

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE INTEGRATIVE
variante maggio 2024
ridistribuzione aree standard senza aumento di volume

(sostituisce integralmente il precedente RPA a seguito delle osservazioni degli enti nella procedura di VAS)

Le presenti norme di attuazione risultano integrative rispetto alla normativa vigente del piano di lottizzazione di cui alla convenzione del 11.05.2011 e del 15.12.2014

Le stesse E disciplinano i comparti A8 -A9-A10-A11 interessati dalla proposta di variante maggio 2024.

Art. 7x – Disciplina dell'edificazione lotti A8 -A9-A10-A11

7.1x – Al fine di ottenere una migliore definizione delle discipline edificatorie, la zona d'intervento è stata suddivisa in lotti coincidenti con la proprietà.

7.2x – Le destinazioni d'uso delle aree sono individuate dalla zonizzazione allegata al P.D.L. e sono vincolanti per le attività da svolgere.

Sono comunque ammesse, senza che ciò costituisca variante al P.D.L., purchè non comporti aumento di cubatura e fermo restando il rilascio delle necessarie permessi di costruire, modifiche alle destinazioni d'uso nell'ambito delle attività consentite dalla normativa del P.d.F.

7.3x – La suddivisione dei lotti e la disciplina edificatoria, con relativa legenda esplicativa è rappresentata nella tav. n° 3.1 planovolumetrico nord, con riportate le tabelle dimensionali dei singoli lotti.

7.4x Il P.D.L. individua i nuovi lotti denominati A8, A9 (con modifica parziale del lotto A10-A11) ulteriormente suddivisi nel seguente modo:

TABELLA C - SUPERFICI E VOLUMI PER L'EDILIZIA PRIVATA								percentuale servizi residenza
Settore	Lotto	Superficie	Volumetria	If	H	Volume per tipologia edilizia		
			Totale					
N°	N°	MQ	MC	MC/MQ	ML	Residenza	Commerciale/ SERVIZI RESIDENZA	
A1	1	1072	1608	1,5	9,5	1608	0	
	2	980	1470	1,5	9,5	1470	0	
	Totale	2052	3078			3078	0	
A2	1	990	3465,0	3,50	25	3465,0	0	
	2	990	3465,0	3,50	25	3465,0	0	
	3	1573	5505,5	3,50	25	5505,5	0	
	4	1613	5645,5	3,50	25	5645,5	0	
	5	2126	7441,0	3,50	25	7441,0	0	
	6	1283	4490,5	3,50	25	4490,5	0	
	7	1147	4014,5	3,50	25	4014,5	0	interventi in corso
	Totale	9722	34027			34027,0	0	
							0	
A3	1	755	2642,5	3,50	25	2642,5	0	
	2	580	2030	3,50	25	2030	0	
	3	467	1634,5	3,50	25	1634,5	0	
	4	822	2877	3,50	25	2877	0	
	5	586	2051	3,50	25	2051	0	
	6	698	2443	3,50	25	2443	0	
	7	645	2257,5	3,50	25	2257,5	0	
	8	774	2709	3,50	25	2709	0	
	9	789	2761,5	3,50	25	2761,5	0	
	Totale	6116	21406			21406	0	
A4	1	632	1973	3	12,5	1578	395	
PROPRIETA' ROSA BIANCA SRL	2	500	1561	3	12,5	1249	312	
	3	501	1564	3	12,5	1251	313	
	4	501	1564	3	12,5	1251	313	
	5	501	1564	3	12,5	1251	313	
	6	501	1564	3	12,5	1251	313	
	7	500	1561	3	12,5	1249	312	
	8	485	1514	3	12,5	1211	303	
	9	466	1455	3	12,5	1164	291	
	11	447	1395	3	12,5	1116	279	
	11	556	1736	3	12,5	1389	347	
	12	470	1467	3	12,5	1174	293	
	13	450	1405	3	12,5	1124	281	

