

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZONA G.1.4

Comune di Loiri Porto San Paolo

Committente: GIVIERRE REAL ESTATE S.r.l. via Pietro Nenni, Loiri Porto San Paolo	Ubicazione dell'intervento: Zona G.1.4 Loiri Porto San Paolo (SS)	Dati catastali Foglio 229 Particelle 1294 - 1326 - 1265
---	---	---

progettisti :

Ing. Mario Olla
arch. Pier Paolo Perra

oggetto dell'elaborato:

Relazione tecnico - urbanistica

progetto: Piano di lottizzazione	data: agosto 2022	elaborato n. A01
note /		

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO COMPARTO G.1.4

Committente: GIVIERRE REAL ESTATE S.R.L.

arch. Pier Paolo PERRA

Ing. Mario OLLA

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

1. GENERALITÀ.....	2
2. UBICAZIONE DELL'AREA.....	2
3. CONFIGURAZIONE E CARATTERI GEOMORFOLOGICI DEL TERRITORIO.....	2
4. SITUAZIONE DEL SOPRASUOLO E URBANIZZAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ ESISTENTI.....	2
5. DEFINIZIONE DIMENSIONALE E CATASTALE DELLE AREE.....	3
6. DATI E PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	3
7. DESCRIZIONE INTERVENTO, DESTINAZIONE D'USO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI.....	6
8. OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	7
9. OPERE A VERDE – ALBERATURE.....	8

1. GENERALITÀ

Il sottoscritti Ing. Mario Olla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano, al n. 262 e Arch. Pier Paolo Perra iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al n° 163, hanno ricevuto incarico dalla Givierre Real Estate s.r.l., con sede in Via Pietro Nenni Loiri Porto San Paolo, per la redazione del presente Piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata per il quale si richiede l'autorizzazione e l'approvazione ai sensi del vigente Regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale.

Il piano di lottizzazione riguarda un comparto ricadente secondo la destinazione del vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona "G.1.4", prospiciente Viale dante Alighieri e la strada della Zona D2, per la maggior parte (7.521 mq) di proprietà della proponente GIVIERRE REAL ESTATE S.R.L., con sede in Via Libeccio 17/A, Oristano, e la restante minor parte (405 mq) di proprietà del Comune di Loiri Porto San Paolo, per una superficie complessiva di 7926 mq.

2. UBICAZIONE DELL'AREA

Il comparto oggetto di intervento ricade nella periferia meridionale dell'abitato di Loiri e si affaccia sul Viale Dante Alighieri con un fronte di circa 106 metri, con la strada della zona D2 per una lunghezza di circa 76 m e sui lati opposti rispettivamente con la Zona S.2.2 di proprietà privata e sempre con la stessa zona S.2.2 ma di proprietà comunale.

3. CONFIGURAZIONE E CARATTERI GEOMORFOLOGICI DEL TERRITORIO

Dal punto di vista orografico l'area si presenta altimetricamente con andamento inclinato, con declivio da NE verso SW, con altimetria compresa tra 91 e 84 m.s.l.

Dal punto di vista stratigrafico il terreno mostra una coltre detritica pedologica e colluviale, a prevalente granulometria sabbioso limoso argillosa di modesta potenza, poggiante sulla roccia monzogranitica alterata. Solo localmente si possono osservare in affioramento rocce sane, pertanto è del tutto ipotizzabile che la coltre di "arenizzazione" sia estesamente diffusa sia in senso orizzontale e sia in senso verticale.

4. SITUAZIONE DEL SOPRASUOLO E URBANIZZAZIONI, VINCOLI E SERVITÙ ESISTENTI

Attualmente l'area oggetto di intervento risulta incolta e libera da fabbricati, con la presenza di una zona impervia con rocce affioranti e macchia mediterranea nella parte NE e alberature di leccio nella parte centrale.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione presenti in prossimità dell'area di intervento, un lato

del comparto è adiacente al Viale Dante Alighieri, strada provinciale asse principale di Loiri mentre un altro alla strada che adiacente anche alla zona D2 e che risulta bitumata con i marciapiedi per ogni lato; sono presenti la condotta della rete idrica e fognaria, l'impianto di illuminazione pubblica e le reti di distribuzione dell'energia elettrica e della telefonia fissa.

