
COMUNE DI OLBIA

PROVINCIA DI SASSARI

PROGETTO ARCHITETTONICO

VARIANTE LOTTIZZAZIONE ABBAFRITTA
RIDISTRIBUZIONE DI ALCUNE AREE STANDARD
ACCORPAMENTO LOTTI - TRASLAZIONE VOLUMI
MODIFICHE TIPOLOGIE EDILIZIE

Progettista :
Dott. Ing. Gesuino Ghiani

Collaboratori:

COMMITTENTE:

Soc. M.S.F. S.r.l.
Soc. MA.FRE. S.r.l.
Soc. ABBAFRITTA S.r.l.

	GIUGNO 2026		G.G.	G.G.	G.G.
Revisione	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato

RELAZIONE GENERALE

elaborato All. 2

scala

ING. GESUINO GHIANI
STUDIO DI INGEGNERIA

Via del Piave n° 35/c - 07026 Olbia (SS)
mail: gesuino.ghiani@gmail.com - Tel. 0789 387280

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “SA MINDA NOA”
PER RIDISTRIBUZIONE VOLUMETRICA, MODIFICA PARZIALE DELLA
DESTINAZIONE D’USO DA RESIDENZIALE A COMMERCIALE, ACCORPAMENTO DI
LOTTI, TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE E ADEGUAMENTO DEGLI STANDARD
URBANISTICI**

PREMESSA

Su incarico delle società M.S.F. S.r.l., Abbafritta S.r.l. e Ma.fre S.r.l., con sede in Olbia, Via Gabriele D’Annunzio presso il Centro Martini, nella persona del legale rappresentante Sig. Sandro Martini, nato a Olbia il 03/12/1967, il sottoscritto Ing. Gesuino Ghiani ha redatto la presente relazione tecnica illustrativa relativa alla variante del Piano di Lottizzazione denominato “Sa Minda Noa”, riguardante il comparto di espansione urbanistica Zona C sito in località Abbafritta, interessato da pianificazione attuativa promossa dalle società lottizzanti M.S.F. S.r.l., Abbafritta S.r.l., Ruinadas S.r.l., Ma.fre S.r.l. ed Eredi Azzena/Pintus.

PREMESSO CHE

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 25/07/2006 è stato adottato il Piano di Lottizzazione “Sa Minda Noa”, attestandone la congruità rispetto al Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell’art. 15, comma 1, in quanto area contigua al piano di risanamento e interclusa nel tessuto urbano esistente;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 18/10/2006 è stata approvata definitivamente la lottizzazione, confermandone la conformità al P.P.R. e la coerenza con il tessuto urbano consolidato;
- con provvedimento n. 310 del 24/10/2007 l’Ufficio Tutela del Paesaggio ha rilasciato la relativa autorizzazione paesaggistica;
- in data 28/06/2010 è stata stipulata la convenzione urbanistica mediante atto a rogito Notaio Eugenio Castelli, repertorio n. 141634, registrato a Olbia il 28/06/2010 al n. 277/1T;
- in data 19/12/2011 sono stati avviati i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24/06/2013 è stata adottata una variante al Piano di Lottizzazione;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 25/10/2013 la suddetta variante è stata approvata definitivamente;
- con provvedimento n. 307 del 12/02/2015, prot. n. 6581/1.4.3, l’Ufficio Tutela del Paesaggio ha espresso il relativo parere favorevole;
- in data 24/05/2016 è stata stipulata nuova convenzione urbanistica a rogito Notaio Eugenio Castelli, registrata a Olbia il 21/06/2016 al n. 2912 Serie 1T;
- con deliberazione del Consiglio Comunale del 27/10/2017 è stata approvata la variante al Programma di Fabbricazione relativa al “Parco Urbano Abbafritta – Sa Minda Noa”;
- con Determinazione n. 980 del 08/06/2018, prot. n. 27867, è stata verificata la coerenza urbanistica con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 24/01/2018 relativa al Piano del Parco;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 128 del 20/12/2018 è stata adottata ulteriore variante al Piano di Lottizzazione;
- con Determinazione n. 998 del 03/04/2019 si è conclusa positivamente la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/06/2019 è stata approvata definitivamente la variante al Piano di Lottizzazione;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 31/10/2019 è stato approvato il recepimento delle prescrizioni impartite dal Servizio Tutela del Paesaggio;
- con Determinazione n. 1584 del 12/12/2019, prot. 47829/1.4.3 – posizione 2801/06, è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica definitiva;
- in data 23/12/2019 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al sub-comparto B presso il Segretario Comunale del Comune di Olbia, repertorio n. 3513;
- in data 16/01/2020 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al sub-comparto A presso il Segretario Comunale del Comune di Olbia, repertorio n. 3514.

PREMESSO ALTRESÌ CHE

- la società M.S.F. S.r.l. proponeva inoltre la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree standard del P.R.U. "Sa Minda Noa", per una superficie complessiva di circa mq 36.000, di proprietà della società Framel S.r.l., in pieno spirito di liberalità. (Cessioni complessive per il nuovo parco cittadino di mq 90.000).

La lottizzazione risulta inoltre munita di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, rilasciata con Determinazione n. 1584 del 12/12/2019.

A seguito della stipula delle convenzioni urbanistiche repertorio n. 3513 del 23/12/2019 comparto B e repertorio n. 3514 del 16/01/2020 comparto A, si è dato avvio all'attuazione della variante al Piano di Lottizzazione.

Si rende oggi necessaria una ulteriore variante al Piano di Lottizzazione, finalizzata alla redistribuzione delle volumetrie, al trasferimento di capacità edificatoria tra i lotti, all'accorpamento di alcune aree edificabili, alla parziale modifica delle destinazioni d'uso e all'adeguamento di limitate porzioni degli standard urbanistici."

Le modifiche proposte non comportano incremento della volumetria complessiva assentita con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 31/10/2019, ma esclusivamente una diversa distribuzione delle volumetrie e delle funzioni urbanistiche tra i lotti costituenti il comparto.

L'intera lottizzazione risulta suddivisa nei due sub-comparti funzionali denominati "A" e "B".

Il **Sub-comparto A** ricomprende le proprietà degli **Eredi Azzena**, della **soc.M.S.F. S.r.l.**, della **soc.Ma.fre S.r.l.** e della **soc.La Prima S.r.l.**. Le società **M.S.F. S.r.l.**, **Ma.fre S.r.l.** e **La Prima S.r.l.**, proprietarie dei lotti denominati D3-D4-D5-D6- (nella variante D10-D11), sono riconducibili ai Sigg. **Fresi e Martini**.

Il **Sub-comparto B** è costituito dalle proprietà delle società **M.S.F. S.r.l.**, **Ruinadas S.r.l.** e **Abbafritta S.r.l.**, titolari dei lotti denominati **A (soc. Msf)**, **B (soc. Ruinadas)** e **C (soc.Abbafritta/MSF)**.