	14	466	1455	3	12,5	1164	291	
	15	482	1505	3	12,5	1204	301	
	16	492	1536	3	12,5	1229	307	
	17	497	1551	3	12,5	1241	310	
	18	498	1555	3	12,5	1244	311	
	19	498	1555	3	12,5	1244	311	
	20	498	1555	3	12,5	1244	311	
	21	500	1561	3	12,5	1249	312	
	22	509	1589	3	12,5	1271	318	
	Totale	10950	34185			27348	6837	
A5	1	584	2091	3,58	25	2091	0	
	2	480	1719	3,58	25	1719	0	
	3	795	2846	3,58	25	2846	0	
	4	732	2621	3,58	25	2621	0	
	5	553	1980	3,58	18	1584	396	interventi in corso
	6	552	1976	3,58	18	1581	395	interventi in corso
	7	595	2130	3,58	18	2130	0	
	8	610	2184	3,58	12,5	2184	0	
	9	1070	3831	3,58	12,5	3831	0	
	10	793	2839	3,58	12,5	2271	568	
	11	516	1847	3,58	25	1847	0	
	Totale	7280	26.064,0			24705	1.359,0	
A6	1	674	1348	2	12,5	1348	0	interventi in corso
	2	712	1424	2	12,5	1424	0	
	3	742	1300	1,75	12,5	1300	0	
	4	770	1172	1,52	12,5	1172	0	
	5	832	1428	1,72	12,5	1428	0	
	6	726	1089	1,5	12,5	1089	0	
	7	736	1104	1,5	12,5	1104	0	
	8	720	1080	1,5	12,5	1080	0	
	9	704	1408	2	12,5	1408	0	
	10	680	1020	1,5	12,5	1020	0	
	Totale	7296	12.373,0			12373	0	
A7	1	802	1856	2,31	9,5	1856	0	interventi in corso
	2	802	1604	2	9,5	1604	0	
	Totale	1604	3.460,0			3.460,0	0	
A8	1	501	651	1,3	9,5	651	0	
	2	500	650	1,3	9,5	650	0	
	3	500	650	1,3	9,5	650	0	

	4	501	651	1,3	9,5	651	0	
	5	500	650	1,3	9,5	650	0	
	6	500	650	1,3	9,5	650	0	
	7	501	651	1,3	9,5	651	0	
	8	502	653	1,3	9,5	653	0	
	9	717	932	1,3	9,5	932	0	
	10	675	878	1,3	9,5	878	0	
	11	501	651	1,3	9,5	651	0	
	12	502	653	1,3	9,5	653	0	
	13	503	654	1,3	9,5	654	0	
	14	503	654	1,3	9,5	654	0	
	15	503	654	1,3	9,5	654	0	
	16	503	654	1,3	9,5	654	0	
	Totale	8412	10936			10936	0	
A9	1	637	1280	2,01	9,5	1280	0	
	2	633	1272	2,01	9,5	1272	0	
	3	1220	2464	2,02	9,5	2464	0	
	4	964	1947	2,02	9,5	1947	0	
	5	684	1382	2,01	9,5	1382	0	
	6	655	1317	2,01	9,5	1317	0	
	7	801	1610	2,01	9,5	1610	0	
	8	812	1632	2,01	9,5	1632	0	
	Totale	6406	12904			12904	0	
A10	1	12087	13458	1,11	9,5	4422	9036	
	Totale	12087	13458	1,11	9,5	4422	9036	
A11	1	2059	10295	5	25	10295	0	
C	1	5914	22571	3,85	25	22.571,0	0	
		79.898,0	204.757,0			187.525,0	18.591,0	
			170.572,0			160.177,0	11.754,0	6,9%
			34185			27348	6837	20,0%

7.5 x – Il piano volumetrico non è vincolante per gli ingombri degli edifici, infatti rappresenta uno studio di massima della ubicazione dei volumi e degli ingombri che possono trovare una esatta definizione con la progettazione esecutiva.

E' stato perciò indicato il perimetro iscrivente di un'area entro la quale i fabbricati dovranno comunque essere ubicati, salvo quanto disposto al punto 7.8 per l'accorpamento dei lotti e al punto 8.3 distanze.

