

Relazione illustrativa e di accompagnamento: Variante Progetto Guida comparto Cb4 – Azzanì, Cb1 – Enas F.lli Giua e comparto Cb3 – Trudda.

Le modifiche proposte non incidono sul dimensionamento volumetrico dei lotti e sul perimetro del comparto, ma sono esclusivamente finalizzate alla modifica della conformazione dei lotti.

Esse comportano esclusivamente la modifica della conformazione dei lotti n. 1, 2 e 14 nel comparto Cb4 – Azzanì, dei lotti n. 4, 5, 6, 7 e 11 del comparto Cb1 -Enas- F.lli Giua e dei lotti n. 3, 4, 5 e 6 del comparto Cb3 – Trudda e dei rispettivi indici fondiari, senza alcuna modifica al perimetro dei relativi comparti e alla previsione insediativa del PUC.

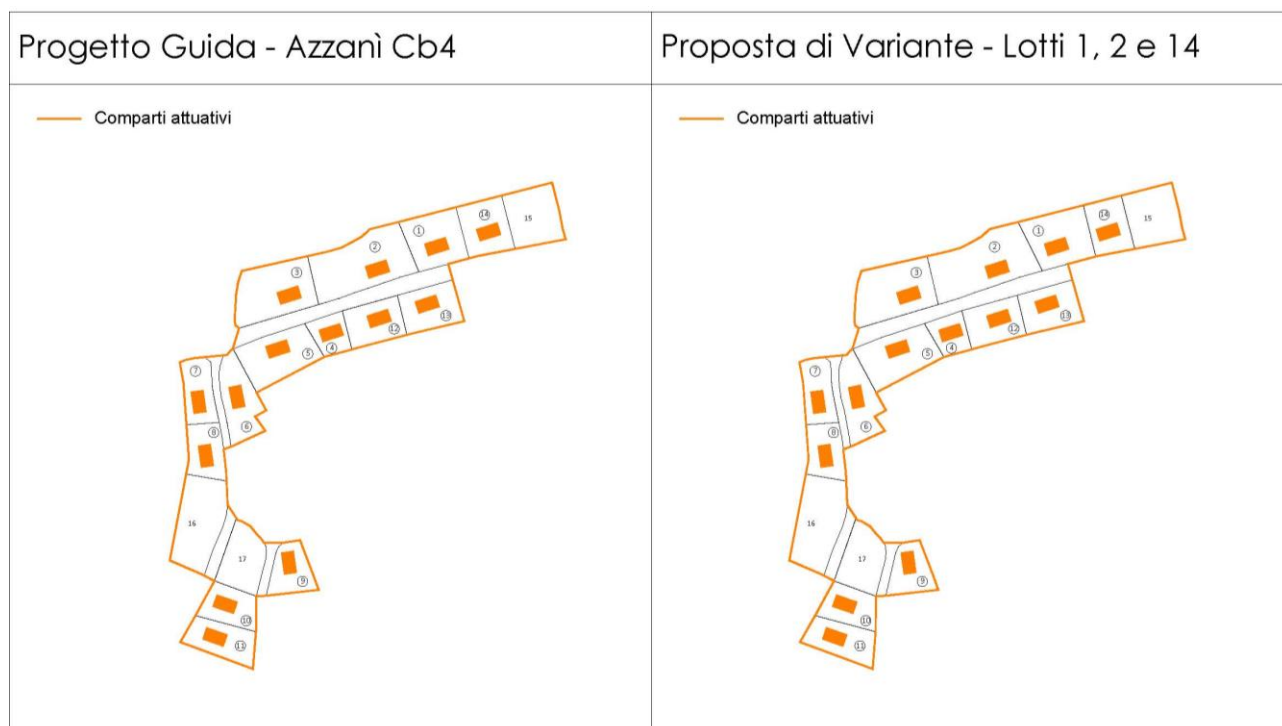
Tale modifica non costituisce variante al PUC in quanto ai sensi dell'articolo 6, comma 2.6, delle NTA del PUC le modifiche ai piani di iniziativa pubblica, strumento di attuazione della sottozona Cb, "non comportano variante al PUC se rientrano nei casi di variante di cui al comma 2-bis dell'articolo 21 della LR n. 45/1989" che recita "Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali."

Di seguito le modifiche proposte:

Di seguito le modifiche proposte per ogni singola frazione:

1 - Azzanì

Con osservazione del signor Paolino Sanna del 30 giugno 2023 si richiede la modifica cartografica dei lotti 1 e 14 e conseguentemente del lotto n. 2 del comparto Cb4 così come di seguito meglio rappresentato.



