano interessava una superficie di circa 30.000 mq in zona C. Rispetto alle previsioni del PUC2020 è stata prevista una zona di cessione che interessa il 70% del comparto e che rende impossibile procedere al PdL economicamente sostenibile.	L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105066	1	SERRA GIUSEPPE, SERRA ALESSANDRA ROSA LUCIA	Si chiede il ripristino della zona B2.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta non risulta compatibile con lo stato dei luoghi e con l'assetto insediativo dell'area.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105069	1	SERRA GIUSEPPE, SERRA ALESSANDRA ROSA LUCIA	Si chiede di classificare l'area in esame all'interno della zona C confinante con i lotti lungo la strada S. Mariedda. Si tratta di una zona non edificata che ben potrebbe essere estesa all'area in esame, o almeno a parte di essa. Conseguendo così un risanamento della zona.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato. Inoltre l'accoglimento determinerebbe un incremento dell'insediabilità complessiva non giustificabile, in aree non coerenti con i	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105073	1	FIORINI MASSIMO FELICE - CAMPAGNALI MIRKO - DERIU PIETRO - CANU GIOVANNI - ALBANESE DOMENICO - BATZU MARIO - SAVIGNI SALVATORE FRANCESCO - SABA MARIAGRAZIA - IDDAS RAFAELE - FADDA COSIMO - DEIANA FRANCESCO - DEIANA ANNA MARIA DOMENICA - DEIANA MARIO - DEIANA LEONARDO - MANCONI RAIMONDO - MEREU MARIO - CARBONELLA IRMA SEVERINA - ASARA MARIA SARA - BONU BATTISTA - CIADDU GIOVANNI - MUSELLA ANNA RITA - SHASHKOVA KATSLARYNA - RASPITZU DAMIANO - SALARIS RITA - BATZU SALVATORE - BACCIU GIUSEPPE	Si chiede che i terreni vengano classificati in zona C. La zona confinante con il PRU di Pittulongu e consentirebbe di creare un'area di più ampio respiro e in armonia con zona C.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non conforme ai criteri del PPR per l'individuazione di nuove aree di espansione residenziale	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105076	1	FONDAZIONE PORTO ROTONDO	Il contenuto è illeggibile	L'osservazione si presenta illeggibile e pertanto non è possibile procedere all'istruttoria	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105080	1	MARRONE FILIPPO PAOLO	Si chiede la riclassificazione in zona S2.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta idonea alla classificazione S2 – Aree per attrezzature di interesse comune.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105082	1	TRIPALDELLA POMPEO FRANCO	Si chiede l'attribuzione di una volumetria edificabile e di un numero di lotto nell'ambito del vigente PRU Giovannelli mediante una rettifica del perimetro o dei contenuti del piano stesso, così da sanare l'attuale vuoto pianificatorio.	L'osservazione è accolta vedi riscontro oss. Prot.104753	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105086	1	Pranteddu Marco Antonio amministratore SIMAR PAMA SRL	Si chiede l'inclusione dell'area in esame che andrebbe completerei un comparto già definito con una serie di elementi positivi e in sintonia con la programmazione dello strumento adottato ovvero : Minore consumo di suolo - Pianificazione di nuove strutture ricettive in prossimità di comparti già definiti questo al fine di potenziare strutture e infrastrutture esistenti. I terreni ubicati a Porto Rotondo, in Loc. Sa Jaga Bruyda, un piccolo comprensorio a vocazione turistico. L'area in oggetto è circoscritto da zone con destinazione turistica definite e in espansione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105098	1	MARRONE FILIPPO PAOLO	Si chiede la riclassificazione in zona S2.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta idonea alla classificazione S2 – Aree per attrezzature di interesse comune.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105111	1	LAZZARESCHI CRISTINA	Si chiede la riclassificazione dell'area in zona F2.b.	Si accoglie in quanto in continuità con le aree pertinenziali e il giardino esistente.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105112	1	MARRONE FILIPPO PAOLO	Si chiede che l'area venga destinata solo a Parcheggi Privati pertinenziali agli immobili esistenti contigui con destinazione commerciale.	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area è classificata come parcheggio pubblico a standard S4 e, pertanto, non può essere destinata a parcheggi privati pertinenziali; resta inoltre da garantire la dotazione a standard per le Zone B.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105113	1	QUAGLIONI PAOLA - SETZI EZIO	Si chiede di poter procedere con lo stralcio funzionale in base alle proprietà.	L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105115	1	FAM. ASARA	Si chiede di riclassificare l'area in subzona G2.b - impianti e attrezzature sportive di interesse urbano. L'area è situata in un compendio a forte vocazione turistica, caratterizzata dalla presenza di importanti strutture e villaggi residenziali. Si è potuto rilevare che la presenza di servizi, soprattutto legati allo sport o parchi verde risulta carente e pertanto l'area in oggetto potrebbe essere idonea ad ospitare strutture questo di tipo.	Osservazione non accoglibile in quanto ambito di interesse naturalistico ambientale, appartenente alla Rete Natura 2000.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105145	1	FIDELI LIVIO / FIDELI PIETRO PAOLO	Si chiede di poter procedere con lo stralcio funzionale in base alle proprietà.	L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105146	1	ZORLONI MARCELLO	Si chiede di riclassifica l'area in zona F, in coerenza con il PdF vigente. L'immobile sito in Olbia, in località Porto Rotondo, e l'annesso terreno pertinenziale. Il PUC 2025 modifica la destinazione d'uso da zona F a zona S3.	Osservazione parzialmente accoglibile limitatamente alle aree limitrofe agli edifici esistenti.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105164	1	SERRA GIUSEPPE, SERRA ALESSANDRA ROSA LUCIA	Si chiede che il lotto Mapp. 176 venga inserito all'interno del compendio della Zona "D2" confinante. I terreni in esame risultano ricompresi tra una ampia zona D2 ad est, un distributore di benzina a sud ed una zona G2.b impianti sportivi a nord. Ad ovest la strada tangenziale per la quale è previsto un ampliamento delle carreggiate.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105164	2	SERRA GIUSEPPE, SERRA ALESSANDRA ROSA LUCIA	Si chiede che il lotto Mapp. 176 venga inserito all'interno del compendio della zona G2.b adiacente a nord con il fondo. Il lotto in questione non è soggetto all'ampliamento della strada tangenziale posta a Ovest, ma l'esiguità della sua superficie, ne costituisce un unicum al centro di ben più vaste superfici aventi destinazioni diverse. Nel fondo possono ancora osservarsi dai rilievi aerei e topografici le tracce di un campo da tennis ivi realizzato a metà degli anni 70, nonché l'esistenza di una struttura che ben potrebbe costituire un supporto a dette attività (sportive) senza che sia necessario prevederne di nuove.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105168	1	SERRA GIUSEPPE, SERRA ALESSANDRA ROSA LUCIA (S. MARIEDDA)	Si chiede di classificare l'area in esame all'interno della zona C confinante con i lotti lungo la strada S. Mariedda. Si tratta di una zona non edificata che ben potrebbe essere estesa all'area in esame, o almeno a parte di essa. Conseguendo così un risanamento della zona.