



Regione Autonoma della Sardegna
Ass.to EE.LL., Finanza e Urbanistica

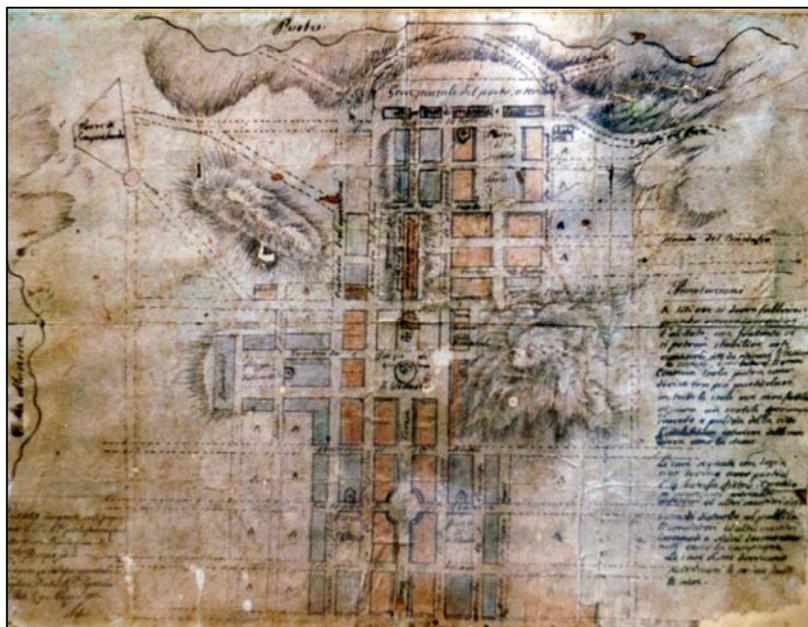


Comune di S.Teresa Gallura



Provincia Olbia-Tempio

COMUNE DI S. TERESA GALLURA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

adeguato al vigente Piano Territoriale Paesistico

(L.R. 45/1989 - D.P.G.R. n 266/1993 pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 44/1993)

VARIANTE P.U.C. VIGENTE

ALLEGATI

Tav.

A

Elaborato

**Relazione Illustrativa
e Norme Tecniche di attuazione**

Scala

COORDINATORE

Dott. Ing. G. Piero Cassitta

IL SINDACO

Sig. Stefano Pisciotto

Dicembre 2013



VARIANTE URBANISTICA

P.U.C. VIGENTE

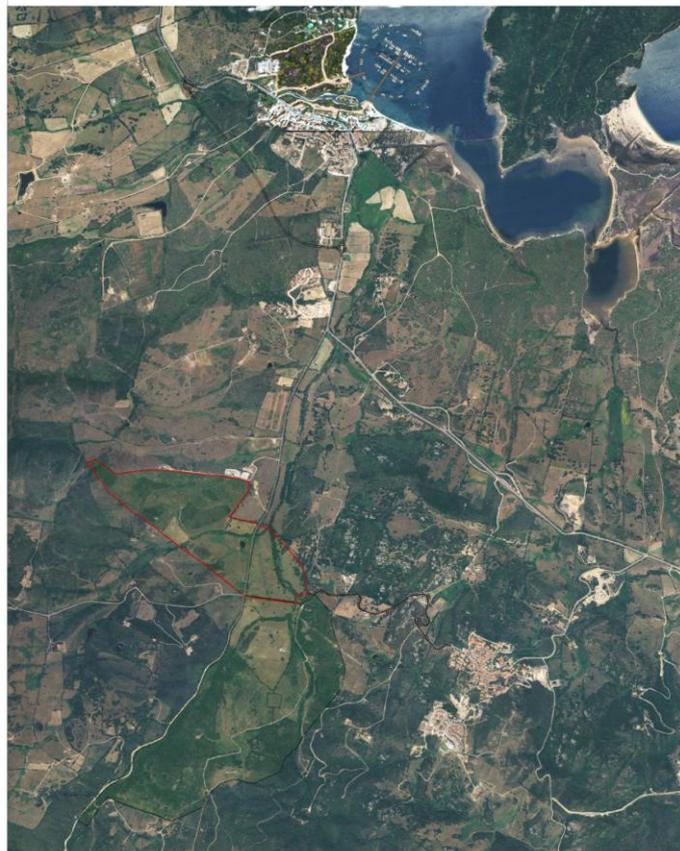
Senza variazione volumetrica



NORME TECNICHE ATTUAZIONE

RELAZIONE

ILLUSTRATIVA



 ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI SASSARI
N. 229 Dr. Ing. GIOV. PIERO CASSITTA



Premesse

Il Comune di Santa Teresa Gallura nelle more dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale Vigente al P.P.R., ha predisposto lo studio di compatibilità idraulica e geologica dell'intero territorio secondo linee guida del PAI e metodologia del PSFF.

Nello studio sono state individuate le aree di pericolosità idraulica ai vari tempi di ritorno, tali aree sono il risultato dell'involuppo della massima pericolosità dello studio idraulico, del PAI vigente e del PSFF; come richiesto peraltro dall'istruttoria dell'ARDIS; gli ambiti di pericolosità come dianzi determinati variano, in maniera significativa, la zonizzazione urbana di Porto Pozzo.

Contemporaneamente un consorzio di operatori privati che operano nel territorio e precisamente nel centro minore di Porto Pozzo/San Pasquale, ha fatto istanza all'Amministrazione Comunale per l'attivazione della procedura di cui all'art. 12 della L.R. 4/2009, per l'attuazione di un progetto strategico di valenza territoriale.

Il progetto si articola su due linee:

- a.** realizzazione di un intervento coordinato volto alla realizzazione di strutture ricettive/residenziali/commerciali con finanziamento al comune di S.Teresa dell'importo funzionale alla realizzazione del porto turistico di Porto Pozzo e gestione dello stesso da parte della società in house a totale capitale pubblico '*Silene Multiservizi S.U.R.L.*'
- b.** Realizzazione di un campo da golf, sole buche, senza previsioni volumetriche, in parziale modifica di quello previsto nel vigente P.U.C.; realizzazione di un intervento aggiuntivo per la realizzazione di opere di arredo urbano nel centro minore di S.Pasquale.

Accertata con i competenti organismi regionali l'oggettiva difficoltà amministrativa per l'attuazione del citato art. 12 L.R. 4/2009, atteso che le varianti da apportare alla strumentazione urbanistica vigente, funzionali all'attuazione di quanto proposto dai citati consorzi, non alterano sostanzialmente i caratteri dimensionali della stessa e sono coerenti con il P.P.R., si procede con il presente lavoro ad apportare i necessari correttivi al P.U.C. vigente.

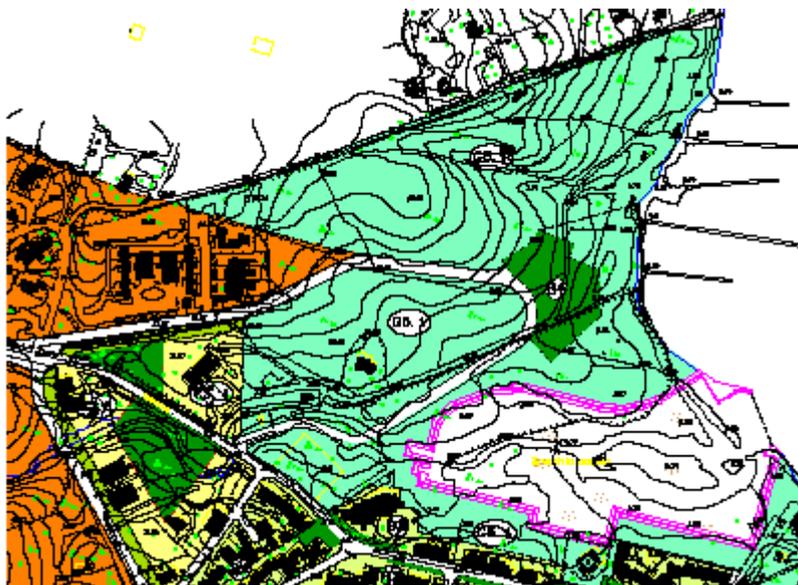
La variante avrà i contenuti urbanistici e convenzionali tali da assicurare lo sviluppo dei programmi succitati nel pieno interesse pubblico, il tutto senza variazioni al dimensionamento del piano vigente.

Introduzione

Lo stato di fatto della pianificazione a Porto Pozzo

Il P.U.C. vigente di Santa Teresa Gallura è adeguato alla L.R. 45/89, per il centro minore di Porto Pozzo, ambito portuale, lo strumento urbanistico prevede:

- a. La previsione di una darsena portuale turistica all'interno della foce di rio val di Mela;
- b. Una zona di servizi generali (G5.1) per attrezzature portuali che fascia la darsena portuale per tre lati;
- c. Una zona di espansione urbana (C3.04) nella parte occidentale della darsena;
- d. Aree di parcheggio immediatamente contigue al mare.



