



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
PEC

E, p.c.: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
DIREZIONE GENERALE DELLA PIANIFICAZIONE
URBANISTICA TERRITORIALE
E DELLA VIGILANZA EDILIZIA
Servizio tutela del paesaggio
Sardegna settentrionale nord-est
PEC

“ REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
DIREZIONE GENERALE DELLA DIFESA
DELL'AMBIENTE
- Servizio valutazioni impatti e incidenze ambientali
- Servizio sostenibilità ambientale valutazione strategica e
sistemi informativi
PEC: difesa.ambiente@pec.regione.sardegna.it

“ REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Direzione generale del corpo forestale
e di vigilanza ambientale
PEC: cfva.direzione@pec.regione.sardegna.it

“ REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Direzione generale Agenzia regionale
del distretto idrografico della Sardegna
PEC:
pres.ab.distrettoidrografico@pec.regione.sardegna.it

“ REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Direzione generale dei lavori pubblici
PEC: lavori.pubblici@pec.regione.sardegna.it

“ A.T.S. SARDEGNA
Direzione Area Socio-sanitaria Locale (ASSL) Olbia
PEC: protocollo@pec.aslgallura.it

“ A.R.P.A. SARDEGNA
Dipartimento Sassari e Gallura
PEC: dipartimento.ss@pec.arpa.sardegna.it



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

- “ PROVINCIA DI SASSARI
ZONA OMOGENEA OLBIA TEMPIO
Settore 9 - Sviluppo e Ambiente Nord Est
PEC: zonaomogenea.olbia-tempio@pec.provincia.ss.it

- “ MINISTERO della CULTURA
Segretariato regionale
PEC: sr-sar@pec.cultura.gov.it

- “ MINISTERO della CULTURA
Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le
province di Sassari, Olbia-Tempio e Nuoro
PEC: sabap-ss@pec.cultura.gov.it

Oggetto: Comune di Loiri Porto San Paolo. Variante sostanziale al PUC adeguato al PPR. “Modifica agli articoli 6 e 12 delle NTA in merito alla fascia di rispetto della Sottozona Cb”. Deliberazione di Consiglio comunale n.11 dell’11.04.2022. Conferenza di copianificazione. Trasmissione parere istruttorio.

Con riferimento alla nota prot. n.12704 del 10.08.2022 (prot. RAS n.41471 del 11.08.2022) con la quale codesto Comune ha convocato, in modalità asincrona, con scadenza 13.12.2022, la conferenza di copianificazione, indetta ai sensi degli articoli 2-bis e 20 della L.R. n.45/1989, avente ad oggetto “Modifica agli articoli 6 e 12 delle NTA in merito alla fascia di rispetto della Sottozona Cb”, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n.11 dell’11.04.2022 si rappresenta quanto segue.

Vista la documentazione trasmessa, si comunica che **non sono presenti elementi di incoerenza** con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, con il quadro legislativo e con le direttive regionali.

Si allega la “Relazione istruttoria” predisposta dal Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica.

Per qualsiasi chiarimento si potrà contattare il responsabile del Settore, del Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, Ing. Giorgio Speranza (tel. 070/6064153, e-mail: gsperanza@regione.sardegna.it).

Il Direttore Generale

Dott.ssa Maria Ersilia Lai

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005)

Dir. Serv. pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. istruttore: Ing. Giorgio Speranza



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA in sede di Conferenza di Pianificazione

1. PREMESSA

Comune	LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)	
Oggetto della delibera	Variante al PUC adeguato al PPR. Modifica agli articoli 6 e 12 delle NTA in merito alla "Fascia di rispetto della Sottozona Cb"	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 11 del 11.04.2022	
Conferenza di copianificazione – 1° Seduta	Protocollo Comune	n. 12704 del 10.08.2022
	Protocollo RAS	n. 41471 del 11.08.2022
	Asincrona	Pareri entro il 13.12.2022
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> PdF <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	Approvazione: Del. C.C. n. 45 del 22.11.2021 VdC: Det. n. 1676 del 25.11.2021 BURAS: n. 66 del 02.12.2021	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	Totalmente incluso - Ambito n. 18 "Golfo di Olbia" (99,70%) - Ambito n. 19 "Budoni S. Teodoro" (0,30%)	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> PUC adeguato al PPR	

Zone urbanistiche interessate dalla variante

Zona A Zona B Zona C Zona D Zona E Zona F Zona G Zona H Area S

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 11.04.2022, il Comune di Loiri Porto San Paolo ha adottato una variante "sostanziale" allo strumento urbanistico vigente, finalizzata alla modifica normativa degli articoli 6 e 12 delle NTA del PUC, in merito alle caratteristiche della fascia di rispetto attorno alle sottozone Cb.

Il Comune di Loiri Porto San Paolo risulta interamente compreso negli Ambiti di paesaggio costieri del PPR n. 18 "Golfo di Olbia" e n. 19 "Budoni S. Teodoro", e, allo stato attuale, dispone di un PUC adeguato al PPR, approvato, da ultimo, con deliberazione C.C. n. 45 del 22.11.2021, oggetto di verifica di coerenza positiva con determinazione RAS, DG Urbanistica n. 1676 del 25.11.2021, e pubblicato sul BURAS n. 66 del 02.12.2021.

Conseguentemente, la variante risulta sempre ammissibile ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 2, della legge



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

regionale n. 45/1989, in quanto le restrizioni in merito alla varianti ammissibili si applicano unicamente ai Comuni che non hanno ancora adeguato il proprio strumento urbanistico al PPR.

