



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 "Realizzazione nuovo polo sportivo a Porto San Paolo" - Programmazione Territoriale PT-CRP – 17/INT "Monte Acuto-Riviera di Gallura, territori di eccellenza della Sardegna"**

Il Progetto di Sviluppo Territoriale Monte Acuto-Riviera di Gallura, Territori di eccellenza della Sardegna, nato all'interno del Programma Regionale di Sviluppo 2020-2024, approvato dal Consiglio Regionale con Risoluzione n. 4/2 del 11.03.2020 ed in particolare la strategia 3.3.3 "La Strategia Territoriale e lo Sviluppo Locale", prevede la realizzazione dell'intervento denominato "Realizzazione nuovo polo sportivo a Porto San Paolo".

È intenzione dell'Amministrazione provvedere alla realizzazione di un nuovo impianto sportivo di calcio nel centro abitato di Porto San Paolo che miri a valorizzare l'attività sportiva, innalzando la qualità dell'offerta sportiva nonché della vita della comunità e del territorio,

Considerato che l'area dove attualmente sorge il campo sportivo risulta poco idonea per posizione e caratteristiche al suo attuale utilizzo in quanto all'interno del centro abitato in una posizione baricentrica e più adatta allo svolgimento di attività di tipo turistico;

Dato atto che è stata individuata come area più idonea alla realizzazione di un nuovo impianto sportivo per il calcio una porzione di terreno di circa 2,9 ettari all'uscita del paese lungo la SS.125 in direzione San Teodoro che per posizione e caratteristiche risulta la più idonea a tale scopo.

Il Comune di Loiri Porto San Paolo è dotato del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale del 22 novembre 2021 n°45, pubblicato sul Buras il 2 dicembre 2021 al n°66.

La presente Proposta di Variante è volta ad ottenere la previsione urbanistica di una nuova zona servizi (G2.5) nella località di Porto San Paolo.

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo polo sportivo a Porto San Paolo, in particolare si prevede la realizzazione di nuove strutture sportive e in particolare un nuovo campo sportivo da calcio con manto in erba sintetica, la realizzazione di tribune, di locali da adibire a spogliatoi e di un'area parcheggi.

Ai fini della realizzazione dell'intervento è necessario procedere con una variante sostanziale al Piano Urbanistico Comunale.

La Variante che si propone è volta a ottenere la previsione urbanistica di una nuova zona da adibire a servizi sportivi (G2.5) e alle modifiche di qualificazione di due comparti di zona C - Espansione residenziale (C1.5 - C3.26), con conseguente aggiornamento dei dati dimensionali di tutti i comparti interessati.



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 26, 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.

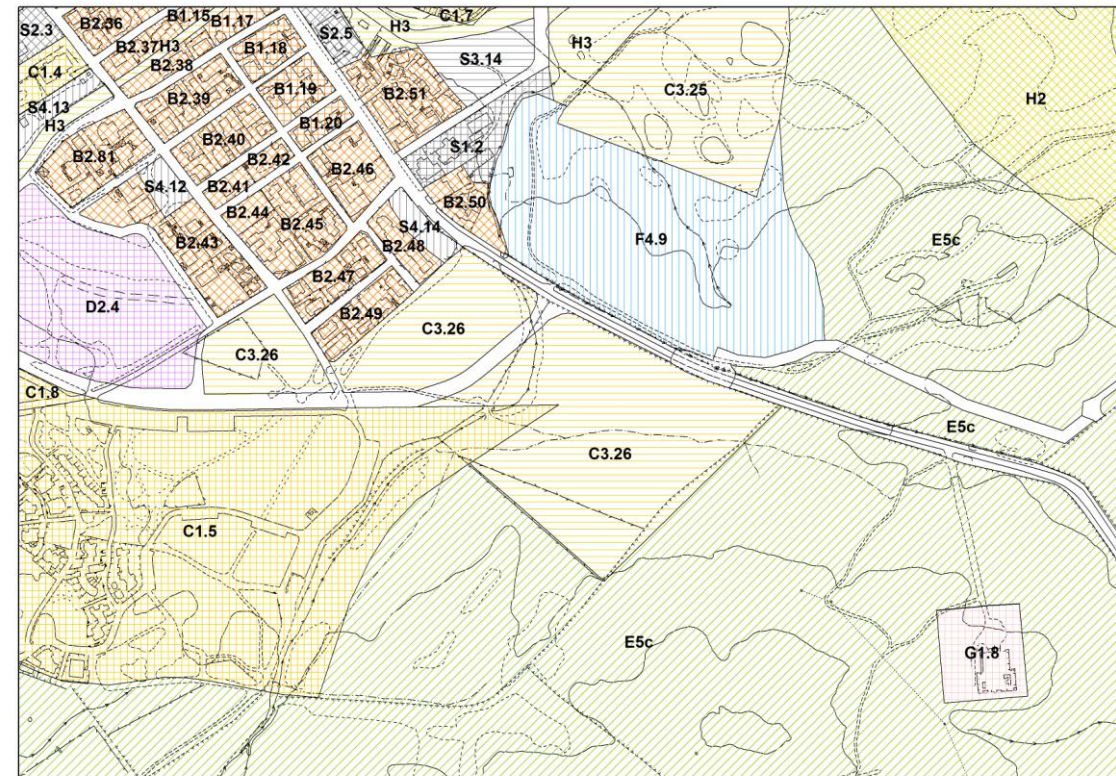
Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Servizi al Territorio  
Dott. Francesco Biancu