All'interno di delle subzone citate sono previste le seguenti destinazioni e potenzialità volumetriche:

a. Zona G5.1:

Sottozona "G5.1"

Tale sottozona, preesistente nel P.d.F., contigua al centro urbano, ricade in ambito di tutela "I" di P.T.P. ed è funzionale alla realizzazione dell'approdo turistico pubblico di Porto Pozzo (progetto già redatto ed approvato dagli organismi competenti) con le relative strutture di supporto. Il Piano Particolareggiato definirà in maniera puntuale i sottoambiti di intervento pubblico e pubblico e privato. Il sottoambito privato, comunque, avrà una potenzialità massima volumetrica di 24.000 mc. dei quali 23.000 con destinazione ricettiva collocati preferibilmente in adiacenza alla sottozona C3.4 e 1.000 mc. per servizi vari collocati lungo il banchinamento sud dell'approdo. L'altezza massima consentita non potrà superare i 3.20 mt. Gli ulteriori parametri verranno fissati dal Piano Particolareggiato pubblico in relazione alla peculiarità dell'intervento.

Usi compatibili:

A.1 - interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:

- a) opere stradali, aeroportuali e ferroviarie;
- b) opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio;
- c) opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale;
- d) tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico.

Per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1497/39.

L'attuazione è prevista attraverso predisposizione di strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica. Lo strumento definirà gli ambiti di intervento pubblico e pubblico e privato.

b. Zona C3.04:

Sottozona C3.1,2,3,4,6 Insediamenti residenziali a carattere estensivo; è consentita l'edificazione previa predisposizione di strumento urbanistico preventivo (P.d.L.).

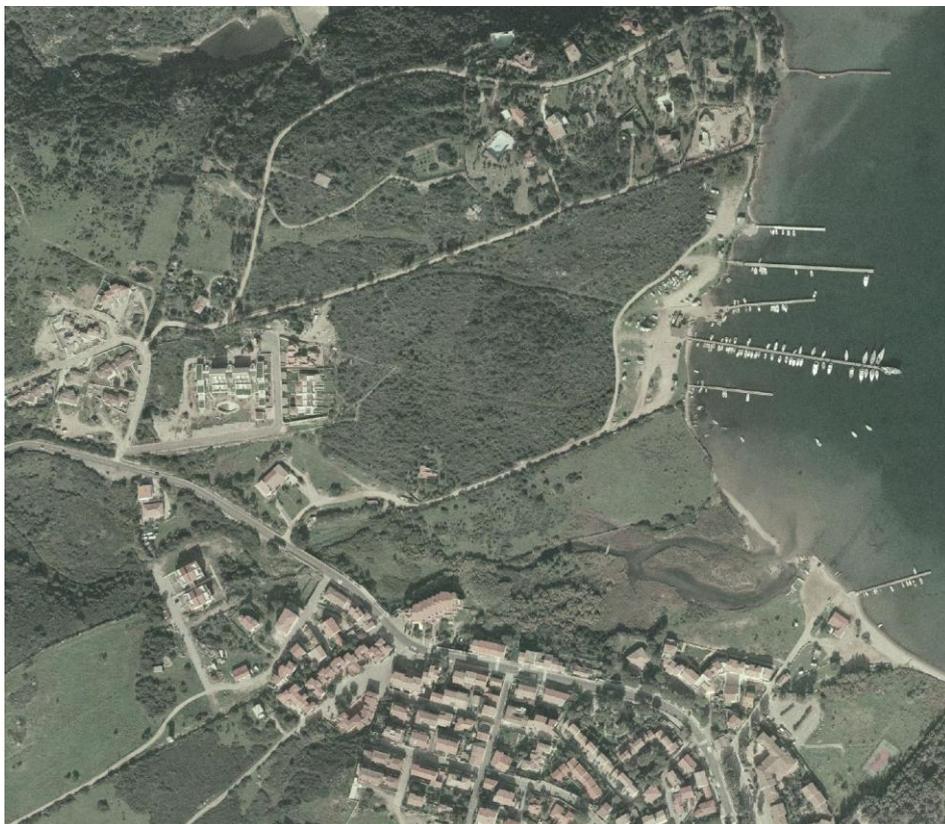
Nel calcolo della superficie territoriale vanno considerate le superfici per viabilità individuate nella cartografia di piano e che costituiscono opere di urbanizzazione primaria; qualora la viabilità sia compresa fra due subcomparti la stessa sarà di competenza di ciascuno dei due in ragione e proporzionalmente al loro potenziale volumetrico; stesso criterio se la strada è compresa tra zona di completamento e la zona di espansione, tra la zona di espansione e la zona 'F'; qualora la strada sia compresa tra zona di espansione e zona agricola, la strada dovrà essere imputa come superficie e oneri di competenza alla zona di espansione antistante.

Parametri di intervento:

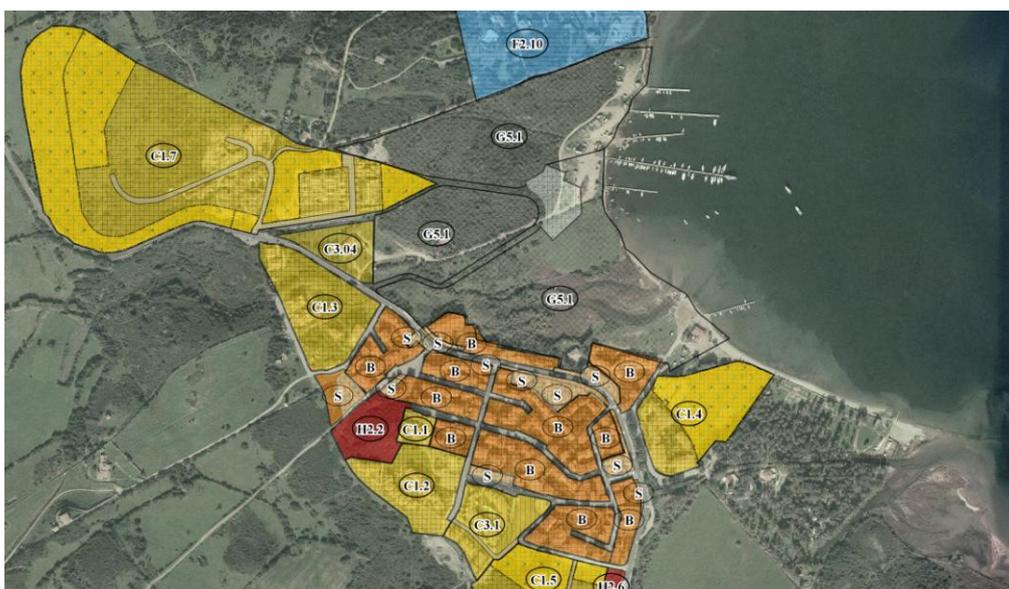
- It = 0.80 mc/mq
- S1 = 0.060 mq/mq
- S2 = 0.0237 mq/mq
- S3 = 0.120 mq/mq
- S4 = 0.0363 mq/mq
- Dc = 5.00 mt.
- Df = 10.00 mt.
- H = 6.00 mt.
- Rc = 40 %
- Ds = 6.00 mt. (10 mt. strada di piano)
- Ds = 30.00 mt. per strade Statali - 20.00 mt. per strade Provinciali

L'indice fondiario sarà definito dal piano attuativo in virtù del rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria.

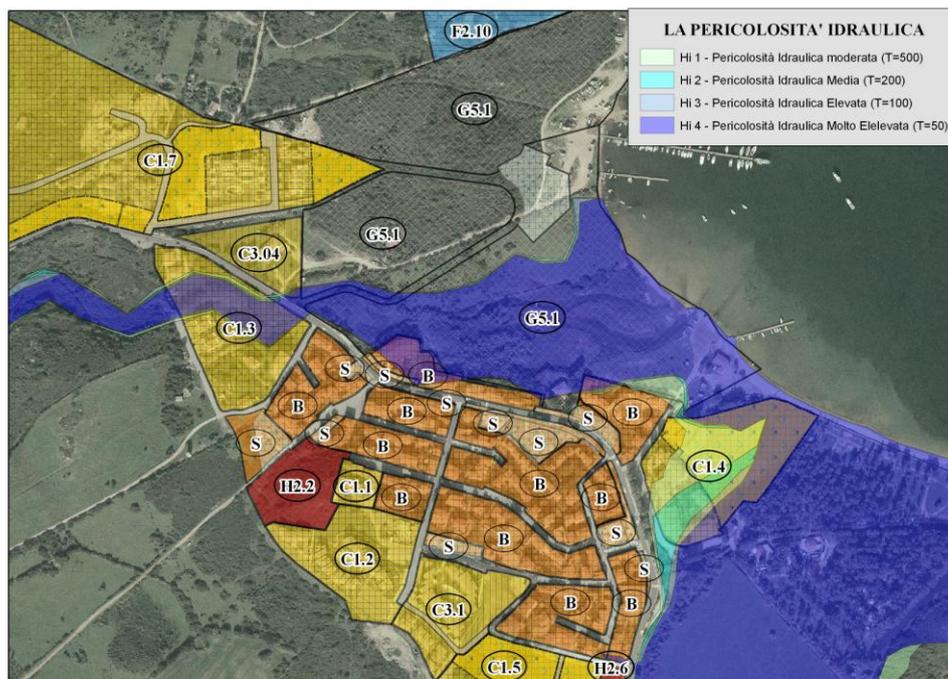
Lo stato dei luoghi – PORTO POZZO



Lo stato di fatto dell'ambito oggetto della variante ad oggi.



