



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia Gallura Nord-Est Sardegna
AREA URBANISTICA

Relazione illustrativa e di accompagnamento alle varianti dei progetti guida dei comparti Cb7 – Frazione di Azzanì, Cb14 – Frazione di Azzanì e Cb1 – Frazione La Sarra.

Le modifiche proposte in variante non incidono sul perimetro dei comparti, ma sono principalmente finalizzate alla modifica della conformazione dei lotti e al loro ridimensionamento volumetrico.

Più precisamente, le varianti comportano la modifica della conformazione dei lotti n.6-7-11 nel comparto Cb7 – Azzanì, del lotto n.1 nel comparto Cb14 – Azzanì e dei lotti 8-9 del comparto Cb1- La Sarra, dei rispettivi indici fondiari, senza alcuna modifica ai perimetri del suddetto comparto, e alla previsione insediativa del PUC.

Tali modifiche non costituiscono 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.

Cb7 – Azzanì

Con osservazione della signora Quagliani Anna Maria del 27 Febbraio 2026, prot. n. 3795 e successivamente integrata con prot. n. 3892 del 02 Marzo 2026, si richiede la modifica cartografica del lotto n. 6-7-11 del comparto Cb7 così come di seguito rappresentata:

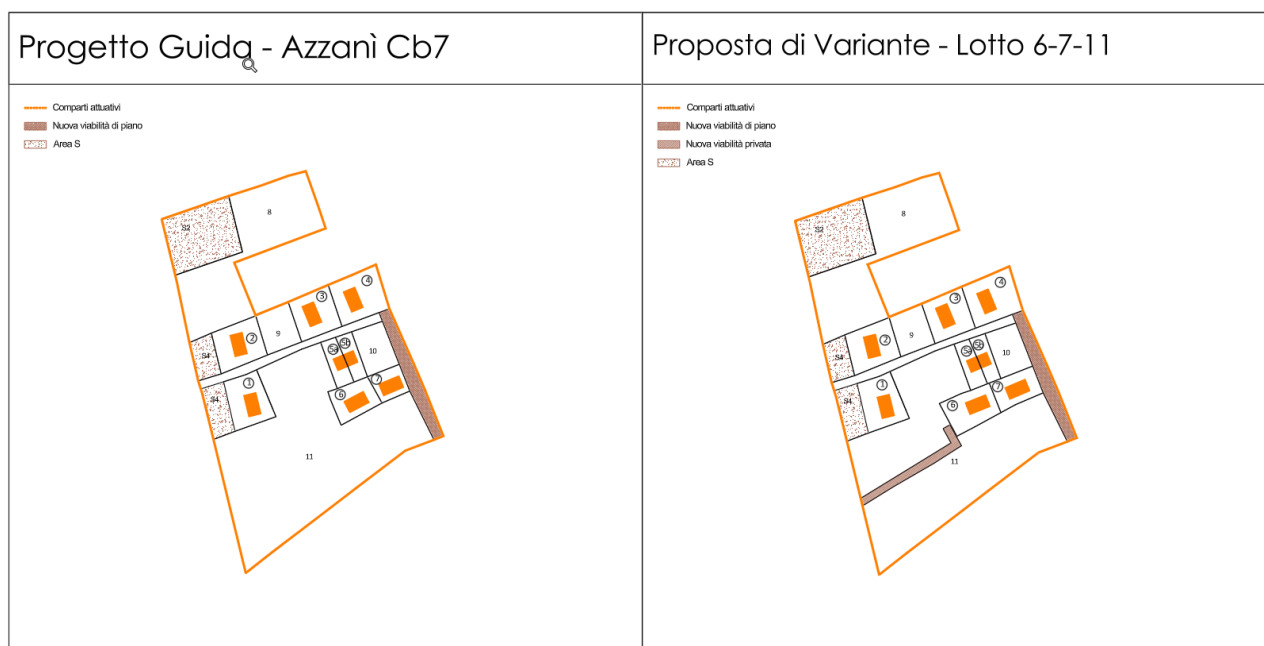


Figura 1: Planimetria comparativa Cb7 – Stato di fatto - Variante



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia Gallura Nord-Est Sardegna
AREA URBANISTICA

Si richiede l'adeguamento del lotto urbanistico a quello catastale. Da un confronto delle planimetrie si evince che la forma catastale del lotto, risulta diversa da quella riportata sul piano urbanistico.

