

**RICHIESTA MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PDL
Ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis, L.R. 23/1985 e s.m.i.**

RELAZIONE TECNICA

A seguito di incarico ricevuto dal Sig. **ASARA MAURIZIO** nato a
il, residente a, Via
n°, Cod. Fisc., in qualità di Legale
rappresentante e Amministratore Unico della Soc. MADAMA IMMOBILIARE
srl con sede a Roma via Paolo Toscanelli n°132, proprietaria del locale sito in
Olbia, Località Murta Maria snc, piano seminterrato, terra e primo, il
sottoscritto Geom. Sisinnio Raspitzu (cod. Fisc.),
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n°, con
studio in Via n°....., in qualità di tecnico
incaricato, redige la presente relazione a supporto della richiesta di ISTANZA
DI VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PDL ai sensi **dell'art. 11, comma 2-
bis, L.R. 23/1985 e s.m.i.**

Premesso:

- Che il presente documento accompagna l'istanza per il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sito nel Comune di Olbia, Località Murta Maria, attualmente classificato come "servizi per residenze";
- Che l'immobile è pervenuto in proprietà alla Madama Immobiliare srl con Atto del 28/12/2016 Pubblico ufficiale Troili Luca Sede Roma (RM) Repertorio n. 25742 - scissione di società Nota presentata con Modello Unico n. 704.1/2017 Reparto PI di Tempio Pausania in atti dal 08/02/2017;
- Che l'immobile fa parte di un edificio in fase di costruzione, autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

Suape n.355 del 22/09/2006; Suape n. 82965 del 21/09/2010; Procedimento unico Suape n. 689 del 24/10/2018; Suap Rinnovo n. 1914.534762 del 04/10/2022; Procedimento unico Suape n. 625 del 25/10/2023; Procedimento unico Suape n. 651 del 11/09/2024; Procedimento unico Suape n. 327 del 07/05/2025;

- Che l'unità immobiliare ubicata in Olbia, località Murta Maria snc sorge sul mappale censita al C.T. del Comune di Olbia, Foglio 54 Mappale 1594;
- L'intervento previsto consiste nel cambio di destinazione d'uso da locali commerciali (piano terra) e uffici (piano primo) a parte destinata a servizio delle residenze e parte residenziale attraverso l'esecuzione di opere interne di adeguamento funzionale e impiantistico per quanto riguarda il Piano Terra, mentre per quanto riguarda il Piano Primo il cambio di destinazione d'uso si richiede senza l'esecuzione di opere edili, con sole opere impiantistiche, senza modifica della sagoma, volume e superficie coperta;
- **Che tale richiesta è effettuata ai sensi della Legge Regionale, Regione autonoma della Sardegna 3 luglio 2017, n. 11, Ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis, L. R. 23/1985, è consentita la presentazione di varianti non sostanziali al PDL, purché non alterino l'impianto planivolumetrico e rispettino i parametri urbanistici vigenti;**

Facendo presente che la richiesta di cambio di destinazione da "servizi alla residenza" a "residenza" è riferita esclusivamente al lotto E, di proprietà del richiedente, di seguito vengono riportate le tabelle A (planovolumetrico PDL zona C Murta Maria - Fideli Quaglionis) relative alle modifiche rispetto al PDL vigente:

Tabella "A" Lotto E – **PdL vigente:**

a	b	c=f+g+h	e=f+g	f	g	h=10%*c
lotto	Superf. Fond.	Volume Totale	Vol.su lotto	VOLUME Residen.	VOLUME Servizi alla Resid.	VOLUME Pubblico
			(Edilizia Privata)			
n°	mq.	mc.	mc.	mc.	mc.	mc.
E	1589,43	2575	2317.42	0.00	2317.42	257.50

Tabella "A" Lotto E – **PdL Proposta di Variante:**

a	b	c=f+g+h	e=f+g	f	g	h=10%*c
lotto	Superf. Fond.	Volume Totale	Vol.su lotto	VOLUME Residen.	VOLUME Servizi alla Resid.	VOLUME Pubblico
			(Edilizia Privata)			
n°	mq.	mc.	mc.	mc.	mc.	mc.
E	1589,43	2575	2317,42	1738,06	579,36	257.50

1. L'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 11 (Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso)

1. Sono individuate le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;*
- b) turistico-ricettiva;*
- c) artigianale e industriale;*
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;*
- e) agricolo-zootecnica.*

2. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.

3. Costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della

medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.

4. Il mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici è soggetto a comunicazione al SUAPE.

5. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico. Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

6. Costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

7. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA ed è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

8. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

9. È sempre consentita, alle condizioni previste dal comma 8, la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività sportive.

10. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

11. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

12. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b).

13. *Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza SCIA o comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.*

14. *È fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dagli articoli 6, 7 e 10-bis, relative alle eventuali opere eseguite in assenza o in difformità di permesso di costruire, SCIA, o comunicazione di inizio lavori."*

Considerato

- che la Regione Sardegna con l'art.7 Modifica dell'art. 11 della L.R. 23/85, **(Mutamento della destinazione d'uso) comma 3,5** prevede:

1. *Costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.*
2. *Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico. Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.*

- che le Unità immobiliari in oggetto fanno parte di un edificio ricadente nel lotto "E" del Piano di Lottizzazione zona C – Murta Maria. Zona Urbanistica C2 – Residenziali di espansione esterna a Olbia Centro. Programma di Fabbricazione di Olbia C2.1 – espansione residenziale, Quagliani Murta Maria, per la quale lo strumento urbanistico prevede:

Art. 20 - Zone residenziali di espansione esterne ad Olbia centro (C2).

Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento localizzate all'esterno dell'abitato di Olbia.

Tavole n° 6.00, 7.00, 8.00

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;*
- b) servizi sociali;*
- c) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;*
- d) commercio al dettaglio con le seguenti prescrizioni in funzione del settore merceologico, per la superficie di vendita e per gli standard per parcheggi pertinenziali aggiuntivi*
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;*
- g) teatri e cinematografi;*
- h) uffici privati;*
- i) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.*

Zona C2.1 – località Murta Maria – lottizzazione QUAGLIONI e più.

si attua per mezzo di Piano di lottizzazione convenzionato con la ditta QUAGLIONI e più convenzione stipulata in data 10/08/2000 repertorio n° 1847.

Gli indici e parametri sono contenuti nel rispettivo Piano di lottizzazione.

Le eventuali varianti a detto piano attuativo dovranno essere approvate secondo quanto indicato all'art. 21 della L.R. 22/12/1989 n° 45 e s.m.i.

Tutto ciò premesso,

considerata la compatibilità con le norme nazionali e regionali sopra citate con riferimento all'intervento di mutamento di destinazione d'uso con/senza opere e senza incrementi volumetrici

ACCERTATO,

- a) che l'intervento è conforme alle disposizioni dettate dalle norme citate in premessa;
- b) che l'intervento ricade nel lotto E, Piano di Lottizzazione zona C – Murta Maria, Zona Urbanistica C2 – Residenziali di espansione esterna a Olbia Centro.
- c) che l'immobile ricade in zona C2.1 del Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di Olbia ed è classificata come zona residenziale di espansione esterna al centro urbano, specificatamente denominata "Espansione residenziale – Quaglioni Murta Maria".
- d) Che il cambio di destinazione d'uso è ammesso in quanto non comporta consumo di nuovo suolo, né variazione nelle volumetrie, nelle superfici complessive e nei parametri urbanistici di progetto;
- e) che vengono rispettate le norme di sicurezza;
- f) che le opere non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti;

- g) Che vengono rispettate le prescrizioni sull'abbattimento delle Barriere architettoniche di cui all'art. 1 punto 4 della Legge 13/89 in quanto ubicato al piano terra e primo ed il cui accesso avviene oltre che dal vano scala condominiale anche dal vano ascensore presente nell'immobile;
- h) che l'intervento riguarda esclusivamente il mutamento di destinazione d'uso con e senza opere interne

TUTTO CIÒ PREMESSO:

Alla luce di quanto sopra, si chiede l'approvazione di una variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione sopra indicato, così' come da tabella allegata.

Tale variante garantisce comunque:

- il rispetto della dotazione minima del 5% del volume complessivo destinato a servizi connessi alla residenza, come previsto dal piano attuativo, ovvero, 1/4 della cubatura del lotto E.
- il mantenimento delle superfici e degli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente.

Il sottoscritto, per quanto sopra esposto attesta, la conformità dell'intervento alle norme vigenti.

Allega alla presente:

- Istanza di Variante
- Tav. 1 – inquadramento urbanistico
- Tav. 2 – Tavola sinottica PIANO SEMINTERRATO stato approvato e stato proposto
- Tav. 3 - Tavola sinottica PIANO TERRA stato approvato e stato proposto
- Tav. 4 - Tavola sinottica PIANO PRIMO stato approvato e stato proposto
- Tav.5 - Tavola sinottica CALCOLO PLANOVOLUMETRICO stato approvato e stato proposto

Olbia, lì 04/12/2025

IL TECNICO
Geom. Sisinnio RASPITZU