La figura mostra lo stato di attuazione delle previsioni del P.U.C. vigente. Tutte le zone di espansione sono state oggetto di p.d.l. convenzionato e in parte sono volumetricamente sature.



Il P.U.C. vigente e la Pericolosità Idraulica

Come si evince dallo stralcio della cartografia dianzi riportata, le aree di pericolosità idraulica interessano in maniera significativa gli ambiti urbani e periurbani di Porto Pozzo.

Gli ambiti interessati (G5.1 e C3.04) sono racchiusi dalle zone di completamento e dalle zone di espansione recenti con p.d.l. convenzionato, potenziale volumetrico saturo, urbanizzazione completate.

I pontili attualmente hanno una ricettività diportistica che unitamente alle imbarcazioni in rada, me periodo estivo supera i 700 posti barca.

A fronte di tale ricettività si presenta un forte stato di degrado nelle aree a terra con manufatti a carattere provvisoria, nessuna dotazione idrica e tantomeno di sistemi di aspirazione liquami.

Il *bunkeraggio* avviene dal pontile con taniche a versamento manuale con le naturali conseguenze per il sottostante specchio acqueo.

Le auto stazionano in corrispondenza del bagnasciuga.

Le foto seguenti mostrano inequivocabilmente quanto descritto



Lo stato dei luoghi

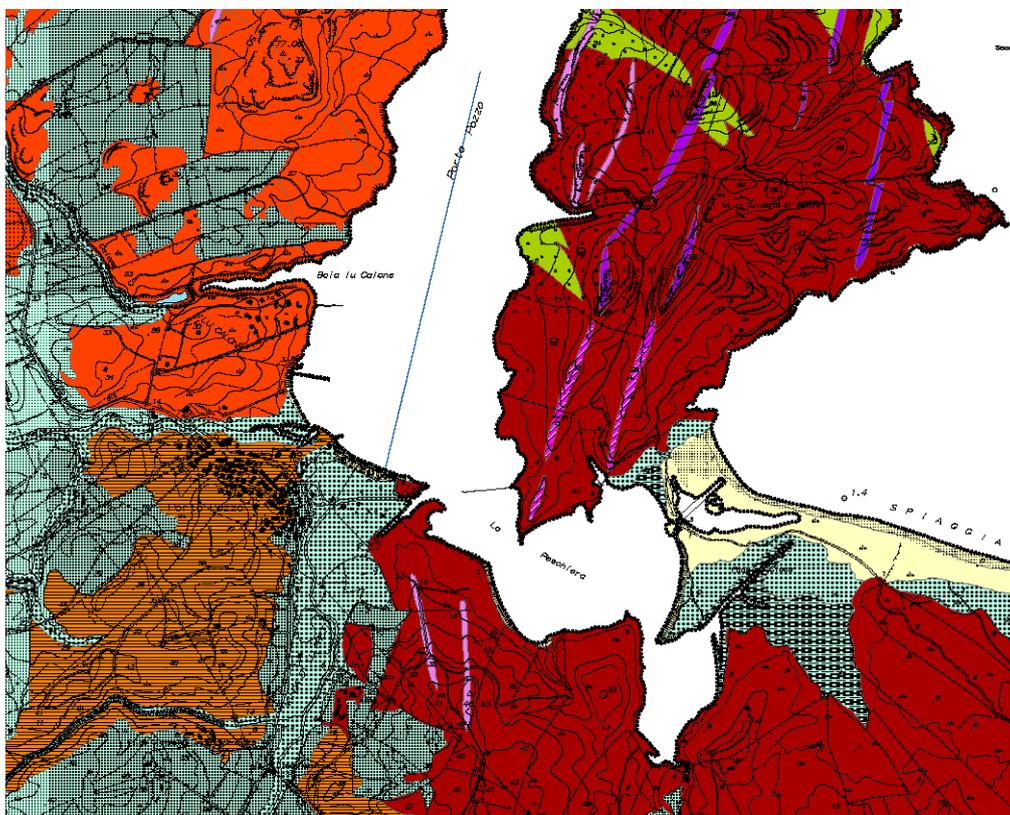




Le foto effettuate nel mese di settembre del 2013, evidenziano l'utilizzo dei pontili galleggianti esistenti, lo stato di degrado delle opere a terra, il cono di deiezione della foce di rio Val di Mela-Curichena.

Nelle note seguenti verranno esaminate nel dettaglio le componenti ambientali e paesaggistiche dell'ambito, la sua compromissione, gli interventi di mitigazione.