Il comparto è attraversato nella direzione da SE verso NW da una linea elettrica di media tensione, per la quale è in corso la procedura per la rimozione.

Non sono presenti ulteriori vincoli o servitù.

5. DEFINIZIONE DIMENSIONALE E CATASTALE DELLE AREE

Come accennato in precedenza il piano di lottizzazione riguarda un comparto ricadente secondo la destinazione del vigente Piano Urbanistico Comunale in Zona "G.1.4", così catastalmente distinto:

Catasto terreni Foglio 229:

- 1) Particella n° 1294 di superficie reale di mq 6897 di proprietà della proponente GIVIERRE REAL ESTATE S.R.L.
- 2) Particella n° 1326 di superficie reale di mq 624 di proprietà della proponente GIVIERRE REAL ESTATE S.R.L.
- 3) Quota della particella n° 1265 di superficie reale di mq 405 di proprietà del Comune di Loiri Porto San Paolo

6. DATI E PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento, d'ora in avanti denominata "lottizzazione", coincide con il comparto G.1.4.

Il vigente strumento urbanistico comunale, definisce la Zona G: Servizi generali come *"Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale."* Ed è suddivisa in sottozona tra le quali:

" Art. 24. – Sottozona G1 "Attrezzature di servizio"

1. DEFINIZIONE

1.1. *La sottozona G1 comprende le aree di interesse generale per "Attrezzature di Servizio".*

1.2. *Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:*

Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
G.1.1	Ovilò	Sanitaria	11.916,00	0,86	10.24 8
G.1.2	Loiri	Istruzione	11.499,24	1,00	11.49 9
G.1.3	Porto Taverna	Servizi turistici e nautici	17.222,00	-	-
G.1.4	Loiri	Sanitaria	7.926,00	0,76	6.000
G.1.5	Costa Dorata	Servizi turistici e nautici	2.334,00	-	-
G.1.6	Loiri	Cimitero	4.572,00	1,00	4.572
G.1.7	Santa Giusta	Cimitero	3.118,00	1,00	3.118
G.1.8	Porto San Paolo	Cimitero	8.328,00	1,00	8.328
G.1.10	Cala Finanza	Attività Portuali	35.525,94	0,10	3.552
G.1.12	Porto Taverna	Aree a supporto del Turismo/Balne azione	5.450,00	-	-
G.1.13	Porto San Paolo	Aree a supporto del Turismo/ Balneazione	1.144,00	-	-

2. DESTINAZIONI AMMESSE

2.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:

- Du_A – Residenziale, limitatamente alla RES_01 destinata al personale di custodia, in misura di un alloggio per comparto di lottizzazione per un volume totale non superiore a 150 mc;

- Istruzione, comprensiva della DIR_03;
- Sanitaria, comprensiva della SS_01 e SS_02;
- Attività Portuali, comprensiva della DIR_07, DIR_08 e DIR_09 e attività connesse (hangar per il rimessaggio e la manutenzione/riparazione/costruzione delle imbarcazioni, club nautico, punto sosta/ristoro, ecc);
- Servizi turistici e nautici, comprensiva della DIR_07, DIR_08 e DIR_09 e attività connesse (chioschi per attività legate alla nautica quali affitto gommoni, surf, piccole imbarcazioni, attività sportive quali kyte surf, canoa, ecc, club nautico, punto sosta/ristoro);
- Cimitero, comprensiva della DIR_05;
- Aree a supporto del Turismo, comprensiva della DIR_07 (attività legate al tempo libero, sport, spettacolo, ristorazione, mercatini stagionali, arti e mestieri, chioschi bar, ecc);
- Attività legate al tempo libero, comprensiva della DIR_06, DIR_07 e DIR_08 (attività integrate legate al tempo libero, sport, spettacolo, commercio, ristorazione, ecc);

