



**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

> 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](mailto: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](mailto: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](mailto:pres.ab.distrettoidrografico@pec.regione.sardegna.it)

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

- “ A.T.S. SARDEGNA  
Direzione Area Socio-sanitaria Locale (ASSL) Olbia  
PEC: [dir.asslolia@pec.atssardegna.it](mailto:dir.asslolia@pec.atssardegna.it)
  
- “ A.R.P.A. SARDEGNA  
Area Tecnico Scientifica  
PEC: [dts@pec.arpa.sardegna.it](mailto:dts@pec.arpa.sardegna.it)  
Dipartimento Sassari e Gallura  
PEC: [dipartimento.ss@pec.arpa.sardegna.it](mailto:dipartimento.ss@pec.arpa.sardegna.it)
  
- “ PROVINCIA DI SASSARI  
ZONA OMOGENEA OLBIA TEMPIO  
Settore 9 - Sviluppo e Ambiente Nord Est  
Via Nanni 17/19 - 07026 OLBIA  
PEC: [zonaomogenea.olbia-tempio@pec.provincia.ss.it](mailto:zonaomogenea.olbia-tempio@pec.provincia.ss.it)
  
- “ MINISTERO della CULTURA  
Segretariato regionale  
PEC: [sr-sar@pec.cultura.gov.it](mailto: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](mailto:sabap-ss@pec.cultura.gov.it)

**Oggetto: Comune di Loiri Porto San Paolo. Variante sostanziale al PUC adeguato al PPR “Interventi di portualità sostenibile”. Deliberazione di Consiglio comunale n.8 dell’ 11.04.2022. Conferenza di copianificazione. Trasmissione parere istruttorio.**

Con riferimento alla nota prot. n.12700 del 10.08.2022 (prot. RAS n.41467 dell’11.08.2022) con la quale codesto Comune ha convocato, in modalità asincrona, con scadenza 13.11.2022, la conferenza di copianificazione, indetta ai sensi degli articoli 2-bis e 20 della L.R. n.45/1989, avente ad oggetto “*Variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC) denominata: PROGRAMMA REGIONALE DI SVILUPPO 2014/2019 - Strategia 5.8 - Programmazione Territoriale. Interventi di portualità sostenibile – Comune di Loiri Porto San Paolo. Adozione variante urbanistica al PUC*”, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n.8 dell’11.04.2022 si rappresenta quanto segue.



**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

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, **a condizione che siano rispettate le prescrizioni** meglio indicate nell'allegata "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](mailto: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	<b>LOIRI PORTO SAN PAOLO (SS)</b>	
Oggetto della delibera	<b>Variante al PUC adeguato al PPR. "Interventi di portualità sostenibile"</b>	
Estremi della delibera di adozione	<b>CC n. 8 del 11.04.2022</b>	
Conferenza di copianificazione – 1° Seduta	Protocollo Comune	<b>n. 12700 del 10.08.2022</b>
	Protocollo RAS	<b>n. 41467 del 11.08.2022</b>
	Asincrona	<b>Pareri entro il 13.11.2022</b>
Tipologia Strumento Urbanistico vigente	<input type="checkbox"/> PdF <input type="checkbox"/> PRG <input checked="" type="checkbox"/> PUC	
	<b>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</b>	
Piano Paesaggistico Regionale – 1° Ambito	<b>Totalmente incluso - Ambito n. 18 "Golfo di Olbia" (99,70%) - Ambito n. 19 "Budoni S. Teodoro" (0,30%)</b>	
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. 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".

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.



**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

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

Infine, 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 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 16.07.2022;
- entro il 30.08.2022 (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 13.11.2022 (120 giorni dalla scadenza della pubblicazione).

#### Contenuti della variante

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 pietra.

Mentre la parte a nord risulta già infrastrutturata, la parte sud è caratterizzata dalla presenza di un piccolo litorale sabbioso (spiaggia di Porto San Paolo), lungo circa 150 m e profondo 20 m nella parte più larga.

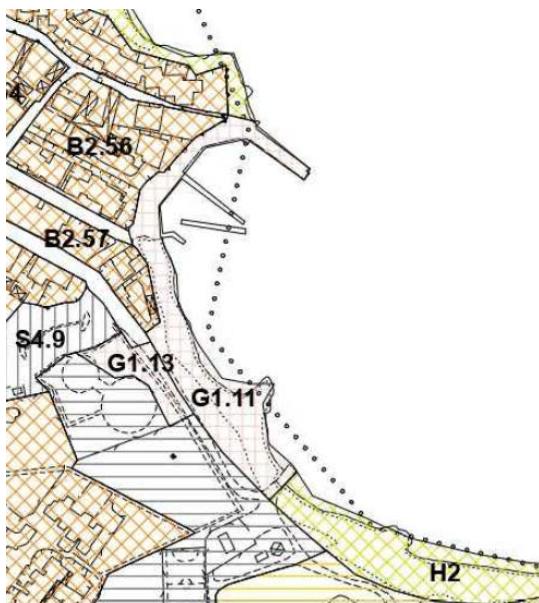




**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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'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 cuspide esistente nella 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





**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

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, Molarà 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 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)”.



**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

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.

### **3. OSSERVAZIONI**

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

Con nota comunale 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.

### **4. CONSIDERAZIONI FINALI**

Con specifico riferimento ai vincoli paesaggistici "Fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina (Articolo 142 del D.Lgs n. 42/2004)" e "Aree umide costiere (Articolo 143 del D.Lgs n. 42/2004)", si segnala che:

- Le strutture portuali sono ammesse nella fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina, in considerazione della lettera c) dell'articolo 10bis, comma 2, della legge regionale n. 45/1989;
- La disciplina contenuta nel PPR e relativa alle zone umide non consente gli interventi *"susceptibili di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica"* (articolo 23 delle NTA PPR).
- La previsione urbanistica non risulta in contrasto con la disciplina contenuta nell'articolo 28 "Disposizioni di salvaguardia delle zone umide" della Legge regionale n. 1/2022, in quanto sono escluse dalla previsione di non trasformabilità le aree *"ricadenti nelle zone omogenee A, B e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U"*.

Per quanto di competenza, e fatte salve le specifiche valutazioni degli enti preposti alla tutela dei vincoli indicati nella sezione "Vincolistica e caratteristiche paesaggistiche" della presente Relazione, preso atto della coerenza con il "Piano Regionale della rete della Portualità Turistica" in itinere, tenuto conto che l'areale oggetto di riclassificazione è contiguo all'abitato di Porto San Paolo ed interessa aree sostanzialmente già utilizzate per la nautica da diporto, non emergono elementi di contrasto con la normativa sovraordinata di governo del territorio 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, si ribadisce, gli interventi consentiti dall'art.23). In alternativa, si consiglia di escludere dalla riclassificazione da H a G la parte di litorale sabbioso.

### **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



**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

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

La nuova classificazione urbanistica **non presenta elementi di in coerenza** 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.

Cagliari, 26.09.2022

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)