L'assetto ambientale del sub ambito – riordino delle conoscenze



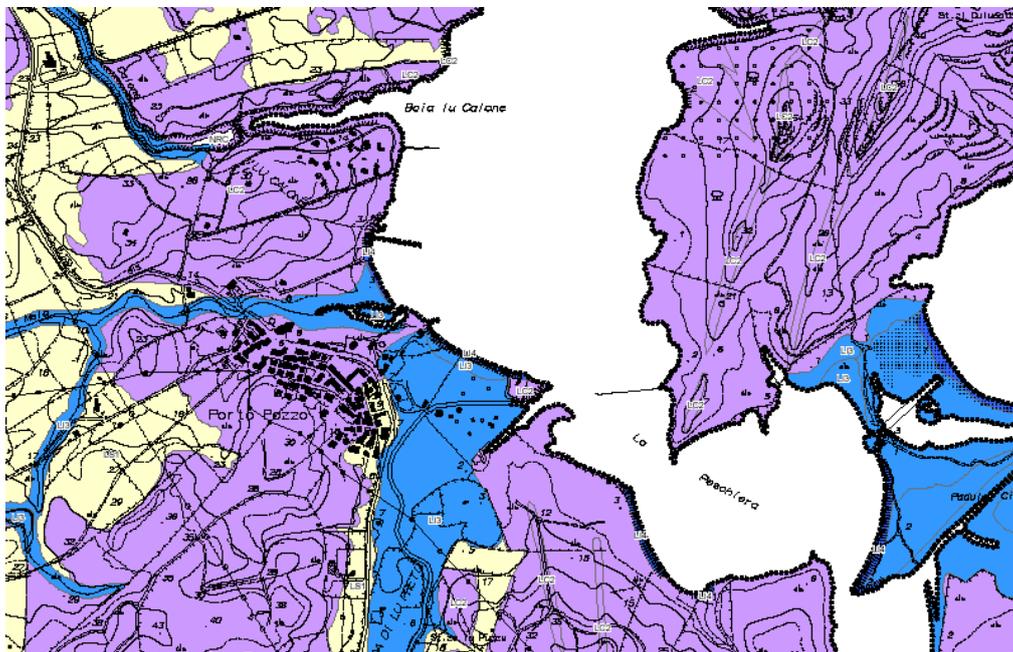
LA GEOLOGIA

	AREA NON CLASSIFICABILE
	LAGHI E LAGUNE
	OL1 - DEPOSITI ANTROPICI
	OL2 - SABBIE EOLICHE E DEPOSITI DI SPIAGGIA DELL'OLOCENE
	OL3 - COLTRI ELUVIO-COLLUVIALI DELL'OLOCENE
	OL4 - DEPOSITI PALUSTRI E LACUSTRI LIMOSI E ARGILLOSI DELL'OLOCENE
	OL5 - DEPOSITI ALLUVIONALI SCIOLTI O POCO ADDENSATI DELL'OLOCENE
	OL6 - DEPOSITI DI VERSANTE E CORPI DI FRANA DELL'OLOCENE
	PL1 - DEPOSITI DI SPIAGGIA ANTICHI - PLEISTOCENE SUPERIORE - OLOCENE?
	PL2 - CALCIARENTI E ARENARIE DEL PLEISTOCENE SUPERIORE
	MC1 - CALCARI DI CAPO TESTA - CALCARI BIOHERMALI, CON INTERCALAZIONI DI ARENARIE - BURDIGALIANO SUP. - LANGHIANO SUP.
	CP1 - FILONI E AMMASSI ARLUTICI E PEGMATITICI - CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP2 - FILONI E STOCKS DI COMPOSIZIONE DACITICA, RIOLITICA, ALCALRIOLITICA, E DI QUARZO - CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP3 - FILONI DI GABBRO E BASALTICI - CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP4 - FILONI DI COMPOSIZIONE INTERMEDIA DIORITICA, QUARZOANDESITICA, ANDESITICA O BASALTICA - CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP6 - PORFIDI GRANITICI - CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP7 - UNITA' INTRUSIVA DELLE BOCCHE DI BONIFACIO - LEUCOGRANITI CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP8 - UNITA' INTRUSIVA DELLE BOCCHE DI BONIFACIO - SIENITI MONOZONITICHE CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP9 - UNITA' INTRUSIVA DELLE BOCCHE DI BONIFACIO - MONOGRANITI CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP10 - UNITA' INTRUSIVA DELLE BOCCHE DI BONIFACIO - GRANDIORITI MONOGRANITICHE CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP11 - UNITA' INTRUSIVA DELLE BOCCHE DI BONIFACIO - BRECCIE INTRUSIVE CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP12 - UNITA' INTRUSIVA DELLE BOCCHE DI BONIFACIO - GRANDIORITI, MASSE BASICHE E TONALITI CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP16 - UNITA' INTRUSIVA DI BARRABISA - CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	CP17 - UNITA' INTRUSIVA DI BARRABISA - GRANDIORITI MICROGRANULARI CARBONIFERO SUP. - PERMIANO
	PP1 - DIATESITI INDISTINTE PRE-CAMBRIANO? - PALEOZOICO?
	PC1 - ORTOGNEISS PRE-CAMBRIANO?
	fratture
	faglie
	tipo
	Faglia certa
	Faglia presunta

Geologicamente l'ambito oggetto dalla variante si colloca nei depositi alluvionali sciolti o poco addensati dell'olocene, per la parte interessata dalla foce del rio Val di Mela_Curichena (peraltro ambito di esondazione e di pericolosità idraulica), e nell'unità intrusiva delle bocche di Bonifacio – Leucograniti Carbonifero Sup.- Permiano, per la restante parte.

LA GEOLOGIA-TECNICA

-  NRC - Aree non classificate
-  LC2 - Monolitologico non stratificato fratturato
-  LC3 - Monolitologico stratificato non fratturato
-  LC4 - Monolitologico stratificato fratturato
-  LC5 - Plurilitologico stratificato non fratturato
-  LS1 - Materiale cementato o molto addensato a grana prevalentemente grossolana
-  LI3 - Materiale granulare sciolto o poco addensato a prevalenza grossolana
-  LI4 - Materiale granulare sciolto o poco addensato a prevalenza sabbiosa



LA GEOMORFOLOGIA

	LAGHI
	LA01, Materiali granulari più o meno addensati dei terrazzi fluviali antichi a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa
	LA03, Materiali sciolti di alveo fluviale recente stabilizzati dalla vegetazione e litorali
	LA05, Materiali alluvionali o lacustri a tessitura prevalentemente limo-argillosa
	LA06, Materiali sciolti di ambiente litorale a tessitura prevalentemente sabbiosa
	LA07, Materiale di deposito palustre a tessitura fine
	LA08, Materiale addensato a tessitura ghiaiosa di ambiente litorale
	LA09, Materiale sciolto a tessitura ghiaiosa e ciottolosa di ambiente litorale
	LA10, Materiali addensati a tessitura prevalentemente sabbiosa di ambiente eolico
	LD01, Materiali della copertura detritica eluviale poco addensati e costituiti da elementi granulari ghiaiosi di limitata matrice limo-sabbiosa
	LS04, Rocce costituite da alternanze (calcari e calcareniti)
	LS06, Rocce ruditiche (ghiaie e conglomerati)
	LS08, Rocce intrusive metamorfiche massive
	LS09, Rocce metamorfiche scistose

ELEMENTI GEOMORFOLOGICI PUNTUALI

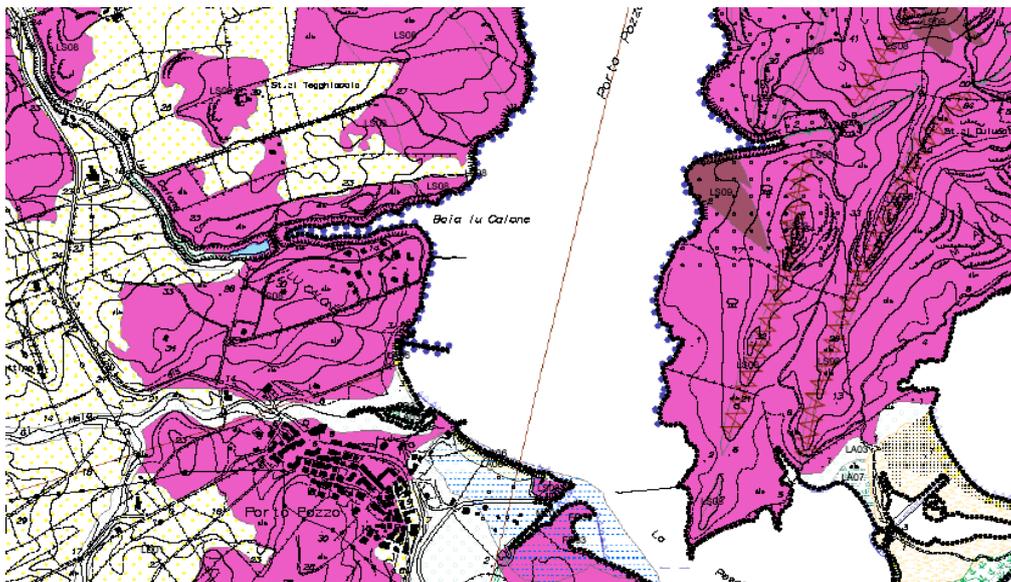
- AN13, Cava di piccole dimensioni attiva
- ▼ AN14, Cava di piccole dimensioni abbandonata o dismessa
- AN28, Discarica controllata di rifiuti inerti (deposito temporaneo di materiali provenienti da scavi)
- * GS15, Picco di roccia
- ML05, Bocca di laguna

GEOMORFOLOGIA LINEARE

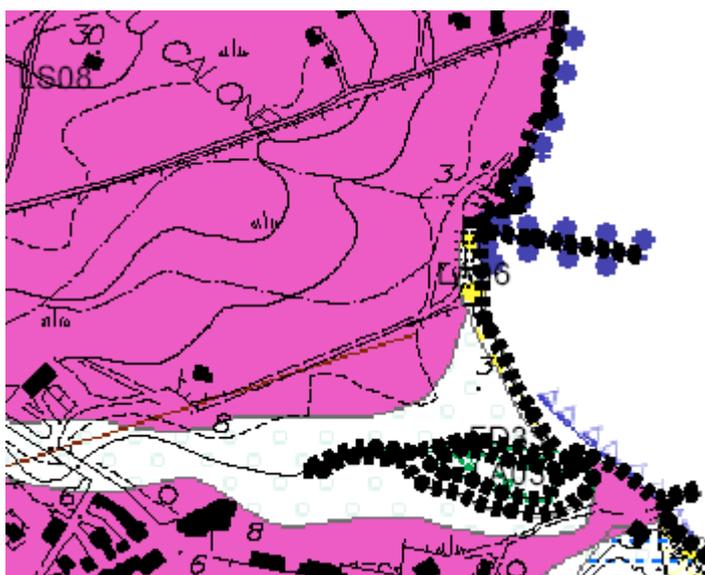
	AN37, Diga a mare
	FD06, Traccia di corso fluviale estinto
	FD13, Vallecole a V
	GS01, Fratture
	GS02, Faglia certa
	GS03, Faglia presunta
	GS13, Orlo di scarpata ripida influenzata dalla struttura
	GS14, Cresta rocciosa
	ML03, Linea di riva con tendenza evolutiva in avanzamento
	ML07, Canale lagunare
	ML08, Ripa di erosione
	VG01, Nicchia di frana di crollo

ELEMENTI GEOMORFOLOGICI AREALI

	FD33, Depressione palustre
	GS12, Città di roccia
	ML06, Delta dei corsi d'acqua sfocianti in laguna
	VG07, Corpo di frana di crollo



Nel dettaglio



Si evidenzia una depressione palustre in corrispondenza della foce, oltre alla presenza di materiale sciolto di ambiente litorale a tessitura prevalentemente sabbiosa, lungo lo sviluppo costiero fronte G5.1.

La linea di riva con tendenza all'avanzamento è coerente con l'orientamento del delta del rio citato e nel contempo mostra la fragilità del sistema, fragilità che determina una delle motivazioni che portano ad abbandonare l'originaria previsione urbanistica di realizzare la darsena portuale all'interno della foce.

L'alimentazione del sistema sabbioso di questa parte del litorale è in parte ascrivibile agli apporti sedimentari del rio Val di Mela/Curichena e del rio Lu Banconi.