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato. Inoltre l'accoglimento determinerebbe un incremento dell'insediabilità complessiva non giustificabile, in aree non coerenti con i	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105194	1	GRENGA PIER NELLO	Si chiede di poter procedere alla demolizione del fabbricato, sito in via Fiume d'Italia n. 51, con successiva ricostruzione e maggiorazione del 30%, come da richiesta presentata in data 08/04/2025 al Comune e le integrazioni inviate in data 12/05/2025 prot. n. 60238 e del 15/07/2025 prot. n. 97935. Senza dover ripetere l'iter che andrebbe a vanificare l'iniziativa imprenditoriale che prevede la realizzazione di un albergo di 50 posti letto	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105227	1	ROCCO GUERINI Amministratore GDOMUS SRL	Si chiede la riclassificazione in zona C3a1.6, lo spostamento della sede stradale prevista, affinché venga ricollocata lungo il confine del lotto.	Osservazione non accoglibile in quanto non compatibile con gli indirizzi dell'amministrazione comunale e gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105236	1	IMMOBILIARE NUOVA DI CARBONI & C. S.R.L.	Si chiede la revoca sull'area della ditta scrivente, della zona V estendendo e classificandola in zona C al fine di consentire di ampliare la volumetria esistente a fini turistici-recettivi, quindi dotare l'immobile di ulteriori servizi congruenti con tale destinazione. L'organizzazione e la realizzazione di verde in aree che realmente lo consentano. Si reputa che la scelta di occludere l'area, determini un "imbuto" inutilizzabile per qualsiasi scopo pubblico, essendo la porzione di terreno, vincolata dal PUC, molto più funzionale alle residenze già presenti, sia per posizione che per forma geometrica.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non è consentito dalla normativa regionale l'ampliamento delle aree di risanamento urbanistico (PRU) e la proposta non risulta coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105255	1	FORROIA ROBERTO	Si chiede : l'estensione della zona CR.7- piano di risanamento N 8 Santa Mariedda o alternativamente l'estensione della Zona C3a1.8 Via Barcellona per comprendervi il comparto nel quale ricade l'immobile in questione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato. Inoltre l'accoglimento determinerebbe un incremento dell'insediabilità complessiva non giustificabile, in aree non coerenti con i	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105256	1	TETTEI MARIA ROSA	Si chiede : l'estensione della zona CR.7- piano di risanamento N 8 Santa Mariedda o alternativamente l'estensione della Zona C3a1.8 Via Barcellona per comprendervi il comparto nel quale ricade l'immobile in questione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato. Inoltre l'accoglimento determinerebbe un incremento dell'insediabilità complessiva non giustificabile, in aree non coerenti con i	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105264	1	PIRINA- PEZZA- PETZA	Si chiede: di individuare tra le destinazioni urbanistiche previste dal PUC, quella che consenta pur senza aumento di volume, un utilizzo congruo e conforme ad una destinazione di servizio da abbinare ad altre possibili destinazioni indicate. Nell'ottica di una eventuale e possibile trasformazione del fabbricato esistente, adibito a carrozzeria, per renderlo funzionale alle nuove esigenze si ritiene che sia necessario garantire che anche gli spazi esterni e pertinenziali siano consoni alla eventuale destinazione e fruibili di fatto.	L'osservazione non è accoglibile in quanto di carattere generico; si rileva inoltre che la disciplina vigente già consente l'insediamento di destinazioni di servizio in abbinamento ad altre destinazioni compatibili.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105271	1	SPANO ANNA RITA E SPANO NADIA	Si richiede: che il lotto oggetto della presente osservazione, in parte erroneamente perimetrato all'interno della Zona G1.a nel PUC adottato, venga ricompreso all'interno del perimetro delle Zone B1, così come la restante porzione del palazzo, Si specifica che risulta perimetrata in zona G1.a l'area del vano scala e la retrostante terrazza.	Si accoglie la richiesta, in quanto trattasi di rettifica di errore materiale nella perimetrazione	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105272	1	FENUDE LUCIA	Si chiede l'stensione della zona CR.7-Piano di risanamento n°8 Santa Mariedda o con l'estensione della zona C3a1.8 di Via Barcellona per comprendervi il comparto sul quale ricade l'immobile in questione.	Si esprime parere tecnico non favorevole in quanto determinerebbe un incremento dell'isediabilità complessiva non giustificabile. Inoltre la particella interessata dall'osservazione non rispetta i criteri di identificazione delle aree di nuova espansione di cui al PPR	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105276	1	BERTOLEONI MADDALENA	Si chiede di rettificare la parte finale del percorso che conduce verso il mare prevedendo lo spostamento laterale di circa 25 metri(vedi rappresentazione cartografica). L'attuale ipotesi di vincolo andrebbe ad incidere negativamente sull'attività commerciale della scrivente.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105278	1	Mancini Giovanni Antonio	Si chiede che la zona S2, in cui ricade la mia abitazione, venga riclassificata in zona B4 accorpandola a quello già esistente in cartografia.	Osservazione parzialmente accoglibile limitatamente alla porzione di lotto interessata da edificazione legittimamente realizzata.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105296	1	BIGI MARIA DOMENICA	Si chiede la riclassificazione dell'intero lotto in zona B.	il lotto risulta già classificato in zona B.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105296	2	BIGI MARIA DOMENICA	Si propone di demolire a propria cura e spese l'immobile, di cedere all'Ente comunale, gratuitamente, una porzione di 31 mq. del lotto necessaria per la realizzazione della nuova viabilità di collegamento, fra la via Tavolara e la via Ogliastra. Tale disponibilità è condizionata a patto che il lotto residuo venga classificato in Zona B, e venga consentita la ricostruzione del nuovo edificio in arretramento rispetto a quella da demolire, da porsi a confine con la nuova viabilità, e consentirne il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale. A fronte della cessione gratuita della suddetta porzione del lotto, attribuire al terreno residuo una maggiore edificabilità; in subordine, scaricare sul lotto residuo l'intera potenzialità edificatoria di Zona B (indice 3mc/mq) del lotto originario (prima della cessione) per realizzare la nuova fabbrica a confine con la nuova viabilità, con cambio di destinazione d'uso (da artigianale a residenziale).	Si accoglie la proposta di cessione della porzione di area per finalità di viabilità in quanto coerente con gli obiettivi di piano. Tale accoglimento non comporta modifiche cartografiche al PUC.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105300	1	NURAGHE IMMOBILIARE	Si chiede la riclassificazione in Zona F dei terreni. A fronte di tali modifiche, la società Nuraghe Immobiliare srl si dichiara disponibile a destinare una volumetria adeguata all'utilizzo del parcheggio da determinare in buona fede e di comune accordo con il Comune, anche in considerazione dello stato delle aree adiacenti, secondo le norme tecniche di attuazione attualmente in vigore.