



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 FINALE post Conferenza di copianificazione

1. PREMESSA

Comune	LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)	
Oggetto della delibera	Variante al PUC adeguato al PPR. "Interventi di portualità sostenibile in località Porto San Paolo"	
Estremi della delibera di adozione	CC n. 8 del 11.04.2022	
Conferenza di copianificazione – Indizione	Protocollo Comune	n. 12704 del 10.08.2022
	Protocollo RAS	n. 41471 del 11.08.2022
Conferenza di copianificazione – Scadenza	Asincrona	13.11.2022
Conferenza di copianificazione – Parere RAS	Protocollo RAS	n. 48020 del 27.09.2022
Estremi della delibera di approvazione	CC n. 45 del 27.07.2023	
Richiesta verifica di coerenza	Protocollo Comune (arrivo)	n. 17129 del 06.11.2023
	Protocollo RAS (arrivo)	n. 52308 del 06.11.2023
	Scadenza	05.01.2024
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	Totamente incluso - Ambito n. 18 "Golfo di Olbia" (99,70%) - Ambito n. 19 "Budoni S. Teodoro" (0,30%)	
Ammissibilità della Variante	<input checked="" type="checkbox"/> Sempre ammissibile (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



**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

2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA SINTETICA

PROCEDURA

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 11.04.2022, il Comune di Loiri Porto San Paolo ha adottato una variante “sostanziale” allo strumento urbanistico vigente finalizzata alla riclassificazione urbanistica – da zona H a zona G – delle aree interessate dai lavori dell’opera pubblica denominata “Interventi di portualità sostenibile”, finanziata nell’ambito del “Programma regionale di sviluppo 2014/2019 – Strategia 5.8 – Programmazione Territoriale”, in località Porto San Paolo.

Con nota comunale n. 7956 del 16.05.2022 (Prot RAS n. 25559 del 17.05.2022) 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. 26883 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. 23716 del 23.05.2022 la Provincia di Sassari – Zona Omogenea Olbia Tempio, ha comunicato che la variante necessitava della verifica di assoggettabilità prevista dall’articolo 12 del D.Lgs n. 152/2006, nonché della procedura di screening di Valutazione d’Incidenza Ambientale (V.Inc.A.).

Con nota n. 12700 del 10.08.2022 (Prot RAS n. 41467 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 L.R. n. 45/1989*”, precisando che la scadenza per la ricezione dei pareri vincolanti previsti dall’articolo 20, comma 13, della L.R. n. 45/1989, da parte delle amministrazioni invitate alla conferenza di copianificazione, era fissata per il 13.11.2022 (120 giorni dalla scadenza della pubblicazione).

AMMISSIBILITÀ

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 L.R. 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.

CONTENUTO DELLA VARIANTE ADOTTATA

Descrizione

La variante proposta consiste nella riclassificazione di un’area costiera già urbanizzata, immediatamente contigua alle zone B in località “Porto San Paolo”, che interessa le aree attualmente già dedicate alla nautica da diporto, delimitate, a Nord, da un molo in muratura e, a Sud, da un pontile galleggiante, radicato a terra da una struttura in piетrame.

Mentre la parte a nord risulta già infrastrutturata, la parte sud è caratterizzata dalla presenza di un piccolo



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

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

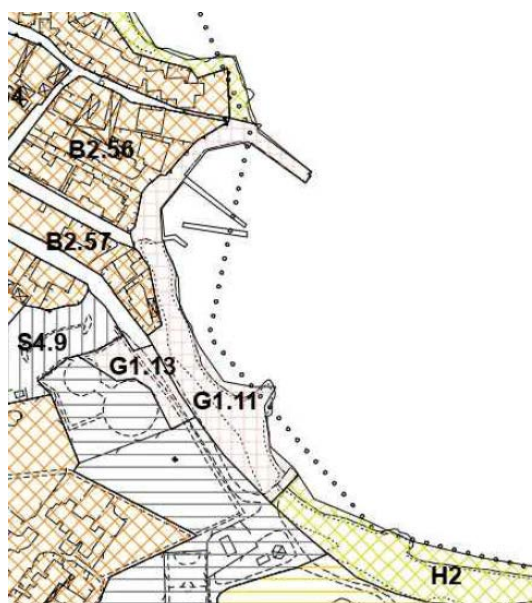
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

litorale sabbioso (spiaggia di Porto San Paolo), lungo circa 150 m e profondo 20 m nella parte più larga.



L'areale, per una superficie complessiva di 5.090 mq, viene riclassificato da zona H, sottozona H2 di pregio ambientale/paesaggistico, a zona G, sottozona G1.11 - "Attrezzature di Servizio - Attività portuali".

Alla sottozona G di nuova individuazione viene assegnata la medesima norma già prevista dal PUC per l'altra sottozona portuale G.1.12, individuata in località "Cala Finanza".



