

Comune di Loiri Porto San Paolo. Provincia di Olbia –Tempio.

**Piano di Lottizzazione**  
*“Le Vedute di Tavolara”*  
(legge 1150/42 art. 28 e s.m.i.)

Il Committente: Soc. **“Le Vedute di Tavolara”** s.r.l.

All. 1. Relazione Illustrativa

I Progettisti : Arch. Andrea G. Antolini  
Arch. Antonio Antolini

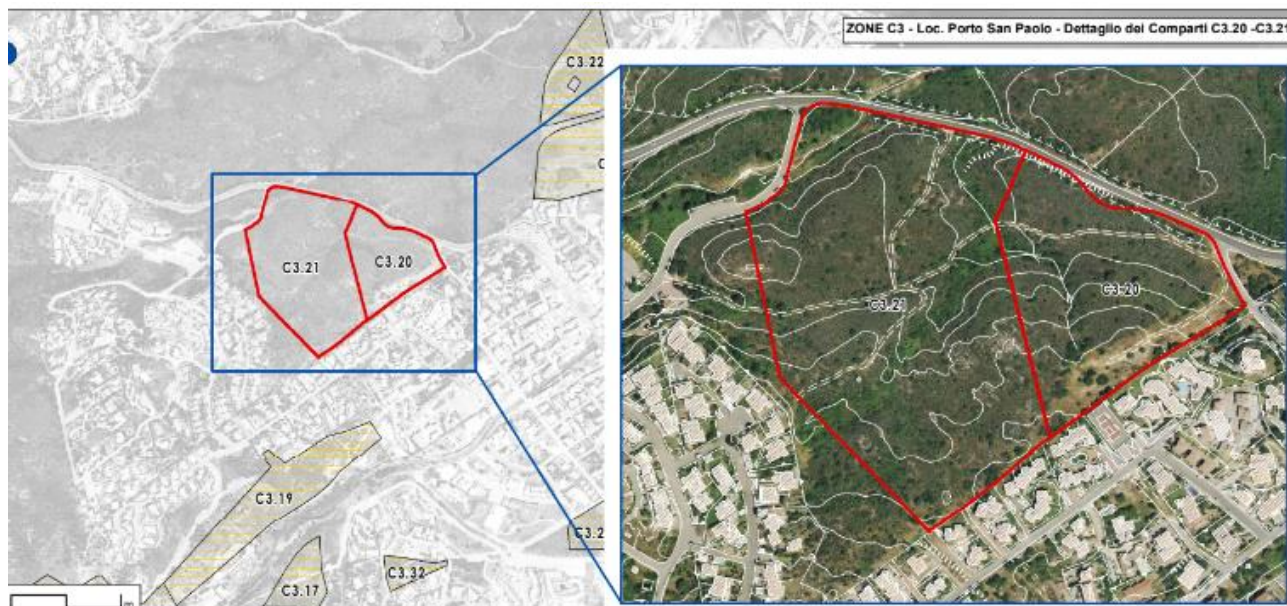
## Premessa

Il presente Piano di Lottizzazione è stato redatto in conformità delle norme contenute nel Piano Urbanistico Comunale approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Loiri Porto San Paolo con delibera n. 6 del 15/05/2020, successivamente revisionato in adeguamento al PPR e al PAI e aggiornato sulla base della Relazione istruttoria dell'Assessorato del EL. LL. FF. e urbanistica della Regione Autonoma Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia di cui alla determinazione del D.G. n° 1422, prot. 42226 del 29/10/2020.

In particolare il presente Strumento Urbanistico si pone l'obiettivo di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale riguardanti il comparto denominato **C. 3.20**.

### 1. Inquadramento geografico

Il comparto in oggetto, C 3.20 e quello adiacente C 3.21, si localizzano a nord del tessuto urbano di Porto San Paolo e costituiscono, nell'insieme, perché possono essere considerati parte integrante del futuro sistema residenziale e insediativo che si svilupperà nella frazione. Delimitati a sud da un tratto della S.S. 125 possono essere considerati come parte integrante del futuro sistema residenziale e competano il disegno urbanistico di Porto San Paolo.