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non sono disponibili volumi residui programmabili nelle nuove aree a carattere turistico ricettivo.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105304	1	QUILICHINI LUCA	Si chiede: la trasformazione delle restanti parti della proprietà da zona S5 a zona H2, come la restante parte del lotto dove insiste l'immobile commerciale.	La richiesta riguarda aspetti disciplinati dal Pul a cui si rinvia	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105315	1	PONTAROLO LINDA	Si richiede di poter modificare la previsione della rotonda per non compromettere le suddette lavorazioni. L'area interessata, nel corso del limitrofo intervento immobiliare viene attraversata dall'impianto fognario del borgo ed è demandata all'esecuzione di piscina condominiale non ancora realizzata.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105317	1	LA ROTONDA IMMOBILIARE	Si chiede che le aree di proprietà vengano riclassificate in zona omogenea F2.b come la restante parte dell'area pertinente l'immobile; venga ridisegnato il confine della zona C3a5.1; e venga migliorato l'accesso alla spiaggia dal punto di vista della viabilità, della sicurezza e la dotazione di parcheggi.	L'osservazione è parzialmente accoglibile mediante riclassificazione in Sottozona F2.b dell'intero comparto C3a5.1.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105344	1	MARINA DI ASFODELI S.R.L.	Si chiede di classificare in zona F3 i Mapp. 92 - 1253, per realizzare un "GLAMPING", ovvero un Camping di tipo ecologico, inserito nel paesaggio circonstante, e con sistemi edilizi in prefabbricazione, ad elevata autonomia energetica. A fronte di tali modifiche, la società MARINA DI ASFODELI S.R.L si impegna alla cessione gratuita delle seguenti aree: una porzione dei Mapp. 92 - 1225, per la realizzazione dei servizi pubblici "S4"; il mappale 1163 ed una porzione del 1253, rimarrà con la destinazione di servizi "S5".	L'osservazione non è accoglibile in quanto anche le strutture ricettive all'aria aperta comportano un incremento dei posti letto turistici, non compatibile con il dimensionamento previsto per le Zone F.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	NON ACCOLTA
105348	1	SPANO GIORGIO SALVATORE GAVINO	Si chiede che l'area interessata venga riclassificata in Zona C1.37.	L'osservazione è accoglibile preso atto delle destinazioni riportate nelle osservazioni. Si propone di modificare la destinazione in zona D2.a	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105349	1	SANTA LUCIA IMMOBILIARE SRL	Si chiede di classificare in zona B2 i Mapp. 6896 - 6899 - 6907 - 6909 - 6910, consentendo il logico e armonico completamento del tessuto urbano esistente.	L'osservazione è accoglibile in quanto il lotto rappresenta le caratteristiche di zona B	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105349	2	SANTA LUCIA IMMOBILIARE SRL	Si chiede di classificare in zona D2.a una porzione del Mapp. 9103 per realizzare una media struttura di vendita.	L'osservazione è accoglibile come zona D3 di nuova programmazione.	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105349	3	SANTA LUCIA IMMOBILIARE SRL	Si chiede di classificare in zona S3 il Mapp.9105 per la realizzazione dei servizi pubblici.	L'osservazione riguarda un'area già classificata come area (S3) nel Piano adottato.	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105355	1	SOCIETA' DEA S.R.L.	Si chiede che le aree ricadenti in zona H2 siano riclassificate in zona F2.b	L'osservazione non è accoglibile in quanto l'area non risulta coerente con i criteri di identificazione e classificazione previsti per le Zone F2.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105375	1	SOLINAS IGNAZIO E BECCU ANNA MARIA RITA	Si Chiede: la modifica della classificazione idrogeologica del lotto che ricade nella lottizzazione denominata Fausto Noce "C3a1.7", prospiciente le vie A. Biddau e via San Simplicio Spano, attualmente ricadente in Zona HI4 del PAI . Si evidenzia che dal punto di vista altimetrico (vedi planimetria allegata) il mio lotto ha una quota altimetrica pari o addirittura superiore ai lotti risultati senza vincolo PAI. Tale vincolo creerebbe un ingente danno economico. Per tanto si richiede la sua rimozione.	L'osservazione non è pertinente in quanto riguarda la modifica della classificazione della pericolosità idraulica, materia non disciplinata dal presente strumento urbanistico.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105376	1	IMMOBILIARE ULIVI SAS DI ABBATE TULLIOMARIA & C	Si chiede per i lotti in oggetto la variazione da zona H a zona G, analogamente all'adiacente proprietà della Marina dei Sardi ad oggi identificata come sottozona G4.b- infrastrutture per il diporto nautico. I lotti interessati si trovano in Località Cugnana lato mare, posti lungo la strada SP73.	L'osservazione non è accoglibile in quanto le particelle oggetto dell'osservazione risultano interamente ricomprese nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia di cui all'articolo 10bis della LR 45/89, non contigue al centro abitato, e pertanto non trasformabili.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105381	1	PALMIERI VINCENZO	Si chiede: di valutare lo spostamento della linea metropolitana PUM in quanto a ridosso delle case di civile abitazione di via del Pioppetto. Il progetto attuale produrrà un danno sulla qualità della vita dei residenti con conseguenti ripercussioni a livello economico del bene immobile.	Trattasi di indicazione di massima. L'identificazione puntuale del tracciato della linea metropolitana sarà definita nell'ambito del progetto di opera pubblica a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105383	1	PALMIERI VINCENZO	Si chiede: di valutare lo spostamento della linea metropolitana PUM in quanto a ridosso delle case di civile abitazione di via del Pioppeto. Il progetto attuale produrrà un danno sulla qualita' della vita dei residenti con conseguenti ripercussioni a livello economico del bene immobile.	Trattasi di indicazione di massima. L'identificazione puntuale del tracciato della linea metropolitana sarà definita nell'ambito del progetto di opera pubblica a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105383	2	PALMIERI VINCENZO	Allegati relativi all'Osservazione della proprietà Vincenzo Palmieri sito in via Giove	Trattasi di indicazione di massima. L'identificazione puntuale del tracciato della linea metropolitana sarà definita nell'ambito del progetto di opera pubblica a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105385	1	CRISTIAN DRINCIU	Si richiede una variazione dalla zona H2 a zona di tipo F2.b, in continuità con la pianificazione esistente. Classificare le aree in oggetto come Zona H2 limiterebbe lo sviluppo turistico e residenziale. L'area in oggetto, ubicata in località Golfo Marinella si trova in un'area con forte sviluppo turistico e residenziale.	