



COMUNE di OLBIA

Provincia di Olbia – Tempio

VARIANTE

AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

EX L.R. N°23/85

DELLA ZONA N° 16 - FRAZIONE DI

PITTULONGU

APPROVAZIONE DEFINITIVA

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

UFF. TECNICO - SETT. URBANISTICA

Ing. Costantino Azzena

Ing. Antonio G. Zanda

Geom. Antonello Marongiu

Geom. Giovanni Fresi Roglia

Geom. Giuseppe Spano

Geom. Salvatore Spano

Geom. Lucia Valentina Muzzu

Ing. Valentina Secchi

IL SINDACO

On. Giovanni M.E. Giovannelli

L'ASSESSORE

Avv. Carlo Careddu

IL DIRIGENTE

Ing. Costantino Azzena

IL SEGRETARIO

Dott. ssa Stefania Cinzia Giua

Aprile 2013

Elaborato **A**



COMUNE DI OLBIA

Settore Urbanistica

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA P.R.U. PITTULONGU

La presente relazione tecnica generale accompagna l'approvazione definitiva della variante al Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 aprile 2010.

Inquadramento urbanistico

L'area interessata dal PRU in questione fu classificata zona B8 nel P.d.F. approvato con Decreto n. 644/U/88 del 29.04.1988. Tale decreto fece seguito ai precedenti 1150/U/87 e 370/U/86 che pure individuavano l'area di Pittulongu come area da assoggettare a Piano di Risanamento ai sensi della legge 23/85. Il vigente Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 e 65 del giugno 2004 classifica l'area come CR16 (C di risanamento) soggetta a piano di risanamento urbanistico.

Premesse

In ossequio a quanto previsto dalla normativa vigente, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 343 del 16.12.1987, incaricava l'Ing. Cesare Biancu per la redazione del Piano di risanamento, così come peraltro previsto dalla L.R. n°23/85.

Il Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu veniva approvato definitivamente con deliberazione n° 11 del 31.01.1996;

In data 01/07/1996 è stato pubblicato sul BURAS n° 22, inserzione n° 2797, l'avviso di approvazione definitiva e pertanto il Piano di Risanamento Urbanistico risulta esecutivo da tale data.

A far data dal 01.07.1996 il Piano di Risanamento di Pittulongu è diventato operativo e, all'interno del perimetro di detto piano, si è proceduto al rilascio delle concessioni edilizie.

Con comunicazione del 05.11.2004, che si allega alla presente relazione, il Comune di Olbia è stato portato a conoscenza della pendenza, presso la Procura della Repubblica di Tempio Pausania, di un'indagine originata da un esposto nel quale si lamentavano vari profili di illegittimità nella redazione ed approvazione del Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu, specificando che *".....l'eventuale rilascio di provvedimenti concessori che consentano l'edificazione nella zona sopra citata sulla base del Piano di risanamento del marzo 1994 e degli illegittimi atti in esso presupposti, comporterà una possibile valutazione di responsabilità ai sensi dell'art. 323 c.p."*.

La nota in oggetto veniva trasmessa all'Amministrazione Comunale a seguito dell'indagine avviata dalla Procura della Repubblica di Tempio Pausania e dopo che i consulenti tecnici d'ufficio del Pubblico Ministero avevano depositato, presso la Procura, la relazione tecnica riguardante l'incarico loro conferito che aveva per oggetto *".....Accerti il CTU previo sopralluogo ed esame della relativa documentazione, se nel Piano di risanamento di Pittulongu nel comune di Olbia, l'autorità comunale competente sia incorsa in violazioni della disciplina urbanistica e se le volumetrie deliberate siano conformi alla titolarità delle aree interessate, con quant'altro utile."*

Il Dirigente del settore Urbanistica sulla scorta di detta comunicazione ha sospeso l'iter istruttorio delle pratiche edilizie in corso, comunicando la sospensione del procedimento amministrativo in attesa della definizione della necessaria variante al Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu.

- In data 12.01.2006 il Consiglio Comunale con deliberazione n° 7 approvava le *"linee di indirizzo per l'adozione della variante al Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu"* .

In particolare il Consiglio Comunale, con detta deliberazione, approvava:

- *di dare mandato al Settore Urbanistica di avviare, previa rituale comunicazione agli interessati, il procedimento di predisposizione, in tempi brevi, di una variante al PRU di Pittulongu, la quale dovrà attenersi ai seguenti vincolanti indirizzi:*
- *ripristino dei legittimi confini del Piano;*
- *redazione di un accurato studio idrogeologico delle aree con indicazione, ove possibile nel dettaglio di progetto preliminare, delle soluzioni per il contenimento del rischio;*

- *ripristino della destinazione H per gli stagni, anche qualora gli stessi risultino catastalmente intestati a privati, con esclusione delle sole aree ormai del tutto compromesse dall'edificazione;*
- *ripristino della zona servizi prevista nella Variante Generale al PDF approvata con decreto Assessoriale n. 370/U del 24.4.1986;*
- *il tutto dando atto della salvezza dei diritti di coloro che, in buona fede, hanno realizzato edifici fuori dal legittimo perimetro del Piano*

Sulla scorta degli indirizzi del Consiglio Comunale il settore Urbanistica ha predisposto la variante in oggetto.

Stato edificato al momento dell'elaborazione della variante adottata

Al momento dell'approvazione definitiva del Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu nell'anno 1996, risultava una volumetria esistente pari a 357.876,69 m³ e una volumetria edificabile di 446.433,38 m³.

La volumetria dichiarata al momento dell'adozione risultava pari a 455.032 m³. Tenendo conto delle correzioni relativi ad errori materiali riscontrati a seguito delle osservazioni pervenute dopo l'adozione (vedasi paragrafo 11) la volumetria complessiva esistente, sempre riferita al momento dell'adozione, è pari a 454.574 m³.

I dati di riepilogo del Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu approvato in data 01.07.1996 e della presente variante -riferiti al momento dell'elaborazione della variante adottata nell'aprile 2010 e tenendo conto delle osservazioni- sono riportati rispettivamente nelle tabelle A e B allegate alla presente relazione.

Stato di fatto urbanizzazioni

Al momento dell'approvazione definitiva del P.R.U. nell'anno 1996, l'intero comparto era sprovvisto delle urbanizzazioni primarie (fognature – rete idrica –rete acque meteoriche - asfalti – illuminazione), è stato pertanto necessario avviare una serie di interventi di urbanizzazione finanziati con i proventi degli oneri concessori.

Ad oggi risultano realizzate in parte le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rete fognaria (quasi completa);
- rete idrica (quasi completa);
- parte illuminazione pubblica (parte);
- parte della viabilità (parte)

Restano pertanto da completare alcune infrastrutture primarie e le urbanizzazioni secondarie, mentre sono da acquisire ancora le aree standard.

La tabella seguente riporta l'elenco degli interventi eseguiti all'interno del PRU per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria:

DENOMINAZIONE DELL'INTERVENTO	IMPORTO	NOTE
Piano di Risanamento Pittulongu - 1° intervento	€ 671.393,97	RETE FOGNARIA Completato
Piano di Risanamento Pittulongu - 2° intervento	€ 774.685,35	RETE FOGNARIA Completato
Piano di Risanamento "Pittulongu" - 3° intervento	€ 554.673,00	RETE FOGNARIA Completato
Piano di Risanamento "Pittulongu" - 4° intervento	€ 640.000,00	VIABILITA' Completato
Piano di Risanamento "Pittulongu" - 5° intervento	€ 220.000,00	VIABILITA' Completato
Piano di Risanamento "Pittulongu" - 6° intervento	€ 2.130.000,00	MARCIAPIEDI VIABILITA' E ILLUMINAZIONE In corso
Piano di Risanamento "Pittulongu" SP.89- Somma Urgenza	€ 610.000,00	VIABILITA' Completato
Piano di Risanamento "Pittulongu" - POR - Rete Idrica	€ 730.000,00	RETE IDRICA Completato
Piano di Risanamento "Pittulongu" 7° intervento	€ 705.000,00	ILLUMINAZIONE In corso
Piano di Risanamento "Pittulongu" - 8° intervento	€ 760.000,00	ILLUMINAZIONE In corso

Al momento dell'adozione della variante al PRU, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risulta spesa una somma pari a **€ 7.795.752,32**, mentre a tutt'oggi sono intervenute variazioni poco rilevanti consistenti principalmente nell'ultimazione delle opere già in corso alla data dell'adozione.

