

# COMUNE DI LOIRI - PORTO SAN PAOLO



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

FASE 2		PROGETTO
<b>D</b>	Elaborato <b>1</b>	<i>Relazione Generale</i>

A CURA DI:

Ing. Sebastiano Chiodino

---

Prof. Giuseppe Scanu

---

Dott.ssa Paola Mancini

---

PER IL COMUNE:

Giovanni Antonio Inzaina - Sindaco

Pasquale Russo - Assessore all'Urbanistica

Ing. Davide Molinari - Responsabile dell'Area Urbanistica

---



Via Sauro, 3 - 07021 Arzachena  
Tel. e Fax 0789/82159

INGEGNERIA - URBANISTICA - ARCHITETTURA

Società di Servizi per l'Assistenza allo Sviluppo Territoriale

Via Casula, 7 - 07100 Sassari  
Tel. 079/290159 Fax 079/295999



SSAST S.r.l.

Delibera di adozione n. 71

del 21 Novembre 2011

Delibera di approvazione n. 31

del 23 Aprile 2012

Rev.0:

Rev.1:

## **1. PREMESSA**

L'evoluzione della cultura urbanistica in generale e di quella strettamente legata alle problematiche della pianificazione del territorio, in particolare, ha comportato notevoli modifiche all'approccio prima e, di conseguenza, alla normativa di riferimento per lo studio e la redazione degli strumenti programmatori poi. Il Piano Urbanistico Comunale, a seguito delle specificità attribuitegli con la Legge Regionale n°8 del 25.11.2004 e, soprattutto, dopo il varo del Piano Paesaggistico Regionale del 5 Settembre 2006, ha assunto un ruolo di eccezionale rilevanza nell'ambito di tutta la programmazione del territorio, con l'attribuzione di una complessa serie di analisi, di studi, di informazioni e, quindi, di indicazioni, di regole e di principi che interessano ben oltre il ristretto cerchio della pura "fabbricazione" come gli omonimi Programmi edilizi avevano inteso e regolamentato fino ad allora.

Non solo i perimetri urbani tradizionali e, in misura analoga, le frazioni più importanti, sono investiti dall'indagine a tutto campo nei vari settori della geologia, dell'agronomia, dell'archeologia, ecc., ma l'intero territorio comunale è stato osservato con l'attenzione e la diligenza necessarie per una pianificazione completa, dove tutte le parti interpretano il proprio ruolo, pur nelle diversità ambientali, storiche ed economiche che le condizioni naturali e il corso della storia hanno via via determinato.

Si perviene così ad una rivoluzione copernicana del progetto pianificatorio: non più direttive che dal vertice vengono calate a cascata sui vari livelli -regionale, provinciale, comunale- secondo una graduazione di scala che, in effetti, si limita solo ad ampliare il campo di applicazione, quasi operando con una sorta di zoom che ingrandisce e focalizza su aree via via più definite le disposizioni impartite dall'alto, fino ad arrivare ai livelli inferiori della piramide: un modello, questo, che ha funzionato poco e male, anzitutto perché ancorato a principi che, partendo da un unico vertice, non potevano soddisfare tutta la gamma di esigenze regionali e, tanto meno, locali presenti nelle diverse realtà delle società e del territorio nazionali. In secondo luogo, perché i ritardi

pluridecennali nell'organizzare i diversi livelli di intervento di fatto impedivano che si pervenisse in tempi accettabili alle utilizzazioni finali, promuovendo per giunta pesanti incertezze e molteplici disagi che hanno spesso finito col fornire alibi involontari alla speculazione e all'abusivismo.

Oggi si parte da uno studio accurato del territorio di base, su scala comunale, per assemblare informazioni, dati, analisi che, raccolti e sistemizzati su livelli di sempre maggiore ampiezza, vanno a determinare quelle pianificazioni regionali cui si è sempre aspirato, ottenute però con metodi maggiormente affidabili, su basi conoscitive certe, omogeneizzate in maniera corretta e scientificamente elaborate attraverso l'adozione di modelli integrati sia fra i diversi spazi della cultura, dell'economia, dell'ambiente, sia nel rispetto delle peculiarità locali e delle specificità sociali e fisiche del territorio.

Il Comune di *Loiri Porto San Paolo*, in questo contesto, intende adeguarsi alle rinnovate ipotesi di pianificazione, assumendo come punti fermi della ricerca gli importanti elementi paesaggistici che dominano il suo territorio, sia sull'apparato costiero che nel ricco entroterra, dove la presenza di una fitta rete di antiche realtà abitate in campagne sparse o, in numero e in qualità molto significativi, in borghi di piccola e media dimensione, costituisce un dato di fatto eccezionale nella storia di quelle popolazioni, al pari e talvolta anche in misura più ricca e diversificata di quanto avviene nel resto della Gallura.

Le analisi che sono scaturite dagli studi specifici delle varie realtà emergenti hanno supportato la bontà delle scelte che l'Amministrazione di *Loiri Porto San Paolo* intende ora rappresentare, scelte fondate sulla razionalizzazione e la tutela dei valori ambientali intesi nel loro più vasto significato. Inserendosi nel contesto del più ampio panorama gallurese, come si è accennato, il *P.U.C.* di *Loiri Porto San Paolo* si orienta verso un utilizzo del territorio che non rifiuta le nuove forme di economia, alimentate dalle bellezze naturali e dalla ricchezza dell'ambiente, ponendo tuttavia al primo posto, pregiudizialmente, la conservazione degli attuali livelli ecologici, recuperando quelle punte di degrado, anche solo accennato, suscettibili di cure particolari e intensificando la valorizzazione dei rapporti tra il litorale e l'entroterra mediante

il consolidamento e, ove occorra, l'ampliamento delle reti viarie, delle strutture e delle attività maggiormente idonee a determinare l'unitarietà totale e indispensabile del territorio comunale.

In un contesto sociale in cui l'evoluzione dell'economia, soprattutto di quella in qualche modo legata ai fenomeni caratterizzati da grandi movimenti, è in larga misura determinata da una sempre maggiore fruizione del cosiddetto tempo libero, non è lecito ipotizzare un ordinamento territoriale bloccato, irrigidito da uno strumento che pretenda di fermare, quasi congelandola, la realtà quale oggi appare anche agli strumenti di ricerca più sofisticati. Mai come oggi, nella Provincia Gallurese, risulta indispensabile procedere per aperture successive, andando a costruire un progetto che, appena elaborato, si ponga immediatamente in discussione, imboccando quella strada del Piano Processo che vuole significare flessibilità di soluzioni in vista di situazioni in continua evoluzione e di scelte consequenzialmente verificabili ed aggiornabili alle opportune scadenze.

Il Programma di Fabbricazione di cui Loiri Porto San Paolo è dotato fin dalla sua istituzione in Comune Autonomo, avvenuta a seguito della Legge Regionale n° 17 del 23 Marzo 1979, è stato predisposto con cura ed attenzione alle politiche del territorio e dell'ambiente che proprio in quegli anni avevano maturato, in Gallura e nella fascia costiera in particolare, un notevole grado di sensibilità. Alcune varianti introdotte successivamente hanno offerto, alle Amministrazioni di seguito intervenute, la possibilità di rettificare le lacune che necessariamente sono emerse con il passare del tempo, fino a disporre di uno strumento efficace e snello, con tutti i limiti derivanti dal sopravvenire, per circa trent'anni, di una legislazione urbanistica e ambientale, nazionale e regionale, sempre più affinata e specifica, funzionale alle rinnovate esigenze e a una cultura del territorio organica e inserita in un contesto di norme comunitarie a loro volta espressioni di intese e di valutazioni di rilevanza planetaria.

Il progetto di PUC qui rappresentato riflette ovviamente le differenze metodologiche e di risultato appena esposte, come già si è accennato nelle pagine iniziali. Anzitutto, da un punto di vista giuridico è opportuno evidenziare

che la stesura del Piano Urbanistico è necessariamente da allinearsi con le disposizioni testuali e cartografiche contenute nel Piano Paesaggistico Regionale e nel Piano di Assetto Idrogeologico varati dalla Regione Sardegna rispettivamente con D.P.G.R. n. 82 del 7.12.2006 e D.G.R. 54/33 del 30.12.2004, che dettano norme rigorosamente precise nelle materie di competenza e, di conseguenza, su tutto l'assetto del territorio. Queste norme, esplicitate nella loro funzione operativa, con le Linee Guida pubblicate dalla RAS dal 2007 in avanti, determinano un percorso inequivocabile, fatto di schemi, di dati, di "conoscenze" appunto che, una volta riordinati, portano all'individuazione di scelte abbastanza univoche, in ogni caso giustificate e puntualmente motivate.

Cresce la specificità attribuibile alle singole zone, per le quali la qualifica di "Omogenee" assume un significato letteralmente corretto, sicuramente non paragonabile con le zonizzazioni espresse dai precedenti Programmi di Fabbricazione dove l'omogeneità era data soprattutto dall'uso che veniva attribuito ad un'intera area più che dalla natura, dai tematismi, dalla peculiarità dei terreni rappresentati.

Anche rispetto allo stato di fatto, grazie all'impiego dei moderni strumenti di conoscenza, di analisi e di comparazione di cui oggi è possibile disporre, si ha una maggiore aderenza alla realtà, in termini qualitativi e quantitativi.

E' possibile dunque non solo una più approfondita conoscenza del territorio anche nelle sue parti minute, ma anche nella loro origine, nella storia e nella vocazione, individuandone anche le esatte delimitazioni e quindi le misure geofisiche caratteristiche. Tutto questo non per mera pignoleria ragionieristica ma per indurre i successivi operatori a scelte meditate e ponderate sotto tutti i punti di vista.

Vi è poi il discorso dei reali fabbisogni che stanno alla base di tutti i dimensionamenti. Fabbisogni che oggi vengono soprattutto utilizzati per una valutazione ragionevole dell'edificazione sia residenziale che artigianale e ricettiva, ma che potranno essere utilizzati, nella loro genesi, per i servizi pubblici locali e territoriali, per le infrastrutture di rete, per il trasporto e per

quant'altro l'Amministrazione Comunale intende programmare e gestire nel prossimo decennio. In questa fase vengono messi in evidenza anche i condizionamenti che derivano dalle situazioni al contorno, dalla presenza cioè di strutture e servizi che determinano un aumento di popolazione ulteriore rispetto a quello calcolabile con l'ordinario incremento demografico. Nel caso di Loiri Porto San Paolo questo fattore può risultare molto vicino se non superiore a quello della crescita naturale, in considerazione della presenza di numerosi elementi che determinano un flusso residenziale notevole dovuto, soprattutto, alla posizione di contiguità con la città di Olbia, a sua volta immersa in uno sviluppo che favorisce la ricerca di abitazioni fuori dal contesto urbano ma a distanza ragionevole da esso.

E' il caso dell'aeroporto Costa Smeralda che fin dalle sue origini ha alimentato, con personale addetto sia ai servizi a terra che alla navigazione, un sensibile incremento di residenti. In particolare a Porto San Paolo un intero quartiere è stato realizzato, a partire dagli anni '70, per far fronte alle richieste di prima casa di piloti, steward e operatori vari di Alisarda prima e di Meridiana poi. L'incremento sempre costante dell'attività di volo, l'aumento notevole del numero delle compagnie che operano sull'Aeroporto Costa Smeralda e le sempre migliori condizioni dei collegamenti da Olbia verso Sud tanto nella cosiddetta "4 corsie" che integra la SS 131, quanto nella vecchia Strada Statale 125 con la sistemazione, fra l'altro, del ponte sul Padrongianu fanno presumere un ulteriore posizionamento di personale aeroportuale nel centro di Porto San Paolo e non solo, andando a costituire parecchie decine di nuove unità abitative come stimate più avanti.

Pur avendo una diversa caratterizzazione del personale interessato, anche le attività legate al porto di Olbia, sia a quello commerciale che a quello industriale, forniscono una quota di residenti alle località vicine, fra le quali Loiri e Porto San Paolo con i piccoli borghi circostanti fanno la parte del leone.

Si tratta, di solito, di una categoria di operatori maggiormente legata al territorio, più stabile e quindi meno propensa a risiedere, magari per pochi anni, in centri diversi dal capoluogo olbiese; pur tuttavia il numero è molto elevato e

anche una percentuale in sè non esageratamente consistente produce effetti significativi sul totale delle unità abitative aggiuntive.

Un settore che è destinato invece a pesare sensibilmente, al di fuori delle statistiche classiche, è quello delle attrezzature sanitarie. Un ospedale nuovo, il Giovanni Paolo II, ubicato sulla Circonvallazione esterna, in prossimità della 131 DCN e quindi a pochi minuti, ad esempio, da Trudda e da Ovilò, e comunque a meno di 15 da Porto San Paolo e Loiri, non poteva non determinare un richiamo notevole di operatori di tutti i settori e di tutte le qualifiche verso quei centri. Tenendo conto delle crescite del personale in rapporto ai posti letto si potrebbe avere a pieno regime un numero di almeno 650 unità lavorative, fra ruolo sanitario e altri ruoli, cui non può non corrispondere una percentuale sensibile di personale che va a risiedere fuori dalla cinta urbana di Olbia e, principalmente, nel territorio di Loiri Porto San Paolo.

Si aggiunge alla struttura sanitaria pubblica anzidetta l'imminente apertura dell'attività relativa al nuovo ospedale del Gruppo San Raffaele, con un numero di posti letto paragonabile al Giovanni Paolo II e, considerando le caratteristiche di eccellenza dei servizi generalmente erogati, un numero di addetti sicuramente non inferiore.

L'edificio che ospiterà la struttura ospedaliera, già ultimato e collocato lungo la SS 125, la strada che porta verso Porto San Paolo risulta a circa 8 chilometri da questo che ne costituisce, peraltro, il centro urbano attrezzato di tutti i servizi primari più vicini, a parte Olbia stessa (la cui periferia è comunque ad almeno 4 chilometri), per cui, tenendo anche conto di Murta Maria (frazione di Olbia), posta a poco più di 5 km ma sicuramente non dotata dei servizi e dell'assetto urbano di cui da tempo dispone Porto San Paolo, è pensabile ad una vera e propria "occupazione" di quest'ultimo da parte non solo degli operatori sanitari di ogni livello ma anche di pazienti (si prevede una forte attività di hospital-day) e di loro familiari presso il San Raffaele.

Lo stesso PUC prevede, proprio a Porto San Paolo, sulla lato Nord, l'insediamento di attività parasanitarie legate al recupero e alla riabilitazione

post-operatorie o comunque a seguito di degenze ospedaliere. Si tratta di strutture alle quali il territorio tiene in maniera particolare e per le quali auspica un rapido interessamento da parte di Amministrazioni pubbliche e di Società private, sia innanzitutto per il servizio di grande utilità sociale che potranno fornire, peraltro in assenza di attività analoghe specifiche nel resto della Provincia, sia anche per il richiamo occupazionale di cui l'intera area potrà godere per tutto l'anno. E' evidente, anche in questo caso, il notevole impatto che una o più strutture di questo genere potranno avere sulla richiesta di alloggio, fisso o a rotazione d'uso, da destinarsi non solo agli operatori, assolutamente comparabili con quelli delle attività sanitarie vere e proprie, ma anche ai familiari dei pazienti e alle strutture di assistenza.

Sempre nell'ambito delle strutture previste nel PUC, e la cui realizzazione è certa, visto l'interesse manifestato dalle Amministrazioni pubbliche, con il coinvolgimento anche di operatori privati del settore, appare soprattutto rilevante la previsione del Porto Turistico di Porto San Paolo. Oltre all'attività ricettiva, che, come le altre previste nel territorio, costituisce un incentivo notevole alla residenza e che, in parte, è già valutata nello studio del fabbisogno complessivo, è proprio la struttura nautica ad assorbire un gran numero di addetti, sia nella portualità vera e propria che nelle attività di rimessaggio, assistenza e manutenzione di attrezzature e di imbarcazioni, sia a terra che in mare. In parte si tratterà di residenze stagionali, ma non va trascurato il fatto che una struttura portuale delle dimensioni ipotizzate è in grado di operare tutto l'anno a pieno regime, come peraltro avviene nelle realtà simili esistenti, sia nella Costa Sarda (Porto Cervo, Palau e Santa Teresa di Gallura a Nord e Ottiolu e La Caletta a Sud) sia nella vicina Corsica (Bonifacio, Porto Vecchio, Propriano).

Il sempre maggior interesse manifestato dall'opinione pubblica, anche di quella non particolarmente specializzata per l'Area Marina Protetta di Tavolara, che sottende, a terra, praticamente tutto il litorale del Comune di Loiri Porto San Paolo costituisce una scommessa che si sta rivelando vincente sull'insieme

dello sviluppo economico e culturale del territorio più vasto che ha in Porto San Paolo l'epicentro dell'intero sistema.

