

*Integrale con delib. G.M. 590/87*

COMUNE DI OLBIA

Provincia di Sassari

**DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 248 - del Reg.

Data 28.7.1987

OGGETTO: PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA: PORTOROTONDO - PROPOSTA FORMULATA DA LUIGI DONA' DALLE ROSE.-

L'anno millenovecento ottantasette addi ventotto del mese di luglio alle ore venti e trenta e nella solita sala delle adunanze Consiglieri del Comune suddetto. Alla prima convocazione in sessione straordinaria di oggi, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
SCANU Gian Piero	SI		MARCETTI Carlo		SI
CAREDDU Renato		SI	COCCIU Mario Giacomo	SI	
CAREDDU Giulio	SI		CERVO Carlo	SI	
APEDDU Giovanni Antonio	SI		MULAS Antonio	SI	
ACHENZA Gesuino	SI		DEROSAS Salvatore		SI
CACHIA Carmelo		SI	LUCIANO Pietro	SI	
PIRO Paolo Silverio	SI		FILERI Stefano		SI
PICOI Antonio	SI		SATTA Gesuino	SI	
MIBELLI Salvatore	SI		SECCHI Giovanni	SI	
SPANO Giorgio	SI		BIRARDI Antonio	SI	
TRUDDA Gian Franco	SI		PUTZU Mario	SI	
LUPACCIOLU Antonio	SI		VACCA Anna	SI	
GALLITTU Giuseppa	SI		FIORI Giovanni	SI	
ASARA Francesco	SI		RUSSU Giuseppe Paolo	SI	
VARRUCCIU Paolo	SI		FODDE Salvatore	SI	
DEROBERTO Alfonso	SI		MICHELETTI Maria Cristina	SI	
PUTZU Piero	SI		TAMPONI Martino Franco	SI	
DEGOSCIU Tommaso	SI		MARRONE Filippo	SI	
PETTA Stefano	SI		NIEDDU Antonio		SI
MURRIGHILE Guido	SI		MULAS Pier Luigi	SI	
Presenti N. 34			Assenti N. 6		

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il signor Dott. SCANU GIAN PIERO nella sua qualità di SINDACO - Assiste il Segretario Generale Dott. ANTONIO NONNA. - Vengono dal signor Presidente nominati scrutatori i signori:

La seduta è pubblica.

ALCANTARA

Ricordati brevemente i termini del dibattito del 27 c.m., dà la parola al Cons. PUTZU Dott. Mario, il quale, dato atto che l'Amministrazione Comunale ha tempestivamente provveduto a garantire la sicurezza nel traffico nei luoghi in cui si stanno realizzando lavori di sistemazione viaria.

Il Cons. LUCIANO, avuta la parola subito dopo, entra nel vivo dell'argomento all'O.d.G., non definito nella precedente seduta,\* rilevando come la perimetrazione delle aree cui si riferisce la proposta di P.P. per Portorotondo, ad iniziativa di Luigi Donà Dalle Rose, non sia reale: alcune costruzioni insistono su aree che non fanno parte della perimetrazione risultante dalla cartografia presentata. Diversamente si tratterebbe di costruzioni abusive!

Il Consigliere MULAS Antonio interviene affermando di essere stato informato sugli sviluppi del dibattito svoltosi nella seduta del 27 c.m. ed osservando che un'analisi più compiuta sull'argomento sarebbe potuta avvenire avendo a disposizione la cartografia della variante al P.d.F. di recente decretazione regionale. Aggiunge che allo stato attuale non vi è certezza sulle perimetrazioni originarie delle aree interessate nel comparto in esame.

Segue ad alcune precisazioni fornite dal Capo dell'U.T.C. il Cons. CERVO, il quale ribadisce l'incertezza sulla effettiva perimetrazione del comparto, o meglio della cerchia urbana di Portorotondo risalente alla Legge 765/1967. Rileva poi alcune carenze di carattere procedurale, in quanto ritiene che il P.P. in esame dovesse seguire l'iter del P.P. di iniziativa pubblica. Conclude affermando che nel caso di specie la proposta è carente degli stessi elaborati di rito, ivi compreso un organico schema di convenzione.

L'Assessore APPEDDU interviene per prendere atto che il dibattito ha da intendersi concluso, fra gli interventi registrati nella giornata precedente ed in quella odierna e per svolgere la relazione conclusiva. Afferma che se il problema fondamentale, come è emerso, è quello della perimetrazione del centro urbano di Portorotondo, occorre dire che è sufficiente far riferimento a quella contenuta nella cartografia allegata ai decreti regionali n° 370/U del 24.4.1986 e n° 1150/U del 17.7.1987. Più specificatamente continua l'Assessore, occorre riferirsi alla tav. 7/1 che fa parte della cartografia del P.d.F. e non disquisire sulle origini storiche di questa o dubitare della autenticità dei limiti territoriali del comparto. Conclude affermando che è necessario esaminare il P.P. presentato, alla luce delle previsioni contenute nelle norme di attuazione del vigente P.d.F. e precisamente in quelle dell'art. 20.5.

L'Assessore, accennando conclusivamente a quanto esposto dall'U.T.C. in ordine ad eccessi di volumetria rilevabili nel piano proposto, sostiene che il computo debba essere limitato alla volumetria ancora realizzabile e non già all'intero dimensionamento del Piano stesso, in quanto la maggior parte delle concessioni viene rilasciata prima dell'entrata in vigore del decreto SODDU ed in quanto il Piano, così concepito, altro non fa che attuare il dettato del citato art. 20.5.

Per quanto concerne lo schema di convenzione, termina l'Assessore, convenendo che lo stesso debba essere ulteriormente integrato e chiedendo che venga delegata a ciò la Giunta.



U.T.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

PROT. N. 11545

*n*

IL COMITATO DI CONTROLLO DI TEMPIO  
nella seduta del 25.8.87

VISTA la deliberazione:

Ente Comune di OLBIA

Organo C.C., n. 248 del 28.7.87

Oggetto Piani Particolareggiati di iniziativa privata:

Portorotondo - Proposta formulata da Luigi DONA' DELLE ROSE.

pervenuta il 11.8.87 e registrata al medesimo numero di protocollo;

VISTA la relazione dell'ufficio;

VISTA la L.R. 23 ottobre 1978, n. 62 e successive modificazioni ed integrazioni;

RINVIA

la citata deliberazione per l'acquisizione dei seguenti elementi istruttori:

- Precisare in convenzione che le garanzie saranno prestate in misura del 100% dell'importo corrispondente al costo complessivo delle opere a carico del lottizzante (v. art. 5, 5° comma Legge 17/Agosto/1942, n° 1150 e art. 5, 1° comma L.R. 28/Aprile/1978, n° 30) oppure, ove le opere di urbanizzazione vengano realizzate per stralci, le garanzie, commisurate ai singoli stati di avanzamento, saranno prestate per l'importo del relativo stralcio.
- Resta fatto salvo il rispetto del termine previsto dall'art. 28 Legge urbanistica, termine entro il quale dovrà essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione.

per tanto, rimangono sospesi i termini per l'esecutività dell'atto.

IL SEGRETARIO  
f. lo Manca

IL PRESIDENTE  
f. lo Sotgiu

IL RELATORE  
f. lo Tamponi

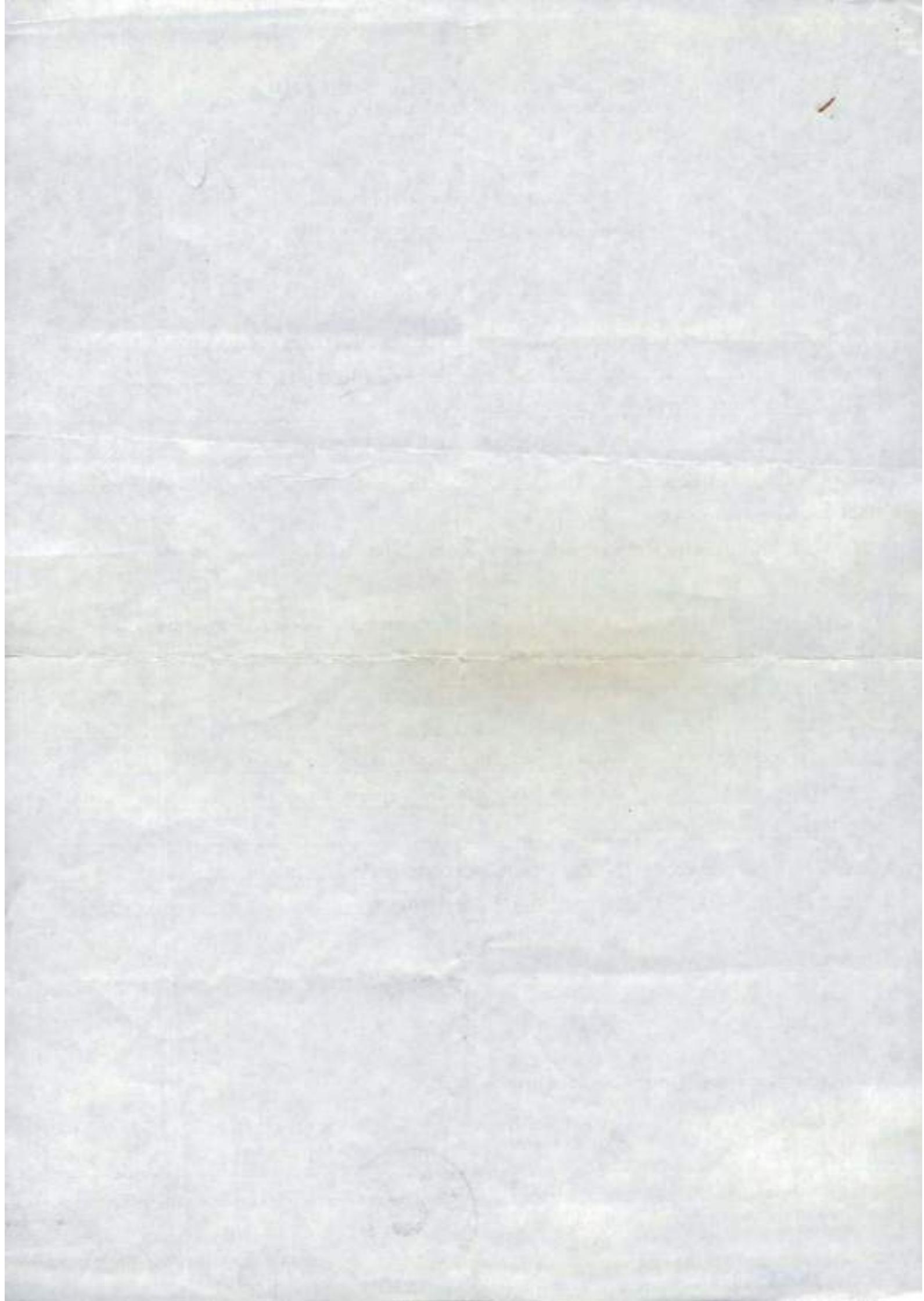
Al sensi dell'art. 14 della L. 4 gennaio 1968, n. 15, il sottoscritto attesta che la presente copia, redatta su un foglio, è conforme all'originale.



IL PUBBLICO UFFICIALE AUTORIZZATO

25. AGO. 1987

Tamponi



Alleg. 'A' alle  
delib. C.C. n. 268/88

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

(Atto unilaterale d'obbligo da trasformarsi in atto pubblico di convenzione urbanistica in attuazione al contenuto della delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ per la realizzazione del Piano Particolareggiato di PortoRotondo.)