La declaratoria "Attività Portuali" comprende le destinazioni DIR_07, DIR_08 e DIR_09, individuate dal DPGR n. 79/2018 (DIR_07: Attrezzature per il tempo libero, DIR_08: Attrezzature per lo sport; DIR_09: Attrezzature per la mobilità) e attività connesse (hangar per il rimessaggio e la manutenzione/riparazione/costruzione delle imbarcazioni, club nautico, punto sosta/ristoro, ecc).

L'indice volumetrico massimo è pari a 0,15 mc/mq, che consente una volumetria massima di 763 mc.

La modifica di classificazione è motivata dalla previsione di realizzazione dei lavori dell'opera pubblica denominata "Interventi di portualità sostenibile", consistente nei seguenti interventi:

- Messa in sicurezza e prolungamento di circa 35 m del molo in muratura esistente. La messa in sicurezza del molo avverrà mediante rifiorimento della scogliera con dei massi da posizionare sopra i blocchi già esistenti e sigillatura dei massi esistenti. Il prolungamento avverrà con una struttura fissa costituita da massi in calcestruzzo prefabbricati e naturali, e solettone prefabbricato, all'interno del quale saranno previsti i cavidotti per il passaggio dei conduttori elettrici e idrici;
- Prolungamento di circa 36 m del pontile galleggiante esistente, con elementi galleggianti modulari e piano di calpestio in doghe di legno;
- Realizzazione di un nuovo pontile fisso, ma facilmente amovibile, su pali a forma di L, da realizzare in corrispondenza di una cuspid esistente nella





**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

linea di costa. Il nuovo pontile partirà dalla battigia e sarà costituito da un primo tratto perpendicolare alla linea di costa, della lunghezza di circa 72 m, ed una testata trasversale della lunghezza di circa 60 m. Il pontile avrà una fondazione realizzata con dei basamenti in calcestruzzo debolmente armato, placcati in pietra nella loro parte emergente dal mare;

- Realizzazione di un “antemurale” a protezione dell’intero bacino dalle traversie marittime, costituito da una scogliera in massi naturali della lunghezza di circa 105 m, di forma leggermente arcuata, con quota dell’estradosso a 1 m dal livello del mare e larghezza pari a 3 m, con banchina in blocchi di cls o pietra. Tale struttura sarà attraccabile nel periodo estivo sul lato esterno e, unitamente al prolungamento dell’attuale molo, consentirà il ridosso dell’approdo anche nella stagione invernale.

Il complesso delle opere previste consentirà l’ormeggio di 132 imbarcazioni, di cui 77 stabili per tutto il corso dell’anno e 55 stagionali.

Nel progetto di opera pubblica finanziato, non si prevede, attualmente, alcuna opera a terra.

Vincolistica e caratteristiche paesaggistiche

Le aree oggetto di variante ricadono:

- Area Marina Protetta “Tavolara - Punta Coda Cavallo”;
- SIC “Isola di Tavolara, Molaro e Molarotto” (Codice ITB 010010);
- IBA “Arcipelago di Tavolara, Capo Ceraso e Capo Figari” (Codice IBA174);
- Vincolo idrogeologico (Articolo 18 della Legge n. 991/1952 – DM 33467 del 30.01.1964);
- Area Hi4 del PAI (parzialmente, parte Sud);
- Bene Paesaggistico: Fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina (Articolo 142 del D.Lgs n. 42/2004);
- Bene Paesaggistico: Aree umide costiere (Articolo 143 del D.Lgs n. 42/2004);
- Bene Paesaggistico: Fascia costiera (Articolo 143 del D.Lgs n. 42/2004);
- Bene Paesaggistico: DM 07.11.1966 – Tempio Pausania (Loiri Porto san Paolo) – Fascia litoranea (Articolo 136 del D.Lgs n. 42/2004);

Il PPR identifica nella parte Nord delle aree oggetto di variante, la componente insediativa “Insediamenti Turistici” e, nella parte Sud, la componente ambientale “Aree agroforestali – Colture erbacee specializzate”.

Piano Regionale della rete della Portualità Turistica

Il “Piano Regionale della rete della Portualità Turistica” è stato adottato con deliberazione della G.R. n. 47/52 del 24.09.2020 ed è attualmente in fase di VAS.

Le aree interessate dal progetto/variante in oggetto sono individuate negli elaborati ricognitivi (doc. n. 2 e doc. n. 3), al n. 39, come “Approdo Turistico” (Porzione dei porti polifunzionali aventi le funzioni di cui all’articolo 4, comma 3, della legge n. 84/1994, destinata a servire la nautica da diporto ed il diportista nautico, anche mediante l’apprestamento di servizi complementari).

I successivi documenti progettuali (n. 4 “Rete della portualità turistica al 2050”; n. 5 “Strutture portuali per il diporto nautico a gestione pubblica o mista. Azioni/interventi di sviluppo al 2050”) confermano la presenza



**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

come “Approdo turistico” e, nelle azioni di sviluppo, prevedono il *“Potenziamento di struttura portuale esistente (costruzione di nuove opere o modifica delle opere esistenti, esterne ed interne, con ampliamento dello specchio acqueo esistente maggiore o uguale al 10% e/o introduzione di nuove funzioni/attività)”*.

