COMUNE DI OLBIA

Lotto "EX CERASARDA" - Via del Castagno - OLBIA(OT)

COMMITTENTI

Soc. "HPR S.r.l."
via Alessandro Volta n. 9 - CASALGRANDE (RE)

TECNICI PROGETTISTI

Dott. Ing. Gianluca Mario Langiu
Via Dettori n. 8, 07026 Olbia
info@mag3studio.net
gianluca@mag3studio.net
tel: 347 7998854

Geom. Alberto Emilio Langiu
Via Isernia n. 8/A, 07026 Olbia
albertoemiliolangiu@virgilio.it
tel: 348 5141610

TITOLO

VARIANTE INTEGRATIVA AL
PIANO DI RIQUALIFICAZIONE "EX CERASARDA"
(Rif. DELIBERA DI ADOZIONE C.C. n. 21 DEL 21.03.2024)

ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE

Dicembre 2025

ELABORATO B

Art. 1.1 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici della variante al Piano di lottizzazione di EX CERASARDA, dei quali possiedono medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla Legge n° 1902 del 03.11.1952 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 1.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento edilizio che avvenga nel territorio indicato nel Programma di Fabbricazione zona C di espansione loc.Cerasarda ed assoggettato dal medesimo Programma piano di lottizzazione di cui alla convenzione. rep. 2617 del 28/07/2008 e successive varianti.
In tale ambito le presenti norme sono integralmente sostitutive di quelle vigenti proposte per la medesima zona dal vigente strumento urbanistico comunale

Art. 1.3 - EFFICACIA DELLE NORME

Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
Per le aree rappresentate in tavole e scale diverse fa testo, nel caso di eventuali divergenze, la tavola in scala di maggior dettaglio.

Art. 1.4 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di lottizzazione che interessa il territorio individuato nel precedente art.1.2 è costituito dai seguenti elaborati e allegati:

ALLEGATO B : NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato A	*RELAZIONE TECNICA*
Elaborato B	*NORME DI ATTUAZIONE*
Tavola 1	*INQUADRAMENTO URBANISTICO*
Tavola 2	*PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO AUTORIZZATO*
Tavola 3	*PLANIMETRIA GENERALE ILLUSTRATIVA – PROGETTO NUOVO AZZONAMENTO*
Tavola 4	*TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE CATASTALE CON LE RETROCESSIONI*
Tavola 5	*PLANIMETRIA GENERALE ILLUSTRATIVA CON LE SEZIONI PARCHEGGI INTERRATO*
Tavola 6	*TIPOLOGIE EDILIZIE N. 16 UNITA' ABITATIVE PIANTE - PROSPETTI*
Tavola 7	*TIPOLOGIE EDILIZIE N. 12 UNITA' ABITATIVE- PIANTE - PROSPETTI*
Tavola 8	*SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE*
Tavola 9	*ELABORATO DEL SOTTOPASSO CARRABILE IN VIA DEL CASTAGNO SUD*
Elaborato C	*RELAZIONE DEL SOTTOPASSO IN VIA DEL CASTAGNO SUD*
	COPIA DELL'ATTO DI SCISSIONE SOCIETARIA REP. N. 13426/1925

NORME PROCEDURALI

Art. 2.1 - DEFINIZIONE DI "LOTTO"

Ai fini del presente Piano si definisce come lotto l'unità minima di analisi e di intervento individuata dal Piano.
Essa coincide di norma con una proprietà ma può talvolta individuare porzioni o multipli di esse.
Il lotto è l'entità alla quale si deve estendere la progettazione dell'intervento edilizio e per la quale sono dimensionate le prescrizioni di Piano.
E' consentito abbinare due o più lotti al fine della progettazione di un intervento edificatorio purché nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative e di Piano.