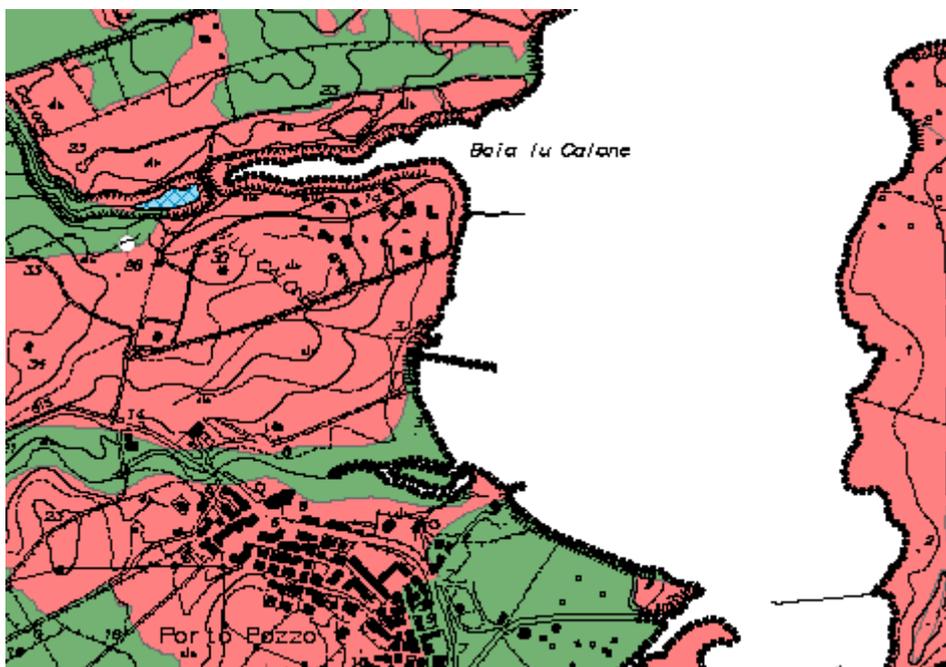


L'IDROGEOLOGIA

- sorgenti_ADIS
- ◇ pozzii_provincia
- ▨ bacini_artificiali

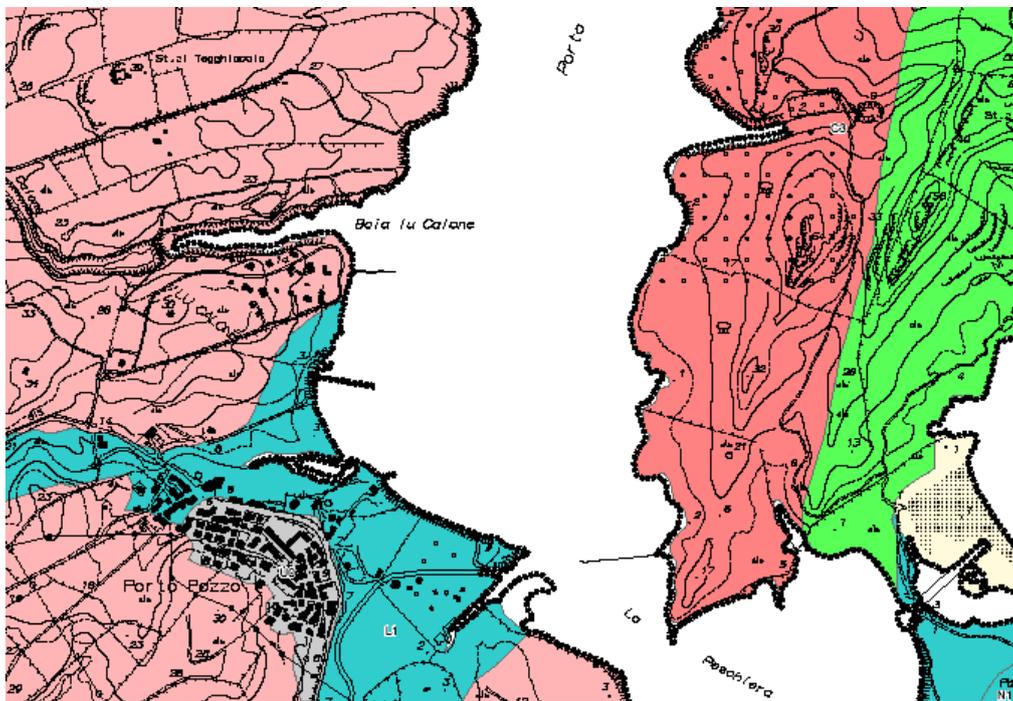
SUBSTRATO IDROGEOLOGICO

- 0
- 1
- 2
- 61
- 11



UNITA' DELLE TERRE

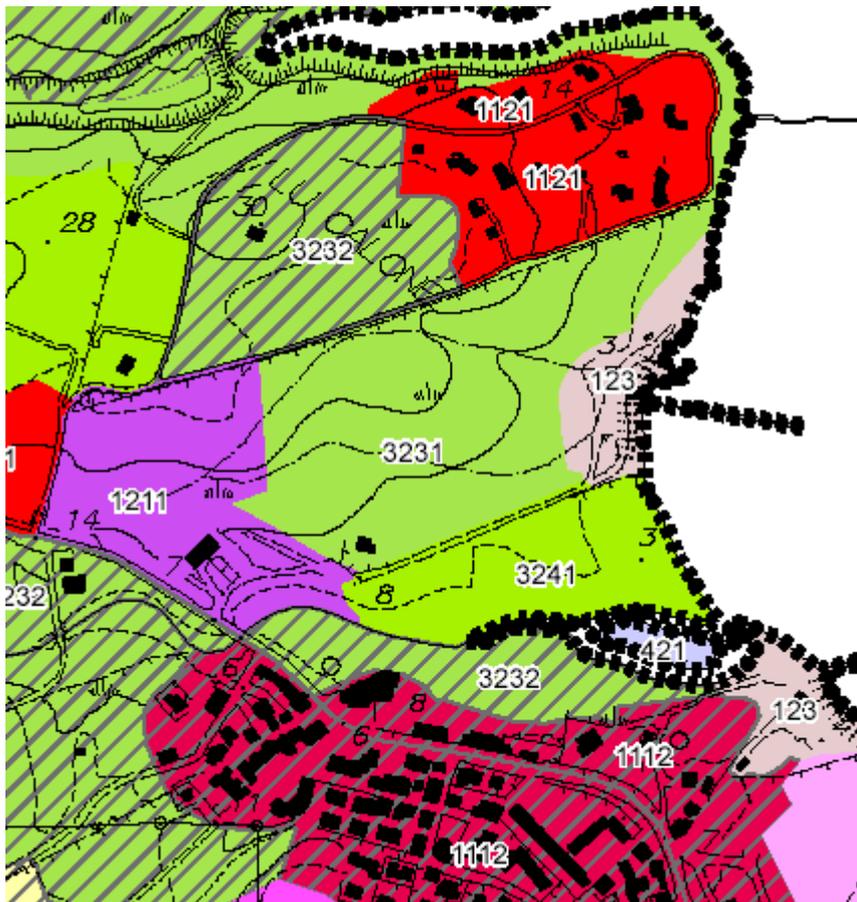
	B4
	C1
	C3
	C4
	G1
	I1
	L1
	M1
	N1
	U0



L'ambito oggetto di variante è caratterizzato da paesaggi su rocce intrusive (graniti, granodioriti) del paleozoico con pendenze moderate (C4), con la parte a mare caratterizzata sedimenti alluvionali con morfologia delle aree pianeggianti, a volte leggermente depresse (L1).