PROPOSTA DI VARIANTE

La variante al piano, nella sua prima stesura trasmessa in data 24.01.2008, è stata predisposta dalla struttura tecnica del settore urbanistica sulla base delle indicazioni della Amministrazione esplicitate nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 7/06 che di seguito, per completezza, si riportano:

1. *ripristino dei legittimi confini del Piano;*
2. *redazione di un accurato studio idrogeologico delle aree con indicazione, ove possibile nel dettaglio di progetto preliminare, delle soluzioni per il contenimento del rischio;*
3. *ripristino della destinazione H per gli stagni, anche qualora gli stessi risultino catastalmente intestati a privati, con esclusione delle sole aree ormai del tutto compromesse dall'edificazione;*
4. *ripristino della zona servizi prevista nella Variante Generale al PDF approvata con decreto Assessoriale n. 370/U del 24.4.1986;*
5. *salvezza dei diritti di coloro che, in buona fede, hanno realizzato edifici fuori dal legittimo perimetro del Piano.*

La variante nella sua prima stesura era composta dei seguenti elaborati:

Elaborato	A	Relazione tecnico illustrativa
Elaborato	B	Norme di attuazione
Elaborato	C	Elenco delle ditte espropriande
Elaborato	D1	Planimetria generale della pianificazione vigente – monte S.P.
Elaborato	D2	Planimetria generale della pianificazione vigente – valle S.P.
Tavola	1.00	Inquadramento urbanistico
Tavola	2.00	Planimetria individuazione degli isolati
Tavola	3.00	Planimetria generale variante
Tavola	4.00	Planimetria catastale
Tavola	5.00	Planimetria delle aree a pericolosità idraulica
Tavola	6.00	Planimetria delle aree a pericolosità di frana
Tavola	7.00	Planimetria opere di mitigazione rischio idrogeologico
Tavola	8.00	Planimetria delle aree a pericolosità idraulica residua con interventi di progetto
Elaborato	9	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione generale
Elaborato	9.1.1	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione idrologica e idraulica della rete idrica acque reflue e acque meteoriche

Elaborato	9.1.2	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione di calcolo elettrico e illuminotecnico
Elaborato	9.2.1	Opere di urbanizzazione primaria – Elenco dei prezzi unitari
Elaborato	9.2.2	Opere di urbanizzazione primaria – Computo metrico estimativo
Tavola	9.3	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche Carta dei bacini
Tavola	9.4	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche Planimetria
Tavola	9.5	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche Pozzetti di ispezione
Tavola	9.6	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche Particolari costruttivi: canalette opere civili e in c.a.
Tavola	9.7	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche - Particolari costruttivi: caditoie opere civili e in c.a.
Tavola	9.8	Opere di urbanizzazione primaria – Rete fognaria acque reflue - Planimetria
Tavola	9.9	Opere di urbanizzazione primaria – Rete fognaria acque reflue Pozzetti di ispezione e incrocio – particolare allaccio all'utenza
Tavola	9.10	Opere di urbanizzazione primaria – Rete idrica - Planimetria
Tavola	9.11	Opere di urbanizzazione primaria – Rete idrica Pozzetti di manovra
Tavola	9.12	Opere di urbanizzazione primaria – Rete pubblica illuminazione - Planimetria
Tavola	9.13	Opere di urbanizzazione primaria – Rete pubblica illuminazione - Schemi unifilari
Tavola	9.14	Opere di urbanizzazione primaria – Rete pubblica illuminazione Particolari costruttivi
Tavola	9.15	Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità - Planimetria
Tavola	9.16	Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità - Sezioni stradali tipo
Tavola	9.17	Opere di urbanizzazione primaria – Stazione di sollevamento

ANALISI DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Elaborato	01.00	Relazione di pericolosità idraulica
Elaborato	02.00	Relazione di pericolosità geologica
Elaborato	03.00	Planimetria dello stato di fatto con integrazione fotografica
Elaborato	04.00	Schema modello idraulico stato di fatto
Elaborato	05.00	Carta degli elementi a rischio
Elaborato	06.01	Carta delle aree a pericolosità idraulica – t50 100,200,500 anni
Elaborato	06.02	Carta delle aree a rischio idraulico –t50 100,200,500 anni
Elaborato	07.01	Carta delle aree a pericolosità da frana
Elaborato	07.02	Carta delle aree a rischio di frana
Elaborato	08.00	Carta degli allagamenti con i massimi tiranti idrici per t=50 anni
Elaborato	09.00	Planimetria con gli interventi in progetto
Elaborato	10.00	Carta delle aree di pericolosità idraulica residua con interventi di progetto e scabrezza ridotta del 30% – t = 200 anni

PROGETTO PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Elaborato	01.00	Relazione illustrativa
------------------	--------------	------------------------

Elaborato	02.00	Relazione idrologica – idraulica
Elaborato	03.00	Relazione preliminare di calcolo statico
Elaborato	04.00	Relazione geologica
Elaborato	05.00	Relazione di indagini geologiche, idrogeologiche e archeologiche preliminari
Elaborato	06.00	Studio di prefattibilità ambientale
Elaborato	07.00	Prime indicazioni e prescrizioni per la stesura dei piani di sicurezza
Elaborato	08.00	Stima delle opere e quadro economico
Tavola	01.00	Corografia foglio 444 sez. I-IV
Tavola	02.00	Planimetria generale degli interventi foglio 444 sez. 03-04-07
Tavola	03.00	Stralcio del Piano Paesaggistico Regionale ambito n° 18 foglio 444 sez. I
Tavola	04.00	Carta geolitologica
Tavola	05.00	Planimetria stato attuale con documentazione fotografica
Tavola	06.00	Planimetria di progetto: opere mitigazione rischio idrogeologico
Tavola	06.01	Planimetria di dettaglio dei tracciati: Riu S'Abba Ruja, Riu S'Abba Ruja2
Tavola	06.02	Planimetria di dettaglio dei tracciati: Riu drenaggio urbano, Riu Pittulongu, Riu S'Abba Ruja
Tavola	07.00	Sezioni tipo
Tavola	08.00	Riu Sa Pischina: profilo e sezioni trasversali
Tavola	09.00	Riu Pittulongu: profilo
Tavola	10.00	Canale scolmatore dal Riu Pittulongu al Riu con foce alla spiaggia della Sirenella: profilo
Tavola	11.00	Riu S'Abba Ruja : profilo
Tavola	12.00	Riu S'Abba Ruja 2: profilo
Tavola	13.00	Riu Drenaggio Urbano: profilo

Qui di seguito si riportano nel dettaglio le elaborazioni iniziali che la struttura ha predisposto in ottemperanza alle indicazioni riportate nella deliberazione del Consiglio Comunale n°7/06 e degli indirizzi impartiti nelle varie sedute dalla Commissione Urbanistica.

1. RIPRISTINO DEI CONFINI LEGGITIMI

Si è in una prima fase proceduto al nuovo dimensionamento del piano assumendo come confini quelli riportati nella cartografia allegata al D.A. 370/U del 24.04.1986.

Successivamente, tenuto conto del perimetro di piano riportato nella variante generale del Programma di Fabbricazione del 2004 e degli indirizzi della Commissione urbanistica si è individuato il confine corretto e si è proceduto al nuovo dimensionamento.

Nel nuovo calcolo della superficie territoriale si è considerato il perimetro di piano individuato nella variante al PdF del 2004 escludendo la fascia demaniale, gli stagni e le

zone definite H nella cartografia allegata al D.A. 370/U del 24.04.1986. Inoltre il confine è stato lievemente rettificato al fine di tener conto delle reali proprietà catastali dei lotti.

La superficie territoriale è risultata di 146,5199 ettari con una riduzione di 20,437 ettari rispetto a quella propria del piano approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 11 del 31.01.1996 (che era pari ad 166,96 ettari).

Per quanto riguarda il dimensionamento urbanistico, il volume totale insediabile è stato calcolato assumendo come indice territoriale quello già determinato nel precedente piano, cioè $0,5353 \text{ m}^3/\text{m}^2$, che moltiplicato per la superficie territoriale sopra indicata ha determinato un volume per l'edificazione privata pari a 677.111 m^3 .