La tabella A allegata alle presenti norme riporta i dati relativi a ciascun lotto, ed in particolare:

a) Il numero del lotto;
b) La superficie del lotto al netto della eventuale superficie di cessione gratuita;
c) Volume edificabile;
d) L'altezza massima
e) La destinazione ammessa

lotto	**Superficie mq**	**Volume mc**	**Altezza max m**	**Destinazione d'uso ammessa**
A1-A2-A3-A4	6926	16.184	9,5	Residenziale/terziario e ricettiva (quest'ultima ammessa come intervento unitario sull'intero lotto)
4	987	800	6,5	Residenziale
5	982	800	6,5	Residenziale
6	982	800	6,5	Residenziale
7	970	800	6,5	Residenziale
Tot		**19.384**		

MODALITA' D'INTERVENTO E DOCUMENTAZIONE TECNICA

Art. 3.1 - NUOVA EDIFICAZIONE E/O COMPLETAMENTO

E' un intervento che consente, ove richiesto, la realizzazione di una nuova volumetria nel rispetto delle previsioni del Piano.
Esso consente altresì la modifica o l'ampliamento della Unità Edilizia fino a raggiungere il volume e l'altezza previsti nel piano sempre nel rispetto di tutte le prescrizioni del Piano stesso per quanto attiene le caratteristiche generali dell'edificio.

Art. 3.2 - CONSERVAZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE

L'intervento di conservazione e/o ristrutturazione si applica a quelle aree già edificate che pur avendo, di norma, una volumetria realizzata sulla base di parametri differenti da quelli posti a base della progettazione di piano, sono tuttavia ritenute compatibili con il Piano stesso e quindi non necessitano di interventi demolitori o modificativi.
Gli interventi, estesi all'intera Unità Edilizia devono comunque avvenire nel rispetto delle prescrizioni di Piano ed in particolare, ove necessario, devono prevedere l'adeguamento dell'aspetto esteriore dei fabbricati alle prescrizioni di Piano e la eventuale rimozione di elementi architettonici indicati come incompatibili.

Art. 3.3 – DOCUMENTAZIONE TECNICA

La richiesta di concessione edilizia o DUAAP (per gli interventi di cui alla L.R. n. 3/2008 e ss.mm.ii.) dovrà essere corredata della documentazione prevista dal vigente Regolamento edilizio e presentata secondo le modalità ivi previste.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEI METODI DI MISURA

Art. 4.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

La altezza massima è pari al segmento verticale congiungente la linea naturale di campagna preesistente a valle dell'edificio e l'intradosso dell'ultimo solaio (linea di intersezione tra la parete esterna e l'intradosso dell'ultimo solaio determinato quale prolungamento, fino ad incontrare la parete esterna dell'edificio, dell'intradosso piano interno dell'ultimo solaio).
Il calcolo dell'altezza massima così come sopra specificato vale anche qualora l'edificio preveda il piano superiore arretrato rispetto al sottostante.
L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12 m di lato.

Art. 4.2 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo, dei normali aggetti (gronde, pensiline, etc.) purché rientranti nelle caratteristiche e nei limiti di superficie previsti nel successivo paragrafo "balconi e verande". La sagoma massima di ingombro riportata in ciascun lotto nelle planimetrie di piano include anche gli aggetti, le terrazze a sbalzo, pensiline ecc..

Art. 4.3 - SUPERFICIE LORDA

Per superficie lorda si intende la superficie di un fabbricato, di un alloggio, di un piano o di un locale misurata al perimetro esterno delle murature al netto dei balconi a sbalzo e degli aggetti in genere.

Art. 4.4 – VOLUME

Per il calcolo del volume di fa riferimento al vigente regolamento edilizio

Art. 4.5 - NUMERO DEI PIANI

Il numero dei piani consentito per ogni fabbricato è misurato sul prospetto a valle

Art. 4.6 – DISTANZE DAI CONFINI E DALLA STRADA

La distanza dai confini o da fabbricati è la misura della più breve congiungente fra i punti del confine e del fabbricato, o tra i fabbricati, misurata perpendicolarmente ad almeno una delle superfici.