STATO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione “Sa Minda Noa” risultano ultimate e regolarmente collaudate, come da Determinazione Dirigenziale del Comune di Olbia – Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Registro Generale n. 506 del 04/02/2022.

Con il suddetto provvedimento il Comune di Olbia ha preso atto del collaudo relativo alle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- rete idrica;
- rete fognaria;
- rete gas;
- rete energia elettrica;
- rete telecomunicazioni.

Il collaudo è stato eseguito dall’Ing. Danilo Manzottu, nominato con Determinazione Dirigenziale n. 4464 del 03/11/2020.

Le opere risultano pertanto regolarmente ultimate, collaudate e trasferite al patrimonio comunale, secondo quanto previsto dalle convenzioni urbanistiche vigenti.

Si allega determinazione:

COMUNE DI OLBIA

Determinazione Dirigenziale **SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Numero registro generale 506 DEL 04/02/2022
--

Numero 19 del Settore

OGGETTO: presa atto collaudo rete energia elettrica- rete gas-rete telecom-rete idrica e rete fognaria. lott. Zona C loc. ABBAFRITTA sub comparto A e B;

IL DIRIGENTE DI SETTORE

PREMESSO che:

- con atto a rogito notaio Castelli in Olbia in data 4.6.2010, Repertorio n. 141634, Raccolta n. 37587 registrato a Olbia in data 28.6.2010 al n. 277/1T, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione in Zona Sa Minda Noa, tra il Comune di Olbia e i sig.ri AZZENA e le soc. MSF srl, Ruinadas ed Abbafritta srl;
- in data 23.12.2011 il Comune di Olbia ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 382/10 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel P.d.L. denominato "Sa Minda Noa"; • in data 20.12.2011 è stata protocollata, con n. 117868, la comunicazione di inizio dei lavori delle suddette opere di Urbanizzazione a firma del Direttore dei Lavori, Ing. Michele Territo;
- in data 18.02.2013 con nota protocollata al n. 17336, i soggetti attuatori hanno presentato al Comune di Olbia una richiesta di variante al suddetto Piano di Lottizzazione "Sa Minda Noa" che prevede la suddivisione della lottizzazione convenzionata in due sub comparti funzionali; • che il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione n. 48 in data 24.6.2013 la proposta variante al Piano di lottizzazione "Sa Minda Noa";
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 in data 25.10.2013 la variante al Piano di lottizzazione è stata approvata definitivamente, e il relativo avviso è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 52 del 21.11.2013;
- in data 24.05.2016 con Repertorio n. 152938 e Raccolta n. 46505 a rogito Notaio Castelli in Olbia è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra i soggetti di cui sopra e il Comune di Olbia, relativa al sub comparto funzionale A;

- in data 24.05.2016 con Repertorio n. 152939 e Raccolta n. 46505 a rogito Notaio Castelli in Olbia è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra i soggetti di cui sopra e il Comune di Olbia, relativa al sub comparto funzionale B;
- entrambe le convenzioni prevedono che, prima del rilascio del permesso di costruire dovranno essere ottenuti i pareri favorevoli degli Enti gestori delle reti pubbliche (Ente gestore servizio idrico integrato, Concessionario Rete GAS, gestore rete pubblica illuminazione, Gestore viabilità);
- in data 03.08.2016 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Istruttoria convocata con nota del 15.07.2016 prot. 67747;
- in sede di Conferenza è emersa la necessità di integrare il progetto con la individuazione e trascrizione delle servitù relative alla rete di smaltimento delle acque meteoriche e fognarie che interessano i terreni limitrofi non facenti parte del comparto di zona C;
- con nota prot. n. 107.033 del 14.11.2016 è stato trasmesso il verbale della Conferenza in data 03.08.2016 contenente anche la richiesta di ulteriori elementi progettuali;
- relativamente al sub-comparto B si è proceduto ad approvare in conferenza dei servizi del giorno 14.09.2017 il progetto delle urbanizzazioni primarie;
- con determinazione n. 3779 del 19.10.2017 è stata approvata la variante al Piano di Lottizzazione della zona C in loc. Abbafritta sub comparto B;
- Il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione n. 91 del 31.10.2019 la variante al piano di Lottizzazione "Sa Minda Noa";
- in data 23.12.2019 con Repertorio n. 3513 e Raccolta Anno 2019 a rogito del Segretario Generale del Comune di Olbia Dott.ssa Stefania Giua è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra i soggetti di cui sopra e il Comune di Olbia, relativa all'attuazione del sub comparto funzionale B, registrata a Olbia il 13.01.2020 al numero 18 serie 1;
- in data 16.01.2020 con Repertorio n. 3514 e Raccolta Anno 2020 a rogito del Segretario Generale del Comune di Olbia Dott.ssa Stefania Giua, è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra i soggetti di cui sopra e il Comune di Olbia, relativa all'attuazione del sub comparto funzionale B, registrata a Olbia il 29.01.2020 al numero 68 serie 1;
- relativamente al sub-comparto A in data 26.06.2020 prot. 62002 la ditta Azzena e più ha richiesto l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primarie;
- con determinazione n. 3544 del 31.08.2020 è stata approvata la variante al Piano di Lottizzazione della zona C in loc. Abbafritta sub comparto A;
- con nota protocollo n. 103027 del 22.10.2020 il lottizzante ha proposto all'Amministrazione Comunale la terna dei tecnici collaudatori;

PRESO ATTO che con propria determinazione n. 4464 del 03.11.2020 si è proceduto a:

1. *prendere atto della comunicazione in data 22.10.2020 prot. 103027 circa la terna di collaudatori individuati per lo svolgimento delle attività di collaudo tecnico amministrativo e statico dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione in oggetto;*
2. *nominare per l'esecuzione del collaudo tecnico-amministrativo e statico dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie da eseguirsi nella lottizzazione zona C loc. Abbafritta comparto A e comparto B, l'ing. Manzottu Danilo – Olbia - iscritto all'ordine degli ingegneri della prov. SS al n. 1101;*
3. *dare atto che gli oneri professionali relativi all'incarico succitato competono interamente alla società lottizzante;*

VISTA la determinazione n. 3544 del 31/08/2020 con la quale è stato determinato:

- *Di approvare il verbale della Conferenza dei Servizi del 30.07.2020, così come integrato dalla nota del 25.08.2020 del Settore tecnico, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante, con le quali sono stati acquisiti i pareri finalizzati all'approvazione del progetto sulle opere di urbanizzazione primarie di cui alla variante al Piano di Lottizzazione della zona C di espansione in loc. Abbafritta sub-comparto A, proposta dalla ditta Azzena e più, di cui alla convenzione in data 24/05/2016 rep. n. 152938 notaio Castelli in Olbia, e convenzione di variante rep. 3514 Segretario Comunale del 16.01.2020;*
- *Di subordinare l'attuazione degli interventi al rispetto delle seguenti prescrizioni:*
 - *proseguimento delle condotte della rete idrica e della rete fognaria oltre la rotatoria sulla SS 125 e realizzazione dei relativi pozzetti di testata;*
 - *consegna entro il 30 settembre 2020 degli elaborati esecutivi vasca di laminazione;*
 - *consegna entro il 15.10.2020 degli elaborati esecutivi della rotatoria su viale Aldo Moro con proposta regimentazione traffico;*
 - *consegna entro il 15.11.2020 dei progetti esecutivi del raccordo della viabilità di via Mosca con la lottizzazione "Maronzu";*
- *Di dare atto che ai sensi dell'art. 14 quater L. 241/90 la presente determinazione sostituisce a ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati;*
- *Di stabilire che l'inizio dei lavori dovrà essere effettuato entro un anno dal presente atto, pena la decadenza, e che le opere dovranno essere ultimate entro la data del 03.06.2023 (termine previsto dalla convenzione dall'inizio dei lavori);*
- *Di dare atto che il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria verrà effettuato secondo le procedure definite dalle citate convenzioni;*

VISTA la determinazione n. 389 del 27.01.2022 con la quale si è determinato di:

- 1- di prendere atto** della documentazione trasmessa dalla soc.MSF SRL in data 19.01.2022 prot. 7022 riferita alla rete fognaria e idrica
- 2- di prendere atto** della documentazione trasmessa dalla soc.MSF SRL in data 19.01.2022 prot. 7025 riferita alla rete gas- rete elettrica-rete telefonica;
- 3- di prendere atto** che le modifiche apportate in corso d'opera riguardano esclusivamente la modifica dei diametri delle tubazioni idriche che in parte della lottizzazione sono stati realizzati con diametri più grandi DN150 invece che DN125 e DN100 invece di DN80 come riportato sulle tavole as built.
- 4- Di dare atto** che la presente determinazione non costituisce impegno di spesa, pertanto non necessita di visto di regolarità contabile e trasmissione al Responsabile del servizio finanziario.

VISTO il verbale di collaudo trasmesso dall'ing. Danilo MANZOTTU in data 01.02.2022 prot. 12236 (compreso delle relative certificazioni) relativo alle opere di urbanizzazione primaria riferite alla rete idrica e fognaria, alla rete gas, alla rete energia elettrica, alla rete Telecom della zona C in loc. Abbafritta , subcomparto A e subcomparto B,

CONSIDERATO che in esecuzione all'art. 39 del D.lgs. 33/2013 la presente delibera ed i relativi allegati saranno pubblicati nell'apposita sezione di amministrazione trasparente;

VISTO il parere tecnico amministrativo rilasciato ai sensi dell'art. 49, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

CONSIDERATO che la presente proposta non necessita di visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente;

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

1. di prendere atto che le opere di urbanizzazione primaria riferite alla rete idrica e fognaria, alla rete gas, alla rete energia elettrica, alla rete Telecom della zona C in loc. Abbafritta , subcomparto A e subcomparto B, risultano collaudate in virtù del certificato di collaudo a firma dell'ing. Danilo Manzottu trasmesso in data 01.02.2021 con la relativa documentazione;
2. di dare atto che a seguito del positivo le opere suddette vengono consegnate al Comune di Olbia;
3. Di dare atto che gli oneri professionali relativi all'incarico succitato competono interamente alla società lottizzante;
4. Di dare comunicazione ai lottizzanti, al R.U.P. ed al Tecnico incaricato, affinché adempiano alle formalità di rito;
5. Di dare atto che si rende necessario trasmettere la presente proposta al dirigente dell'area Finanziaria in quanto la stessa comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente.

Si allega: certificato di collaudo rete idrica e fognaria, alla rete gas, alla rete energia elettrica, alla rete Telecom

IL RUP
Geom. Antonio MARONGIU

IL DIRIGENTE
Ing. Davide Molinari

INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE 2026

La presente variante urbanistica si rende necessaria al fine di:

- migliorare l'assetto plano-volumetrico dell'intervento;
- razionalizzare la distribuzione delle volumetrie edificabili;
- ottimizzare la funzionalità urbanistica dei lotti;
- incrementare la qualità urbana degli spazi aperti;
- garantire una migliore distribuzione delle aree verdi e degli standard pubblici;
- consentire l'insediamento di quote di volumetria a destinazione commerciale, mantenendo comunque prevalente la destinazione residenziale dell'intervento.

La variante introduce inoltre modesti adeguamenti distributivi delle aree standard, senza alterare l'equilibrio urbanistico complessivo del Piano di Lottizzazione né modificare il dimensionamento urbanistico generale già approvato.

Gli interventi in progetto, relativi alla variante, sono inclusi in ambito urbano e l'area, oggetto del presente piano di lottizzazione, ricade in "zone residenziali di espansione speciale CS", secondo le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Olbia.

Gli interventi di cui alla presente Variante al Piano di Lottizzazione sono coerenti al PPR in quanto rientrano tra le opere di cui all'art. 13 comma 1 lett. b2, della legge regionale n 4/2009 attuabile ai sensi dell' art.41 L.R n 8/2015.

Le aree sono infatti classificate dal vigente Programma di Fabbricazione di Olbia in '*zone residenziali di espansione speciale CS*' come illustrato nel capitolo seguente 1.3.

