



COMUNE DI OLIENA

PROVINCIA DI NUORO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA C2

RELAZIONE TECNICA

STUDIO TECNICO
ING. FRANCESCO ANGIOI
VIALE DEL LAVORO, 15
08100 NUORO

STUDIO TECNICO
GEOM. SERGIO PINNA
VIA CAMPANIA, 4
08025 OLIENA



Angioi Francesco
Giuseppe
02.02.2026
13:23:20
GMT+01:00



Fele Pierpaolo
02.02.2026
13:42:05
GMT+01:00

Premessa

Per il dimensionamento del Piano di Lottizzazione si è fatto riferimento alle Norme Regionali e comunali.

- D.A. N. 2266/U DEL 20 DICEMBRE 1983;
- Legge Regionale n. 23 del 1985;
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11;
- D.G.R. 55/108 del 29 dicembre 2000;
- Legge Regionale n. 5/2006;
- Deliberazione N. 9/59 del 23/02/2012;
- Deliberazione 34/7 del 12/07/2017;
- Deliberazione 27/36 del 19/06/2012;

Il Comune di Oliena è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 6 del 28.02.2005, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna (BURAS) n. 26 in data 02.09.2005;

Inoltre, con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n°10 del 03.06.2021 è stato approvato lo "Studio dell'assetto idrogeologico esteso a tutto il territorio comunale di Oliena finalizzato all'aggiornamento della pianificazione di settore a scala di dettaglio - Variante parte frane e variante parte idraulica (centro abitato e extraurbano parte 1 e parte 2) - Ex artt. n. 4, 8, 26 e 37 delle N.A. del P.A.I.";

Descrizione dell'area di intervento:

All'interno del Piano Urbanistico Comunale di Oliena è stata individuata la zona C2 di espansione residenziale, essa si affaccia sulla via Nuoro e confina:

- con la zona BS1 a Nord;
- con la zona B3.3 ed in particolare risulta conterminare ad una zona destinata a servizi S1 a Sud;
- con la zona G1 a Sud-Est;
- con la zona E sul lato Ovest;
- con la via Nuoro sul lato ad Est;

Essa è inoltre caratterizzata da una strada di Piano che la attraversa collegando la zona Bs1, la zona C2 e terminando in prossimità dell'intersezione stradale con la SP n. 00;

I lotti edificabili previsti all'interno del presente Piano di lottizzazione saranno accessibili da strade pubbliche e tutti i servizi previsti nel piano di lottizzazione.

La superficie territoriale complessiva del Comparto C2, prevista nel PUC del Comune di Oliena è pari a mq 17.550. In realtà la superficie reale misurata è pari a mq 19.725 compresa l'area destinata a viabilità di piano.

Tale differenza è da attribuire alla presenza di numerosi reliquati stradali, derivati dall'esproprio delle aree utilizzate per l'adeguamento della Via Nuoro.

Il dimensionamento della presente proposta di piano prende a riferimento la superficie di mq 19.725 che è quella effettivamente misurata sul terreno che tiene conto della situazione reale e sistema eventuali compensazioni avvenute tra le proprietà nel corso degli anni. Queste variazioni di piccola entità non modificano sostanzialmente le previsioni del PUC.

Secondo queste norme nell'area interessata dal presente progetto P.D.L. (Piano di lottizzazione) possono essere realizzate RESIDENZE, SERVIZI CONNESSI ALLA RESIDENZA, MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI NUOVA REALIZZAZIONE, AMPLIAMENTO O TRASFERIMENTO DI STRUTTURE ESISTENTI con una superficie di vendita non superiore a 1500 mq in presenza di destinazioni diverse deve comunque rimanere prevalente la destinazione RESIDENZIALE.