La dotazione di personale addetto alle varie operazioni, dalla ricerca all'accompagnamento passando per l'organizzazione esterna ed interna, oltre al numero sempre crescente di visitatori che diventano spesso stanziali, attratti dalla specificità e dalla peculiarità del "Parco" come solitamente viene chiamato, richiedono la disponibilità di alloggiamenti sia nelle strutture ricettive alberghiere sia in residenze fisse e a rotazione che possono anch'esse, molto cautelativamente, stimarsi in alcune decine di unità.

Altre concause di incremento abitativo, apparentemente minori ma dagli sbocchi forse imprevedibili, sono date anzitutto dalla vicinanza stessa con Olbia, unita alla possibilità di una percorrenza longitudinale del territorio comunale, da Venafiorita a Ovilò, eccezionalmente rapida e sicura rispetto al resto della viabilità gallurese, per cui, a parità di distanze chilometriche, ad esempio con Arzachena, Telti, San Pantaleo la possibilità di una scelta di vivere ad Azzanì, a Trudda, a Montelittu, oltre, ovviamente, a Loiri e Porto San Paolo di cui si è detto, sono notevolmente più elevate, certamente del tutto incomparabili. La sistemazione delle arterie provinciali e comunali trasversali alla SS 131 DCN, prevedibile in tempi non lontani, quali ad esempio la Trudda-Montelittu-Loiri, la Trudda-Azzanì e la Vaccileddi-Santa Giusta, non potranno che favorire un esodo sempre più massiccio dal centro urbano capoluogo, dove si opera ma sempre più soggetto a congestione di traffico, a rumori, al "caos" cittadino, verso realtà dotate di servizi anche di secondo livello ed estranee alle criticità che in qualche misura deteriorano lo stile di vita cosiddetto urbano.

La presenza di un nucleo operativo di forze dell'ordine, con l'imminente realizzazione di una caserma dell'Arma dei Carabinieri a valenza territoriale a Porto San Paolo, determina immediatamente l'apporto di nuove famiglie in numero anche rilevante e, soprattutto, richiama, in tempi medi, nuovi servizi quali banche, agenzie, sedi di imprese, a loro volta portatori diretti e indotti di ulteriori unità familiari, fisse o periodiche, che richiedono in ogni caso nuovi alloggi e ulteriori servizi.

Tutto quanto fin qui esposto serve ad inquadrare in termini più concreti il problema della pianificazione del territorio di Loiri Porto San Paolo, della sua specificità e delle sue esigenze particolari, proprie di una società in evoluzione avanzata, alla quale non è più sufficiente attribuire un parametro edificatorio ed un perimetro entro cui applicarlo, ma che richiede una individuazione più snella di strutture di supporto, di servizi collettivi, di sistemi ed attività collaterali capaci di fornire risposte certe e programmi affidabili.

Appare dunque difficilmente proponibile un raffronto con il Programma di Fabbricazione vigente che, pur fra varianti e piccoli aggiustamenti normativi, mantiene l'impostazione originaria del 1983 e ne patisce la filosofia ispiratrice, figlia di un tempo addirittura antecedente, seppur di poco, al Decreto Floris. Tuttavia non si può evitare, anche per grandi linee, di evidenziare le notevoli differenze, soprattutto di metodo che i due strumenti presentano anche a una lettura di prima impronta.

Il PUC nasce, anzitutto, da un'analisi del territorio condotta verificando sul terreno le previsioni del PPR, sia sotto l'aspetto insediativo che sotto quello culturale e, ancora, ambientale in senso lato. Alla scala comunale si sono cioè evidenziati i tematismi, le entità, le criticità e le emergenze che il Piano Paesaggistico aveva individuato per grandi linee e che sono stati rivisitati e organizzati alla luce di conoscenze più vaste, dettagliate e approfondite.

A cominciare dai Centri di Antica e Prima Formazione fino agli stazzi isolati e passando per i siti archeologici e le espansioni delle varie epoche si è rappresentata una istantanea fissata praticamente ad oggi dove tutti gli elementi dell'insediamento e in particolare quelli attinenti all'area storico-culturale sono visti nel loro insieme, facenti parte di un unico sistema organizzato ed inseriti nel vasto discorso ambientale, nelle sue prerogative e nelle più precise peculiarità. A differenza del P. di F. che costituiva, come dice il nome stesso, un "programma" volto ad individuare le quantità edilizie possibili in ciascuna zona eletta all'edificazione in virtù di scelte molto spesso sganciate dal preesistente, anche da quello più immediatamente costruito, il PUC è vincolato a proporre linee di sviluppo, che si traducono spesso ma non sempre in

“quantum” di edificazione, derivanti dalla conoscenza del sistema preesistente, dall’analisi delle sue positività e dalle conseguenti opzioni mirate a correggere le distorsioni e ad attenuare sensibilmente, se non proprio ad annullare, gli elementi di negatività che influiscono sul territorio in maniera non virtuosa o addirittura nociva.

Da questa diversità d’origine derivano, a cascata, tutte le differenze che rendono i due strumenti assolutamente non confrontabili anche se, in definitiva, il risultato grafico-normativo può apparire simile, se non nei contenuti specifici, perlomeno nella forma.

Basti pensare alla pianificazione estesa a tutto il territorio comunale, in termini di dettaglio analogo a quello dello studio urbano, con l’individuazione delle diverse ruralità in funzione delle origini geologiche, pedagogiche, insediative, storiche.

Una Zona Agricola non è più il luogo dove è consentito tutto quello che non lo è nelle altre zone, come recitano ancora regolamenti comunali neanche tanto vetusti, bensì un sistema che a Loiri più che altrove è condizionato da una forte rururbanità, ossia da un intreccio di rapporti di interdipendenza fra centri abitati di piccole e grandi dimensioni e campagna letteralmente intesa che condizionano, risultandone a loro volta condizionati, non solo l’intero territorio comunale ma anche, almeno parzialmente, quelli limitrofi e non solo.

A prescindere (ma in realtà in maniera complementare ad esso) dal Piano per l’Utilizzo dei Litorali si pone in maniera critica il discorso relativo alla portualità, un’attività che è tradizionale per Porto San Paolo e che crea prospettive economiche e di integrazione dei servizi elevatissime. Anche in questo caso la scelta non può essere solo quella di calare un retino più o meno intenso su un’area prospiciente la costa, ma il PUC si differenzia dalle impostazioni e dalle scelte passate affinandole e rendendole più attuali in termini di sostenibilità ambientale (ad esempio la scelta di non occupare l’estuario del Rio La Toa, dove era previsto originariamente) e di sinergie fra pubblico e privato, in modo tale che finalmente Porto San Paolo disponga di

una struttura portuale moderna ed efficiente, al servizio di tutto il territorio anche oltre i confini comunali, a valenza dunque come minimo provinciale.

Discorsi analoghi valgono per le altre strutture, viste in un contesto in cui non si può non tener conto delle evoluzioni avvenute o in corso di attuazione nei territori vicini e in quello Olbiese in particolare. Il porto, l'aeroporto, le strutture sanitarie pubbliche e private, la nuova viabilità per Nuoro-Cagliari e l'imminente potenziamento di quella per Sassari, l'area protetta di Tavolara, ecc., ecc., omportano dimensionamenti e localizzazioni appropriati, frutto di valutazioni probabilistiche sì, ma ancorate a dati di fatto, a certezze derivanti da esperienze pluridecennali e da condizioni di vita irreversibili nella ricerca dei servizi, dei confort e, in genere, dei rapporti esistenziali, sia lavorativi che del tempo libero.

Su queste premesse e con queste considerazioni si fonda dunque l'esigenza di disporre, per Loiri Porto San Paolo, di uno strumento di programmazione snello ed attuale insieme, in grado di porre limiti precisi ma anche di aprire prospettive oggi forse imprevedibili, senza blindature irragionevoli ma distribuendo certezze di regole e semplificazioni normative.

Questo è l'obiettivo primario del PUC e, con esso, dell'Amministrazione Comunale che lo intende adottare.

## **2. ARTICOLAZIONE DEL PIANO**

**2.1.** Tutta l'impostazione progettuale del P.U.C., pur avviata ancor prima dell'emanazione della Delibera di Giunta Regionale n° 33/l del 10.08.04 e della successiva Legge Regionale n° 8 del 25.11.2004, è fondata sui principi e sulle direttive del Piano Paesaggistico Regionale, adeguandone le previsioni ai dettati delle rispettive Norme di Attuazione e delle specifiche Linee Guida successivamente predisposte dalla Regione Sardegna.

Con i suoi circa 11.775 ettari, il Comune di *Loiri Porto San Paolo* si presenta con un territorio molto articolato e differenziato, tanto da contenere, riassumendole, tutte le caratteristiche della più vasta regione gallurese: un centro urbano costiero di forte aggregazione come Porto San Paolo e una fascia litoranea in cui sono collocate strutture ricettive sparse, residence, aree urbanizzate con residenze miste (Costa Dorata), borghi urbani minori quali *Vaccileddi* e *Monte Petrosu*; si avvale inoltre di una vasta area rurale ancora notevolmente abitata, sia in stazzi sparsi, soprattutto nelle aree vallivo-pianeggianti del Nord-Ovest, sia in una ventina di frazioni talvolta anche di relativamente grosse dimensioni, come *Azzanì*, *Ovilò*, *Montelittu*, *Trudda*, *Enas* ed *Enas F.Ili Giua*, *La Sarra*, *Santa Giusta* ed altre ancora, quali *Burrasca*, *Azzanidò*, *Graniatoghju*, *Tiriddò*, *Zappallì*, *Ghjaddhoni*, *Sanalvò*, *Cuccai*, ecc., ecc..

A dominare tutto l'entroterra è *Loiri*, capoluogo del Comune e sede dei principali uffici politici ed amministrativi, al quale possono associarsi tutte le problematiche tipiche di un qualsiasi centro urbano di relativamente antica tradizione, sorto dall'aggregazione di popolazioni una volta sparse che hanno deciso di organizzarsi in forma centralizzata dando vita a funzioni, attività commerciali e servizi di tipo urbano, come è avvenuto per gran parte dei paesi sviluppatisi in Gallura a cavallo dei secoli diciannovesimo e ventesimo.

E' stato opportuno dunque procedere alla razionalizzazione di un territorio che, peraltro, non appare particolarmente compromesso, essendosi riusciti a prevenire gli effetti negativi dell'urbanizzazione mediante una

pianificazione edilizia, pur limitata nei suoi studi e negli effetti normativi, per i motivi anzidetti, risalente ai primi anni '80, immediatamente dopo l'Autonomia Comunale, ed aggiornandola poi con successive piccole varianti fino al 2000.

Nell'articolato processo che si rende necessario per la redazione del Piano Urbanistico Comunale secondo le normative del Piano Paesaggistico Regionale e in adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, il Riordino delle Conoscenze occupa la prima Fase di intervento ad un livello nel quale viene raccolto e riordinato il materiale di ricerca, differenziato nei tre assetti principali – *insediativo, storico-culturale e ambientale* – destinati ad essere sviluppati singolarmente per poi ricollegarsi costituendo un'unica realtà aggiornata e finalizzata alla stesura delle fasi successive, fino all'approvazione finale del PUC.

**2.2.** Si è operato dunque su fronti diversi e, per quanto riguarda l'assetto insediativo, si è partiti dall'analisi delle situazioni territoriali urbanistiche e paesaggistiche così come configurate sulle pianificazioni vigenti per pervenire alla riproposizione delle medesime condizioni, adeguate però alle cartografie e alle conoscenze documentali specifiche, nonché alle visure dirette dei siti e delle realtà urbane e dell'insediamento diffuso nelle sue varie articolazioni, oltre ai sistemi dell'infrastrutturazione tecnologica generale.

Gli elaborati allegati sono stati redatti alle diverse scale in modo da consentire da un lato la localizzazione immediata degli argomenti individuati nell'ambito del territorio complessivo e, dall'altro, una loro specifica definizione a livello di dettaglio che renda certi il posizionamento nel contesto più adiacente, i confini di pertinenza e quant'altro possa apparire utile alla definizione del sito o della struttura oggetto della tavola.

Con questo spirito, oltre ad una planimetria generale dove sono individuati gli assi di riferimento, i poli urbani e gli insediamenti sparsi, sono state confezionate, sempre a scala maggiore, quattro rappresentazioni che riportano, ciascuna, i tematismi delle conoscenze secondo le prescrizioni del Piano Paesaggistico e delle sue Linee Guida. In particolare si è trattato di

operare anzitutto la trasposizione del Programma di Fabbricazione vigente su base aerofotogrammetrica relativa al rilievo commissionato dal Comune di Loiri nel 2005, in scala 1:20.000; sulla stessa base cartografica, è stata pure prodotta la rappresentazione del Piano Paesaggistico Regionale, sempre su scala 1:20.000, con la riproduzione dei tematismi rispettivi approvati, sia come individuazione planimetrica che come raffigurazione cromatica.

Ancora su scala 1:20.000 è stata elaborata una ripermimetrazione del medesimo PPR, riproposta secondo le indicazioni fornite dalla stessa cartografia di dettaglio nonché, come si è detto, da indagini condotte sul terreno con ulteriore reperimento di materiale documentativo specifico.

Questa ripermimetrazione riguarda, in particolare, oltre che i Centri Matrice già rivisitati e approvati in sede di copianificazione, le espansioni fino agli anni '50 e quelle più recenti, gli insediamenti turistici e produttivi, le aree speciali e i nuclei sparsi; così pure, con lo stesso criterio, i Piani Attuativi dell'intero territorio comunale disseminati nelle varie zone, sono stati riportati con riferimento ai limiti di proprietà delle rispettive convenzioni e rappresentati distintamente per funzioni omogenee.

Un'ulteriore tavola in scala 1:20.000 è stata allegata con la riproposizione del sistema delle infrastrutture, determinato in special modo tenendo conto delle documentazioni progettuali e delle evidenze sul territorio, in aggiunta a quanto proposto dalle tavole del PPR.

Tutte queste rappresentazioni, eccetto quella del PPR, sono state quindi sviluppate in scala 1:4.000 con le indicazioni di maggior dettaglio che questa raffigurazione consente, in modo da acquisire una conoscenza completa e sistematica dei fenomeni sia di pianificazione che di reale insediamento che si sono sviluppati nel tempo.

In fase di progettazione di piano si è proceduto, inoltre, ad un aggiornamento anche delle strutture edilizie e delle infrastrutture nel frattempo realizzate nel territorio, in modo da editare una rappresentazione completa e definita dell'assetto urbanistico esistente.

In ogni caso non si è trattato di un semplice riporto di scala, ma si è proceduto a verifiche sul campo che hanno prodotto, spesso, condizioni significativamente nuove, più corrette e direttamente verificabili. E' il caso, ad esempio, delle ripermetrazioni effettuate sui tematismi del PPR, frutto di ricerche sul territorio che hanno consentito di individuare alcune discrepanze, a volte anche sensibili, dovute ad una base cartografica di livello generale che non poteva, ovviamente, consentire una identificazione esatta del territorio nel suo complesso e, tanto più, dei particolari insediativi e infrastrutturali in esso contenuti. Nello specifico sono stati adeguati i perimetri delle singole tipologie abitative, tenendo conto dell'evoluzione dei fenomeni di antropizzazione e della reale esistenza di pertinenze edilizie non rilevabili alla scala del PPR. Talvolta si è proceduto a riclassificare gli stessi poligoni secondo tematismi diversi o perchè frutto di più che giustificati errori di lettura del rilievo (vedi, per tutti, il cimitero di Porto San Paolo, presente negli elaborati RAS come insediamento turistico), o perchè la realtà abitativa da sempre, o a seguito di mutazioni maturate nel tempo, è decisamente diversa da quella apparente.

La relazione specificamente allegata agli elaborati prodotti in fase di riordino chiarisce e documenta più esplicitamente quanto appena riferito: ad esse si rimanda per gli eventuali approfondimenti.

**2.3.** L'individuazione dei Beni Paesaggistici ed Identitari, pur partendo dalle indicazioni fornite dal PPR, si è sviluppata poi in maniera considerevole grazie alle presenze di una fitta documentazione storica e, soprattutto, con la visitazione dei siti e la loro conoscenza diretta.

In particolare il Piano Paesaggistico Regionale presentava nella cartografia relativa al Comune di Loiri i seguenti Beni paesaggistici:

- Stazzo Santu Ghjuanni, Stazzo La Ruda e Stazzo Lu Stazzareddu; nessun bene identitario era invece individuato.