1.3. Pianificazione urbanistica comunale "Programma di Fabbricazione"

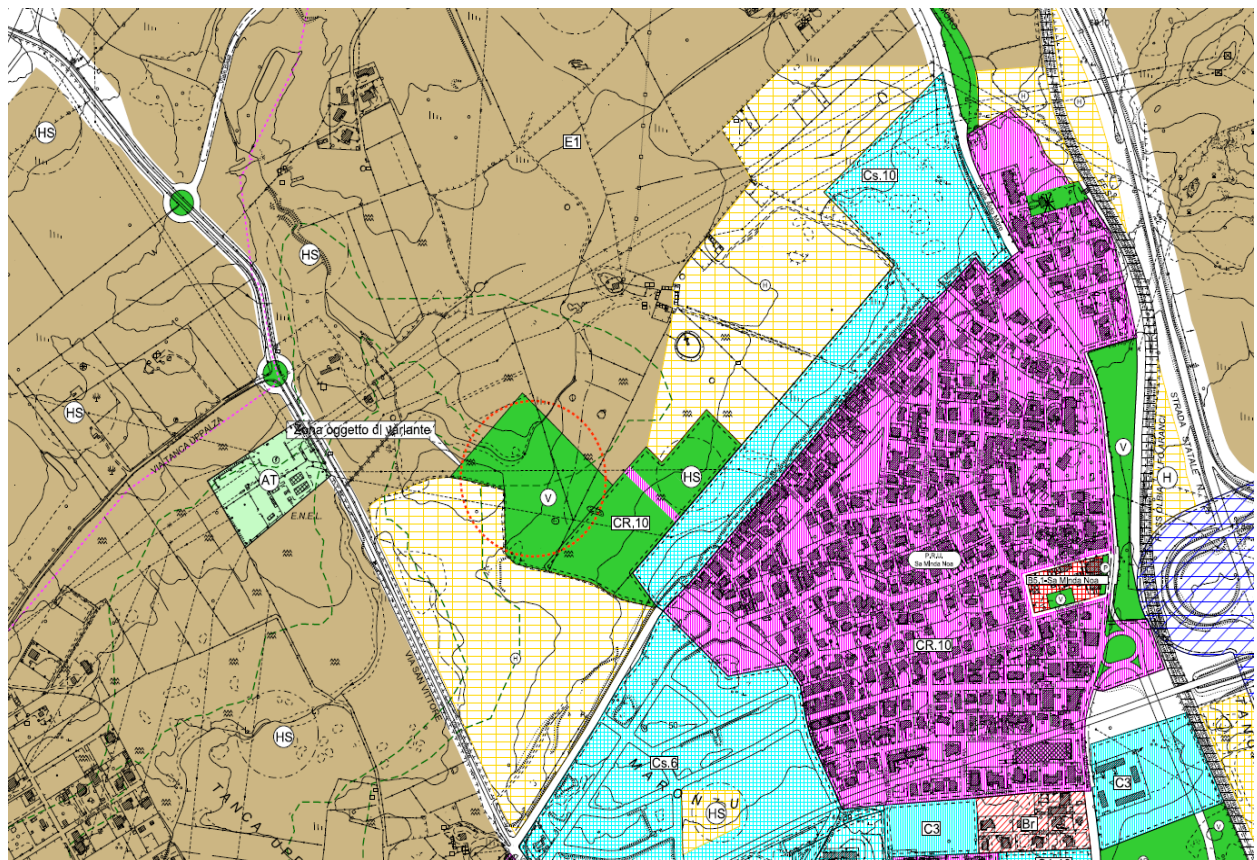
Il Comune di Olbia è dotato di Programma di Fabbricazione approvato in data 08.05.2004 con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 e il relativo avviso è stato pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 52 del 21.11.2013.

Il comparto, oggetto dell'intervento, ricade in "zone residenziali di espansione speciale CS", che sono così definite:

Zone residenziali di espansione di Olbia Centro (CS)

Zone di espansione introdotte dal Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 1150/U del 17.07.1987. Sono le zone a prevalenza residenziale di nuovo insediamento nelle quali sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenza;
- servizi sociali;
- attrezzature alberghiere e ad esse assimilabili;
- commercio al dettaglio;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- teatri e cinematografi;
- uffici pubblici e privati;
- impianti ed attrezzature sportive, escluse quelle di scala urbana.



INQUADRAMENTO GENERALE

L'area, oggetto della lottizzazione in esame, è classificata in catasto al foglio 23 ed interessa diversi mappali a cui fanno capo differenti proprietari.

Nella seguente tabella si riportano i nominativi dei titolari, e le superfici.

TITOLARE	SUPERFICIE 2019 (mq)	SUPERFICIE (mq) VARIANTE
<i>Soc. M.S.F. Srl</i>	17.590,66	17.590,66
<i>Soc. Ruinadas Srl</i>	16.431,66	16.431,66
<i>Soc. Abbafritta Srl</i>	15.545,65	15.545,65
<i>Eredi Azzena – Ma.fre srl (exPintus) – M.S.F srl - la Prima srl s-</i>	53.783,49	53.783,49
<i>Totale</i>	103.352,46	103.352,46

Inquadramento territoriale

Cartograficamente l'area è individuata nei seguenti supporti topografici:

- IGM - 1:25.000 Foglio n. 444 Sez. I - IV
- CTR - 1:10.000 Foglio n.444 Sez. 022