USO DEL SUOLO

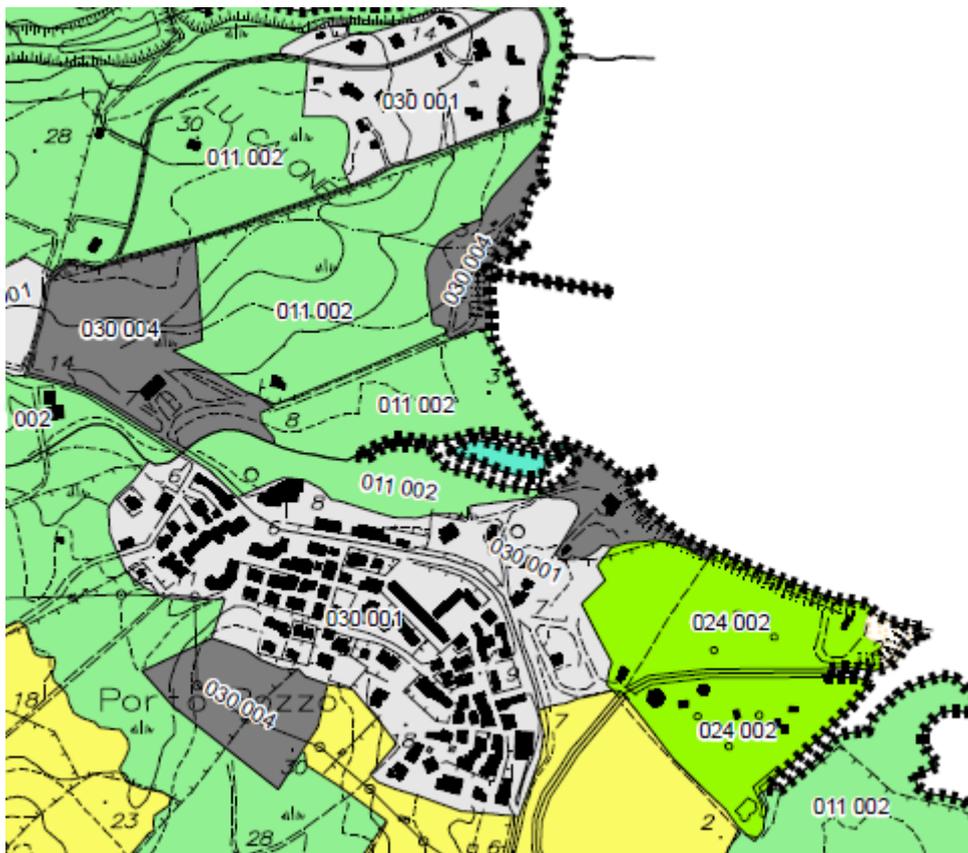
	1111 TESSUTO RESIDENZIALE COMPATTO E DENSO
	1112 TESSUTO RESIDENZIALE RADO
	1121 TESSUTO RESIDENZIALE RADO E NUCLEIFORME
	1122 FABBRICATI RURALI
	1211 INSEDIAMENTI INDUSTRIALI/ARTIG. E COMM. E SPAZI ANNESSI
	1212 INSEDIAMENTO DI GRADI IMPIANTI DI SERVIZI
	1221 RETI STRADALI E SPAZI ACCESSORI
	123 AREE PORTUALI
	131 AREE ESTRATTIVE
	1322 DEPOSITI DI ROTTAMI A CIELO APERTO, CIMITERI DI AUTOVEICOLI
	133 CANTIERI
	141 AREE VERDI URBANE
	1421 AREE RICREATIVE E SPORTIVE
	2111 SEMINATIVI IN AREE NON IRRIGUE
	2112 PRATI ARTIFICIALI
	2123 VIVAI
	221 VIGNETI
	223 OLIVETTI
	2411 COLTURE TEMPORANEE ASSOCIATE ALL'OLIVO
	242 SISTEMI CULTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI
	243 AREE PREV. OCCUPATE DA COLTURA AGRARIE CON PRESENZA DI SPAZI NATURALI IMPORTANTI
	244 AREE AGROFORESTALI
	3111 BOSCO DI LATIFOGIE
	3121 BOSCO DI CONIFERE
	321 AREE A PASCOLO NATURALE
	3221 CESPUGLIETI ED ARBUSTETI
	3231 MACCHIA MEDITERRANEA
	3232 GARIGA
	3241 AREE A RICOLONIZZAZIONE NATURALE
	3242 AREE A RICOLONIZZAZIONE ARTIFICIALE
	3311 SPIAGGE DI AMPIEZZA SUPERIORE A 25M
	3312 AREE DUNALI NON COPERTE DA VEGETAZIONE DI AMPIEZZA SUPERIORE A 25 M
	332 PARETI ROCCIOSE E FALESIE
	333 AREE CON VEGETAZIONE RADA <5%E>40%
	421 PALUDI SALMASTRE
	5122 BACINI ARTIFICIALI
	521 LAGUNE, LAGHI E STAGNE COSTIERI



L'ambito oggetto della variante è caratterizzato da aree portuali (strutture a terra dei pontili) macchia mediterranea aree a ricolonizzazione naturale (da tutelare)

COPERTURA VEGETALE

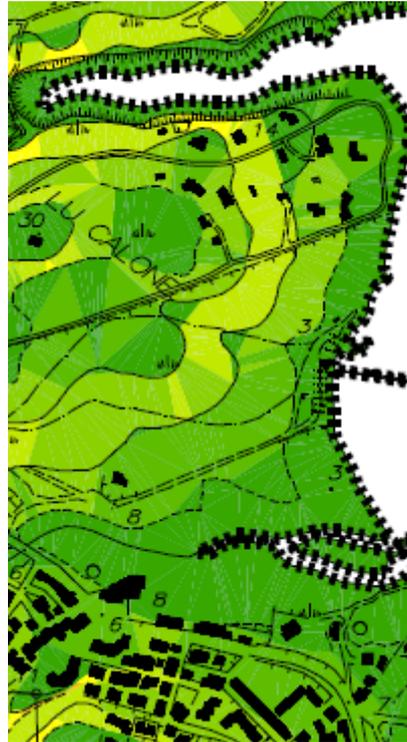
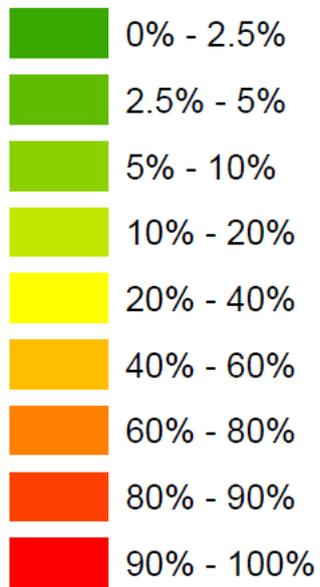
-  001 - Boschi di leccio, 002 - Leccete con latifoglie sempreverdi
-  001 - Boschi di leccio, 005 - Leccete di rupe su roccia affiorante
-  007 - Boschi e boscaglie a olivastro, 001 - Formazioni termofile miste con olivastro
-  007 - Boschi e Boscaglie a olivastro, 002 - Formazioni a prevalenza di olivastro
-  008 - Boschi e boscaglie a ginepro, 003 -Formazioni a prevalenza di ginepro turbinato
-  010 - Macchia evoluta e pre-forestale, 001 - Formazioni miste di corbezzolo; erica e fillirea; con leccio sub
-  010 - Macchia evoluta e pre-forestale, 004 - Formazioni a prevalenza di fillirea
-  011 - Macchie e garighe termofile e/o xerofile, 001 - Macchie costiere a prevalenza di ginestre endemiche
-  011 - Macchie e garighe termofile e/o xerofile, 002 - Macchie a prevalenza di mirto e lentisco
-  011 - Macchie e garighe termofile e/o xerofile, 003 - Macchie a prevalenza di cisti
-  011 - Macchie e garighe termofile e/o xerofile, 004 - Macchie a prevalenza di euforbia arborea
-  014 - Altre formazioni edafoigrofile e idrofile, 003 - Canneti/tifeti/fragmiteti
-  016 - Garighe pioniere, 001 - Formazioni rupestri
-  016 - Garighe pioniere, 002 - Formazioni alo-rupicole costiere
-  018 - Praterie annuali, 003 - Prati non sottoposti a rotazione e vegetazione di post-cultura/sinantropica
-  019 - Vegetazione psammofila delle dune costiere, 002 - Garighe psammofile pioniere delle dune stabilizzate e mobili
-  020 - Vegetazione alofila ed alonitrofila, 001 - Vegetazione acquatica salmastra
-  020 - Vegetazione alofila ed alonitrofila, 002 - Vegetazione alofila
-  021 - Rimboschimenti di specie autoctone, 001 - Rimboschimenti puri di conifere mediterranee
-  022 - Rimboschimenti di specie non autoctone ed esotiche, 003 - Rimboschimento con altre specie non autoctone ed esotiche
-  024 - Piantagione di specie non autoctone ed esotiche, 002 - Piantagione di eucalitti
-  026 - Vigneti, 001 - Vigneti
-  027 - Oliveti, 001 - Oliveti
-  027 - Oliveti, 003 - Oliveti consociati a colture erbacee temporanee
-  029 - Colture erbacee, 001 - Seminativi a rotazione
-  029 - Colture erbacee, 003 - Aree ad agricoltura part-time/orti familiari/colture minori
-  030 - Aree antropizzate; urbanizzate e degradate, 001 - Aree edificate e antropizzate in ambiti rurali
-  030 - Aree antropizzate; urbanizzate e degradate, 002 - Cave e aree estrattive
-  030 - Aree antropizzate; urbanizzate e degradate, 004 - Aree urbanizzate
-  BACINI ARTIFICIALI, BACINI ARTIFICIALI
-  SPIAGGE DI AMPIEZZA SUPERIORE A 25M, SPIAGGE DI AMPIEZZA SUPERIORE A 25M



L'ambito è ricompreso fra aree urbanizzate e degradate con vegetazione caratterizzata da macchia mediterranea non evoluta.

LA CLIVOMETRIA

Slope



Le classi di pendenza dell'ambito oggetto di variante sono comprese tra lo 0-2.5% ed il 10-20%, in condizioni pertanto da non presentare momenti di criticità per l'eventuale trasformazione.