Di seguito le modifiche cartografiche e normative proposte:

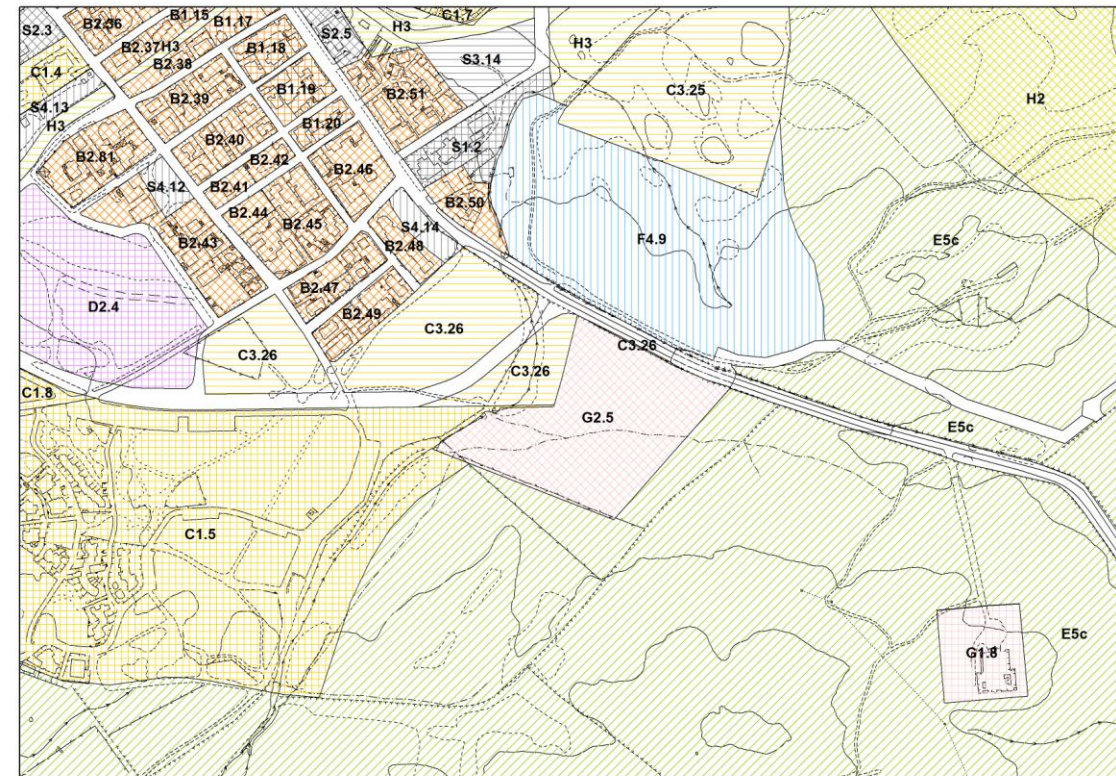


COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO  
Provincia di Sassari – zona omogenea Olbia - Tempio  
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO

PLANIMETRIA ANTE INTERVENTO



PLANIMETRIA POST INTERVENTO



**Norme Tecniche Attuazione approvate il 22 novembre 2021, DCC n. 45**

Capitolo 8 –Zona G “Servizi generali”

**Art. 25. – Sottozona G2 “Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero”****1. DEFINIZIONE**

- 1.1. La sottozona G2 comprende le aree destinate a parchi, strutture per lo sport e tempo libero ed in generale areali funzionali al miglioramento della qualità ambientale e delle attività ludico-sportive (aree attrezzate per lo sport, parchi acquatici, parchi a tema, padiglioni espositivi).
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
G2.1	Porto San Paolo	Sport vari	13.104	0,05	655
G2.2	Loiri	Sport vari	60.241	0,05	3.012
G2.3	Zappallì	Sport vari_Equitazione	59.693	0,05	2.985
G2.4	Monte Ruiiu	Parco	21.502	0,05	1.075
G2.7	Porto San Paolo	Parco	227.330	0,05	11.366