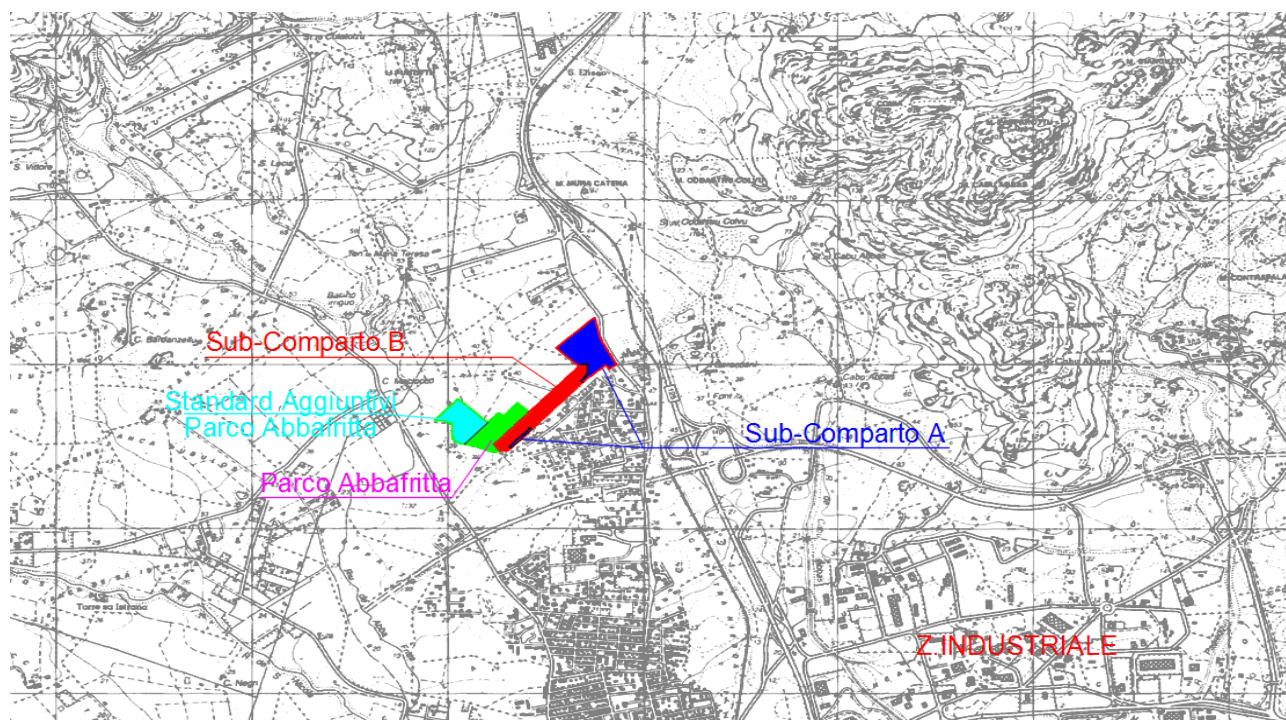


Figura 1 - IGM 1:25.000 F.444 Sez. I - IV

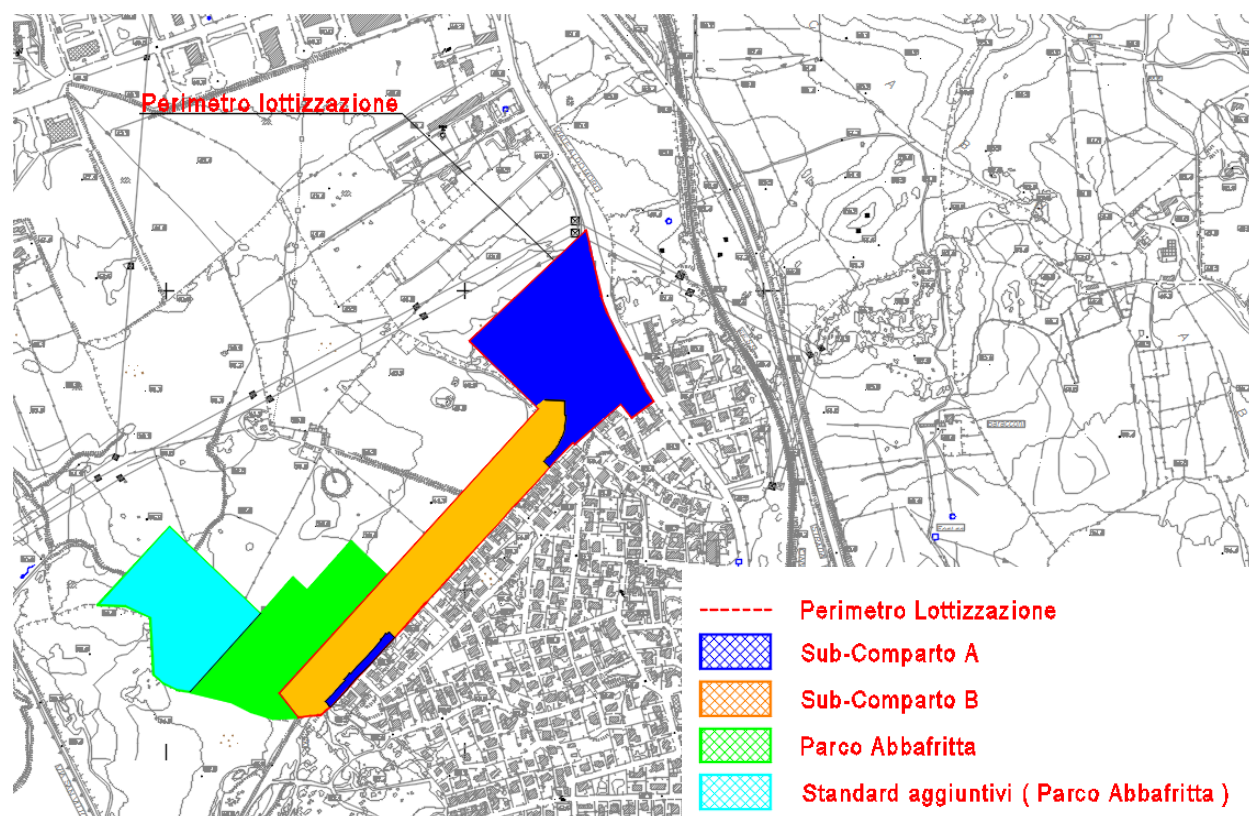


Figura 2 - CTR (1:10000) - F.444 Sez. 022

3. OPERE IN PROGETTO

3.1. Variante al Piano di Lottizzazione in zona Sa Minda Noa

L'impostazione progettuale è stata sviluppata secondo una visione unitaria del comparto, pur mantenendo la riconoscibilità delle singole aree di intervento, tra loro coordinate da criteri omogenei sotto il profilo urbanistico, architettonico e paesaggistico. Tale approccio ha consentito di garantire una coerente organizzazione degli spazi edificati e delle aree aperte, favorendo la qualità complessiva dell'insediamento e il suo corretto rapporto con il paesaggio circostante.

La presente variante si inserisce in continuità con gli obiettivi del Piano originario e persegue un ulteriore miglioramento dell'assetto urbanistico e paesaggistico del comparto. Le modifiche introdotte sono finalizzate a una più razionale distribuzione delle volumetrie, alla riduzione dell'impatto percettivo di alcuni interventi edilizi, all'incremento delle superfici destinate a verde e alla qualificazione degli spazi pubblici e di relazione.

In particolare, le modifiche sostanziali apportate al Piano di Lottizzazione riguardano:

- la ridistribuzione delle volumetrie tra i diversi lotti del comparto;
- l'accorpamento di alcuni lotti edificabili al fine di ottenere una migliore organizzazione planivolumetrica degli interventi;
- la riduzione delle altezze di alcuni fabbricati rispetto alle previsioni precedentemente approvate, con conseguente miglioramento dell'inserimento paesaggistico;
- modifica delle aree destinate a verde e a spazi di servizio;
- la riorganizzazione di alcune aree standard e delle superfici pubbliche, finalizzata a migliorare la qualità urbana e la fruibilità degli spazi aperti;
- limitate modifiche delle destinazioni d'uso, mantenendo comunque prevalente la funzione residenziale dell'intero intervento.

Le soluzioni progettuali adottate consentono di ridurre l'impatto visivo delle nuove edificazioni, migliorare la permeabilità degli spazi aperti e rafforzare il rapporto tra il costruito e il sistema delle aree verdi, contribuendo a una più armonica integrazione dell'intervento nel paesaggio urbano e territoriale di riferimento.

- Nuova distribuzione dei lotti all'interno del Sub comparto A e Sub comparto B;
- Nuova Tipologia edilizia nel Sub Comparto A commerciale – e nel sub Comparto B residenziale con (riduzione nel comparto A da piani 8 e 5 fuori terra nel comparto B a 3-2-1 piani fuori terra);
- Nuovi lotti (Sub- Comparto A) con inserimento di unità commerciali;
- Modifica di piccole porzioni di Aree standard;
- Accorpamento dei lotti;
- Modifica volumetria da residenziale a commerciale (mantenendo prevalente la volumetria residenziale) ;
- Nuove Tipologie Edilizie comparto A e B

* Di seguito sono riportate le metodologie adottate per perseguire gli obiettivi suddetti:

NUOVA DISTRIBUZIONE DEI LOTTI

Nello studio della distribuzione dei lotti, si è cercato di sistamarli al meglio, creando delle nuove aree verdi tra i fabbricati residenziali nel Comparto B tra le tipologie A1-A2-A3.(unica proprietaria msf srl).

RIDIMENSIONAMENTO E NUOVE TIPOLOGIE EDILIZIE

Le modifiche introdotte dalla presente variante comportano l'aggiornamento di alcune tipologie edilizie previste nei Sub-comparti A e B, conseguentemente alla redistribuzione delle capacità edificatorie e alla riorganizzazione dei lotti, perseguendo obiettivi di migliore integrazione urbanistica, riduzione dell'impatto paesaggistico e innalzamento della qualità complessiva dell'insediamento.