\*\*\*\*\*

Il Signor Luigi Donà Dalle Rose nella sua qualità di rappresentante delle Società Immobiliare Rudalza per az., Immobiliare PortoRotondo per az., Società del Villaggio per az., Punta Lepre per az., Sporting PortoRotondo per az. e Immobiliare Dose per az.;

#### P R E M E S S O

- che in data 30.12.1986 ha presentato richiesta preventiva intesa ad ottenere un parere per la costruzione dei corpi edilizi e delle infrastrutture primarie mancanti da eseguirsi nelle aree residue di PortoRotondo;
- che il Comune di Olbia è dotato di strumento urbanistico generale (P.d.f.) adottato dal Consiglio Comunale in data 15 luglio 1983 con delibera n°65 e successivamente approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Decreto Assessoriale n°370/U del 24 aprile 1986 divenuto operativo il \_\_\_\_\_ con la pubblicazione del B.U.R.A.S.;
- che la Commissione Edilizia in data \_\_\_\_\_ ha già espresso parere favorevole al relativo piano;
- che il Comune di Olbia ha approvato un piano particolareggiato

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO COMUNALE



1954

1954

1954

1954

giato per il coordinamento urbanistico degli interventi edilizi nelle "ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI PORTOROTONDO" adottato con delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ ;

- che ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 sono a carico del concessionario gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno computati in sede di rilascio delle singole concessioni, nel modo e nelle misure stabiliti dalla delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_

n° \_\_\_\_\_ ;

- che con delibera della Giunta del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ ratificata dal Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ il detto Consiglio ha deciso di ricorrere al rilascio di \_\_\_\_\_ singole concessioni edilizie all'interno del citato piano \_\_\_\_\_ di coordinamento urbanistico.

- Viste le leggi regionali 28.4.'78 n°30 e 19.5.'81 n°17

- Vista la delibera consiliare del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ (sezione di controllo n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) esecutiva a norma di legge con allegato lo schema del presente atto unilaterale di obbligo sottoscritto per preventiva accettazione delle Società in epigrafe indicate.

TUTTO CIO' PREMESSO

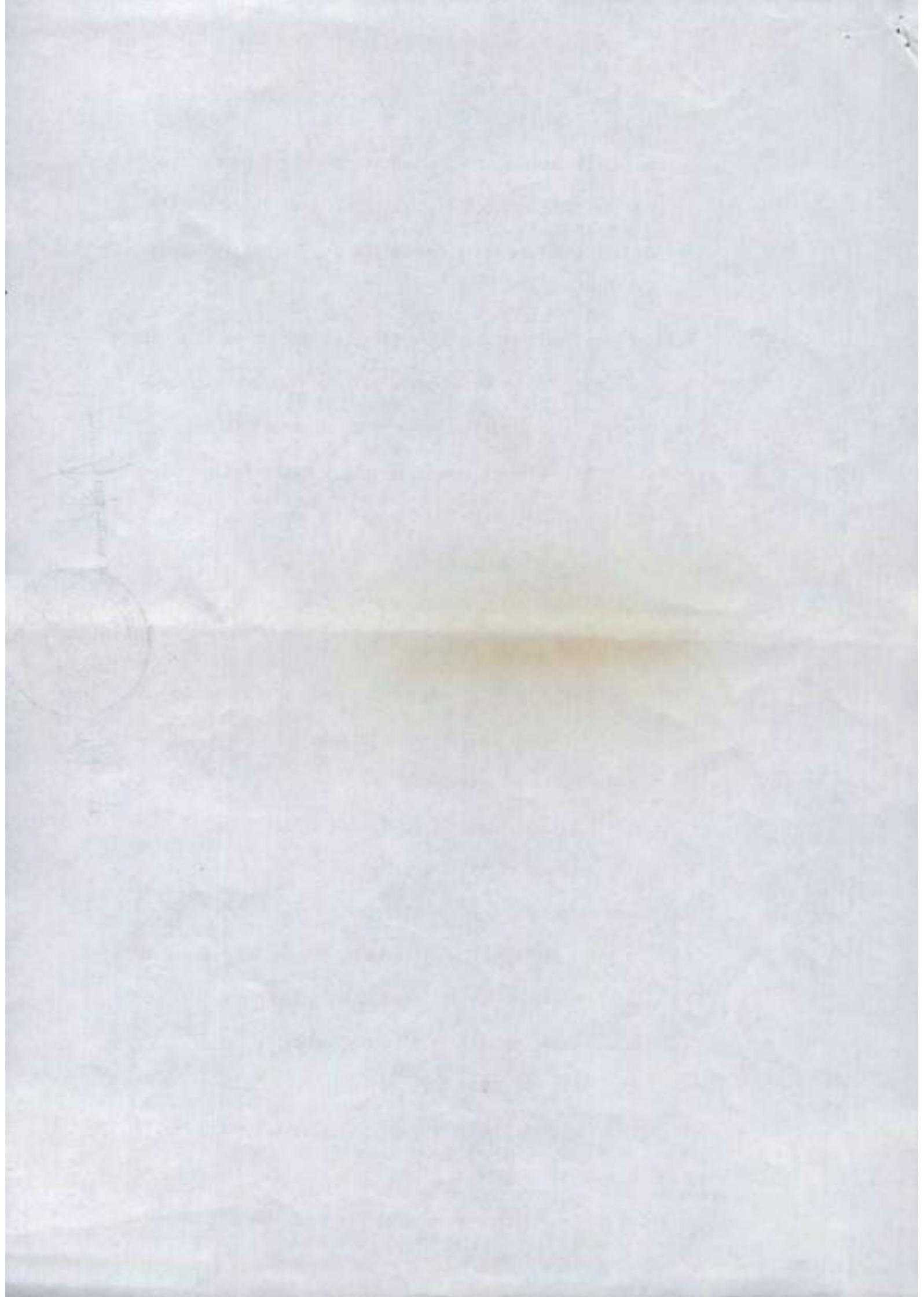
Come parte integrante della presente il sottoscritto nella predetta qualità si impegna:

- a) a completare le opere di urbanizzazione primaria e seconda

IL SEGRETARIO GENERALE



IL SINDACO



ria derivanti dal computo dei volumi che saranno dati in concessione;

- b) ad eseguire gli allacciamenti idrici, fognari, elettrici, ecc. relativi alle medesime volumetrie di cui sopra;
- c) a ceder le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere a) e b).

Le opere e gli allacciamenti verranno eseguiti secondo le indicazioni e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e nei termini previsti per la Concessione Edilizia per l'ultimazione dei lavori.

A garanzia degli impegni assunti il sottoscritto, nella qualità di cui in epigrafe, versa quale cauzione la somma di Lit.

(lire

) oppure polizza

fidejussoria n°

rilasciata dalla Banca

in data

per

Lit.

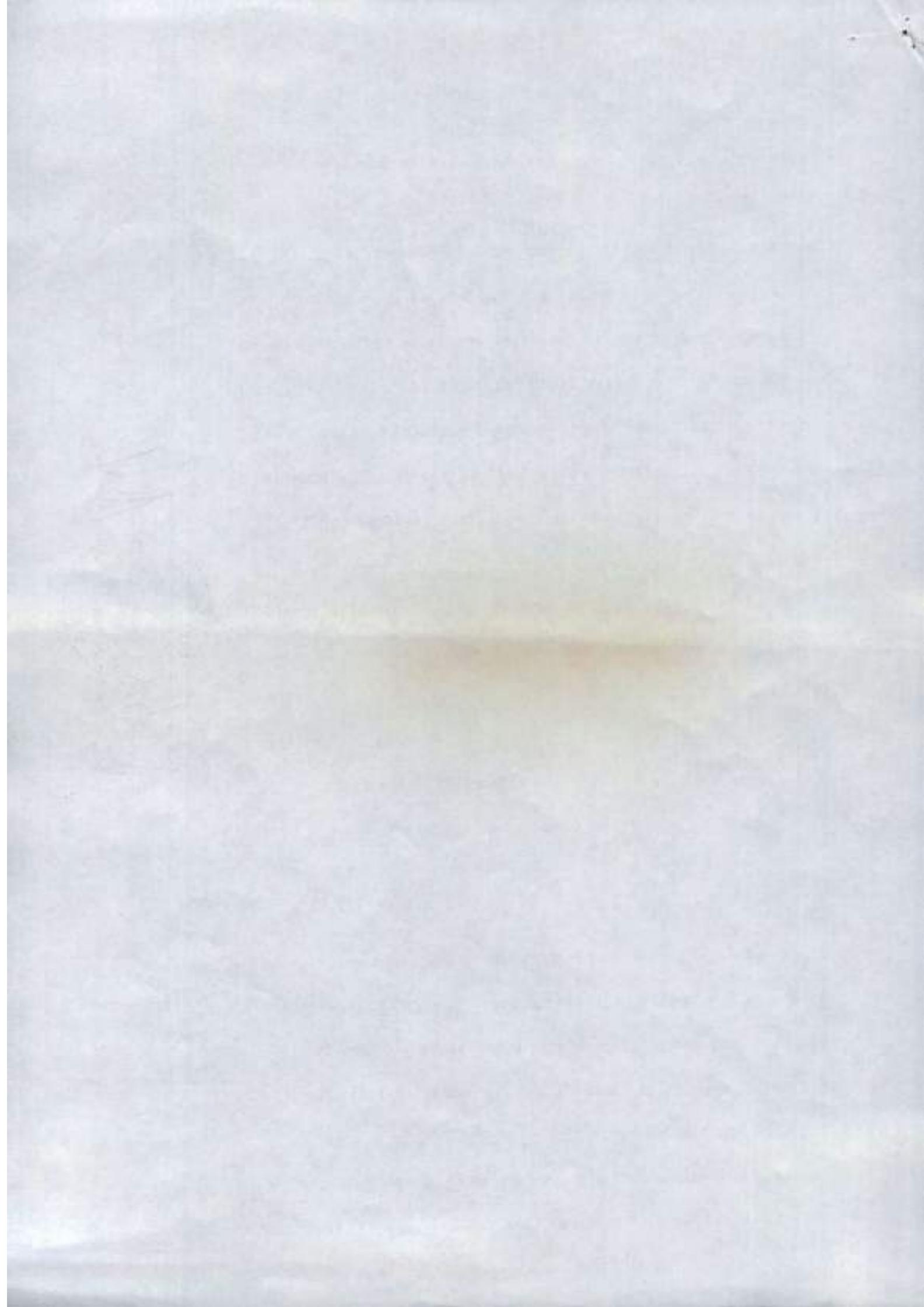
(lire

).

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali vigenti, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni ed alla legge 28 gennaio 1977 n°10.