**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;
  - Sport vari, comprensiva della DIR\_07 e DIR\_08 (attività legate al tempo libero e allo sport attrezzato, anche agonistico, ecc);
  - Parco, comprensiva della DIR\_07 (attività integrate legate al tempo libero e allo sport amatoriale, 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. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell’elaborato “D2. Dimensionamento”.
- 3.2. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 3.3. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
- 3.4. La densità è stabilita dall’applicazione di un It= 0,01 mc/mq, elevabile fino a 0,05 mc/mq in caso di redazione di Piano Attuativo.
- 3.5. L’altezza massima prevista è di 4,00 m, con un solo piano fuori terra. In caso di attrezzature destinate al pubblico è consentito un secondo livello fuori terra, fino ad un’altezza massima totale di 6,50 m, per una superficie non superiore al 50% di quella del primo livello.
- 3.6. In caso di pianificazione attuativa di iniziativa privata il 50% delle aree interessate, estese comunque all’intera sottozona, dovranno essere riservate a verde. Il 60% di queste saranno cedute al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione.

**Norme Tecniche Attuazione variante**

Capitolo 8 –Zona G “Servizi generali”

**Art. 9. – Sottozona G2 “Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero”****1. DEFINIZIONE**

- 1.1. La sottozona G2 comprende le aree destinate a parchi, strutture per lo sport e tempo libero ed in generale areali funzionali al miglioramento della qualità ambientale e delle attività ludico-sportive (aree attrezzate per lo sport, parchi acquatici, parchi a tema, padiglioni espositivi).
- 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Destinazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
G2.1	Porto San Paolo	Sport vari	13.104	0,05	655
G2.2	Loiri	Sport vari	60.241	0,05	3.012
G2.3	Zappallì	Sport vari_Equitazione	59.693	0,05	2.985
G2.4	Monte Ruiiu	Parco	21.502	0,05	1.075
G2.5	Porto San Paolo	Sport vari	29.338	0,05	1.467
G2.7	Porto San Paolo	Parco	227.330	0,05	11.366

**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;
  - Sport vari, comprensiva della DIR\_07 e DIR\_08 (attività legate al tempo libero e allo sport attrezzato, anche agonistico, ecc);
  - Parco, comprensiva della DIR\_07 (attività integrate legate al tempo libero e allo sport amatoriale, 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. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell’elaborato “D2. Dimensionamento”.
- 3.2. L’attuazione della sottozona avviene attraverso Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.
- 3.3. Ove presenti si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.
- 3.4. La densità è stabilita dall’applicazione di un It= 0,01 mc/mq, elevabile fino a 0,05 mc/mq in caso di redazione di Piano Attuativo.
- 3.5. L’altezza massima prevista è di 4,00 m, con un solo piano fuori terra. In caso di attrezzature destinate al pubblico è consentito un secondo livello fuori terra, fino ad un’altezza massima totale di 6,50 m, per una superficie non superiore al 50% di quella del primo livello.
- 3.6. In caso di pianificazione attuativa di iniziativa privata il 50% delle aree interessate, estese comunque all’intera sottozona, dovranno essere riservate a verde. Il 60% di queste saranno cedute al Comune contestualmente alla stipula della Convenzione.

**Art. 10. – Sottozona C1 “Espansioni pianificate”**

**Art. 7. – Sottozona C1 “Espansioni pianificate”**

1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale previste nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.  
1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona C1 comprende le aree di espansione residenziale previste nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione.  
1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C1.1	Loiri	Cugnana Fiori	169.159	0,27	45.673
C1.2	Porto San Paolo	Tavolara e Più	243.229	0,23	56.085
C1.3	Porto San Paolo	L'ea di L'avru	65.048	0,26	17.024
C1.4	Porto San Paolo	Le Vigne	24.000	0,88	21.164
C1.5	Porto San Paolo	Lu Stazzu	131.605	0,43	56.590
C1.6	Porto San Paolo	Decandia - Coro	21.246	0,95	20.229
C1.7	Porto San Paolo	Decandia Chiara	91.986	0,67	61.425
C1.8	Porto San Paolo	Piredda Andrea	96.007	0,27	25.548
C1.9	Porto San Paolo	Pugliese	73.184	0,27	19.634
C1.9a	Porto San Paolo	Pugliese	1.159	0,56	650
C1.10	Vaccileddi	Fideli - Brandano	40.365	0,85	34.330
C1.11	Monte Petrosu	Lu Nibareddu	44.450	0,85	11.030