In particolare, a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale del lotto **B2**, della superficie di **mq 2.542,72**, destinato alla realizzazione del nuovo Parco Cittadino e originariamente dotato di una capacità edificatoria pari a **mc 4.595,91**, viene istituito il nuovo **lotto D11**, destinato a funzioni commerciali e di servizio. Il lotto deriva dall'accorpamento della superficie dell'ex lotto B2 con una porzione del lotto **C5** pari a **mq 800,00**, raggiungendo una superficie complessiva di **mq 3.547,14**

Sul lotto **D11** vengono trasferite le volumetrie originariamente attribuite ai lotti **B2** e **D6**. L'edificio previsto presenta uno sviluppo su un unico piano fuori terra, con altezza massima pari a **m 4,00**, configurandosi come una struttura di limitato impatto urbanistico e paesaggistico, pienamente coerente con l'impianto compositivo dell'intervento.(unica proprietà la Prima srl)

La modifica di maggiore rilevanza interessa il nuovo **lotto D10**, della superficie di **mq 4.786,47**, costituito mediante l'accorpamento dei precedenti lotti **D3, D4 e D5**, aventi la medesima superficie complessiva. Sul nuovo lotto viene concentrata una capacità edificatoria pari a **mc 18.505**, derivante dalla volumetria originariamente prevista per i lotti D3, D4 e D5 per complessivi **mc 17.106**, e dall'integrazione di parte della volumetria trasferita dal lotto **D6**.

L'accorpamento consente la realizzazione di un unico organismo edilizio caratterizzato da una maggiore razionalità distributiva, da una migliore organizzazione degli spazi aperti e da una più efficace integrazione con il sistema delle aree pubbliche e del verde previsto dal Piano Attuativo. (unica proprietà Ma.fre srl)

L'edificio previsto nel lotto D10 sarà articolato secondo altezze differenziate in relazione alla posizione urbanistica e al rapporto con il tessuto edilizio esistente:

- **2 piani fuori terra** lungo il fronte prospiciente **Via Viale Aldo Moro**;
- **3 piani fuori terra** lungo il fronte prospiciente **Via Nicosia**.

La nuova configurazione determina una sensibile riduzione dell'impatto volumetrico e percettivo rispetto alle previsioni del Piano Attuativo vigente, che consentivano la realizzazione di edifici fino a **otto piani fuori terra** e **cinque piani fuori terra**. La significativa riduzione delle altezze migliora l'inserimento paesaggistico dell'intervento, evitando la formazione di fronti edilizi di eccessiva imponenza e garantendo una maggiore continuità con il tessuto urbano consolidato.

Contestualmente, il **lotto D6**, della superficie di **mq 1.800** e originariamente dotato di una capacità edificatoria pari a **mc 5.702**, viene completamente liberato della propria edificabilità mediante il trasferimento delle relative volumetrie ai lotti D10 e D11. L'area viene pertanto destinata integralmente a parcheggi pubblici, sistemazioni a verde e spazi di relazione, determinando un incremento delle dotazioni urbanistiche e un sensibile miglioramento della qualità ambientale e della fruibilità degli spazi aperti.

Particolare rilievo assumono inoltre le modifiche introdotte nel comparto B nei lotti **A2, C1 e C2**, per i quali vengono completamente riviste le tipologie edilizie originariamente previste.

La variante sostituisce tali previsioni con nuove tipologie residenziali a schiera sviluppate su **due piani fuori terra**, caratterizzate da volumi più contenuti, da una migliore articolazione degli spazi aperti e da un rapporto più equilibrato tra edificato e aree libere. Tale scelta determina una significativa riduzione dell'impatto urbanistico e paesaggistico dell'intervento e favorisce una maggiore integrazione con il contesto circostante.

Sotto il profilo paesaggistico, la riduzione delle altezze riveste particolare importanza, poiché il fronte urbano prospiciente **Via Mosca** è oggi caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali di uno o due piani fuori terra. Le nuove tipologie edilizie consentono pertanto di mantenere una maggiore coerenza morfologica con l'edificato esistente, evitando la realizzazione di volumi fuori scala rispetto al contesto urbano di riferimento.

La riduzione delle altezze permette inoltre di preservare le principali visuali panoramiche verso il sistema collinare dei **Monti di Plebi**, elemento naturale di rilevante valore paesaggistico e principale riferimento percettivo dell'area. L'eliminazione delle precedenti previsioni di edifici multipiano consente infatti di mantenere una maggiore permeabilità visiva tra il comparto e il paesaggio circostante, valorizzando le visuali verso le emergenze naturali e contribuendo, al contempo, a mitigare la percezione delle aree produttive e industriali poste sullo sfondo.

Nel complesso, le modifiche introdotte dalla presente variante determinano un significativo miglioramento della qualità urbanistica, architettonica e paesaggistica dell'intervento, favorendo la realizzazione di un insediamento maggiormente armonico, sostenibile e coerente con le caratteristiche ambientali, percettive e insediative del contesto territoriale.

ACCORPAMENTO E CREAZIONE NUOVI LOTTI PER AREA COMMERCIALE

Nel **Sub-comparto A**, nell'ambito della riorganizzazione generale delle funzioni urbanistiche prevista dalla presente variante, sono stati ridefiniti gli assetti dei lotti edificabili mediante l'individuazione dei nuovi lotti **D10** e **D11**, con l'obiettivo di migliorare l'organizzazione planivolumetrica dell'intervento, ridurre l'impatto edilizio e favorire un più corretto inserimento urbanistico e paesaggistico.

La variante prevede la costituzione del nuovo **lotto D10** mediante l'accorpamento dei lotti **D3, D4 e D5**, per una superficie complessiva di **mq 4.786,47**, invariata rispetto alla somma delle superfici dei lotti originari. Tale soluzione consente una maggiore coerenza progettuale dell'intervento e comporta una riduzione delle altezze degli edifici rispetto alle previsioni del piano vigente, migliorandone l'inserimento nel tessuto urbano circostante e riducendone l'impatto paesaggistico.

La variante inoltre prevede l'individuazione del nuovo **lotto D11**, della superficie complessiva di **mq 3.547,14**, destinato ad accogliere funzioni commerciali e di servizio. La sua costituzione è conseguente alla cessione del lotto **B2** all'Amministrazione Comunale per la realizzazione del nuovo Parco Cittadino.

Il lotto D11 deriva dall'accorpamento di una porzione del lotto **C5**, della superficie di **mq 800,00**, con la superficie di **mq 2.747,14** proveniente dall'ex lotto **B2**, mantenendo una superficie complessiva pari a **mq 3.547,14**.

Sul nuovo lotto vengono trasferite le capacità edificatorie originariamente attribuite ai lotti **B2** e **D6**, consentendo la concentrazione delle relative volumetrie in un'unica area destinata a funzioni commerciali e di servizio.