Mentre il presente atto è sin da ora impegnativo per le Società richiedenti, diverrà tale per il Comune di Olbia



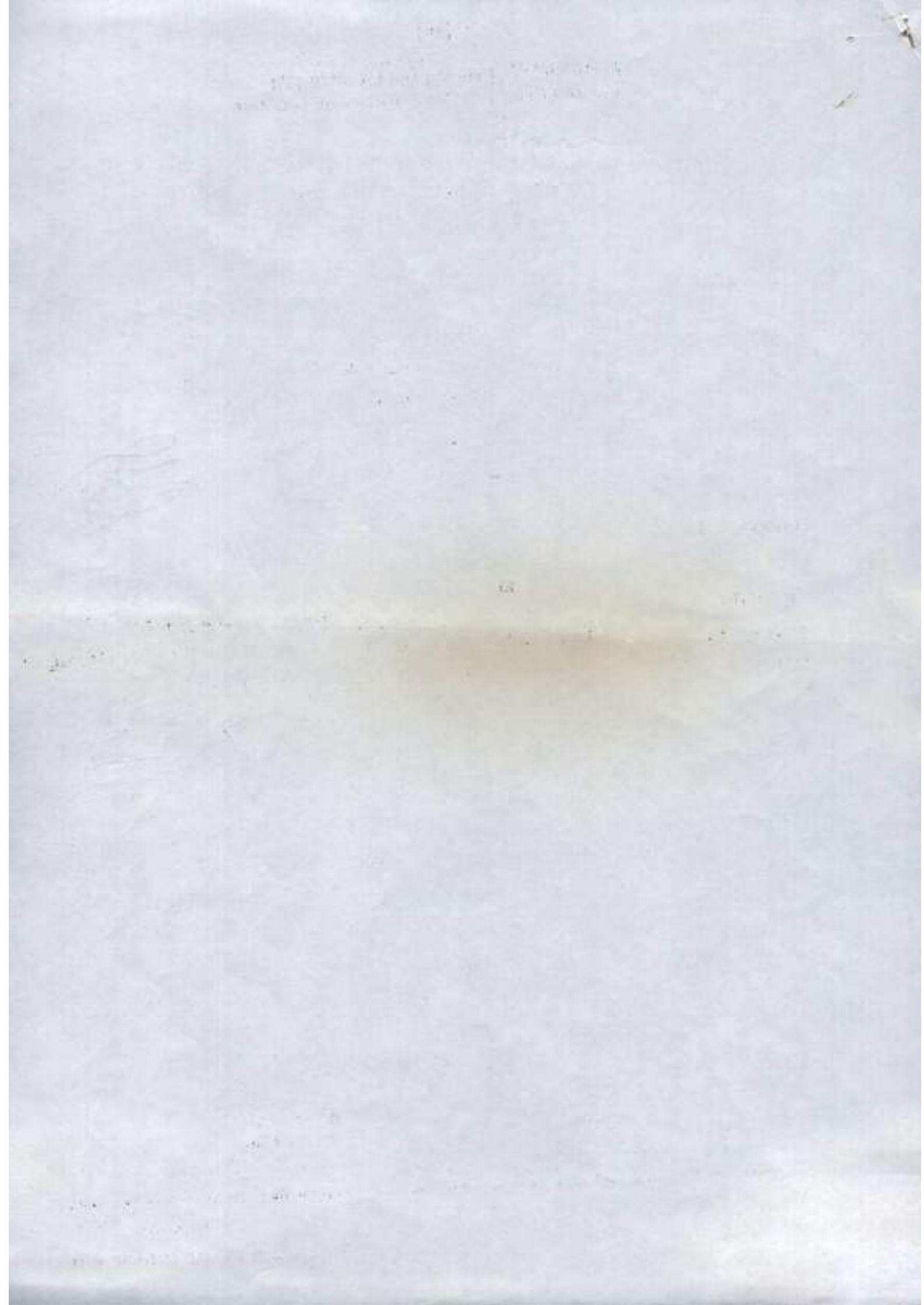


all'ottenimento delle approvazioni di legge.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Per dichiarazione di voto intervengono nell'ordine:

SECHI a nome del P.C.I., il quale lamenta il tipo di sviluppo edilizio che ha caratterizzato Porto Rotondo, tanto da renderlo invivibile: basti pensare alla mancanza di accessi al mare e alla carenza di infrastrutture. Non essendo stati fugati i dubbi sulla perimetrazione della zona, invita a salvare il salvabile ed a porre maggiore attenzione sui piani di iniziativa privata. Annuncia infine il voto contrario del gruppo cui appartiene.

- Il Cons. CERVO a nome del P.S.I., il quale dopo un vivace scambio di battute fra Appeddu e Sechi, annuncia il voto contrario del suo gruppo.

Riferendosi anche ai contenuti e alle proposte formulate in precedenti interventi, il Cons. COCCIU richiama l'attenzione del Consiglio sul fatto che le considerazioni di Cervo avrebbero meritato ben altre riflessioni da parte della maggioranza e precisa che pur essendo il P.S.I. sostanzialmente favorevole all'iniziativa proposta, lo stesso esprime voto contrario in quanto non sono stati fugati alcuni dubbi di carattere tecnico.

- MULAS Pier Luigi, per il M.S.I.-DN, che annuncia il suo voto contrario.
- DEROBERTO, il quale dopo alcuni scontri verbali dai toni polemici e accesi, annuncia il voto favorevole alla proposta da parte della maggioranza.

Al termine delle dichiarazioni riportate, il PRESIDENTE, ripilogando, ricorda i vari momenti del dibattito che ha impegnato il Consiglio in due giornate consecutive della tornata dei lavori ed invita il Consiglio stesso ad adottare le proprie determinazioni sulla proposta dei P.P. di iniziativa privata interessante le aree comprese nel nucleo "storico" di Portorotondo.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione iniziale e conclusiva dell'Assessore APPEDDU;  
PRESO ATTO del dibattito intervenuto;

ESAMINATO il progetto di Piano Particolareggiato, ad iniziativa del Sig. Luigi Donà Belle Rose, a nome e per conto di varie Società immobiliari, relativo ai terreni di proprietà delle Società predette, posto in territorio di Olbia, in località Portorotondo, in attuazione di specifica normativa del vigente P.d.F.;

VISTI in particolare gli elaborati di piano, redatti in n° 8 tavole grafiche, relazione illustrativa, confini catastali e licenze edilizie dell'edificato;

VISTO altresì lo schema di convenzione;

RILEVATO che il Piano proposto trova motivazione e fonte nel disposto dell'art. 20.5 delle norme di attuazione del vigente Piano di Fabbricazione.

ACCOLTA la tesi dell'Assessore APPEDDU circa il dimensionamento del P.P.;

EVIDENZIATO il preminente interesse pubblico ad accogliere l'ini

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

### ... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

... ..  
... ..  
... ..  
... ..

## SCHEMA DI CONVENZIONE

(Atto unilaterale d'obbligo da trasformarsi in atto pubblico di convenzione urbanistica in attuazione al contenuto della delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ per la realizzazione del Piano Particolareggiato di PortoRotondo.)

\*\*\*\*\*

Il Signor Luigi Donà Dalle Rose nella sua qualità di rappresentante delle Società Immobiliare Rudalza per az., Immobiliare PortoRotondo per az., Società del Villaggio per az., Punta Lepre per az., Sporting PortoRotondo per az. e Immobiliare Dose per az.;

## P R E M E S S O

- che in data 30.12.1986 ha presentato richiesta preventiva intesa ad ottenere un parere per la costruzione dei corpi edilizi e delle infrastrutture primarie mancanti da eseguirsi nelle aree residue di PortoRotondo;
- che il Comune di Olbia è dotato di strumento urbanistico generale (P.d.f.) adottato dal Consiglio Comunale in data 15 luglio 1983 con delibera n°65 e successivamente approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Decreto Assessoriale n°370/U del 24 aprile 1986 divenuto operativo il \_\_\_\_\_ con la pubblicazione del B.U.R.A.S.;
- che la Commissione Edilizia in data \_\_\_\_\_ ha già espresso parere favorevole al relativo piano;
- che il Comune di Olbia ha approvato un piano particolareggiato

giato per il coordinamento urbanistico degli interventi edilizi nelle "ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI PORTOROTONDO" adottato con delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ ;

- che ai sensi dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 sono a carico del concessionario gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno computati in sede di rilascio delle singole concessioni, nel modo e nelle misure stabiliti dalla delibera del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ ;

- che con delibera della Giunta del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ ratificata dal Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ , il detto Consiglio ha deciso di ricorrere al rilascio di singole concessioni edilizie all'interno del citato piano di coordinamento urbanistico.

- Viste le leggi regionali 28.4.'78 n°30 e 19.5.'81 n°17

- Vista la delibera consiliare del \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ (sezione di controllo n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) esecutiva a norma di legge con allegato lo schema del presente atto unilaterale di obbligo sottoscritto per preventiva accettazione delle Società in epigrafe indicate.

#### TUTTO CIO' PREMESSO

Come parte integrante della presente il sottoscritto nella predetta qualità si impegna:

a) a completare le opere di urbanizzazione primaria e seconda

## RIEPILOGO PROPRIETA' FONDIARIA

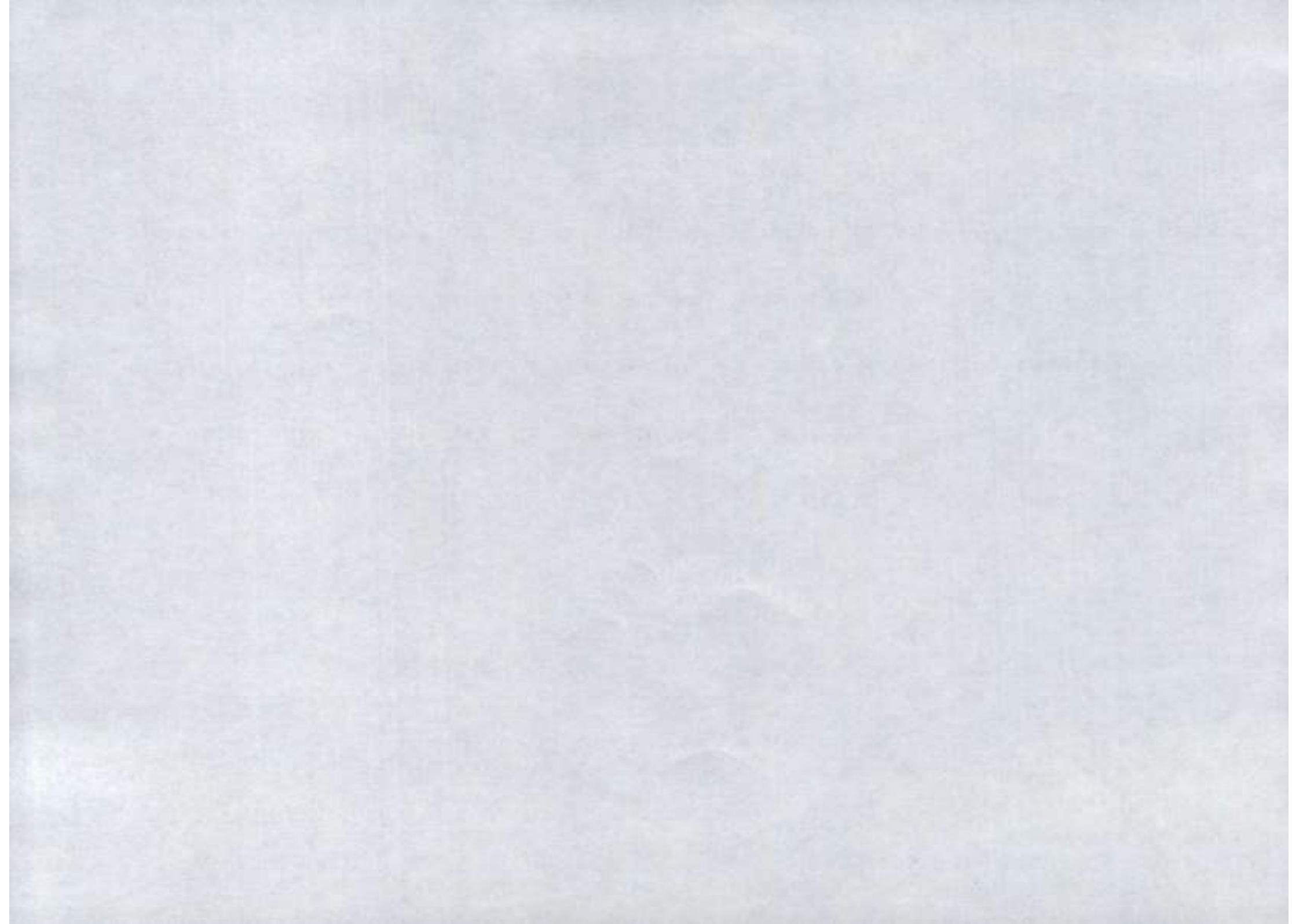
IMMOBILIARE RUDALZA	mq.	93.680
IMMOBILIARE PORTOROTONDO	mq.	64.162
SOCIETA' DEL VILLAGGIO	mq.	50.017
PUNTA LEPRE	mq.	33.959
SPORTING PORTOROTONDO	mq.	24.235
IMMOBILIARE DOSE	mq.	13.481

