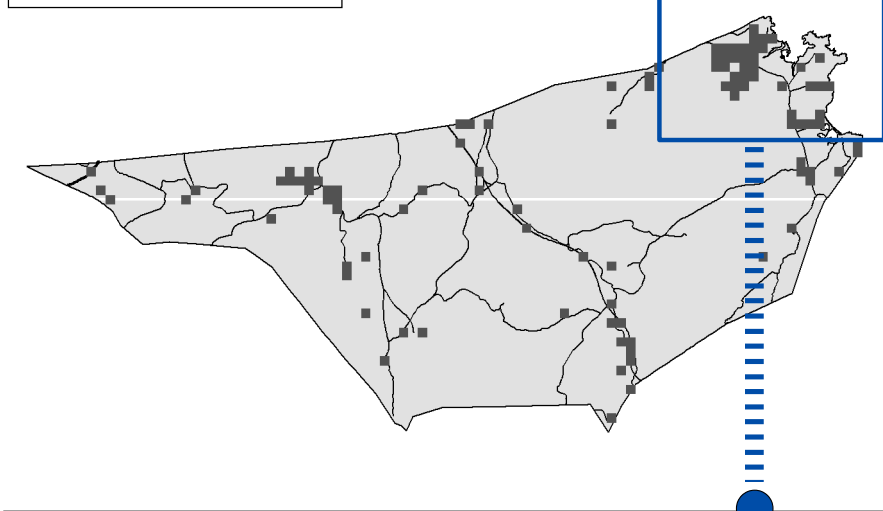
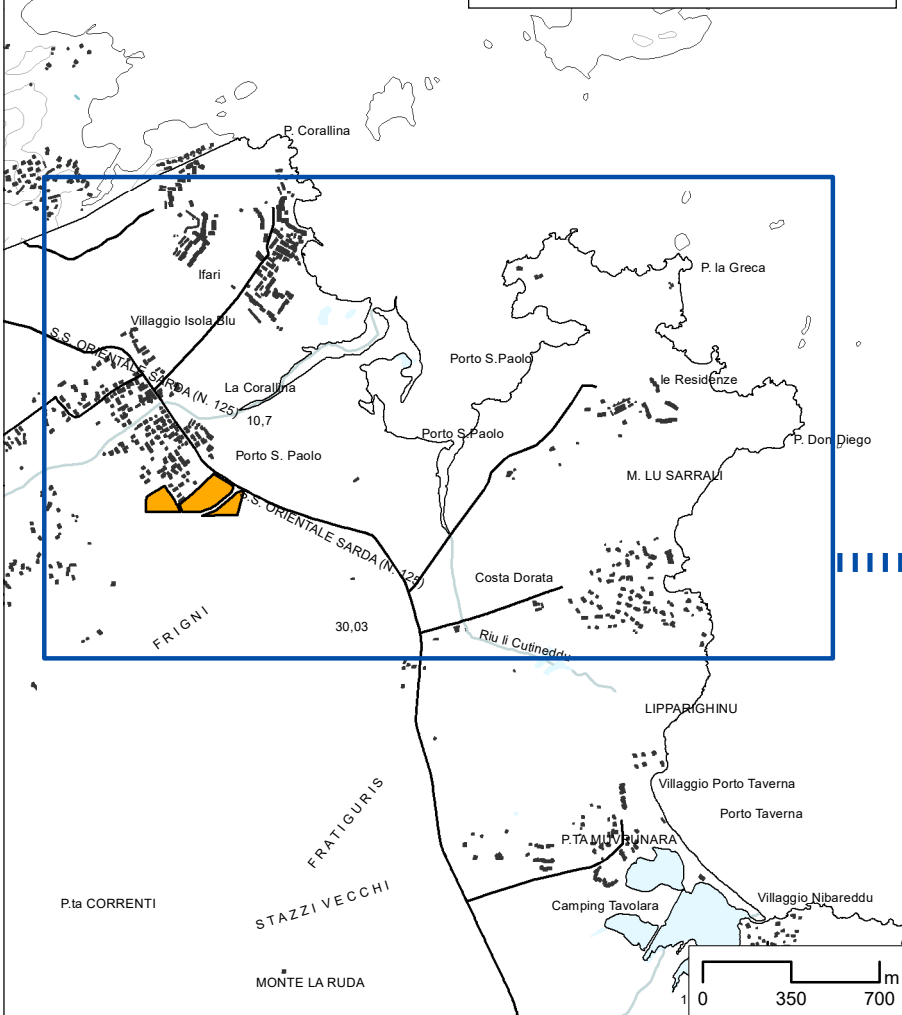