Il comparto oggetto del presente piano attuativo ha una forma "vagamente" triangolare, con una accentuata pendenza verso la strada statale 125, con un dislivello di circa 20 metri. L'area, in passato è stata oggetto di studio di pianificazione attuativa, non andata a buon fine a causa dell'introduzione di nuove norme e strumenti urbanistici. La composizione catastale attuale ricalca infatti lo schema di un vecchio Piano di Lottizzazione presentato dalla stessa Ditta proprietaria. Originariamente censita al Catasto Terreni del Comune di Lori Porto San Paolo al Foglio 234, mappali 313 e 963, è stata quindi frazionata, in base al precedente Piano di Lottizzazione, nei seguenti mappali: 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1393, 1394, 1395, 1396. In seguito ad un riordino catastale è stato generato anche il mappale n°

534, sempre di proprietà della società proponente. La superficie catastale è pari a circa 27.000,00.

L'area presenta alcuni caratteri ambientali di notevole rilevanza costituiti dalla sua posizione panoramica, dalla presenza della caratteristica macchia mediterranea, di piccoli giacimenti di pietra affioranti. Pertanto Il progetto dei nuovi insediamenti è basato sulla volontà di non stravolgere il territorio con tipi insediativi invasivi.

Il nuovo insediamento sorgerà ai margini della periferia dell'abitato di Porto San Paolo dove esiste una conformazione urbanistica consolidata e caratterizzata da una viabilità irregolare sia per caratteristiche dimensionali che per tracciato planimetrico. La costruzione degli isolati nelle zone contigue è tale da non consentire nessun collegamento viario. L'unica arteria esistente, via Tiziano, e che sbocca direttamente sulla strada Statale 125, costituisce l'unica occasione di ricucitura urbanistica tra l'esistente e l'intervento in progetto.

La tipologia edilizia diffusa è di tipo unifamiliare o plurifamiliare a schiera. Questo fa sì che ci siano vaste estensioni di aree lasciate a verde privato caratterizzato dalla vegetazione tipica a macchia mediterranea con cespugli di mirto, olivastro e simili. Lo stile architettonico diffuso è ispirato ai canoni dell'architettura tradizionale locale che si ispira allo stazzo gallurese reinterpretato in chiave "smeraldina".

## 2. Inquadramento urbanistico

L'area è classificata in zona "C3- espansioni in programma". Tali zone comprendono le aree destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di volumetria utilizzata per le zone B.

Il PUC individua l'area in oggetto nel comparto "C 3.20" assegnando i seguenti parametri:

Comparto	Località	Sup. territoriale	Indice territoriale	Volume ammissibile
C. 3.20	Porto San Paolo	Mq. 26.933,00	0,45 mc/mq	mc. 12.036,00

Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n° 79/2018 e cioè:

- Residenziale; compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
- Turistico ricettive ad esclusione delle categorie TR 03 e TR 04 come descritte nella citata delibera del Presidente Pigliaru;
- Direzionale, commerciale e socio sanitaria.

Si sottolinea che, come specificato all'art. 5, comma d) e comma e) della citata Delibera, nei servizi strettamente connessi alla residenza sono previste attività di ristorazione con superfici utili nette inferiori a 400,mq. e attività turistico-ricettive inferiori a 500,00 mq.