7.6 – La morfologia dei tipi edilizi potrà variare in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, entro le norme, gli indici ed i parametri ammessi, ma sempre all'interno della sagoma planimetrica.

7.7 – Solo per interventi unitari che coinvolgono due o più lotti sono ammesse le variazioni alle superfici fondiaria e alle volumetrie dei singoli lotti, senza che ciò comporti aumenti della superficie fondiaria e del volume totale interessati dall'intervento unitario.

7.8 – Solo per interventi unitari che coinvolgono due o più lotti è ammessa la ridefinizione della sagoma planimetrica, sempre nel rispetto delle distanze minime dai fronti stradali e dagli altri lotti confinanti.

7.9 – Solo per lotti di estensione superiore a mq. 1000,00 è ammessa la suddivisione in lotti di superficie minima di mq. 500,00, i cui interventi edilizi sono separatamente concessionabili, sempre nel rispetto dell'indice fondiario e dell'ingombro volumetrico e previa presentazione e approvazione da parte della C.E. di un piano di assetto.

7.10 - Con l'adozione da parte del Consiglio Comunale di Olbia della Variante di cui alla Delibera n. del ed in caso di esito positivo del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla suddetta Variante, potranno realizzarsi gli interventi edilizi compatibili con la normativa di salvaguardia introdotta dalla citata Variante.

Zone residenziali di espansione di Olbia centro (C1).

Art. 4 – Stralcio normativa di riferimento.

4.1 –

- 2) Un'area destinata a servizi pubblici di quartiere, da cedere gratuitamente al Comune di Olbia quale standard aggiuntivo, in sede di attuazione dell'intervento urbanistico preventivo.

4.2 – Le zone residenziali di espansione di Olbia Centro (C1).

Sono le zone a prevalenza destinazione residenziale di nuovo insediamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali;
- c) attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- d) commercio al dettaglio;
- 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 pubblici e privati;
- i) impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.

La variante in Adeguamento si attua per intervento urbanistico preventivo, secondo le unità minime di intervento indicate nelle tavole di Piano, che potranno essere modificate in sede Programma Pluriennale di Attuazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale $U_t = 4.000 \text{ mq/ha}$
- b) indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 12.000 \text{ mc/ha}$
- c) indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 7.00 \text{ mc/mq}$
- d) altezza max H. 25 ml
- e) parcheggi e autorimesse come stabilito dall'art. 8 delle norme di attuazione del Comune di Olbia e secondo normativa regionale
- f) standard urbanistici pari a 25 mq/ab. (min.).

Nell'ambito degli strumenti attuativi possono essere ricomprese le fasce di rispetto stradale e ferroviario e può essere ad esse esteso l'indice di fabbricabilità territoriale nell'ipotesi di una loro cessione gratuita al Comune, in aggiunta agli standard urbanistici di cui al precedente punto f).

Per quanto non specificato valgono le norme contenute nella legislazione vigente.

E' consentita l'attuazione dei piani di lottizzazione mediante stralci funzionali, che individuano i sub-comparti rispetto ai comparti indicati nelle tavole del vigente P.d.F.

In tal caso, preliminarmente, si dovrà predisporre un Piano di Coordinamento esteso all'intero comparto che, previa autorizzazione del Comune, contenga le indicazioni relative alle urbanizzazioni di tutta l'area e disciplini tempi, modalità e criteri di attuazione dei sub-comparti funzionali. Gli stralci funzionali saranno convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione ripartiti tra i diversi proprietari.

Gli obblighi assunti saranno limitati al rispetto del sub-comparto di intervento. La richiesta di adesione all'iniziativa, indirizzata a tutti i proprietari compresi nel comparto, dovrà essere notificata formalmente e s'intenderà non assentita qualora nel termine di 60 giorni non sia pervenuta ai proprietari esplicita comunicazione di assenso.

4.3 – Dati di Piano utilizzati, volumetrie e abitanti insediabili.