L'edificio previsto sarà sviluppato su un unico piano fuori terra, con altezza massima pari a **m 4,00**, al fine di ridurre l'impatto urbanistico e paesaggistico dell'intervento e garantire un corretto inserimento nel contesto insediativo circostante.

Le consistenze territoriali dei nuovi lotti risultano pertanto le seguenti:

- **Lotto D10:** superficie territoriale pari a **mq 4.786,47**;
- **Lotto D11:** superficie territoriale pari a **mq 3.547,14**.

MODIFICA DELLE AREE STANDARD

La presente variante prevede limitate modifiche all'interno della perimetrazione e alla configurazione di alcune aree standard, finalizzate a migliorare l'assetto urbanistico complessivo del comparto e a correggere alcune incongruenze emerse nella fase attuativa.

La prima modifica riguarda l'area destinata a parco pubblico. In sede di verifica progettuale è stata rilevata una sovrapposizione tra una porzione di lotto edificabile e l'area destinata a standard urbanistico. Al fine di garantire la piena disponibilità dell'area destinata a parco e consentirne la cessione all'Amministrazione Comunale, si è proceduto alla retrocessione della superficie interessata di mq 2542,70 e alla contestuale individuazione di una nuova area edificabile della stessa superficie all'interno del Sub-Comparto A, corrispondente al nuovo lotto D11.

La seconda modifica interessa le aree standard comprese tra i lotti A1, A2 e A3, mediante una diversa distribuzione delle superfici per complessivi mq 1.260. Tale intervento è finalizzato alla realizzazione di una fascia verde centrale tra i nuovi edifici, con l'obiettivo di migliorare la qualità urbana, incrementare la permeabilità degli spazi aperti e garantire una maggiore separazione tra i corpi di fabbrica.

A compensazione della superficie destinata a verde pubblico, è stata retrocessa una porzione di area adiacente al nuovo lotto D10 di mq 1260, destinata alla realizzazione di parcheggi pertinenziali e ulteriori sistemazioni a verde, migliorando la funzionalità complessiva del comparto e la dotazione degli spazi di servizio.

Le modifiche proposte non alterano il dimensionamento complessivo degli standard urbanistici previsti dal Piano Attuativo, ma ne migliorano la distribuzione e la fruibilità, perseguendo una maggiore qualità degli spazi pubblici e una più efficace integrazione tra aree edificate e aree verdi.

Le tabelle riportate di seguito descrivono i parametri relativi alla zonizzazione dell'intero comparto, ripartiti proporzionalmente nei due sub comparti, così come individuati e rappresentati nella cartografia allegata.

INTERO COMPARTO			VARIANTE 2026	Ifm
Superficie Territoriale	(St)	mq	103.352,46	
Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc/mq	1,00	
Volume edificabile	(Ve)	mc	93.017,21	
Volume da riservare a servizi pubblici	(Vp)	mc	10.335,25	
Volume per servizi alla Residenza - 5,9% (Ve)	(Vsr)	mc	5.500,00	
Volume Commerciale - 42,85% (Ve)	(Vc)	mc	39.858,36	
Volume per residenza - 51,24% (Ve)	(Vr)	mc	47.658,00	
Volume edilizia convenzionata	(Vec)	mc	4.765,80	
Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili	(k)	mc/ab.	100	
Numero abitanti insediabili	(N)	n.	1.033,52	
Dotazione minima di standard	(SL)	mq	25.838,12	
Standard aggiuntivi	(SA)	mq	44.843,00	
Standard + Area di Piano (Complessivi - Cessione Area Parco mq 35000)	(S)	mq	32.024,12	
Parcheggi di Lottizzazione	(P)	mq	3.657,00	
Strade di Lottizzazione	(STR)	mq	18.775,00	
Cabina Enel		mq	130,00	
FONDIARIO (St-S-STR-P+ Standard aggiuntivi parco)		MQ.	48.766,35	2,12

COMPARTO A			VARIANTE 2026	Ifm
Superficie Territoriale	(St)	mq	53.783,49	
Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc/mq	1,10	
Volume edificabile	(Ve)	mc	59.429,36	
Volume da riservare a servizi pubblici	(Vp)	mc	5.378,35	
Volume per servizi alla Residenza	(Vsr)	mc	5.500,00	
Volume Commerciale	(Vsrc)	mc	38.020,00	
Volume per residenza	(Vr)	mc	15.909,36	
Volume edilizia convenzionata	(Vec)	mc	1.111,64	
Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili	(k)	mc/ab.	100	
Numero abitanti insediabili	(N)	n.	648,08	
Dotazione minima di standard	(SL)	mq	16.201,93	
Standard ceduti	(S)	mq	11.520,00	
Parcheggi di Lottizzazione	(P)	mq	1.920,00	
Strade di Lottizzazione	(STR)	mq	11.338,00	
Cabina Enel		mq	65,00	
FONDIARIO (St-S-STR)	MQ.		30.860,49	1,74

COMPARTO B			VARIANTE 2026	Ifm
Superficie Territoriale	(St)	mq	49.568,97	
Indice di fabbricabilità territoriale	(It)	mc/mq	0,68	
Volume edificabile	(Ve)	mc	33.587,10	
Volume da riservare a servizi pubblici	(Vp)	mc	4.956,90	
Volume commerciale	(Vc)	mc	1.838,36	
Volume per residenza	(Vr)	mc	26.079,64	
Volume edilizia convenzionata	(Vec)	mc	5.669,00	
Rapporto tra cubatura e abitanti insediabili	(k)	mc/ab.	100	
Numero abitanti insediabili	(N)	n.	385,44	
Dotazione minima di standard	(SL)	mq	9.636,00	
Standard aggiuntivi comparto	(SA)	mq	9.843,00	
Standard (Complessivi)	(S)	mq	22.730,16	
Parcheggi di Lottizzazione	(P)	mq	1.737,00	
Strade di Lottizzazione	(STR)	mq	7.437,00	
Cabina Enel		mq	65,00	
FONDIARIO (St-S-STR-Cabina Enel)	MQ.		17.599,81	2,82

COMPARTO “A” – LOTTIZZAZIONE APPROVATA 2019

PLANOVOLUMETRICO SUBCOMPARTO A								
Destinazione	Lotti	Superficie [mq]	Volume realizzabile in ogni lotto (mc)	Volume Residenziale [mc]	Volume Commerciale [mc]	Volume Convenzionata [mc]	If [mc/mq]	Altezza max [m]
Commerciale	Lotto d1	8.475,62	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00	1,18	25
Commerciale	Lotto d2	6.142,56	9.900,00	0,00	9.900,00	0,00	1,61	25
Residenziale	Lotto d3	1.595,00	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,58	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d4	1.595,07	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,57	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d5	1.596,40	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,57	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d6	1.844,14	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,09	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d7	1.466,16	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	3,89	25
Convenzionata								
Residenziale	Lotto d8	1.315,73	5.702,18	5.146,36	0,00	672,48	4,33	25
Commerciale	Lotto d9	3.328,97	1.800,00	1.800,00	0,00	0,00	0,54	25
Totale		27.359,65	55.913,08	32.678,16	19.900,00	4.034,88		

