



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO

Relazione illustrativa Proposta di Variante al P.U.C. relativa all'intervento denominato “Interventi di Portualità sostenibile - Comune di Loiri Porto San Paolo”. Previsione nuovo comparto Insediamento produttivo – G1 in località Porto San Paolo

Il Progetto di Sviluppo Territoriale Monte Acuto-Riviera di Gallura, Territori di eccellenza della Sardegna, nato all'interno del Piano Regionale di Sviluppo (PRS) 2014-2019, che prevede tra le sue strategie la n. 5.8 denominata “Programmazione Territoriale”, prevede la realizzazione dell'intervento denominato **“Interventi di Portualità sostenibile - Comune di Loiri Porto San Paolo”**; il Comune di Loiri Porto San Paolo risulta assegnatario all'interno della Sub Azione 17.02.2 PT-CRP-17/INT-16 “Valorizzazione e miglioramento della fruizione delle coste e delle aree protette” dell'importo di 1.285.000 euro per interventi di portualità sostenibile;

Il Comune di Loiri Porto San Paolo è dotato del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 22.11.2021 n°45, pubblicato sul Buras il 02.12.2021 al n°66.

La presente Proposta di Variante è volta ad ottenere la previsione urbanistica per la realizzazione di un assetto diportistico nella località di Porto San Paolo, nella zona a mare dove attualmente è già presente un molo in muratura della Marina Militare e alcuni pontili amovibili. L'intervento prevede la realizzazione di opere di tipo “leggero” costituite da strutture fisse ma che consentono una sostanziale invarianza delle caratteristiche ambientali del sito pur consentendo di ampliare l'offerta di posti barca ed ottimizzare l'utilizzo di quelli esistenti.



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO



Le variazioni proposte allo strumento urbanistico vigente, sono finalizzate alla modifica sulla qualificazione di un ambito territoriale in località Porto San Paolo da zona H.2. Zona di Salvaguardia, “Sottozona di pregio paesaggistico”. a zona G.1. “Attrezzature di Servizio”.

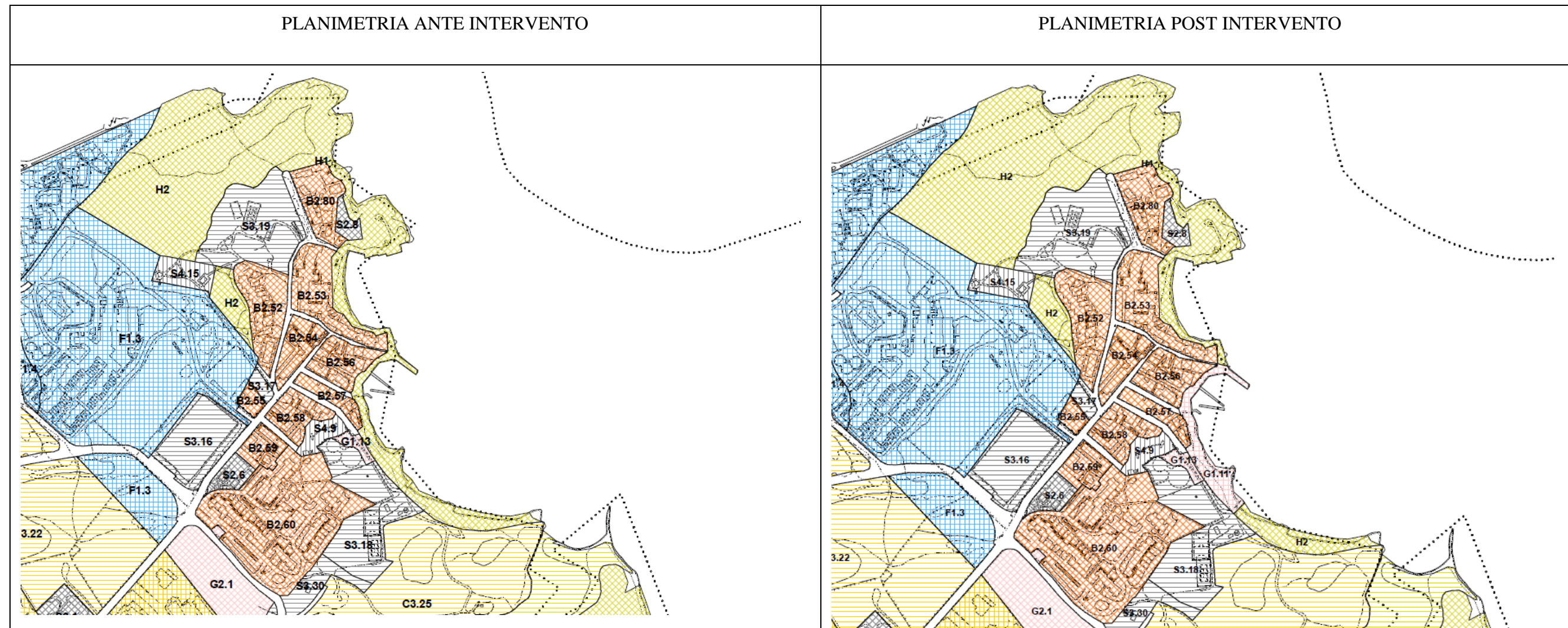
Si considera tale scelta strategica per l’espansione e lo sviluppo economico del territorio, che mira a migliorare l’attrattività e la competitività del territorio attraverso lo sviluppo di un sistema turistico integrato basato sulla valorizzazione delle risorse culturali e ambientali mettendo in connessione la costa e l’interno e favorendo la promozione integrata del territorio, la rivitalizzazione del tessuto economico e imprenditoriale locale ed il potenziamento dei servizi nell’ottica di migliorare la qualità della vita ed il benessere delle persone.