Trattasi di area già classificata H dal previgente strumento urbanistico, pertanto non rispetta i criteri di identificazione delle Sottozone F2	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105386	1	ANZIANI GIUSEPPE - ANZIANI GIOVANNI - ANZIANI GIUSEPPE - ANZIANI GIUSEPPE - FORTUNA TOMMASO - MARCUCCI ETTORE - DEMARTIS ELISABETTA - POLO MARIA	Si chiede per l'area in esame una classificazione in zona G per la realizzazione di un insediamento ricettivo diffuso e servizi per lo sport e lo svago in un contesto ambientale con residenze diffuse esistenti.	Si esprime parere tecnico favorevole, limitatamente al contesto paesaggistico ambientale dell'area e in coerenza con il Piano di Utilizzo dei Litorali.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105388	1	PALMIERI VINCENZO	Si chiede: di valutare lo spostamento della linea metropolitana PUM in quanto a ridosso delle case di civile abitazione di via del Pioppeto. Il progetto attuale produrrà un danno sulla qualità della vita dei residenti con conseguenti ripercussioni a livello economico del bene immobile.	Trattasi di indicazione di massima. L'identificazione puntuale del tracciato della linea metropolitana sarà definita nell'ambito del progetto di opera pubblica a cui si rinvia.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105389	1	PALMIERI VINCENZO	Si richiede una diversa valutazione del terreno, situato in via Giove, in località Pasana, attualmento destinato ad attività di "struttura per l'istruzione e la ricerca" dove sia consentita un utilizzo, almeno in parte , ad uso privato, quale che esso sia. Si fa presente che l'area in oggetto nel precedente PUC aveva come destinazione urbanistica in zona C.	vedi riscontro oss. Prot.104435	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105393	1	FORTUNA GIULIO - FORTUNA RENATO - FORTUNA NORINA	Si chiede che la zona F2.b venga assegnata all'intero lotto e non solo ad una sua parte, e che la stessa zona sia estesa ad una piccola porzione terminale sul lato ovest della particella 239. La richiesta è motivata dal fatto che la detta estensione renderebbe l'assegnazione coerente a quanto fatto per le particelle contigue 1043, 1044 e 1049 (in parte) e alla particella 1216 (in parte) vicina.	La classificazione del Piano adottato rispetta i criteri di identificazione delle Sottozone F2, pertanto si ritiene non accoglibile la richiesta	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105393	2	FORTUNA GIULIO - FORTUNA RENATO - FORTUNA NORINA	Si chiede che la zona F2.b venga estesa almeno alla stessa altezza cui arriva nella confinante particella 1049 (in parte) e alla vicina particella 1216.	La classificazione del Piano adottato rispetta i criteri di identificazione delle Sottozone F2, pertanto si ritiene non accoglibile la richiesta	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
105399	1	TERZITTA MARCO - GAIAS PAOLO - MASALA ANTONELLA - CANALIS ANTONIO	Si chiede di riesaminare le perimetrazioni in riferimento all'ambito in cui ricadono le aree di proprietà, valutando l'opportunità di procedere a una rimodulazione del limite di altezza massima, ripristinando il previgente limite di 20 metri in coerenza con le caratteristiche morfologiche e infrastrutturali del contesto urbanizzato circostante, oppure I si chiede che la perimetrazione venga aggiornata consentendo una altezza massima di almeno 13 metri al pari dei comparti adiacenti.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105404	1	SOLINAS SALVATORE E PARRAVANO ILARIA	Si chiede la conferma che l'accesso dalla via secondaria Johann Wolfgang Von Goethe venga effettivamente realizzata per accedere direttamente alla Via Verri, riducendo o eliminando la zona S3, presente di fronte al lotto di proprietà in una piccolissima parte e ampliando l'accesso tra le due strade. Tale situazione si rende ulteriormente necessaria poiché il lotto di proprietà sarebbe piuttosto penalizzato dalla mancanza di un accesso diretto dalla via principale, trovandosi a dover effettuare numerose manovre per l'inversione di marcia al fine della via Verri, perdipiù anche in discesa.	Osservazione non accoglibile in quanto tecnicamente non compatibile e non conforme con gli indirizzi dell'amministrazione comunale e gli obiettivi del Piano adottato. Si corregge l'errore materiale che ha indotto la richiesta di chiarimento.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105408	1	MECLAN SAS DI MARIA CLAUDIA IOANNUCCI	Si chiede: di attribuire all'area in oggetto la destinazione F2 in conformità alle aree edificate di Palumbalza. Il PUC prevede per le aree la destinazione H2 con l'esclusione di tutte (nessuna esclusa) le aree già edificate, con le relative pertinenze, alle quali è stata attribuita la destinazione F2, tranne per un lotto. E' evidentemente, pertanto, che tale mancata esclusione concreta un errore materiale o, comunque, una evidente dimenticanza.	L'osservazione parzialmente accoglibile limitatamente alla porzione dell'area interessata dal fabbricato esistente.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105411	1	IMMOBILIARE ULIVI SAS DI ABBATE TULLIOMARIA & C	Si chiede la classificazione dell'area in zona G per servizi generali. I lotti interessati si trovano in Località Cugnana lato mare-posti lungo la strada SP73.	L'osservazione non è accoglibile in quanto le particelle oggetto dell'osservazione risultano interamente ricomprese nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia di cui all'articolo 10bis della LR 45/89, non contigue al centro abitato, e pertanto non trasformabili.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105413	1	DEMURU MARIA ISE FRANCA E F.LLI	Si chiede la variazione della sede viaria.	Si accoglie la richiesta, in quanto la previsione viaria risulta superata e non più attuabile a seguito dell'edificazione intervenuta.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
105966	1	SARDEGNA NEW EDIL S.R.L.	Si chiede il ripristino della zona D2 con estensione della stessa a tutta l'aria, perimetrata in rosso negli allegati, e a tal scopo le proprietà stavano predisponendo uno studio di fattibilità finanziaria per la realizzazione di un piano di lottizzazione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta non risulta compatibile con lo stato dei luoghi.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105970	1	MINIACI NATALE	Si richiede che nel regolamento edilizio negli articoli che fanno riferimento alle altezze e distanze, venga restituita ovunque l'aggettivo "INFERIORE A… E VENGA UTILIZZATO "UGUALE O INFERIORE A….	SI esprime parere tecnico favorevole.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
105972	1	SARDEGNA NEW EDIL S.R.L.	Si chiede il ripristino della zona D2 con estensione della stessa a tutta l'aria, perimetrata in rosso negli allegati, e a tal scopo le proprietà stavano predisponendo uno studio di fattibilità finanziaria per la realizzazione di un piano di lottizzazione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta non risulta compatibile con lo stato dei luoghi	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105978	1	SARDEGNA NEW EDIL SRL	Si chiede il ripristino della zona D2 con estensione della stessa a tutta l'aria, perimetrata in rosso negli allegati, e a tal scopo le proprietà stavano predisponendo uno studio di fattibilità finanziaria per la realizzazione di un piano di lottizzazione.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta non risulta compatibile con lo stato dei luoghi	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