Tenuto conto che la volumetria prevista dal piano approvato nel 1996 era pari a 804.310 m^3 è risultata una riduzione del volume pari a 127.199 m^3 (15.81%).

Ai fini della determinazione del volume residuo ancora edificabile si è tenuto conto del volume attuale e di quello totale edificabile.

Di seguito sono riportati i dati di volume:

- volume totale edificabile privato: **677.111 m³**
- volume esistente privato
(relativo alle concessioni rilasciate alla data di elaborazione
e aggiornato alle osservazioni) **454.574 m³**
- volume residuo privato edificabile:
(aggiornato alle osservazioni) **222.537 m³**

I dati riepilogativi su riportati sono meglio specificati nelle tabelle A e B allegate alla presente relazione.

2. REDAZIONE DI UN ACCURATO STUDIO IDROGEOLOGICO DELLE AREE CON INDICAZIONE OVE POSSIBILE NEL DETTAGLIO DI PROGETTO PRELIMINARE DELLE SOLUZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL RISCHIO

A seguito di una procedura di evidenza pubblica, con determina n° 320 del 13.09.2006 si è conferito ad un gruppo di professionisti l'incarico per la *redazione dello studio idrogeologico, geologico, naturalistico, variante al PAI verifiche dimensionali di stato attuale, impostazioni progettuali, redazione preliminare delle opere di contenimento del rischio idrogeologico finalizzato alla predisposizione della variante al PRU di Pittulongu.*

Lo studio è stato presentato in data 21 marzo 2007 prot. 23952 e fa parte integrante della presente variante.

Il gruppo di lavoro che lo ha elaborato ha individuato, ai sensi dell'art. 26 delle norme di attuazione del P.A.I., che disciplina le aree pericolose non perimetrate nella cartografia del PAI.

A seguito dello studio le varie aree di rischio sia idraulico che geologico, sono state classificate conformemente a quanto previsto dagli articoli 27 e seguenti delle medesime norme.

Si sono pertanto individuate le aree Hi4, Hi3, Hi2, ed Hi1 per quanto riguarda il rischio idraulico, e le aree Hg2 e Hg1 per la pericolosità da frana.

Nelle aree suindicate si sono definiti gli interventi eseguibili attualmente e compatibili col rischio sia esso idraulico che di frana.

Il gruppo di lavoro ha inoltre elaborato le progettazioni preliminari delle opere di contenimento del rischio ed ha altresì individuato le aree a rischio residuo a seguito della realizzazione delle opere di contenimento. Nelle norme di attuazione urbanistica allegate alla presente variante sono disciplinati gli interventi possibili nelle aree di rischio.

Il Consiglio Comunale nella seduta del 26/03/2008 con deliberazione n° 24 ha approvato lo studio idrogeologico.

3. RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE H PER GLI STAGNI, ANCHE QUALORA GLI STESSI RISULTINO CATASTALMENTE INTESSTATI A PRIVATI, CON ESCLUSIONE DELLE SOLE AREE ORMAI DEL TUTTO COMPROMESSE DALL'EDIFICAZIONE

Sulla scorta della cartografia allegata al D.A. 370/U del 24/04/1986 e di quella allegata alla perizia tecnica del CTU della Procura della Repubblica si sono ricostruite le zone classificate come H dallo strumento urbanistico generale.

In totale la superficie ripristinata come zona omogenea H risulta pari a 59.668 m² di cui 15.858 m² sono ormai compromessi dalla edificazione e 43.810 m² risultano ancora ineditati. (vedi cartografia di piano).

4. RIPRISTINO DELLA ZONA SERVIZI PREVISTA NELLA VARIANTE GENERALE AL PDF APPROVATA CON DECRETO ASSESSORIALE N. 370/U DEL 24.4.1986

Sulla scorta della cartografia allegata al D.A. 370/U del 24.04.1986 e di quella allegata alla perizia tecnica del CTU della Procura della Repubblica si sono ricostruite le zone classificate standard dallo strumento urbanistico generale.

In totale la superficie con detta destinazione ha una estensione pari a 59.998 m².

5. SALVEZZA DEI DIRITTI DI COLORO CHE, IN BUONA FEDE, HANNO REALIZZATO EDIFICI FUORI DAL LEGITTIMO PERIMETRO DEL PIANO

Le volumetrie degli edifici legittimamente edificati al di fuori del legittimo perimetro di piano sono state considerate nel dimensionamento generale in termini di carico urbanistico. Dette volumetrie vengono fatte salve e per detti edifici sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Dell'avvenuta predisposizione della suesposta variante elaborata secondo le indicazioni del Consiglio Comunale è stata data comunicazione, con nota del 11.07.2007 prot. n° 54861, al Sindaco, al Presidente del Consiglio Comunale e all'Assessore all'Urbanistica.

Detta comunicazione è stata inoltre reiterata in data 11.12.2007 prot. n° 99431, in data 24.01.2008 prot. n° 6434 e in data 03.04.2008 prot. n° 27372.

6. INDIRIZZI IMPARTITI DALLA COMMISSIONE URBANISTICA

Oltre ai punti esposti precedentemente che riguardano le indicazioni date dal Consiglio Comunale con delibera n° 7/06, la variante di piano è stata aggiornata con gli indirizzi forniti dalla Commissione Urbanistica nelle varie sedute durante le quali ha preso in esame la proposta di variante al PRU di Pittulongu.

La Commissione urbanistica ha esaminato la variante elaborata dalla struttura nelle sedute del:

29 gennaio 2008 con verbale n°11

01 febbraio 2008 con verbale n°12

07 febbraio 2008 con verbale n°13

14 febbraio 2008 con verbale n°14
20 febbraio 2008 con verbale n°15
04 marzo 2008 con verbale n°17
18 marzo 2008 con verbale n°18
06 maggio 2008 con verbale n°20
13 maggio 2008 con verbale n°22
20 maggio 2008 con verbale n°23
27 maggio 2008 con verbale n°24

ed ha apportato, nelle varie sedute, le seguenti modifiche:

- Verbale n° 11 – seduta del 29 gennaio 2008.
In detta seduta “ ...illustra l’argomento l’ing. Zanda il quale spiega alla Commissione tutto l’iter tecnico e amministrativo seguito nel tempo dalla pratica oggetto di discussione.”
- Verbale n° 12 – seduta del 01 febbraio 2008.
In detta seduta la Commissione prende in esame lo studio idrogeologico riservandosi di entrare nel merito del discorso urbanistico. Nel contempo “ ...Alla struttura vengono date le seguenti indicazioni:
 - Rispettare il limite di confine del P.R.U. Pittulongu così come indicato nella variante generale del PDF approvata definitivamente nel 2004;
 - Proporre la rimodulazione dei volumi (se necessario);
 - Valutare la possibilità di ridurre gli standard rispettando i limiti di legge;
 - Verificare che chi si trova ad avere una doppia penalizzazione, dovuta alla sovrapposizione di più vincoli (es. PAI, Standard etc.) possa comunque avere un lotto edificabile ove possibile”
- Verbale n° 13 – seduta del 07 febbraio 2008.
In detta seduta viene illustrato nel dettaglio e nei suoi vari aspetti lo studio idrogeologico.
- Verbale n° 14 – seduta del 14 febbraio 2008.
In detta seduta la Commissione approva all’unanimità lo studio idrogeologico allegato alla proposta di variante al PRU.
- Verbale n° 15 – seduta del 20 febbraio 2008.
In detta seduta la Commissione inizia nel dettaglio l’esame della proposta urbanistica di variante al PRU invitando la struttura a predisporre una modifica alla variante elaborata al fine di includere tra le aree edificabili anche parte di quella classificata come standard di PDF nella versione adottata nel 1994.
- Verbale n° 17 – seduta del 04 marzo 2008.
In detta seduta la Commissione prosegue nell’esame della proposta di variante analizzando la rielaborazione chiesta alla struttura richiesta nel verbale n° 15.
- Verbale n° 18 – seduta del 18 marzo 2008.
In detta seduta la Commissione prosegue nell’esame della proposta di variante e “...si richiede all’Assessorato una ulteriore proiezione quantitativa che tenga conto dei diritti acquisiti dei cittadini attraverso atti giuridici.....”
- Verbale n° 20 – seduta del 06 maggio 2008.
In detta seduta la Commissione prosegue nell’esame della proposta di variante formalizza i seguenti indirizzi per la sua rimodulazione:
 1. Volumetria minima del singolo lotto non soggetta a riduzione mc 300;
 2. Perimetrazione del PRU: riproposizione e conferma del perimetro di piano così come individuato nella variante generale del Pdf approvata

con delibera di C.C. n° 65/04 e determinazione RAS 298/Dg del 10/06/2004;

3. Variante contestuale al Pdf per rimodulare gli standard di Pdf interni al PRU;
4. Rispetto delle convenzioni già stipulate con eventuale ricontrattazione nel caso di oggettiva inattuabilità dell'atto sottoscritto.