**INQUADRAMENTO GENERALE**

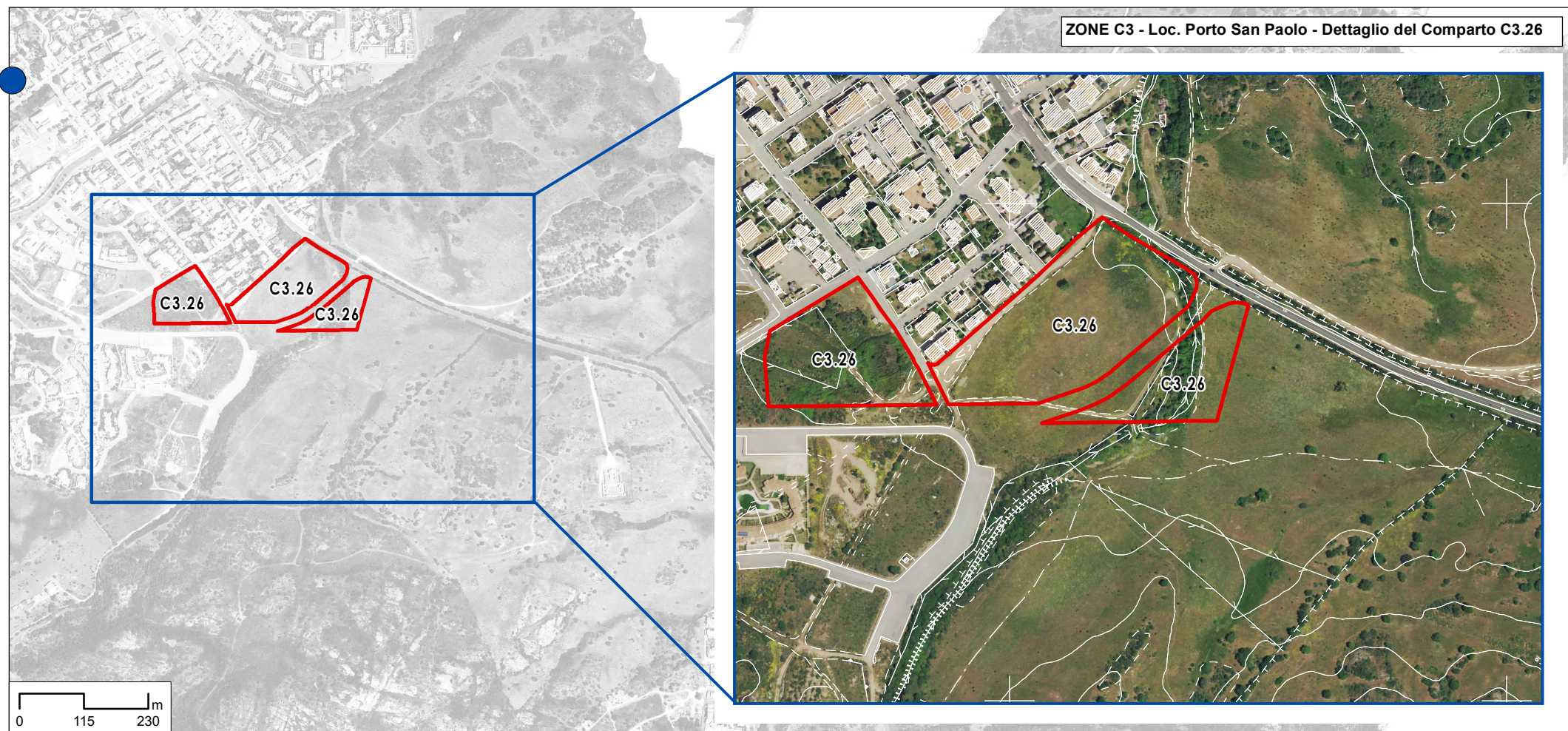
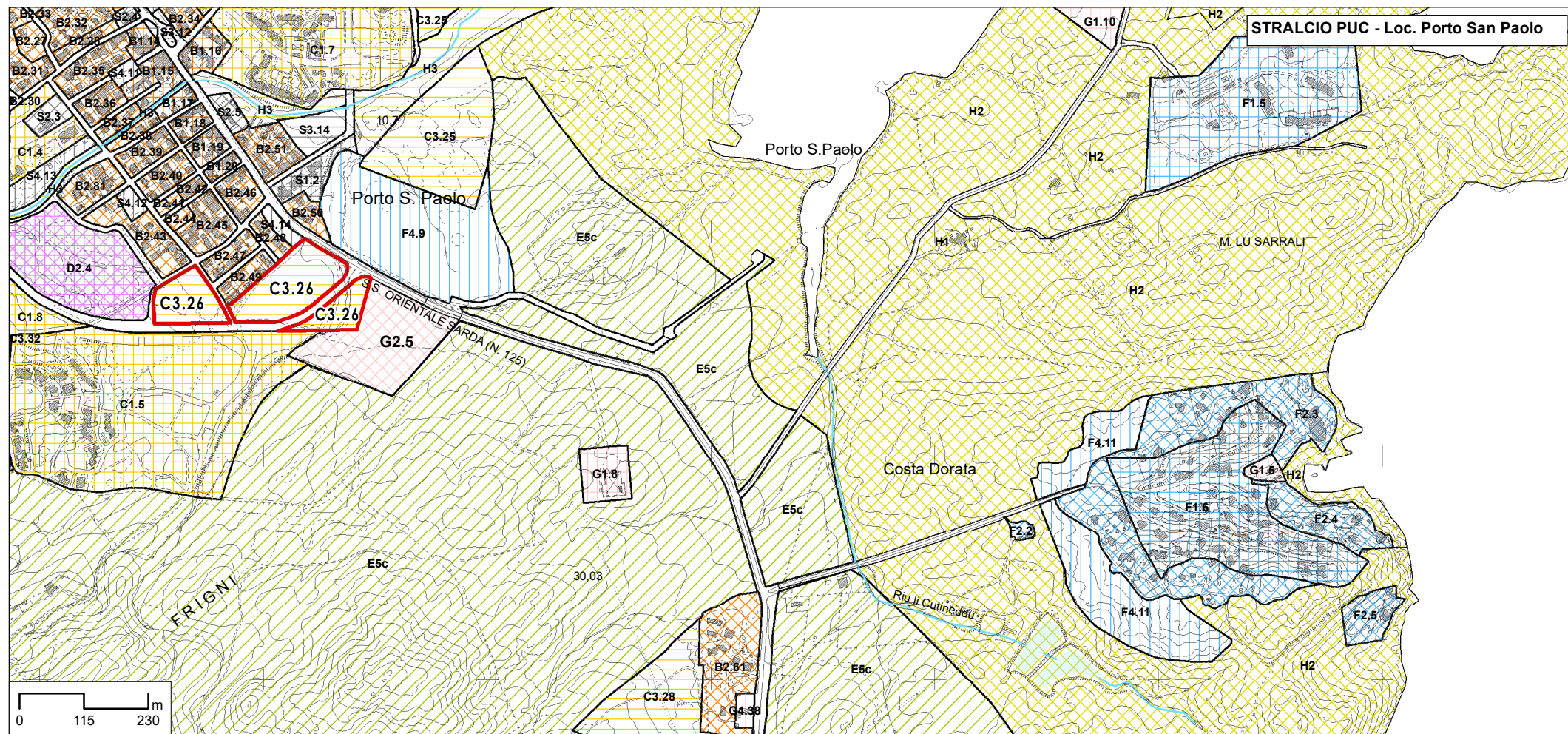