105990	1	CARTA ANDREA - BANDINU DANIELA PIA DOMENICA - BANDINU ANTONIO - BANDINU STEFANIA - BANDINU GABRIELE NICOLA	Si chiede di mantenere come area privata una superficie di 294.966 mq, con destinazione territoriale omogenea di tipo "G" (destinazione turistico ricettiva) e "C" (destinazione edificatoria residenziale), come previsto dal DECRETO FLORIS N .2266/83 con una suscettibilità volumetrica privata pari a mc. 150.000,00, ed una cessione gratuita di superficie terriera per venire incontro alle necessità della città. Le aree declassate ad agricole sono idrogeologicamente tra le più sicure in un contesto generale di rischio immanente e ad oggi irrisolto sulle zone di espansione e sull'intero tessuto urbano. I terreni in oggetto erano interamente inclusi all'interno del precedente PDF in tre zone distinte: C1, CS e H.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non compatibile con il dimensionamento degli insediamenti residenziali e turistici di nuovo impianto.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
109518	1	BUFFA ANTONINA - PIREDDU PIETRO	Si chiede che all'area venga assegnata la destinazione D2, sul lotto è presente una falegnameria.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	NON ACCOLTA
114222	1	MUDULU ANTONIA ELIA	Si propone di provvedere a recintare l'area interessata, estrapolandola dalla mia proprietà, affinché il comune di Olbia possa realizzare la rotatoria prevista nel piano, con i suoi tempi e spese a suo carico. Avendo progetti da realizzare sul lotto in questione, confido di ricevere in tempi brevi una vostra comunicazione in merito alle soluzioni proposte.	integrazione oss. n. 86 prot. 100519 L'osservazione non è pertinente in quanto si configura come richiesta di chiarimenti sui tempi di attuazione della rotatoria prevista, senza incidere sulle previsioni del Piano.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
114222	2	MUDULU ANTONIA ELIA	Si propone di spostare la realizzazione della stessa, nel lotto adiacente di mia proprietà. Avendo progetti da realizzare sul lotto in questione, confido di ricevere in tempi brevi una vostra comunicazione in merito alle soluzioni proposte.	integrazione oss. n. 86 prot. 100519 L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta di diversa localizzazione dell'opera non risulta coerente con le previsioni del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
128114	1	CHECCHIA CLORINDA	Si chiede che almeno una porzione di terreno al F. 2 Mapp. 3516, di mq 2700 circa, abbia la destinazione di zona F2.b, al fine di consentire un adeguata pertinenza strettamente funzionale alla villa esistente.	L'osservazione è accoglibile in quanto compatibile con lo stato dei luoghi.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
150644	1	FIORINI MASSIMO FELICE - CAMPAGNALI MIRKO - DERIU PIETRO - CANU GIOVANNI - ALBANESE DOMENICO - BATZU MARIO - SAVIGNI SALVATORE FRANCESCO - SABA MARIAGRAZIA - IDDAS RAFAELE - FADDA COSIMO - DEIANA FRANCESCO - DEIANA ANNA MARIA DOMENICA - DEIANA MARIO - DEIANA LEONARDO - MANCONI RAIMONDO - MEREU MARIO - CARBONELLA IRMA SEVERINA - ASARA MARIA SARA - BONU BATTISTA - CIADDU GIOVANNI - MUSELLA ANNA RITA - SHASHKOVA KATSLARYNA - RASPITZU DAMIANO - SALARIS RITA - BATZU SALVATORE - BACCIU GIUSEPPE	Si chiede che i terreni vengano classificati in zona C. La zona confinante con il PRU di Pittulongu e consentirebbe di creare un'area di più ampio respiro e in armonia con zona C. L'attribuzione della Zona C permetterebbe, inoltre, la riqualificazione dell'intera area ed il ripristino delle preesistenze per un effettivo recupero del tessuto connettivo comunale, previa predisposizione di apposito piano attuativo, preventivamente concordato con l'amministrazione comunale.	vedi riscontro oss. Prot.105073	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
156379	1	Daniele Frisciata per Panificio Manzoni	Si chiede che il mappale 355 venga classificato in zona B o con una zona nella quale si possa continuare a sviluppare l'attività di famiglia, in luogo della zona S3. Considerato che nell'edificio è presente l'attività di famiglia, il Panificio Manzoni, la famiglia vorrebbe conservare la possibilità di sviluppare nel compendio attività connesse.	L'osservazione non è accoglibile in quanto la proposta di riclassificazione non risulta coerente con i criteri di identificazione delle Zone di completamento residenziale stabiliti dal Decreto Floris. (Decreto 2266/U/1983)	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
175944	1	FEIMI FATMIR	Si chiede 1) di prevedere un accorpamento con la Zona C limitrofa 2) o in seconda istanza si chiede un aumento dell'indice da 0,45 a 0,80 in linea con le previsioni delle aree limitrofe.	L'osservazione non è accoglibile: 1) l'area risulta interessata dal reticolo idrografico e da ambiti a pericolosità idraulica, condizioni che limitano le trasformazioni urbanistiche proposte. 2) l'incremento dell'indice edificatorio non risulta coerente con l'assetto pianificatorio e con i parametri definiti dal	Seduta del 28.05.202 Seduta del 08.06.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	NON ACCOLTA
184624	1	SILVER FIR CAPITAL SGR SPA	Si chiede l'integrazione dell'Articolo 8 delle NTA (Destinazioni d'uso insediabili nelle diverse Zone e Sottozone urbanistiche), al fine d	L'osservazione accoglibile prevedendo destinazioni d'uso strettamente funzionali e connesse alle attività ospedaliere.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
185432	1	Cossu Mario	Si chiede la correzione della Zona urbanistica da G1.d a B.2, il lotto è confinante con la struttura RSA Sole di Gallura ma sono due l	Si accoglie la richiesta, in quanto la classificazione proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
9110	1	CONSTANTINESCU CRISTIAN MARIUS	Si chiede che la perimetrazione delle zone omogenee venga corretta: ricomprendendo integralmente in zona B2 l'area pertinenziale del Subalterno 1, ancora nella piena disponibilità della proprietà privata; limitando la destinazione a "Zone per servizi pubblici di quartiere - Zone a verde naturale e attrezzato" esclusivamente al Subalterno 2, già acquisito al patrimonio comunale.	L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale e con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
13853	1	DITTA GIUA CARLO	Si chiede di valutare la proposta in alternativa a quella di cui alla precedente osservazione. Previsione nel PUC di un comparto funzionale che nel rispetto delle previsioni volumetrie e cessioni, delle aree verdi, permetta una più facile attuazione anche attraverso rilascio di un unico permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 21 comma 2 2-quinquies della LR. 45/89	L'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Si rimanda comunque alle disposizioni delle NTA per eventuali modalità attuative consentite per stralci funzionali.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
15357	1	DEIANA NICOLO'	Si chiede il cambio di destinazione della zona D3.3.1 Porto Istana in zona C di espansione.	vedi riscontro oss. n. Prot.104713	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia, Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