Gli altri parametri e limiti definiti dal Piano Urbanistico Comunale sono i seguenti:

- **Distanze :**
  - a) Dai confini di proprietà = 5,00 m.;
  - b) Dal confine prospiciente la strada pubblica = 2,00 m.;
  - c) Fra pareti non finestrate = 5,00 m.;

- d) Fra pareti di cui almeno una finestrata = 10,00 m.
- **Altezze:**  
L'altezza massima consentita è m. 6,50 con non più di due piani fuori terra.
  - **Rapporto di copertura:**  
Il rapporto di copertura massimo è  $R_c = 0,60$  mq/mq.
  - **Lotto minimo:**  
La dimensione minima del singolo lotto è di 600,00 mq.
  - **Tipologia edilizia:**  
La tipologia edilizia residenziale è di tipo unifamiliare o plurifamiliare a schiera.
  - **Superficie minima degli alloggi:**  
La superficie minima delle unità immobiliari residenziali è 75,00 mq.
  - **Ripartizione delle volumetrie:**  
70 % per la residenza;  
20 % per i servizi connessi alla residenza;  
10% per i servizi pubblici.
  - **Standard**  
Le aree da cedere al Comune per i servizi pubblici dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale e dovranno essere così ripartiti:
 

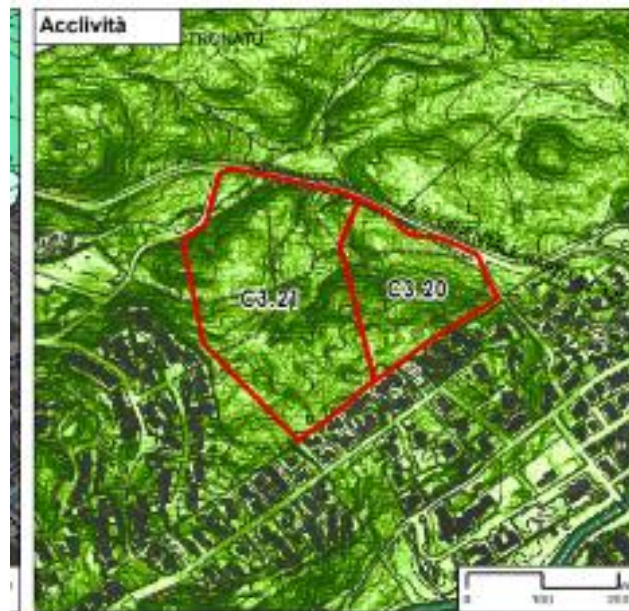
Istruzione	5%
Attrezzature di interesse Comune	5%
Aree verdi attrezzate	15%
Parcheggi pubblici	5%
  - **Strade**  
Le strade dovranno avere la larghezza minima di 10 m con una larghezza minima dei marciapiedi pari a 1,50 m. per lato.

### 3. Caratteristiche geomorfologiche del territorio del comparto

L'area interessata dal Piano di lottizzazione si estende per circa 2 ettari e mezzo con una configurazione planimetrica vagamente triangolare, con una lunghezza media di 200 mt ed una profondità media di 190 mt con andamento altimetrico in pendenza da est verso ovest fra i quali si registra un dislivello di circa 20 metri.

La vegetazione presente è di tipo spontaneo. Una parte dell'area è stata individuata come area boschiva non trasformabile.

Si cita qui la presentazione riportata nello Strumento Urbanistico Comunale: *"l'area non trasformabile, si presenta a macchia bassa a prevalenza di cisto, lentischio, erica, ginestra, possiamo assimilarla alla formazione a macchia a cisti che degrada in gariga con sporadica presenza di specie arboree a portamento arbustivo dovuto alle condizioni edafiche generali e probabilmente, negli anni passati, a danni dovuti da incendio. L'area non trasformabile non è definibile bosco. Pur non ricorrendo l'obbligo della compensazione sarebbe bene prevedere interventi di miglioramento boschivo nelle aree non soggette a trasformazione"*.