- Verbale n° 22 – seduta del 13 maggio 2008.

In detta seduta il Dirigente illustra alla Commissione le rimodulazioni richieste con verbale n° 20. La Commissione formalizza il seguente indirizzo: "...Di rimuovere la fascia di inedificabilità dei 60 metri dal mare e l'attribuzione di un volume di mc 150 per ciascun lotto ricadente in tale fascia, nonché la riclassificazione degli standard ricadenti nella stessa fascia attribuendo anche a questi un volume di 150 mc ciascuno.....".

- Verbale n° 23 – seduta del 20 maggio 2008.

In detta seduta il Dirigente illustra alla Commissione le rimodulazioni richieste con verbale n° 22. La Commissione formalizza il seguente indirizzo relativamente ai fabbricati nella fascia dei 60 m:

- Il fabbricato potrà avere un solo piano con altezza massima pari a 3,00 m;
- Non potranno essere realizzate cantine;
- Lo sbancamento preliminare dovrà avere una superficie massima di 100 m² e si dovranno minimizzare le altezze dei fronti di scavo e di riporto;
- Le scarpate dovranno essere sistemate a verde;
- Non potrà essere fatto il trasferimento di volumetria. Sarà ammesso il trasferimento solo verso lotti a monte e previo studio di assetto.

- Verbale n° 24 – seduta del 27 maggio 2008.

La Commissione formalizza i seguenti indirizzi:

- lotto individuato al n° 22i venga trattato alla stessa stregua degli altri lotti ricadenti nelle aree interessate dal PAI.
- Chiede inoltre che la viabilità prevista nel vecchio piano venga rispettata in maniera rigorosa, fermo restando la facoltà di incrementarla laddove si rendesse necessario per favorire in particolar modo gli accessi al mare.

- Verballi n° 29 – seduta del 27 maggio 2008; n° 36 – seduta del 13/01/2009; n° 37 – seduta del 03/02/2009; n° 48 – seduta del 23/03/2010;

Con i quali la Commissione Urbanistica ha proseguito la discussione della variante al piano e verificato i risultati degli indirizzi formulati.

- Verbale n° 49 – seduta del 30/03/2010.

Con il quale ha approvato a maggioranza la proposta di variante con l'ulteriore specifica: la fascia di in edificabilità dei 60 metri dal mare dovrà essere mantenuta ed i lotti in edificati in detta fascia dovranno essere destinati a standard e pertanto oggetto di esproprio.

Degli originari indirizzi forniti dal Consiglio Comunale con delibera n° 7/06 sono rimasti pertanto invariati i seguenti:

- redazione di un accurato studio idrogeologico delle aree con indicazione, ove possibile nel dettaglio di progetto preliminare, delle soluzioni per il contenimento del rischio;
- ripristino della destinazione H per gli stagni, anche qualora gli stessi risultino catastalmente intestati a privati, con esclusione delle sole aree ormai del tutto compromesse dall'edificazione;

- salvezza dei diritti di coloro che, in buona fede, hanno realizzato edifici fuori dal legittimo perimetro del Piano.

Gli indirizzi forniti dalla Commissione Urbanistica nelle sedute suindicate, possono essere pertanto riassunti come segue:

- Utilizzare la perimetrazione del piano così come definita nella variante generale del PdF approvata con delibera di C.C. n° 65/04 e determinazione RAS 298/Dg del 10.06.2004;
- Eliminare gli standard interni previsti dal PdF ricomprensendoli all'interno del PRU. Tale indirizzo implicherà che la presente proposta di variante al PRU sarà da considerarsi anche come variante al PdF sul quale si dovrà ottenere la verifica di coerenza da parte della RAS.
- Le riduzioni di volumetria non dovranno essere applicate ai lotti aventi, nella versione del piano approvata nel 1996, un volumetria della singola unità edilizia pari o inferiore a 300 m³;
- Rispetto delle convenzioni già stipulate con eventuale ricontrattazione nel caso di oggettiva inattuabilità dell'atto sottoscritto.
- Mantenere la fascia di inedificabilità nei 60 metri dalla linea della battigia destinando a standard i lotti liberi inedificabili al fine di utilizzarli per servizi quali verde e parcheggi;
- Prevedere la possibilità dello scomputo oneri concessori per i soggetti privati, anche consorziati, che si propongono di realizzare lotti funzionali delle opere di mitigazione connesse allo studio idrogeologico;

Per ciò che riguarda l'area di interesse territoriale n°9 (area già interessata dalla convenzione stipulata con la Polo Holding con riduzione del volume da 15.855,60 previsti in convenzione) si è prevista, nella variante, una riduzione della volumetria già convenzionata che passa da 15.855,60 mc originari a 7181,20 mc (che derivano peraltro da una proposta di rimodulazione proposta dalla Ditta convenzionata). La attuazione dell'intervento sarà inoltre subordinata alla cessione gratuita di tutta l'area individuata nella tavola n° 4.00 "Planimetria catastale".

7. LA PROPOSTA DI VARIANTE RIELABORATA

La proposta di variante al piano già precedentemente predisposta e trasmessa all'ufficio di presidenza del Consiglio Comunale è stata pertanto completamente rielaborata sulla base degli ulteriori indirizzi sopra riportati.

Il nuovo perimetro preso in considerazione per la variante al PRU è quello individuato nella variante generale al PdF approvata definitivamente con delibera del C.C. n° 65/04 con verifica di coerenza rilasciata dalla Regione Autonoma della Sardegna con determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica n° 298/Dg del 10.06.2004.

La nuova superficie territoriale definitiva è pertanto di 140,55 ettari.

Rispetto alla perimetrazione di piano approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 11 del 31.01.1996 si ha una riduzione di 26,45 ettari.

Ai fini del dimensionamento volumetrico non si è considerata la fascia demaniale, le zone H interne al PRU e gli stagni.

Il volume totale insediabile è stato calcolato assumendo come indice territoriale quello già determinato nel precedente piano, approvato con deliberazione n° 11 del 31.01.1996, quale rapporto tra la volumetria totale e la superficie territoriale, cioè $0.5353 \text{ m}^3 / \text{m}^2$. Dalla moltiplicazione dell'indice territoriale e la nuova superficie come sopra determinata si è determinato un volume per l'edificazione privata pari a 677.111 m^3 .

Rispetto al volume edificabile per l'edificazione privata previsto dal piano approvato nel 1996 si ha una riduzione del volume pari a 127.199 m^3 (15,81 %).

Ai fini della determinazione del volume residuo ancora edificabile si è tenuto conto del volume attuale esistente comprendente tutte le concessioni edilizie emesse alla data del 18/03/2010 e di quello totale edificabile.

Di seguito sono riportati i dati di volume:

• volume totale edificabile:	752.345 m ³
• volume edificabile privato:	677.111 m ³
• volume esistente	454.574 m ³
• volume residuo edificabile:	222.537 m ³

Le ulteriori rielaborazioni della variante sono state predisposte tenendo conto delle seguenti direttive di Commissione e cioè:

- Nei lotti aventi volumetria minima pari o inferiore a 300 m^3 non si è proceduto ad alcuna riduzione volumetrica. Per detti lotti i volumi originariamente previsti nel piano approvato nel 1996 sono rimasti invariati;
- Gli standard individuati nel PdF nel 1988 all'interno del PRU e qualificati come standard di piano generale sovraordinato sono stati eliminati ed inclusi all'interno del piano. Dette aree sono state qualificate come Aree di Interesse Territoriale per le quali l'attuazione è subordinata alla predisposizione di ulteriori approfondimenti progettuali che saranno approvati successivamente dal Consiglio Comunale. La eliminazione degli standard di piano e la individuazione di superfici sulle quali dovrà essere apposto un vincolo preordinato all'esproprio, implicherà che la presente variante al piano di risanamento determinerà una contestuale variante al Programma di Fabbricazione.
- Per quanto riguarda le convenzioni già stipulate per aree di interesse territoriale si è prevista la possibilità di ricontrattazione della convenzione in quanto per alcune delle aree oggetto delle convenzioni stipulate si è verificata, nella attuale variante, la inattuabilità dell'atto sottoscritto.