La documentazione allegata alla Fase di Riordino con gli allegati che sono stati a suo tempo prodotti, ha fornito invece le informazioni molto precise, nei modi richiesti dalle Normative regionali, relativi ai monumenti seguenti:

- a)** Beni Paesaggistici
- 12 Beni archeologici: di cui 4 noti solo da bibliografia (Nuraghe Monti Littu, Nuraghe Zappallì Mannu, Villaggio di Li Casanili e Corte dei cavalieri templari) e 8 perimetrati e sottoposti a vincolo paesaggistico (Nuraghe Loiri, Nuraghe Zappallì Mannu, Nuraghe Lu Monti Lisciu, vicus di Funtanaccia, Aree romane di La Piraccia e di Tumasedda, Sito di Lu Scalabrinu e Chiesetta di San Paolo).
  - 13 Strazzi: di cui uno inserito solo nel Database in quanto completamente ed irrimediabilmente modificato (Lu Monti Lisciu) e gli altri perimetrati e sottoposti a vincolo paesaggistico (Santu Ghjuanni, Lu Stazzareddu, La Ruda, Buleddhu, Decandia, Lu Palazzeddu Brusciatu, Careddu, Giagheddu di La Castagna e Giagheddu di Loiri, Vaddi Altana, Decandia e Porto San Paolo).
  - 2 Cimiteri: Loiri e Porto San Paolo.
  - 7 Chiese di cui una (Santa Giusta) con annesso cimitero; San Pietro, San Pasquale Baylon, Sant'Antonio, Santa Giusta, San Nicola di Bari, San Michele e Madonna della Pace.

Nella tavola *A.16 Beni paesaggistico-ambientali* (ex artt. 143 e 142 del d.lgs. 42/2004), sempre a partire dall'Indice per Beni e Componenti di cui si è detto, sono stati riconosciuti i seguenti Beni:

1. fascia costiera PPR
2. sistemi di spiaggia PPR
3. laghi naturali; laghi e invasi di origine artificiale e territori contermini per una fascia di 300 m dalla linea di battigia
4. zone umide costiere PPR
5. Parchi nazionali
6. acque pubbliche e relativa fascia di rispetto fluviale (150 m per sponda)
7. praterie steppiche

8. praterie di posidonia
9. territori coperti da foreste e da boschi, ecc. come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del D. Lgs. del 18.5.2001 n. 227
10. aree boscate
11. aree sottoposte a vincolo idrogeologico.

Per quanto riguarda le aree percorse da incendio anni 2005-2006-2007-2008-2009-2010, che dovrebbero essere ricomprese nei *territori coperti da boschi e foreste*, si è ritenuto non indispensabile rappresentarle in carta, ma a seguire si riporta la loro distribuzione all'interno del territorio comunale; la loro notevole estensione avrebbe infatti creato alcuni problemi di rappresentazione, considerando la notevole densità di simboli utilizzata per rappresentare gli altri beni paesaggistico-ambientali presenti nel territorio. Dette aree sono state comunque riportate nelle tavole di analisi *A.9 Uso suolo* e *A.10 Vegetazione*.

**b) Beni Identitari**

- 5 beni perimetrati e sottoposti a vincolo paesaggistico: Cantoniera di Monti Pitrosu, Lu Mulinu, il Cippo di Garibaldi, due forni per la calce (Decandia e Cala Finanza).

Anche per quest'aspetto si è proceduto alla loro rappresentazione secondo le modalità già illustrate relativamente all'assetto insediativo. Si è quindi prodotta una rappresentazione estesa a tutto il territorio, con l'individuazione di tutti i Beni su aerofotogrammetria in scala 1:20.000, proveniente dal volo effettuato nel 2005. Gli stessi Beni, corredati delle specifiche aree di rispetto, sono stati poi riprodotti singolarmente, o raccolti in poche unità a seconda della loro collocazione più o meno ravvicinata nel territorio, su tavole in formato ridotto nella scala 1:4.000 e 1:2.000, 1:1.000, 1:500 a seconda del bene.

La compilazione integrale di un database fornito dalla RAS e predisposto per l'occasione ha consentito poi di rappresentare le singole entità in tutti i

dettagli planimetrici, fotografici e descrittivi, secondo standards informatici suscettibili di sviluppo e tali da consentire la visualizzazione in sistemi di maggiore potenzialità e per le più disparate utilizzazioni.

La sequenza degli elaborati specificamente predisposti per il Riordino delle Conoscenze storico-culturali conteneva infine una rappresentazione della viabilità storica, anch'essa su aerofotogrammetria del 2005.

Al fine di agevolare la lettura dei dati così raccolti, spesso espressi in forme volutamente sintetiche per adeguarli agli spazi resi disponibili dal database assegnato, sono riportati nella Relazione Illustrativa allegata alla documentazione prodotta in quella Fase molte interessanti considerazioni sui Beni più significativi singolarmente rappresentati.

**2.4.** Se, da un lato, dunque, parlare di struttura urbana appare piuttosto pretenzioso, dall'altro occorre tenere conto che, nel contesto del territorio Loirese è necessario, per distinzione funzionale, individuare comunque come urbane quelle realtà che mostrano i segni dell'accorpamento non solo di case ma anche di funzioni e di relazioni tipiche di un'organizzazione culturalmente vivace e funzionalmente autonoma.

Ciò vale oltre che per Loiri e Porto San Paolo, per i quali l'aggregazione urbanistica è da tempo un dato di fatto notoriamente acquisito, anche per quei centri di cui si è, peraltro, accennato diffusamente e dove, in un ambiente di tipo rurale, economicamente legato in gran parte alle attività dell'agricoltura e dell'allevamento, si integrano condizioni sociali ed organizzative in continua evoluzione che da un lato tendono a consolidarne la struttura urbana o preurbana (ubicazione di uffici periferici dell'Amministrazione Pubblica, fissa o, più volte, saltuaria, completamento delle reti infrastrutturali e dell'illuminazione pubblica, presenza di scuole, chiese, uffici sanitari, ecc., ecc.), dall'altro svolgono il nobile compito di impedire, o comunque, di limitare in grande misura, la fuga dall'agro e l'abbandono delle aree d'origine.

E' il caso di *Azzani, Montelittu, Ovilò, Monte Petrosu, Enas, Santa Giusta, Trudda, La Sarra* e di tutta la serie di altri borghi, più o meno importanti,

che costellano e caratterizzano tutto il relativamente vasto territorio comunale, anche a prescindere dalla zona costiera e dalla sua influenza più diretta.

Il P.U.C., pur nella sua scala d'intervento generale, può determinare almeno l'orientamento delle scelte più specificamente definite dai piani attuativi che ne deriveranno. In particolare intende imporre delle opzioni forti sugli aspetti delle infrastrutture, sulle forme dell'aggregazione edilizia e sulle distribuzioni urbanistiche dei volumi, sulle caratteristiche tecniche delle strutture architettoniche, sulla dislocazione dei servizi primari e secondari, sulle interrelazioni fra paesaggio urbano e ambiente vegetale.

Le forme architettoniche oggi rappresentate appaiono molto variegate, soprattutto man mano che si va dall'entroterra verso la costa: a costruzioni informate a grande semplicità e sobrietà si affiancano spesso manufatti che, volendo imitare in modo frivolo e superficiale le tipologie della tradizione, manifestano alla fine segni di una degenerazione estetica e funzionale priva di contenuti.

Lo stile "smeraldino" o, più in generale, "mediterraneo" è nato proprio dall'incapacità e dalla mancanza di volontà di architetti che, calati sulle coste sarde per realizzare dal nulla insediamenti complessi e strutture spesso articolate, hanno preferito affidarsi all'utilizzo spicciolo di forme certamente tipiche dell'architettura sarda, quali lolle campidanesi, balconi barbaricini, comignoli galluresi e quant'altro, mescolandoli in un "pot-pourri" (la definizione è di *Vico Mossa*) dal quale in qualche modo si crede possa trasparire una forma attualizzata di edilizia etnica.

L'accettazione benevola di queste tipologie che è stata imposta da media e clienti ha convinto tutti, progettisti, imprenditori, costruttori, semplici turisti, a perseverare in quel discorso, col risultato di creare una sorta di manierismo del rustico caratterizzato dall'uso esasperato e scoordinato di motivi solo apparentemente tradizionali, posticci e del tutto avulsi anche dalla funzionalità e, spesso dalle stesse regole del buon costruire.

Un'edilizia che, paradossalmente, appare oggi schiava di se stessa, tale da impedire il sorgere di architetture attuali, moderne, in linea con lo sviluppo

culturale e tecnologico dei nostri tempi, capace di svilupparsi in maniera originale grazie anche alle risorse importanti che il mercato potrebbe riservare. In nome invece di un fantomatico “rustico”, ormai del tutto spogliato della sua peculiarità e asservito alle richieste di un’utenza a volte rozza e individualista, continua ad affermarsi, su tutte le Coste Sarde e, talvolta, anche nelle aree interne dell’Isola, un prodotto falso, spesso poco funzionale e tecnologicamente arretrato, che ha la forza di espellere qualsiasi tentativo di “inquinamento” con forme che non siano coerenti con lo “stile” simil sardo che ha occupato quasi integralmente il territorio costiero, non solo gallurese.

Il P.U.C., nel voler limitare l’impiego di elementi e forme troppo abusate, si propone, forse con troppa ambizione, di rivedere anche gli aspetti formali della composizione, inducendo tutti, progettisti in primis, a ripensare l’architettura in maniera attuale, pervenendo attraverso l’interpretazione del passato ma con i linguaggi offerti dalla moderna tecnologia a soluzioni funzionali e sobrie, immerse in un’aria di mediterraneità autentica, pur tuttavia svincolate dallo pseudo artigianato di maniera e dall’utilizzo di elementi sporadici e disaggregati, buoni per riempire l’occhio del cliente voglioso di una qualsiasi sardità ma assolutamente incapaci di ricreare il clima genuino che l’Architettura domanda.

Si rende tuttavia necessario un *dimensionamento corretto dello sviluppo urbano* nei due centri più importanti di *Loiri e Porto San Paolo*, attribuendo connotati e servizi più adeguati alla reale crescita ed alle rinnovate esigenze, in funzione soprattutto *del mantenimento intelligente delle caratteristiche insediative* che hanno reso possibile uno sviluppo nient’affatto traumatico, capace di inglobare e digerire senza affanni gli effetti dell’aumento stagionale di una popolazione notevolmente fluttuante (riferita soprattutto a Porto San Paolo) e dei problemi che ne sono derivati.

Sia *Loiri* che *Porto San Paolo* sentono ormai l’esigenza di poter disporre di *norme aggiornate*, di dotarsi di una strumentazione insieme snella e rigorosa, che consenta di utilizzare principi e risorse attinenti il *recupero urbanistico ed architettonico dei rispettivi nuclei storici*, di completare un assetto viario

sviluppatosi in maniera a volte improvvisata, conseguenza di interventi attuativi anche intrinsecamente validi ma spesso disarticolati fra di loro e privi di un disegno urbano complessivo. I due centri capoluogo sono cresciuti con differenti vocazioni e su diverse basi di sviluppo, anche quantitativo: il P.U.C. si ripromette di esaltare da un lato le origini storiche e culturali di entrambi, utilizzando nel contempo le evidenti diversità per creare una *complementarietà di funzioni* che renda più solida e concreta *l'unicità del territorio comunale* e sfrutti tutte le potenzialità che esso offre.

Per quanto riguarda le Zone Turistiche costiere si ritiene di poter introdurre il concetto di *Unità di Pianificazione Attuativa*, con lo scopo di individuare compiutamente quelle aree che, per dimensione, affinità paesistica e unicità di sviluppo economico, risultino meritevoli di uno studio complessivo, dove le diverse funzioni rappresentate da ciascuna zona omogenea aggregata operino intimamente collegate per l'ottenimento di una totale interdipendenza.

*Portualità e Golf sono le due attività di supporto al turismo* sulle quali, in termini più diretti, l'Amministrazione Comunale intende scommettere in maniera forte, unitamente a tutto ciò che fa cultura e che si estrinseca attraverso la valorizzazione delle preesistenze etniche in tutte le loro forme. Le previsioni del P.U.C. intendono privilegiare l'imprenditoria intelligente, quella disposta ad investire sul futuro, che si lascia attrarre dalle operazioni finalizzate al rilancio del *diportismo nautico in Porto San Paolo* e alla realizzazione di un *polo golfistico che abbracci, più o meno direttamente, l'intero sviluppo del territorio comunale*, raggiungendo e ricomprendendo i borghi rurali insieme all'immediato retroterra costiero, dai confini con *Olbia* fino a *Monte Petrosu*, limite meridionale del territorio loirese verso *San Teodoro*.

Tanto le più importanti strutture alberghiere quanto le limitate seconde case, riservate peraltro ad un'edilizia anche qualitativamente selezionata, dovranno realizzarsi in funzione ed al servizio delle strutture anzidette con le quali si intende consolidare e prolungare, rendendola economicamente solida e socialmente integrata, l'attività turistica che da anni, a Loiri, va significando

stabilità e sviluppo non fini a essi stessi ma, in maniera ottimale, nel commercio, nell'artigianato, nell'allevamento zootecnico e nell'agricoltura, nei trasporti, nella cantieristica e in tanti altri settori, grandi e piccoli, capaci di garantire occupazione e serenità a tutta la popolazione.

Da un lato quindi lo sviluppo costiero dovrà risultare comunque subordinato all'integrazione economica e strutturale con le attività di supporto, dall'altro l'Amministrazione punta sull'entroterra per realizzare il completo connubio di tradizione e sviluppo, prevedendo l'installazione di strutture ricettive, attrezzature culturali e attività finalizzate all'utilizzo del tempo libero nelle aree più interne, a ridosso dei borghi storici e, in prossimità dei nuclei più aggregati, lungo la viabilità di collegamento fra la costa e l'entroterra. L'obiettivo è quello di pervenire ad un reale *equilibrio di complementarità fra i diversi territori*, ponendo l'utenza a contatto immediato con l'ambiente e con la cultura tradizionali. L'assetto viario, già particolarmente diffuso, si pone come elemento di unione e di riequilibrio, tracciando itinerari interessantissimi sui quali articolare le esperienze *dell'enogastronomia*, ad esempio, *dell'archeologia*, *dell'etnia rurale e contadina*, *delle attività musicali e folcloristiche più genuine*.

L'esperienza fin qui vissuta, dopo oltre vent'anni dalla sua prima applicazione, di una zonizzazione finalizzata al *completamento rurale* ha consentito di mantenere vitali tutti i piccoli e medi borghi di più antica origine, per i quali si era già dal primo P. di F. deciso di adottare una classificazione mista (BE). Da un lato questa scelta ha permesso *la naturale evoluzione* in aree dove neanche concettualmente esiste un mercato fondiario, permettendo così ai nuclei familiari di espandersi senza abbandonare le terre d'origine; dall'altro le severe limitazioni imposte hanno impedito il sorgere di significative operazioni speculative, favorendo, nel contempo, con i pochi casi di nuove costruzioni realizzate al di fuori dell'ambito strettamente familiare, *l'integrazione fra nuclei diversi*, altrimenti isolati e distanti.

Si è ritenuto di poter intervenire senza accrescere assolutamente la capacità edificatoria specifica, da una parte, e dall'altra impedendo il sorgere di complessi edilizi assolutamente estranei allo spirito della norma ed alla natura

del borgo, al quale si intende associare *uno sviluppo coerente con le preesistenze e perfettamente integrato nell'ambiente e nell'architettura tradizionali.*

Il territorio agricolo è stato analizzato con i moderni metodi delle scienze agronomiche e pedologiche, portando ai risultati descritti nelle rispettive relazioni. Dai dati che emergono nelle cartografie tematiche, in particolare da quelle attinenti l'uso dei suoli, si evidenzia la possibilità di individuare diverse sottozone in funzione dell'effettivo utilizzo agricolo del territorio e della tutela ambientale che ad esso deve essere associata.

Il P.U.C. intende scoraggiare le forme di speculazione edilizia in queste aree, senza tuttavia mortificare le reali necessità di attrezzare le campagne con aziende agrarie ordinate e moderne, soprattutto senza accantonare i canoni della pur semplice tradizione.

Sia per le residenze che per le strutture di supporto al ristoro, all'agriturismo e al turismo rurale, si possono individuare dei criteri, oggettivi da tradurre necessariamente in altrettanti vincoli limitativi, finalizzati ad ottenere una realistica selezione fra chi intende seriamente operare a favore dell'agricoltura e delle sue esplicazioni genuine e chi intende soltanto camuffare un'antropizzazione squilibrata, utilizzando in maniera palesemente distorta le norme previste per usi pur legittimi.