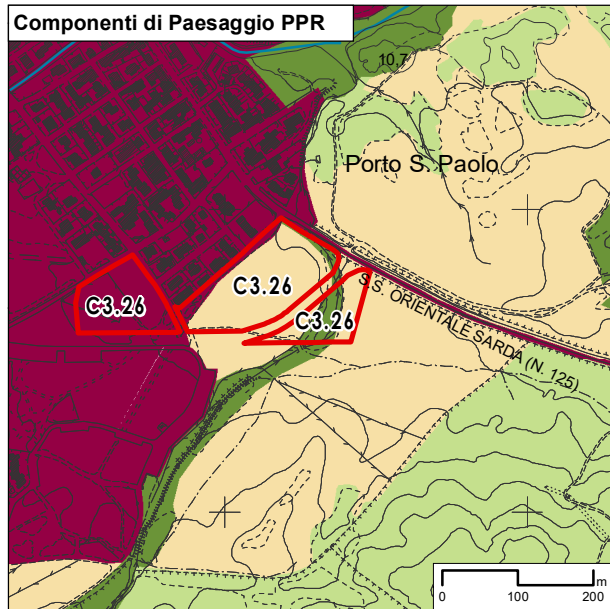
**AMBITO COSTIERO PORTO SAN PAOLO**



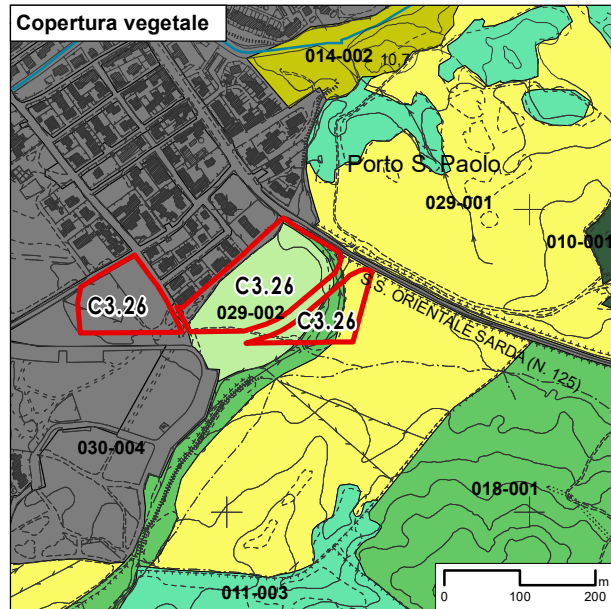
**DESCRIZIONE DEI COMPARTI C3.26 Loc. PORTO SAN PAOLO**

Il comparto C3.26 si localizza all'ingresso di Porto San Paolo, si suddivide in 3 settori a completamento del principale insediamento costiero del comune di Loiri. Ubicato nel settore meridionale del centro urbano di Porto San Paolo, può essere considerato come parte integrante del futuro sistema ricettivo e residenziale che si svilupperà in questa località. Inoltre, la SS125, importata arteria di collegamento della Sardegna costiera orientale, intercetta il futuro insediamento del comparto costituendo così una nuova principale porta d'accesso al centro abitato di Porto San Paolo.