28045	1	GAMMA SRL	Si chiede la variazione della destinazione uso del terreno a servizio parcheggio del Market, in base al nuovo puc zona S4 - C3 a1.5, in zona B2. Si precisa che il terreno è al servizio del Market di via Martino Bassi nonché di proprietà della stessa società scrivente e intende realizzare ampliamento del Market.	L'osservazione non accoglibile in quanto si conferma l'utilità del parcheggio.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
28729	1	GONSTELLATION HOTELS HOLDING LTD S.C.A	Il PUC 2025 classifica l 'area in parte in zona F2.b, e in parte in zona H2, eliminando la zona F4 e le relative potenzialità edificatorie. Pertanto, si chiede che l'intervento proposto è finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione delle strutture esistenti, nell'ottica della realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera di lusso (categoria 5 stelle e superiore), tipologia attualmente non presente nel comprensorio di Porto Rotondo. Il compendio, per caratteristiche morfologiche, localizzative e di assetto, garantisce elevati standard di esclusività e privacy, elementi fondamentali per una struttura di alto livello. Tuttavia, la consistenza dimensionale delle volumetrie attualmente esistenti non consente la realizzazione di un numero di posti letto adeguato a garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento e la qualità dei servizi richiesti da una struttura ditale categoria. Per tali ragioni, è stata individuata una porzione dell'intero compendio per la quale si richiede una modifica della destinazione urbanistica, da zona H a zona F o in alternativa, a zona C di espansione dell'abitato di Porto Rotondo, con previsione di una capacità edificatoria almeno pari a quella già contemplata nel PUC 2020, nel quale si prevedeva un indice fondiario di 0,75 mc/mq. La proposta non è finalizzata a un incremento indiscriminato delle volumetrie, bensì a consentire un intervento organico e qualitativamente elevato, coerente con le strategie di sviluppo turistico del territorio, orientato alla riqualificazione, alla sostenibilità ambientale e alla creazione di valore durevole per la collettività. Ci si rende inoltre disponibili ad interventi di urbanizzazione primarie e secondari secondo le esigenze e indicazioni del Comune. (Vedi Allegato)	L'osservazione è accoglibile nella proposta alternativa come nuova Zona C3, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq, in quanto la proposta risulta coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale. La proposta attuativa dovrà prevedere il recupero e la riqualificazione delle volumetrie esistenti, implementare la sostenibilità ambientale dell'intervento nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche del contesto.	Seduta del 28.05.202 Seduta del 08.06.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	ACCOLTA
28856	1	GRAND HOTEL ABI D'ORU SPA	La Società, in qualità di proprietaria delle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Olbia al Foglio 4, Mappali 79, 146, 156, 1049, 1186, 1499, 1504, 1507, 166, 2260, 2266, 2270, 2360, 2361, 2404, 2406, 2415, nonché avente la disponibilità del mappale 1646 (mq 97), con riferimento all'istanza già presentata in data 25.07.2025 (P.G. n. 105234), chiede: 1) La cessione fuori ambito della porzione di circa 50.000 mq (F. 4, mapp. 156), previa sistemazione a parco naturale pubblico; 2) , di includere nell'Ambito F4.3, la suddetta porzione, senza ulteriore capacità edificatoria, per la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale, come parte delle aree richieste per l'ambito F4.3 nelle NTA. Vedi Allegato	Si accoglie la richiesta, prevedendo la modifica cartografica con l'inclusione dell'area nell'Ambito F4.3 e disciplinando nelle norme la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale.	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
28862	1	IMMOBILIAREUROPEA SPA MARINA DI OLBIA YACHTING SERVICES SRL	In qualità di confinanti le aree distinte al Catasto Terreni al Foglio 43 mappali 12, 20 AA, 20AB, 20 AC, 201, 1278, 1279 AA, 1279 AI	Si accoglie la richiesta, in quanto la destinazione proposta risulta compatibile con l'obiettivo di valorizzazione turistica di Olbia. L'area viene pertanto classificata come G2.c – attrezzature territoriali per il tempo libero e lo sport.	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
28902	1	Marina di Olbia Yachting Services S.r.l	Si chiede: a) la sostituzione dello “Schema grafico prescrittivo” del Progetto Norma con lo “Schema grafico di indirizzo” riportante la riperimetrazione dell’area potenzialmente trasformabile, con la previsione di una maggiore estensione del sedime edificatorio, e una diversa localizzazione delle aree in cessione. In sede di pianificazione attuativa si procederà ad individuare eventuali limitate porzioni di aree da “sacrificare” facendo ricorso al rimboschimento compensativo, all’interno o all’esterno del comparto, in concerto con il Corpo forestale. b) di modificare le norme di piano prevedendo che la localizzazione dei volumi, delle “aree per servizi con cessione obbligatoria” e dell’“Ambito boscato da mantenere e/o potenziare” – indicati nello “Schema grafico prescrittivo” – sia considerata di indirizzo, al fine di consentire in fase di predisposizione dei singoli piani attuativi la possibilità di poter identificare soluzioni ottimali, da sviluppare in accordo con il Corpo forestale. c) di integrare le disposizioni afferenti alle tipologie edilizie inserendo anche la tipologia edilizia costituita da edifici singoli, in aggiunta al tipo di edifici in linea, edifici a schiera. d) di prevedere che la localizzazione delle aree per servizi indicate nella scheda grafica sia indicativa/preferenziale. e) di prevedere l’attuazione dell’ambito anche tramite due distinti stralci funzionali, per lo sviluppo immobiliare delle aree di proprietà delle società MOYS e IE (stralcio funzionale 1) e per lo sviluppo immobiliare delle aree di proprietà di soggetti terzi (stralcio funzionale 2), da attuare con modalità autonome e indipendenti, secondo la suddivisione individuata nello schema dell’All. 7. f) che le aree che in sede di Piano Attuativo saranno destinate e riservate ad attività collettive ed a verde privato ed assoggettate ad interventi di naturalizzazione, siano destinate ad attività ricreative per il tempo libero e lo sport, anche in sinergia con futuri impianti sportivi eventualmente insediabili in aree limitrofe, sempre che dette destinazioni non determinino un depauperamento della risorsa verde e siano utili e funzionali al potenziamento e all’organizzazione del sistema insediativo turistico della residenzialità stagionale e stabile del Comune di Olbia. g) che tra le attività collettive programmabili nelle future aree destinate a verde privato dal Piano Attuativo siano annoverate anche le strutture golfistiche che possano trovare una corretta localizzazione nell’area e che possano generare ulteriori sinergie in aree adiacenti. Si chiede che codesta Amministrazione, in sede di approvazione del PUC, in accoglimento della presente osservazione, voglia rimodulare le disposizioni relative all’Ambito “C3a1.13 Marina di Olbia” dell’art. 53 “Sottozona C3a1 - Espansioni in programma con Progetto Norma di Olbia centro”, nei termini descritti nella scheda allegata (All. 6). Vedi Allegati	Si accoglie parzialmente la richiesta, prevedendo la modifica della scheda grafica del Progetto Norma La richiesta di divisione per stralci funzionali può avvenire in conformità con quanto già previsto dalle norme	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