Si parte quindi dalla salvaguardia dei suoli migliori, da riservare alla produzione di colture specializzate, al potenziamento della zootecnia anche incentivando l'impiego di razze selezionate ma tenendo fermi gli allevamenti tradizionali, fino allo sviluppo controllato del turismo rurale e dell'agriturismo. I punti di ristoro devono ricondursi alla loro originaria vocazione di attività al servizio dell'automobilista, prevedendone la realizzazione (nei limiti della legislazione regionale) solo in prossimità di strade aventi un traffico significativo.

### **3. OBIETTIVI STRATEGICI**

**3.1.** Loiri e Porto San Paolo, capoluoghi del territorio comunale e punti di riferimento dei rispettivi territori dell'entroterra e della fascia costiera, costituiscono la struttura portante di tutta la pianificazione comunale.

In questi centri viene a proporsi, in continuità con quanto finora previsto, tutta l'attività direzionale sia pubblica che privata, insieme alla prima residenza ed ai servizi sportivi e ricreativi.

Per Porto San Paolo, a fronte di una minore presenza della struttura amministrativa, peraltro dislocata con un adeguato ufficio decentrato, si prevede la razionalizzazione e l'integrazione delle attrezzature turistiche ricettive e residenziali, con un rapporto che privilegia in maniera massima le attività alberghiere, condizionandole a loro volta alla realizzazione di supporti logistici idonei all'ampliamento reale della stagione e alla migliore qualificazione dell'offerta turistica.

Riferendosi invece alla zona costiera del Comune, quella che si sviluppa da Cala Corallina, al confine col territorio di Olbia, fino all'estremo sud di Porto Taverna, al limite amministrativo con San Teodoro, risultano individuate due aree urbane principali, una, della quale si è già esposto in precedenza, relativa a Porto San Paolo e l'altra riguardante l'asse Vaccileddi-Monte Petrosu che da tempo ormai costituisce un'unica entità urbana. Su quest'ultima si è ritenuto di operare con opportuni interventi di completamento e di ricucitura, ridisegnando le zone "B" alla luce del reale livello di edificazione a residenza fissa che si è stabilita, con diffusa presenza di attività di servizio pubbliche e private, di servizi di ristoro e di assistenza amministrativa, sia a Vaccileddi che a Monte Petrosu. Tutto questo ha portato negli ultimi anni all'individuazione di un territorio abitato avente una sua specificità, con la presenza di rapporti sociali continuativi ed in fase di notevole evoluzione, agevolati anche dalla presenza di una consistente area urbana limitrofa, in territorio di San Teodoro ma appartenente oggi alla medesima provincia gallurese dopo l'abrogazione di quel confine che delimitava la provincia di Nuoro dividendo il centro del paese in due entità

amministrativamente indipendenti. Si ha a che fare dunque con una realtà urbana con ruoli magari sensibilmente diversi, potendosi attribuire a Monte Petrosu la funzione maggiormente tesa al nucleo storico (anche se non si può affatto trascurare la presenza di attività turistiche stagionali), mentre su Vaccileddi, che pure vanta la presenza di una chiesa ed è sede di uffici comunali decentrati, appare più significativo il ruolo ricettivo e terziario in genere. Le previsioni dell'espansione e la conseguente ubicazione delle zone "C" rispondono alle esigenze di uno sviluppo che evolve, perciò, nel senso anzidetto, proponendosi come elemento di raccordo sia per quanto attiene l'incremento edilizio, soprattutto necessitante di una razionalizzazione, sia nell'individuazione di una viabilità comune che dia il senso della continuità e ne agevoli l'efficienza dei rapporti.

Sulle due entità urbane ruota tutto il complesso delle aree costiere, comprendendo in esse quelle più propriamente destinate all'espansione residenziale insieme a zone riservate alla ricettività alberghiera, oltre agli ambiti di tutela e di protezione naturalistica fino a quelli in cui ubicare i servizi collettivi e gli impianti produttivi.

**3.2.** Si è già anticipato del ruolo essenziale che hanno sempre avuto nella realtà territoriale gallurese i nuclei sparsi, nelle loro forme diverse, dagli *stazzi* alle *cussorge*, tanto che dallo sviluppo di queste ultime soprattutto, a partire dalla fine dell'800, sono derivati numerosi centri urbani oggi particolarmente importanti e, con essi, l'assetto attuale dell'intera area nord-orientale della Sardegna. L'agro di Loiri non si discosta affatto da questo schema; anzi, in una certa misura, pare averlo accentuato, potendo annoverare una distribuzione dell'antropizzazione diffusa tradizionale originale e cospicua, distribuita su oltre una ventina di aggregati medi e piccoli, attorno ai quali sono prosperati stazzi isolati o nuclei di due o tre di essi, tali da occupare l'intera estensione comunale.

Non è possibile, evidentemente, ignorare o anche semplicemente sottovalutare questa realtà, che è poi la realtà umana e sociale che alimenta

tutto il sistema amministrativo e che ha dato luogo, nei cosiddetti Salti di Tempio, ad una entità molto ben definita, con una fisionomia propria e con peculiarità culturali, sociali ed organizzative che differenziano il tessuto comunitario di Loiri e del suo circondario da quello dei Comuni limitrofi, nonostante i fitti scambi familiari ed economici che vi intercorrono.

La crescita dei borghi rurali è condizionata da alcuni fattori, fra i quali la quasi assoluta assenza di un mercato fondiario che consenta di sviluppare una pianificazione attuativa organica, così come la tradizione, peraltro legata ad un reale fabbisogno, dell'allargamento familiare nello stesso ambito geografico, tanto che ancora oggi è possibile attribuire a ciascuna entità rurale il patronimico caratterizzante e viceversa.

Le frazioni più importanti possiedono caratteristiche urbane spesso molto ben definite, come Azzanì, Enas, Ovilò e Montelittu, mentre altre borgate risultano più approssimate quanto a definizione viaria e a struttura di rete, pur disponendo tutte di una soglia di servizi tali da differenziarle nettamente dall'agro vero e proprio. In posizione intermedia vi sono numerosi centri dove le contraddizioni espone in premessa appaiono più evidenti, presentando una situazione comunitaria piuttosto evidente, con stili di vita e di mercato legati ancora in maniera forte al mondo rurale.

I dati numerici confermano, a posteriori, la validità della scelta operata negli anni '80, sia per quanto riguarda la relativamente modesta entità dei volumi complessivamente concessionati, sia soprattutto per la presenza di una richiesta piuttosto debole da parte dei non residenti. Questo significa che, da una parte, sussiste un limitatissimo mercato delle aree, soprattutto per assenza di volontà a vendere, dall'altra, ma legatissima alla prima, si è ottenuto un freno importante all'esodo dai borghi tradizionali delle nuove generazioni, altrimenti costrette a spostarsi su aree volumetricamente più convenienti e, in ultima analisi, sulle località costiere anche extracomunali, Olbia.in primis

Ma il mantenimento dei livelli abitativi nei borghi e nelle frazioni non è fine a se stesso, in quanto alimenta, a sua volta, almeno due altri fenomeni importanti:

- a) l'innalzamento della qualità della vita anche nelle zone periferiche, con la probabile realizzazione di edifici funzionalmente moderni, dotati di tutti gli attuali comfort, formalmente validi in quanto sottratti ad una edificazione spontanea che avrebbe potuto scivolare, anche per la marginalità delle ubicazioni, parzialmente o totalmente nell'abusivismo;
- b) la riqualificazione delle campagne grazie ad una presenza non disordinata, in continuità con la tradizione insediativa organizzata in nuclei, la cui crescita fisica significa anche un conseguente sviluppo economico e sociale. Anche l'agro vero e proprio si è giovato di queste presenze aggregate, risultandone agevolata anche la lavorazione delle campagne, se non altro per una maggiore vicinanza alle singole aziende e per un più efficace controllo complessivo delle stesse.

Questa scelta, inoltre, appare pienamente in linea con le direttive regionali anche più recenti, costituendo un argine sensibile all'affollamento delle coste e contribuendo invece in maniera decisiva ad invertire il processo di svuotamento dell'entroterra.

**3.3.** Non si creda, dunque, che il sistema dei borghi rurali brancoli in un regime di pura sopravvivenza: oltre a pilotare lo sviluppo produttivo nelle aree agricole circostanti, costituisce il reticolo ideale per favorire, sempre nella logica anzidetta, la diffusione delle attività terziarie nell'intero territorio, sottraendole, appunto, dal monopolio della fascia costiera. E' il caso non solo degli insediamenti ricettivi e residenziali stagionali ma anche delle attrezzature per il tempo libero e ricreative in genere. Tanto lungo la viabilità che collega *Vaccileddi* a *Santa Giusta* quanto su quella per *Trudda-Montelittu*, così come attorno a *Enas* e alla stessa *Loiri* vengono individuate alcune aree assoggettabili ad interventi edilizi generalmente finalizzati ad attività ricettive che, a loro volta, trovano la loro ragion d'essere nell'habitat rurale ricco e straordinario che caratterizza l'entroterra loirese.

Potrà forse apparire utopistico, ma le condizioni giuridiche incipienti, il mercato sempre più interessato alla scoperta del naturalistico culturalmente

evoluto, la volontà e la capacità delle popolazioni locali di adeguarsi alle rinnovate esigenze della civiltà del tempo libero svolgono tutti insieme un ruolo convergente e unidirezionalmente teso al raggiungimento di questi obiettivi, i quali peraltro appaiono coincidere con le aspirazioni che l'intera politica regionale sia del territorio che del turismo intende proporre.

**3.4.** Appare opportuno riportare di seguito uno stralcio delle Linee di Indirizzo adottate dall'Amministrazione di Loiri Porto San Paolo al fine di fornire le indicazioni politico-amministrative sulle quali fondare la redazione del PUC per il raggiungimento degli obiettivi e dei risultati ritenuti più consoni alla crescita e allo sviluppo sociale ed economico del territorio comunale.

#### *Generalità*

Per quanto riportato in premessa si evidenzia l'attuale quadro normativo che disciplina la programmazione urbanistica in campo Regionale, con un evidente taglio rispetto alle metodologie adottate in passato, che lasciavano molta più discrezionalità e "libertà" alle Amministrazioni locali nel disciplinare lo sviluppo urbanistico del proprio territorio. L'attuale quadro normativo, con particolare riferimento alla L.R. 25 Normativa 2004 n° 8, al Piano Paesaggistico Regionale e al Codice dell'ambiente, come già rappresentato in premessa, detta regole molto più rigide, basate principalmente sul rispetto assoluto delle peculiarità storiche e ambientali del territorio.

#### ***Indicazioni e linee guida generali***

Per quanto sopra, compatibilmente con le risultanze derivanti dall'analisi delle conoscenze, l'Amministrazione Comunale intende perseguire i seguenti obiettivi generali:

- dare risposta all'incremento demografico;
- creare la possibilità di coinvolgere l'intero territorio comunale in un processo di evoluzione uniforme, valorizzando e integrando le risorse ambientali e insediative dell'interno con quelle delle zone "a mare",

ampliando l'offerta turistica, con una fruibilità intelligente e coordinata dell'intero comune;

- integrare gli elementi infrastrutturali con l'ambiente per un collegamento fisico fruibile in modo "ecocompatibile" fra più punti del territorio, ed in particolar modo lungo la fascia costiera che, pur avendo un discreto sviluppo lineare, allo stato attuale è fruibile parzialmente e solo in maniera localizzata;
- predisporre di piani di recupero e risanamento ambientale nelle zone degradate e in lottizzazioni derivanti da una lunghissima gestione con opere di urbanizzazione incomplete e/o non eseguite a regola d'arte, previo recupero ambientale, con la corretta integrazione tra edificato e territorio;
- riorganizzare la ricettività nautica con incremento dell'offerta per un turismo di medio-alto livello, confermando la previsione di un porto all'interno dell'alveo del Rio "La Toa", sulla base di un progetto che preveda un inserimento della struttura, armonioso e rispettoso dell'ambiente all'interno del quale l'opera si inserisce;
- individuare e localizzare nuove zone artigianali per dare risposta alle attività artigianali esistenti, stimolando ulteriori iniziative imprenditoriali locali;
- incrementare i servizi generali, a supporto dell'ingente carico antropico, agevolando e indirizzando gli investitori verso la realizzazione di nuove strutture alberghiere di alto livello, con sufficiente volumetria che consenta un interesse imprenditoriale, legato soprattutto alle richieste del nuovo mercato delle vacanze, sempre più influenzato dalla vicinanza con l'aeroporto di Olbia, con il continuo aumento dei voli charter e low cost. Si dovrà consentire alle poche strutture alberghiere esistenti un adeguamento funzionale delle stesse, con la possibilità di adeguati incrementi volumetrici. Il tutto finalizzato soprattutto al miglioramento dell'offerta e ad una dilatazione del periodo di lavoro;

- consentire la naturale strutturazione dei piccoli aggregati urbani e delle frazioni, favorendo la loro crescita naturale, con uno sviluppo edilizio tale da garantire soprattutto il mantenimento delle radici familiari, creando le giuste opportunità per i residenti e per le relative future generazioni;
- adeguare la viabilità principale, soprattutto nei centri di Loiri e Porto San Paolo; in quest'ultimo, durante il periodo estivo la sola strada statale non è sufficiente a garantire un corretto e sicuro deflusso del volume veicolare, con gravi disagi per la comunità;
- adeguare e incrementare gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, soprattutto nelle zone a mare di Porto San Paolo e Porto Taverna, allontanando le auto dalle zone immediatamente a ridosso della costa;
- tutelare idoneamente le risorse ambientali e storiche, recuperandole ad una adeguata pubblica fruizione;
- tutelare il patrimonio storico-culturale, con il recupero e la valorizzazione degli stazzi, e di ciò che è tradizione gallurese, garantendo un giusto rapporto funzionale di essi con gli esistenti insediamenti;
- garantire la prosecuzione e lo sviluppo delle attività del comparto agricolo, sia quelle di sfruttamento della base fondiaria che quelle connesse all'allevamento zootecnico; definendo misure idonee a favorire in azienda i processi di trasformazione dei prodotti delle attività agricole, anche in previsione della costituzione di sistemi produttivi mono o pluritematici (es.: strade del vino, dell'olio, ecc.) e del loro inserimento nella rete turistico-ricettiva;
- proseguire l'obiettivo della connessione funzionale fra le attività turistico-ricettive dell'area costiera con quelle dell'entroterra del Comune.

Ad ulteriore precisazione degli obiettivi così individuati seguono quindi alcune indicazioni specifiche riguardanti le diverse aree del territorio. In

particolare per quanto riguarda la zona costiera assume un impegno fondamentale la salvaguardia delle aree sensibili, fra le quali spiccano gli stagni di Porto Taverna e il compendio di Cala Finanza, con la conseguente previsione di una tutela pressoché integrale. Nuove volumetrie sono state previste sui terreni a monte della SS 125, fatte salve poche eccezioni a valle della stessa che dovranno interessare attività prettamente alberghiere o soluzioni particolari per il recupero ed il completamento di Lottizzazioni con Convenzioni decadute per le quali appare necessaria una riqualificazione ambientale e il completamento delle infrastrutture.

A supporto della fascia litoranea, in funzione soprattutto delle attività legate alla nautica, ma alle spalle dei territori più esposti si è ritenuto opportuno individuare una zona artigianale capace di fornire risposte ottimali alle aspettative di tutti gli operatori dei vari settori interessati.

Porto San Paolo, a beneficio anche della sua identità, andrà ad assumere pertanto il ruolo di guida e di riferimento di tutta la fascia costiera, e non solo di quella comunale, con la conferma della previsione del porto turistico concepito non come mera attività di attracco e imbarco ma come polo di servizi e di strutture che vanno dalle piccole operazioni di manutenzione dei natanti fino alla ricettività di qualità e alla commercializzazione, il tutto per proporsi a centro di aggregazione per tutti i cittadini, residenti e turisti.

Le zone interne, a loro volta, dovranno orbitare su Loiri, capoluogo amministrativo del Comune, il quale dovrà proporsi non come semplice satellite urbano di Olbia, bensì come centro autonomo dotato di strutture di supporto alla collettività, quali centri commerciali e attività legate al tempo libero destinate a richiamare flussi esterni. Tutto l'agro dovrà essere coinvolto nello sviluppo del territorio mediante la creazione di attrezzature per il turismo rurale e di percorsi di interesse ambientale e salutistico. Particolare attenzione viene riservata ai cosiddetti "borghi rurali", istituzionalizzati con il vecchio P. di F. e per i quali si è sempre riconosciuto un ruolo essenziale nella crescita di tutto il territorio. Saranno adottate le giuste misure perchè, anche con l'eventuale abbattimento delle densità edificatorie, vengano salvaguardate le motivazioni che ne hanno

determinato l'attuale regolamentazione, impedendo allo stesso tempo, il formarsi e lo svilupparsi di fenomeni speculativi che potrebbero comportare lo stravolgimento dell'impianto tipico dei borghi medesimi.