**Classi di pendenza %**



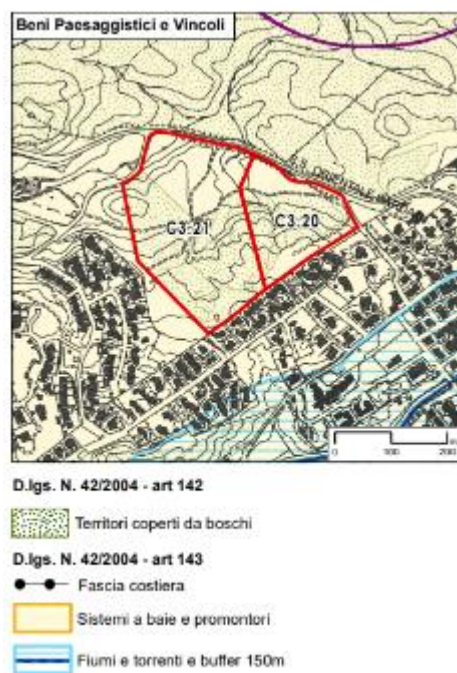
*Panoramica dell'area*

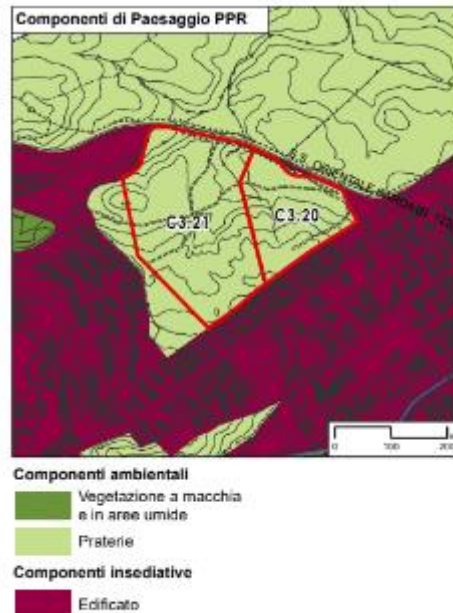
## 4. Rischio idrogeologico



L'area non ricade in zona a rischio idrogeologico.

## 5. Vincoli e PPR





## 6. Caratteristiche dell'intervento

Dalle considerazioni espresse al punto precedente derivano le scelte insediative che il piano attuativo in oggetto delinea e che si possono esprimere essenzialmente nei seguenti punti programmatici:

- Conservazione delle aree, incluse nella perimetrazione del piano, allo scopo di non alterare le loro spiccate caratteristiche di naturalità che si concreta con la presenza di formazioni vegetali a macchia mediterranea. Queste aree si estendono diagonalmente sull'area definita dal piano e, confermando le preesistenze paesaggistiche,

tendono a consolidare complessivamente la struttura del nuovo insediamento che si pone così in relazione con la naturalità del sito riproposta nella scelta insediativa;

- Rispetto della perimetrazione delle aree trasformabili così come definite dallo Strumento urbanistico Generale, tranne per una percentuale inferiore al 10% per le quali è stato eseguito uno studio puntuale di dettaglio della vegetazione presente e formulate delle ipotesi di riequilibrio (vedi relazione a firma del tecnico competente), così come definito dall'art. 2, comma 7.4 delle Norme di attuazione allegate al Piano Urbanistico Comunale vigente;
- Definizione di un sistema insediativo che si articoli con l'ampliamento a nord-ovest dell'abitato;
- Individuazione della tipologia residenziale unifamiliare e/o bifamiliare come scelta prioritaria del nuovo insediamento abitativo, l'unica in grado di preservare, il più possibile, la presenza vegetale autoctona e quella che si dovrà integrare come elemento di mitigazione degli interventi;
- Individuazione di una viabilità che limiti fortemente il suo impatto sul sito attraverso una definizione del tracciato stradale che abbia come obiettivo primario, oltre alla funzionalità urbanistica e di servizio per l'insediamento, anche la cura di una minima trasformabilità del sito naturale e di un migliore inserimento nel contesto stesso e contemporaneamente offra la possibilità di una "ricucitura urbanistica" con le zone già edificate e quelle di futura espansione. Questo comporterà ovviamente, viste le caratteristiche morfologiche del sito, uno studio del tracciato che rinunci al principio della "rettilineità" dello stesso;
- Bassa densità abitativa.