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C1.1	Loiri	Cugnana Fiori	169.159	0,27	45.673
C1.2	Porto San Paolo	Tavolara e Più	243.229	0,23	56.085
C1.3	Porto San Paolo	L'ea di L'avru	65.048	0,26	17.024
C1.4	Porto San Paolo	Le Vigne	24.000	0,88	21.164
C1.5	Porto San Paolo	Lu Stazzu	128.442	0,44	56.590
C1.6	Porto San Paolo	Decandia - Coro	21.246	0,95	20.229
C1.7	Porto San Paolo	Decandia Chiara	91.986	0,67	61.425
C1.8	Porto San Paolo	Piredda Andrea	96.007	0,27	25.548
C1.9	Porto San Paolo	Pugliese	73.184	0,27	19.634
C1.9a	Porto San Paolo	Pugliese	1.159	0,56	650
C1.10	Vaccileddi	Fideli - Brandano	40.365	0,85	34.330
C1.11	Monte Petrosu	Lu Nibareddu	44.450	0,85	11.030

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.  
2.2. Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.  
2.3. Unicamente per l'areale C1.9a, identificato in cartografia, della superficie di 1.159 mq, ricadente all'interno del Piano attuativo C1.9, già oggetto di attuazione, l'indice fondiario è pari a 0,56 mc/mq.  
2.4. Relativamente alla sottozona C1.1, qualora fosse necessario convenzionare nuovamente il piano attuativo, i volumi dovranno essere previsti all'esterno della fascia di tutela condizionata del nuraghe Loiri (ID BURAS 3752).

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI

- 2.1. Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.  
2.2. Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.  
2.3. Unicamente per l'areale C1.9a, identificato in cartografia, della superficie di 1.159 mq, ricadente all'interno del Piano attuativo C1.9, già oggetto di attuazione, l'indice fondiario è pari a 0,56 mc/mq.  
2.4. Relativamente alla sottozona C1.1, qualora fosse necessario convenzionare nuovamente il piano attuativo, i volumi dovranno essere previsti all'esterno della fascia di tutela condizionata del nuraghe Loiri (ID BURAS 3752).

**Norme Tecniche Attuazione approvate il 22 novembre 2021, DCC n. 45**

**Art. 9. – Sottozona C3 “Espansioni in programma”**

1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona C3 comprende le aree destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per le Zone B.

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

Comparto	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C.3.1	Loiri	11.376	0,20	2.304
C.3.3	Loiri	9.002	0,28	2.500
C.3.4	Loiri	23.566	0,24	5.738
C.3.5	Loiri	1.155	0,95	1.100
C.3.6	Trudda	11.739	0,60	7.000
C.3.7	Loiri	11.758	0,17	2.000
C.3.8	Loiri	8.559	0,18	1.540
C.3.9	Loiri	14.427	0,15	2.164
C.3.10	Loiri	24.135	0,41	9.784
C.3.11	Loiri	21.971	0,11	2.500
C.3.12	Loiri	9.913	0,10	1.000
C.3.13	Loiri	31.562	0,14	4.353
C.3.14	Loiri	1.933	0,30	581
C.3.17	Porto San Paolo	11.419	0,22	2.500
C.3.18	Porto San Paolo	25.257	0,18	4.564
C.3.19	Porto San Paolo	41.775	0,18	7.500
C.3.20	Porto San Paolo	26.933	0,45	12.036
C.3.21	Porto San Paolo	61.000	0,27	16.324
C.3.22	Porto San Paolo	84.679	0,22	18.500
C.3.23	Azzani	15.045	0,13	2.000
C.3.24	Ovilò	10.834	0,42	4.500
C.3.25	Porto San Paolo	95.983	0,15	14.500
<b>C.3.26</b>	<b>Porto San Paolo</b>	<b>74.212</b>	<b>0,06</b>	<b>4.500</b>
C.3.27	Porto San Paolo	33.942	0,18	6.000
C.3.28	Lu Stangu	31.045	0,15	4.631
C.3.30	Vaccileddi	36.452	0,41	15.000
C.3.31	Vaccileddi	35.976	0,17	6.000
C.3.32	Porto San Paolo	5.173	0,09	465
C.3.40	Loiri	20.521	0,51	10.487
C.3.41	Loiri	7.209	0,36	2.577
C.3.42	Loiri	6.176	0,51	3.150
C.3.43	Zappalli	23.053	0,20	4.500