A conclusione del dettagliato programma di sviluppo, le linee guida elencano anche una serie di innovazioni normative per le zone omogenee più importanti, andando da un'estensione della base territoriale delle zone di espansione, con l'adozione di bassi indici di fabbricabilità per agevolare le scelte dei piani attuativi, con una più puntuale allocazione dei manufatti e delle infrastrutture ai fini di un'attenta e mirata salvaguardia ambientale, all'incremento consequenziale, sempre per le stesse Zone C, delle cessioni di standard per pubblici servizi. Anche per le zone artigianali e commerciali e per quelle classificabili G si prevede di adottare norme più specifiche capaci di orientare le scelte degli imprenditori in funzione dei servizi di eccellenza per il turismo, dalla nautica ai centri benessere passando per i parchi urbani e le piste ciclabili.

Volendo ulteriormente sintetizzare e specificare le linee strategiche che l'Amministrazione ha inteso perseguire, appaiono significativi e, dunque, centrali gli obiettivi di sviluppo così individuabili:

- a) importanza fondamentale del turismo costiero in tutte le sue componenti;
- b) valorizzazione e integrazione del sistema dei centri abitati con le loro peculiarità storiche e culturali;
- c) raccordo e interdipendenza fra le due entità precedenti, ponendo le une al servizio delle altre ed entrambe in condizioni di sviluppare un ruolo distinto ma connesso con l'intero territorio comunale e sovracomunale.

Nel contesto del primo punto trova la sua giusta collocazione la realizzazione di un Porto Turistico integrato con il centro abitato di Porto San Paolo e legato attivamente e funzionalmente con l'intera area loirese. Non un semplice scalo diportistico che nasce per il solo scopo di accrescere il numero di posti barca o per soddisfare le richieste, pur legittime, di chi attualmente

soggiorna in prossimità di quel litorale, bensì una struttura capace di assumere una valenza extraterritoriale, andando da un lato a colmare un vuoto storico che ha finora impedito a Porto San Paolo di giustificare la sua stessa denominazione, risalente a tempi lontani e certamente non sospettabile di collusione con la toponomastica modaiola più recente, dall'altro collocandosi in un sito che non può non assumere interesse almeno sub-provinciale, andando ad impattare con un indotto di qualità verso tutta l'area sud-orientale della Provincia Olbia-Tempio. Per questo motivo ad uno specchio acqueo di ampiezza non invasiva si punta di accompagnare una struttura a terra dimensionata per essere attrezzata con attività ricettive e commerciali, accompagnate da poche qualificate residenze e, soprattutto, da aree destinate ad ospitare attività artigianali direttamente interessate alle operazioni nautiche, naturalmente di primo intervento e di servizio immediato, sulle quali possono appoggiarsi le più attrezzate strutture cantieristiche vere e proprie, ubicate, queste ultime, al di fuori dell'area portuale, in zone già oggi utilizzate o che lo stesso PUC intende determinare.

Lungi dal voler creare una condizione monoculturale, l'attività portuale si propone quindi di pilotare i servizi turistici del territorio, che, a grande prevalenza di tipo alberghiero, potranno, oltre ad avere una propria autonomia funzionale e operativa, contare sull'indotto anche remoto derivante dal turismo diportistico nautico.

Fra le attrezzature più esplicitamente programmabili spicca la predisposizione di aree destinate all'attività golfistica. Il territorio di Loiri dispone già di un campo golf di media grandezza, a fronte di richieste sempre maggiori da parte di un'utenza nient'affatto elitaria, proveniente da ogni parte del mondo e alla quale pare opportuno offrire alternative di svago sempre diverse in aree, come quelle della Gallura costiera, utilizzabili in tutti i periodi dell'anno. Aree attrezzabili in questo senso sono indicate non solo in prossimità del litorale ma anche nelle aree più interne e potranno essere rimodulate in qualsiasi momento al crescere delle esigenze e con l'evolversi delle specifiche attività fino a coinvolgere i centri storici dell'agro con una forma di coniugazione storica,

culturale e ricreativa che sancirebbe la completa e reale integrazione delle espressioni più genuine del territorio.

Il secondo punto, unitamente a quanto appena indicato, prevede la valorizzazione dei percorsi storici, la loro riqualificazione e l'inserimento in itinerari culturali, storici, musicali, gastronomici, artigianali che la fase di riordino ha abbondantemente messo alla luce e che costituiscono l'ossatura del territorio rurale e, insieme, la sua stessa ragione di esistere, riacquistando una nuova dimensione senza assolutamente abbandonare o rinnegare le proprie solide origini, ma, anzi, esaltando il primato di una cultura semplice ma forte e ricca di contenuti tuttora validi.

Attraverso il mantenimento, da una parte, delle residenze sparse di tradizione multidentenaria e la dotazione delle necessarie integrazioni capaci di giustificare il raggiungimento degli standard di vita più attuali si ritiene necessaria la costruzione di un raccordo concreto fra le aree interne e il litorale, con l'integrazione in un'unica realtà rururbana ed il coinvolgimento di tutta la popolazione nel processo di sviluppo abbracciato circa mezzo secolo fa con un'economia fondamentalmente turistica che ha il suo principale motivo di esistere nel costituire un contenitore diffuso e capace di ospitare, valorizzandole e rendendole economicamente attuali, le altre attività del territorio, sia quelle più strettamente propedeutiche, in particolar modo legate all'edilizia e al suo variegato indotto, sia quelle di uso costante e duraturo quali, appunto, l'artigianato, l'agricoltura, la zootecnia e tutto quanto suscettibile di venir prodotto dall'agro e nell'agro.

#### **4. PROPOSTA DI PUC**

In termini generali si può affermare che la proposta di PUC scaturisse direttamente dalle analisi eseguite e delle quali si è ampiamente argomentato, adottando criteri conseguenti e applicandoli alle singole realtà sia locali che normative.

##### *a) Zone B di completamento.*

In grandissima parte le nuove Zone B si sovrappongono a quelle previgenti, sia nei centri urbani maggiori che nelle frazioni, con modifiche poco significative in funzione dello stato di fatto censito con l'Assetto Insediativo rilevato nella Fase della Conoscenza. Una particolare attenzione è stata prestata per le Zone B inserite nel contesto dei Centri Matrice al fine di salvaguardare le caratteristiche costruttive originarie e la salvaguardia dei valori architettonici ed urbanistici che ne hanno determinato la classificazione di Antica Origine.

Per le Zone B che interessano aree intercluse ma non espressamente edificate e quindi carenti di infrastrutture si prevede la redazione, con approvazione contestuale, di un piano di sistemazione complessiva, esteso all'isolato di pertinenza, con l'assunzione dell'onere di completamento delle opere necessarie (viabilità, reti idrica e fognarie, illuminazione pubblica, ecc.) e la cessione delle aree S individuate nel PUC all'interno dell'isolato medesimo e non ancora acquisite al patrimonio comunale.

##### *b) Zone C di espansione.*

In queste aree si è operato soprattutto con una ricucitura del tessuto urbano reso frammentario negli ultimi decenni dalla realizzazione di interventi attuativi isolati, ciascuno dotato delle caratteristiche dimensionali e funzionali previste dalle Norme vigenti ma quasi sempre distaccati fra di loro in altrettanti "villaggi" autonomi ed indipendenti. Si è inteso privilegiare il raggiungimento di un livello di continuità urbana, con la dovuta e ottimale alternanza di residenze,

servizi, verde pubblico, parcheggi in parte già definiti al livello del PUC ed in parte da individuarsi con i successivi piani attuativi. Anche nelle frazioni si è voluto operare con opportuni raccordi, soprattutto necessari in quei contesti dove lo sviluppo urbano è proceduto per successivi ampliamenti di nuclei rurali che, tutti insieme hanno prodotto entità urbane autonome con viabilità e illuminazioni pubbliche, reti infrastrutturali, ecc., ecc., lasciando tuttavia ampi spazi vuoti che inficiano il disegno complessivo privandolo di quell'effetto borgo che appare assai spesso spezzato e disomogeneo. E' il caso, ad esempio, di *Azzani*, di *Montelittu*, di *Trudda*, del sistema di borghi sparsi a Sud di *Ovilò* e, in parte della stessa *Loiri*.

In queste situazioni, onde evitare sovradimensionamenti inutili e ingiustificati, si è adottato spesso un indice territoriale alquanto basso con dotazioni di aree standard molto elevate, ben maggiori dei 18 mq/ab previsti dalle norme regionali. Ciò consentirà al successivo pianificatore attuativo di operare scelte molto puntuali in funzione di una salvaguardia ambientale più precisa grazie al rilievo di scala adeguata dove saranno evidenziate le emergenze sensibili, con superfici fondiari e sedimi d'ingombro estremamente ridotti, a vantaggio del verde privato e delle aree di standard pubblico. In molti casi, dove l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di intervenire in maniera preventiva, le aree di cessione sono state già individuate, con superfici a volte superiori a quelle riservate all'insediamento, nelle quali ultime peraltro è ancora prevista l'acquisizione di ulteriori spazi pubblici per parcheggi e per quei servizi primari che devono in ogni caso appartenere all'ambito patrimoniale comunale (eventuali impianti di sollevamento, cabine elettriche, ecc., ecc.), per consentire l'ordinaria gestione pubblica.

*c) Zone D di insediamento produttivo.*

Si è operato in due modi: da un lato l'individuazione di una nuova area di dimensioni adeguate e ad utilizzo misto, una parte mediante l'attuazione di un PIP di iniziativa pubblica e una parte con possibilità di scelta per la redazione di una Lottizzazione Convenzionata da parte della proprietà o, in alternativa,

mediante un Piano di Insediamenti Produttivi anche in questo caso. Dall'altro la revisione o la conferma delle zone artigianali già esistenti nel territorio, alcune operanti nell'ambito dei Piani Convenzionati (PIP di Loiri e Lottizzazioni Bua e Decandia), altre da regolarizzare e riordinare.

La nuova Zona D prescelta giace in un'area molto vicina agli impianti nautici esistenti e futuri, a distanza ottimale sia dalla fascia costiera e della SS125 che la percorre, sia dalla Nuova SS131 che conduce alle strutture portuali e industriali di Olbia. In adiacenza è prevista anche un'espansione avente carattere residenziale nella quale potranno sorgere strutture di supporto alle attività produttive, a destinazione sia di tipo familiare che ricettivo e di ristoro.

Merita attenzione l'individuazione di una piccola area D in prossimità della zona portuale di Porto San Paolo, da utilizzare come primo intervento sia per la messa a mare sia per il successivo rimessaggio in modo da consentire le lavorazioni più immediate, in ausilio alle strutture maggiori che saranno invece ospitate nelle Zone D dell'entroterra.

*d) Zone F turistiche.*

Si è tenuto conto delle diverse situazioni così come previsto nelle Linee Guida varate dall'Assessore Regionale e alle quali ci si è attenuti pedissequamente in tutto lo sviluppo del PUC. In particolare per le zone oggetto di una pianificazione precedente si prescrive il rispetto delle norme di convenzione, nei limiti della legislazione regionale sopravvenuta, in materia soprattutto di distanze dal mare, parametri volumetrici, ecc.. Per quanto riguarda invece gli insediamenti sorti "spontaneamente", ossia antecedenti alle norme di legge, classificati F2, si prevede l'adozione di piani attuativi che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi, mediante una riqualificazione dell'esistente.

Una situazione analoga la ritroviamo nelle Zone F1 dove, a fronte di Piani di Lottizzazione decaduti o di pianificazioni legittime ma vetuste, tali cioè da risultare sottodimensionate in rapporto alle dotazioni di infrastrutture e di

parcheggi (vedi *Costa Dorata*), si prevede di consentire un riequilibrio dei volumi esistenti mediante la redazione di un progetto urbanistico esteso anche alle aree circostanti (è il caso di Porto Taverna Nord, attorno alla *Lottizzazione Quidacciolu – Micheletti*), garantendo anche un bonus di cubatura che consenta il completamento dei servizi e l'adeguamento di costruzioni ormai datate alle attuali esigenze igienico-sanitarie e domestiche in genere.

Per il resto delle Zone F4, destinate a nuove espansioni, si è optato anche in questo caso, come per le Zone C3, per una riduzione sensibile dei parametri di densità volumetrica a vantaggio di una estensione molto superiore alle previsioni di legge delle aree da acquisire a verde pubblico, aree che andranno a formare un patrimonio demaniale capace di giustificare l'istituzione di un parco naturale diffuso nel territorio e complementare a quello marittimo facente capo a Tavolara. In qualche caso si hanno percentuali di aree interamente da acquisire come standard di verde pubblico superiori all'80%, mediante una pianificazione unitaria dove anche nell'ambito della zona "fondiaria" vengano individuate, oltre al verde privato nella misura non inferiore al 20% di questa, una adeguata dotazione di aree pubbliche da destinare ai parcheggi e alle opere infrastrutturali.

L'ampiezza delle campiture di zona non significa pertanto vastità di aree sottoposte ad edificazione, bensì l'esatto contrario: a fronte di una superficie estesa i bassi indici territoriali garantiscono il contenimento delle volumetrie e quindi la concentrazione massima dell'insediamento, con l'acquisizione al demanio comunale di un patrimonio sensibile e meritevole della massima salvaguardia. Questi obiettivi risultano peraltro ancor più accentuati dalla tipologia preferenzialmente indicata, costituita da strutture da destinarsi ad attività ricettive di tipo specificamente alberghiero.

#### *f) Zone G*

Fatta eccezione per alcune situazioni marginali rese necessarie per assecondare tratti del territorio che già sviluppano, o che tendenzialmente lo prevedono, attività congruenti con questa classificazione, due sono i poli nei

quali maggiormente si estendono le Zone G. La più importante, da un punto di vista dell'estensione e dell'indotto economico che andrà a suscitare, è quella relativa all'area portuale di Porto San Paolo. Si è voluto anzitutto evitare di utilizzare l'asta fluviale esistente al fine di consentire, oltre ad una imprescindibile salvaguardia naturale, il pericolo di piene, insabbiamenti e quant'altro possa pregiudicare sia la funzionalità della struttura nautica sia il regolare flusso delle acque meteoriche.

Le Zone G così individuate sono quelle destinate all'utilizzo di servizio, ad ospitare cioè le strutture di interesse collettivo di supporto alla nautica diporistica: impianti per il varo, l'alaggio e la messa a terra di imbarcazioni, il rimessaggio per le attività provvisorie di messa a punto o di prime lavorazioni a fine stagione, le attività commerciali connesse alla portualità turistica, la struttura ricettiva al servizio del traffico nautico, i locali di custodia e alloggio del personale, gli uffici marittimi, sanitari, di assistenza logistica e quant'altro sia utile e necessario per la vita portuale in genere.

La Zona G non potrà ospitare residenze o altri servizi non attinenti alla nautica, che saranno collocati in Zone Omogenee idonee secondo una pianificazione complessiva di tutta l'area che preveda funzioni e destinazioni comunque distinte e dimensionate per il reale fabbisogno della marina di Porto San Paolo, tenendo conto della centralità che essa assume non solamente nei confronti di altre strutture minori dell'immediato litorale (ad es. Cala Finanza), ma anche, come si è detto, rispetto a gran parte della carta limitrofa, almeno da Olbia sino a San Teodoro.

L'altra Zona G di rilievo è quella ubicata ai confini di Olbia in prossimità di Porto San Paolo destinata specificamente ad ospitare strutture parasanitarie. Da diverso tempo l'Amministrazione Comunale di Loiri è invitata, da parte di operatori del settore, ad autorizzare la realizzazione di locali per le varie forme di assistenza sanitaria, dalla riabilitazione successiva a fenomeni traumatici o comunque da patologie gravi alla talassoterapia, dal recupero di funzioni motorie all'assistenza diurna, ecc., ecc.. Si è ritenuto di individuare un'area di dimensione consistente, vicina alle strutture sanitarie di Olbia e prossima al

centro abitato di Porto San Paolo, facilmente raggiungibile dalla SS 125 e a contatto con la realtà urbana. Anche in questo caso l'Amministrazione prevede di acquisire uno spazio pubblico piuttosto vasto nel quale attivare servizi e strutture di raccordo col resto dell'abitato e disponibile per tutta la comunità.

Una terza area, di dimensioni piuttosto ridotte, è stata in realtà ubicata sulle falde di Monti Ruiu, dove l'Amministrazione Comunale già dispone di una sua struttura, in funzione di un'avviata valorizzazione naturalistica della collina per la quale è anche prevista un'ulteriore acquisizione di superfici boschive.