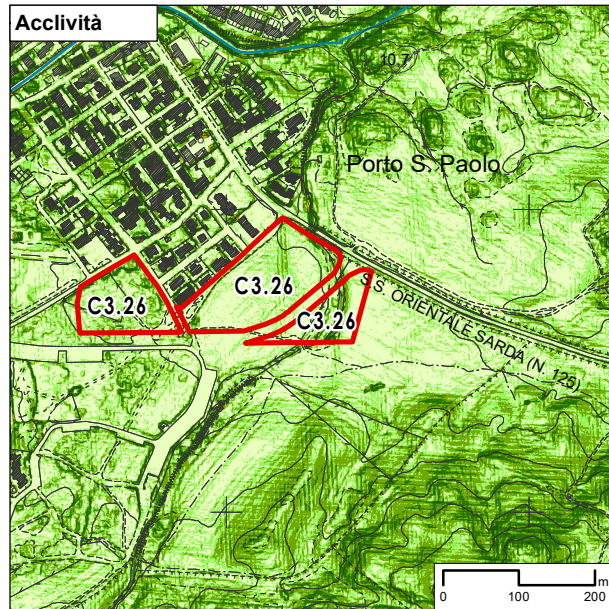




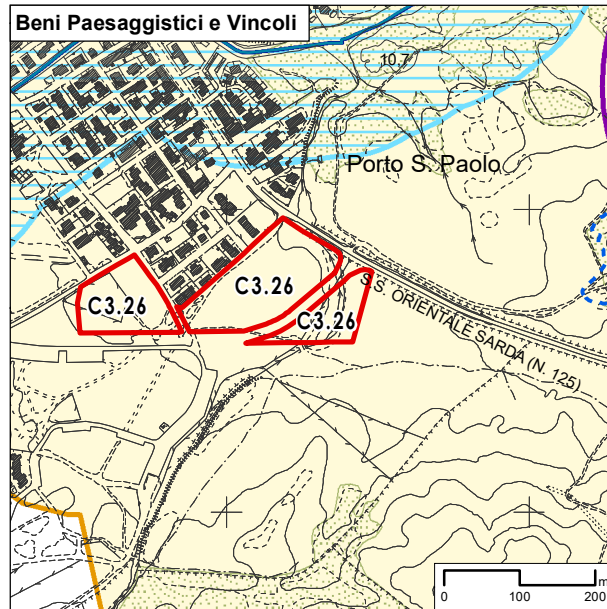
- Componenti ambientali**
- Vegetazione a macchia e in aree umide
  - Praterie
  - Colture erbacee specializzate, aree agroforestali
- Componenti insediative**
- Edificato



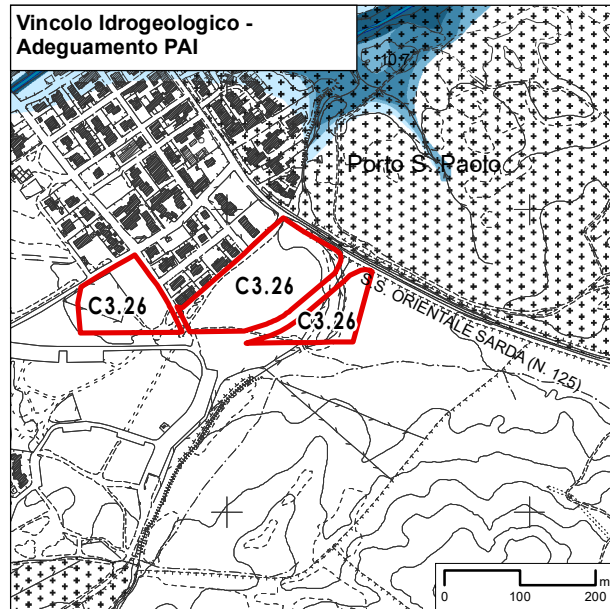
- Classi di vegetazione**
- 010-001 Formazioni miste di corbezzolo, erica, fill, leccio
  - 011-003 Macchie a prevalenza di cisti
  - 014-002 Vegetazione acquatica dulciacquicola
  - 018-001 Praterie xerofile annuali naturali
  - 020-001 Vegetazione acquatica salmastra
  - 029-001 Seminativi a rotazione
  - 029-002 Colture orticole a pieno campo e colture ind.
  - 030-004 Aree urbanizzate