## **7. L'insediamento residenziale**

L'articolazione degli interventi è imperniata sull'unico asse stradale che, collegandosi alla via Tiziano, a valle del lotto, arriva alla parte alta sud occidentale dando accesso ai vari lotti e creando un'opportunità di collegamento con il comparto adiacente. La nuova strada avrà una lunghezza di circa 220,00 metri con un dislivello di 16,00 metri e una pendenza pari al 7% circa. La localizzazione dei nuovi edifici e del tracciato stradale tiene conto delle indicazioni del Piano Urbanistico Comunale che ha individuato la sagoma trasformabile del comparto.

La localizzazione degli standard è stata prevista in ottemperanza al progetto guida allegato alle Norme di Attuazione del PUC. Questi sono stati localizzati dunque verso la Strada Statale 125, con l'obiettivo di facilitarne la fruizione da parte della popolazione. Allo stesso tempo la fascia di verde pubblico e quella dei parcheggi pubblici, che potrà essere attrezzata e arricchita da filari verdi di alberature e piante, potrà costituire un filtro verso le nuove edificazioni con una funzione bivalente.

L'accesso alle aree dei servizi pubblici è garantito dalla nuova strada di lottizzazione nella parte bassa subito dopo l'intersezione con la via Tiziano. Da

questo punto si sviluppano i parcheggi pubblici dove sono realizzabili circa 30 stalli per autoveicoli e una comoda fascia di manovra attraverso la quale si può raggiungere l'area verde attrezzata e i due lotti dove vengono ipotizzati i servizi di interesse Comunale e quello per l'istruzione. In particolare questi ultimi ricadono in gran parte nella zona trasformabile del comparto in modo che, se e quando l'Amministrazione Comunale dovesse decidere la realizzazione materiale di tali edifici questa possa avvenire nel rispetto delle previsioni del Piano urbanistico Comunale. A titolo puramente esemplificativo sono state indicate delle tipologie di edifici, una a due piani per quanto riguarda i servizi di istruzione che potrebbe ospitare quattro aule di scuola dell'infanzia. Mentre nel lotto dedicato alle attrezzature di interesse comunale è stato indicato un fabbricato per uffici comunali.

La posizione dell'area verde è tale da suggerire la creazione di percorsi pedonali e/o ciclabili che possono creare un collegamento con il centro abitato della frazione di Porto San Paolo.

Il dimensionamento delle superfici da adibire a servizi pubblici è stato fatto secondo le regole del PUC che prevedono un minimo pari al 30% della superficie territoriale.

Superficie territoriale	Superficie standard =30%
Mq. 26.933,00	Mq. 8.080,90

La ripartizione della superficie deve rispettare la seguente tabella

Destinazione	% dovuta	Superficie Standard
Istruzione	5%	Mq. 1.346,65
Attrezzature di interesse comune	5%	Mq. 1.346,65
Parcheggi pubblici	5%	Mq. 1.346,65
Verde pubblico	15%	Mq. 4.039,95

In conformità a queste prescrizioni il planivolumetrico di progetto prevede le seguenti superfici

Standard in progetto	
Destinazione	Superficie
Parcheggi pubblici	Mq. 1.350,00
Istruzione	Mq. 1.350,00
Attrezzature Comuni	Mq. 1.350,00
Verde pubblico	Mq. 4.050,00
<b>Totale standard</b>	<b>Mq. 8.100,00</b>

Lo studio della volumetria privata (residenziale e per servizi connessi alla residenza) è stato condotto seguendo i seguenti criteri:

- 1) Scelta di una tipologia residenziale prevalente poco invasiva e quindi di tipo uni e bifamiliari;
- 2) Caratteri architettonici ispirati alla massima semplicità geometrica con prevalente uso di ampie superfici vetrate;
- 3) Tipo di copertura piana con tetto a giardino per ridurre le altezze e quindi l'impatto delle nuove costruzioni;

La volumetria destinata ai servizi connessi alla residenza è prevista in una zona adiacente alla via Tiziano in un unico lotto (lotto n° 1) dove è prevista la costruzione di un edificio con un locale al piano terra destinato a piccolo albergo così come definito dall'art. 5 comma e) del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna n° 39 del 23 agosto 2018, e cioè con una superficie utile netta non superiore a 500,00 mq. e un locale al piano primo destinato ad attività di ristorazione secondo le caratteristiche di cui all'art. 5, comma d) del già citato Decreto e cioè con una superficie utile complessiva inferiore a 400,00 mq.

