

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. 5. Norme di attuazione

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

## Capo I GENERALITA'

**Art. 1** – Le presenti norme si riferiscono al Piano Di Lottizzazione riguardante il comparto C 3.20 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Loiri Porto San Paolo aggiornato sulla base della Relazione istruttoria del EL. LL.FF. e Urbanistica della regione 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.

Il piano di Lottizzazione è composto dalle seguenti tavole:

- 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 VAS- rapporto ambientale preliminare;
- 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 studi di dettaglio, art. 2 comma 7.4. N.T.A.
- TAV 5: Planivolumetrico;
- TAV 6: Planimetria generale;
- TAV 7: Tipologie edilizia – Tipologia M
- TAV 8: Tipologie edilizia -Tipologia N
- TAV 9: Tipologie edilizia- Tipologia O
- TAV 10: Tipologie edilizia- Tipologia P
- TAV 11: Tipologie edilizie a schiera
- TAV 12: Tipologie edilizia- Edifici per servizi connessi alla residenza
- TAV 13: Schemi per gli edifici pubblici
- TAV 14: Schema opere urbanizzazione: viabilità;
- TAV 15: Schema opere urbanizzazione: rete idrica e fognaria;
- TAV 16: Schema opere 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;

## Art. 2 – Dati catastali

Le aree ricadenti all'interno del comparto C 3.20 sono interamente di proprietà della società "Le vedute di Tavolara srl" e risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Loiri Porto San Paolo al fg. 234 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.

## Art. 3 – Norme generali

Il piano di Lottizzazione è stato redatto nel rispetto delle Norme di Attuazione dello Strumento Urbanistico generale che per detto comparto prevede una destinazione classificata come "C3- espansioni di programma" con i seguenti indici e 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.

#### **Art. 4. Dati generali del Piano di lottizzazione**

DATI GENERALI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	
Superficie comparto	Mq. 26.933,00
Indice territoriale	Mc/mq 0,45
Volume totale edificabile	mc. 12.036,00
Volume per opere pubbliche	mc. 1.203,60
Volume residenziale	mc. 8.425,00
Volume per servizi connessi alla residenza	mc. 2.407,00
Superficie per l'istruzione	Mq. 1.350,00
Superficie attrezzature di interesse comune	Mq. 1.350,00
Superficie parcheggi pubblici	Mq. 1.350,00
Superficie verde pubblico	Mq. 4.050,00
Superficie per viabilità	Mq. 2.200,00
Superficie fondiaria residua	Mq. 16.260,00

#### **Art. 5. Campo di validità**

Le presenti norme di attuazione (NTA) disciplinano la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionato (PDL) inteso nella sua interezza.

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti NTA, si applicheranno le norme generali contenute nel Piano Urbanistico Comunale vigente.

#### **Art. 6. Prescrizioni generali**

La realizzazione delle opere previste nel PDL dovrà avvenire nel rispetto di quanto indicato nel quadro planivolumetrico allegato, secondo quanto meglio specificato nelle presenti NTA.

#### **Art. 7. Elementi invariabili di progetto**

Sono da intendere come vincolanti, scelte di fondo e quindi non modificabili se non tramite una Variante al PDL:

- L'assetto stradale generale di viabilità;
- Le aree destinate ai servizi pubblici;
- La perimetrazione dei singoli lotti edificatori;
- La sagoma edificatoria indicata nel planivolumetrico di progetto;
- La destinazione d'uso dei singoli lotti;
- Le distanze di distacco dai confini e dalle strade come definite dalle Norme Generali del PUC;

- L'altezza massima dei fabbricati come definite dalle Norme Generali del PUC;
- La distanza tra pareti finestrate e non dei fabbricati come definite dalle Norme Generali del PUC;
- Rapporto di copertura massimo come definite dalle Norme Generali del PUC;

### **Art. 8. Elementi variabili di progetto**

Sono invece da intendere come indicativi e NON VINCOLANTI, sempre nel rispetto del quadro planivolumetrico e delle leggi applicabili di riferimento:

- Gli schemi dei tracciati delle infrastrutture che saranno definiti con un progetto esecutivo da presentare per l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- Le forme planimetriche ed architettoniche degli edifici previsti nei singoli lotti e descritti nelle tavole allegare sulle planimetrie edilizie;
- La superficie coperta di ogni unità immobiliare prevista all'interno dei vari lotti nel rispetto dei limiti imposti dalle norme generali;
- Il numero di unità abitative ricavabili nei singoli lotti;
- Il numero e la destinazione precisa delle unità destinate a "servizi connessi alla residenza";
- Gli ingressi carrabili e pedonali ai singoli lotti e le relative aree destinate a parcheggi privati;
- La viabilità interna nei singoli lotti;
- Le zone pavimentate all'interno dei singoli lotti come descritte nella planimetria generale;

### **Art. 9. Modalità di attuazione degli interventi**

Il PDL si attua mediante singoli interventi edificatori, da autorizzare con l'ottenimento di permessi di costruire, nel rispetto dei parametri di progetto indicati per i singoli lotti edificatori.

