

MASALA ALESSANDRO
ingegnere

MOLEDDA MAURO
architetto

via Isernia, 10 | 07026 | OLBIA (OT)

contatti

Tel.: +39 3356758115 - +39 3356467278
email: masala.ing@gmail.com
email: mauromoledda@tiscali.it

COMUNE DI OLBIA

OGGETTO

VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE "TANNAULE SUD", CON RIDUZIONE
MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA
RESIDENZA, ATTIVITA' ALBERGHIERE E ATTIVITA' DI
SERVIZIO, DI CUI ALLA L. 23/85, ART. 11, COMMA 2BIS

UBICAZIONE

OLBIA - LOCALITA' TANNAULE

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO

A

AGGIORNAMENTI
Giugno 2026

DATA

Marzo 2026

COMMITTENTE

I TECNICI

Soc. C.R.O.C. Srl
Soc. Omega 20 Srl
Soc. C.C.O. Srl
Soc. Immob. Agorà Srl
Soc. ITI Sardegna Srl

RELAZIONE TECNICA

VARIANTE NON SOSTANZIALE – LOTTIZZAZIONE TANNAULE SUD – CON RIDUZIONE MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA RESIDENZA, ATTIVITA' ALBERGHIERE E ATTIVITA' DI SERVIZIO DI CUI ALLA LEGGE 23/85, ART. 11, COMMA 2BIS.

In virtù del completamento della lottizzazione, con il collaudo di tutte le infrastrutture e cessione di tutte le aree standards, la presente variante nasce dall'esigenza di ridurre al minimo il volume di servizi alla residenza, attività alberghiere e attività di servizio del 5%, a favore di quella residenziale per esigenze di mercato, lasciando inalterate le possibilità delle destinazioni d'uso su tutti i lotti, così come nella precedente lottizzazione approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 25.06.2025, ad eccezione dei lotti n. 79 e 80, dove è stata aggiunta la destinazione d'uso residenziale.

I lotti interessati alla riduzione del volume commerciale di cui sopra sono:
n. 10, a cui va aggiunta la destinazione residenziale, dove la volumetria, prima completamente commerciale, sarà destinata a mc 9.019 residenziali e mc 7.681 per attività connesse alla residenza;

nn. 12, 15, 23 e 24 prima a destinazione mista e nella presente variante completamente residenziali, rispettivamente di mc 11.610, mc 12.390, mc 8.649 e mc 8.490.

Anche i lotti nn. 75, 76, come quelli precedenti, hanno una destinazione mista e che nella presente variante avranno destinazione residenziale, ma sempre con la possibilità di poter utilizzare parte del volume in servizi e attività alla residenza; i volumi saranno rispettivamente mc 6.961, mc 13.261.

I lotti n. 77 e 78, attualmente completamente commerciali, di mc 3.542 e mc 4720, saranno interamente residenziali.

Infine nei lotti 79 e 80, entrambi di mc 8.650, andrà aggiunta la destinazione residenziale e convertirne la volumetria interamente a questo uso.

Si sottolinea, ulteriormente, che in tutti i lotti, oggetto di modifica della destinazione, rimarrà l'opzione di poter utilizzare parzialmente o totalmente il volume per gli usi consentiti oltre il residenziale, così come indicato nella tabella della Planimetria di Lottizzazione (si veda tavola n. 6 allegata).

Rimangono invariate le altezze massime edificabili e gli indici fondiari.

Non essendo modificate le superfici fondiarie e le altezze, rimangono inalterati l'azzoneamento, la disciplina dell'edificazione, il planovolumetrico, le tipologie edilizie, le norme di attuazione e schemi di aggregazione, così come approvato dalle precedenti delibere del Consiglio Comunale. Tutti gli altri lotti rimangono invariati negli indici e nelle volumetrie.

Riassumendo:

Piano di Lottizzazione di cui alla Delibera del Consiglio Comunale

Superficie fondiaria mq 129.997

Volume totale mc 284.654 di cui:

Volume residenziale mc 221.397

Volume Sr, As, Aa mc 63.257

Piano di Lottizzazione in variante:

Superficie fondiaria mq 129.997

Volume totale mc 284.654 di cui:

Volume residenziale mc 270.421

Volume Sr, As, Aa mc 14.233

Volume totale mc 284.654 x 5% = mc 14.233 (volume minimo per Sr, As, Aa, di cui alla Legge 23/85, art. 11, comma 2bis).

Olbia, giugno 2026

I tecnici

.....