



AREA URBANISTICA

---

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

**Oggetto:** Variante al Piano di Lottizzazione denominato “Piredda Andrea e più” in via Barbagia a Porto San Paolo, Comparto C1.8 “Espansioni pianificate”- Lotto n° 9, del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC). Istanze pervenute il 07 giugno 2024, prot. n° 9286 e l’11.06.2024, prot. n° 9480 (integrazioni del 26.06.2024 prot.n. 10463).

**Richiedenti:**

- Antonio Salvatore Sanna, nato a Oliena (NU) il 31/01/1974, C.F. SNNNNS74A31G031B, in qualità di Amministratore Unico della Società **IMPRESA SANNA SRL** con sede in Oliena (NU), via Giani n° 53, C.F. 01092040912. (istanza del 07 giugno 2024, prot. n° 9286).
- Alessio Zoncheddu, nato a Nuoro (NU) il 12/02/1998, C.F. ZNCLSS98B11F979K in qualità di Amministratore Unico della Società **ABITECNO SRL**, con sede in Olbia (SS), via Giovanni Pisano n° 59, C.F. 02518510900 (istanza dell’11 giugno 2024, prot. n° 9480).

**Progettisti incaricati :**

- Geom. Mirko Carbini, via Lazio n° 74 – 07026 Olbia (SS) per Impresa Sanna srl.
- Geom. Marco Carzedda, via Del Castagno n° 10/a località La Castagna – 07020 Loiri Porto San Paolo (SS) per Soc. Abitecno srl

La richiesta di modifica al Comparto C1.8 – Sub Comparto A - Isolato A’ - Lotti n° 9, di cui si chiede l’approvazione, risulta costituita dai seguenti elaborati e documentazione presentati dal Geom. Mirko Carbini:

- Richiesta modifica destinazione volumetrie;
- Atto di acquisto;
- Documento d’identità Geom. Mirko Carbini;
- Documento d’identità signor Antonio Salvatore Sanna;
- Allegato A – Relazione Tecnica;
- Allegato B – Documentazione Fotografica;
- Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico – Planovolumetrico.

La richiesta di modifica al Comparto C1.8 – Sub Comparto A - Isolato A’ - Lotto n° 10, di cui si chiede l’approvazione, risulta costituita dai seguenti elaborati e documentazione, presentati dal Geom. Marco Carzedda:

- Richiesta modifica destinazione volumetrie;
- Atto di compravendita;
- Atto di divisione;
- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale – Planimetria particolare;
- Tav. R. 01 – Relazione Tecnica – Documentazione fotografica.



AREA URBANISTICA

---

**Inquadramento Catastale e Urbanistico**

Catasto Terreni: Foglio 236 mappale 1885 (lotto 9) Foglio 236 mappali 2077, 2078 e 2079 (lotto 10)

**Piano Urbanistico Comunale:**

Zona Urbanistica interessata : **Sottozona C1.8, Sub comparto A, Isolato A', Lotto n° 9 e Lotto n°10.**

**Descrizione della proposta di variante :**

La proposta in oggetto riguarda la richiesta di variante al piano di lottizzazione denominato “Piredda Andrea e più” per la modifica della destinazione d’uso delle volumetrie della Sottozona C1.8, Sub Comparto A, Isolato A’, dei Lotti n° 9 e n°10 , da “Servizi connessi alla Residenza” a “Residenziale”, ai sensi dell’art. 11, comma 2 e 2 bis della L.R. n° 23/85 che recitano:

- art. 11, comma 2 della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n° 23: *“Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essi complementari , destinati a garantire la qualità dell’abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all’interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio- sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo;*
- art. 11, comma 2 bis della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n° 23 :*“Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all’interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del Consiglio Comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo”.*

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



AREA URBANISTICA

**Dati quantitativi:**

<b>Dettaglio Planovolumetrico - Stato di Fatto</b>						
Sub Comparto	Isolato	Lotto n°	Superficie fondiaria	Volume Residenziale	Volume non Residenziale/Servizi connessi alla residenza	Volume complessivo
A	A'	9	Mq. 1.180,00	Mc. 300,00	Mc. 90,00	Mc. 390,00
A	A'	10	Mq. 1.105,00	Mc. 300,00	Mc. 90,00	Mc. 390,00

<b>Dettaglio Planovolumetrico - Stato in Variante</b>						
Sub Comparto	Isolato	Lotto n°	Superficie fondiaria	Volume Residenziale	Volume non Residenziale/Servizi connessi alla residenza 5% di 390,00 (art. 11, comma 2 L.R. n° 23/85)	Volume complessivo
A	A'	9	Mq. 1.180,00	Mc. 370,50	Mc. 19,50	Mc. 390,00
A	A'	10	Mq. 1.105,00	Mc. 370,50	Mc. 19,50	Mc. 390,00