Il lotto nel quale è ipotizzata la costruzione di questo edificio ha una superficie di 2.404,00 mq. Questo rende possibile la previsione di un discreto numero di parcheggi a servizio delle strutture ricettive e la dotazione di una piscina scoperta privata per un miglioramento dell'offerta turistica. La posizione del lotto è stata pensata in modo da agevolare la fruizione essendo direttamente accessibile anche dalla via Tiziano.

Il lotto n° 2 è l'unico nel quale viene previsto un insediamento residenziale a schiera. E' previsto un fabbricato a due piani con unità immobiliari ampiamente superiori alla tipologia di superficie minima indicata dallo Strumento Urbanistico Comunale. Sono previste otto unità abitative al piano terra e due al piano primo. I vani scala sono ridotti all'essenziale per attenuarne l'impatto generale. All'interno del lotto sono previsti ampi spazi per i parcheggi.

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.

La posizione planimetrica e altimetrica dei vari corpi di fabbrica tiene conto dell'andamento altimetrico dell'area che presenta un'accentuata pendenza. L'inserimento dei vari corpi di fabbrica comporterà la realizzazione di scavi sul terreno e la conseguente costruzione di muri di contenimento per contenere i salti di quota dei diversi lotti.

Dal quadro riepilogativo del planivolumetrico che si allega di seguito si deduce che l'edificazione prevista segue il criterio di una densità rada con un indice di fabbricabilità che supera l'1 mc/mq solo in due casi e un rapporto di copertura che va dal 17% ad un massimo del 30%.

Volume in progetto						
Lotto n°	Sup. mq.	Volume residenz. mc	Volume per Serv. Connessi mc.	i.f. (mc/mq)	Sup. coperta mq	Rapp. di copertura
1	2.404,00		2.407,00	1,01	600,00	0,25
2	2.670,00	2.400,00		0,90	800,00	0,30
3	3.785,00	1.900,00		0,50	900,00	0,23
4	1.666,00	960,00		0,57	500,00	0,30
5	1.786,00	960,00		0,54	500,00	0,28
6	4.332,00	2.205,00		0,50	900,00	0,20
totale	16.643,00	8.425,00	2.407,00		4.200,00	0,25

## **8. Limitazione dell'impatto ambientale**

Tale obiettivo si può individuare come ipotesi di minimizzazione dell'impatto ambientale dell'insediamento nella sua globalità. Esso può essere conseguito interpretando progettualmente i seguenti criteri:

- Definizione del nuovo insediamento quale ampliamento dell'abitato esistente e come elemento di riqualificazione e di consolidamento della sua struttura insediativa che, nella fascia periferica, presenta già allo stato attuale segni di crisi del tessuto originario manifeste nella polverizzazione degli insediamenti;
- Definizione di un disegno insediativo chiaro che si proponga come obiettivo la massima integrazione con gli spazi non costruiti;
- Localizzazione degli elementi costruiti in aree in cui costituiscano minore impatto percettivo e visuale;
- Definizione di un tessuto viario che costituisca un elemento connettivo a limitato impatto con il ricorso minimo indispensabile ai rilevati ed agli scavi nonché alle opere d'arte in generale;
- Conservazione ed implementazione del verde esistente, costituito da macchia mediterranea con isolate specie autoctone, in modo da garantire un accrescimento ed una protezione del verde esistente, coniugato con lo sviluppo di un verde di nuovo impianto che sappia interpretare e mantenere, con la necessaria misura, la spiccata naturalità delle preesistenze arboree;
- Definizione di forme architettoniche neutre in grado di dialogare con l'ambiente ponendosi come elemento di raccordo con esso.