Come è facilmente desumibile dalla comparazione dei due comparti di cui sopra, la modifica riguarda la ridefinizione dei lotti sulla base dei confini reali delle diverse proprietà. Nello specifico, si propone di rettificare:

- il confine a ovest che divide il lotto 2 dal lotto 1 (mappali n. 247 e 251), facendo coincidere il confine di piano con il confine reale della proprietà;
- il confine che divide il lotto 1 dal lotto 14 (mappali n. 247 e 248), facendo coincidere il confine di piano con il confine reale della proprietà.

Come osservabile dalla comparazione delle tabelle a seguire, la variante allo stato di fatto modifica le superficie dei lotti 1, 2 e 14 e di conseguenza l'indice fondiario senza tuttavia incidere sulla previsione insediativa.

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata(mc)	Volumi Realizzabili (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Azzani	Cb4	Schifoni	0,34	1	1188	310	0	310	0,26	x		x	x	x	x	
				2	2061	310	0	310	0,15	x		x	x	x	x	
				3	1661	310	0	310	0,19	x		x	x	x	x	
				4	533	310	0	310	0,58	x		x	x	x	x	
				5	1359	310	0	310	0,23	x		x	x	x	x	
				6	1076	310	0	310	0,29	x		x	x	x	x	
				7	783	310	0	310	0,40	x		x	x	x	x	
				8	780	310	0	310	0,40	x		x	x	x	x	
				9	759	310	0	310	0,41	x		x	x	x	x	
				10	779	310	0	310	0,40	x		x	x	x	x	
				11	932	310	0	310	0,33	x		x	x	x	x	
				12	920	310	0	310	0,34	x		x	x	x	x	
				13	836	310	0	310	0,33	x		x	x	x	x	
				14	1015	310	0	310	0,31	x		x	x	x	x	
				15	1179	0	810	810	0,69	x		x	x	x	x	
				16	1602	0	1200	1200	0,75	x		x	x	x	x	
				17	1003	0	700	700	0,70	x		x	x	x	x	

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata(mc)	Volumi Realizzabili (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Azzani	Cb4	Schifoni	0,34	1	1306	310	0	310	0,24	x		x	x	x	x	
				2	2106	310	0	310	0,15	x		x	x	x	x	
				3	1661	310	0	310	0,19	x		x	x	x	x	
				4	533	310	0	310	0,58	x		x	x	x	x	
				5	1359	310	0	310	0,23	x		x	x	x	x	
				6	1076	310	0	310	0,29	x		x	x	x	x	
				7	783	310	0	310	0,40	x		x	x	x	x	
				8	780	310	0	310	0,40	x		x	x	x	x	
				9	759	310	0	310	0,41	x		x	x	x	x	
				10	779	310	0	310	0,40	x		x	x	x	x	
				11	932	310	0	310	0,33	x		x	x	x	x	
				12	920	310	0	310	0,34	x		x	x	x	x	
				13	836	310	0	310	0,33	x		x	x	x	x	
				14	852	310	0	310	0,36	x		x	x	x	x	
				15	1179	0	810	810	0,69	x		x	x	x	x	
				16	1602	0	1200	1200	0,75	x		x	x	x	x	
				17	1003	0	700	700	0,70	x		x	x	x	x	

Tale variante garantirà al privato di attuare le previsioni urbanistiche di piano in assenza di vincoli sulla proprietà.

2 – Enas – F.lli Giua

Con l'osservazione della signora Annalisa Altana del 30 giugno 2023 si richiede la variazione cartografica dei lotti n. 4,5, 7 e conseguentemente dei lotti n. 6 e 11 del comparto Cb1.

Il linea generale, il richiedente evidenzia come la rappresentazione planimetrica della sua proprietà non corrisponda ai confini reali dei lotti.

Per tali ragioni si richiede la suddivisione del lotto 4 in due proprietà distinte e la variazione dei confini del lotto 5 in virtù della viabilità privata di accesso e al fine di favorire un migliore inserimento edificatorio futuro.

La quota parte del lotto 4 in variante è stata identificata come un nuovo lotto (4.1) privo di capacità edificatoria.

Alle variazioni di cui al punto precedente segue la rettifica dimensionale dei lotti confinanti n. 6, 7 e 11.

A seguire lo stato di fatto delle previsioni del PUC comparato alla proposta variante del comparto in oggetto.



Come osservabile dalle tabelle a seguire, la variante modifica le superfici dei lotti 9, 10 e 11 e di conseguenza l'indice fondiario senza tuttavia incidere sulla previsione insediativa.