Nella tabella rappresentiamo i dati del comparto C2

A	Superficie totale comparto		19.725,00 mq
B	Indice territoriale da PUC		0,90 mc/mq
C	Volumetria totale comparto		17.752 mc
D	Abitanti insediabili	1 ab/100 mc (C)	177 ab
E	Superficie da destinare a servizi	18 mq/ab di (D)	3.194 mq
F	Superficie previsione strade		1.889 mq
G	Superficie netta di comparto	(A – E – F)	14.642 mq
H	Indice fondiario	(C/G)	1,13 mc/mq
I	Volumetria destinata a residenza	min 70% di C	13.286,00 mc
L	Volumetria destinata a Servizi strettamente connessi alla residenza	min 20% di C	2.657,00 mc
M	Volumetria destinata a Servizi pubblici	min 10% di C	1.328,00 mc
N	Volumetria destinata ad attività commerciali	in misura non prevalente rispetto ad (I)	4.466,00 mc

La superficie del Comparto nel suo complesso risulta così suddivisa tra le ditte proprietarie:

SUPERFICIE PERTINENZA DITTE PROPRIETARIE	
	Superficie interna la comparto C2
Ditta MEDDE e più	10.972 mq
Ditta MASSAIU	6.450 mq
Ditta PULLONI	1.200 mq
Ditta GARDU	1.103 mq
TOTALE	19.725 mq

La normativa regionale prevede che sia prevalente la destinazione residenziale e il limite è rispettato.

L'area di cessione richiesta dal PUC per le residenze nella zona C2 è calcolata su 177 abitanti insediabili e riportata a 3.194 mq (da destinare a spazi pubblici e attività collettive, verde e parcheggi con esclusione delle sedi viarie.

Per le M.S.V. le norme prevedono una cessione di 80 mq per 100 mq di superficie pavimentata di cui almeno la metà destinata a parcheggio e queste aree contribuiscono al conteggio delle aree di cessione di cui sopra.

Nel nostro caso per una superficie totale di 1200 mq di cui 1000 mq pavimentati, la proprietà deve cedere circa mq 800 di cui la metà destinata a parcheggi.

La superficie destinata alla viabilità sarà di mq 1.889,00, suddivisa per ditte nella tabella sottostante

SUPERFICIE DESTINATA A CESSIONE (suddivisa per ditte proprietarie)				
		Standard Cessione		Superficie destinata a cessioni
		Residenziale	Commerciale	
Ditta MEDDE	98 ab	972 mq	800 mq	1.772 mq
Ditta MASSAIU	58 ab	1044 mq		1.044 mq
Ditta PULLONI	11 ab	198 mq		198 mq
Ditta GARDU	10 ab	180 mq		180 mq
TOTALE CESSIONI	177 ab			3.194,00 mq

A seguito di questi conteggi e ripartizioni abbiamo la superficie fondiaria e i volumi attribuiti alle rispettive ditte proprietarie

RIPARTIZIONE AREE E VOLUMI						
Rif proprietà	Superficie territoriale	Volumetria edificabile	Abitanti insediabili	Sup. viabilità	Sup. cessione	Superficie fondiaria
Ditta MEDDE	10.972	9.874,00 mc	98 ab	735 mq	1.772 mq	8.465 mq
Ditta MASSAIU	6.450	5.805,00 mc	58 ab	1000 mq	1.044 mq	4.406 mq
Ditta PULLONI	1.200	1.080,00 mc	11 ab	80 mq	198 mq	922 mq
Ditta GARDU	1.103	992,70 mc	10 ab	74 mq	180 mq	849 mq
TOTALE	19.725,00	17.752,00 mc	177 ab	1889,00 mq	3.194 mq	14.642 mq

Le zone C sono destinate a residenza, servizi accessori alla residenza e attività commerciali e artigianali. Per quanto riguarda la tipologia abitativa sono previste: Unità immobiliari singole, Bifamiliari e Unità plurifamiliari con una altezza massima di 6.50 m

Le tipologie indicate nell'elaborato allegato al progetto sono indicative ed è previsto l'accorpamento di due o più lotti.