Nella predisposizione del P.D.L. si è utilizzato l'indice territoriale massimo consentito $I_t = 12.000 \text{ mc/ha}$.

Superficie territoriale = mq. 189.590,00.

Volumetria mq. 189.590,00 x 1.20 = mc. 227.508,00

Abitanti insediabili mc. 227.508/100 = n° 2275

4.4 – Zone d'interesse comune (cessioni pubbliche):

sono le zone destinate alle attività collettive, attrezzature d'interesse comune, spazi pubblici attrezzati e parcheggi pubblici, individuate nella tav. n° 3, 4, e 5.

La consistenza di tali zone è pari mq. 56.877,00, più standard aggiuntivo di mq. 39.237,00.

- cessioni pubbliche mq. 96.114,00

- volume pubblico mc. 22.751,00

4.5 – Zone per l’edilizia privata:

sono zone destinate alla residenza, e alla destinazione terziaria-commerciale.

- Volume per l’edilizia privata mc. 204.757,00

4.6 – Zone a destinazione residenziale:

- in tali zone è ammessa oltre la destinazione d’uso a residenza anche le altre destinazioni di cui al punto 4.2.

Art. 5 – Dimensionamento standard lottizzazione convenzionata

Il dimensionamento degli standard nella lottizzazione vigente convenzionata è riportato nella successiva tabella.

Oltre lo standard aggiuntivo è stata rispettata la previsione di aree standard per 25 mq/ab.

E’ stata verificata anche la ripartizione consigliata nell’art. 6 del Decreto dell’Assessore Regionale degli Enti Locali Finanze e Urbanistica n° 2266/U tra aree per l’istruzione (S1), aree per attrezzature d’interesse comune (S2), aree per servizi pubblici attrezzati (S3) e aree per parcheggi pubblici (S4).

	Settore N°	Superficie MQ	Volume MC	If MC/MQ	H ML	Destinazione
Standard di piano S	01	2295	0,00	0,00	0,00	Parcheggi
	02	8392	2947	0,35	6,00	Interesse comune
	03	7377	0,00	0,00	0,00	Verde
	04	8800	4931	0,56	6,00	Interesse comune
	05	21216	14873	0,70	6,00	Istruzione
	06	8797	0,00	0,00	0,00	Verde
	Totale	56877	22751			

Standard aggiuntivi	01	8764	0,00	0,00	0,00	Verde e parcheggi
	02	6452	0,00	0,00	0,00	Verde
	03	2286	0,00	0,00	0,00	Parcheggi
	04	9164	0,00	0,00	0,00	Verde
	05	8386	0,00	0,00	0,00	Verde
	06	3702	0,00	0,00	0,00	Parcheggi
	07 Totale	483 39237	0,00	0,00	0,00	Parcheggi

Totale standard	96114	22751	
-----------------	-------	-------	--

Dimensionamento standard proposta di variante 2025

Standards di piano S	Settore	Superficie	Volume	If	H	Destinazione
	N°	MQ	MC	MC/MQ	ML	
	1	2295	0	0	0	Parcheggi
	2	4357	2962	0,68	6	Interesse comune
	3	7377	0	0	0	Verde
	4	8800	4900	0,56	6	Interesse comune
	5	21216	13942	0,66	6	Istruzione
	6	8797	0	0	0	Verde
	7	2286	947	0,41	6,00	Interesse comune
	TOTALE	55128	22751			

Standards aggiuntivi	Settore	Superficie	Volume	If	H	Destinazione
	1	0	0	0	0	standard in retrocessione
	2	0	0	0	0	standard in retrocessione
	3	0	0		0	modificato in standard di piano n. 7
	4	5118	0	0	0	Verde
	5	8386	0	0	0	Verde
	6	3702	0	0	0	Parcheggi
	7	483	0	0	0	Parcheggi
	8	352	0	0	0	rotatoria PUC
	Totale	18041	0	0	0	

totale standard
convenzione vigente **Mq 96.068**

differenza **Mq 18.864**

Di cui

Mq 8412 area in retrocessione nuovo comparto A8

Mq 6406 area in retrocessione nuovo comparto A9

Mq 4046 area di interesse pubblico lotto A10

Pertanto la diminuzione di standard sarà a pari a mq **18.864** ampiamente compensati dalla cessione di mq 57.926

Art. 6 – Modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione.