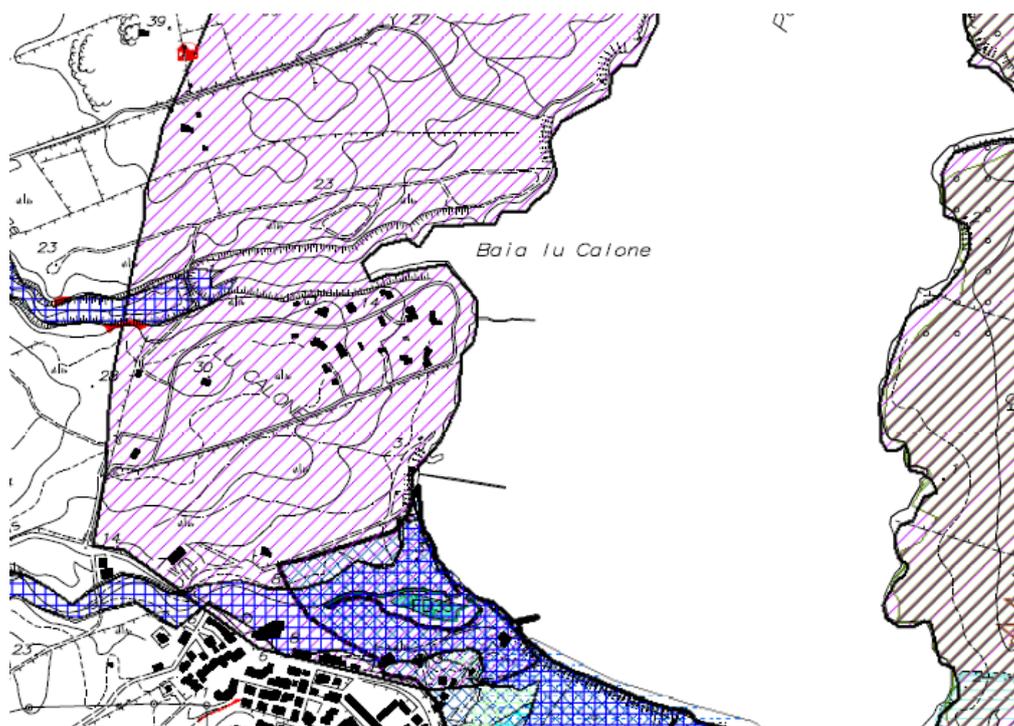
I beni Ambientali:

Aree di tutela Morfologica e Idrogeologica:

-  Pendenza 40% - 100%
-  Hi 1 - Pericolosità Idraulica moderata (T=500)
-  Hi 2 - Pericolosità Idraulica Media (T=200)
-  Hi 3 - Pericolosità Idraulica Elevata (T=100)
-  Hi 4 - Pericolosità Idraulica Molto Elelevata (T=50)
-  Vincolo idrogeologico

Aree di interesse naturalistico tutelate:

-  Oasi Protezione faunistica
-  Aree interesse fito botanico
-  Siti Interesse Comunitario



L'ambito è soggetto al vincolo idrogeologico.

L'area del golf

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31 maggio 2004, esecutiva, è stato adottato in via definitiva il Piano di Lottizzazione stralcio relativo al comparto G11.6 per la realizzazione di un campo da golf con annessa struttura alberghiera in località "Li Mizzani".

Con determinazione n. 590/04 del 08/04/2004 della R.A.S., Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari, è stato approvato il Piano di Lottizzazione ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12/08/1998 n. 28, art. 9, alla L. 17/08/1942 n.1150, art. 28 ed al D.P.R. 22/05/1975 n. 480, art. 6.

Con delibera di Giunta Regionale del 28/03/2003 è stato approvato lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale che era stato adottato dal Comune con Deliberazione Consiliare n. 41 del 13/09/2002.

Dell'avvenuta approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato dato annuncio pubblicato sul B.U.R.A.S. parte terza n. 22 del 20/07/2006.

L'entrata in vigore del P.P.R., non ha consentito il completamento dell'iter amministrativo della pratica di che trattasi, infatti l'art. 53 del vigente Piano Urbanistico Comunale impone che l'attuazione delle previsioni dello stesso avvenga attraverso un Accordo di Programma ex art. 28 L.R. 45/1989 che fissa modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento.

In ossequio ai disposti della Deliberazione di Giunta Regionale n. 46/13 del 03/09/2008 con la quale nelle more dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato preso atto dell'intesa per la riqualificazione urbanistica ed edilizia di una struttura per l'esercizio di attività ricettive in località "Li Mizzani" proposta dalla Holiday&Freedom S.p.A. e stipulata ai sensi degli artt. 11 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.P.R.

Ai sensi dei disposti dell'art. 13 comma 'c' secondo capoverso, la società lottizzante ha formalmente richiesto l'attivazione delle procedure volte al completamento dell'iter amministrativo del P.d.L. di che trattasi.

Inquadramento Urbanistico nel PUC vigente della subzona G11.6

Il Piano di Lottizzazione, rappresenta lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Comunale di Santa Teresa Gallura che classifica l'area in oggetto quale Zona omogenea G11.6 "Golf Li Mizzani".

L'intervento che si propone rientra, quindi, nel quadro della programmazione turistica e dei servizi connessi, previsti dal Comune nel territorio di Santa Teresa Gallura, finalizzati al soddisfacimento di una "domanda", particolarmente qualificata ed in forte espansione, quale appunto quella proveniente da quanti praticano lo sport del Golf.

Il Piano di Lottizzazione in oggetto riguarda un'area ubicata nella parte sud-orientale del Comune di Santa Teresa Gallura in località Li Mizzani, a monte della Frazione di Porto Pozzo ed in prossimità della Frazione San Pasquale, lungo la Strada Provinciale per Bassacutena.

E' distinta in Catasto al Fg. 28 mappali 60, 55, 69, 70, 144, 33, 35, 36, 37, 50, 96, 97, 99, 52, 53, 112, 102, 103, 128, 130, 39, 38, 40, 42, 100, 101, 104, 119, 41, 98, 129, Fg. 29 mappali 13, 78, per una superficie complessiva pari ad ha. 62.05.88. s'infittisce lungo i bordi dei due corsi d'acqua a Est e Ovest: il Rio Lu Banconi e il Rio Nieddu.

Nella parte più alta, a margine del confine amministrativo con il Comune di Tempio Pausania, sono presenti alcuni imponenti formazioni granitiche inframmezzate da esemplari di lecci, lentischi, olivastri ed altre essenze autoctone.

Il Piano di Lottizzazione (stralcio), che si propone all'esame, è stato dimensionato secondo i parametri contenuti nelle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente solo su una parte, la maggiore, dell'intero comparto perimetrato; la superficie complessiva risulta essere di mq. 733.300, dedotti mq. 19.300 occupati dai corsi d'acqua. Le altre proprietà interessate, comprendenti una superficie di mq. 116.779, sebbene interpellate nelle forme di legge, non hanno aderito all'iniziativa.

Il comparto d'intervento, pertanto, è stato delimitato sulla maggiore area di proprietà della Soc. SOCOMEDIT s.r.l. ed ha una superficie territoriale, calcolata mediante sistema informatico, pari a mq. 616.521.

Lo strumento attuativo in oggetto, così come indicato dalle N.T.A. del P.U.C., destina la maggior parte della superficie al campo da golf, che si articola su di un doppio percorso a nove buche, ed un 15% dell'intera area alle superfici da cedere al Comune (standards) di complessivi mq. 92.478.

La struttura ricettiva e di servizio, con una volumetria di mc. 14.124, è stata posizionata a margine dell'area di gioco, in prossimità del confine con il comune di Tempio Pausania.

Avrà una dotazione di circa 200 posti letto oltre ai servizi generali (ricevimento, hall, bar, ristorante, piscina-solarium, sale comuni, cucine, servizi igienici, etc.) ed una classificazione a quattro stelle. Nel piano interrato saranno sistemati i magazzini, i locali di deposito, le centrali tecnologiche, l'autorimessa.

I volumi preesistenti, circa mc. 2.700, saranno demoliti poichè in contrasto con le caratteristiche ambientali e con gli obiettivi programmatici dell'intervento.

Due piccoli fabbricati rurali preesistenti, in posizione baricentrica all'area di gioco, saranno ristrutturati e destinati ad accogliere alcuni servizi logistici funzionali all'attività sportiva.