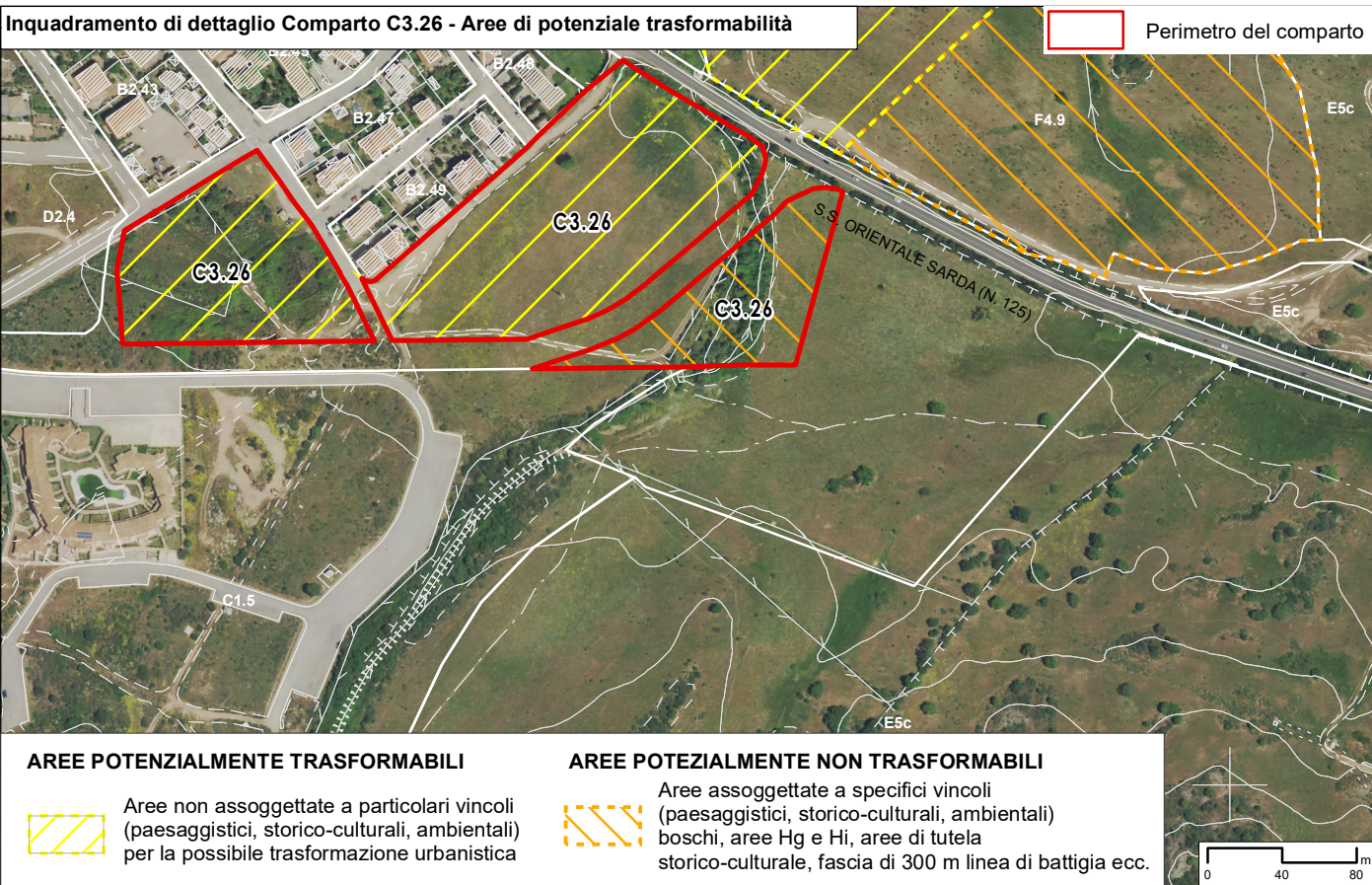
- Classi di pendenza %**
- 0 - 2,5
  - 2,5 - 5
  - 5 - 10
  - 10 - 20
  - 20 - 40
  - 40 - 60
  - 60 - 80
  - > 80
- Pendenza > 40%  
Art31 PPR area a forte acclività



- D.lgs. N. 42/2004 - art 142**
- Territori coperti da boschi
- D.lgs. N. 42/2004 - art 143**
- Fascia costiera
  - Sistemi a baie e promontori
  - Fiumi e torrenti e buffer 150m
- Aree di interesse storico culturale**
- Aree di rispetto Beni storici (Buras e extra-Buras)



- Vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D.L. 3267/1923**
- Art. 18 Legge 991/1952
- PAI - Pericolo Idrogeologico**
- Hi1
  - Hi2
  - Hi3
  - Hi4



COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Componenti di paesaggio con valenza ambientale	% di superficie occupata
Vegetazione a macchia e in aree umide	5
Boschi	0
Praterie e litorali	1
Sugherete e cascagneti da frutto	0
Colture specializzate ed arboree	79
Impianti boschivi artificiali	0
Campi dunari e sistemi di spiaggia	0
Componenti insediative	
Edificato	15

COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Copertura vegetale	% di superficie occupata
010-001 - Formazioni miste di corbezzolo, erica, fill, leccio	0
011-003 - Macchia a prevalenza di cisti	0
018-001 - Praterie xerofile annuali naturali	6
019-002 - Garighe psammofile pionee delle dune stabilizzate	0
029-001 - Seminativi a rotazione	58
029-002 - Colture orticole a pieno campo e colture ind.	21
020-001 - Vegetazione acquatica salmastra	0
030-004 - Aree urbanizzate	15

COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Classi di pendenza	% di superficie occupata
A1 - 0 - 2,5	53
A2 - 2,5 - 5	29
A3 - 5 - 10	15
A4 - 10 - 20	3
A5 - 20 - 40	0
A6 - 40 - 60	0
A7 - 60 - 80	0
A8 - > 80	0

COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Aree di interesse storico culturale	% di superficie occupata
Aree di rispetto Beni storici (Buras e extra-Buras)	0

COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Beni Paesaggistici e Vincoli	% di superficie occupata
D.lgs. N. 42/2004 - art 142	
Art.142 - Fascia di 300 m dalla linea di battigia	0
Art.142 - Fascia di 150 m dai fiumi (acque pubbliche)	0
Art.142 - territori coperti da foreste e da boschi	0
Art.142 - Aree percorse da incendio (dal 2009 al 2019)	0
D.lgs. N. 42/2004 - art 143	
Fascia costiera	100
Laghi invasi e stagni	0
Fiumi e torrenti alveo inciso e buffer 150 m	0
Centri di antica e prima formazione	0
Zone umide costiera	0
Campi dunari e sistemi di spiaggia	0
Sistemi a baie e promontori, piccole isole e falesie	100
Parchi e le riserve nazionali o regionali	0

COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate	% di superficie occupata
Aree con acclività superiore al 40%	0
Aree a gestione speciale Ente Foreste	0
Area marina protetta "TAVOLARA - PUNTA CAPO CODA CAVALLO"	0
Zona a Protezione Speciale (ZPS)	0
Sito di Interesse Comunitario (SIC)	0

COMPARTO ZONA C3.26	33.192 (mq)
Vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D.L. 3267/1923	% di superficie occupata
Art. 18 Legge 991/1952	0
Art. 9 NTA PAI	0
Adeguamento al PAI Aree pericolo alluvioni	
Hi1	0
Hi2	0
Hi3	0
Hi4	0
Adeguamento al PAI Aree pericolo geomorfologico	
Hg2	0
Hg3	0

**ART 9 - SOTTOZONA C3 - ESPANSIONI IN PROGRAMMA**

**1 DEFINIZIONE**  
 1.1 La sottozona C3 comprende le aree destinate a nuovi complessi residenziali, inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di volumetria utilizzata richiesti per le Zone B.  
 1.2 Il PUC individua i comparti riportati nella tabella presente nelle NTA del PUC (vedi art.9)

**2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE**  
 2.1 L'attuazione della sottozona avviene attraverso piani di lottizzazione (PdL) e successivo rilascio del titolo edilizio.

**3 DESTINAZIONI AMMESSE**  
 Le destinazioni d'uso previste, con riferimento a quelle individuate dal DPGR n. 79/2018, sono:  
 Du\_A - Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza  
 Du\_B - Turistico-ricettive, ad esclusione della TR\_03 e TR\_04  
 Du\_D - Direzionale, commerciale e socio-sanitaria  
 3.2 In merito alle attività commerciali si rimanda alle specifiche "Norme di Attuazione Settore Commerciale"

**4 DENSITÀ EDILIZIA**  
 4.1 L'indice territoriale massimo è quello indicato nella tabella riportata nel comma 1, stralcio della tabella dell'elaborato "D2. Dimensionamento".

**5 DISTANZE**  
 I fabbricati devono rispettare le seguenti distanze minime:  
 a) dai confini di proprietà = 5,00 m;  
 b) dal confine prospiciente la strada pubblica = 2,00 metri;  
 c) fra pareti non finestrate = 5,00 metri;  
 d) fra pareti di cui almeno una finestrata = 10,00 metri.