2.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI E PARAMETRI

- 3.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 3.2. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
- 3.3. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto, in caso di piano attuativo, è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell’elaborato “D2. Dimensionamento”.
- 3.4. L’altezza massima prevista è di 10,50 m, con un due piani fuori terra.
- 3.5. In caso di pianificazione attuativa di iniziativa privata il 30% delle aree interessate, estese comunque all’intera sottozona, dovranno essere cedute al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione. Salvo diverse richieste da parte del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:

- | | | |
|----|-----------------------------------|-----|
| a) | per istruzione e interesse comune | 15% |
| b) | per aree verdi | 50% |
| c) | per parcheggi | 35% |
- 3.6. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
- 3.7. Per i comparti G1.3, G1.5, G1.12, G1.13 è consentito il posizionamento di strutture leggere temporanee/stagionali, di facile rimozione, per lo svolgimento delle funzioni tipiche della sottozona (chioschi per noleggio imbarcazioni, chioschi espositivi, chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande, chioschi per assistenza sport nautici, ecc)

7. DESCRIZIONE INTERVENTO, DESTINAZIONE D'USO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

Il progetto di lottizzazione prevede l'individuazione di due lotti con destinazione d'uso "Sanitaria" (comprensiva della SS_01 e SS_02), con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018.

Un lotto di mq 5264,70 sarà di proprietà della proponente GIVIERRE REAL ESTATE S.R.L. con accessi dalla strada della Zona D2 e dall'area parcheggio.

L'altro di mq 283,50 sarà di proprietà del Comune con accesso dal Viale Dante Alighieri e confinante con l'area di cessione.

Per quanto riguarda le aree di cessione previste pari al 30% della superficie del comparto, come richiesto dal Comune, sono computate e accorpate in percentuale diversa da quanto previsto dal succitato punto 3.5.

L'area di cessione per parcheggi è stata individuata adiacente alla strada della Zona D2, mentre le restanti aree di cessione per istruzione e interesse comune e aree verdi risultano adiacenti alla zona S.2.2 già di proprietà comunale.

Il calcolo delle varie superfici e volumi risulta:

Superficie territoriale	St	7.926,00	mq		
Indice territoriale	It	0,76	mc/ mq		
Volume ammissibile	V,am m	6.000,00	mc		
Superficie territoriale proprietà privata	St,p	7.521,00	mq	94,89 %	
Superficie territoriale proprietà comunale	St,c	405,00	mq	5,11%	
Superficie fondiaria	Sf	5.548,20	mq	70,00 %	di S,t
Superficie fondiaria lotto privato	Sf,p	5.264,70	mq	94,89 %	di Sf
Superficie fondiaria lotto comunale	Sf,c	283,50	mq	5,11%	di Sf
Volume lotto privato	Vp	5.693,41	mc	94,89 %	di V,amm
Volume lotto comunale	Vc	306,59	mc	5,11%	di V,amm
Indice fondiario lotto privato	If,p	1,08	mc/ mq	Vp/Sp	
Indice fondiario lotto comunale	If,c	1,08	mc/ mq	Vc/Sc	
Superficie cessione	Sc	2.377,80	mq	30,00 %	di S,t
Superficie per istruzione e interesse comune e aree verdi	Sc,s	1.888,50	mq	79,42 %	di Sc
Superficie per parcheggi	Sc,p	489,30	mq	20,58 %	di Sc

è prevista una tipologia insediativa estensiva, principalmente a unico piano fuori terra, tipica dei contesti rurali e tale da conformarsi ai tratti dominanti del territorio di Loiri Porto San Paolo. In relazione alle esigenze architettoniche e distributive funzionali, il fabbricato potrà configurarsi con una o più corti interne a patio o assimilabili, caratterizzate al loro interno da interventi a verde di corredo e/o attrezzato.

8. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste sono quelle relative all'area destinata al parcheggio e ad un tratto di rete fognaria.

Per quanto concerne la superficie da destinarsi al parcheggio, sono previsti due accessi lungo la strada della Zona D2, uno di ingresso ed uno di uscita. Sono previsti n° 8 stalli di sosta inclinati di larghezza 2,50 mt e lunghezza 5,00 mt, di cui uno per disabili, ai quali si accede tramite una corsia a senso unico di marcia di larghezza 3,50 mt. Tra l'area pavimentata e la soprastante strada della Zona D2 è prevista una aiuola che sarà sistemata a prato e con essenze arbustive.

