

# COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO



## PIANO URBANISTICO COMUNALE ADEGUATO AL PPR E AL PAI

### VARIANTE SOSTANZIALE

Previsione nuovo comparto Insediamento produttivo - D2 in località Enas

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

#### REDATTO DA:

COORDINAMENTO GENERALE  
UFFICIO DEL PIANO COMUNALE:

**Dott. Francesco Biancu**

IL SINDACO:  
**Francesco Lai**

ASSETTO AMBIENTALE e  
CARTOGRAFIA



**Prof. Giuseppe Scanu**

**Dott. Pianif. Gianluca Scanu**

**Dott. Adriano Benatti**

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
**Giuseppe Maludrottu**

ASSETTO INSEDIATIVO

**Dott. Francesco Biancu**

**Arch. Gianluigi Marchi**

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA  
**Dott. Francesco Biancu**

ASSETTO STORICO-CULTURALE

**Dott.ssa Paolo Mancini**

Delibera di adozione n. C.C. n. 78

del 17/12/2018

Delibera di approvazione n. C.C. n. 45

il 22/11/2021

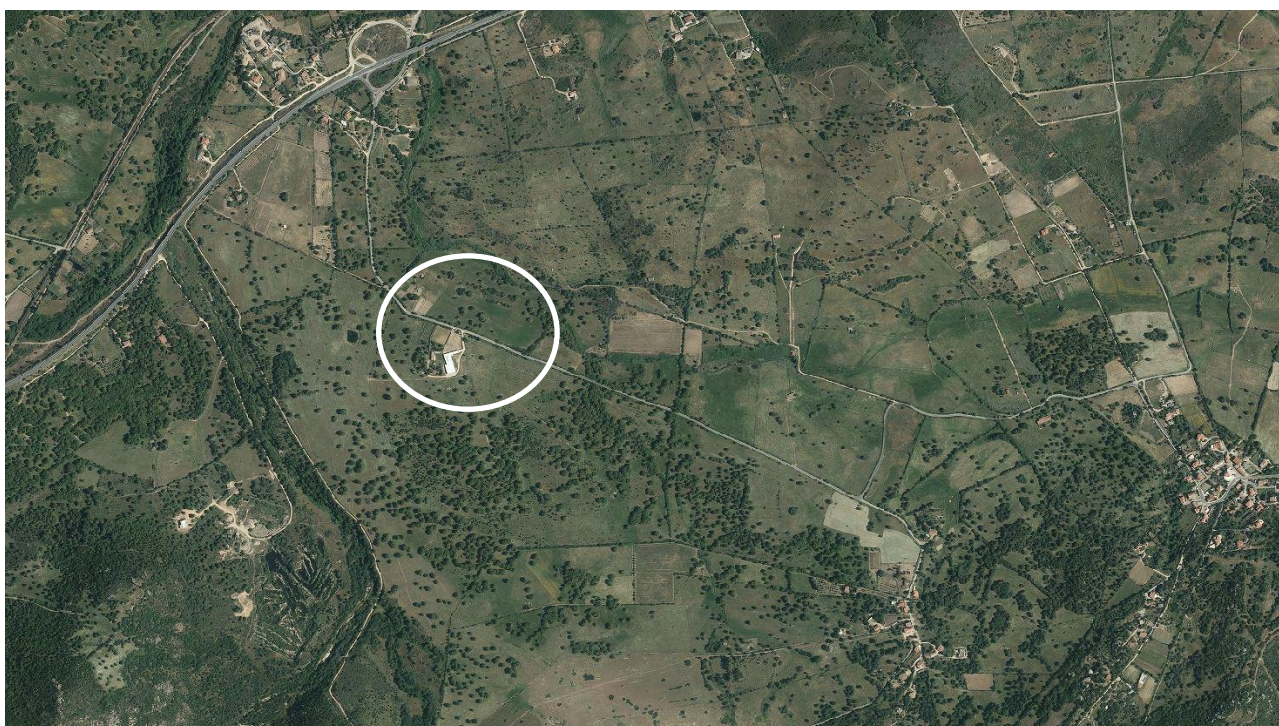
Revisione:  
**VARIANTE D2.8: aprile.2022**

## Relazione illustrativa e di accompagnamento: Previsione nuovo comparto Insediamento produttivo - D2 in località Enas

Le modifiche proposte allo strumento urbanistico vigente , sono finalizzate una modifica sulla qualificazione di un ambito territoriale in località Enas, da zona Agricola a zona di insediamento produttivo (Zona D2) e sulla relativa disciplina normativa del Piano Urbanistico Comunale (di seguito PUC).