8. STANDARD URBANISTICI

La tabella C allegata alla presente relazione riporta nel dettaglio la numerazione e l'estensione delle aree destinate a standard urbanistici di PRU.

Sulla scorta della rielaborazione del progetto di variante e del recepimento di alcune osservazioni pervenute dopo l'adozione (vedasi paragrafo 11) l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistico ammonta a 135.654,7 m² con una dotazione pro capite pari a 18,03 m²/ab.

La superficie complessiva delle aree da destinare a standard risulta così suddivisa:

standard S1 aree per istruzione	33.913,70 m ²
standard S2 attrezzature di interesse comune:	14.992,00 m ²
standard S3 verde pubblico e parchi:	67.827,30 m ²
standard S4 parcheggi:	18.991,70 m ²

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come già esposto nei paragrafi precedenti diverse opere di infrastrutturazione primaria sono già state realizzate dalla Amministrazione con fondi provenienti dai proventi per il rilascio delle concessioni edilizie all'interno del PRU.

Nella presente si prevedono le opere di urbanizzazione primaria dell'insediamento a completamente di quelle già realizzate. In particolare le opere riguardano:

- viabilità
- rete di raccolta delle acque meteoriche
- rete di distribuzione idrica
- rete di collettamento dei reflui fognari
- rete di pubblica illuminazione

▪ VIABILITA'

Si prevede la realizzazione del completamento della rete viaria dell'insediamento che prevede:

- circa 7,9 km di nuove viabilità attualmente sterrate o da realizzare completamente in cui è previsto lo scavo, la massicciata, lo strato di misto, pavimentazione stradale in binder e manto d'usura, marciapiedi da entrambi i lati, la larghezza della sede viaria è variabile tra 7,00 e 10,00 m;
- circa 11,3 km di sistemazione di sedi viarie esistenti bitumate in cui si prevede la realizzazione di marciapiedi da entrambi i lati della larghezza di 1,20 m ciascuno;

La Tavola 9.15 del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria illustra la planimetria delle opere di viabilità.

▪ RETE IDRICA

Allo stato attuale la frazione di Pittulongu è dotata della rete idrica di distribuzione per la gran parte della sua estensione. Nella presente Variante sono previsti dei rami di completamento dello schema in ghisa sferoidale DN 80 mm per uno sviluppo complessivo di 1761 m, come illustrato nella Tavola 9.10 del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria.

▪ **RETE FOGNARIA ACQUE REFLUE**

L'area interessata dalla Variante al Piano di Risanamento di Pittulongu è per la gran parte dotata di collettori fognari per acque reflue e pertanto sono previsti circa 1980 m di tubazioni in gres ceramico DN 200 da posare sia nelle viabilità esistenti che quelle di nuova realizzazione previste nella presente Variante e 433 m di tubazioni prementi in ghisa.

▪ **RETE ACQUE METEORICHE**

Attualmente la frazione di Pittulongu è completamente priva di una rete per il convogliamento e la raccolta delle acque meteoriche e nella presente Variante al Piano di Risanamento Urbanistico è prevista la realizzazione dell'intero schema.

Sono previste tubazione in cemento rotocompresso di diametri variabili tra DN 300 e 1200, per uno sviluppo complessivo di circa 16 km (riferimento Tavola 9.4 del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria) oltre a 2,8 km di condotte DN 200 per i collegamenti delle caditoie ai pozzetti, che sono previsti in numero di 383.

▪ **RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione sono in corso dei lavori che prevedono la realizzazione della rete di illuminazione su quasi tutta l'area interessata dal piano.

Ulteriori interventi di completamento sono ricompresi nel piano finanziario allegato alla presente variante.

10. DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI

Dall'analisi dei computi metrici allegati ai progetti preliminari delle opere di urbanizzazione scaturisce la seguente tabella riepilogativa ed il relativo quadro finanziario, da riferirsi al momento dell'adozione della presente variante al P.R.U., ovvero alla data di aprile 2010 (I dati di seguito riportati sono stati aggiornati agli emendamenti nn. 4 e 5 approvati congiuntamente alla deliberazione del C.C. n. 28 del 12/04/2013).

COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	TOTALE
VIABILITA' E MARCIAPIEDI	€ 4.790.785,13
RETE ACQUE METEORICHE	€ 3.389.973,26
RETE IDRICA	€ 217.387,51
RETE FOGNARIA ACQUE NERE	€ 428.282,27
RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	€ 500.000,00
IMPORTO TOTALE OPERE	€ 9.326.428,17

Per quanto riguarda gli espropri si è previsto un costo al mq di area espropriata pari a 80 €/mq. Tenuto conto che le superfici da espropriare sono 85.543 mq, la somma necessaria per gli espropri ammonta a €. 6.843.440,00.

QUADRO FINANZIARIO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	
	TOTALE
IMPORTO OPERE	€ 9.326.428,17
SOMME A DISPOSIZIONE	
IMPREVISTI	€ 0,00
ESPROPRIAZIONI	€ 6.843.440,00
SPESE GENERALI	€ 194.781,66
IVA 10%	€ 932.642,82
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 7.970.864,48
IMPORTO TOTALE OPERE	€ 17.297.292,65

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria (in parte ancora da realizzare) e delle espropriazione ammonta pertanto a **€ 17.297.292,65**.

A detta somma vanno dedotti i seguenti importi:

- somme già introitate e non spese derivanti da oneri bucalossi per concessioni edilizie già rilasciate;
- somme da introitare a seguito di rateizzazione oneri per concessioni edilizie rilasciate;

- somme da introitare da condoni edilizi ancora inevasi.

A seguito della analisi dei residui non spesi risultava disponibile una somma pari a € 322.215,60 derivanti da:

- competenza 2009	€ 281.853,00
- competenza 2010	€ 40.362,60

Risultavano, alla data di aprile 2010, ancora da introitare € 1.638.042,60 da concessioni e condoni emessi così suddivisi:

- da rateizzazioni su concessioni edilizie:	€ 974.684,84
- da pratiche inevase condoni edilizi L. 47/85, L. 724/94:	€ 663.357,76

La risorsa totale disponibile risultava pertanto pari a **€ 1.960.258,20**.

La somma ancora da reperire per la realizzazione delle urbanizzazioni mancanti è pertanto determinata dalla differenza tra l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare (pari a **€ 17.297.292,65**) e la somma disponibile (pari **€ 1.960.258,20**.) ed ammontava a **€ 15.337.034,45**.

Tenuto conto che il volume residuo concessionabile è pari a 222.537 m³, emerge che l'incidenza degli oneri concessori (pari al rapporto tra il costo delle urbanizzazioni da realizzare e il volume residuo ancora da edificare) per opere di urbanizzazione primaria ammonta a **€ 68,92 per m³ edificato**, cui vanno a sommarsi gli oneri per urbanizzazioni secondarie che ammontano a **€ 4,43 per m³ edificato**.

Il totale dell'incidenza degli oneri concessori per urbanizzazioni primarie e secondarie viene pertanto determinato in 73,35 €/m³.

AGGIORNAMENTI APPROVAZIONE DEFINITIVA

11. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO L'ADOZIONE

A seguito dell'adozione della variante con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 16/04/2010, ai sensi degli artt. 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989 n° 45, è stato dato avviso di deposito e data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano a diffusione regionale "La Nuova Sardegna" in data 28/04/2010, manifesti murali e Albo Pretorio del Comune dal 28/04/2010 al 28/05/2010 (30gg consecutivi);

Successivamente al deposito di cui sopra sono pervenute n. 103 osservazioni di cui n. 21 oltre i termini di legge, come meglio descritte nella "RELAZIONE ISTRUTTORIA – ESAME DELLE OSSERVAZIONI" (vedi allegato A alla proposta di deliberazione) con la quale si è contro dedotto a ciascuna osservazione pervenuta.