Con nota comunale n. 7807 del 13.05.2022 (prot RAS n. 26234 del 19.05.2022) la variante "sostanziale" al PUC è stata trasmessa alla Direzione Generale dell'Urbanistica, che, in data 20.05.2022, ha proceduto alla pubblicazione dell'avviso di adozione della variante sul sito istituzionale regionale, come richiesto dall'articolo 20, comma 7, della legge regionale n. 45/1989, e, con nota n. 26885 del 23.05.2022, ha comunicato al Comune alcune informazioni in merito alla procedura da seguire per l'approvazione della variante.

Successivamente, con propria nota n. 23712 del 23.05.2022 la Provincia di Sassari – Zona Omogenea Olbia Tempio, ha comunicato che la variante non necessitava della verifica di assoggettabilità prevista dall'articolo 12 del D.Lgs n. 152/2006 in quanto *"Sotto l'aspetto ambientale, si è provveduto a verificare nel PUC l'entità delle aree agricole interessate dalla variante, si è potuto osservare che questa riguarda limitate porzioni di territorio non vulnerabili sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Non si rilevano quindi, effetti ambientali significativi che non siano già stati considerati all'interno della procedura di VAS del PUC"*.

Con nota n. 12704 del 10.08.2022 (Prot RAS n. 41471 del 11.08.2022), il Comune di Loiri Porto San Paolo ha convocato, in modalità asincrona, la conferenza di copianificazione *"ai sensi dell'articolo 20, comma 12, della legge regionale n. 45/1989"*, precisando che:

- la variante era in pubblicazione per le osservazioni dal 16.06.2022 (BURAS n. 27);
- il termine per la presentazioni delle osservazioni all'atto adottato scadeva il 15.08.2022;
- entro il 29.09.2022 (45 giorni dalla scadenza della pubblicazione), il Comune avrebbe provveduto ad effettuare l'istruttoria preliminare delle osservazioni eventualmente pervenute. Gli esiti di tale istruttoria sarebbero stati trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, agli invitati alla conferenza di copianificazione;
- la scadenza per la ricezione dei pareri vincolanti previsti dall'articolo 20, comma 13, della legge regionale n. 45/1989, da parte delle amministrazioni invitate alla conferenza di copianificazione, è fissata per il 13.12.2022 (120 giorni dalla scadenza della pubblicazione).

Contenuti della variante

La variante proposta consiste nella ripianificazione della fascia di rispetto prevista dal PUC vigente attorno alle sottozone Cb, che individuano le aree di completamento residenziale localizzate in corrispondenza di diverse borgate di Loiri Porto San Paolo. Nello specifico la modifica consiste:

- a) nella soppressione dell'articolo 6, comma 10, che prevede *"Nelle aree classificate agricole attorno alle sottozone Cb non è ammesso alcun tipo di costruzione per una fascia di 200 metri"*;
- b) nell'inserimento del comma 19, all'articolo 12 relativo alle zone agricole, che prevede *"Nelle aree attorno alle sottozone Cb non è ammessa alcun tipo di costruzione residenziale per una fascia di 100 metri. Negli edifici residenziali esistenti sono consentite le opere di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di volumi tecnici, tettoie, pergolati e pertinenze in genere"*.

3. OSSERVAZIONI



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

L'avviso di adozione della variante è stato pubblicato sul BURAS n. 27 del 16.06.2022.

Con nota comunale n. 14943 del 22.09.2022 (protocollo RAS n. 47398 del 22.09.2022), il Comune di Loiri Porto San Paolo ha comunicato che non sono pervenute osservazioni a seguito della pubblicazione sul BURAS della variante.

4. CONSIDERAZIONI FINALI

La modifica normativa prevista è volta a modificare la disciplina della fascia di rispetto prevista dal PUC attorno alle sottozone Cb, che individuano aree di completamento residenziale in alcune delle borgate di Loiri Porto San Paolo.

La norma presente nel PUC vigente vieta ogni trasformazione entro la fascia dei 200 m dalle sottozone Cb. Con la presente variante si circoscrive la fascia alle sole zone agricole, si riduce la larghezza a 100 m, si consente - al suo interno - la realizzazione di edifici funzionali alle attività agricole, si vieta la realizzazione di edifici residenziali mentre, negli edifici residenziali esistenti, si consentono le opere manutentive e la ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione di volumi tecnici, tettoie, pergolati e pertinenze in genere.

Considerato che la norma nella sua stesura attuale risulta eccessivamente severa limitando qualsiasi tipo di edificazione nella fascia dei 200 m dalle sottozone Cb, che la larghezza di 100 metri garantisce comunque, da un punto di vista paesaggistico, la tutela dell'identità delle borgate/frazioni, che, comunque, anche al suo interno, sono fatte salve tutte le limitazioni derivanti dall'applicazione di vincoli sovraordinati, che la norma proposta non contrasta con le previsioni del DPGR n. 228/1994 e del DA n. 2266/U/1983 e che risulta conforme all'articolo 73, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR, non emergono elementi di contrasto con la normativa sovraordinata di governo del territorio in materia urbanistica.

5. PROPOSTA DELL'UFFICIO AL DIRETTORE GENERALE

Ai sensi dell'articolo 20, comma 13, della legge regionale n. 45/1989, la Direzione generale esprime il proprio parere motivato in sede di conferenza di copianificazione.

Tale parere deve essere riportato nel verbale finale della conferenza di copianificazione.

Si ritiene che la modifica normativa proposta **non presenti elementi di incoerenza** con la normativa sovraordinata in materia urbanistica.

Cagliari, 03.10.2022

Tecnico istruttore
Ing. Giorgio Speranza
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Responsabile del Settore
Ing. Giorgio Speranza
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)

Direttore del Servizio
Ing. Alessandro Pusceddu
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)