35368	1	SELMOL SRL	Si chiede la rettifica della perimetrazione cartografica della zonizzazione urbanistica, ricomprendendo l’area di corte/giardino di pertinenza degli immobili in zona F2.b. Vedi Allegato	L'osservazione accoglibile in quanto la proposta risulta coerente con lo stato dei luoghi.	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
35769	1	M.S.F. SRL - ABBAFRITTA SRL	Si chiede che nel PUC venga inserita una norma che preveda un aumento delle volumetrie nei limiti e nelle localizzazioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 21-03-2024 e pertanto venga recepito il planivolumetrico approvato. Vedi Allegato	Si esprime parere tecnico favorevole accogliendo il parere positivo del consiglio espresso con la Delibera 20/2024	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
35995	1	SA MINDA NOA SRL	Si chiede di individuare un sub comparto della Zona D3 1.1 (Vedi Allegato) che possa facilitare la progettazione e i confronti con l'Amministrazione comunale per l'attuazione del comparto, considerato che la Società è proprietaria di una superficie di circa 30 ettari(quasi il 60% dell'intero comparto).	L'osservazione non accogliibile in quanto non risulta coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
41591	1	M.S.F. SRL - LA PRIMA SRLS	Si chiede: 1) la riduzione della superficie delle aree per standard come previsto dall'art.84 delle NTA del PUC, pari a circa mq. 20.300; 2) la revisione della loro ubicazione, secondo la proposta formulata, con riserva dai lottizzanti, di cedere tali superfici anche all'esterno del comparto, purché in conformità alle disposizioni del PUC; 3) di subordinare l'attuazione del comparto a permesso di costruire. Vedi Allegato	1. Osservazione non accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato. 2. Osservazione non accoglibile in quanto non coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato. 3. L'attuazione del comparto potrà avvenire solo a seguito	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
44332	1	MARINA DI PORTISCO S.R.L.	Si chiede la rettifica della perimetrazione cartografica della zonizzazione urbanistica, così da ricomprendere le aree oggetto dell'osservazione in Zona F5.3 (Vedi Allegato); qualora non fosse possibile si chiede di ridurre l'attuale incide volumetrico del comparto F5.3 da 0,24 mc/mq a 0,209493 mc/mq (Vedi Allegato).	L'osservazione non accogliibile in quanto non risulta coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA
44586	1	CALVISI GIOVANNI & C. S.N.C.	Si chiede che in fase di adeguamento il nuovo Strumento urbanistico, venga confermata la zona urbanistica B2 prevista dal PdF vigente per il lotto sito in Via Lituania n.12. La zona D2, seppur coerente con l'attuale utilizzo dell'area, non risulta conforme al contesto della zona ne allo sviluppo che la scrivente società vorrà realizzare in futuro. Vedi Allegato	L'osservazione accoglibile come B2 in coerenza con la precedente classificazione del PdF.	Seduta del 28.05.202 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
48600	1	PATTITONI PIETRO	Si chiede di classificare i lotti in zona D2.b in quanto nella presente osservazione Prot. 101145 del 22/07/25 è stata indicata la sottozona D2.	L'osservazione accoglibile in quanto area compromessa da attività ormai dismesse e adiacente ad altra attività produttiva.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
50190	1	MD SPA	Si chiede di sostituire l'osservazione presentata con Prot. n.104184 del 28/07/2025 con l'Allegato 2. Vedo allegato	L'osservazione accoglibile come da proposta.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
52861	1	MANUNTA SRL	Si chiede che l'area venga riclassificata in Zona B2 e D2a Vedi Allegato per planimetria	L'osservazione non accogliibile in quanto non risulta coerente con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale né con gli obiettivi del Piano adottato.	Seduta del 28.05.2026 Non favorevoli: Mela, Spano, Manchia Astenuti: Corda Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
52866	1	ERMEA SRL	Si chiede che l'area venga riclassificata in Zona B2 da Zona D2.	L'osservazione accoglibile in quanto coerente i criteri stabiliti dal Decreto Floris.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
66601	1	Youngruy Hu	L'intervento proposto riguarda la richiesta di: - classificazione da D2.a a B3*; - attribuzione di indice fondiario pari a 4 mc/mq limitatamente al volume in ampliamento; - riconoscimento della destinazione d'uso quale struttura ricettiva a carattere alberghiero esclusivamente per il volume oggetto di ampliamento; - possibilità di realizzare la sopraelevazione di un ulteriore piano rispetto al fabbricato esistente.	L'osservazione parzialmente accoglibile mediante classificazione dell'area nella sottozona B3**, per la quale valgono i parametri della zona B3 con un incremento delle volumetrie edificabili complessive pari a 3 mc/mq ed una altezza massima pari a 10,5 metri corrispondente 3 piani fuori.	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda Bacciu	ACCOLTA
176119	1	SOCIETA' AGRICOLA DA.MA. SRL	1- Individuare l'area della Società Agricola DA.MA. S.r.l. (circa 41 ettari) come comparto unico autonomo nel PUC, senza accorpamento con altre proprietà. 2- Rettificare l'indice edificatorio dell'area DA.MA. portandolo tra 0,49 e 0,55 mc/mq, in luogo dell'attuale 0,30 mc/mq. 3- Ridurre il parco pubblico previsto da 26 ettari a circa 6–7 ettari, localizzandolo prevalentemente nell'area a rischio idrogeologico. 4- Consentire alla società di partecipare alla realizzazione e all'eventuale gestione in concessione del parco pubblico senza oneri per il Comune. 5- Riclassificare la superficie residua come verde privato o zona C edificabile, mantenendo l'iniziativa urbanistica in capo alla Società Agricola DA.MA. S.r.l. tramite piano attuativo unitario. 6- Riconoscere eventuali premi volumetrici fino a +0,15 mc/mq per interventi di rilevanza ambientale o sociale (golf, impianti equestri, percorsi ecologici, fitodepurazione, mitigazione idraulica). 7- Tutelare e valorizzare il mandorleto biologico esistente nell'ambito del futuro sviluppo urbanistico. 8- Consentire la realizzazione di un progetto multifunzionale sostenibile comprendente residenze, strutture sportive, servizi scolastici, polo ricettivo, centro equestre e verde attrezzato.	1. Osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con gli indirizzi e obiettivi del PUC adottato. 2. Osservazione accoglibile prevedendo un incremento dell'indice di edificabilità territoriale a 0,5 mc/mq; 3. Osservazione parzialmente accoglibile prevedendo di ridurre le cessioni a 9 ettari, come da schema allegato. 4. Osservazione non pertinente, si rinvia alla convenzione in sede di PA 5. Osservazione parzialmente accoglibile, garantendo comunque una destinazione ad attrezzature verdi e sportive private di ulteriori 9 ettari, rinviando la precisa localizzazione alla fase di pianificazione attuativa. 6. Osservazione non accoglibile, si rinvia alle misure di incentivazione indicate nel PUC adottato 7. Si rinvia al PA da predisporre ed alla relativa convenzione 8. Si confermano le destinazioni previste dal PUC adottato e si rinvia alla pianificazione attuative	Seduta del 28.05.2026 Favorevoli: Mela, Spano, Manchia Bacciu Astenuti: Corda	ACCOLTA