6.1 – Il Piano di Lottizzazione Convenzionato dovrà essere attuato entro il termine massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione, in conformità agli elaborati di progetto ed alle presenti Norme di Attuazione.

6.2 – E' ammesso che il Piano di Lottizzazione si attui per stralci funzionali costituenti unità fabbricabili indipendenti che non potranno però essere convenzionati autonomamente.

6.3 – Il tracciato, il dimensionamento della viabilità principale e gli allacciamenti alla viabilità esterna comunale devono considerarsi vincolanti. I lottizzanti si impegnano pertanto a soddisfare eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'U.T.C. per necessità di adeguamento a sopravvenute novità normative e/o regolamentari, anche locali, ovvero ad esigenze tecnologiche emerse nel contempo; tali modifiche non costituiranno variante al P.d.L. approvato.

Art. 7 – Disciplina dell'edificazione.

7.1 – Al fine di ottenere una migliore definizione delle discipline edificatorie, la zona d'intervento è stata suddivisa in lotti coincidenti con la proprietà.

7.2 – Le destinazioni d’uso delle aree sono individuate dalla zonizzazione allegata al P.D.L. e sono vincolanti per le attività da svolgere.

Sono comunque ammesse, senza che ciò costituisca variante al P.D.L., purchè non comporti aumento di cubatura e fermo restando il rilascio delle necessarie concessioni edilizie, modifiche alle destinazioni d’uso nell’ambito delle attività consentite dalla normativa del P.d.F.

7.3 – La suddivisione dei lotti e la disciplina edificatoria, con relativa legenda esplicativa è rappresentata nella tav. n° 3, n° 4 e n° 5 con riportate le tabelle dimensionali dei singoli lotti.

7.4 - Il P.D.L. individua n° 10 lotti, denominati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, AB, B e C , ulteriormente suddivisi rispettivamente in due, sette, nove, ventidue, undici, dieci e due lotti, mentre gli ultimi tre sono composti da un unico lotto con i relativi volumi, superfici e indici di fabbricabilità fondiaria.

Si possono accorpare due o più lotti nei quali si possono prevedere uno o più progetti che possono essere concessionari separatamente.

7.5 – Il planovolumetrico non è vincolante per gli ingombri degli edifici, infatti rappresenta uno studio di massima della ubicazione dei volumi e degli ingombri che possono trovare una esatta definizione con la progettazione esecutiva.

E’ stato perciò indicato il perimetro inscrivente di un’area entro la quale i fabbricati dovranno comunque essere ubicati, salvo quanto disposto al punto 7.4 per l’accorpamento dei lotti e al punto 8.3 distanze.

7.6 – La morfologia dei tipi edilizi potrà variare in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, entro le norme, gli indici ed i parametri ammessi, ma sempre all’interno della sagoma planimetrica.

7.7 – Solo per interventi unitari che coinvolgono due o più lotti sono ammesse le variazioni alle superfici fondiaria e alle volumetrie dei singoli lotti, senza che ciò comporti aumenti della superficie fondiaria e del volume totale interessati dall'intervento unitario.

7.8 – Solo per interventi unitari che coinvolgono due o più lotti è ammessa la ridefinizione della sagoma planimetrica, sempre nel rispetto delle distanze minime dai fronti stradali e dagli altri lotti confinanti.

7.9 – Solo per lotti di estensione superiore a mq. 1000,00 è ammessa la suddivisione in lotti di superficie minima di mq. 500,00, i cui interventi edilizi sono separatamente concessionabili, sempre nel rispetto dell'indice fondiario e dell'ingombro volumetrico e previa presentazione e approvazione da parte della C.E. di un piano di assetto.