<b>Riepilogo Plano-volumetrico Piano di Lottizzazione</b>				
<b>Stato autorizzato</b>			<b>Stato di variante</b>	
Sub Comparto	Volume residenziale	Volume non residenziale/servizi connessi alla residenza	Volume residenziale	Volume non residenziale/servizi connessi alla residenza
A	Mc. 6.782,00	Mc. 1.896,00	Mc. 6.923,00	Mc. 1.755,00
B	Mc. 4.552,00	Mc. 1.300,00	Mc. 4.552,00	Mc. 1.300,00
C	Mc. 1.092,00	Mc. 312,00	Mc. 1.092,00	Mc. 312,00
D	Mc. 1.092,00	Mc. 312,00	Mc. 1.092,00	Mc. 312,00
F	Mc. 5.965,00	Mc. 1.704,00	Mc. 5.965,00	Mc. 1.704,00
H	Mc. 322,00	Mc. 92,00	Mc. 322,00	Mc. 92,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mc. 19.805,00</b>	<b>Mc. 5.616,00</b>	<b>Mc. 19.946,00</b>	<b>Mc. 5.475,00</b>

<b>Verifica Plano-volumetrico</b>				
<b>Lotto n° 9</b>	Volume residenziale	Volume non residenziale/servizi connessi alla residenza	Totale	Verifica 5% servizi connessi alla residenza
Stato autorizzato	Mc. 300,00	Mc. 90,00	Mc. 390,00	Mc. 90,00 >= di Mc. 19,50 (5% di Mc. 390,00)
Stato di variante	Mc. 370,50	Mc. 19,50	Mc. 390,00	Mc. 19,50 = (5% di Mc. 390,00)
<b>Lotto n° 10</b>				
Stato autorizzato	Mc. 300,00	Mc. 90,00	Mc. 390,00	Mc. 90,00 >= di Mc. 19,50 (5% di Mc. 390,00)
Stato di variante	Mc. 370,50	Mc. 19,50	Mc. 390,00	Mc. 19,50 = 5% di Mc. 390,00
<b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE</b>	Volume residenziale	Volume non residenziale/servizi connessi alla residenza	Totale	Verifica 5% servizi connessi alla residenza

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



AREA URBANISTICA

---

Stato autorizzato	Mc. 19.805,00	Mc. 5.616,00	Mc. 25.421,00	Mc. 5.616,00 >= Mc. 1.271,05 (5% di Mc. 25.421,00)
Stato di variante	Mc. 19.946,00	Mc. 5.475,00	Mc. 25.421,00	Mc. 5.475,00 >= Mc. 1.271,05 (5% di Mc. 25.421,00)

Ravvisato che ai sensi dell'art. 11, comma 2 e 2 bis della L.R. n° 23/85 è consentita, alle condizioni previste dal comma 2 bis, la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza garantendo una dotazione minima di queste ultime pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo;

Preso atto:

- degli atti di cessione stipulati presso il notaio Adele Mingrone di Tempio Pausania: il 24 febbraio 2005, Repertorio n° 4.440, Raccolta n° 2.456, registrato a Tempio Pausania il 10 marzo 2005 al n° 245, Serie 1T e il 15 aprile 2005, Repertorio n° 4.516, Raccolta n° 2.518, registrato a Tempio Pausania il 26 aprile 2005 al n° 465, Serie 1T con i quali sono state cedute a titolo gratuito al Comune di Loiri Porto San Paolo le aree destinate a spazi pubblici, attrezzature collettività, verde pubblico, parcheggi e strade, in attuazione degli obblighi previsti dalle convenzioni di lottizzazione;
- della determinazione del Dirigente dell'Area Tecnica n° 102/GAA del 26.09.2007 con la quale sono state prese in carico le opere di urbanizzazione a seguito del regolare collaudo delle stesse e della stipula degli atti notarili di cessione delle aree previste in convenzione;

Considerato che:

- il volume minimo di servizi connessi alla residenza da garantire all'interno del piano di lottizzazione è pari a mc. 1.271,05 (5% del volume complessivamente previsto dal piano attuativo pari a 25.421,00);
- le richieste di variazione riducono il volume complessivo di servizi connessi alla residenza dell'intera lottizzazione da mc. 5.616,00 a mc. 5.475,00;

si ritiene la proposta di variante al Piano di Lottizzazione coerente con il quadro normativo regionale, in particolare con l'art. 11, comma 2 e 2 bis della Legge Regionale 11 ottobre 1985, n° 23.

L'Istruttore  
Geom. Carmelo Carta

Il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Ing. Simona Lepori