La pavimentazione è prevista in masselli autobloccanti di calcestruzzo posati su letto di sabbia e sottostante fondazione in tout venant, con delimitazione degli stalli di sosta.

E' prevista l'illuminazione notturna con un impianto costituito da due lampioni da collegare alla rete esistente nella strada soprastante con armature con lampade a LED.

Le acque meteoriche saranno raccolte tramite caditoie con griglia in ghisa ed inviate alle vasche di laminazione tramite tubazioni in PVC SN4 - SDR 41 del diametro di cm 20 posata e rinfiancata da strato di sabbia.

La rete fognaria è costituita da un pozzetto di testa collegato al pozzetto esistente sulla strada della Zona D2 tramite una tubazione in PVC SN4 - SDR 41 del diametro di cm 20 posata e rinfiancata da strato di sabbia. E' previsto l'allaccio fognario per servire il lotto.

Per quanto riguarda l'allaccio idrico, elettrico e telefonico, non sono previste opere di urbanizzazione in quanto tali allacci avverranno direttamente dal bordo lotto alle reti già presenti nella strada della Zona D2.

Come risulta dalla relazione sulla Invarianza Idraulica sono previste vasche di laminazione per un totale di 64 mc da installare all'interno del lotto. Da queste è previsto lo scarico verso una trincea drenante da realizzarsi sotto il parcheggio delle dimensioni di cm 100 di larghezza e cm 120 di altezza e lunghezza mt. 35 circa riempita con ghiaia di pezzatura idonea; il collegamento tra le vasche e la trincea drenante sarà realizzata con tubazione PVC SN4 - SDR 41 del diametro di cm 20 posata e rinfiancata da strato di sabbia.

9. OPERE A VERDE – ALBERATURE

Nel comparto è presente, all'interno del lotto privato, una zona con affioramenti granitici e densamente cespugliata con macchia mediterranea, posta nella parte est, interessata dagli interventi solo in un lembo marginale, e che si intende salvaguardare in quanto caratterizzata da un'elevata naturalità, caratteristica dell'ambiente circostante.

Nel comparto sono presenti inoltre venti piante di leccio (*quercus ilex*) di cui quattro di modeste dimensioni e 16 di dimensioni di diametro del tronco variabili dai 20 ai 35 cm. Sei di queste ultime risultano nell'area di cessione al Comune mentre le altre nel lotto privato.

Nell'area interessata dall'edificazione in progetto ne sono presenti sette, che dovranno essere eradicare, anche in tempi diversi a seconda del crono programma degli ampliamenti. Cinque hanno diametri variabili del fusto dai 20 ai 35 cm circa, mentre due sono di piccole dimensioni (10 cm circa). Il progetto mira alla salvaguardia, alla manutenzione agronomica ed alla valorizzazione paesaggistica del maggior numero di alberature presenti nel lotto.

Nella pianificazione insediativa del lotto è prevista la tutela di oltre il 60% delle alberature, inoltre, due piante di leccio di piccole dimensioni verranno espantate e reimpiantate in loco. Al fine di non decrementare il patrimonio arboreo del sito si è previsto di attuare opportune azioni compensative di reimpianto, ripristinando specie arboree idonee a garantire gli stessi effetti benefici che la pianta precedente garantiva all'ambiente. Oltre agli interventi ciclici di cura colturale delle alberature presenti è quindi previsto l'impianto di nuovi sette esemplari di leccio (in vaso non inferiore a 300), secondo un opportuno sesto d'impianto, in buche di impianto di volume pari a 2-3 volte quello della zolla, e c.ca 250 unità di arbusti della macchia mediterranea in fitocella (mirto, lentisco, corbezzolo, rosmarino) nella fascia perimetrale. Tale reimpianto di specie, oltre a rappresentare una misura compensativa per gli esemplari eliminati, accompagnato dalle necessarie cure colturali (irrigazione, concimazione, ecc.), migliorerà il bilancio bio - ecologico del sito, e la qualità paesaggistica complessiva dell'intervento.