## 5. DIMENSIONAMENTO

### A – La Fascia Costiera Turistica

Il progetto di Piano Urbanistico Comunale si sviluppa tenendo conto, nella misura dovuta in quanto, come si è accennato in precedenza, a tutt'oggi vigente, della Legge Regionale n° 45/89, comprese le sue interrelazioni con la legislazione precedente, quale, ad esempio, il Decreto Floris, ma soprattutto dei provvedimenti in forza della Legge Regionale n° 8 del 25.11.2004, e soprattutto del Piano Paesaggistico Regionale.

A questi vincoli si associano, con tutte le modifiche e integrazioni successivamente effettuate, quelli prodotti dalla Legge n° 1497 del 29.06.1939, nonché le disposizioni contenute nel PAI approvato con Decreto della G.R. 54/33 del 30.12.2004.

Dall'analisi dello sviluppo costiero, effettuato con l'ausilio della carta aerofotogrammetrica in scala 1:2000 ed attraverso procedure di esame ortofototico nella stessa scala predisposte in tempi recentissimi per la redazione di questo studio, nonché con visure dirette in situ, risulta, ai sensi dell'Art.3 del D.A. n° 2266/U del 20/12/1983 la seguente condizione del litorale:

- Costa rocciosa	posti bagnante/ml 0,5	ml	7.70	p.b.	3.870
- Costa sabbiosa < 30 m	posti bagnante/ml 1,0	ml	2.470	p.b.	2.470
- Costa sabbiosa > 30÷50 m	posti bagnante/ml 1,5	ml	911	p.b.	1.367
- Costa sabbiosa > 50 m	posti bagnante/ml 2,0	ml	729	p.b.	1.458
		TOTALE ml	11.850	p.b.	9.164

Da un'indagine estesa su diverse realtà dell'insediamento turistico residenziale nel litorale di Loiri P.S.P. si è pervenuti ad una verifica puntuale di quanto, peraltro, si è sempre sostenuto: il parametro previsto dal Decreto Floris, art. 4, pari a 60 mc/posto bagnante per il dimensionamento delle volumetrie nelle Zone F non appare assolutamente corretto, per cui si è ritenuto opportuno

avvalersi di quanto formulato nel succitato articolo 4 del Decreto Assessorato EE.LL. 2266/U del 20.12.1983, che al 2° comma dispone che i parametri indicati saranno assunti *“salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale”*. Per esemplificare si può assumere il caso di Costa Dorata, dove a 101.971 metri cubi di costruzioni esistenti, calcolando le superfici lorde per un'altezza ragguagliata di m 3,30 (al fine di tener conto delle tipologie anche su due livelli) si hanno, dai dati ISTAT, 235 abitazioni, con media di 434 mc/abitazione.

Esaminando i dati progettuali si hanno, per le tipologie distributive adottate, situazioni che comprendono, progettualmente, abitazioni con 3, 4 e 5 posti letto, con pochissime eccezioni in più o in meno ed una presenza sensibilmente maggiore per 4 posti letto (una camera doppia e due singole) e 5 posti letto (due doppie e una singola), per cui si hanno valori oscillanti fra gli 86,80 mc/abitante e 108,50 mc/ab.

Se si ritiene di assumere un valore minimo al fine di tener conto, cautelativamente, di eventuali sovraffollamenti nelle settimane di punta con l'occupazione di qualche posto letto in più. Si ottiene:

$$\text{abitanti } 9.164 \times 86,80 \text{ mc/ab} = \text{mc } 795.435$$

Le volumetrie finora realizzate e residue ubicate nelle Zone F, come risulta dalla Tabella relativa e tenendo conto di costruzioni anche estese ai P. di L. (deroghe e pregresse al P. di F.) sono stimabili in circa 150.000 mc, per cui si ha, applicando l'Art. 6 della L.R. 8/2004:

$$\text{mc } (795.435 - 150.000) \times 0,50 = \text{mc } 322.718$$

Di seguito si propone la tabella riassuntiva delle Zone F4 di progetto con le rispettive superfici e le volumetrie massime assentibili

Come si vede la volumetria massima complessivamente attribuita nelle Zone F4, pari a mc 288.800 risulta notevolmente inferiore a quella assentibile in base alle norme e ai criteri appena esposti, con riduzione al 91,47% del parametro edificatorio statisticamente adottabile e con un valore di 79.40 mc/ab appena superiore del 24,43% a quello orientativamente indicato nel Decreto Floris citato.

[ **NOTA BENE:** In seguito alle Deliberazioni di Consiglio Comunale relative all'Adozione e all'Approvazione Definitiva del Piano Urbanistico, rispettivamente n° 71 del 21.11.2011 e n° 31 del 23.04.2012, con le quali sono stati accolti Emendamenti ed Osservazioni, le quantità plano volumetrico sono state di fatto modificate rispetto a quelle originariamente proposte nel Progetto di PUC. Le Tabelle che seguono, riferite alle Zone F.4 di espansione Turistica, alle Zone B di completamento e C.3 di espansione residenziale dei Centri Maggiori, nonché alle analoghe Zone B e C.3 delle Frazioni, riportano i valori definitivi, adeguati in ottemperanza alle anzidette Deliberazioni e conformi agli elaborati grafici aggiornati.]

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDIARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
F.4.20	85.147			10.000	0,12	COSTA DORATA
F.4.15	33.593			5.000	0,15	LU STANGU
F.4.16 a	5.925			472	0,08	STAZZI VECCHI
F.4.16 b	147.452			11.742	0,08	STAZZI VECCHI
F.4.16 c	173.135			13.787	0,08	STAZZI VECCHI
F.4.13	33.248			7.000	0,21	MONTI RUIU
F.4.14	148.450			13.973	0,09	LU STANGU
F.4.14 a	64.028			6.027	0,09	LU STANGU
F.4.29	168.473			15.000	0,09	LU NIBAREDDU
F.4.8	306.642			25.000	0,08	GHJUANNAREDDU
F.4.21	245.866			12.378	0,05	PORTO TAVERNA
F.4.22	20.202			3.000	0,15	PORTO TAVERNA
F.4.17	7.981			5.000	0,63	PORTO TAVERNA
F.4.28	156.258			8.000	0,05	LU CANALI
F.4.1 a	51.289	331	1.984	5.129	0,10	ENAS
F.4.1 b	5.059			506	0,10	ENAS
F.4.2	110.202			20.000	0,18	LOIRI
F.4.6	58.572			8.000	0,14	LA CASTAGNA
F.4.3	225.010			11.800	0,05	TRUDDA
F.4.10 a	894			89	0,10	SANALVO'
F.4.10 b	74.020			7.402	0,10	SANALVO'

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDIARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
F.4.10 c	18.084			1.808	0,10	SANALVO'
F.4.11 a	63.182			6.318	0,10	SANALVO'
F.4.11 b	6.812			681	0,10	SANALVO'
F.4.11 c	11.605			1.161	0,10	SANALVO'
F.4.11 d	5.434			543	0,10	SANALVO'
F.4.23	38.282			4.000	0,10	PORTO TAVERNA
F.4.30	93.851			15.000	0,16	LU NIBAREDDU
F.4.7 a	119.623			11.962	0,10	SCALA MALA
F.4.7 b	148.372			2.967	0,02	SCALA MALA
F.4.7 c	238.054			23.805	0,10	SCALA MALA
F.4.5	33.644			4.000	0,12	TRUDDA
F.4.4 a	931	336	1.008	93	0,10	TRUDDA
F.4.4 b	5.176			518	0,10	TRUDDA
F.4.9 a	121.545			9.724	0,08	GHJUANNAREDDU
F.4.9 b	11.439			915	0,08	GHJUANNAREDDU
F.4.24	27.813			4.000	0,14	PORTO TAVERNA
F.4.12 a	72.051			1.441	0,02	GIADDONI
F.4.12 b	17.003			340	0,02	GIADDONI
F.4.19	15.702			2.500	0,16	COSTA DORATA
F.4.18	26.003			4.000	0,15	PORTO TAVERNA
F.4.27	187.781			9.389	0,05	LU CANALI
F.4.25 a	64.652			12.930	0,20	MONTI RUIU
F.4.25 b	2.575			515	0,20	MONTI RUIU
F.4.26	3.769			754	0,20	LU CANALI
F.4.31	28.074			2.807	0,10	ZAPPALLI'
F.4.32	5.461			437	0,08	GHJUANNAREDDU
F.4.33	7.489			7	0,001	ALDIA BIANCA
F.4.34	254.065			12.703	0,050	LU CANALI
	<b>3.749.918</b>		<b>2.991</b>	<b>324.625</b>		

(\* ) Le quantità espresse nella presente tabella, relative a superfici e volumi edificati, sono puramente indicative. Le stesse saranno precisate dalle Proprietà interessate mediante dichiarazione autocertificata, resa da professionista abilitato, da allegarsi alla progettazione attuativa e/o esecutiva delle aree di specifica pertinenza.

*B – Centri urbani maggiori e espansioni urbane della fascia costiera*

In questo caso il dimensionamento, ai sensi delle prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale, deve tener conto delle volumetrie residue ancora utilizzabili nelle zone di completamento e nei Piani di Lottizzazione Convenzionati in riferimento alle previsioni del Fabbisogno Abitativo di cui all'Allegato D.3 già redatto in Fase di Riordino con la consulenza dell'Ing. Maura Salis.

Dai dati rilevati presso le Tabelle ISTAT, integrati presso gli Uffici Comunali di Loiri Porto San Paolo (in particolare Anagrafe e Tecnico Edilizio) si è pervenuti ad un fabbisogno di nuovi alloggi per un totale di 1.049 unità abitative, equivalenti a 314.700 metri cubi di residenza, equivalenti a mc 449.571 complessivi di servizi pubblici e privati. Per ulteriori approfondimenti circa le varie articolazioni dello Studio si rinvia alla consultazione dell'elaborato anzidetto.

Come anticipato al Capo 1, oltre alle cause canoniche di cui si è tenuto conto, nello Studio del Fabbisogno emergono ulteriori positività che attribuiscono, con assoluta certezza un notevole incremento alle necessità di disporre di nuovi alloggi per i motivi che di seguito si ripropongono:

*a) Aeroporto Costa Smeralda.*

L'immediatezza del collegamento verso le direzioni Porto San Paolo e Loiri, accresciuta dalle migliorate condizioni della viabilità sia sulla SS 125 con la sistemazione imminente del ponte sul Rio Padrongianu da una parte, sia con il collegamento diretto sulla rotatoria antistante il Nuovo Cimitero dall'altra, favoriscono un sempre maggiore riferimento per stabilire la residenza propria e di familiari da parte di molto operatori aeroportuali di tutte le categorie, non olbiesi, come già avvenuto fin dalle prime attività di Alisarda prima e Meridiana poi.

*b) Porto Commerciale e Industriale.*

In misura minore ma pur sempre proporzionata alla movimentazione di persone e merci da parte anche di nuove Compagnie di Navigazione è

opportuno tener conto di un fabbisogno che, prima di ogni altro territorio extraurbano, non può non interessare il territorio di Loiri Porto San Paolo.

*c) Ospedale Giovanni Paolo II e Clinica San Raffaele.*

Quest'ultima in fase di imminente avvio, disporrà di un numero elevato di posti letto, che, sommati a quelli dell'Ospedale Pubblico, portano, come si è detto in precedenza, ad un utilizzo di personale, sanitario e ausiliario, non inferiore alle 600 unità, secondo i dati acquisibili, tra l'altro, da pubblicazioni di Banca d'Italia -Questioni di Economia Finanza-L'Assistenza Ospedaliera in Italia di Maurizio Lozzi- Settembre 2008.

Di queste una parte significativa già risiede in territorio di Loiri per cui è prevedibile un ulteriore notevole incremento nel prossimo decennio anche grazie all'ubicazione delle due strutture in prossimità di Loiri e di Porto San Paolo.

*d) Attività parasanitarie previste dal PUC.*

Proprio a Porto San Paolo si prevede l'insediamento di strutture destinate a terapie post-operatorie, a riabilitazioni e a trattamenti alternativi (talassoterapia ad es.) per i quali si presuppone un fabbisogno di operatori niente affatto diverso da quello di cui al punto precedente. In questo caso, trattandosi di degenze spesso molto prolungate, si aggiunge anche la necessità di dotazioni residenziali, in parte a rotazione d'uso per il soggiorno di familiari, assistenti domestici, accompagnatori privati, ecc., ecc..

*e) Portualità Turistica.*

Il riferimento a Porto San Paolo appare immediato, trattandosi di una struttura che ha soprattutto il compito di creare nuove occasioni di lavoro, in gran parte stabili, tali da attrarre residenze fisse di tipo familiare e stagionale a rotazione d'uso.

*f) Area Marina Protetta di Tavolara Punta Coda Cavallo.*

I progetti di valorizzazione ambientale in fase di attuazione e quelli in programma fanno supporre una significativa circolazione di studiosi e di visitatori con l'esigenza di personale di supporto e di vigilanza, di ricercatori e

di altre figure di diversa qualifica che andranno ad accrescere l'esigenza di nuove abitazioni.

*g) Olbia e i suoi servizi.*

La vicinanza alla città Capoluogo di Provincia ed ai servizi pubblici e privati di cui è dotata, con prevedibili incrementi anche nel futuro immediato, costituisce essa stessa motivo di incremento residenziale in tutti i centri al contorno, a cominciare dalle realtà urbane più prossime tra le quali, in particolare, *Porto San Paolo, Tiriddò, Loiri, Trudda, Enas, ecc., ecc..*

*h) Forze dell'Ordine e Forestazione.*

E' previsto un concreto ed immediato rafforzamento della presenza dei militari dell'Arma a Porto San Paolo e, in generale, una diffusione nel territorio delle vigilanze e del supporto alla forestazione, anche in funzione dei nuovi territori che il Comune intende acquisire al proprio demanio in varie forme, tanto nell'ambito litoraneo in funzione dell'Area Marina Protetta che nelle zone interne.

*i) Viabilità intercomunale.*

La realizzazione della variante DCN alla 131, con il suo sviluppo su quattro corsie, ha prodotto già ora un notevole avvicinamento fra tutti i territori interessati e di questi verso il polo attrattivo di Olbia. Ciò vale non solo per le strutture di valenza sovracomunale appena descritte, ma anche per le funzioni di operatori nei diversi settori dell'Amministrazione Pubblica, dei servizi commerciali, (Olbia dispone di almeno 3 centri di grande dimensione) delle attività produttive, delle lavorazioni e delle professioni autonome. La riduzione dei tempi di percorrenza a quelle di un vicinato, il problema casa sempre più sensibile nei centri maggiori, sia relativamente alla disponibilità che per i costi, la possibilità di effettuare scelte di vita diverse da quelle imposte da una routine urbana certamente impegnativa e sempre più assillante, tutto questo induce ad una domanda che si fa già ora vedere più marcata ed accentuata verso la richiesta di residenze al di fuori della cerchia urbana più intasate, a favore di centri vitali e attrezzati ma più a misura d'uomo quali Loiri, Azzanì, Ovilò, Trudda, la stessa Porto San Paolo, ecc., ecc..

Volendo quantificare il fabbisogno aggiuntivo derivante da fenomeni appena esposti occorre tener conto di due fattori importanti:

- a) ogni occasione di lavoro comporta lo spostamento, con conseguente insediamento, di un gruppo familiare in provenienza da altri centri urbani anche esteso agli anziani conviventi per i quali occorre spesso provvedere con ambienti indipendenti se non proprio con ulteriori unità abitative;
- b) in conseguenza di ciò la valutazione delle volumetrie di cui disporre appare più corretta se riferita a metri cubi per abitanti anziché per nucleo familiare come si è fatto nel caso di un'analisi più spiccatamente demografica.

In concreto, si ha anche per le Zone B e C del territorio loirese una condizione abitativa rapportata a tale parametro sensibilmente diversa da quella dei 100 mc/ab indicata dal Decreto Floris, salva appunto una diversa documentabile situazione specifica.

Assumendo i valori provenienti dai dati ISTAT aggiornati presso gli Uffici Comunali competenti relativamente al centro urbano di Loiri dove sussiste una reale integrazione di Zone B e Zone C interamente destinate a residenze fisse si ha una volumetria rilevata cartograficamente valutata in mc 132.483 con una popolazione insediata pari a 514 unità, con un rapporto quindi pari a 257,75 mc/ab. Ipotizzando che il rilievo aerofotogrammetrico possa aver computato parti di fabbricato emergenti dal piano di campagna ma non computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità (i cosiddetti seminterrati) e adottando quindi una volumetria ridotta all'80% di quella rilevata si avrebbe comunque un indice pari a mc/ab 206,20, notevolmente maggiore delle indicazioni fornite dal già citato Decreto Floris, fondate su una base e su condizioni abitative di scala regionale.