**Norme Tecniche Attuazione variante**

**Art. 10. – Sottozona C3 “Espansioni in programma”**

1. DEFINIZIONE

1.1. La sottozona C3 comprende le aree destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per le Zone B.

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

Comparto	Località	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)
C.3.1	Loiri	11.376	0,20	2.304
C.3.3	Loiri	9.002	0,28	2.500
C.3.4	Loiri	23.566	0,24	5.738
C.3.5	Loiri	1.155	0,95	1.100
C.3.6	Trudda	11.739	0,60	7.000
C.3.7	Loiri	11.758	0,17	2.000
C.3.8	Loiri	8.559	0,18	1.540
C.3.9	Loiri	14.427	0,15	2.164
C.3.10	Loiri	24.135	0,41	9.784
C.3.11	Loiri	21.971	0,11	2.500
C.3.12	Loiri	9.913	0,10	1.000
C.3.13	Loiri	31.562	0,14	4.353
C.3.14	Loiri	1.933	0,30	581
C.3.17	Porto San Paolo	11.419	0,22	2.500
C.3.18	Porto San Paolo	25.257	0,18	4.564
C.3.19	Porto San Paolo	41.775	0,18	7.500
C.3.20	Porto San Paolo	26.933	0,45	12.036
C.3.21	Porto San Paolo	61.000	0,27	16.324
C.3.22	Porto San Paolo	84.679	0,22	18.500
C.3.23	Azzani	15.045	0,13	2.000
C.3.24	Ovilò	10.834	0,42	4.500
C.3.25	Porto San Paolo	95.983	0,15	14.500
<b>C.3.26</b>	<b>Porto San Paolo</b>	<b>33.192</b>	<b>0,13</b>	<b>4.500</b>
C.3.27	Porto San Paolo	33.942	0,18	6.000
C.3.28	Lu Stangu	31.045	0,15	4.631
C.3.30	Vaccileddi	36.452	0,41	15.000
C.3.31	Vaccileddi	35.976	0,17	6.000
C.3.32	Porto San Paolo	5.173	0,09	465
C.3.40	Loiri	20.521	0,51	10.487
C.3.41	Loiri	7.209	0,36	2.577
C.3.42	Loiri	6.176	0,51	3.150
C.3.43	Zappalli	23.053	0,20	4.500

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE  
2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione (PdL) e successivo rilascio del titolo edilizio.
3. DESTINAZIONI AMMESSE  
3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:  
– Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza  
– Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04  
– Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria  
3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
4. DENSITÀ EDILIZIA  
4.1. L'indice territoriale massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.
5. DISTANZE  
5.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:  
a) dai confini di proprietà = 5,00 m;  
b) dal confine prospiciente la strada pubblica = 2,00 metri;  
c) fra pareti non finestrate = 5,00 metri;  
d) fra pareti di cui almeno una finestrata = 10.00 metri.
6. ALTEZZE  
6.1. L'altezza massima consentita è H= 6,50 m, con non più di 2 piani fuori terra.
7. RAPPORTO di COPERTURA  
7.1. Il rapporto di copertura max è Rc= 0,60 mq/mq.
8. LOTTO MINIMO  
8.1. Il lotto fondiario minimo è Sm= 600 mq.
9. TIPOLOGIA EDILIZIA  
9.1. La tipologia edilizia è quella della costruzione isolata o a schiera.
10. SUPERFICIE MINIMA degli ALLOGGI  
10.1. Le unità immobiliari di tipo residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 75 mq.
11. RIPARTIZIONE VOLUMETRIE  
11.1. Le volumetrie realizzabili all'interno di ciascun comparto sono ripartite in:  
– 70% per la residenza;  
– 20% per i servizi strettamente connessi con la residenza;  
– 10% per i servizi pubblici.
12. STANDARD  
12.1. Le aree da cedere al Comune dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità); e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983 calcolati sulla base di 18 mq/ab e di 100 mc/ab. Salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:
- |  |     |
|--|-----|
| a) S1_Istruzione                       | 5%  |
| b) S2_Attrezzature di interesse comune | 5%  |
| c) S3_Aree verdi attrezzate            | 15% |
| d) S4_Parcheggi                        | 5%  |
- 12.2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, 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.
- 12.3. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE  
2.1. L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione (PdL) e successivo rilascio del titolo edilizio.
3. DESTINAZIONI AMMESSE  
3.1. Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:  
– Du\_A – Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza  
– Du\_B – Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04  
– Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria  
3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
4. DENSITÀ EDILIZIA  
4.1. L'indice territoriale massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato “D2. Dimensionamento”.
5. DISTANZE  
5.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:  
a) dai confini di proprietà = 5,00 m;  
b) dal confine prospiciente la strada pubblica = 2,00 metri;  
c) fra pareti non finestrate = 5,00 metri;  
d) fra pareti di cui almeno una finestrata = 10.00 metri.
6. ALTEZZE  
6.1. L'altezza massima consentita è H= 6,50 m, con non più di 2 piani fuori terra.
7. RAPPORTO di COPERTURA  
7.1. Il rapporto di copertura max è Rc= 0,60 mq/mq.
8. LOTTO MINIMO  
8.1. Il lotto fondiario minimo è Sm= 600 mq.
9. TIPOLOGIA EDILIZIA  
9.1. La tipologia edilizia è quella della costruzione isolata o a schiera.
10. SUPERFICIE MINIMA degli ALLOGGI  
10.1. Le unità immobiliari di tipo residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 75 mq.
11. RIPARTIZIONE VOLUMETRIE  
11.1. Le volumetrie realizzabili all'interno di ciascun comparto sono ripartite in:  
– 70% per la residenza;  
– 20% per i servizi strettamente connessi con la residenza;  
– 10% per i servizi pubblici.
12. STANDARD  
12.1. Le aree da cedere al Comune dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità); e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983 calcolati sulla base di 18 mq/ab e di 100 mc/ab. Salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:
- |  |     |
|--|-----|
| e) S1_Istruzione                       | 5%  |
| f) S2_Attrezzature di interesse comune | 5%  |
| g) S3_Aree verdi attrezzate            | 15% |
| h) S4_Parcheggi                        | 5%  |
- 12.2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, 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.
- 12.3. Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere

disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

13. STRADE

13.1. Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:

- larghezza strada = 10 m;
- larghezza singola corsia = 3 m;
- larghezza banchina = 0,50 m;
- larghezza marciapiedi = 1,50 m.

disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

13. STRADE

13.1. Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:

- larghezza strada = 10 m;
- larghezza singola corsia = 3 m;
- larghezza banchina = 0,50 m;
- larghezza marciapiedi = 1,50 m



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

---

Si riporta di seguito lo stralcio delle norme di attuazione del P.U.C. per le zone H2, E5, F.1

**“Art. 29 - SOTTOZONA H2 DI PREGIO PAESAGGISTICO**

**1. DEFINIZIONE**

*La sottozona H2 comprende le parti del territorio che rivestono un particolare valore paesaggistico e/o ambientale, di particolare interesse per la collettività.*

**2. DISCIPLINA**

*Gli interventi ammessi nelle zone H2 sono volti alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni, al fine di prevenire eventuali situazioni di rischio, di garantire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, di migliorare la funzionalità ecosistemica, di attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità. Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.*

*È preclusa l'edificazione di nuovi edifici ed è da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e o attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.*

*Sono consentiti usi coerenti e compatibili con l'ambiente naturale esistente ed il mantenimento, il ripristino e/o la piantumazione, nelle aree con suscettività forestale, di essenze arboree tradizionalmente insediate. È vietato il danneggiamento e l'asporto di specie arboree e arbustive ad eccezione degli interventi di manutenzione e finalizzati alla pubblica sicurezza.*

*È sempre consentito l'utilizzo dei suoli a fini agro-zootecnici; sono permesse le comuni pratiche agronomiche e forestali, l'allevamento estensivo nonché le pratiche di gestione e manutenzione dei boschi, la raccolta di frutti, funghi e legname purché non pregiudizievole del bene e del paesaggio.*

*In particolare sono consentiti:*

- *attività scientifiche comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;*
  - *fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica) o aree belvedere e postazioni naturalistiche;*
  - *per i soli comparti H2.10: strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc);*
  - *opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni e manomissioni di origine antropica;*
  - *il recupero di strutture esistenti;*
  - *apertura e sistemazione di stradelli e piste strettamente necessarie alla gestione del bene;*
  - *l'installazione di strutture strettamente necessarie per la salvaguardia delle risorse naturali;*
  - *interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;*
  - *interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico.*
- Per gli edifici legittimamente esistenti:*
- *sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia; nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione degli edifici preesistenti, la ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente laddove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico fatte salve eventuali disposizioni regionali.*
  - *non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti, ancorché interrati, ovvero l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente, ivi compresa la realizzazione di verande, tettoie, posti auto coperti, pergolati, fatta salva la realizzazione di modesti volumi per adeguamento igienico sanitario e tecnologico. Non è generalmente consentito il mutamento della destinazione d'uso ad eccezione degli interventi finalizzati alla valorizzazione e fruizione dell'ambiente e del paesaggio.*
- Per lo svolgimento di eventuali attività temporanee è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite unicamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi e nel rispetto delle procedure in materia edilizia.*
- In applicazione dell'articolo 38 della LR n. 8/2015, per gli edifici legittimamente esistenti è ammessa la demolizione e ricostruzione in altre zone urbanistiche ove è consentita l'edificabilità, con la concessione del bonus volumetrico previsto dal comma 2 dello stesso articolo 38. L'area di pertinenza dell'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione in altra area deve essere conseguentemente ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale. Tali interventi devono essere associati ad azioni di riqualificazione paesaggistica dell'areainteressata.*
- Nelle aree interne alla sottozona H2 e identificate come:*
- *sistemi di spiaggia – sono costituiti da depositi sabbiosi e/o ciottolosi in equilibrio con la retrostante zona dunare e la spiaggia sommersa, se presente;*
  - *campi dunari – sono sistemi naturali strettamente legati alle spiagge, da cui traggono origine, di notevole importanza ambientale e paesaggistica. Ecosistemi estremamente fragili si trovano in equilibrio con la spiaggia antistante e la zona retrodunale e sono facilmente alterabili dalle trasformazioni dei sistemi circostanti;*
  - *zone umide – sono le aree, costiere e interne, sommerse temporaneamente o costantemente da acque con caratteristiche di salinità medio-elevata e presenza di vegetazione alofila;*
- si applica la disciplina specifica dei successivi punti.*



