

COMUNE DI OLBIA

PROVINCIA DI SASSARI

PROGETTO DI VARIANTE TIPOLOGICA

Variante non sostanziale del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) approvato e convenzionato in data 07.03.2012, Repertorio n. 2987, registrato a Tempio Pausania in data 21.03.2012 ai nn. 24796/2082, relativo all'attuazione del Comparto L in zona D - Commerciale (ex Micheletti) prorogato con certificazione del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in data 03.01.2024 sino al 2030.

PROGETTISTA :

Arch. Alessio Mario Careddu

COMMITTENTE :

GP INVEST S.R.L.

Data	Gennaio 2026

RELAZIONE TECNICA

elaborato **V0**

scala

Arch. Alessio Mario Careddu
architetto.careddu@gmail.com
alessiomario.careddu@archiworldpec.it
T. 333-5758215

RELAZIONE TECNICA

Oggetto:

Variente non sostanziale del Piano di Lottizzazione (P.d.L.) approvato e convenzionato in data 07.03/2012, Repertorio n.2987, registrato a Tempio Pausania in data 21.03.2012 ai n. 24796/2082, relativo all'attuazione del Comparto L in zona D – Commerciale (ex Micheletti) prorogato con certificazione del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in data 03.01.2024 sino al 2030.

Il richiedente:

- Sig. Fresi Piero, nato a Ozieri il 3 agosto 1983, C.F. FRSPRI83M03G203I;
- Sig. Martini Sandro, nato a Olbia il 3 dicembre 1967, C.F. MRTSDR67T03G015Z;
- Sig. Manunta Giovanni Antonio, nato a Olbia il 4 aprile 1962, C.F. MNNGNN62H04G015Y

in qualità di amministratori della società "GP INVEST S.R.L." con sede in Olbia, via Regina Elena 121, avente numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Sassari e Codice Fiscale 00070560909

Il progettista: Architetto Alessio Mario Careddu, nato a Ozieri il 29/06/1988, C.F. CRDLSM88H29G203T, con studio a Olbia in Viale Multa Maria 165/29, iscritto all' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Sassari al N° 1016.

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati – Provincia di Sassari

- Foglio: **42**
- Mappali: **2429 – 2431 – 2432 – 2433 – 2435 – 2436 – 2437 – 2438 – 2439 – 2442 – 2443**

Mappale **628** – Ente Urbano

Tipologia dell'intervento:

L'intervento proposto consiste in una **variante tipologica non sostanziale** al Piano di Lottizzazione approvato, mediante **modifica delle tipologie edilizie** per renderlo coerente con l'**intervento di demolizione e ricostruzione**, ai sensi

dell'**art. 39 della Legge Regionale 23 aprile 2015 e successive modificazioni e integrazioni** come da pratica Suape Comune di Olbia n. **921839**, protocollo n. **118294**.

In particolare, il progetto prevede:

- la realizzazione dei **nuovi fabbricati A e B**, tipologicamente analoghi al fabbricato esistente n. 7 della lottizzazione, di forma rettangolare;
- la realizzazione del **fabbricato C**, anch'esso di forma rettangolare e con caratteristiche edilizie analoghe ai fabbricati A e B.

L'intervento **non comporta modifiche ai lotti di lottizzazione, agli standard urbanistici né all'assetto dell'asse viario**, mantenendo invariata l'impostazione urbanistica del Piano di Lottizzazione vigente.

Premessa:

- Il progetto in esame ricade all'interno del **Piano di Lottizzazione** approvato e convenzionato in data **07.03.2012**, Repertorio n. **2987**, registrato a **Tempio Pausania** in data **21.03.2012** ai nn. **2796/2082**, relativo all'attuazione del **Comparto L in Zona D – Commerciale (ex Micheletti)**, prorogato con certificazione del **Settore Pianificazione e Gestione del Territorio** in data **03.01.2024**, a firma del Dirigente **Ing. Davide Molinari** (di cui si allega copia).
- In data **25.08.2025**, con **protocollo n. 118294 – pratica n. 921839**, è stata presentata istanza ai sensi dell'**art. 39 della L.R. 23.04.2015 e s.m.i.** per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato a destinazione commerciale.
- Preso atto della **nota dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari del 29-12-2025 prot. N. 69359**.
- In seguito di diversi incontri intercorsi con l'Amministrazione Comunale e con il Dirigente del Settore Urbanistica, è stata condivisa la soluzione progettuale di **ricollocare i fabbricati oggetto di demolizione e ricostruzione all'interno dei lotti edificabili previsti dal Piano di Lottizzazione**, al fine di garantire la piena coerenza tra il P.d.L. vigente e l'intervento di cui all'art. 39.
- L'intervento è progettato nel rispetto delle **caratteristiche edilizie, tipologiche e morfologiche del contesto circostante**, risultando conforme alle **previsioni urbanistiche vigenti** e al **Regolamento Edilizio Comunale**, come dettagliatamente illustrato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

Richiesta:

Tutto ciò premesso,

SI CHIEDE

alla Spett.le **Amministrazione Comunale** l'approvazione della **Variante Tipologica (variante non sostanziale)** al Piano di Lottizzazione, ai sensi della **Legge Regionale 45/1989**, relativa alla **ridistribuzione dei fabbricati oggetto di intervento**, così come rappresentato negli elaborati progettuali allegati:

- TAVOLA V1 – Variante al piano di lottizzazione, Planimetria
- TAVOLA V2 - Variante al piano di lottizzazione, Comparativa
- TAVOLA V3.1 – Variante tipologica: Tipologia AB (locale commerciale)
- TAVOLA V3.2 – Variante tipologica: Tipologia C (locale commerciale)
- Stato Adottato PDL

Olbia, lì 20.01.2026

Il Tecnico

Arch. Alessio Mario Careddu