**6 ALTEZZE**  
 6.1 L'altezza massima consentita è H=6,50 m, con non più di 2 piani fuori terra.

**7 RAPPORTO DI COPERTURA**  
 7.1 Il rapporto di copertura max è Rc=0,60 mq/mq.

**8 LOTTO MINIMO**  
 8.1 Il lotto fondiario minimo è Sm=600 mq.

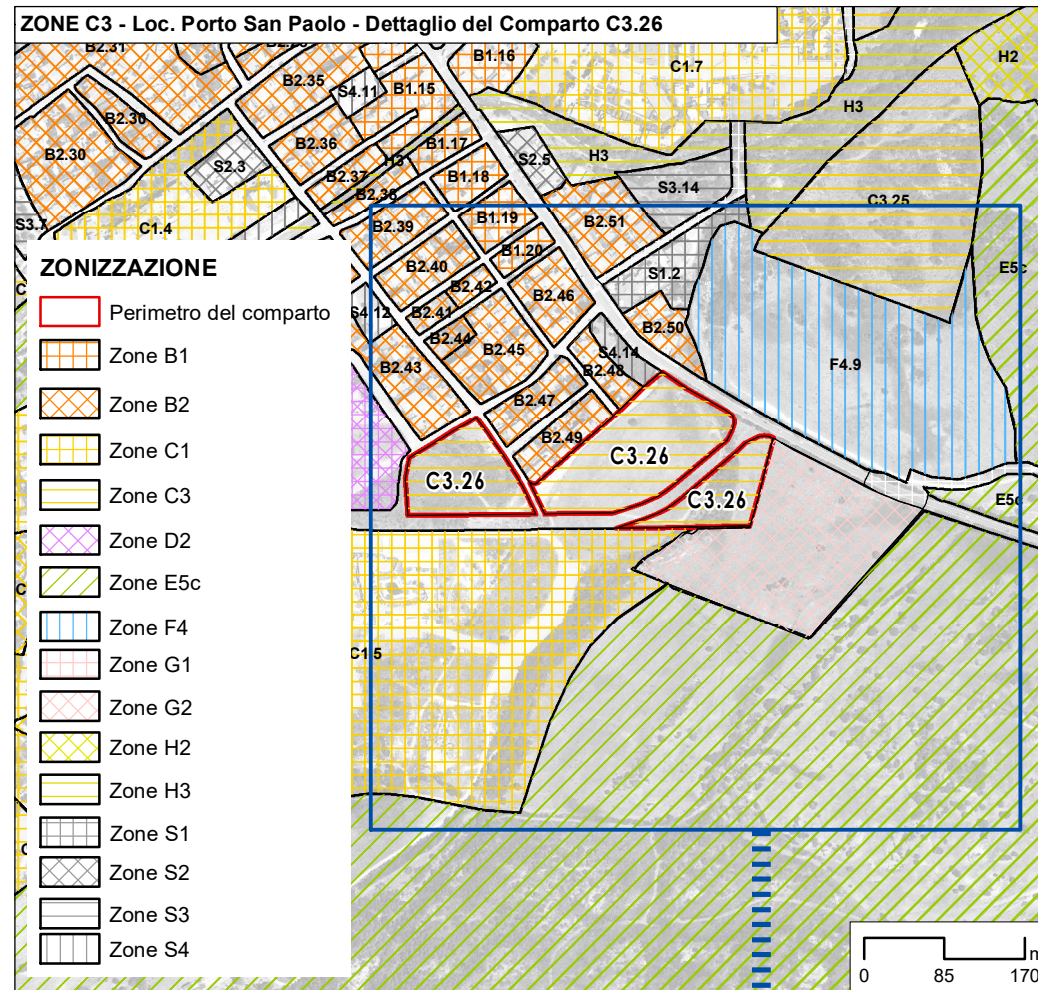
**9 TIPOLOGIA EDILIZIA**  
 9.1 La tipologia edilizia è quella della costruzione isolata o a schiera.

**10 SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI**  
 10.1 Le unità immobiliari di tipo residenziale non possono avere una superficie utile lorda inferiore a 75 mq

**11 RIPARTIZIONE VOLUMETRIE**  
 Le volumetrie realizzabili all'interno di ciascun comparto sono ripartite in:  
 - 70% per la residenza;  
 - 20% per i servizi strettamente connessi con la residenza;  
 - 10% per i servizi pubblici.

**12 STANDARD**  
 12.1 Le aree da cedere al Comune dovranno essere pari al 30% della superficie territoriale (esclusa la viabilità); e comunque non inferiori ai minimi stabiliti dall'articolo 6 del DA n. 2266/U/1983 calcolati sulla base di 18 mq/ab e di 100 mc/ab. Salvo diverse richieste del Comune, la ripartizione delle suddette aree sarà la seguente:  
 a) S1\_Struzione = 10%  
 b) S2\_Attrezzature di interesse comune = 5%  
 c) S3\_Aree verdi attrezzate = 5% d) S4\_Parcheggi = 10%  
 Nel nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, 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.  
 12.3 Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

**13 STRADE**  
 13.1 Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:  
 - larghezza strada = 10 m;  
 - larghezza singola corsia = 3 m;  
 - larghezza banchina = 0,50 m;  
 - larghezza marciapiedi = 1,50 m.