Inoltre la variante si rende necessaria in quanto l'attuale perimetrazione dei lotti rende difficoltoso lo sviluppo delle volumetrie all' interno.

Si propone la modifica della conformazione planimetrica del lotto 6-7 e di conseguenza il lotto 11. Per garantire la piena fruibilità e l'accesso al lotto n. 6 (che a seguito della riconfigurazione potrebbe risultare privo di accesso diretto dalla pubblica via), viene prevista la costituzione di una viabilità privata che graverà sul lotto n. 11.

Ne consegue che, come osservabile dalla tabella a seguire, la variante modifica le superficie dei lotti e relativi indici fondiari senza tuttavia incidere sulla previsione insediativa.

Azzani	Cb7	0,54	1	814	310	0	310	0,38	x	x	x	x	x	x		
			Azzani	2	830	310	0	310	0,37	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	3	767	310	0	310	0,40	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	4	948	310	0	310	0,33	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	5a	343	200	0	200	0,58	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	5b	343	200	0	200	0,58	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	6	602	310	0	310	0,51	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	7	388	310	0	310	0,80	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	8	4001	0	2800	2800	0,70	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	9	615	0	400	400	0,65	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	10	648	0	450	450	0,69	x	x	x	x	x	x	
Azzani	11	9518	0	5200	5200	0,55	x	x	x	x	x	x				

Tabella 1: Previsione Piano

Azzani	Cb7	0,54	1	814	310	0	310	0,38	x	x	x	x	x	x		
			Azzani	2	830	310	0	310	0,37	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	3	767	310	0	310	0,40	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	4	948	310	0	310	0,33	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	5a	343	200	0	200	0,58	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	5b	343	200	0	200	0,58	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	6	747	310	0	310	0,41	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	7	572	310	0	310	0,54	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	8	4001	0	2800	2800	0,70	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	9	615	0	400	400	0,65	x	x	x	x	x	x	
			Azzani	10	648	0	450	450	0,69	x	x	x	x	x	x	
Azzani	11	8771	0	5200	5200	0,59	x	x	x	x	x	x				

Tabella 2: Proposta di variante

Cb14 – Azzani

Con osservazione del Geom. Pudda Stefano in qualità di tecnico incaricato dai Sig.ri Meloni Salvatorica, Meloni Pietrina, Padre Anna Maria, Padre Gianpaolo, Padre Paolino e Padre Pier Gavino del 17 Dicembre 2025, prot. n. 23161, si richiede la modifica cartografica del lotto n. 1 del comparto Cb14 così come di seguito rappresentata:

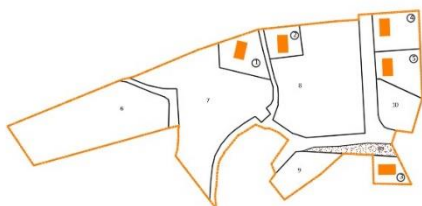


COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia Gallura Nord-Est Sardegna
AREA URBANISTICA

Progetto Guida - Azzanì Cb14

Proposta di Variante - Lotto 1 - 1*

Comperti attuativi
Area S



Comperti attuativi
Area S

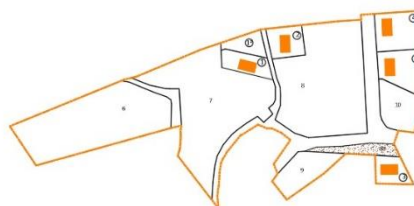


Figura 1: Planimetria comparativa Cb14 – Stato di fatto - Variante

Si richiede l'adeguamento del lotto urbanistico a quello catastale. Da un confronto delle planimetrie si evince che la forma catastale del lotto, risulta diversa da quella riportata sul piano urbanistico.

Si propone la modifica della conformazione planimetrica del lotto 1 adeguandolo alle particelle catastali n. 495,496,497 di proprietà della Sig.ra Meloni Salvatorica e la creazione di un nuovo lotto "1*" con volumetria pari a zero (corrispondente alle particelle catastali di proprietà degli altri richiedenti)

Ne consegue che, come osservabile dalla tabella a seguire, la variante modifica le superficie dei lotti e relativi indici fondiari senza tuttavia incidere sulla previsione insediativa.