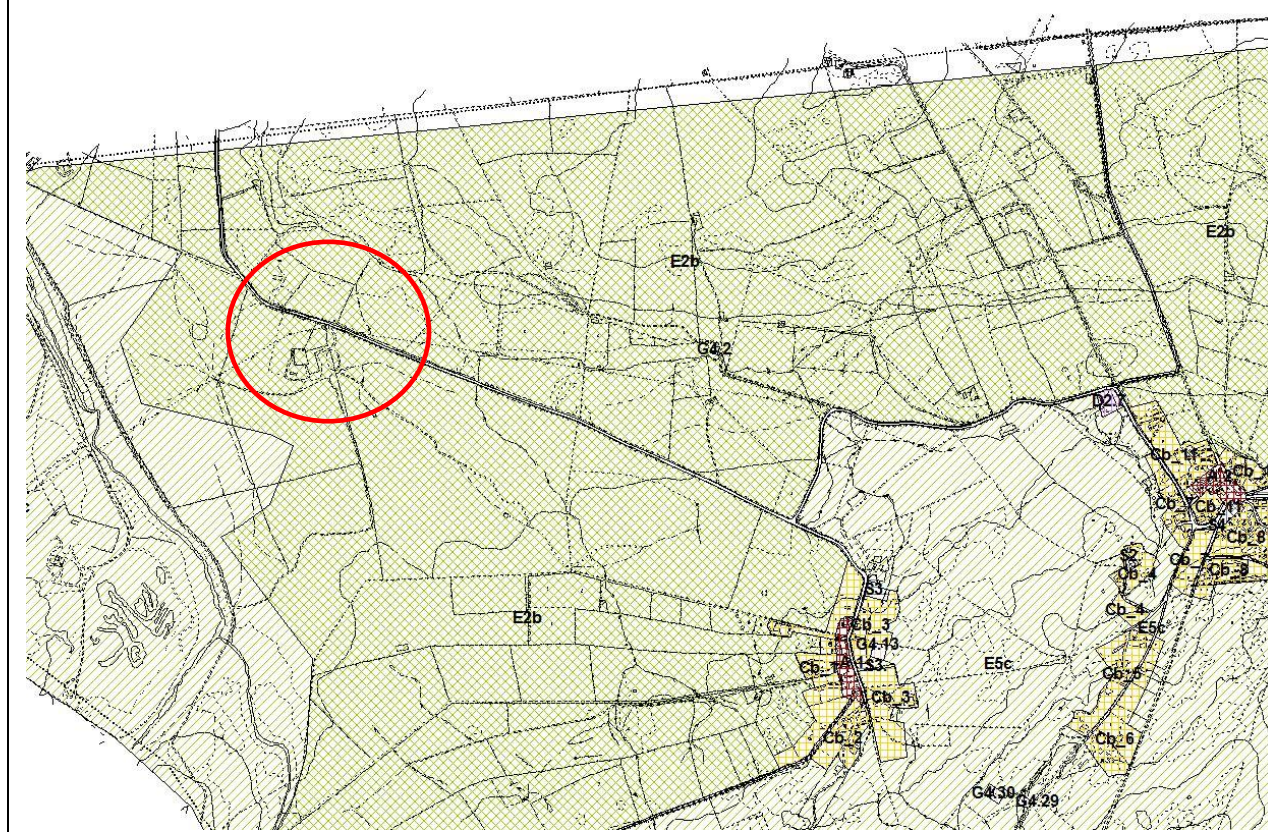
Di seguito la modifica urbanistica proposta:

Nella parte nord ovest del territorio comunale, più precisamente Enas, in vicinanza alla strada statale 125 in direzione Olbia, si vuole prevedere una zona urbanistica produttiva, considerando tale scelta urbanistica, strategica per l'espansione e lo sviluppo economico del territorio.