181974	1	FAMIGLIA ANZIANI	Trasformare l'area di Costa Corallina – Porto Spurlatta/La Finosa in una sottozona G destinata a servizi, sport, svago e ricettività leggera. La proposta prevede la realizzazione di strutture ricettive leggere e reversibili, percorsi naturalistici e ciclopedonali, servizi pubblici, attrezzature sportive e aree di fruizione collettiva, integrate nel paesaggio e orientate alla tutela ambientale. Viene inoltre richiesto il coordinamento tra PUC e PUL, attraverso un confronto con il Comune per definire viabilità, aree di sosta, servizi e possibili accordi perequativi a beneficio della collettività.	Si esprime parere tecnico favorevole, limitatamente al contesto paesaggistico ambientale dell'area e in coerenza con il Piano di Utilizzo dei Litorali.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Favorevoli: Mela, Spano Astenuti: Bacciu	ACCOLTA
35934	1	ROXANE GIAGONI	Modifica della destinazione urbanistica: Viene richiesta la modifica dell'attuale destinazione urbanistica del fondo. Il terreno era classificato come zona "E agricola" nel vigente Piano di Fabbricazione ed è stato successivamente inserito per errore nella zona "H" del nuovo PUC. Attribuzione della sottozona D2: La proposta consiste nel riqualificare l'area assegnandole la destinazione di sottozona "D2", che identifica il "tessuto produttivo consolidato non pianificato". Riutilizzo funzionale dell'area: Lo scopo di questa modifica è consentire la riqualificazione architettonica e il riutilizzo funzionale dell'area antropizzata e dei fabbricati di grandi dimensioni in essa presenti. Le strutture, un tempo utilizzate come centro ippico, necessitano di una nuova destinazione d'uso produttiva a seguito della cessazione delle attività equestri causata dalla crisi del settore.	L'osservazione è accoglibile in conformità allo stato dei luoghi.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	ACCOLTA
36153	1	TORREFAZIONE TRE S.R.L	Rettifica di errore materiale cartografico: Viene richiesta la correzione della perimetrazione urbanistica, poiché l'attuale classificazione dell'area in "Zona H" è considerata un errore materiale che crea un'evidente discontinuità con il contesto circostante. Inserimento nella Zona F2.b: L'osservante chiede di ricomprendere all'interno della "Zona F2.b" sia l'edificio di proprietà (adibito a Chiosco-Bar-Ristorante dal 2008) sia l'intera area di pertinenza utilizzata come parcheggio. Allineamento allo stato di fatto e di diritto: La richiesta è motivata dalla necessità di garantire coerenza con la reale situazione dei luoghi: la struttura è regolarmente edificata e in possesso di una concessione valida fino al 2035. Inoltre, si chiede un trattamento analogo a quello riservato agli altri edifici preesistenti ricadenti nella "Zona F-Turistica" del precedente Piano di Fabbricazione. PDF	L'osservazione non accoglibile in quanto non coerente con i criteri di identificazione delle zone F2 previsti dal PUC adottato.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	NON ACCOLTA

Numero	N. Sotto-osservazione	Osservante	Osservazione	Parere tecnico Istruttorio	Parere Commissione Urbanistica	Parere Commissione Sintetico
67787	1	Cinzia Nieddu	1. Si richiede la modifica della zonizzazione urbanistica delle aree e del fabbricato oggetto della concessione edilizia n. 5092/2002, al fine di variarne la classificazione in Zona B. Tale variazione permetterebbe una più agevole rimodulazione dell'edificio, generando benefici sia per il privato sia per la collettività in termini di riqualificazione urbana complessiva. Gli immobili in esame sono inseriti in un contesto edificato denso, confinante con il Programma di Recupero Urbano (PRU - zona C Fausto Noce). Pur ricadendo in Zona C sia all'interno del Piano di Fabbricazione (PdF) sia del Piano Urbanistico Comunale (PUC), l'area è nei fatti assimilabile a una Zona B per le caratteristiche morfologiche sopra descritte. 2. In subordine, si richiede la possibilità di procedere — all'interno della medesima Zona C — in modo autonomo rispetto al comparto del lottizzante principale. Ciò consentirebbe di snellire l'attuazione urbanistica di entrambe le aree, date le differenti condizioni di partenza: l'area della scrivente risulta infatti in una fase di sostanziale completamento, mentre l'altra necessita di un effettivo piano di lottizzazione.	Si esprime parere tecnico non favorevole così come di seguito specificato: 1. Osservazione non accoglibile in quanto non coerente con i criteri di identificazione delle Zone B stabiliti dal D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U "Decreto "Floris". 2. Osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi del Piano e con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	NON ACCOLTA
68300	1	Ena Pietrina (Procuratrice della Soc."Istituto Turistico Immobiliare s.r.l." Eredi ENA e Eredi CORDA)	Si chiede: 1. Estensione di mq. 67.570 circa dell'ambito trasformabile (vedi All. A figura 5E6) con la modifica dello Schema Grafico Prescrittivo di Pagina 73 delle N.T.A. del P.U.C. per l'intero Comparto di mq. 291.864 -C3-a-1.8 di Via Barcellona di modo da comportare, prescrittivamente quanto segue: - Intero Comparto C3-a-1.8 pari a mq. 291.864; - Area per Servizi con cessione obbligatoria pari a mq. 147.430 circa; - Area residua del comparto trasformabile pari a mq. 133.570 circa; vedi All. A figura 6. 2. in considerazione dell'elevata percentuale delle aree di cessione obbligatoria, pari al 51% si chiede, infine l'incremento dell'indice di edificabilità territoriale per intervento unitario fino a 1.20 mc/mq, riportandolo come previsto originariamente dal piano di fabbricazione vigente, con le seguenti modificate prescrizioni evidenziate in colore rosso: ambito c3a1.8. via Barcellona.	1. Osservazione accoglibile in quanto coerente con il disegno urbano complessivo. 2. Osservazione non accoglibile in quanto in contrasto con gli obiettivi del Piano e con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	ACCOLTA
68557	1	AGOSTINO ANTONIO GIAGHEDDU	Si chiede l'estensione di mq. 26.500 dell'ambito C3a 3.5 nei termini e nei modi indicati nell' All. A in figura 4 con le seguenti N.T.A. del PUC adottato, considerato che: - Il P.U.C. adottato Il 12/05/2025 NON TIENE CONTO dell'opportunità di raccordare la viabilità preesistente (Via Maltineddu) con ALTRA viabilità di accesso a numerose abitazioni in agro (Via Punta Di Lu Focu), considerando uno degli obiettivi dell'N.T.A. del P.U.C., ovvero IL COMPLETAMENTO DELLA RETE VIARIA (Vedi All. A Figura 4); - Il P.U.C. non tiene conto dell'opportuna necessità di raccordare le due Zone B preesistenti, in direzione di Via Punta Di Lu Focu (Vedi All. A Figura 4); - Il P.U.C. non tiene conto dell'adeguata altimetria delle Aree interessate alla espansione del tessuto Urbano di MULTA MARIA come è invece altimetricamente elevate la Nostra oggetto di osservazione. Le altre Aree indicate nel P.U.C. presentano un'altezza media inferiore alla nostra mediamente pari a 15/20 mt. S.L.M. e confinano, per buona parte, anche con un corso d'acqua.	Osservazione accoglibile in quanto coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale.	Seduta del 28.05.2026 Seduta del 08.06.2026 Non Favorevoli: Mela, Spano, Astenuti: Bacciu	ACCOLTA