**ANALISI DI DETTAGLIO DELLE AREE BOSCADE**

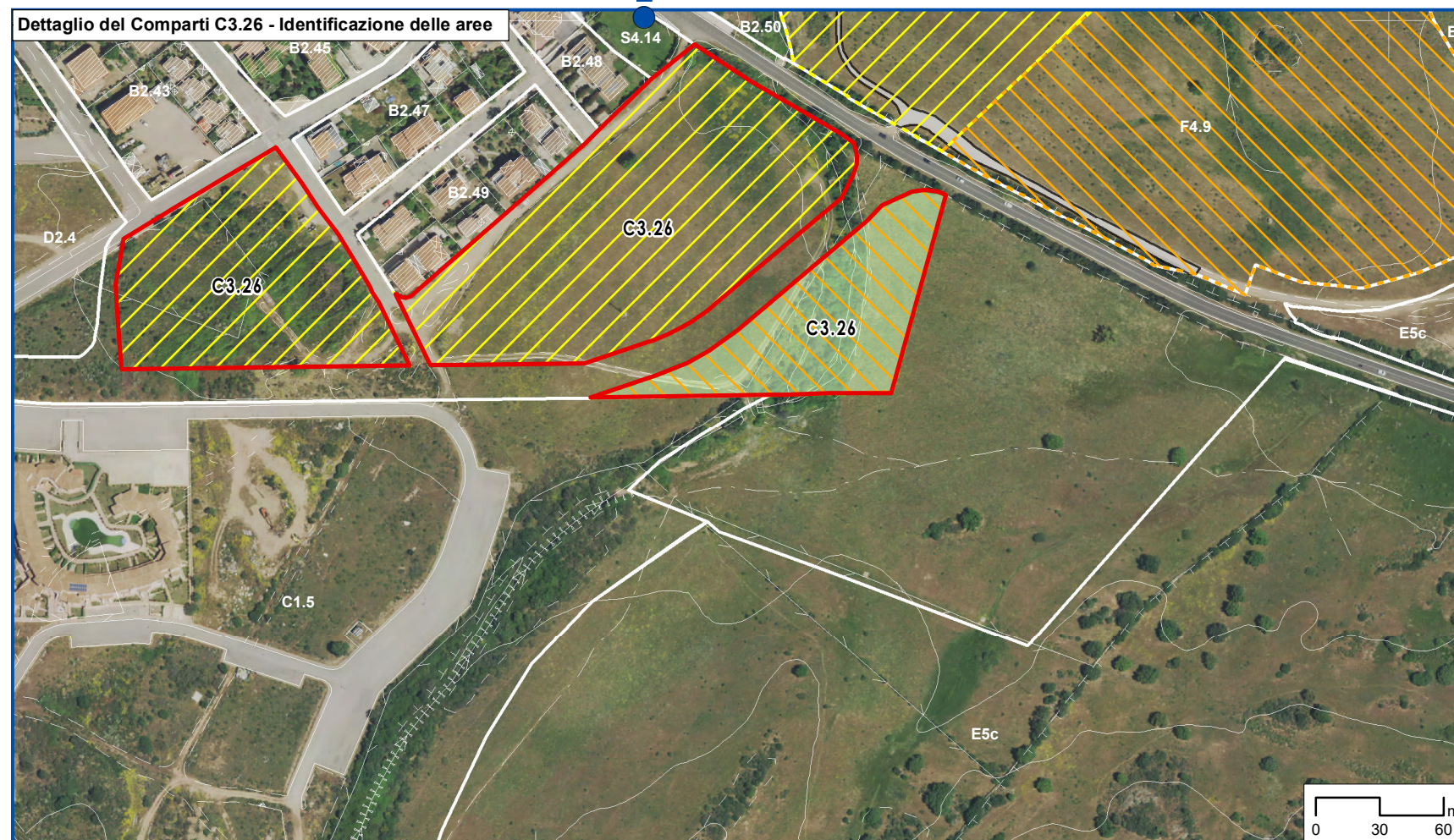
Scheda di rilevamento	A25 C3.26
Data di rilievo	10/03/2021
Capo progetto	Ser. Pro. SrLs
Tecnico Rilevatore	Simone Puddu Dottore Forestale
Committente	Comune Loiri Porto San Paolo

L'area indicata come trasformabile è utilizzata come prato pascolo, non definibile bosco.



	Identificazione catastale		
	Comune	Foglio	Particelle
Loiri Porto San Paolo	235 /237	1464, 1380, 136, 137, 643	
Area definibile Bosco a norma della L.R. n. 8 del 2016		NO	
Area boscata assoggettabile a trasformazione		NO	
Obbligo di rimboschimento compensativo a norma della D.G.R. 11\21 del 11.03.2020		NO	

**Dettaglio del Comparto C3.26 - Identificazione delle aree**



**IDENTIFICAZIONE AREE COMPARTO C3.26**

- Perimetro del comparto
- Aree trasformabili
- Aree non trasformabili
- Possibile ubicazione delle aree di cessione

**PRESCRIZIONI DI COMPARTO**

L'analisi del comparto ( scheda 2 ) restituisce la trasformabilità potenziale. Nella scheda del progetto guida (3), invece, si evidenzia solo la trasformabilità. Eventuali differenze, tra aree potenzialmente e effettivamente trasformabili sono giustificate dall'approfondimento agronomico-forestale delle aree boscate.

Le destinazioni volumetriche, l'eventuale viabilità di collegamento/servizio e le altre infrastrutture sono prevedibili solamente nelle aree trasformabili.

Le aree trasformabili ricadenti all'interno delle superfici a bosco, sulla base della L.R. n. 8 del 2016 sono soggette a obbligo di rimboschimento compensativo come da disposto della D.G.R. 11\21 del 11.03.2020.

Nelle aree non trasformabili sono prevedibili esclusivamente azioni di gestione volte alla tutela, salvaguardia e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e culturali in considerazione della presenza di eventuali aree boscate presenti o soggette a specifici vincoli paesaggistici.

L'area di cessione per standard così come individuata nel progetto guida è indicativa, sia per posizionamento che per il dimensionamento, pertanto può essere soggetta a ulteriori variazioni in fase di attuazione al fine di soddisfare quanto previsto nel Art.9 comma 12 delle NTA del PUC.

**COMPARTO ZONA C3.26 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

SUPERFICI		mq
Superficie Territoriale	St	33.192
Trasformabile		26.679
Non Trasformabile		6.513
INVARIANTI		mq
Viabilità Sterrata		2.000
VOLUME PROGRAMMATO		mc
Volume di Progetto		4.500
INDICE		mc/mq
Indice Territoriale	It	0,13
ABITANTI INSEDIABILI		abitanti
Abitanti (150 mc pro capite)		30,00