Precedentemente, nel 2008, la Ditta Massaiu aveva presentato e il Comune aveva approvato il Piano di Lottizzazione del Comparto C2 e uno stralcio sulla lore proprietà. In questi anni la Ditta non si è convenzionata col Comune, lasciando così decadere la proposta approvata. In questo studio, la vecchia proposta della Ditta Massaiu, viene ripresentata, nell'assetto urbano e nei numeri, uguale a quella a suo tempo approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 08.07.2008

SCHEMA DI LOTTIZZAZIONE DEL COMPARTO C2

La presente proposta di piano di lottizzazione è, come previsto dagli strumenti urbanistici sovraordinati da cui questa proposta discende, estesa a tutto il Comparto C2, tuttavia per ragioni legate a differenti esigenze della proprietà dei lotti in esso ricompresi è stata constatata l'impossibilità di riuscire a far convergere le esigenze delle varie parti.

Per questa ragione, così come previsto dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, il Piano di Lottizzazione interessa, nelle sue previsioni, l'intera sottozona C2 individuata nel P.U.C. tuttavia allo

stesso si darà attuazione per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

In particolare, con la presente proposta, si prevede di suddividere il comparto C2 in due sub comparti, uno che ricomprende le aree già oggetto di piano attuativo adottato definitivamente con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 16/10/2008 e corrispondente con la sola proprietà dei signori Massaiu, oggetto della presente proposta che ricomprende la restante parte del Comparto C2 e riconducibile alle proprietà Medde, Gardu e Pulloni.

Ovvero nel dettaglio si ha:

RIPARTIZIONE AREE E VOLUMI							
	Rif proprietà	Superficie territoriale	Volumetria edificabile	Abitanti insediabili	Sup. viabilità	Sup. cessione	Superficie fondiaria
SUB COMPARTO A	Ditta MEDDE	10.972 mq	9.874 mc	98 ab	735 mq	1.772 mq	8.465 mq
	Ditta PULLONI	1.200 mq	1.080 mc	11 ab	80 mq	198 mq	922 mq
	Ditta GARDU	1.103 mq	993 mc	10 ab	74 mq	180 mq	849 mq
	Viabilità di piano						
Totale Sub comparto A		13.275 mq	11947 mc	119 ab	889 mq	2.150 mq	10.236 mq
SUB COMPARTO B	Ditta MASSAIU	6.450 mq	5.805 mc	58 ab	1000 mq	1.044 mq	4.406 mq
Totale C2		19.725 mq	17.752 mc	177 ab	1889 mq	3.194 mq	14.642mq

Comparto	Lotto	Superficie fondiaria (mq)	indice if (mc/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Superficie coperta (mq)	h max (m)	Destinazione d'uso
A	1	2 195	1,13	2 480	878,00	6,50	Residenziale
	2	864	1,13	976	345,60	6,50	Residenziale
	3	934	1,13	1 055	373,60	6,50	Residenziale
	4	594	1,13	671	237,60	6,50	Residenziale
	5	507	1,13	573	202,80	6,50	Residenziale
	6	513	1,13	580	205,20	6,50	Residenziale
	7	591	1,13	668	236,40	6,50	Residenziale
	8	4 375	1,13	4 944	1 750,00	6,50	Commerciale
	sommano	10 573		11 947			
B	9	1 997	1,13	2 257	798,80	6,50	Residenziale
	10	2 332	1,13	2 635	932,80	6,50	Residenziale
	sommano	4 329		4 892			
TOTALE		14 902		16 839			

URBANIZZAZIONE DELL'AREA

Il comparto di espansione C2 presenta delle caratteristiche particolari perché è stato inserito in piano per collegare una vasta area edificata spontaneamente fuori dalle indicazioni dello strumento urbanistico allora vigente e le restanti zone del paese che si sviluppavano lungo la Via Nuoro.

La zona C2 circa 15 anni fa è stata oggetto di uno studio approvato dall'amministrazione comunale che però non è stato attuato, anche per la zona G1 è stato presentato e approvato un piano attuativo che ha permesso la realizzazione delle attività esistenti, senza interventi per la realizzazione di viabilità e altre opere di urbanizzazione individuati dal PUC.

Il PUC ha dato indicazioni per la viabilità della intera zona, individuando un tarciato stradale che ha la funzione primaria di collegare le due aree del paese, una parte è prevista dal piano di recupero delle ex zone Bs1, una parte ricade nella zona C2 e infine serve le zone G1 e S1.