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

---

Campi dunari e Sistemi di spiaggia. Nelle aree classificate come sistemi di spiaggia e sistemi dunari è vietato l'accesso motorizzato e il flusso veicolare e pedonale ritenuto incompatibile con la conservazione della risorsa naturale. Sono ammessi:

- interventi di gestione che consentano di evitare tagli e utilizzazioni potenzialmente dannose per il regolare sviluppo della vegetazione;
- realizzazione di passerelle pedonali sopraelevate, per il passaggio dalle zone retrodunali alle spiagge e viceversa, da ubicare nelle zone di minor sensibilità ed assenza di vegetazione, in numero proporzionato al flusso turistico; contestualmente negli altri settori, con recinzioni in legname, e interventi di ricostituzione della vegetazione psammofila si dovrà predisporre adeguata cartellonistica che inviti ad utilizzare esclusivamente i passaggi consentiti;
- programmi e progetti di salvaguardia e valorizzazione, specifiche misure di conservazione delle formazioni che coprono suoli stabilizzandone la struttura;
- programmi di monitoraggio scientifico.

Zone Umide. Nelle zone umide temporanee sono vietati tutti gli interventi o attività che direttamente o indirettamente possano comportare rischi di erosione, interrimento e di inquinamento e negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva Habitat (Direttiva 92/43 CEE) e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali se non a scopo conservativo, nonché qualunque intervento, uso od attività pregiudizievole della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della integrità ambientale e paesaggistica. Le attività consentite sono previste esclusivamente all'interno di:

- progetti e interventi atti a mantenere o migliorare la riconoscibilità, la continuità e la fruibilità paesaggistica compatibile;
- programmi e progetti di tutela e valorizzazione con specifiche misure di conservazione delle formazioni vegetali;
- programmi di monitoraggio scientifico;
- disciplina ed organizzazione delle attività di pesca, se compatibili con le indicazioni contenute nei programmi di gestione speciale.

Nei campi dunari e sistemi di spiaggia normati nel PUL sono ammesse strutture di supporto alla balneazione da realizzare conformemente alle prescrizioni qualitative e dimensionali contenute nel suddetto piano. In tali aree conformemente alle prescrizioni del PUL è consentito il posizionamento di strutture amovibili stagionali.

#### Art. 15 - SOTTOZONA E5 Aree marginali per attività agricola

##### CLASSIFICAZIONE

Sono aree caratterizzate da attività agroforestali e zootecniche che avvengono in suoli con medio – basse capacità e suscettibilità agli usi agro-zootecnici e fortemente connotate sotto il profilo ambientale.

L'utilizzazione agricola interessa i pascoli e le foraggere, spesso in presenza di vegetazione arborea spontanea, legate all'attività zootecnica ovicaprina e bovina estensiva. La presenza di vegetazione arborea e arbustiva spontanea ne accresce la valenza paesaggistica ed ecologica.

Sono zone caratterizzate da condizioni geopedologiche e capacità d'uso e suscettibilità all'uso agricolo limitate o assenti anche a causa di severe limitazioni orografiche e idrogeologiche.

Nelle aree agricole marginali E5 vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale e nelle aree con marginalità moderata sono ammesse attività agro-zootecniche estensive sostenibili, a basso impatto e attività silvopastorali.

La E5 sottozona comprende solo la seguente sottozona:

- E5c: Aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione.

#### 3. DESTINAZIONI AMMESSE per le SOTTOZONE E5

Sono ammesse solo ed esclusivamente:

- attività, fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l'esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- residenza;
- interventi finalizzati alla salvaguardia dell'utilizzo agricolo e/o zootecnico esistente verificando la compatibilità degli aspetti produttivi con le esigenze di salvaguardia dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio;
- iniziative volte a favorire il turismo ecocompatibile e sostenibile, programmi di ricerca scientifico - tecnologica, selvicoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici,
- interventi atti a incentivare le coltivazioni al fine di incrementare la risorsa e le filiere ad essa collegate;
- fabbricati per agriturismo inteso come attività di ospitalità turistica esercitata dagli imprenditori agricoli, singoli o associati ex articolo 2135 del codice civile, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto collaterale o ausiliario rispetto all'attività agricola e/o zootecnica ai sensi della LR n. 11/2015 e dell'articolo 9 "agriturismo" del DPGR n. 228/1994;
- fabbricati da adibire a punti di ristoro e albergo rurale;
- impianti di interesse pubblico quali cabine elettriche, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio e ripetitori.