---

<u>TOTALE GENERALE</u>	<u>mq.</u>	<u>279.534</u>
------------------------	------------	----------------







IMMOBILIARE PORTOROTONDO

Atto Selvaggi	9-11-1973	Rep. 33.574	Ha	1.28.00	mapp. 272	(Ex 94 b)	R.D.	£.	21,76	R.A.	£.	15,36	Partita 5434/7879
"			"	99.70	" 288	(Ex 94 d)	" "	"	16,95	" "	"	11,97	
"			"	53.85	" 319	(Ex 94 f)	" "	"	9,15	" "	"	6,46	
"			"	2.74.85	" 321	(Ex 273b)	" "	"	46,73	" "	"	32,98	
"			"	13.12	" 322	(Ex 273c)	" "	"	2,23	" "	"	1,57	
			<hr/>										
Somma			Ha	5.69.52				£.	96,82		£.	68,34	
			Ha	72.10	" 82				"	4,32	" "	3,25	Partita 5449
<u>TOTALE</u>			Ha	<u>6.41.62</u>									







PUNTA LEPRE

Atto Ricevuti	19-2-1979	Rep.	6829	Ha	42.80	F.2	Mapp. 183	(Ex 5p)	R.D.	£.	7,28	R.D.	£.	5,14
				Ha	55.32	F.2	Mapp. 184	(Ex 5q)	R.D.	£.	9,40	R.D.	£.	6,63

---

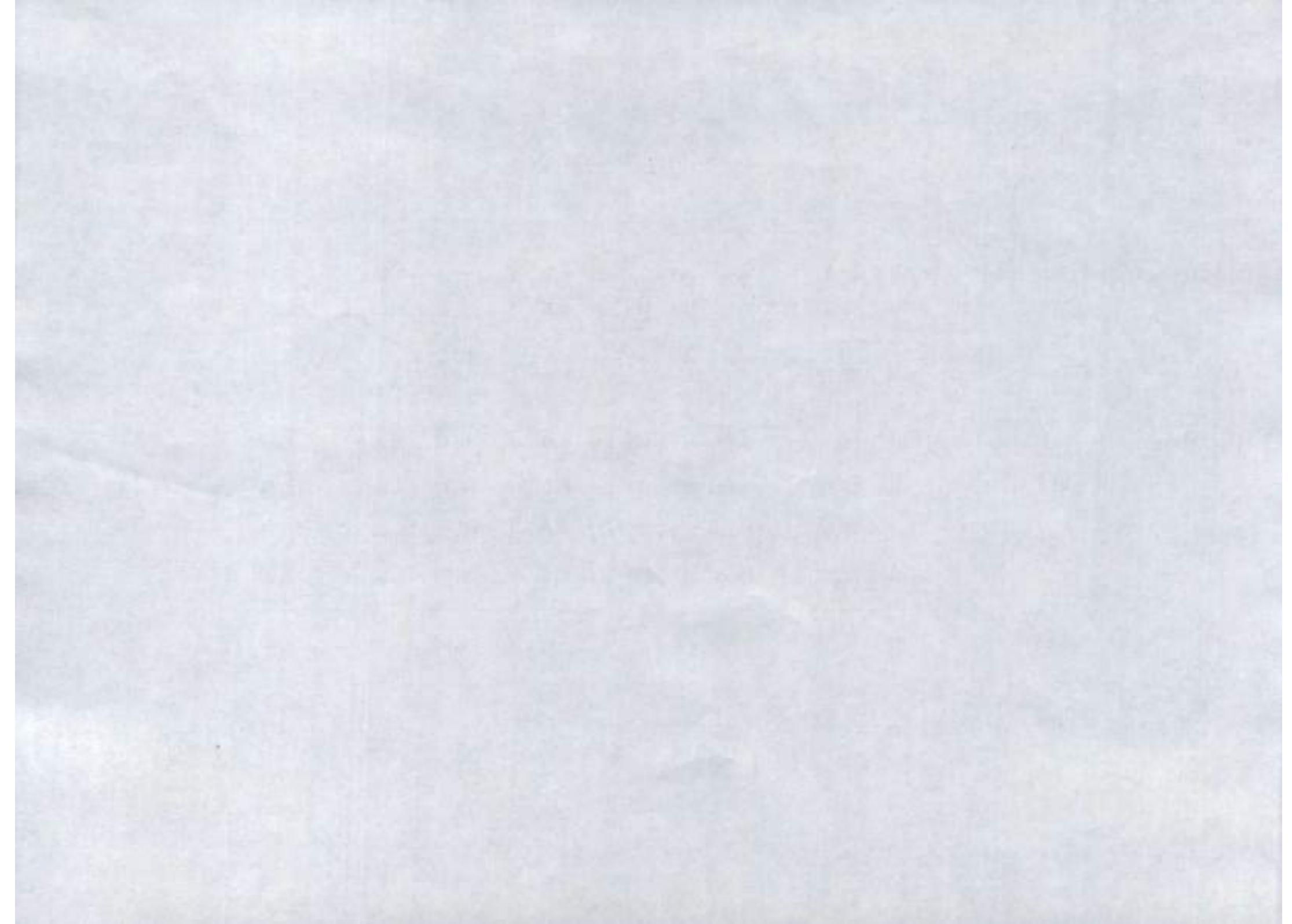
Sommario Ha 98.12

Atto Selvaggi	9-11-1973	Rep.	33571	Ha	38.05		Mapp. 271	(Ex 5p)	R.D.	£.	6,47	R.D.	£.	4,57
				Ha	85.60		Mapp. 208	(Ex 5h)	R.D.	£.	14,55	R.D.	£.	10,27
				Ha	94.00		Mapp. 209	(Ex 47f)	R.D.	£.	15,98	R.D.	£.	11,28
				Ha	23.82		Mapp. 181	(Ex 47i)	R.D.	£.	4,05	R.D.	£.	2,86

---

Sommario Ha 2.41.47 £. 41,05 £. 28,98

TOTALE Ha 3.39.59



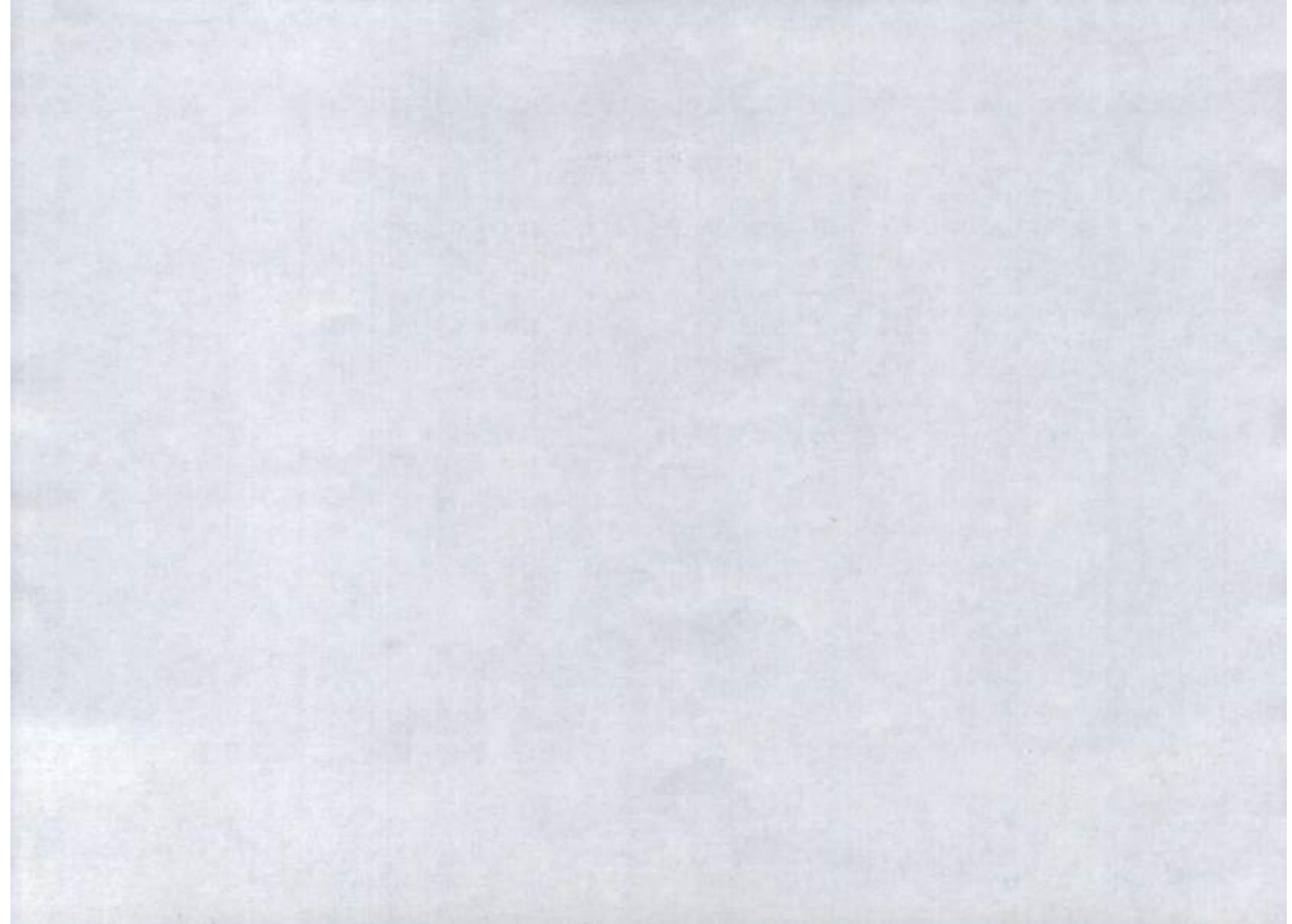
SPORTING PORTOROTONDO

Atto Campus 27-02-1976 Rep. 11074	Ha	95.55	Mapp. 165	R.D. £.	16,24	R.A. £.	11,47
	Ha	1.04.10	Mapp. 278	R.D. £.	17,10	R.A. £.	12,49
	Ha	15.50	Mapp. 164	R.D. £.	2,64	R.A. £.	1,86
	Ha	16.04	Mapp. 327	R.D. £.	2,72	R.A. £.	1,92
	Ha	11.16	Mapp. 295	R.D. £.	1,90	R.A. £.	1,34

TOTALE

---

Ha 2.42.35



IMMOBILIARE DOSE

Atto Altea 23-8-1968 Rep. 44231 Ha 6.32 Mapp. (Ex 7i) R.D. £. 0,38 R.A. £. 0,28

Atto Altea 13-12-1968 Rep. 24533 Ha 69.24 Mapp. (Ex 5m) R.D. £. 11,77 R.A. £. 8,31