7.10 - Con l'adozione da parte del Consiglio Comunale di Olbia della Variante di cui alla Delibera n. _____ del _____ ed in caso di esito positivo del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla suddetta Variante, potranno realizzarsi gli interventi edilizi compatibili con la normativa di salvaguardia introdotta dalla citata Variante.

Art. 8– Distanze.

8.1 – E' consentita in generale l'edificazione dei fabbricati all'interno dell'allineamento (sagoma planimetrica), come indicato nella tavola di specificazione (tav. n° 3) allegata al presente progetto di lottizzazione, che è di ml. 5,00 dal filo interno dei marciapiedi lungo le strade, di ml. 5 da tutti gli altri confini di proprietà; tra edifici con entrambe le pareti finestrate la distanza minima è di ml 10, mentre tra una parete non finestrata e una finestrata la distanza minima è di ml. 6.

8.2 - Non è consentita la costruzione in aderenza al confine per soluzioni che prevedono interventi edificatori sul singolo lotto.

8.3 – Per i criteri di misurazioni delle distanze si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel Regolamento edilizio.

Art. 9 – Sistemazioni esterne

9.1 – Le recinzioni dei lotti potranno essere eseguite in muratura fino ad una altezza max di ml. 1.20.

L'installazione di ringhiere non dovrà superare i ml. 1.80.

9.2 – La superficie di pertinenza dei fabbricati e quella di proprietà condominiale sistemata a giardino o verde privato dovrà essere mantenuta decorosamente a spese dei proprietari.

Possono essere costruiti camminamenti, piazzali ecc. e strutture ausiliarie per impianti tecnici.

9.3 – Le aree destinate a verde pubblico e le altre aree da cedere con l'apposita convenzione al comune vanno mantenute pulite a spese dei proprietari fino al momento della cessione all'Ente Pubblico.

Art. 10 – Tipologie edilizie

10.1 – L'intervento residenziale prevede la realizzazione di tipologie estensive e semiestensive, che sono state localizzate sul piano volumetrico.

La proposta progettuale risponde, oltre al coerente inserimento nell'ambiente, anche a precise indicazioni e valutazioni di mercato che indirizzano verso soluzioni decisamente personalizzate a ville singole o tipologie condominiali

che hanno il vantaggio di ridurre i costi e consentono il recupero di ampi spazi verdi al servizio delle residenze.

La soluzione piano volumetrica è stata articolata in modo da distribuire uniformemente la volumetria estensiva e semiestensiva.

In considerazione dell'entità della lottizzazione si propone una suddivisione del comparto tale da consentire la realizzazione di lotti funzionali per procedere alla esecuzione del tutto mediante un graduale e sopportabile sforzo finanziario, in ragione, anche dell'entità economica delle opere di infrastrutturazione.

Art. 11 – Norme finali

11.1 – Prima della richiesta di concessioni edilizie o prima della presentazione delle dichiarazioni autocertificative ai sensi della L.R. n. 3/2008 per la realizzazione degli edifici previsti nel P.L.C., il soggetto richiedente, o quello autocertificante, dovrà essere prestata una polizza fideiussoria da parte di primaria compagnia assicurativa, o di istituto bancario, con massimale di €. 50.000,00 a copertura di eventuali danni causati, durante la realizzazione dell'opera edilizia, alle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Lo svincolo della suddetta polizza fideiussoria avverrà a seguito del rilascio del certificato di agibilità. Le condizioni generali di polizza dovranno essere quelle proprie delle polizze connesse alla rateizzazione degli oneri concessori.

11.2 – I collegamenti alle reti idrica, fognaria, acque bianche, gas, ENEL, telefonica, dovranno avvenire esclusivamente tramite le predisposizioni esistenti.

11.3 – Per tutte le prescrizioni non previste dalle presenti Norme di Attuazione integrative, si fa riferimento a quelle generali del Regolamento Edilizio ed a quelle specificate di zona delle Norme di Attuazione del P.D.F