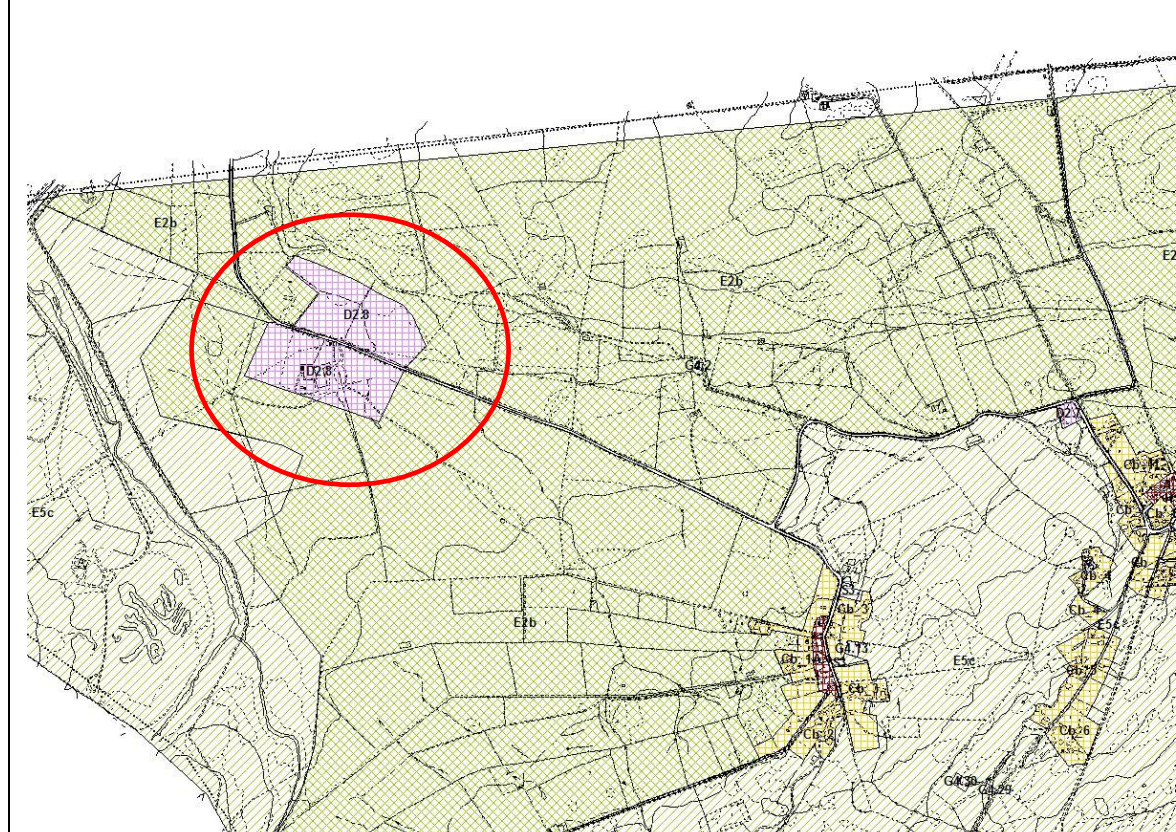


Il nuovo comparto (D2.8) avrà un'estensione territoriale di mq 79.053 e avrà la seguente conformazione e disposizione normativa:

Stralcio previsione urbanistica allegata al PUC - DCC del 22 novembre 2021, n. 45



Stralcio previsione urbanistica variante



**Capitolo 5 – Zona D “Insediamenti produttivi”**

**Art. 10. – Sottozona D2 “Insediamenti produttivi”**

1. DEFINIZIONE

- 1.1. La sottozona D2 comprende le aree destinate a complessi produttivi, artigianali, industriali e commerciali.  
 1.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Rapporto di copertura (mq/mq)	Volume esistente (mc)
D2.1	Loiri	PIP	22.941	0,50	8.722
D2.2	Vaccilleddi		77.690	0,50	-
D2.3	La Lana	Collina Dorata	113.830	0,50	-
D2.4	Porto San Paolo	Decandia Giovanni	38.067	0,50	3.160
D2.5	Loiri		16.625	0,50	-
D2.6	Ovilò	Bua e più	24.846	0,50	14.140
D2.7	Enas		2.107	0,50	-

1.3. Per i comparti:

- D2.1 - Loiri – PIP
- D2.4 - Porto San Paolo – Decandia
- D2.6 - Ovilò – Bua

previsti nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di pianificazione attuativa, rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi a cui si rimanda e tutto quanto espressamente indicato in convenzione.

2. MODALITÀ di ATTUAZIONE

- 2.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata 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, 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;
  - Du\_C – Artigianale e industriale;
  - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente alla DIR\_01, DIR\_02.
- 3.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
- 3.3. Nel bene paesaggistico “fascia costiera” sono escluse le destinazioni a carattere industriale e della grande distribuzione commerciale.

4. DISTANZE

- 4.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:
- a) dai confini di proprietà e dalle strade interne = 5,00 m;
  - b) dal confine con la strada pubblica = 8,00 metri;
  - c) fra edifici = 10,00 metri;
  - d) fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.