Ha 56 Mapp. (Ex 5 j) - - - - -

---

Sommario Ha 69.80

Atto Pentangelo 5-10-1972 Rep. 9397 Ha 58.69 Mapp. (Ex 5o) R.D. £. 9,98 R.A. £. 7.04

---

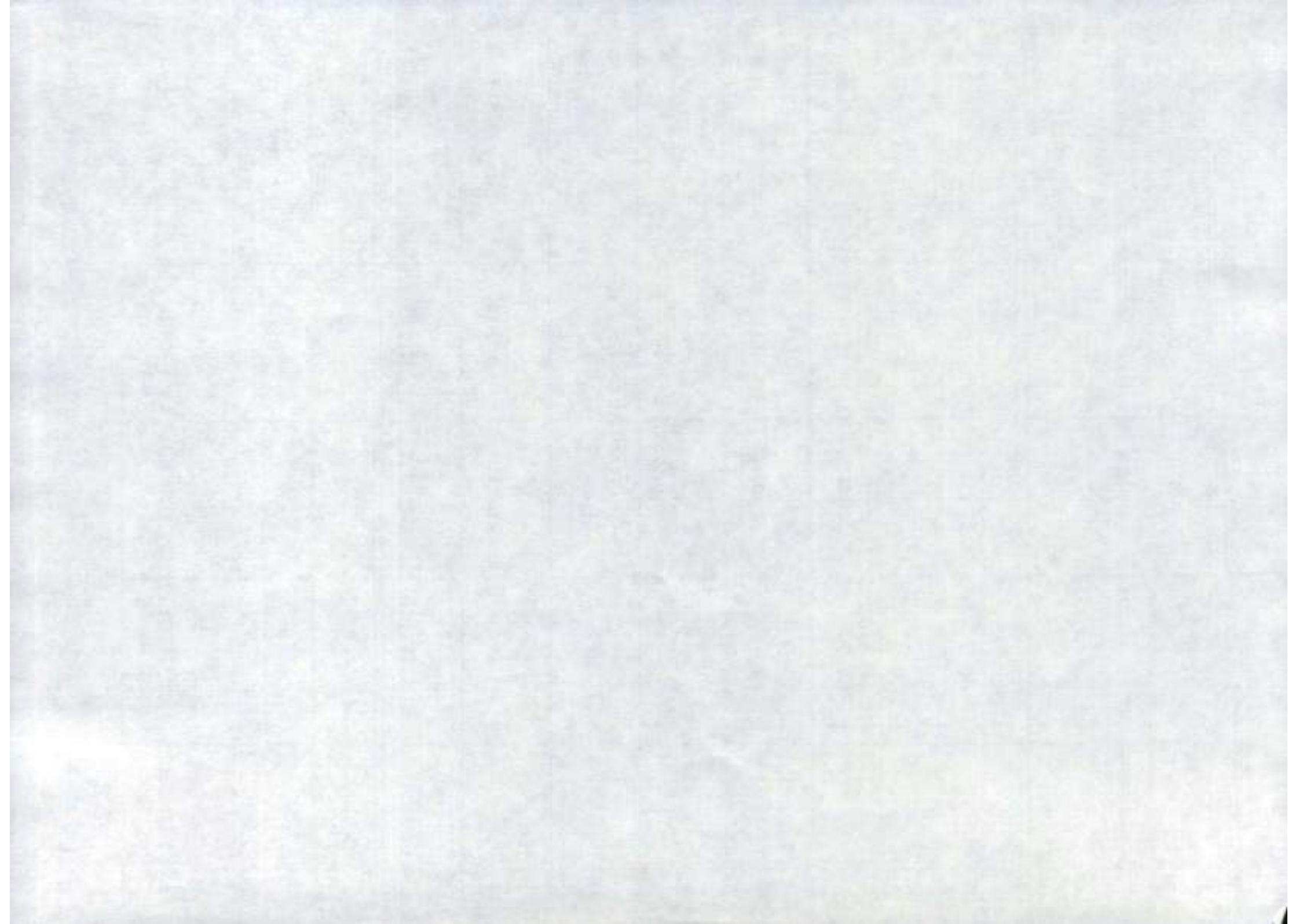
TOTALE Ha 1.34.81





SOCIETA'	SUPERFICIE TERRENO	METRI CUBI LICENZIATI	METRI CUBI REALIZZABILI CON INDICE 1,25	METRI CUBI REALIZZATI
Immobiliare Rudalza	93.680	101.747	117.100	
Società del Villaggio	50.017	64.131	62.521	
Punta Lepre	33.959	37.194	42.448	
Immobiliare Portorotondo	64.162	65.560	80.202	
Immobiliare Dose	13.481	6.000	16.851	
Sporting P.Rotondo	24.235	6.000	30.293	
TOTALE	279.534	280.632	349.415	

Punta Lepre  
33  
37  
42



PROTOCOLLO N° 34952  
DEL 30-12-86 -



Al Sig. Sindaco .

del Comune di O L B I A

Il sottoscritto Luigi Donà dalle Rose, nato a Venezia il 5.2.1939 e residente a Milano in C.so di Porta Romana n° 40, a nome e per conto delle Società Immobiliare Rudalza, Immobiliare Portorotondo, Società del Villaggio, Punta Lepre, Sporting Portorotondo, Immobiliare Dose, tutte con sede in Milano, corso Italia n° 3, sottopone

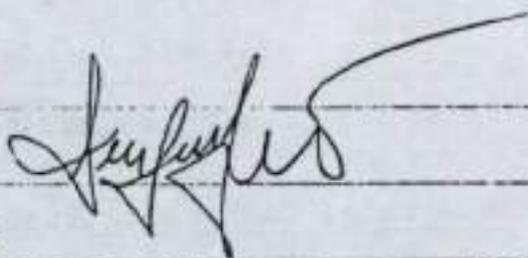
D O M A N D A

di esame del piano particolareggiato relativo ai terreni di proprietà delle sopra citate Società, posti in territorio comunale di Olbia, località Portorotondo, redatto secondo le indicazioni del vigente strumento urbanistico (variante al P.d.F. approvata con delibera n° 65 del Consiglio Comunale di Olbia in data 15.7.1983 e dalla Regione Sardegna in data 24.4.1986 con Decreto Assessoriale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n° 370/U)

Allega alla presente, in triplice copia, n° 8 tavole di progetto e relazione illustrativa.

In attesa di determinazioni al riguardo e significando fin d'ora la propria disponibilità per chiarimenti e/o integrazioni che fossero ritenute necessarie da questa Spett.le Amministrazione, porge doverosi

ossequi.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Augusto', written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.

Milano, 20.12.1986

Allegati: come nel testo

COMUNE DI OLBIA  
-Provincia di Sassari-

Progetto di piano particolareggiato nel comprensorio di PortoRotondo  
sui terreni di proprietà delle seguenti Società:

- Immobiliare Rudalza
- Immobiliare PortoRotondo
- Società del Villaggio
- Punta Lepre
- Sporting PortoRotondo
- Immobiliare Dose

COMUNE DI OLBIA - PROV. DI SASSARI  
Commissione  
Edilizia in seduta del 8-9-87  
353



Relazione illustrativa

Milano 20/12/1986

Handwritten text, possibly a signature or address, located in the upper left quadrant of the page.



1) Oggetto del Piano.

Oggetto del presente piano particolareggiato sono i terreni di proprietà delle Società: Immobiliare Rudalza, Immobiliare PortoRotondo, Società del Villaggio, Punta Lepre, Sporting PortoRotondo, Immobiliare Dose, in località PortoRotondo facenti parte del comprensorio e del Consorzio di PortoRotondo.

Detto comprensorio, denominato "Zone residenziali esistenti e di completamento di PortoRotondo" è assoggettato ad una speciale normativa facente parte integrante delle varianti di P.d.f. approvato dal Consiglio Comunale di Olbia con delibera n°65 del 15/07/1983 munita di visto n°36950/II del 17/08/1983 da parte del Comitato di Controllo di Sassari e approvata dalla Regione Sardegna in data 24/04/1986 con Decreto Assessoriale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n°370/V.

La normativa in questione, riportata nelle "Norme di Attuazione" recita: "Sono consentiti interventi di restauro, risanamento igienico e funzionale ristrutturazione edilizia, nonché qualsiasi intervento soggetto ad autorizzazione.

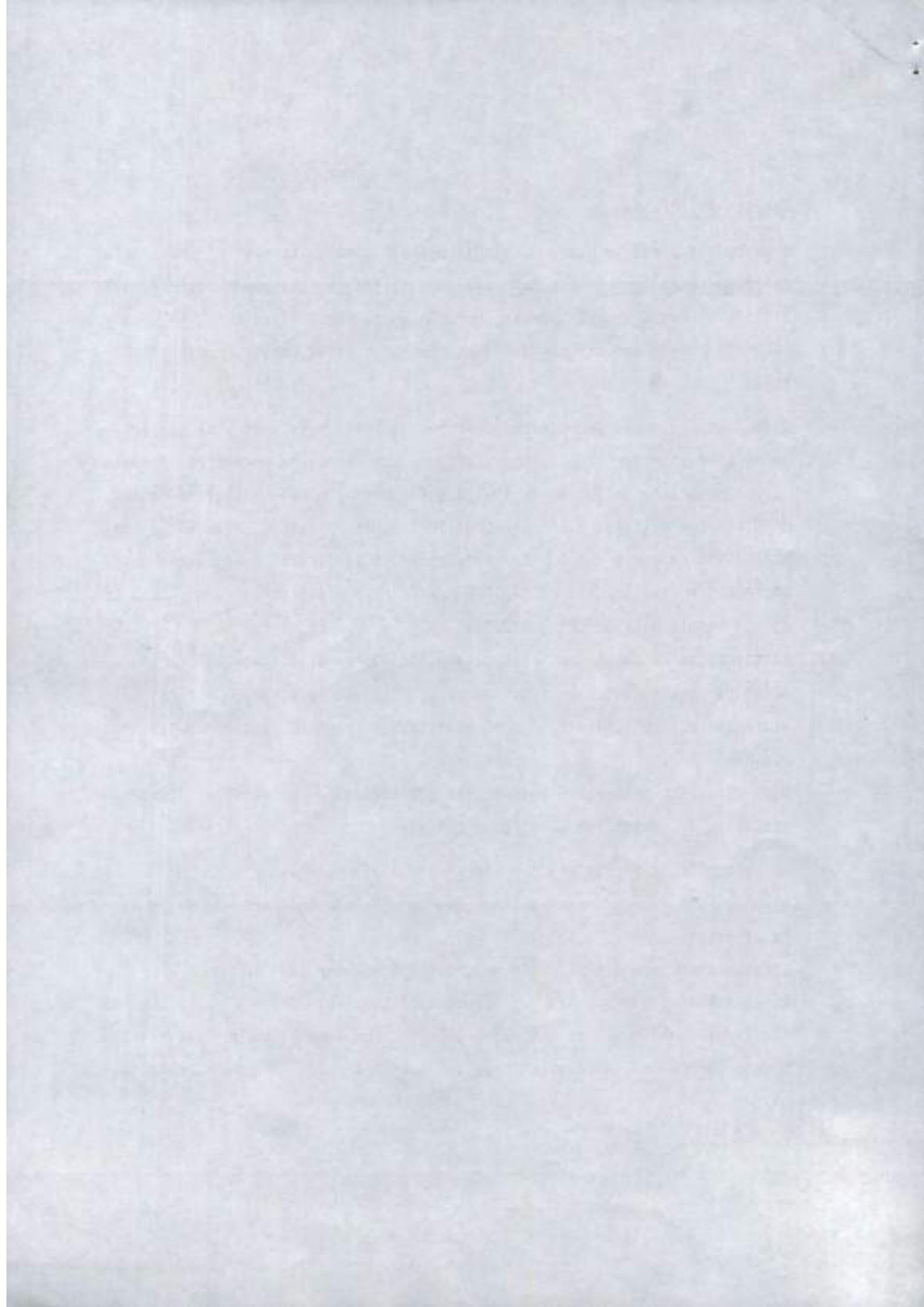
Ogni ulteriore intervento volumetrico è rimandato a preventivo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata.

a) indice di edificabilità territoriale = 1,25 mc./mq.

b) parcheggi e autorimesse secondo quanto previsto dall'art. 8) delle norme di attuazione.

c) standards urbanistici nella misura di 18 mq. per ogni 100 mc.