A tal fine sono consentiti, per le opere marittime, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere esistenti, la realizzazione di pennelli, pontili e piattaforme di accosto galleggianti e di strutture mobili per l'accoglienza dei passeggeri/turisti, nonché nuove opere e/o ampliamento/allungamento di quelle esistenti, quali dighe foranee, banchine, moli e pontili fissi, ecc, mentre per le opere a terra, le manutenzioni dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione.

OSSERVAZIONI SULLA VARIANTE ADOTTATA

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

Con propria nota n. 14948 del 22.09.2022 (protocollo RAS n. 47406 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.

PARERI DEGLI ENTI IN CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE SULLA VARIANTE ADOTTATA

La conferenza di copianificazione è stata chiusa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale con determinazione prot. n. 9721 del 28.06.2023.

In sede di conferenza di copianificazione gli enti di seguito riportati hanno espresso pareri positivi senza condizioni/prescrizioni:

- Prot. 70180 del 15.11.2022 della RAS – Direzione Generale del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale – Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale e del CFVA di Tempio.
- Prot. 11519 del 10.11.2022 della RAS – Direzione Generale Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna.
- Prot. 39924 del 14.11.2022 e successivo Prot. 14832 del 19.04.2023 della RAS – Agenzia Regionale per la protezione dell'ambiente della Sardegna (ARPAS).

In sede di conferenza di copianificazione gli enti di seguito riportati hanno espresso pareri positivi con condizioni/prescrizioni:

- Prot. n. 48020 del 27.09.2022 della RAS – Direzione Generale Pianificazione Urbanistica Territoriale e Vigilanza Edilizia della RAS.

Prescrizione:

La nuova classificazione urbanistica non presenta elementi di incoerenza con la normativa sovraordinata in materia urbanistica, a condizione che la disciplina della sottozona G1.11 sia integrata con la previsione di non trasformabilità della parte di litorale sabbioso (fatti salvi gli interventi non “suscettibili di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica”, consentiti dall'art.23 delle NTA del PPR). In alternativa, si consiglia di escludere la parte di litorale sabbioso dalla riclassificazione da H a G.

- Prot. n. 30413 del 21.11.2022 e Prot. n. 12618 del 20.04.2023 della RAS – Assessorato della difesa



**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
Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica

dell'ambiente – Servizio Valutazioni impatti e incidenze ambientali.

Prescrizione:

- Dovrà essere esclusa dalla riclassificazione urbanistica la parte sud dell'insenatura, caratterizzata dalla presenza del litorale sabbioso;
- Tutti gli interventi derivanti dall'attuazione della Variante dovranno essere preventivamente sottoposti alle valutazioni ambientali.

Gli altri enti invitati non si sono espressi.

PROCEDURA DI VAS

La procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs n. 152/2006 è stata chiusa dalla Provincia di Sassari con Determinazione dirigenziale n. 1157 del 05.04.2023, con il giudizio di esclusione dalla procedura di VAS alle seguenti condizioni:

- dovrà essere esclusa dalla riclassificazione urbanistica in zona G1.11, la parte sud dell'insenatura portuale, caratterizzata dalla presenza del litorale sabbioso e degli ambiti dunali e retrodunali ad esso associati, che dovranno pertanto conservare la zonizzazione prevista nell'attuale PUC ossia la zona H2; come richiesto anche nei pareri motivati espressi dal Servizio Pianificazione Paesaggistica ed Urbanistica della RAS e dal Servizio Valutazione Impatti ed Incidenze Ambientali;
- tutti gli interventi derivanti dall'attuazione della variante dovranno essere preventivamente sottoposti alle procedure di valutazione ambientale.

CONTENUTO DELLA VARIANTE APPROVATA

La versione della variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 27.07.2023 esclude, come da immagine seguente, dalla riclassificazione in zona G1.11, la parte sud dell'insenatura portuale, caratterizzata dalla presenza del litorale sabbioso e degli ambiti dunali e retrodunali ad esso associati, che mantiene la zonizzazione H2 precedentemente prevista nel PUC approvato con deliberazione CC n. 45 del 22.11.2021.





**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

3. CONSIDERAZIONI FINALI

La versione della variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 27.07.2023 recepisce tutti i pareri vincolanti espressi sia in sede di Conferenza di Copianificazione sia in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS.

4. PROPOSTA DELL'UFFICIO ISTRUTTORE AL DIRETTORE GENERALE

Ai sensi dell'articolo 20, comma 16, della L.R. n. 45/1989, accertato l'avvenuto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione, si propone il seguente parere:

COERENTE

Occorre procedere all'aggiornamento delle tabelle presenti nell'elaborato "D2 – Dimensionamento" del PUC e alla sua trasmissione alla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia.

Cagliari, 10.11.2023

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)