**Capitolo 5 – Zona D “Insediamenti produttivi”**

**Art. 10. – Sottozona D2 “Insediamenti produttivi”**

9. DEFINIZIONE

- 9.1. La sottozona D2 comprende le aree destinate a complessi produttivi, artigianali, industriali e commerciali.  
 9.2. Il PUC individua i comparti riportati nella tabella seguente:

Comparto	Località	Denominazione	Superficie territoriale (mq)	Rapporto di copertura (mq/mq)	Volume esistente (mc)
D2.1	Loiri	PIP	22.941	0,50	8.722
D2.2	Vaccilleddi		77.690	0,50	-
D2.3	La Lana	Collina Dorata	113.830	0,50	-
D2.4	Porto San Paolo	Decandia Giovanni	38.067	0,50	3.160
D2.5	Loiri		16.625	0,50	-
D2.6	Ovilò	Bua e più	24.846	0,50	14.140
D2.7	Enas		2.107	0,50	-
<b>D2.8</b>	<b>Enas</b>		<b>79.054</b>	<b>0,50</b>	

9.3. Per i comparti:

- D2.1 - Loiri – PIP
- D2.4 - Porto San Paolo – Decandia
- D2.6 - Ovilò – Bua

previsti nel precedente Programma di Fabbricazione e già oggetto di pianificazione attuativa, rimangono in vigore le specifiche norme dei piani stessi a cui si rimanda e tutto quanto espressamente indicato in convenzione.

10. MODALITÀ di ATTUAZIONE

- 10.1. L’attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata e successivo rilascio del titolo edilizio.

11. DESTINAZIONI AMMESSE

- 11.1. 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;
  - Du\_C – Artigianale e industriale;
  - Du\_D – Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, limitatamente alla DIR\_01, DIR\_02.
- 11.2. In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche “Norme di Attuazione Settore Commerciale”.
- 11.3. Nel bene paesaggistico “fascia costiera” sono escluse le destinazioni a carattere industriale e della grande distribuzione commerciale.

12. DISTANZE

- 12.1. I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:
- a) dai confini di proprietà e dalle strade interne = 5,00 m;
  - b) dal confine con la strada pubblica = 8,00 metri;
  - c) fra edifici = 10,00 metri;
  - d) fra pareti di cui almeno una finestrata = altezza del fabbricato più alto e, comunque, almeno 10 m.

<p>4.2. Non sono consentite costruzioni sul confine, fatta eccezione per quelle destinate al controllo e alla sorveglianza degli accessi o a volumi tecnici per l'alloggiamento degli allacci alle reti di approvvigionamento.</p> <p>5. ALTEZZE</p> <p>5.1. L'altezza massima consentita è <math>H= 8,00</math> m, con non più di 2 piani fuori terra.</p> <p>6. RAPPORTO di COPERTURA</p> <p>6.1. Il rapporto di copertura max è <math>Rc= 0,50</math> mq/mq.</p> <p>7. STRADE</p> <p>7.1. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 12 m di larghezza.</p> <p>8. STANDARD</p> <p>8.1. Dovranno essere riservate superfici da destinare a spazi pubblici, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti. Il 50% di questi spazi devono essere destinati e sistemati a parcheggi pubblici.</p> <p>8.2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale 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.</p>	<p>12.2. Non sono consentite costruzioni sul confine, fatta eccezione per quelle destinate al controllo e alla sorveglianza degli accessi o a volumi tecnici per l'alloggiamento degli allacci alle reti di approvvigionamento.</p> <p>13. ALTEZZE</p> <p>13.1. L'altezza massima consentita è <math>H= 8,00</math> m, con non più di 2 piani fuori terra.</p> <p>14. RAPPORTO di COPERTURA</p> <p>14.1. Il rapporto di copertura max è <math>Rc= 0,50</math> mq/mq.</p> <p>15. STRADE</p> <p>15.1. Le strade di nuova apertura non dovranno essere inferiori a 12 m di larghezza.</p> <p>16. STANDARD</p> <p>16.1. Dovranno essere riservate superfici da destinare a spazi pubblici, per attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) in misura non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti. Il 50% di questi spazi devono essere destinati e sistemati a parcheggi pubblici.</p> <p>16.2. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale 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.</p>
---	---

Tali modifiche sono riconducibili a quanto previsto dall'articolo 20, comma 23, 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...*”.

Le modifiche apportate hanno interessato i seguenti elaborati:

- TAV. Z1\_L1;
- TAV. Z2\_L2;
- D4\_ NTA\_ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il Responsabile dell'Area Urbanistica  
Dott. Francesco Biancu