E' consentito, in assenza di strumento attuativo, la realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico con annessi volumi di servizio previo parere dell'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze e Urbanistica."



## 2) Caratteristiche e strutturazione del Piano

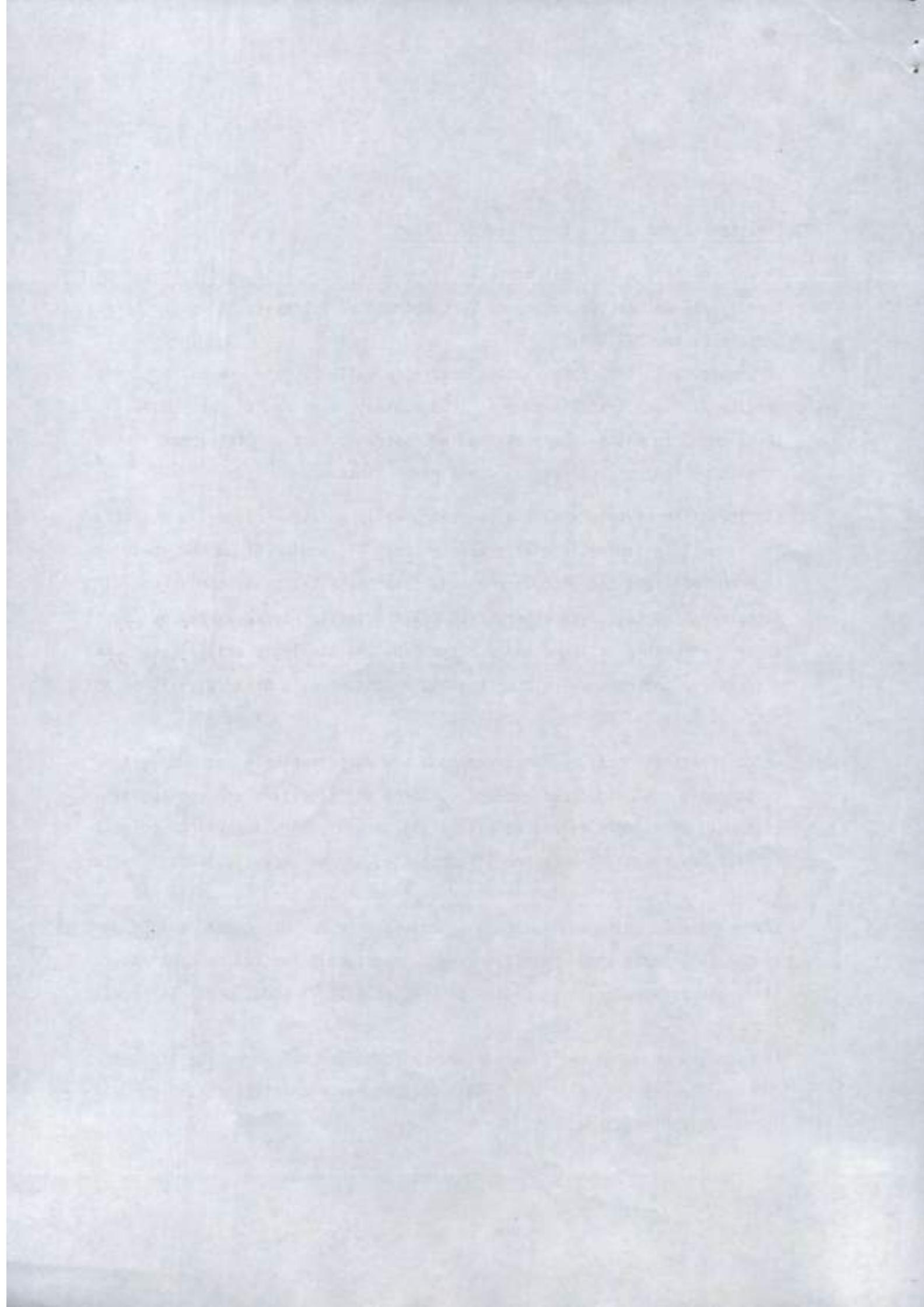
Lo spirito informatore del presente Piano è la disciplina e il completamento edilizio del nucleo urbano di PortoRotondo ed interessa un ambito territoriale di mq. 279.534.

Le proprietà fondiarie sono state acquisite dalle Società immobiliari interessate al Piano tra il 1968 e il 1973 mediante vari rogiti dei quali si forniscono, in calce alla presente, gli estremi, le superfici fondiarie e i relativi redditi suddivisi Società per Società.

Il tipo di intervento edilizio proposto è nello spirito di quello utilizzato fin dall'inizio nella realizzazione del Villaggio di PortoRotondo e cioè una edilizia con piccoli corpi di fabbrica a 2-3 piani con largo uso di materiali locali e caratteristici quali graniti, pietra da campo, coppi vecchi, strutture di legno all'interno ecc. Una tipologia edilizia che ha riscosso larghi consensi e che continua a mantenere la propria validità ad oltre 20 anni dal suo primo utilizzo.

Le destinazioni d'uso proposte non sono più esclusivamente residenziali e/o commerciali ma riguarderanno anche l'area dei servizi siano essi pubblici (quali ad esempio asilo, scuole, vigili urbani, carabinieri) o privati (uffici, magazzini, camere per il personale, market ecc.), l'area della ricettività alberghiera (ampliamento dell'Hotel Sporting) e quella ricreativo-culturale quale un teatro polifunzionale capace di contenere 1500 persone e utilizzabile per mostre-convegno, spettacoli teatrali e cinematografici, concerti musicali, incontri di box, sfilate di moda, premi letterali ecc.

Particolare riguardo verrà dato alla conservazione del verde che viene ormai considerato una delle principali prerogative e caratteristiche del villaggio di PortoRotondo.



### 3) Situazione delle urbanizzazioni

Le urbanizzazioni del comparto sono state realizzate dalle Società Immobiliari fin dall'inizio e vengono ora tenute in perfetto stato d'uso e manutenzione (ed eventualmente potenziate) dal Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo.

Esse sono costituite da:

- a) Strade
- b) Spazi di sosta e parcheggi
- c) Rete idrica
- d) Rete di fognatura e impianti di depurazione
- e) Rete di distribuzione elettrica e telefonica.

Dette urbanizzazioni sono tutte rappresentate nelle tavole da 7 a 9 degli elaborati grafici di progetto ad integrazione dei quali si riportano, qui di seguito, le seguenti osservazioni:

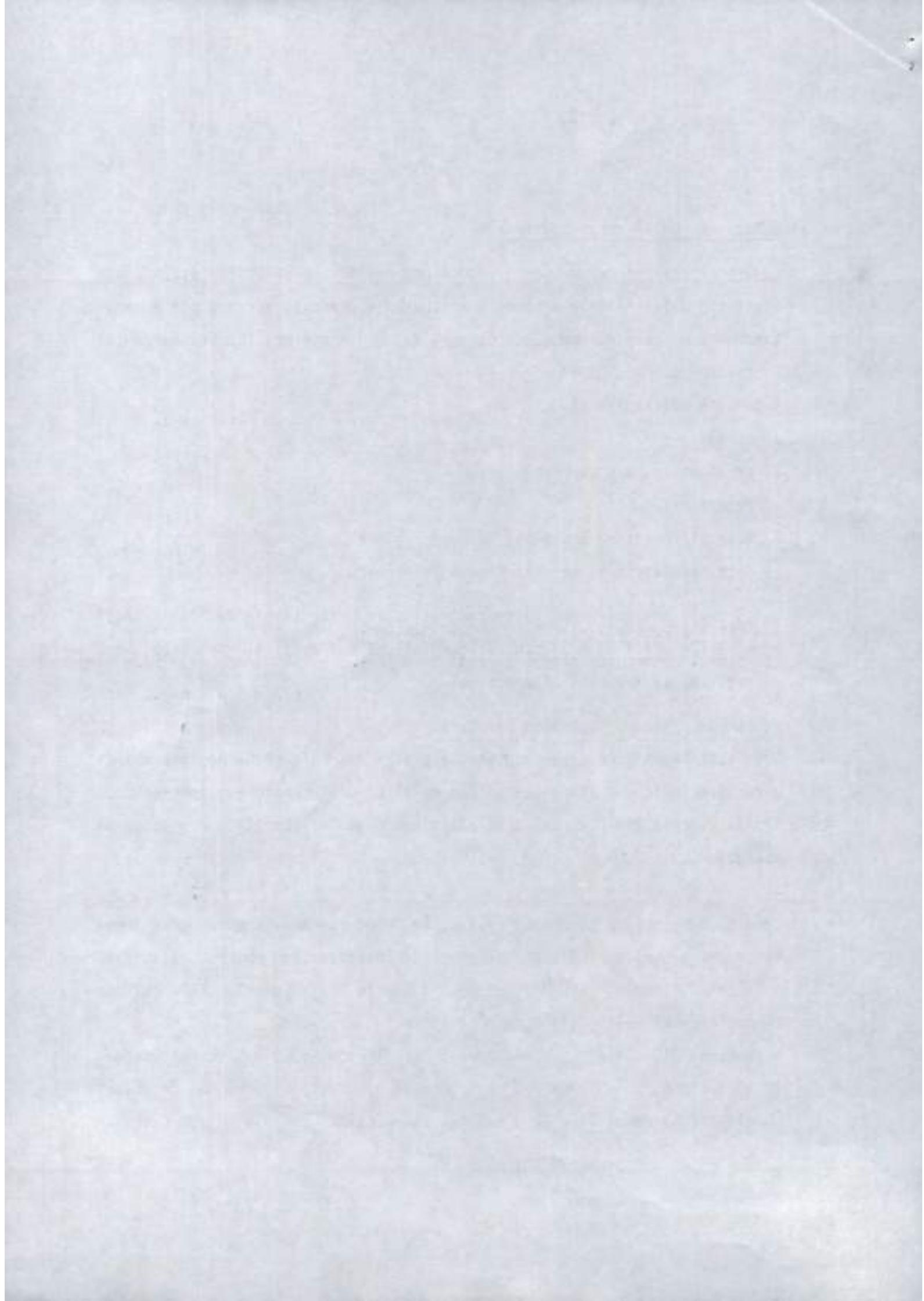
#### a) Strade, piazze, viabilità pedonale.

Sono tutte asfaltate o pavimentate in pietra naturale ed hanno dimensioni e caratteristiche sufficienti ed idonee alla loro funzione, specie dopo l'allargamento a m.9.00 della strada dorsale già deliberato e di prossima esecuzione.