La distanza dalla strada è la misura della più breve congiungente fra i punti di confine strada-lotto e del fabbricato misurata perpendicolarmente o alla linea di confine o alla parete esterna fronteggiante del fabbricato.

Art. 4.7 - AGGETTI - BALCONI - VERANDE

Ai fini delle presenti norme sono definiti balconi gli spazi aperti su almeno tre lati, scoperti o coperti posti a sbalzo, calpestabili, posti al livello dell'alloggio o del locale al quale funzionalmente asserviti, esterni al corpo di fabbrica dell'edificio ed in aggetto rispetto ad esso ed agli elementi strutturali di sostegno.

Vengono definite verande gli spazi esterni scoperti o coperti totalmente, non a sbalzo, definiti in tutto o in parte da pareti del fabbricato, posti al livello od a modesto dislivello rispetto all'alloggio o al locale al quale sono funzionalmente asserviti e contigui.

Vengono definiti aggetti, lesene, e cornici a seconda delle loro caratteristiche quegli aggetti del fabbricato che abbiano finalità sostanzialmente decorative e che non sporgano più di 50 cm dal filo della parete.

Gli elementi aggettanti relativi alle nuove costruzioni o ampliamenti delle stesse quali balconi, pensiline, scale a giorno, o simili, sono consentiti purché l'aggetto non superi m. 1,50. In caso di sporgenza superiore l'edificio dovrà essere arretrato in modo che la distanza minima tra il profilo dell'elemento aggettante ed il confine sia pari alla misura minima consentita dall'art.5.5 delle presenti norme.

PRESCRIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

Art. 5.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

Il calcolo dell'altezza dovrà essere effettuato sulla base dei parametri di cui al precedente art. 4.1. L'altezza massima degli edifici è di 9,50 mt misurata sul prospetto a valle per i lotto A1 – A2 - A3 - A4 e 6,5 mt per i lotti 4-5-6-7.

Art.5.2. - SUPERFICIE OCCUPABILE

La massima superficie occupabile dai volumi consentita, è quella indicata nella TAV. 3 (Planimetria generale Illustrativa – Progetto del nuovo azzonamento) con linea tratteggiata di colore rosso indicante i limiti del massimo ingombro.

Art. 5.3 – VOLUME

Per il calcolo del volume di farà rifermento all'art. 36 del vigente regolamento edilizio.

Art. 5.4 - NUMERO DEI PIANI

Il numero dei piani consentito per ogni fabbricato è pari a mx 3 misurati sul prospetto a valle.

Art. 5.5 – DISTANZE DAI CONFINI E DALLA STRADA

Per le nuove costruzioni è prescritta, dai confini di proprietà, (da strade e standard e dagli altri lotti), la distanza minima di 5,00 m. Nell'ipotesi di intervento che preveda una viabilità privata come riportato nelle tipologie delle tavole 6 e 7, è consentito edificare i volumi delle nuove costruzioni sino a mt 3 sul lato prospiciente la strada interna privata.

Art. 5.6 DISTANZE TRA EDIFICI PROSPICENTI

Tra pareti finestrate di edifici prospicienti è previsto un distacco di 10 m. La distanza minima tra edifici prospicienti aventi una parete non finestrata è pari a 6 m.

Art. 5.7 - AGGETTI - BALCONI – VERANDE

La realizzazione di verande non rientra nel computo delle superfici coperte e del volume purché la porzione coperta della loro superficie non superi il **50%** della superficie lorda dell'unità alla quale sono asservite e contigue con esclusione della superficie delle verande esistenti ed in progetto.
Nel caso si ecceda tale incidenza percentuale, le parti eccedenti vanno computate sia ai fini della definizione della massima superficie coperta che del massimo volume. Gli elementi aggettanti con misura non superiore a mt 1,50 derogano ai limiti di distanza dai confini previste.

Art. 5.8 - COPERTURA DEI FABBRICATI

I fabbricati potranno avere copertura a terrazza praticabile o a tetto a tetto con manto di tegole del tipo "a coppi" in laterizio.