Azzanì	Cb14	Azzanì	0,32	1	1192	310	0	310	0,26
		Azzanì		2	741	310	0	310	0,42
		Azzanì		3	614	310	0	310	0,50
		Azzanì		4	1241	310	0	310	0,25
		Azzanì		5	1196	310	0	310	0,26
		Azzanì		6	5363	0	1908	1908	0,36
		Azzanì		7	6124	0	2350	2350	0,38
		Azzanì		8	6171	0	2350	2350	0,38
		Azzanì		9	1211	0	600	600	0,50
		Azzanì		10	1184	0	550	550	0,46

Tabella 1: Previsione Piano



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia Gallura Nord-Est Sardegna
AREA URBANISTICA

Azzani	Cb14	0,32	1	677	310	0	310	0,46
			1*	515	0	0	0	0,00
			2	741	310	0	310	0,42
			3	614	310	0	310	0,50
			4	1241	310	0	310	0,25
			5	1196	310	0	310	0,26
			6	5363	0	1908	1908	0,36
			7	6124	0	2350	2350	0,38
			8	6171	0	2350	2350	0,38
			9	1211	0	600	600	0,50
10	1184	0	550	550	0,46			

Tabella 2: Proposta di variante

Cb1 – La Sarra

Con osservazione dei signori Brundu Piera e Fideli Mario del 28 Gennaio 2026, prot. n. 1608 e successiva integrazione prot. n. 3577 del 25 Febbraio 2026, si richiede la modifica cartografica del lotto n. 8-9 del comparto Cb1 così come di seguito rappresentata:

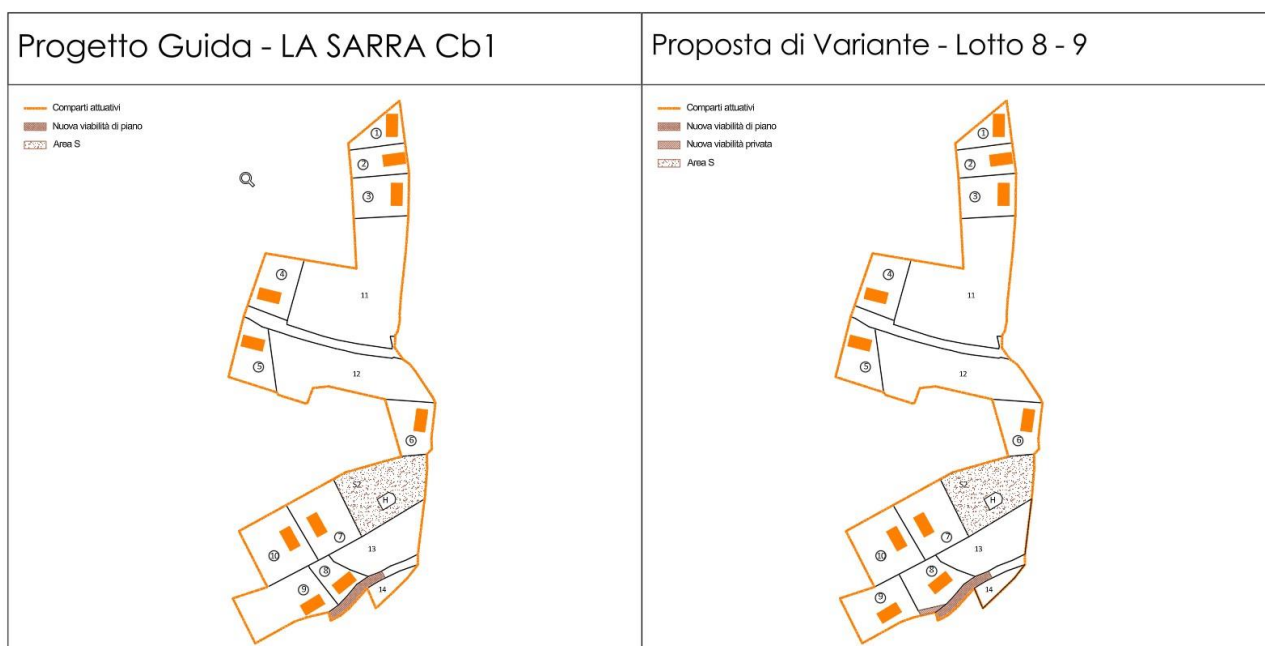


Figura 2: Planimetria comparativa Cb1 – Stato di fatto - Variante

L'attuale assetto urbanistico prevede la suddivisione dell'area nei lotti identificati come n. 8 e n. 9. Tuttavia, l'attuale perimetrazione presenta criticità funzionali che ne impediscono un uso razionale. Infatti il lotto n. 8 ha una conformazione geometrica che lo rende di fatto inutilizzabile ai fini edificatori a causa delle sue ridotte dimensioni. Di contro, il lotto n. 9 è caratterizzato da una dimensione molto ampia rispetto alle necessità d'uso e al contesto circostante.

La variante proposta mira a una redistribuzione delle superfici tra i due lotti per ristabilire un equilibrio proporzionale e funzionale. Nello specifico si prevede una traslazione delle linee di confine tra il lotto 8 e il lotto 9 per garantire al primo una sagoma idonea all'utilizzo e ridurre l'estensione del secondo. Per garantire la piena fruibilità e l'accesso al lotto n. 9 (che a seguito della riconfigurazione potrebbe risultare privo di accesso diretto alla pubblica via), viene prevista una viabilità privata che graverà sul lotto n. 8.



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia Gallura Nord-Est Sardegna
AREA URBANISTICA

Ne consegue che, come osservabile dalla tabella a seguire, la variante modifica le superfici dei lotti e relativi indici fondiari 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	
La Sarra	Cb1	La Sarra	0,33	1	575	310	0	310	0,54	x		x	x	x	x		
				2	692	310	0	310	0,45	x		x	x	x	x		
				3	960	310	0	310	0,32	x		x	x	x	x		
				4	988	310	0	310	0,31	x		x	x	x	x		
				5	940	310	0	310	0,33	x		x	x	x	x		
				6	881	310	0	310	0,35	x		x	x	x	x		
				7	1366	310	0	310	0,23					x	x		
				8	546	310	0	310	0,57					x	x		
				9	1668	310	0	310	0,19					x	x		
				10	1455	310	0	310	0,21	x				x	x		
				11	4305	0	1400	1400	0,33	x			x	x	x	x	
				12	2853	0	1150	1150	0,40	x			x	x	x	x	
				13	1442	0	552	552	0,38	x			x	x	x	x	
				14	303	0	150	150	0,50	x			x	x	x	x	

Tabella 3: Previsione Piano

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	
La Sarra	Cb1	La Sarra	0,33	1	575	310	0	310	0,54	x		x	x	x	x		
				2	692	310	0	310	0,45	x		x	x	x	x		
				3	960	310	0	310	0,32	x		x	x	x	x		
				4	988	310	0	310	0,31	x		x	x	x	x		
				5	940	310	0	310	0,33	x		x	x	x	x		
				6	881	310	0	310	0,35	x		x	x	x	x		
				7	1366	310	0	310	0,23					x	x		
				8	949	310	0	310	0,33					x	x		
				9	1216	310	0	310	0,25					x	x		
				10	1455	310	0	310	0,21	x				x	x		
				11	4305	0	1400	1400	0,33	x			x	x	x	x	
				12	2853	0	1150	1150	0,40	x			x	x	x	x	
				13	1442	0	552	552	0,38	x			x	x	x	x	
				14	303	0	150	150	0,50	x			x	x	x	x	

Tabella 4: Proposta di variante

Tale variante garantirà ai privati di attuare le previsioni urbanistiche.

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

- D 2 – Dimensionamento revisionato;
- D 8.17 – Tabelle revisionate;
- D 8.01 - Progetti guida centri minori – Azzani (revisionato);
- D 8.07 - Progetti guida centri minori – La Sarra (revisionato);
- Tavola comparativa Cb7_6 – 7 - 11 – Azzani;
- Tavola comparativa Cb14 – 1 – Azzani.
- Tavola comparativa Cb1_8 - 9 – La Sarra.

Loiri, 09/03/2026

Il Responsabile dell' Area Urbanistica