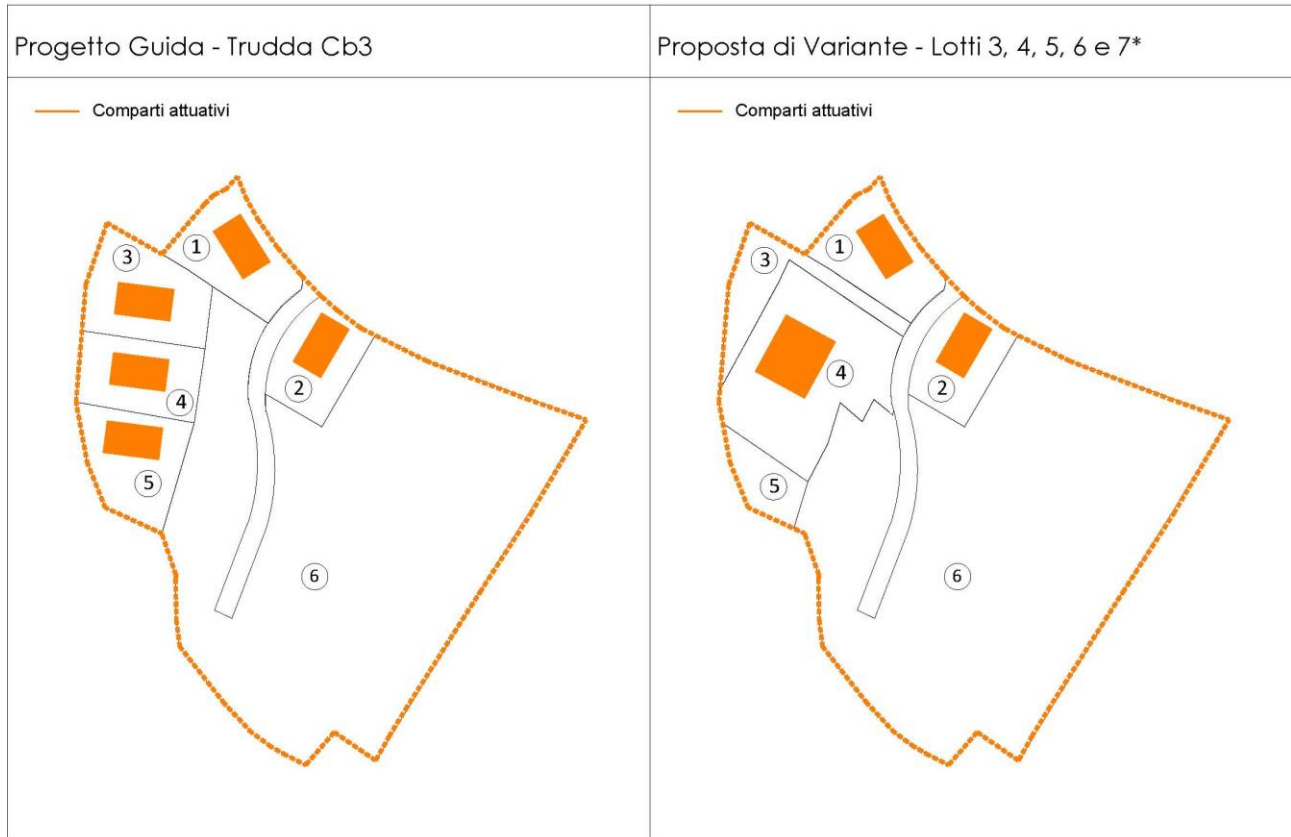
Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice Territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata(mc)	Volumi Realizzabili (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	illuminaz. PPBB	verde
Enas	Cb1	F.III Giua	0,26	1	1350	310	0	310	0,23	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		2	1495	310	0	310	0,21	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		3	553	310	0	310	0,43	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		4	1237	310	0	310	0,25				x	x		
		F.III Giua		5	728	310	0	310	0,43				x	x		
		F.III Giua		6	1177	310	0	310	0,26				x	x		
		F.III Giua		7	517	310	0	310	0,60				x	x		
		F.III Giua		8	1084	310	0	310	0,29				x	x		
		F.III Giua		9	1360	310	0	310	0,23				x	x		
		F.III Giua		10	1434	0	500	500	0,35	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		11	2650	0	700	700	0,26	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		12	7304	0	1500	1500	0,21	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		13	1693	0	593	593	0,35	x		x	x	x	x	