12. APPROVAZIONE PAESAGGISTICA

In data 25/01/2013 con nota prot. 8592 è stata trasmessa al Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari una copia integrale della Variante al Piano di Risanamento di Pittulongu adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16.04.2012 unitamente alla relazione paesaggistica, per le eventuali osservazioni di competenza ai sensi dell'art 9 della L.R. 28/98.

A tutt'oggi, non è pervenuta da parte dello stesso Servizio Tutela del Paesaggio alcuna osservazione. Il Piano, nella sua stesura definitiva, dovrà essere ritrasmesso per l'approvazione definitiva da parte del citato Servizio Tutela del Paesaggio.

13. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In data 09 luglio 2010 con nota prot. 62074 l'Amministrazione Comunale ha inviato alla Provincia di Olbia - Tempio, Settore Ambiente e sostenibilità, in qualità di Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) al livello provinciale e locale, gli elaborati della variante al PRU di Pittulongu approvati dal Consiglio Comunale, per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

Con la nota del 21 settembre 2010, prot. 24170, la Provincia ha chiesto al comune di integrare gli elaborati presentati ed in particolare il rapporto preliminare, per poter dare corso all'avvio della procedura e stilare il provvedimento che determina l'assoggettabilità, o meno, della VAS. Con successiva comunicazione del 28.4.2011 (Prot. N. 11168), veniva trasmessa la Determinazione del Dirigente del Settore 5 - Ambiente e Sostenibilità (n. 93 del 5.4.2011) con la quale si stabiliva di dover assoggettare alla procedura di VAS la Variante al PRU del quartiere di Pittulongu.

A seguito di tale determinazione l'Amministrazione comunale ha avviato la procedura di VAS con la redazione del rapporto di scoping e in data 23 settembre 2011 è avvenuto l'incontro con i soggetti competenti in materia ambientale per definire i contenuti del rapporto ambientale (documento di analisi principale nel processo di valutazione).

Con deliberazione n. 108 del 26/11/2012 il Consiglio Comunale ha adottato il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica redatti dal tecnico incaricato Prof. Geol. Giuseppe Scanu e relativi alla variante al PRU Pittulongu; il relativo avviso di deposito è stato pubblicato sul BURAS parte terza n. 54 del 13.12.2012, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 152/2006. Nei sessanta giorni successivi alla pubblicazione, non è pervenuta alcuna osservazione.

Con determinazione n. 195 del 03/04/2013 la Provincia di Olbia Tempio – Settore 5 Ambiente e sostenibilità ha espresso parere ambientale positivo ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 152/2006 alle condizioni ivi riportate.

In riscontro alle prescrizioni riportate nella Determina sopra citata si specifica quanto segue:

1. Il Rapporto Ambientale è stato integrato dei contenuti riportati alle lettere c) e i). Si rimanda ai paragrafi 9.5 "Flora, Fauna e Biodiversità" e 12 "Piano di Monitoraggio";
2. Le Norme di attuazione sono state integrate con specifici indirizzi per l'uso di specie autoctone come richiesto al punto g) e introducendo i vincoli previsti ai sensi dell'art. 10 della L.353/2000, nello specifico per lotti ricompresi nell' "Area Interesse Territoriale n. 2";
3. Gli elaborati progettuali di piano sono stati integrati con i contenuti richiesti dal Settore 4 della Provincia Olbia Tempio con Determinazione n. 22 del 29.03.2013. Nello specifico si rimanda alla Tavola n. 3.03 "Planimetria con variazioni aree edificabili rispetto al Piano del 1996" e alla Tabella C allegata alla Relazione Tecnica;

4. L'area interessata dal PRU in questione fu classificata zona B8 nel P.d.F. approvato con Decreto n. 644/U/88 del 29.04.1988. Tale decreto fece seguito ai precedenti 1150/U/87 e 370/U86 che pure individuavano l'area di Pittulongu come area da assoggettare a Piano di Risanamento ai sensi della legge 23/85, pertanto esclusa dalla disciplina di cui agli art. 19 e 20. Tuttavia gli interventi e la stessa variante sono assoggettati all'autorizzazione paesaggistica ai sensi della L.R. n. 28/1998;
5. Si conferma il divieto di trasformazione della porzione di territorio di Pittulongu ricadente nelle componenti elementari "Scogliera di Pittulongu" e "Spiaggia di Pittulongu", quest'ultima esclusa, peraltro, dal perimetro del PRU;
6. L'Amministrazione provvederà in fase di rilascio di concessione a richiedere e valutare azioni di mitigazione per il "completamento dell'edificazione" al fine di renderla coerente con i principi del PPR. Inoltre, eventuali prescrizioni in tal senso potranno essere formulate dall'ufficio tutela del paesaggio nella fase di approvazione paesaggistica della presente variante al PRU;
7. L'Area di Interesse Territoriale n.9 è stata ridelimitata tenendo conto delle aree a pericolosità idraulica (Tavola 3.00) e la relativa prescrizione sulle sagome di ingombro è stata recepita negli elaborati grafici;
8. L'Amministrazione provvederà ad assumere le iniziative necessarie ad ottemperare le prescrizioni di cui alle lettere a), b), e f) in fase di attuazione della Variante al PRU di Pittulongu;

14. STUDI DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E GELOGICA E GEOTECNICA

Per quanto attiene gli studi in oggetto, con nota del 15/06/2010 – prot. n. 21045 il Servizio del Genio Civile di Sassari trasmetteva lo studio di compatibilità idraulica e idrogeologica di cui alla deliberazione n. 24/2008 sopra citata all'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, in quanto nuovo ente preposto all'approvazione dello studio stesso.

Con successiva nota del 25/01/2011 – prot. n. 520-XIV.15.1, l'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna richiedeva un nuovo studio aggiornato agli interventi infrastrutturali realizzati nel corso degli anni all'interno del P.R.U. stesso che hanno diminuito, almeno in parte, il rischio idrogeologico. in data 26/10/2012 – prot. n. 107051 è

stato trasmesso il nuovo studio di compatibilità idraulica geologica-geotecnica, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle N.T.A. del P.A.I..

Con nota del 14/12/2012 – prot. n. 11342 l'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna ha richiesto alcune modifiche e integrazioni allo studio trasmesso con la nota di cui sopra.

Il nuovo Studio di compatibilità idraulica e geologica – geotecnica, redatto dall'Ing. Michele Territo e dal Geol. Giovanni Tilocca, sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna con la citata nota 11342/2012, è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 13/02/2013, ed è costituito dagli elaborati progettuali di seguito elencati:

Studio compatibilità idraulica

All. 1) - Relazione di compatibilità idraulica;

All. 1.1) – Allegati alla relazione di compatibilità idraulica: profili, tabelle;

All. 1.2) Allegati alla relazione idraulica: sezioni;

All. 2) Norme tecniche di attuazione con le prescrizioni relative alle aree a pericolosità idrogeologica;

Tav. 1 – Carta dei bacini idrografici – scala 1:10000;

Tav. 2) – carta di dettaglio tronchi critici – scala 1:2000;

Tav. 3) – carta degli elementi a rischio - scala 1:5000;

Tav. 4.1) - carta della pericolosità idraulica - scala 1:10000;

Tav. 4.2) - carta della pericolosità idraulica e zonizzazione - scala 1:2000;

Tav. 4.3) - carta della pericolosità idraulica di dettaglio - scala 1:2000;

Tav. 5.1) - carta delle aree a rischio idraulico - scala 1:10000;

Tav. 5.2) - carta delle aree a rischio idraulico - scala 1:2000;

Tav. 6) - carta della perimetrazione delle aree indicate agli articoli 8 e 26 delle NTA del PAI – scala 1:2000;

Studio compatibilità Geologica e Geotecnica

All. – Studio di compatibilità geologica e geotecnica;

Tav. 1 – Carta Geo-Litologica – scala 1:2000;

Tav. 2) – carta dell'acclività – scala 1:2000;

Tav. 3) – carta dell'uso del suolo - scala 1:2000;

Tav. 4) - carta Geomorfologica - scala 1:2000;

