

AL COMUNE DI OLBIA

Settore Urbanistica

Al Presidente del Consiglio Comunale

OGGETTO

Richiesta di modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis, L.R. 23/1985 – Piano di Lottizzazione zona C1 “Località Maronzu” – Lotti n. 05 e n. 06 del Comparto A5.

Il sottoscritto Mehmet Thaqi, in qualità di legale rappresentante della Società Plintos S.r.l., con sede a Olbia (SS) in via Venteo n°15, P.Iva 02739360903, proprietaria dei lotti n. 05 e n. 06 del Comparto A5, ricompresi nel Piano di Lottizzazione in zona C1 “Località Maronzu”,

PREMESSO CHE

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 07/12/2005 è stato approvato definitivamente il Piano di Lottizzazione della zona C in località “Maronzu”, pubblicato sul BURAS n. 2 del 17/01/2006;
- in data 23/05/2006 veniva stipulata la convenzione attuativa (rep. 2404);
- con atto notarile del 11/05/2011 (Rep. 215063 Racc. 45877) veniva stipulata la convenzione relativa alla variante del Piano;
- con determinazione dirigenziale n. 160 del 13/05/2015 si prendeva atto del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria;
- risultano integralmente adempiuti tutti gli obblighi convenzionali;

CONSIDERATO CHE

- l'art. 11, comma 2, della L.R. 23/1985 stabilisce che nei piani attuativi di zona urbanistica C la dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza è pari al 5% del volume complessivamente previsto;
- il comma 2-bis del medesimo articolo consente, nei piani attuativi approvati e convenzionati, la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza, sia realizzate che da realizzare, previa deliberazione del Consiglio Comunale, costituente variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo;
- il comma 2-quater prevede che, nei casi di cui sopra, non sia richiesto il ricalcolo delle dotazioni di aree standard;

RILEVATO CHE

nel Piano di Lottizzazione il volume complessivo assentito è pari a 204.937,1 mc, e che la volumetria destinata ai servizi alla residenza, anche a seguito della presente proposta, risulta pari

a 22.392,8 mc, valore ampiamente superiore alla soglia minima del 5% prevista dalla normativa regionale;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

sui lotti n. 05 e n. 06 del Comparto A5 è attualmente in corso la realizzazione di un intervento edilizio per la costruzione di un edificio ad uso residenziale e uffici assentito con:

- Procedimento Unico SUAPE n. 895 del 28/12/2022;
- Variante in corso d'opera – Procedimento Unico SUAPE n. 34 del 16/01/2024;
- Variante in corso d'opera – Procedimento Unico SUAPE n. 4 del 26/01/2026;

e che l'intervento risulta quindi pienamente legittimato e in fase attuativa;

DESCRIZIONE DELLA MODIFICA RICHIESTA

La proposta riguarda esclusivamente una rimodulazione interna delle destinazioni funzionali delle volumetrie dei lotti 05 e 06 del Comparto A5, senza incremento del volume complessivo assentito.

Lotto 05 – Comparto A5

- Volume complessivo: 1.980 mc (invariato)
- Servizi alla residenza: da 396 mc (20%) a 99 mc (5%)
- Residenza: da 1.584 mc (80%) a 1.881 mc (95%)

Lotto 06 – Comparto A5

- Volume complessivo: 1.976 mc circa (invariato)
- Servizi alla residenza: da 395 mc (20%) a 98,8 mc (5%)
- Residenza: da 1.581 mc (80%) a 1.877,2 mc (95%)

La modifica comporta una riduzione complessiva dei servizi alla residenza pari a 593,2 mc, con corrispondente incremento della volumetria residenziale, mantenendo invariato il carico urbanistico complessivo.

COERENZA CON IL PROGETTO EDILIZIO IN CORSO

Dalla Tavola n. 02 (Volumi autorizzati – Provvedimento Unico n. 4 del 26/01/2026) risulta un volume complessivo assentito pari a 3.896,55 mc, di cui 3.129,48 mc a destinazione residenziale e 767,07 mc destinati a servizi connessi.

La Tavola n. 03 (Volumi in variante) evidenzia che il volume complessivo rimane invariato a 3.896,55 mc, con rimodulazione interna a 3.756,96 mc residenziali e 139,59 mc per servizi connessi.

La soluzione progettuale:

- non modifica sagoma, altezze o volume complessivo;
- non altera l'impianto urbanistico del comparto;
- non comporta incremento del carico urbanistico;
- non incide sulle dotazioni di standard già cedute e collaudate;
- si limita ad adeguare funzionalmente la distribuzione interna alle esigenze tipologiche dell'intervento già approvato e in corso di realizzazione.

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CHIEDE

ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis, della L.R. 23/1985,

che il Consiglio Comunale voglia approvare la modifica della destinazione delle volumetrie dei lotti n. 05 e n. 06 del Comparto A5 del Piano di Lottizzazione zona C1 "Località Maronzu", mediante riduzione della quota di servizi connessi alla residenza al 5% e contestuale incremento della quota residenziale al 95%, configurandosi tale modifica quale variante allo strumento urbanistico generale e al piano attuativo.

Si allegano:

- Tavola n. 01 – Planimetria lottizzazione e tabella dei lotti (stato attuale/variante);
- Tavola n. 02 – Volumi autorizzati;
- Tavola n. 03 – Volumi in variante.

Olbia, 02 marzo 2026

Firma