#### 4. Disposizioni relative agli usi relativi ai FABBRICATI e STRUTTURE DI SERVIZIO per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:



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

---

- nuova costruzione,
  - sopraelevazione,
  - ampliamento.
- Parametri urbanistico/edilizi per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione
- Densità Edilizia  
If max = 0,10 mc/mq  
Lotto minimo  
Smi = 3,00 Ha  
Distanza minima dai confini  
Dc = 10 m.
- Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- Altre distanze  
Le costruzioni per allevamenti zootecnico-intensivo devono distare almeno 50 m dal confine di proprietà e almeno 10 m dalle pareti finestrate. Detti fabbricati devono osservare le seguenti distanze dalle zone territoriali omogenee A, B, C, G, F:
- 500 m se trattasi di allevamenti di suini;
  - 300 m se trattasi di allevamento per avicunicoli;
  - 100 m se trattasi di allevamenti per bovini, ovicapri ed equini.
- Altezze  
H max 6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato  
L'altezza max può essere superata per fabbricati e manufatti connessi all'attività aziendale che necessitano di altezze maggiori per la loro specifica funzione produttiva, quali, ad esempio silos, serre, cabine elettriche impianti fotovoltaici, ecc.  
È ammessa la costruzione di piani interrati o seminterrati.
- Parametri urbanistico/edilizi per fabbricati ed impianti serricoli
- Densità Edilizia  
Rc max = 0,50 mq/mq  
Lotto minimo  
Smi = 2,00 Ha  
Distanza minima dai confini  
Dc = 5 m.
- Per gli interventi su fabbricati esistenti costituiti da unità immobiliari singole o accorpate, è ammesso l'ampliamento degli stessi in aderenza alla linea di confine tra le unità immobiliari medesime.
- Altezze  
H max 4 m in gronda e 7 m al culmine.  
I fabbricati di volumetria superiore a 3.000 mc sono assentibili previa autorizzazione espressa da deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Disposizioni relative agli usi relativi alle ABITAZIONI AGRICOLE
- Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e di risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia.
- Interventi di nuova edificazione. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
- nuova costruzione;
  - sopraelevazione;
  - ampliamento.
- Parametri urbanistico/edilizi  
Densità Edilizia  
If max = 0,02 mc/mq  
Lotto minimo Smi = 3,00 Ha  
Volume massimo per singolo lotto  
Vol = 500 mc  
Distanze  
Distanza minima dai confini Dc = 10 m  
Distanza minima dalle pareti finestrate Dp = 10 m  
Altezze  
H max 6 m a valle del fabbricato e 3,50 a monte, comprendenti 1 piano fuori terra ed eventuale piano seminterrato
6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA  
Sono vietati gli impianti eolici, compreso il microeolico.  
Gli impianti fotovoltaici dovranno essere integrati agli edifici e dimensionati esclusivamente ai fabbisogni energetici aziendali e/o residenziali.



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

**Art. 15 - SOTTOZONA F1 Insediamenti turistici pianificati**

7. **DEFINIZIONE**

*La sottozona F1 comprende le aree per insediamenti turistici previste nel precedente Programma di Fabbricazione (fatta eccezione per i PdL dichiarati decaduti dal Consiglio comunale) e già oggetto di attuazione o in corso di attuazione. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:*

<b>Comparto</b>	<b>Località</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Superficie territoriale (mq)</b>	<b>Indice territoriale (mc/mq)</b>	<b>Volume ammissibile (mc)</b>
F1.1	Pinnetta	Pattitoni Pietruccia e Più(Bazzu)	92.622	0,13	11.725
F1.2	Porto San Paolo	Piccolo Scoglio	37.884	0,20	8.000
F1.3/F1.4	Porto San Paolo	Decandia G. Battista	98.853	0,32	31.728
F1.5	Punta Don Diego	Punta Don Diego	70.326	0,20	14.200
F1.6	Costa Dorata	Costa Dorata e Più	72.262	0,16	11.282
F1.7	Porto Taverna	Lamari Francesco	3.781	0,20	675
F1.8	Porto Taverna	Quidacciolu Micheletti	112.525	0,19	21.166
F1.9	Aldia Bianca	Besuch Rainer	66.923	0,12	8.231
F1.11	Lu Canali	Chitoni e Più	174.242	0,10	17.713

8. **MODALITÀ di ATTUAZIONE, INTERVENTI AMMESSI e PARAMETRI**

*Il volume massimo ammissibile in ogni comparto è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".*

*Si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi.*

*Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.*

*Potranno essere attuati interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo.*

*È consentita la trasformazione delle seconde case in strutture ricettive, anche con un incremento di volumetria fino al 25% per le necessarie integrazioni funzionali, nel caso di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse.*

*Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate."*

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