Se lo stesso ragionamento venisse applicato a Porto San Paolo risulterebbero valori sensibilmente maggiori, con incrementi del 50% e anche più, facilmente spiegabili con l'evidente presenza di un maggior numero di locali di servizio non abitati a fini residenziali e dalla copresenza di alloggi utilizzati stagionalmente o a rotazione d'uso.

Alla luce di tutte queste considerazioni appare equo stimare in almeno 400 le unità lavorative suscettibili di essere attratte per una residenza extrademografica nel territorio di *Loiri Porto San Paolo*, cui non possono corrispondere meno di altrettante residenze legate da rapporti familiari e/o di convivenza.

Applicando agli 800 nuovi residenti così prevedibili il parametro minimo più sopra esaminato si avrebbero  $ab\ 800 \times mc/ab\ 206,20 = mc\ 164.960$  che, aggiunti ai 449.571 già visti con le estrapolazioni di cui al Fabbisogno, producono un totale di mc 614.531 necessari ad ospitare la popolazione residente al 2020.

Attualmente risultano disponibili nelle aree urbane del territorio **234.752** mc, di cui **173.952** mc nelle Zone B, tenendo conto di tutte le aree residue anche solo parzialmente edificate, e mc 60.800 nell'ambito delle Zone C1 convenzionate. Sarebbe necessario pertanto prevedere una disponibilità di nuove aree insediative, o comunque di nuove volumetrie per mc **380** mila circa.

**[ N.B. Vedi Nota a pagina 43 ]**

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDIARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
C.3.58	89.374			9.831	0,11	PORTO SAN PAOLO
C.3.71	86.047	398	2.074	8.000	0,09	MONTE PETROSU
C.3.69 a	73.760			29.504	0,40	VACCILEDDI
C.3.69 b	7.490			2.996	0,40	VACCILEDDI
C.3.70	29.304			4.000	0,14	VACCILEDDI
C.3.67 a	34.229			5.456	0,16	PORTO SAN PAOLO
C.3.67 b	20.241			1.908	0,09	PORTO SAN PAOLO
C.3.66	164.549			15.000	0,09	PORTO SAN PAOLO
C.3.65	18.670			6.000	0,32	PORTO SAN PAOLO
C.3.64	99.251			38.000	0,38	PORTO SAN PAOLO
C.3.63	23.020			30.000	1,30	PORTO SAN PAOLO

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDIARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
C.3.62	26.227			12.000	0,46	PORTO SAN PAOLO
C.3.61	98.211			14.304	0,15	PORTO SAN PAOLO
C.3.60	60.429			23.134	0,38	PORTO SAN PAOLO
C.3.59	115.008			23.002	0,20	PORTO SAN PAOLO
C.3.22	12.982			5.000	0,39	LOIRI
C.3.21	6.454			1.936	0,30	LOIRI
C.3.20	18.472			5.542	0,30	LOIRI
C.3.19	15.784			4.735	0,30	LOIRI
C.3.18	7.066			2.120	0,30	LOIRI
C.3.17	8.840			2.652	0,30	LOIRI
C.3.3	31.458			9.437	0,30	LOIRI
C.3.15	1.493			448	0,30	LOIRI
C.3.13	5.856			1.757	0,30	LOIRI
C.3.12	3.977			1.193	0,30	LOIRI
C.3.11	32.087			30.180	0,94	LOIRI
C.3.10	27.360			16.215	0,59	LOIRI
C.3.9	48.593			26.620	0,55	LOIRI
C.3.9 a	10.342			6.723	0,65	LOIRI
C.3.7	26.287			13.143	0,50	LOIRI
C.3.4	42.883			12.865	0,30	LOIRI
C.3.6	22.083			6.631	0,30	LOIRI
C.3.5	25.020			4.261	0,17	LOIRI
C.3.8	10.342			6.723	0,65	LOIRI
C.3.16	25.185			4.785	0,19	LOIRI
C.3.72	5.173			1.552	0,30	PORTO SAN PAOLO
	<b>1.333.546</b>		<b>2.074</b>	<b>387.654</b>		

(\*) Le quantità espresse nella presente tabella, relative a superfici e volumi edificati, sono puramente indicative. Le stesse saranno precisate dalle Proprietà interessate mediante dichiarazione autocertificata, resa da professionista abilitato, da allegarsi alla progettazione attuativa e/o esecutiva delle aree di specifica pertinenza.

Come si legge nella soprastante tabella, anche nel caso delle zone di espansione C3, relative ai centri maggiori e alle aree urbane costiere, le volumetrie realmente assegnate, pari a mc 359.943, peraltro al lordo delle volumetrie significativamente preesistenti, determinano un rapporto complessivo mc/ab nettamente inferiore a quello più sopra stimato, risultando questo percentualmente maggiore dell' **81,48%** rispetto ai 100 mc/ab previsti genericamente dal Decreto Assessoriale 2266/U del 1983 e tuttavia del **11,99%** minore dei 206.20 mc/ab certificati per Loiri in maniera peraltro minimale. Un valore, quest'ultimo, che riguarda la valutazione espressa per il 20% circa della popolazione prevista al 2020, mentre l'incremento demografico ordinariamente calcolato è stato determinato con l'ausilio di parametri riferiti a fattori e a valutazioni di ordine diverso, provenienti da analisi di nuclei familiari, di situazioni di precarietà, di condizioni ottimali di abitabilità, ecc., ecc.. (Vedi Elab. D.3. – Fabbisogno Residenziale).

Per comodità di lettura si riporta di seguito uno stralcio della tabella di cui all'Elaborato D.2 relativo alle zone B appartenenti ai centri maggiori:

**[ N.B. Vedi Nota a pagina 43 ]**

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
B.1.1	2.736	394	2.147	2.736	1,00	LOIRI
B.1.2	11.030	1.893	9.723	11.030	1,00	LOIRI
B.1.3	12.849	2.131	10.684	12.849	1,00	LOIRI
B.1.4	11.110	657	2.305	16.665	1,50	LOIRI
B.1.5	1.915	298	1.258	1.915	1,00	LOIRI
B.1.6	1.223	339	2.243	2.447	2,00	LOIRI
B.1.7	3.083	1.252	6.163	1.541	0,50	LOIRI
B.1.8	319	191	746	639	2,00	LOIRI
B.1.9	3.491	786	4.979	6.981	2,00	LOIRI
B.1.10	2.156	380	2.658	4.311	2,00	LOIRI
B.1.11	9.529	1.373	7.166	19.058	2,00	LOIRI
B.1.12	3.804	0	0	7.608	2,00	LOIRI
B.1.13	1.367	315	1.301	2.051	1,50	PORTO SAN PAOLO

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
B.1.14	2.052	1.000	4.235	4.104	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.1.15	6.064	2.231	16.083	12.129	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.1.16	5.206	1.294	7.552	7.809	1,50	PORTO SAN PAOLO
B.1.17	2.239	336	2.094	4.478	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.1.18	2.944	974	5.966	5.888	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.1.19	3.233	3.177	5.688	6.466	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.1.20	1.676	699	2.995	3.352	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.1	5.236	816	2.970	4.189	0,80	LOIRI
B.2.2	2.586	336	1.484	2.069	0,80	LOIRI
B.2.3	3.171	396	1.749	2.537	0,80	LOIRI
B.2.4	4.573	298	1.064	2.287	0,50	LOIRI
B.2.5	1.597	273	1.382	1.277	0,80	LOIRI
B.2.6	2.062	211	844	3.093	1,50	LOIRI
B.2.7	3.421	144	510	3.421	1,00	LOIRI
B.2.8	2.836	622	3.074	5.673	2,00	LOIRI
B.2.8	2.426	0	0	2.426	1,00	LOIRI
B.2.9	2.370	0	0	2.370	1,00	LOIRI
B.2.9	3.239	521	1.592	3.239	1,00	LOIRI
B.2.9	2.441	0	0	2.441	1,00	LOIRI
B.2.10	1.154	262	1.604	1.731	1,50	LOIRI
B.2.11	3.402	0	0	1.701	0,50	LOIRI
B.2.11	3.620	0	0	3.620	1,00	LOIRI
B.2.12	2.964	0	0	1.482	0,50	LOIRI
B.2.12	10.611	1.311	5.818	8.489	0,80	LOIRI
B.2.13	5.615	361	1.529	2.807	0,50	LOIRI
B.2.14	3.254	120	873	1.627	0,50	LOIRI
B.2.15	5.099	553	3.652	4.079	0,80	LOIRI
B.2.16	814	151	813	814	1,00	LOIRI
B.2.17	6.434	524	2.371	3.217	0,50	LOIRI
B.2.18	4.373	450	2.469	4.373	1,00	LOIRI
B.2.19	1.144	0	0	572	0,50	LOIRI
B.2.19	12.150	1.994	10.187	9.720	0,80	LOIRI
B.2.20	5.386	478	2.495	2.693	0,50	LOIRI
B.2.21	3.598	663	3.341	3.598	1,00	LOIRI

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
B.2.22	13.910	2.613	14.389	20.865	1,50	LOIRI
B.2.23	3.865	414	2.332	5.797	1,50	LOIRI
B.2.24	6.543	869	4.300	6.543	1,00	LOIRI
B.2.25	6.087	803	4.264	6.087	1,00	LOIRI
B.2.26	3.286	702	3.553	3.286	1,00	LOIRI
B.2.27	4.365	179	840	2.183	0,50	LOIRI
B.2.29	29.258	5.412	23.112	23.407	0,80	PORTO SAN PAOLO
B.2.30	15.475	2.524	12.572	12.380	0,80	PORTO SAN PAOLO
B.2.31	29.797	5.102	22.663	23.838	0,80	PORTO SAN PAOLO
B.2.32	20.068	2.929	11.243	16.054	0,80	PORTO SAN PAOLO
B.2.33	13.898	3.696	22.864	20.847	1,50	PORTO SAN PAOLO
B.2.34	7.438	2.080	16.123	14.875	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.35	4.268	1.522	10.607	8.535	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.36	2.208	684	3.945	4.416	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.37	2.178	747	4.517	4.357	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.38	4.704	1.440	8.553	9.409	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.39	4.739	1.369	9.902	9.477	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.40	2.319	160	790	4.638	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.41	19.341	2.663	12.512	15.473	0,80	PORTO SAN PAOLO
B.2.42	8.573	2.866	20.914	17.146	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.43	4.925	1.485	9.264	9.850	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.44	12.592	2.711	13.945	15.740	1,25	PORTO SAN PAOLO
B.2.45	2.530	714	3.190	3.163	1,25	PORTO SAN PAOLO
B.2.46	7.734	2.582	10.853	11.600	1,50	PORTO SAN PAOLO
B.2.47	8.499	1.378	8.391	8.499	1,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.48	8.756	2.934	17.482	8.756	1,00	PORTO SAN PAOLO

ZONA URB.	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	SUPERFICIE FONDARIA EDIFICATA (mq)	VOLUME FONDARIO EDIFICATO (mc)	VOLUME DI PROGETTO (mc)	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	LOCALITA'
B.2.49	4.293	1.027	7.995	4.293	1,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.50	1.323	686	6.520	1.984	1,50	PORTO SAN PAOLO
B.2.51	5.289	1.890	11.250	10.579	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.52	2.519	1.251	5.636	5.038	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.53	4.505	1.458	10.665	4.505	1,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.54	3.223	1.232	7.978	6.447	2,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.55	31.108	4.850	39.637	31.108	1,00	PORTO SAN PAOLO
B.2.56	25.300	4.110	20.550	12.650	0,50	LU STANGU
B.2.57	13.835	1.064	6.383	13.835	1,00	PORTO TAVERNA
B.2.58	30.176	3.370	11.795	30.176	1,00	ALDIA BIANCA
B.2.59	23.687	598	3.590	23.687	1,00	VACCILEDDE
B.2.60	2.452	958	5.747	2.452	1,00	VACCILEDDE
B.2.61	443	199	1.195	221	0,50	VACCILEDDE
B.2.62	491	218	1.307	392	0,80	VACCILEDDE
B.2.63	5.869	1.931	11.588	2.935	0,50	VACCILEDDE
B.2.64	16.741	991	5.323	16.741	1,00	VACCILEDDE
B.2.65	29.546	4.921	22.219	29.546	1,00	VACCILEDDE
B.2.66	11.131	546	1.638	13.914	1,25	VACCILEDDE
B.2.67	4.800	483	1.449	4.800	1,00	MONTE PETROSU
B.2.68	1.641	401	1.204	1.641	1,00	MONTE PETROSU
B.2.69	10.793	1.877	9.901	13.491	1,25	MONTE PETROSU
B.3.22	6.033	945	5.086	3.016	0,50	PORTO SAN PAOLO
B.4.14	11.269	753	2.911	3.381	0,30	LOIRI
B.2.70	1.170			1.170	1,00	LOIRI

(\*) Le quantità espresse nella presente tabella, relative a superfici e volumi edificati, sono puramente indicative. Le stesse saranno precisate dalle Proprietà interessate mediante dichiarazione autocertificata, resa da professionista abilitato, da allegarsi alla progettazione attuativa e/o esecutiva delle aree di specifica pertinenza.

*C - Frazioni e centri minori*

Il Programma di Fabbricazione vigente, prendendo atto di una realtà peculiare di tutta l'area gallurese ma avente caratteri particolarmente accentuati nell'agro loirese, aveva recepito l'individuazione di una Zona Omogenea BE a significare una destinazione di residenza rurale costituita da una popolazione che già Maurice Le Lannou nel suo "Pâtres e paysans de la Sardaigne" del 1941 aveva descritto come vivente "nell'agro ma non dall'agro", ossia di una notevole quantità di abitanti che, in case sparse o in agglomerati di diverse dimensioni, sono sempre vissuti nelle aree agricole. Il Comune di Tempio Pausania, di cui Loiri Porto San Paolo ha fatto parte fino a poco più di trent'anni fa, fino alla prima guerra mondiale contava più del 60% di suoi cittadini residenti nell'agro.

Rinviando ad altre sedi gli approfondimenti storici e culturali del fenomeno, unico in Sardegna anche se fisicamente simile a quello dei furriadroxiu e dei medau del Sulcis, è opportuno qui precisare che gli obiettivi posti alla base della scelta operata nel P. di F. sono stati tutti raggiunti, sia in termini di mantenimento e di sviluppo di comunità etnicamente non trascurabili e degne di conservazione vitale ed autonoma, sia perchè si è impedito uno spopolamento di villaggi e di campagne circostanti che avrebbe nel contempo accresciuto il fenomeno di un urbanesimo selvaggio verso i centri urbani a maggior sviluppo economico. Contestualmente è stato rilevato anche con un'indagine accurata su tutto lo sviluppo edilizio dal 1980 ad oggi, un fenomeno di sostanziale uso del territorio da parte dei familiari discendenti diretti delle vecchie proprietà, relegando a meno del 15% le richieste di nuove concessioni edilizie da parte di committenze esterne, peraltro maggiormente rappresentate nelle località meno distanti dall'asse costiero.

Si è ritenuto pertanto di mantenere l'indirizzo urbanistico operato, adeguando e orientando ulteriormente l'espansione potenziale, pur piccola, in modo da contenere ancora di più eventuali ipotesi speculative che nulla avrebbero a che vedere con la valorizzazione delle tradizioni e il mantenimento

di quei fenomeni culturali e insediativi che hanno caratterizzato il territorio gallurese.

In particolare si è operato nei seguenti termini:

1. congelamento delle volumetrie del P. di F. individuando entità omogenee che possono comprendere tre o quattro frazioni o borghi vicini aventi stesse caratteristiche urbanistiche e analogie di popolazione;
2. adeguamento degli indici di fabbricabilità verso livelli che consentano lo sviluppo di costruzioni monofamiliari o poco più grandi, di volume contenuto e nella forme tipiche dell'architettura esistente;
3. redistribuzione, per singole entità omogenee, delle cubature residue con aree di espansione limitate e aventi funzione di raccordo nel disegno rururbano complessivo, preferenzialmente in Zone C3 a bassa densità, elevato rapporto di aree in cessione e, ovviamente, con totale realizzazione delle opere di nuova urbanizzazione a carico delle proprietà fondiarie interessate.

Le tabelle seguenti rappresentano, per zone omogenee, le superfici e le volumetrie ridistribuite per ogni sottozona di ciascun gruppo di frazioni.