#### b) Spazi di sosta e parcheggi.

Le aree destinate a parcheggi realizzate in questi anni sono di gran lunga superiori a quelle richieste dai piani di lottizzazione (oltre il doppio) e la loro uniforme distribuzione è chiaramente individuabile dalla colorazione in rosso nelle tavole di progetto.

A conferma di quanto sopra si rileva che, oltre ai 9000 mq. (circa) soggetti a cessione, ve ne sono 7500 mq. (circa) a servizio privato dei vari complessi residenziali e 2200 mq. (circa) ricavati nei piani seminterrati



di alcuni fabbricati (questi ultimi sono riportati nella tavola 11 ter).  
E' altrettanto vero che nel mese di agosto i parcheggi non bastano mai, ma questo deriva dal fatto che, oltre ai numerosi "turisti di giornata", non tutti i complessi residenziali all'esterno del comparto in oggetto dispongono di adeguate aree di parcheggi e tutto si riversa sul nucleo centrale.

c) Rete idrica.

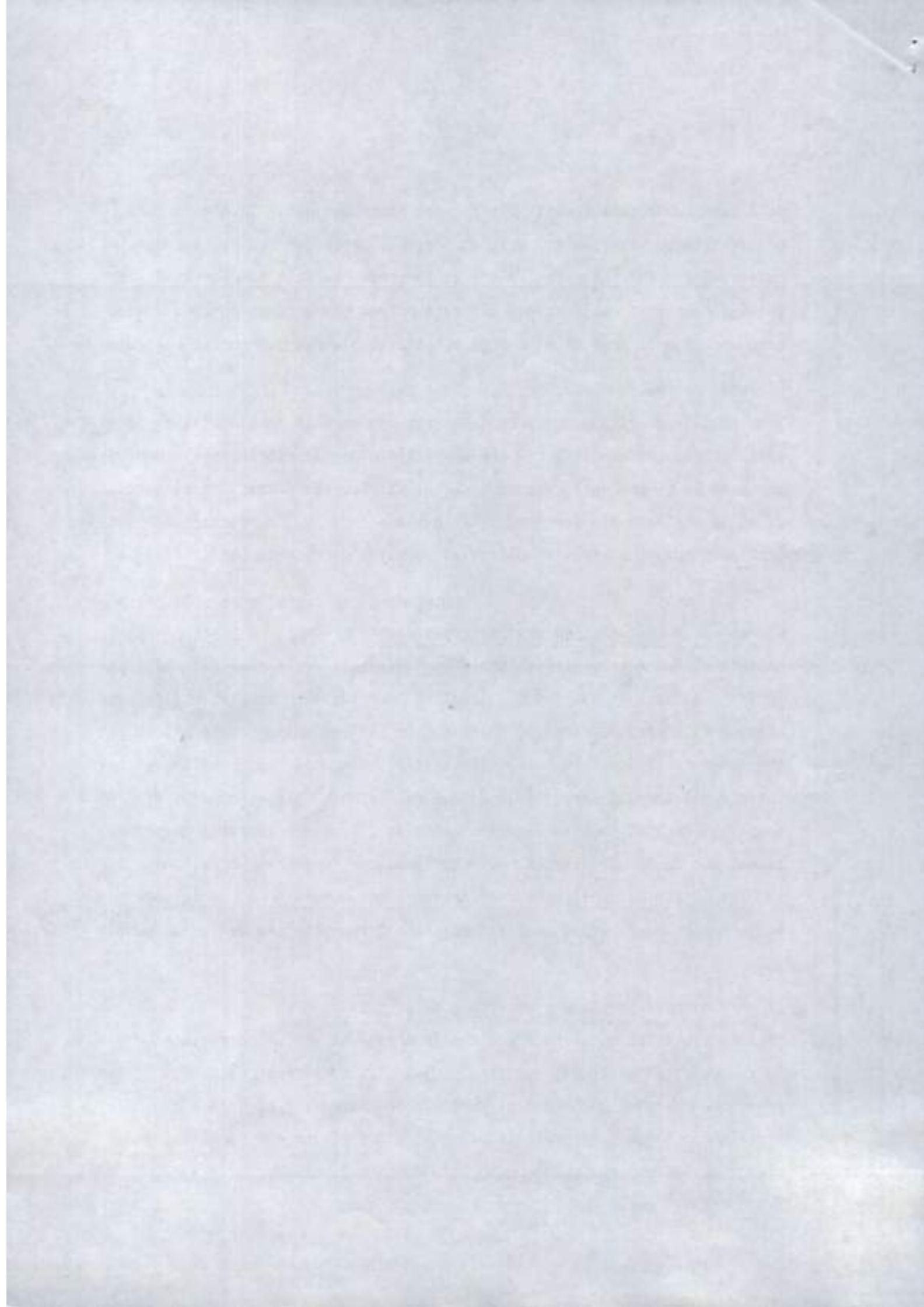
Sono oggi in esercizio due acquedotti con una portata complessiva di 93 litri/secondo: una quantità più che sufficiente per le esigenze del comprensorio anche perché integrata da serbatoi di riserva privati e consortili di molte migliaia di metri cubi. Per ovviare a periodi di particolare siccità sono comunque previsti ulteriori serbatoi di riserva per (circa) mc. 10.000.

d) Rete di fognatura, impianti di depurazione.

La rete di fognatura, ristrutturata completamente negli anni dal 1982 al 1985 si sviluppa in quasi tutto l'ambito territoriale con stazioni di raccolta e di pompaggio: sono 16 in tutto. Le sezioni delle tubature sono più che idonee e il funzionamento delle stazioni di pompaggio, affinato nel corso degli anni, è ormai collaudato e non ha mai dato inconvenienti di sorta. Le reti di fognatura confluiscono in 2 distinti impianti di depurazione, uno da 3000 l'altro da 5000 persone, che funzionano a carboni attivi, ipoclorito di sodio e cloruro fenico e che depurano e riciclano una parte delle acque reflue utilizzandole per l'innaffiatura del verde pubblico.

e) Rete di distribuzione elettrica e telefonica.

La rete elettrica e telefonica è continuamente in via di potenziamento per le crescenti richieste di questi ultimi anni. Si ritiene che ormai siano pressochè a regime e che non si verificino più quelle carenze e quei disservizi che spesso, nel recente passato, hanno creato non pochi inconvenienti ai turisti così come anche agli operatori.



4) Standards aree di cessione.

Per quanto attiene gli standards e la loro verifica si rimanda integralmente alla tav. II bis che contiene i relativi prospetti.

5) Una precisazione.

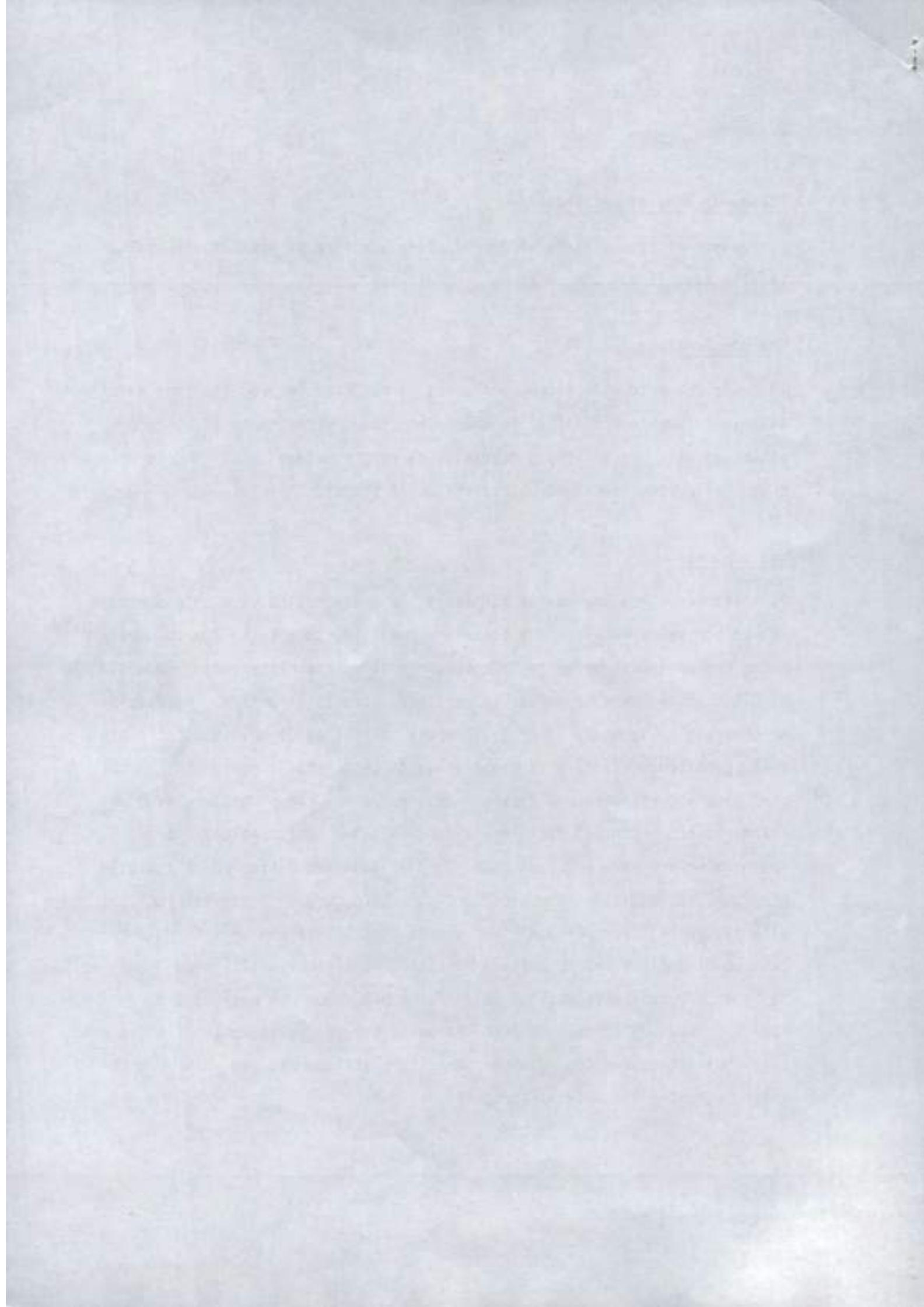
Il posizionamento e la sagoma dei corpi di fabbrica in progetto sono da ritenersi puramente indicativi in quanto non fanno riferimento ad alcun progetto esecutivo ma alla sola necessità di rappresentare graficamente la presumibile consistenza ed ubicazione degli stessi.

6) Una proposta.

PortoRotondo è già una realtà turistica, ma è una realtà viva solo d'estate. Lo scrivente vorrebbe che fosse una realtà durante tutto l'arco dello anno; per questo si permette di sottoporre alla Amministrazione Comunale di Olbia la seguente proposta: la cessione gratuita di un'area in posizione centrale sulla quale poter avviare una iniziativa di edilizia convenzionata, pubblica, privata o in cooperativa da destinare ai residenti, a chi cioè vive a PortoRotondo e presta la sua opera nel campo dei servizi o dell'artigianato e non può accedere al mercato libero delle abitazioni.

Una maggior presenza continua anche solo di qualche decina di famiglie creerebbe le condizioni per ulteriori strutture, migliori servizi resi ai clienti, nuove opportunità di lavoro e la possibilità che un villaggio turistico diventi un centro abitato in tutte le stagioni dell'anno.