I singoli permessi potranno essere rilasciati contemporaneamente all'avvio delle opere di urbanizzazione. L'edificazione dei singoli fabbricati potrà procedere contemporaneamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando che i relativi certificati di agibilità potranno essere rilasciati solo una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione necessarie al funzionamento di tali edifici.

### **Art. 10. Strutture accessorie**

Nei singoli lotti è consentita la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati, nel rispetto dei limiti imposti dalle Norme generali. Qualora questi presentassero le caratteristiche previste nella casistica prevista dalle norme generali, parteciperanno al computo dei volumi con le modalità previste dalle Norme Generali.

Allo stesso modo è possibile costruire coperture fisse e/o amovibili, pergole in materiali vari. Anche in questo caso se la loro entità dovesse superare i limiti imposti dalle Norme Generali, queste superfici concorreranno al computo dei volumi in progetto.

Le eventuali pergole per la copertura dei posti auto non verranno considerate nel computo delle superfici coperte dei vari edifici a condizione che le stesse non presentino una copertura stabile. E' consentito l'utilizzo di tende e/o canne facilmente amovibili. Fermo restando i limiti legati alle distanze dei pilastri d'appoggio che dovranno rispettare il distacco minimo dalla strada.

#### **Art. 11- Tipologie edilizie**

Per ogni lotto, nel PDL, sono rappresentate varie tipologie edilizie. Dette tipologie debbono intendersi non vincolanti per la redazione dei singoli progetti ma di "esempio" in quanto puramente indicative delle capacità edificatorie dei lotti stessi. Per ogni lotto, nella progettazione dei singoli interventi edilizi, dovranno invece intendersi come fissi, i limiti volumetrici previsti nel planivolumetrico. In ogni singolo lotto sarà pertanto possibile variare il numero dei piani, il numero delle unità immobiliari, il tipo di copertura, l'area di sedime.

#### **Art. 12 Aree di pertinenza- Recinzioni**

Le aree di pertinenza degli edifici residenziali e dei servizi connessi alla residenza dovranno risultare sistemate a verde e/o pavimentate. Le recinzioni lungo i fronti stradali saranno costituite da muri pieni con un'altezza non superiore ad 1,00 metri, misurata dalla parte del terreno sistemato posto ad una quota maggiore. La recinzione potrà essere completata con ringhiera metallica o in legno.

#### **Art. 13- Materiali e grado di finitura**

Gli edifici da realizzare nei singoli lotti potranno avere finiture a scelta del progettista, purchè risultano finite con decoro. Non sarà ammesso a qualsiasi titolo l'uso degli edifici realizzati (per fini abitativi o per servizi connessi alla residenza) prima che le facciate risultino terminate (intonaco e tinteggiatura o finiture altrettanto decorose).

#### **Art. 14. Strade urbane e sistemazioni ambientali**

Le strade di lottizzazione avranno una larghezza di 10,00 metri, con la carreggiata di larghezza di metri 7 e marciapiede 1,50 metri per lato.

La sistemazione ambientale di eventuali scarpate stradali e non dovute al movimento del terreno sarà risolta tecnicamente attraverso muri di contenimento in cemento armato con rivestimento delle parti a vista risolto mediante l'utilizzo della pietra o del verde.

#### **Art. 15- Richiamo alle disposizioni vigenti.**

Le nuove costruzioni dovranno osservare le prescrizioni del regolamento edilizio in vigore. Questo sia per quanto riguarda la normativa edilizia che per le particolari prescrizioni per l'approvazione dei progetti e per l'osservanza delle norme di carattere igienico-sanitario e di sicurezza delle costruzioni. Dovranno inoltre essere osservate le prescrizioni e le leggi relative alla tecnica delle costruzioni e all'edilizia in generale.

#### **Art. 16. Illuminazione pubblica**

Si prevede l'utilizzo di un impianto di tipo stradale con punti luce disposti max. ogni 25,00 mt e un'altezza di circa 7 metri dal suolo, con lampade a vapori di sodio.

### **Art. 17. Reti di distribuzione BT**

Per quanto attiene la distribuzione dell'energia elettrica per il nuovo insediamento previsto nell'ambito della lottizzazione si prevede:

- L'allaccio al punto di consegna ENEL con cavidotti interrati fino al punto di consegna nella cabina di trasformazione;
- La realizzazione dell'impianto di distribuzione in BT completamente interrato fino ai punti di consegna alle varie utenze.

### **Art. 18. Impianti telefonici**

Per quanto riguarda la distribuzione alle utenze tutti i cavidotti dovranno essere interrati fino al punto di consegna.

### **Art. 19. Reti fognarie**

Per quanto attiene l'esecuzione del sistema fognario si sono definiti i seguenti punti:

- Smaltimento delle acque meteoriche attraverso una rete costituita da tubazioni in PVC con diametro variabile da 250 a 400. Con convogliamento verso valle ed eventuale collegamento alla rete comunale, e alla vasca di laminazione.
- Lo smaltimento delle acque nere ed il loro convogliamento verso le tubazioni della rete comunale.

### **Art. 20. Rete idrica.**

Per quanto attiene l'adduzione e la distribuzione dell'acqua potabile si ipotizza la costruzione di una rete costituita da una condotta di adduzione principale in ghisa di adeguata sezione su cui si innestano gli allacci privati.