VOLUMETRIE IN VARIANTE 2026 - SUB-COMPARTO “A”

PLANOVOLUMETRICO SUBCOMPARTO A									
Destinazione	Lotti	Superficie [mq]	Volume realizzabile in ogni lotto (mc)	Volume Residenziale [mc]	Volume Commerciale [mc]	Volume Servizi Residenza [mc]	Volume Convenzionata [mc]	If [mc/mq]	Altezza max [m]
Commerciale	Lotto d1	8.475,62	10.720,00	0,00	10.720,00	0,00	0,00	1,26	25
Commerciale	Lotto d2	9.471,53	13.300,00	0,00	13.300,00	0,00	0,00	1,40	25
Residenziale Commerciale Servizi alla residenza	Lotto d10	4.786,47	18.505,00	4.505,00	8.500,00	5.500,00	0,00	3,87	25
Commerciale	Lotto d6	1.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Residenziale Convenzionata	Lotto d7	1.464,00	5.702,18	5.146,36	0,00	0,00	555,82	3,89	25
Residenziale Convenzionata	Lotto d8	1.315,73	5.702,18	5.146,36	0,00	0,00	555,82	4,33	25
Commerciale	Lotto d11 (ex Lotto b2)	3.547,14	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00	1,55	25
Totale		30.860,49	59.429,36	14.797,72	38.020,00	5.500,00	1.111,64		

COMPARTO “B” – LOTTIZZAZIONE APPROVATA 2019

PLANO VOLUMETRICO SUBCOMPARTO B								
Destinazione	Lotti	Superficie [mq]	Volume realizzabile in ogni lotto (mc)	Volume Residenziale [mc]	Volume Commerciale [mc]	Volume Convenzionata [mc]	If [mc/mq]	Altezza max [m]
Residenziale	Lotto a1	1.588,45	3.260,00	3.260,00	0,00	0,00	2,05	25
Residenziale commerciale	Lotto a2	2.565,54	4.274,00	4.274,00	0,00	0,00	1,67	25
Residenziale	Lotto a3	1.588,45	3.260,00	3.260,00	0,00	0,00	2,05	25
Residenziale	Lotto b1	1.483,69	4.595,91	3.217,14	919,18	321,71	3,10	25
Commerciale								
Convenzionata								
Residenziale	Lotto b2	2.542,72	4.595,91	3.217,14	919,18	321,71	1,81	25
Commerciale								
Convenzionata								
Residenziale	Lotto b3	1.492,58	4.595,91	3.217,14	919,18	321,71	3,08	25
Commerciale								
Convenzionata								
Residenziale	Lotto c1	1.411,84	3.590,00	3.648,50	0,00	0,00	2,54	25
Residenziale commerciale	Lotto c2	2.523,70	4.274,00	4.274,00	0,00	0,00	1,69	25
Convenzionata	Lotto c3	1.412,84	1.569,00	0,00	0,00	1.569,00	1,11	25
Residenziale	Lotto c4	860,18	500,00	500,00	0,00	0,00	0,58	25
Residenziale	Lotto c5	1.393,57	500,00	500,00	0,00	0,00	0,36	25
Residenziale	Lotto c6	871,23	500,00	500,00	0,00	0,00	0,57	25
Residenziale	Lotto c7	855,88	500,00	500,00	0,00	0,00	0,58	25
Residenziale	Lotto c8	863,08	500,00	500,00	0,00	0,00	0,58	25
Totale		21.453,75	36.514,73	30.867,91	2.757,55	2.534,14		

VOLUMETRIE IN VARIANTE 2026 – SUB-COMPARTO “B”

PLANO VOLUMETRICO SUBCOMPARTO B									
Destinazione	Lotti	Superficie [mq]	Volume realizzabile in ogni lotto (mc)	Volume Residenziale [mc]	Volume Commerciale [mc]	Volume Servizi Residenza [mc]	Volume Convenzionata [mc]	If [mc/mq]	Altezza max [m]
Residenziale Convenzionata	Lotto a1	1.588,45	7.197,00	5.628,00	0,00	0,00	1.569,00	4,53	25
Residenziale	Lotto a2	2.051,34	3.300,00	3.300,00	0,00	0,00	0,00	1,61	25
Residenziale	Lotto a3	1.588,45	3.410,00	3.410,00	0,00	0,00	0,00	2,15	25
Residenziale Commerciale Convenzionata	Lotto b1	1.483,69	4.595,91	3.217,14	919,18	0,00	459,59	3,71	25
Residenziale commerciale Convenzionata	Lotto b3	1.492,58	4.595,91	3.217,14	919,18	0,00	459,59	3,68	25
Residenziale Convenzionata	Lotto c1	2.723,00	3.904,09	904,09	0,00	0,00	3.000,00	1,10	25
Residenziale	Lotto c2	2.523,30	3.904,09	3.904,09	0,00	0,00	0,00	1,19	25
Residenziale	Lotto c4	800,00	630,00	630,00	0,00	0,00	0,00	0,79	25
Residenziale	Lotto c5	799,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,63	25
Residenziale	Lotto c6	1.000,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,50	25
Residenziale	Lotto c7	700,00	500,00	500,00	0,00	0,00	0,00	0,71	25
Residenziale	Lotto c8	850,00	550,00	550,00	0,00	0,00	0,00	0,65	25
Totale		17.599,81	33.587,00	26.260,46	1.838,36	0,00	5.488,18		

CONCLUSIONI

La presente variante al Piano di Lottizzazione "Sa Minda Noa" è finalizzata all'ottimizzazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero comparto, attraverso una più razionale distribuzione delle volumetrie assentite, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici e l'incremento dell'integrazione tra edificato e sistema del verde.

Le modifiche proposte non determinano incrementi della capacità edificatoria complessiva già approvata, ma introducono esclusivamente una diversa organizzazione delle volumetrie e delle funzioni urbanistiche, perseguendo una migliore qualità insediativa e una più efficace risposta alle esigenze attuative emerse nel corso della realizzazione del Piano.

Particolare rilevanza assume la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree destinate al nuovo parco urbano, che contribuisce in maniera significativa all'incremento delle dotazioni pubbliche e al miglioramento della qualità ambientale dell'intero comparto.

La riduzione delle altezze di alcuni fabbricati, la realizzazione di nuove aree verdi di connessione, la riorganizzazione degli standard urbanistici e la razionalizzazione delle tipologie edilizie consentono inoltre un migliore inserimento paesaggistico degli interventi e una maggiore armonia con il contesto urbano circostante.

La variante risulta pertanto coerente con gli obiettivi del Piano originario, conforme alle disposizioni urbanistiche e paesaggistiche vigenti e idonea a garantire una più elevata qualità complessiva dell'intervento.