Tav. 5) - carta dell'instabilità potenziale - scala 1:2000;

Tav. 6) - carta di pericolo geomorfologico - scala 1:2000;

In data 14/02/2013 con nota prot. n. 16519 la Deliberazione succitata, unitamente agli elaborati progettuali dello studio di compatibilità idraulica e geologica – geotecnica, è stata trasmessa all'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna per le determinazioni di competenza;

Infine, il Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino con Deliberazione n. 13 in data 03/04/2013 ha approvato lo Studio di compatibilità idraulica e geologica – geotecnica del

PRU di Pittulongu, ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Sardegna;

15. STESURA DEFINITIVA DELLA VARIANTE AL PRU DI PITTULONGU

Tenuto conto delle modifiche introdotte a seguito di prescrizioni e osservazioni, la stesura definitiva della variante al piano di risanamento urbanistico di Pittulongu è composta dai seguenti elaborati:

Elaborato A	Relazione tecnico illustrativa
Elaborato B	Norme di attuazione
Elaborato C	Elenco delle ditte espropriande
Elaborato D1	Planimetria generale della pianificazione vigente – monte S.P.
Elaborato D2	Planimetria generale della pianificazione vigente – valle S.P.
Elaborato E	Rapporto ambientale
Elaborato F	Sintesi non tecnica
Elaborato G	Relazione paesaggistica
Elaborato H	Foto-inserimenti
Tavola 1.00	Inquadramento urbanistico
Tavola 2.00	Planimetria individuazione degli isolati
Tavola 3.00	Planimetria generale variante
Tavola 3.01	Planimetria generale variante – zona nord
Tavola 3.02	Planimetria generale variante – zona sud
Tavola 3.03	Planimetria con variazioni aree edificabili rispetto al Piano del 1996
Tavola 3.04	Planimetria di raffronto del perimetro iscrittore
Tavola 4.00	Planimetria catastale
Tavola 5.00	Planimetria delle aree a pericolosità idraulica
Tavola 6.00	Planimetria delle aree a pericolosità di frana
Tavola 7.00	Planimetria opere di mitigazione rischio idrogeologico
Tavola 8.00	Planimetria delle aree a pericolosità idraulica residua con interventi di progetto
Elaborato 9	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione generale
Elaborato 9.1.1	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione idrologica e idraulica della rete idrica, acque reflue e acque meteoriche
Elaborato 9.1.2	Opere di urbanizzazione primaria – Relazione di calcolo elettrico e illuminotecnico
Elaborato 9.2.1	Opere di urbanizzazione primaria – Elenco dei prezzi unitari
Elaborato 9.2.2	Opere di urbanizzazione primaria – Computo metrico estimativo
Tavola 9.3	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche - Carta dei bacini
Tavola 9.4	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche - Planimetria
Tavola 9.5	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche - Pozzetti di ispezione
Tavola 9.6	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche - Particolari costruttivi: canalette opere civili e in c.a.
Tavola 9.7	Opere di urbanizzazione primaria – Acque meteoriche- Particolari

	costruttivi: caditoie opere civili e in c.a.
Tavola 9.8	Opere di urbanizzazione primaria – Rete fognaria acque reflue - Planimetria
Tavola 9.9	Opere di urbanizzazione primaria – Rete fognaria acque reflue Pozzetti di ispezione e incrocio – particolare allaccio all'utenza
Tavola 9.10	Opere di urbanizzazione primaria – Rete idrica - Planimetria
Tavola 9.11	Opere di urbanizzazione primaria – Rete idrica Pozzetti di manovra
Tavola 9.12	Opere di urbanizzazione primaria – Rete pubblica illuminazione - Planimetria
Tavola 9.13	Opere di urbanizzazione primaria – Rete pubblica illuminazione - Schemi unifilari
Tavola 9.14	Opere di urbanizzazione primaria – Rete pubblica illuminazione - Particolari costruttivi
Tavola 9.15	Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità - Planimetria
Tavola 9.16	Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità - Sezioni stradali tipo
Tavola 9.17	Opere di urbanizzazione primaria – Stazione di sollevamento

Inoltre, poiché con la presente variante al PRU sono state individuate le aree da sottoporre a vincolo espropriativo secondo quanto previsto dall'art. 9 del DPR 08/06/2001 n° 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", la stessa costituisce contestuale variante al vigente Programma di Fabbricazione. I relativi elaborati sono i seguenti:

10.01	Stralcio Programma di Fabbricazione vigente - Stato di Fatto	1/10000
10.01x	Stralcio Programma di Fabbricazione - proposta di variante	1/4000

16. TABELLE RIEPILOGATIVE

I dati di riepilogo del PRU di Pittulongu approvato definitivamente con deliberazione n° 11 del 31.01.1996 sono indicati nella tabella A allegata alla presente relazione.

I dati di riepilogo della presente variante sono indicati nella tabella B allegata alla presente relazione.

Nella tabella C allegata alla presente relazione sono elencate le aree standard e le relative superfici.

TABELLA A: DATI DI RIEPILOGO P.R.U. PITTULONGU 1996**DATI SUPERFICIE TERRITORIALE**

Superficie totale del P.R.U.	m ²	1.669.572,78
Indice di fabbricabilità territoriale medio previsto	m ³ /m ²	0,5353

DATI VOLUMI

Volume totale edificabile	m ³	893.680,07
Volume edificabile afferente gli standard	m ³	89.370,00
Volume edificabile privato	m ³	804.310,07
Volume esistente	m ³	357.876,69

DATI POPOLAZIONE E STANDARD

Popolazione insediabile (ipotesi 100 mc/ab)	ab	8.937
Superficie Standard	m ²	161.489,75
Dotazione standard per abitante	m ² /ab	18,07

TABELLA B: DATI DI RIEPILOGO VARIANTE P.R.U. PITTULONGU

DATI SUPERFICIE TERRITORIALE		VARIANTE
Superficie totale del P.R.U.	m ²	1.465.199
Zone H interne al P.R.U.	m ²	59.668
Superficie territoriale definitiva P.R.U.	m ²	1.405.531
Indice di fabbricabilità territoriale	m ³ /m ²	0,5353

DATI VOLUMI		VARIANTE
Volume totale edificabile	m ³	752.345
Volume edificabile pubblico	m ³	75.235
Volume edificabile privato	m ³	677.111
Volume esistente	m ³	454.574
Volume residuo concessionabile	m ³	222.537

DATI POPOLAZIONE E STANDARD		VARIANTE
Popolazione insediabile (ipotesi 100 m ³ /ab)	ab	7.523
Superficie Standards (Vedi la Tabella C: Standard di Piano)	m ²	135.654,7
Dotazione standard per abitante	m ² /ab	18,03

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S1	m²	216,4	
S2	m²	3.215,5	
S3	m²	303,4	
S4	m²	914,2	
S5	m²	125,1	
S6	m²	1.459,7	
S7	m²	112,5	
S8	m²	623,5	
S9	m²	377,9	
S10	m²	1.481,5	Parte Proprietà comunale
S11	m²	211,6	
S13	m²	2.283,2	
S14	m²	2.113,2	
S15	m²	2.126,2	
S16	m²	247,5	Cessione gratuita
S17	m²	7.165,0	
S18	m²	7.086,0	Proprietà comunale
S19	m²	1.243,0	

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S20	m²	3.697,1	
S21	m²	5.943,0	Cessione gratuita
S23	m²	3.174,3	
S24	m²	5.266,5	
S25	m²	6.232,5	
S26	m²	2.917,6	
S27	m²	6.799,0	
S28	m²	202,6	
S29	m²	230,6	
S30	m²	5.038,0	
S31	m²	3.146,2	Proprietà comunale
S32	m²	865,4	Proprietà comunale
S33	m²	5.807,0	Proprietà comunale
S34	m²	1.631,0	Cessione gratuita
S35	m²	1.682,9	
S36	m²	37,4	Proprietà comunale
S37	m²	868,3	In parte proprietà comunale
S38	m²	1.608,7	