DESTINAZIONI DEI VOLUMI

Per la ripartizione dei volumi sono applicate le norme del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983 e del PUC che prevedono la realizzazione di interventi residenziali, servizi per la residenza e servizi pubblici.

Le ripartizioni sono rispettivamente al 70% - 20% - 10%.

I servizi strettamente connessi con la residenza sono quelli dettati dalla DIRETTIVA 09/08/2018 dell'Assessorato all'urbanistica (specificazione dati dimensionali).

All'interno della volumetria residenziale è compreso il volume di alcuni fabbricati esistenti già realizzati e le nuove costruzioni che saranno residenze su due piani più un seminterrato adibito a garage e deposito.

I Servizi strettamente connessi alla residenza, saranno destinati ad accogliere le attività previste dalle norme del PUC con Uffici, Commerciali e Locali Artigianali.

In fase di progettazione edilizia i volumi con questa destinazione potranno essere accorpati per la realizzazione di una o più attività che soddisfino quanto richiede oggi il mercato edilizio per i servizi.

Il restante 10 % dei volumi sarà utilizzato per la realizzazione dei servizi pubblici del Comune

In mancanza di una richiesta precisa lo studio si limita a individuare le aree senza una precisa destinazione finale.

AREE DI CESSIONE

Considerato l'assetto proprietario dell'area interessata, con interessi diversi rappresentati dalle diverse ditte, le aree di cessione sono state individuate all'interno delle diverse proprietà.

In questa fase sono state individuate le aree S3 ed S4, destinate a verde attrezzato e parcheggi.

Per l'attività commerciale è richiesta una superficie per parcheggi è pari a circa mq 800, nel progetto la superficie totale destinata a parcheggi è pari a mq 1.004, la restante superficie delle aree di cessione sarà destinata a verde pubblico attrezzato. Sono escluse le aree di S1 ed S2 non essendoci esigenze particolari dell'Amministrazione Comunale per interventi di Servizi pubblici in quell'area.

Le aree da destinare a verde sono presenti al centro del comparto per un utilizzo comune dei residenti.

Questa area sarà attraversata da una viabilità pedonale che unirà la Via Nuoro con la viabilità di piano.

Questa fascia può essere utilizzata anche per il passaggio delle reti tecnologiche e fognarie. In particolare una condotta delle acque piovane che permetterà di convogliarle alla rete cittadina esistente lungo la Via Nuoro.

ELENCO ELABORATI ALLEGATI:

- A - RELAZIONE TECNICA;
- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- C - SCHEMA DI CONVENZIONE;
- D - COMPUTO URBANIZZAZIONI COMPARTO C2;
- E – COMPUTO URBANIZZAZIONI STRALCIO;
- F – RELAZIONE GEOTECNICA E GEOLOGICA;
- G – RAPP. PRELIM VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS;
- H - RELAZIONE DI CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA;
- I - RELAZIONE SULLA PERICOLOSITÀ SISMICA;
- TAV 1 – PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO;
- TAV 2 – PLANIMETRIA DITTE PROPRIETARIE;
- TAV 3 – ZONIZZAZIONE DI PIANO;
- TAV 4 – COMPARTO C2 E SUB COMPARTI A – B;
- TAV 5 – PLANIVOLUMETRICO;
- TAV 6 – SCHEMA VIABILITÀ DI COMPARTO;
- TAV 7 – PLANIMETRIA E SEZIONI STRADALI;
- TAV 8 – PROFILO LONGITUDINALE STRADA DI PIANO;
- TAV 9 – PROFILO LONGITUDINALE STRADA COMPARTO B;
- TAV 10 – SCHEMA RETI IDRICO – FOGNARIE;
- TAV 11 – SCHEMA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA;
- TAV 12 – SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAV 13- DETTAGLIO POZZETTI RETI IDRICO – FOGNARIE;
- TAV 14 – SEZIONE STRADALE TIPO;

I TECNICI

Ing. Francesco Angioi

Geom. Sergio Pinna

Oliena DICEMBRE 2025