La ricerca e la individuazione delle forme più opportune così come pure i modi e i tempi della realizzazione in questione sono ovviamente lasciate alla Amministrazione Comunale che potrà fare affidamento fin d'ora anche sulla redazione dei relativi progetti.



ria derivanti dal computo dei volumi che saranno dati in concessione;

b) ad eseguire gli allacciamenti idrici, fognari, elettrici, ecc. relativi alle medesime volumetrie di cui sopra;

c) a ceder le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere a) e b).

Le opere e gli allacciamenti verranno eseguiti secondo le indicazioni e sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e nei termini previsti per la Concessione Edilizia per l'ultima mazione dei lavori.

A garanzia degli impegni assunti il sottoscritto, nella qualità di cui in epigrafe, versa quale cauzione la somma di Lit. (lire

) oppure polizza

fidejussoria n° rilasciata dalla Banca

in data per

Lit. (lire {  
}).

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali vigenti, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n°1150 e successive integrazioni e modificazioni ed alla legge 28 gennaio 1977 n°10.

Mentre il presente atto è sin da ora impegnativo per le Società richiedenti, diverrà tale per il Comune di Olbia

all'ottenimento delle approvazioni di legge.

*[Handwritten signature]* N.Q.

IL SINDACO



*[Handwritten signature]*  
IL SEGRETARIO GENERALE



**DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

N. 590	del Reg.	OGGETTO: Piani particolareggiati di iniziativa privata, Porto Rotondo. Proposta formulata da Luigi Donà Dalle Rose. Integrazione atto consiliare n. 248 del 28.7.87.
Data	26.8.1987	

L'anno millenovecento ottantasette il giorno ventisei del mese di agosto  
 alle ore \_\_\_\_\_ nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta municipale  
 si è riunita con la presenza dei signori:

			Presenti	Azzerati
GIA PIERO SCANU	PRESIDENTE	SINDACO	X	
TOMASO DEGOSCIU	EFFETTIVO	ASSESSORE	X	
GIULIO CAREDDU	"			X
MARTINO FRANCO TAMPONI	"			X
PAOLO PIRO	"		X	
MARRONE FILIPPO	"		X	
APPEDDU GIOVANNI ANTONIO	"			X
PAOLO VARRUCCIU	SUPPLENTE		X	
GIORGIO SRANO	"		X	

e con l'assistenza del Segretario comunale Signor Dr. NONNA Antonio

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**LA GIUNTA MUNICIPALE**

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 248 del 28.7.87, con la quale è stato approvato il P.P. di iniziativa privata in Porto Rotondo proposto da Luigi Donà Dalle Rose, è stato approvato lo schema di convenzione ed è stata conferita delega alla Giunta Municipale per l'integrazione dello schema predetto in relazione alle fasi ed alle modalità di attuazione del piano;

**ESAMINATA** la nota n. 11545 del 25.8.87, con la quale il Comitato di Controllo di Tempio ha rinviato il citato provvedimento per acquisire elementi integrativi;

**TENUTO CONTO** della necessità e dell'urgenza di uniformarsi ai rilievi formulati, integrando conseguentemente il citato atto consiliare;

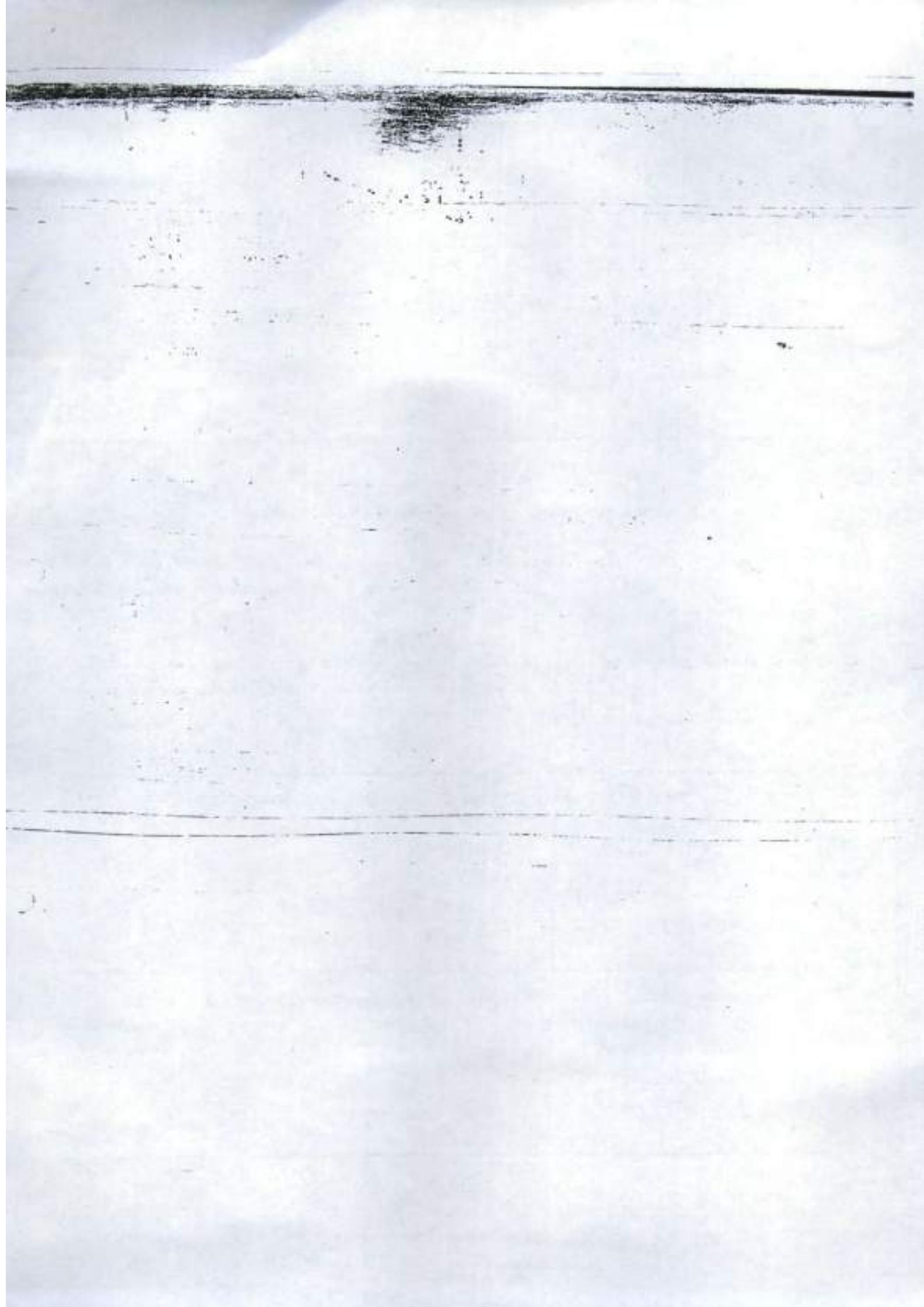
**ASSUNTI** i poteri del Consiglio, data l'urgenza del provvedimento, e fatta salva la sua ratifica;

**CON VOTO** favorevole unanime, espresso nelle forme di legge;



## DELIBERA

- 1) Fatte salve le integrazioni della convenzione delegate a questa Giunta Municipale con l'atto consiliare n. 248 del 28.7.87, lo schema di convenzione allegato all'atto stesso viene integrato con il seguente dispositivo: "Le garanzie per l'attuazione del Piano dovranno essere prestate nella misura del 100% dell'importo corrispondente al costo complessivo delle opere a carico del lottizzante. Qualora la realizzazione di tali opere sia consentita per stralci funzionali, le garanzie stesse dovranno essere prestate in misura del 100% dell'importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione previste dai singoli stralci. Le opere a carico del lottizzante dovranno comunque essere realizzate nel termine massimo di dieci anni dalla formalizzazione della convenzione."
- 2) Il presente provvedimento sarà sottoposto a ratifica consiliare a mente dell'art. 140.



Letto, approvato e sottoscritto.

L'Assessore Anziano

IL SINDACO

Il Segretario Comunale

UFFICIO RAGIONERIA



UFFICIO TECNICO

Visto per l'impegno di spesa da assumere  
sul Cap. Eserc. assunto

Visto ed approvato in linea tecnica.

Olbia, lì

Olbia, lì

Il Ragioniere Capo

L'Ingegnere Capo

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario del Comune, su conforme relazione del Messo comunale

**CERTIFICA**

che la presente deliberazione è stata inviata in copia alla Sezione di controllo di Sassari  
il 27/8/1987 prot. n. 79217 e che trovasi in corso di pubblicazione per quindici  
giorni dal 27/8/87 al 11/9/87

**OPPURE**

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune il giorno di mercato  
festivo  
e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Dalla Residenza municipale, lì 27/8/87

Il Segretario Comunale

**SPAZIO RISERVATO ALL'ORGANO REGIONALE DI CONTROLLO**

Sezione di controllo di S A S S A R I

Ll.

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini in data  
a norma della legge regionale 31 gennaio 1956, n. 36 e del regolamento presidenziale di  
esecuzione 17 luglio 1959, n. 24.

Add.

Il Segretario Comunale

IL SINDACO

Per copia conforme all'originale

Olbia, lì

IL SEGRETARIO



\* \* \*

Nel documento cartaceo, depositato presso l'archivio del comune di Olbia, sono presenti nr. 8 tavole non sottoposte a digitalizzazione.

\* \* \*



riativa, sotto il profilo del ruolo che anche il Comune di Olbia potrà svolgere in tema di organizzazione e gestione dei servizi pubblici e di interventi pianificati;  
RILEVATO che in tale ottica sarà opportuno che la Giunta integri lo schema di convenzione proposto;  
CON VOTI favorevoli n° 21 e contrari n° 13, su n° 34 Consiglieri presenti e votanti;

### DELIBERA

- 1) E' approvato il P.P. enunciato in motivazione, corredato dei seguenti elaborati:

---

TAV	6	-	Planimetria generale della zona di intervento.
"	7	-	Tavola infrastrutture e impianti.
"	8	-	Planimetria impianti rete idrica ed ENEL.
"	9	-	Planimetria impianti rete fognaria.
"	11	-	Planimetria di sviluppo del centro urbano.
"	11BIS	-	" " " " "
"	11TER	-	" " " " "
"	12	-	Profili e distribuzione volumetriche.
		-	Confini catastali 1/4000.
		-	Copia licenze edilizie dell'edificato.
		-	Relazione illustrativa.

---

- 2) Si approva altresì lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento.
- 3) La Giunta Municipale è delegata ad integrare lo schema di cui al punto "2" in relazione alle fasi ed alle modalità di attuazione del Piano.-

Firmati all'originale:

IL PRESIDENTE

Il Consigliere Anziano

Il Segretario Comunale

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario del Comune, su conforme relazione del Mezzo Comunale

**CERTIFICA**

che la presente deliberazione è stata inviata in copia alla Sezione di controllo di **TEMPIO / CAGLIARI** il **7.8.1987** prot. n. **18046** e che trovasi in corso di pubblicazione per quindici giorni dal **7.8.1987** al **22.8.1987**

**oppure**

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio di questo Comune il giorno  festivo di mercato e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Dalla Residenza municipale, li **7.8.1987**

Il Segretario Comunale

**SPAZIO RISERVATO ALL'ORGANO REGIONALE DI CONTROLLO**

Sezione di controllo di **TEMPIO / CAGLIARI**

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini in data  a norma della legge regionale 23 ottobre 1978, n. 62.

Addi

Il Segretario Comunale

IL SINDACO