Da questi criteri nasce la disposizione delle sagome edificatorie e lo studio delle tipologie edilizie.

Il filo conduttore che unisce, dal punto di vista architettonico l'intervento, è rappresentato dalla copertura piana di tutti gli edifici sui quali è previsto il giardino pensile in grado di mascherare l'inserimento di pannelli ed elementi tecnologici di energie rinnovabili. Tutti gli edifici in progetto saranno caratterizzati dalla presenza di questi elementi architettonici e tecnologici.

Un altro tratto caratteristico è costituito dalla presenza di grandi partizioni vetrate verso la parte più sensibile del lotto e cioè verso la parte est che guarda il mare. La presenza del vetro come materiale di chiusura verticale, contribuisce ad alleggerire le sagome e a riflettere il paesaggio con il quale l'edificio ha la pretesa di fondersi.

L'intonaco chiaro intervallato da vetro e dall'utilizzo della pietra andrà a completare la sagoma architettonica degli edifici.

## **9. Entità dell'insediamento**

Il nuovo insediamento urbanistico si sviluppa su una superficie territoriale di mq. 26.933,00 circa per una volumetria assegnata dallo Strumento Urbanistico pari a mc. 12.036,00 così ripartita:

- Mc. 1.203,60 (pari al 10%) per opere pubbliche;
- Mc. 8.425,20 (pari al 70%) per edilizia residenziale
- Mc. 2.407,32 (pari al 20%) per servizi connessi alla residenza.

## **10. Gli standards urbanistici**

Il calcolo degli standards urbanistici è stato fatto nel rispetto dei minimi imposti dal Nuovo Piano Urbanistico Comunale.

La quantificazione delle superfici destinate a standards è indicata nella TAV 4 (Planivolumetrico). La posizione degli standards tiene conto delle indicazioni degli strumenti urbanistici generali. In particolare nella TAV 5 è stato indicato un esempio di fattibilità degli spazi ed edifici di carattere pubblico. Da notare che la fascia di verde pubblico può costituire un'occasione per creare una zona di passaggio pedonale e ciclabile di collegamento con i quartieri periferici dell'abitato di Porto San Paolo.

## **11. La viabilità primaria**

La superficie destinata alla viabilità pubblica è pari a 2.200,00 mq. Nella Tav.20 (planimetria rete viaria e particolari) sono stati condotti degli studi planoaltimetrici che dimostrano lo scarso impatto che la nuova viabilità avrà rispetto allo stato attuale. La larghezza della strada sarà di 10 m. con una carreggiata di 7 metri e i marciapiedi di 1,50 m. per lato.

L'innesto alla strada "Via Tiziano" avverrà in maniera naturale.

## **12. L'urbanizzazione primaria**

E' prevista la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto segue:

- Costruzione della rete stradale secondo il tracciato descritto dalle tavole allegate;
- Costruzione della rete idrica di distribuzione di acqua per usi civili con predisposizione degli allacci alle condotte principali;
- Costruzione della rete fognaria secondo quanto descritto nelle tavole grafiche allegate;
- Costruzione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico, comprendente le linee a media e bassa tensione e gli allacci alla rete di distribuzione esistente, dimensionata in rapporto alla popolazione insediabile nel comparto. Le caratteristiche della rete rispetteranno le disposizioni imposte dall'ENEL;
- Costruzione dell'impianto di illuminazione stradale e delle aree a parcheggio ad uso comune o pubblico, di cui è prevista l'ubicazione dei singoli punti luce secondo le modalità e la posizione indicata dai grafici allegati;
- Sistemazione degli spazi destinati ai parcheggi pubblici;
- Predisposizione di canalizzazioni interrato per l'impianto telefonico secondo lo schema indicato nelle tavole grafiche.