Art. 5.9 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

Le aree esterne costituenti distacco o arretramento del fabbricato dovranno essere sistemate a verde o a giardino in modo da garantire la migliore qualità dell'ambiente urbano.
Le aree dovranno essere sistemate seguendo il loro naturale andamento e preferendo le sistemazioni in pendenza ai terrazzamenti con murature o gradoni che comunque non devono avere altezza superiore a 1,00 m.
Nelle sistemazioni a verde e nelle nuove piantumazioni si dovranno preferire le essenze della macchia mediterranea.
E' consentito, in sede di progetto, prevedere una modifica del terreno circostante il fabbricato e delle aree costituenti distacco o arretramento per adattarlo alla migliore soluzione progettuale purché la differenza fra la quota del terreno naturale e quella di progetto non sia in alcun caso ed in alcun punto maggiore di 1,50 m.

Art. 5.10 – RECINZIONI

Le proprietà private confinanti con suolo pubblico o destinato a pubblico servizio dovranno essere recintate con idonea separazione costituita da siepi o murature.
Nel caso di murature di recinzione queste dovranno essere eseguite con pietra a vista o, se eseguite con altri materiali, dovranno essere intonacate e tinteggiate con i colori della terra.
L'altezza massima della muratura di recinzione su strada non dovrà superare 1,50 m e potrà avere superiormente una inferriata decorativa del tipo ad aria passante fino ad un'altezza massima totale di 2.00 m dalla quota di pavimentazione o di calpestio misurata sul suolo pubblico. L'altezza massima della muratura di recinzione tra lotti confinanti potrà avere altezza massima di mt 1,80 in sola muratura.

Art. 5.11 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

La dotazione di parcheggi in autorimessa per ogni residenza deve essere di 2 posti auto funzionali.

Art. 5.12 – LOCALI SEMINTERRATI

I locali seminterrati se destinati a pertinenza, così come previsto dall'art. 817 del Codice Civile, debbono sempre essere funzionalmente collegati con l'abitazione principale soprastante tramite una scala interna avente larghezza minima per rampa di **0,9** metri.
Qualora i locali seminterrati siano destinati ad autorimessa/posto auto non è necessario il collegamento funzionale diretto, sebbene lo stesso sia ammesso tramite scala interna o altro.

Art. 5.13 – SPAZI PRIVATI

Gli spazi privati attorno ai fabbricati devono essere sistemati a giardino e deve essere garantita la regolare manutenzione.

Art. 5.14 - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno del piano di lottizzazione ex Cerasarda sono: residenziale, uffici privati e alberghi, (in tal caso solo se per intervento unitario che interessi l'intero lotto A).

ART. 6 NORME PARTICOLARI SUI LOTTI

Per il lotto A nella presente variante integrativa al piano già approvato con la D.C.C. n. 81 del 26/09/2024 *(con successiva Dichiarazione di non vincolo della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Servizio tutela paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est – Posizione n. 1330-24 del Comune di Olbia*), viene allegata una proposta di utilizzo plano - volumetrica (vedasi tavola 3), che prevede una tipologia a schiera costituita da n. 28 unità immobiliari, distribuite su 4 sub-lotti (A1-A2-A3-A4), che potranno essere realizzati anche separatamente e per i quali dovrà essere comunque garantita l'autonomia funzionale (viabilità, parcheggi, allacci alle reti, ecc.).

- Il progetto plano volumetrico è indicativo e potranno essere presentate proposte di utilizzo, senza che queste costituiscano una variante al PDL, con una diversa sistemazione plano volumetrica, nel rispetto comunque delle distanze dai confini, delle volumetrie realizzabili complessivamente, dell'altezza massima e delle distanze previste dalle norme.
- Dovrà essere garantito comunque l'accesso esclusivamente dalla via del Castagno lato ovest e dal nuovo accesso al sottopasso in via de Castagno lato sud.
- Dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità immobiliare.