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice Territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata o concessionata (mc)	Volumi Realizzabili (mc)	Indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	illuminaz. PPBB	verde
Enas	Cb1	F.III Giua	0,26	1	1350	310	0	310	0,23	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		2	1495	310	0	310	0,21	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		3	553	310	0	310	0,43	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		4	871	310	0	310	0,36				x	x		
		F.III Giua		4.1	316	0	0	0	0,00				x	x		
		F.III Giua		5	1600	310	374	684	0,43				x	x		
		F.III Giua		6	1159	310	0	310	0,27				x	x		
		F.III Giua		7	517	310	0	310	0,60				x	x		
		F.III Giua		8	1084	310	0	310	0,29				x	x		
		F.III Giua		9	1360	310	0	310	0,23				x	x		
		F.III Giua		10	1434	0	500	500	0,35	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		11	1838	0	376	376	0,18	x		x	x	x	x	
		F.III Giua		12	7304	0	1500	1500	0,21	x		x	x	x	x	
F.III Giua	13	1693	0	593	593	0,35	x		x	x	x	x				

La richiesta consentirà l'edificazione della capacità volumetrica inserita nei lotti urbanistici. Tale variante garantirà al privato di attuare le previsioni urbanistiche di piano in assenza di vincoli sulla proprietà.

3 – Trudda

Con osservazione della signora Antonella Mancini del 02 maggio 2023, prot. n. 0006281, si richiede la modifica cartografica dei lotti n. 3, 4, 5 e conseguentemente del lotto 6 relativamente al comparto Cb3. In richiedente afferma che l'attuale suddivisione in tre lotti non rientra nelle superfici e nelle dimensioni dei mappali catastali e dunque non consente di attuare le previsioni urbanistiche. Per tale ragione si propone quanto segue:



La proposta di variante riguarda la ridefinizione del perimetro del lotto n. 4 sulla base dei confini catastali della proprietà. Le caratteristiche dimensionali del lotto n. 4 in variante consentono l'edificazione di un volume pari a 620 mc complessivi.

Il restante volume residuo di 310 mc è stato temporaneamente attribuito al lotto 7* in attesa di essere rilocalizzato con successiva variante di piano.

I lotti n. 3 e 5 in variante sono privi di capacità edificatoria, mentre il lotto 6 è stato rettificato nel perimetro e nelle dimensioni.

Ne deriva che, come osservabile dalle tabelle comparative a seguire, la variante modifica le superfici dei singoli lotti e di conseguenza l'indice fondiario senza tuttavia incidere sull'indice territoriale e sulle previsioni insediative.

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata(mc)	Volumi Realizzabili (mc)	indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Trudda	Cb3	0,39	1	603	310	0	310	0,51	x		x	x	x	x		
			2	502	310	0	310	0,62				x	x			
			3	670	0	0	0	0,00	x		x	x	x	x		
			4	551	620	0	620	1,13	x		x	x	x	x		
			5	602	0	0	0	0,00				x	x			
			6	6793	0	2500	2500	0,37	x		x	x	x	x		

Località	Zona Omogenea	Sub Comparto	Indice territoriale	Lotto	Superficie (mq)	Volumetria da realizzare (mc)	Volumetria Realizzata(mc)	Volumi Realizzabili (mc)	indice fondiario (mc/mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTE						
										Strade asfaltate	Soste e Parcheggi	Fogne	rete idrica	Energia Elettrica	Illuminaz. PPBB	verde
Trudda	Cb3	0,39	1	603	310	0	310	0,51	x		x	x	x	x		
			2	502	310	0	310	0,62				x	x			
			3	440	0	0	0	0,00	x		x	x	x	x		
			4	1399	620	0	620	0,44	x		x	x	x	x		
			5	262	0	0	0	0,00				x	x			
			6	6615	0	2500	2500	0,38	x		x	x	x	x		
			7*	-	310		310	-								

Per quanto sopra, tenuto conto delle modifiche apportate si propone di accogliere integralmente le richieste di cui sopra e di modificare gli elaborati grafici e documentali del PUC di seguito elencati:

- D2 - Dimensionamento;
- D8.01 - Progetti guida centri minori – Azzani;
- D8.05 - Progetti guida centri minori – Enas -F.lli Giua;
- D8.15 - Progetti guida centri minori – Trudda;
- D8.17 – Tabelle;
- Tavola comparativa Cb3-4 – Trudda;
- Tavola comparativa Cb1-4 – Enas;
- Tavola comparativa Cb4-1 – Azzani;

Loiri, 19/07/2023

Il Responsabile dell'Area Urbanistica

Ing. Simona Lepori

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read "Simona Lepori". The signature is written over a circular official seal. The seal contains the text "MUNICIPALITÀ DI LOIRI - PORTO S. PAOLO" around the top edge and "Prov. di Olbia - Tempio" around the bottom edge. In the center of the seal is a coat of arms featuring a shield with various symbols, topped with a crown and surrounded by a laurel wreath.