L’intervento in oggetto è assoggettato a variante cartografica e normativa ai sensi della legge regionale del 22 dicembre 1989, n. 45, e della legge regionale del 31 luglio 1996, n.32.

Il nuovo comparto (G.1.11) avrà un estensione territoriale di mq 5.090 e avrà la seguente conformazione e disposizione normativa:



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO





COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO

Norme Tecniche Attuazione approvate il 22 novembre 2021, DCC n. 45						Norme Tecniche Attuazione variante					
Capitolo 8 – Zona G “Servizi generali”						Capitolo 8 – Zona G “Servizi generali”					
Art. 24. – Sottozona G1 “Attrezzature di servizio”						Art. 25. – Sottozona G1 “Attrezzature di servizio”					
1. DEFINIZIONE						1. DEFINIZIONE					
1.1. La sottozona G1 comprende le aree di interesse generale per “Attrezzature di Servizio”.						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:						1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:					
Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)	Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
G.1.1	Ovilò	Sanitaria	11.916,00	0,86	10.248	G.1.1	Ovilò	Sanitaria	11.916,00	0,86	10.248
G.1.2	Loiri	Istruzione	11.499,24	1,00	11.499	G.1.2	Loiri	Istruzione	11.499,24	1,00	11.499
G.1.3	Porto Taverna	Servizi turistici e nautici	17.222,00	-	-	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.1.4	Loiri	Sanitaria	7.926,00	0,76	6.000
G.1.5	Costa Dorata	Servizi turistici e nautici	2.334,00	-	-	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.1.6	Loiri	Cimitero	4.572,00	1,00	4.572
G.1.7	Santa Giusta	Cimitero	3.118,00	1,00	3.118	G.1.7	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.1.8	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.1.10	Cala Finanza	Attività Portuali	35.525,94	0,10	3.552
G.1.12	Porto Taverna	Aree a supporto del Turismo/Balneazione	5.450,00	-	-	G.1.12	Porto Taverna	Aree a supporto del Turismo/Balneazione	5.450,00	-	-
G.1.13	Porto San Paolo	Aree a supporto del Turismo/Balneazione	1.144,00	-	-	G.1.13	Porto San Paolo	Aree a supporto del Turismo/Balneazione	1.144,00	-	-
						G.1.11	Porto San Paolo	Attività Portuali	5.090,00	0,15-	763-
2. DESTINAZIONI AMMESSE						2. DESTINAZIONI AMMESSE					
2.1. Le destinazioni d’uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:						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;						– 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;						– Istruzione, comprensiva della DIR_03;					
– Sanitaria, comprensiva della SS_01 e SS_02;						– 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);						– 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);						– 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;						– Cimitero, comprensiva della DIR_05;					
– Aree a supporto del Turismo, comprensiva della DIR_07 (attività legate al tempo libero,						– 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);					



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO

<p>sport, spettacolo, ristorazione, mercatini stagionali, arti e mestieri, chioschi bar, ecc);</p> <p>– 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);</p> <p>2.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.</p> <p>3. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI</p> <p>3.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.</p> <p>3.2. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.</p> <p>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”.</p> <p>3.4. L’altezza massima prevista è di 10,50 m, con un due piani fuori terra.</p> <p>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:</p> <table><tr><td>a) per istruzione e interesse comune</td><td>15%</td></tr><tr><td>b) per aree verdi</td><td>50%</td></tr><tr><td>c) per parcheggi</td><td>35%</td></tr></table> <p>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.</p> <p>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)</p>	a) per istruzione e interesse comune	15%	b) per aree verdi	50%	c) per parcheggi	35%	<p>– 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);</p> <p>2.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.</p> <p>3. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI</p> <p>3.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.</p> <p>3.2. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.</p> <p>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”.</p> <p>3.4. L’altezza massima prevista è di 10,50 m, con un due piani fuori terra.</p> <p>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:</p> <table><tr><td>a) per istruzione e interesse comune</td><td>15%</td></tr><tr><td>b) per aree verdi</td><td>50%</td></tr><tr><td>c) per parcheggi</td><td>35%</td></tr></table> <p>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.</p> <p>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)</p>	a) per istruzione e interesse comune	15%	b) per aree verdi	50%	c) per parcheggi	35%
a) per istruzione e interesse comune	15%												
b) per aree verdi	50%												
c) per parcheggi	35%												
a) per istruzione e interesse comune	15%												
b) per aree verdi	50%												
c) per parcheggi	35%												



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO

Tali modifiche sono riconducibili a quanto previsto dall'articolo 20, comma 23, della legge regionale n. 45 del 1989, il quale dispone che sono varianti sostanziali al PUC quelle che “...*modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati...*”.

Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Servizi al Territorio
F.to Ing. Simona Lepori