



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: Piano di Lottizzazione denominato “Le Vedute di Tavolara” in Porto San Paolo, zona C 3, comparto C.3 20, del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Prima Istanza pervenuta il 25 maggio 2022, prot. n. 8501 successivamente modificata ed integrata con integrazioni del 26 luglio 2023 prot. n° 11482, del 12 dicembre 2023 prot. n° 19273, del 17 gennaio 2024 prot. n° 1007-1009-1010-1011, del 12 marzo 2024 prot. n° 4299, del 16 aprile 2024 prot. n° 6006, del 30 aprile 2024 prot. n° 6825, del 16 luglio 2024 prot. n° 11755 e del 25 luglio 2024 prot. n° 12265.

Richiedenti: Soc. Le Vedute di Tavolara srl (Gaias Stefano, in qualità di amministratore unico della Soc. “Le Vedute di Tavolara srl” con sede in Olbia (SS), zona industriale c/o Studio Murrighile, P. IVA 01987700901).

Progettisti incaricati: Arch. Andrea G. Antolini e Arch. Antonio Antolini.

Il piano di cui si chiede l’approvazione risulta costituito dai seguenti elaborati:

- All. 1. Relazione illustrativa;
- All. 2. Documentazione fotografica;
- All. 3. Relazione paesaggistica;
- All. 4 Simulazione fotografica;
- All. 5. Norme di attuazione;
- All. 6. Relazione sullo studio di invarianza idraulica;
- All. 7. Relazione geologica;
- All. 8. Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- All. 9. Relazione tecnica proposta di miglioramento boschivo;
- All. 10 Schema di convenzione;
- Tav. 1 Planimetrie di inquadramento;
- Tav. 2 Estratto del PUC;
- Tav. 3 Rilievo e zone trasformabili;
- Tav. 4 Zone sottoposte a studio di dettaglio, art. 2, comma 7.4 N.T.A.;
- Tav. 5 Planovolumetrico;
- Tav. 6 Planimetria generale;
- Tav. 7 Tipologie edilizie - Tipologia M;
- Tav. 8 Tipologie edilizie - Tipologia N;
- Tav. 9 Tipologie edilizie - Tipologia O;
- Tav. 10 Tipologie edilizie -Tipologia P;
- Tav. 11 Tipologie edilizie a schiera;
- Tav. 12 Tipologie per servizi connessi alla residenza;
- Tav. 13 Schemi per gli edifici pubblici;
- Tav. 14 Schema opere di urbanizzazione : viabilità;



AREA URBANISTICA

- Tav. 15 Schema opere di urbanizzazione : rete idrica e fognaria;
- Tav. 16 Schema opere di urbanizzazione : rete elettrica e illuminazione pubblica;
- Tav. 17 Invarianza idraulica, situazione ante;
- Tav. 18 Invarianza idraulica, situazione post;
- Tav. 19 Invarianza idraulica, schema raccolta acque bianche.

Inquadramento Catastale ed Urbanistico

Località intervento: Porto San Paolo

Catasto terreni:

Foglio 234 mapp. 1377 – 1378 – 1379 – 1380 – 1381 – 1382 – 1383 – 1384 – 1385 – 1386 – 1387 – 1388 – 1389 – 1390 – 1391 – 1393 – 1394 – 1395 – 1396.

Strumento Urbanistico generale vigente: Piano Urbanistico Comunale

Zona Urbanistica interessata: Zona C - Sottozona C3 “Espansioni in programma” comparto C3.20

Descrizione dell'intervento in progetto

La proposta riguarda l'attuazione di un piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata, ricadente in zona urbanistica C, nella sottozona C3 “espansioni in programma”, comparto C3.20 del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), ubicato a nord del tessuto urbano di Porto San Paolo e adiacente al Comparto C3.21. L'area interessata si estende per circa 2 ettari e mezzo con andamento altimetrico in pendenza da est verso ovest, dove confina con un tratto della S.S. 125. La vegetazione è costituita dalla tipica macchia mediterranea con presenza di piccoli giacimenti di pietra affioranti.

La volumetria totale con destinazione residenziale e di servizi connessi alla residenza è prevista su n° 6 lotti edificabili.

La volumetria destinata ai servizi connessi alla residenza è prevista in una zona adiacente alla via Tiziano nel lotto n° 1, dove è prevista la costruzione di un edificio con un locale al piano terra destinato a piccolo albergo e un locale al piano primo destinato ad attività di ristorazione.

Il lotto n° 2 è l'unico nel quale viene previsto un insediamento residenziale a schiera. E' previsto un fabbricato a due piani. Sono previste otto unità abitative al piano terra e due al piano primo.

Nei restanti lotti è invece prevista una tipologia monofamiliare e/o bifamiliare con due blocchi di fabbrica ad un piano fuori terra e uno seminterrato collegati da un portico e tipologie bifamiliari a due piani fuori terra e uno seminterrato.

Secondo quanto previsto dal progetto guida relativo alla zone C3, Tav. P.G. 1, il comparto C.3 20 è suddiviso in aree potenzialmente trasformabili e aree potenzialmente non trasformabili secondo le seguenti superfici: 9581 mq di superficie non trasformabile, 17.351 mq di superficie trasformabile.