**[ N.B. Vedi Nota a pagina 43 ]**

<b>AZZANI' - AZZANIDO' - LU RUIZZONI - LU TRONU</b>			
<b>P.di F. vigente</b>			
<b>zona</b>	<b>area</b>	<b>i.f.f.</b>	<b>vol edificabile</b>
BE1	169.050	1,00	169.050
BE2	302.295	0,50	151.148
C3	125.594	0,30	37.678
<b>TOTALE</b>	<b>596.939</b>		<b>357.876</b>

<b>P.U.C._adottato</b>				<b>P.U.C._definitivo</b>	
<b>zona</b>	<b>toponimo</b>	<b>area</b>	<b>vol edificato</b>	<b>i.f. defin.</b>	<b>vol. defin.</b>
B.3.13	AZZANI'	24.298	4.468	0,75	18.223
B.3.15	AZZANI'	5.578	392	0,90	5.020
B.4.20	AZZANI'	20.501	2.486	0,50	10.251
B.4.21	AZZANI'	12.720	2.638	0,50	6.360
B.4.26	AZZANI'	26.233	2.051	0,50	13.116
B.3.8 a	AZZANI'	12.121	6.562	1,20	14.545
B.3.8 b	AZZANI'	10.981		0,85	9.334
B.3.10	AZZANI'	7.557	390	0,90	6.801
B.3.9	AZZANI'	31.514	6.993	0,75	23.635
B.3.11	AZZANI'	27.486	3.028	0,70	19.240
B.3.12	AZZANI'	34.188	7.905	0,80	27.351
B.4.27	AZZANI'	28.573	5.046	0,50	14.287
B.4.22	AZZANI'	9.469	404	0,50	4.735
B.4.23	AZZANI'	17.536	1.901	0,50	8.768
B.4.24	AZZANI'	7.225	675	0,50	3.613
B.4.25	AZZANI'	3.390	596	0,50	1.695
B.3.14	AZZANI'	20.387	3.529	0,65	13.252
B.4.28	AZZANI'	35.405	2.339	0,50	17.703
B.4.19	LU TRONU	14.392	2.559	0,50	7.196
B.4.36	AZZANIDO'	16.296	3.033	0,35	5.704
B.4.37	AZZANIDO'	7.373	1.486	0,40	2.949
B.4.38	AZZANIDO'	15.534	397	0,35	5.437
B.4.30	LU RUIZZONI	45.065	3.743	0,40	18.026
B.4.29	LU RUIZZONI	17.926	7.040	0,70	12.548
B.4.31	LU RUIZZONI	818	470	0,70	573
B.4.32	LU RUIZZONI	1.455	2.118	0,50	728
B.4.33	LU RUIZZONI	31.801	5.411	0,50	15.900
B.4.34	LU RUIZZONI	25.953	4.113	0,50	12.976
B.4.35	LU RUIZZONI	11.731	2.046	0,45	5.279
<b>SOMMANO</b>		<b>522.712</b>	<b>83.819</b>		<b>304.846</b>

<b>zona</b>	<b>toponimo</b>	<b>area</b>		<b>vol_prog</b>	<b>i.f.t.</b>
C.1.12	LU RUIZZONI	62.068		18.620	0,30
C.3.26 a	AZZANI'	1.817		363	0,20
C.3.26 b	AZZANI'	1.125		225	0,20
C.3.26 c	AZZANI'	6.777		1.355	0,20
C.3.28 a	AZZANI'	31.252		6.563	0,21
C.3.28 b	AZZANI'	15.326		3.218	0,21
C.3.33	AZZANI'	7.458		1.492	0,20
C.3.27	AZZANI'	68.722		13.744	0,20
C.3.29	AZZANI'	4.800		960	0,20
C.3.32	LU RUIZZONI	60.737		12.147	0,20
<b>SOMMANO</b>		<b>260.787</b>		<b>58.837</b>	<b>0,23</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>363.684</b>
-----------------------------	----------------

**BURRASCA - BULEDDU - MUZZEDDU -**

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
BE2	35.658	0,50	17.829
<b>TOTALE</b>	<b>35.658</b>		<b>17.829</b>

P.U.C._adottato				P.U.C._definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.4.65	BURRASCA	4.935	2.152	0,60	2.961
B.4.64	BURRASCA	2.586	2.030	0,45	1.164
B.4.66	BURRASCA	6.529	1.795	0,45	2.938
B.4.62	MUZZEDDU	2.126	747	0,50	1.063
B.4.63	MUZZEDDU	9.040	3.233	0,50	4.520
B.4.63 a	MUZZEDDU	2.757	0	0,50	1.379
B.4.60	BULEDDU	5.243	963	0,42	2.202
B.4.61	BULEDDU	4.591	1.178	0,42	1.928
<b>SOMMANO</b>		<b>37.807</b>	<b>12.099</b>		<b>18.155</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.45	BURRASCA	37.574		3.362	
<b>SOMMANO</b>		<b>37.574</b>		<b>3.362</b>	<b>0,09</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>21.517</b>
-----------------------------	---------------

ENAS - ENAS F.LLI GIUA - LA PIANA - ZAPPALLI'				
P.di F. vigente				
zona	area	i.f.f.	vol edificabile	
BE1	90.662	1,00	90.662	
BE2	11.255	0,50	5.628	
BE2(F.Lli GIUA)	79.024	0,50	39.512	
BE2(ZAPPALLI')	73.819	0,50	36.909	
<b>TOTALE</b>	<b>254.760</b>		<b>172.711</b>	

P.U.C._adottato				P.U.C._definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.3.2	ENAS	27.211	7.645	0,75	20.408
B.4.4	ENAS	8.886	2.278	0,40	3.554
B.3.6	ENAS	33.415	10.332	0,75	25.061
B.4.5	ENAS	7.926	198	0,40	3.170
B.3.3	ENAS	195	405	0,75	146
B.3.4	ENAS	3.374	1.596	0,75	2.530
B.3.1	ENAS	20.171	5.831	0,75	15.128
B.3.5	ENAS	4.956	0	0,75	3.717
B.3.7	ENAS	7.396	3.444	0,75	5.547
B.4.3	F.Lli GIUA	76.157	8.773	0,30	22.847
B.4.10	ZAPPALLI'	25.608	5.504	0,50	12.804
B.4.6	ZAPPALLI'	14.200	8.694	0,50	7.100
B.4.11	ZAPPALLI'	1.370	0	0,50	685
B.4.12	ZAPPALLI'	6.984	3.710	0,50	3.492
B.4.13	ZAPPALLI'	3.585	701	0,50	1.793
B.4.7	ZAPPALLI'	2.682	1.195	0,50	1.341
B.4.8	ZAPPALLI'	2.192	1.391	0,50	1.096
B.4.9	ZAPPALLI'	5.460	4.005	0,50	2.730
B.4.1	LA PIANA	38.269	1.808	0,28	10.715
B.4.2	LA PIANA	18.313	787	0,28	5.128
<b>SOMMANO</b>		<b>308.350</b>	<b>68.296</b>		<b>148.994</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.2	ZAPPALLI'	97.961		14.694	<b>0,15</b>
C.3.1 a	ENAS	13.139		2.277	<b>0,17</b>
C.3.1 b	ENAS	1.286		223	<b>0,17</b>
C.3.1 c	ENAS	439		76	<b>0,17</b>
<b>SOMMANO</b>		<b>112.825</b>		<b>17.270</b>	<b>0,15</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>166.264</b>
-----------------------------	----------------

<b>LA CASTAGNA</b>
--------------------

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
BE2	40.151	0,50	20.076
<b>TOTALE</b>	<b>40.151</b>		<b>20.076</b>

P.U.C. _adottato				P.U.C. _definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.4.55	LA CASTAGNA	41.218	8.400	0,40	16487
B.4.53	LA CASTAGNA	12.992	3.657	0,60	7795
B.4.54	LA CASTAGNA	8.210	3.855	0,40	3284
<b>SOMMANO</b>		<b>62.420</b>	<b>15.911</b>		<b>27567</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.43 a	LA CASTAGNA	6.444		1.289	0,20
C.3.43 b	LA CASTAGNA	12.789		2.558	0,20
<b>SOMMANO</b>		<b>19.233</b>		<b>3.847</b>	<b>0,20</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>31.413</b>
-----------------------------	---------------

## LA SARRA - CUCCARU MANNU

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
BE2	89.275	0,50	44.638
<b>TOTALE</b>	<b>89.275</b>		<b>44.638</b>

P.U.C._adottato				P.U.C._definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.4.18	LA SARRA	59.992	7.614	0,35	20.997
B.4.15	LA SARRA	7.047	421	0,35	2.466
B.4.17	LA SARRA	24.399	2.230	0,35	8.540
B.4.16	LA SARRA	10.233	1.186	0,35	3.582
<b>SOMMANO</b>		<b>101.671</b>	<b>11.452</b>	<b>0,35</b>	<b>35.585</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.23	LA SARRA	10.390		3.013	0,29
C.3.34	CUCCARU MANNU	31.883		6.058	0,19
<b>SOMMANO</b>		<b>42.273</b>		<b>9.071</b>	<b>0,21</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>44.656</b>
-----------------------------	---------------

<b>LU STAZZAREDDU - S. JUANNI - LU GRANIATOGGIU</b>
---

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
BE2	66.777	0,50	33.388
<b>TOTALE</b>	<b>66.777</b>		<b>33.388</b>

P.U.C._adottato				P.U.C._definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.4.69	S. JUANNI	18.110	6.038	0,35	6.338
B.4.68	S. JUANNI	4.706	1.399	0,35	1.647
B.4.67	LU STAZZAREDDU	11.907	4.141	0,40	4.763
B.4.71	LU GRANIATOGGIU	903	542	1,00	903
B.4.70	LU GRANIATOGGIU	20.746	3.229	0,25	5.186
B.4.79	LU GRANIATOGGIU	1.745	630	0,40	698
B.4.78	LU GRANIATOGGIU	1.801	351	0,35	630
B.4.72	LU GRANIATOGGIU	2.603	807	0,35	911
B.4.73	LU GRANIATOGGIU	24.805	4.684	0,25	6.201
<b>SOMMANO</b>		<b>87.324</b>	<b>21.821</b>		<b>27.278</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.46	S. JUANNI	46.201		6.111	
<b>SOMMANO</b>		<b>46.201</b>		<b>6.111</b>	<b>0,13</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>33.388</b>
-----------------------------	---------------

<b>MONTELITTU</b>
-------------------

<b>P.di F. vigente</b>			
<b>zona</b>	<b>area</b>	<b>i.f.f.</b>	<b>vol edificabile</b>
BE2	118.316	0,50	59.158
BE2	28.171	0,50	14.085
BE2	35.275	0,50	17.638
<b>TOTALE</b>	<b>181.762</b>		<b>90.881</b>

<b>P.U.C._adottato</b>				<b>P.U.C._definitivo</b>	
<b>zona</b>	<b>toponimo</b>	<b>area</b>	<b>vol edificato</b>	<b>i.f. defin.</b>	<b>vol. defin.</b>
B.4.42	MONTELITTU	20.335	3.071	0,40	8.134
B.4.39	MONTELITTU	84.467	9.908	0,40	33.787
B.4.44	MONTELITTU	18.557	2.738	0,40	7.423
B.4.40	MONTELITTU	4.827	2.602	0,70	3.379
B.4.41	MONTELITTU	42.200	5.452	0,40	16.880
B.4.43	MONTELITTU	12.276	241	0,40	4.910
B.4.45	MONTELITTU	22.711	3.874	0,40	9.084
B.4.43b	MONTELITTU	1.641		0,40	656
<b>SOMMANO</b>		<b>207.013</b>	<b>27.887</b>		<b>84.253</b>

<b>zona</b>	<b>toponimo</b>	<b>area</b>		<b>vol_prog</b>	<b>i.f.t.</b>
C.3.35	MONTELITTU	9.195		920	
C.3.40	MONTELITTU	23.468		4.000	
C.3.36	MONTELITTU	16.535		2.500	
<b>SOMMANO</b>		<b>49.198</b>		<b>7.420</b>	<b>0,15</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>91.673</b>
-----------------------------	---------------

<b>OVILO' - CUCCAI - LA SILVAREDDA - MONTILISCIU</b>
--

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
B2	18.913	1,00	18.913
BE1	46.223	1,00	46.223
BE2	17.956	0,50	8.978
C2	47.540	0,65	30.901
<b>TOTALE</b>	<b>130.632</b>		<b>105.015</b>

P.U.C. _adottato				P.U.C. _definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.2.28	MONTILISCIU	6.977	2.723	0,50	3.488
B.3.21	OVILO'	3.514	0	0,80	2.811
B.3.18	OVILO'	9.868	4.125	0,80	7.894
B.3.19	OVILO'	3.620	1.897	0,80	2.896
B.3.20	OVILO'	11.996	6.765	0,80	9.597
B.3.16	OVILO'	10.818	3.113	0,80	8.654
B.3.17	OVILO'	9.389	5.406	0,80	7.511
B.4.75	LA SILVAREDDA	14.615	1.965	0,50	7.307
B.4.74	LA SILVAREDDA	3.430	417	0,50	1.715
B.4.76	CUCCAI	10.478	3.116	0,50	5.239
B.4.77	CUCCAI	6.771	2.479	0,50	3.386
<b>SOMMANO</b>		<b>91.476</b>	<b>32.006</b>		<b>60.499</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.49	OVILO'	4.572		1.006	0,22
C.3.47 a	OVILO'	12.034		2.407	0,20
C.3.47 b	OVILO'	4.600		920	0,20
C.3.47 c	OVILO'	3.436		687	0,20
C.3.52	OVILO'	9.822		1.179	0,12
C.3.51	OVILO'	4.936		1.185	0,24
C.3.48	OVILO'	3.739		1.010	0,27
C.3.50	OVILO'	5.355		1.178	0,22
C.3.53	OVILO'	6.704		1.341	0,20
C.3.56 a	CUCCAI	17.403		2.611	0,15
C.3.56 b	CUCCAI	12.650		1.897	0,15
C.3.56 c	CUCCAI	1.616		242	0,15
C.3.56 d	CUCCAI	13.848		2.077	0,15
C.3.54	LA SILVAREDDA	23.311		3.730	0,16

<b>zona</b>	<b>toponimo</b>	<b>area</b>		<b>vol_prog</b>	<b>i.f.t.</b>
C.3.55	LA SILVAREDDA	67.935		10.870	0,16
C.3.57	MONTILISCIU	25.058		2.506	0,10
<b>SOMMANO</b>		<b>217.020</b>		<b>34.844</b>	<b>0,16</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>95.344</b>
-----------------------------	---------------

## TIRIDDO' - PETRA LONGA

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
BE2	73.774	0,50	36.887
<b>TOTALE</b>	<b>73.774</b>		<b>36.887</b>

P.U.C._adottato				P.U.C._definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.4.58	TIRIDDO'	52.202	12.273	0,36	18.793
B.4.59	TIRIDDO'	3.530		0,36	1.271
B.4.56	PETRA LONGA	12.765	5.442	0,40	5.106
B.4.57	PETRA LONGA	1.909		0,40	763
<b>SOMMANO</b>		<b>70.405</b>	<b>17.715</b>		<b>25.933</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.44	TIRIDDO'	66.855		10.697	0,16
<b>SOMMANO</b>		<b>66.855</b>		<b>10.697</b>	<b>0,16</b>

<b>SOMMANO VOLUMI B + C</b>	<b>36.630</b>
-----------------------------	---------------

<b>TRUDDA</b>
---------------

P.di F. vigente			
zona	area	i.f.f.	vol edificabile
BE2	71.345	0,50	35.673
<b>TOTALE</b>	<b>71.345</b>		<b>35.673</b>

P.U.C._adottato				P.U.C._definitivo	
zona	toponimo	area	vol edificato	i.f. defin.	vol. defin.
B.4.51	TRUDDA	24.618	1.726	0,44	10.832
B.4.46	TRUDDA	22.302	2.658	0,44	9.813
B.4.47	TRUDDA	2.109	463	0,44	928
B.4.48	TRUDDA	10.461	4.921	0,44	4.603
B.4.49	TRUDDA	10.681	2.098	0,44	4.700
B.4.50	TRUDDA	1.155	405	0,44	508
B.4.52	TRUDDA	2.842	1.235	0,44	1.251
<b>SOMMANO</b>		<b>74.169</b>	<b>13.507</b>		<b>32.634</b>

zona	toponimo	area		vol_prog	i.f.t.
C.3.42	TRUDDA	9.831		2.163	
<b>SOMMANO</b>		<b>9.831</b>		<b>2.163</b>	<b>0,22</b>

<b>NUOVO VOLUME ZONE B + C</b>	<b>34.797</b>
--------------------------------	---------------