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S39	m²	1.055,5	
S40a	m²	294,7	Proprietà comunale
S40b	m²	262,5	Cessione gratuita
S41	m²	125,0	
S42	m²	185,0	
S43	m²	2.322,4	
S44	m²	1.915,8	
S45	m²	1.357,9	Cessione gratuita
S46	m²	73,8	
S47	m²	108,4	
S48	m²	2.438,9	
S49	m²	5.624,6	
S50	m²	1.754,4	
S51	m²	3.101,3	Cessione gratuita
S52	m²	4.080,0	Cessione gratuita
S53	m²	3.671,0	Cessione gratuita
S54	m²	3.460,0	Cessione gratuita
S55	m²	1.202,4	Parte cessione gratuita
S56	m²	850,6	Parte cessione gratuita

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S57	m ²	967,0	
S58	m ²	762,7	
S59	m ²	1.384,4	
S60	m ²	5.059,0	
S61	m ²	114,2	
S62	m ²	203,9	
S63	m ²	621,5	
S64	m ²	890,7	
S65	m ²	584,8	
S66	m ²	531,5	
S67	m ²	580,3	
S68	m ²	1.235,0	Cessione gratuita
S69	m ²	185,0	
S70	m ²	296,2	
S71	m ²	230,0	
S72	m ²	134,4	
S73	m ²	1.068,4	Parte cessione gratuita
S74	m ²	468,0	

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
TOTALE	m²	135.654,7	
m²/ab		18,03	

Standard S1 aree per istruzione	4,5 mq/ab	25%	33.913,7
Standard S2 attrezzature di interesse comune	2 mq/ab	11%	14.922,0
Standard S3 verde pubblico e parchi	9 mq/ab	50%	67.827,3
Standard S4 parcheggi	2,5 mq/ab	14%	18.991,7
		100%	135.654,7

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S1	m²	216,4	
S2	m²	3.215,5	
S3	m²	303,4	
S4	m²	914,2	
S5	m²	125,1	
S6	m²	1.459,7	
S7	m²	112,5	
S8	m²	623,5	
S9	m²	377,9	
S10	m²	1.481,5	Parte Proprietà comunale
S11	m²	211,6	
S13	m²	2.283,2	
S14	m²	2.113,2	
S15	m²	2.126,2	
S16	m²	247,5	Cessione gratuita
S17	m²	7.165,0	
S18	m²	7.086,0	Proprietà comunale
S19	m²	1.243,0	

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S20	m²	3.697,1	
S21	m²	5.943,0	Cessione gratuita
S23	m²	3.174,3	
S24	m²	5.266,5	
S25	m²	6.232,5	
S26	m²	2.917,6	
S27	m²	6.799,0	
S28	m²	202,6	
S29	m²	230,6	
S30	m²	5.038,0	
S31	m²	3.146,2	Proprietà comunale
S32	m²	865,4	Proprietà comunale
S33	m²	5.807,0	Proprietà comunale
S34	m²	1.631,0	Cessione gratuita
S35	m²	1.682,9	
S36	m²	37,4	Proprietà comunale
S37	m²	868,3	In parte proprietà comunale
S38	m²	1.608,7	

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S39	m²	1.055,5	
S40a	m²	294,7	Proprietà comunale
S40b	m²	262,5	Cessione gratuita
S41	m²	125,0	
S42	m²	185,0	
S43	m²	2.322,4	
S44	m²	1.915,8	
S45	m²	1.357,9	Cessione gratuita
S46	m²	73,8	
S47	m²	108,4	
S48	m²	2.438,9	
S49	m²	5.624,6	
S50	m²	1.754,4	
S51	m²	3.101,3	Cessione gratuita
S52	m²	4.080,0	Cessione gratuita
S53	m²	3.671,0	Cessione gratuita
S54	m²	3.460,0	Cessione gratuita
S55	m²	1.202,4	Parte cessione gratuita
S56	m²	850,6	Parte cessione gratuita

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
S57	m ²	967,0	
S58	m ²	762,7	
S59	m ²	1.384,4	
S60	m ²	5.059,0	
S61	m ²	114,2	
S62	m ²	203,9	
S63	m ²	621,5	
S64	m ²	890,7	
S65	m ²	584,8	
S66	m ²	531,5	
S67	m ²	580,3	
S68	m ²	1.235,0	Cessione gratuita
S69	m ²	185,0	
S70	m ²	296,2	
S71	m ²	230,0	
S72	m ²	134,4	
S73	m ²	1.068,4	Parte cessione gratuita
S74	m ²	468,0	

TABELLA C: STANDARD DI PIANO			
N° Standard	Superficie		
TOTALE	m²	135.654,7	
m²/ab		18,03	

Standard S1 aree per istruzione	4,5 mq/ab	25%	33.913,7
Standard S2 attrezzature di interesse comune	2 mq/ab	11%	14.922,0
Standard S3 verde pubblico e parchi	9 mq/ab	50%	67.827,3
Standard S4 parcheggi	2,5 mq/ab	14%	18.991,7
		100%	135.654,7



Procura della Repubblica

presso il Tribunale di Tempio Pausania



E' copia conforme all'originale di pag. 2 N. 1717/04

CANCELLIERE (B3)
(Anita Iuccl)

AL Sindaco pro-tempore del
Comune di Olbia

All'Assessore all'Urbanistica del
Comune di Olbia

Al Dirigente Responsabile dell'Ufficio Tecnico del
Comune di Olbia

All'Assessorato Regionale Urbanistica
Cagliari

OGGETTO : Procedimento penale nr. 1717/04 mod.44 - Piano di risanamento di Pittulongu del marzo 2004.

Con riferimento al procedimento penale nr. 1717/04 mod.44 in oggetto, concernente il piano di risanamento di Pittulongu, si rappresenta quanto segue.

All'esito dell'attività d'indagine disposta da quest'Ufficio, sviluppatasi per mezzo di accertamenti ed acquisizioni documentali da parte della Compagnia Guardia di Finanza Olbia, nonché con l'ausilio di apposita consulenza tecnica, sono emerse gravi fattispecie di reato (artt. 323-479 c.p.) riguardanti provvedimenti amministrativi (D.A. 644/U del 29.04.1988 - Piano di risanamento comunale del 23.05.1994), illegittimi sia in punto di diritto che nell'ambito fattuale.

Tali provvedimenti, pur costituendo allo stato fattispecie di reato ormai prescritte, stante il notevole decorso temporale dalla loro adozione, si pongono, comunque, quali presupposti giuridici e di fatto rispetto al piano di risanamento di recente adottato da codesto Ente, e ne condizionano pertanto la legittimità.

Ciò stante, è dovere di quest'Ufficio, nel rispetto di quanto contemplato nell'art. 73 comma 1° del R.D.- 30.01.1941 nr.12, segnalare a codesto Ente che, fatte salve le attribuzioni ad esso spettanti in sede di autotutela, sul piano penale, l'eventuale rilascio di provvedimenti concessori che consentano l'edificazione nella zona sopra citata sulla base del Piano di risanamento del marzo 1994 e degli illegittimi atti in esso presupposti, comporterà una possibile valutazione di responsabilità ai sensi dell'art. 323 c.p. Si resta a disposizione per l'ostensione degli atti d'indagine inerenti il procedimento in oggetto.

Tempio Pausania li 29/10/2004



IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA
Renato Perini - Sostituto



Guardia di Finanza
COMANDO COMPAGNIA DI OLBIA

RELATA DI NOTIFICA

L'anno 2004, addì 05 del mese di novembre, alle ore 11³⁰, in Olbia, loc. Poltu Quadu, presso gli uffici del Comune - Assessorato Urbanistica -, i sottoscritti notificatori: M.A. MURGIA Gianfranco; M.C. GALLO Emanuele, appartenenti al reparto in intestazione, notificano la nota di cui al retro, datata 29.10.2004, riguardante il Procedimento Penale nr. 1717/04, consegnandone copia nelle _____ mani _____ di

ZANDA ANTONIO GIOVANNI nato a _____
DISULO (NU) il 21/04/1959 e residente in _____

OLBIA (SS), via R.S.G. SAN VITORE
nr. 1, identificato mediante C.I. NR AD 8050730 rilasciata
dal COMUNE DI OLBIA in data 07/08/2001

nella sua qualità di DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA DEL
COMUNE DI OLBIA

I NOTIFICATORI

(Handwritten signatures of M.A. Murgia and M.C. Gallo)

IL NOTIFICATO

(Handwritten signature of Antonio Zanda)