A seguito di apposito studio di dettaglio, redatto dall'Agronomo Dott. Marongiu, di cui allegato 9 degli elaborati del piano di lottizzazione, in applicazione dell'art. 2, comma 7.4 delle norme di attuazione del PUC che recita : *“È considerata semplice discesa di scala e non occorre, quindi, variante allo strumento Urbanistico generale, la modifica del perimetro delle aree trasformabili/non trasformabili, a seguito di studi di maggior dettaglio, da predisporre anche in sede di redazione di piano attuativo, che, ferma la superficie complessiva di ciascun areale, determini una variazione non superiore al 10% della superficie originaria*

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – Sezione Omogenea Olbia –Tempio



AREA URBANISTICA

dell'areale stesso", è stata valutata la riduzione della superficie potenzialmente non trasformabile individuata nel progetto guida P.G.1.

La zona non trasformabile soggetta a studio di dettaglio, di cui all'art. 2, comma 7.4 delle N.T.A. del PUC, ha una superficie di mq. 900,00, pari al 9,39% della superficie iniziale non trasformabile di 9.581, pertanto inferiore al 10% richiamato dall'articolo succitato. A seguito dello studio di dettaglio, che sarà trasmesso al Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale di Tempio Pausania, la zona non trasformabile avrà una superficie di mq. 8.681,00.

Parametri di piano

Comparto	Sup. territoriale	I.F. territoriale	Volume edificabile
C3.20	mq. 26.933,00	mc/mq. 0,45	mc. 12.036,00

Ripartizione delle volumetrie

Destinazione	% Realizzabile	Volume edificabile
Residenze	70%	mc. 8.425,20
Servizi connessi alla residenza	20%	mc. 2.407,20
Servizi pubblici	10%	mc. 1.203,60
Totale	100%	mc. 12.036,00

Dati di progetto

Volumetria in progetto						
Lotto	Superficie	Volume residenziale	Volume Servizi connessi	Indice fondiario mc./mq.	Superficie coperta	Rapporto di copertura
1	mq. 2.404,00		mc. 2.407,00	1,01	mq. 600	0,25
2	mq. 2.670,00	mc. 2.400,00		0,90	mq. 800	0,30
3	mq. 3.785,00	mc. 1.900,00		0,50	mq. 900	0,23
4	mq. 1.666,00	mc. 960,00		0,57	mq. 500	0,30
5	mq. 1.786,00	mc. 960,00		0,54	mq. 500	0,28
6	mq. 4.332,00	mc. 2.205,00		0,50	mq. 900	0,20
Totale	mq. 16.643,00	mc. 8.425,00	mc. 2.407,00			

Standard urbanistici

Superficie territoriale	30% della superficie territoriale
mq. 26.933,00	mq. 8.079,90

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – Sezione Omogenea Olbia –Tempio



AREA URBANISTICA

Ripartizione standard

Destinazione	% Dovuta	Superficie standard
Istruzione	5%	mq. 1.346,65
Attrezzature di interesse comune	5%	mq. 1.346,65
Parcheggi	5%	mq. 1.346,65
Verde pubblico	15%	mq. 4.039,95
Totale	30%	mq. 8.079,90

Standard in progetto

Sigla	Destinazione	Superficie	Volume	Indice fondiario
P	Parcheggi pubblici	mq. 1.350,00	0	0
V	Verde pubblico	mq. 4.050,00	0	0
I	Istruzione	mq. 1.350,00	mc. 601,80	0,44
AC	Attrezzature di interesse comune	mq. 1.350,00	mc. 601,80	0,44
	Totale	Mq. 8.100,00		

La localizzazione degli standard è prevista in prossimità della Strada Statale 125, con l'obiettivo di facilitarne la fruizione da parte della popolazione.

Tale localizzazione è inoltre conforme al Progetto Guida sottozona C3 – Tav. P.G.1 allegato al P.U.C. vigente. L'accesso alle aree dei servizi pubblici sarà garantito dalla nuova strada di lottizzazione nella parte bassa subito dopo l'intersezione con la via Tiziano.

Le opere di urbanizzazione previste in progetto sono quelle relative a:

- nuova viabilità che collegandosi con l'esistente via Tiziano, a valle del compendio, arriverà alla parte alta e consentirà l'accesso ai lotti creando anche un'opportunità di collegamento con il Comparto C3.21 adiacente. La nuova strada, di superficie pari a mq. 2.200,00, avrà una larghezza di metri 10, una carreggiata di metri 7 e un marciapiede di metri 1,50 per lato, una lunghezza di circa 220 metri, un dislivello di 16 metri e una pendenza pari al 7% circa
- rete idrica di distribuzione dell'acqua con predisposizione degli allacci alle condotte principali
- rete fognaria con predisposizione degli allacci alle condotte principali
- rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico
- sistemazione degli spazi destinati a parcheggi pubblici compresa l'illuminazione;
- predisposizione di canalizzazioni interrato per rete telefonica



AREA URBANISTICA

Proposta di provvedimento

Si ritiene la proposta coerente, pertanto il piano di lottizzazione risulta realizzabile in conformità al vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 22 novembre 2021, n. 45, pubblicato sul BURAS n. 66, il 2 dicembre 2021 e successive varianti e in particolare con l'art. 9 delle norme di attuazione.

Si tiene a precisare che non si entra nel merito tecnico-edilizio delle tipologie rappresentate nelle tavole di progetto, in quanto hanno solo valenza prescrittiva dal punto di vista paesaggistico. La valutazione tecnico-edilizia verrà effettuata successivamente e singolarmente previa formale richiesta di permesso di costruire.

L'Istruttore
Geom. Carmelo Carta

Il Responsabile dell'Area Urbanistica
Ing. Simona Lepori