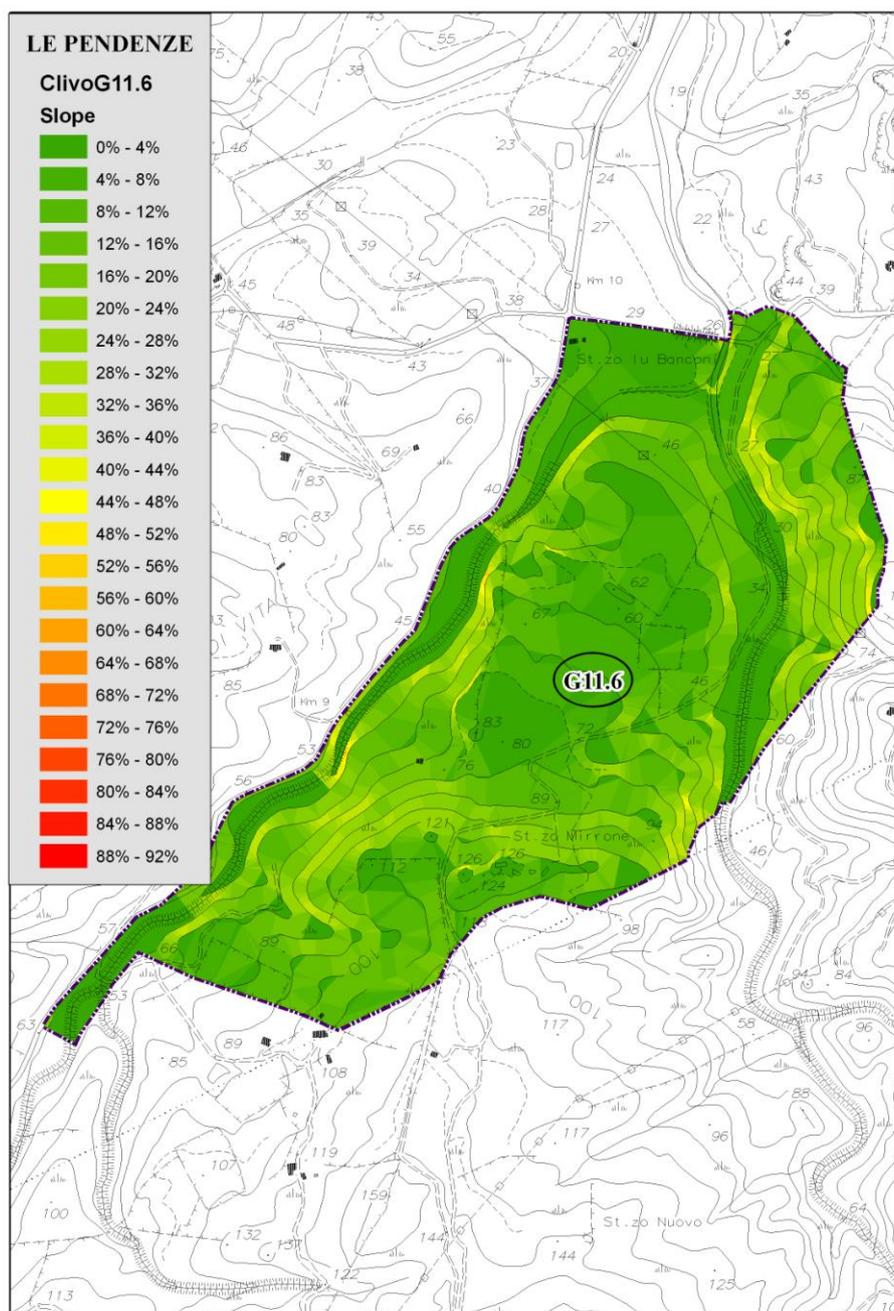
All'esame del tavolo tecnico regionale è stato riscontrato che l'area interessata dal golf presenta una pendenza marcata comunque tale da poter creare pregiudizio paesaggistico con la sua trasformazione.

In relazione di quanto esposto la realizzazione di una struttura golfistica, senza previsioni volumetriche, comporta l'adeguamento della originaria previsione a condizioni morfologiche che rendano la stessa compatibile.

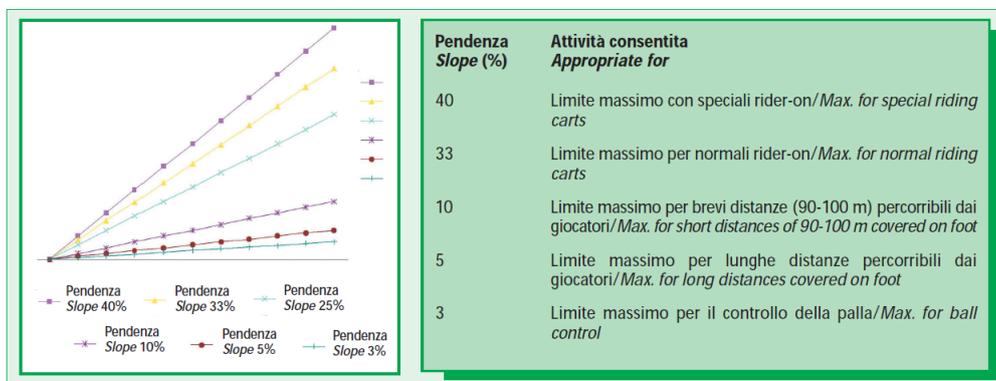
L'area interessata dall'intervento ricade per il 90% circa della superficie territoriale al di fuori del limite della fascia costiera, come risulta dalla planimetria allegata, ma all'interno dell'ambito 17 del P.P.R..

La morfologia

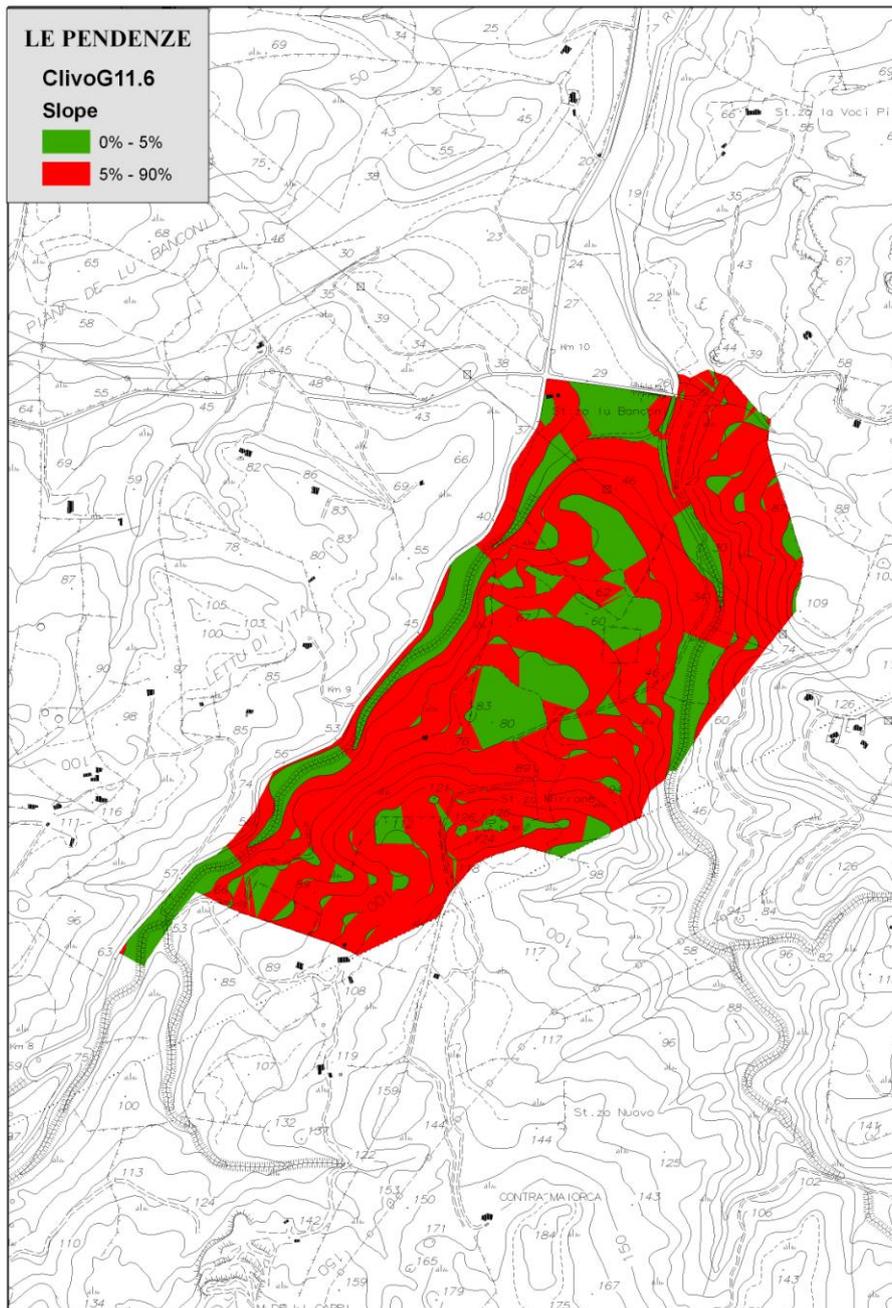
L'osservazione formalizzata nel tavolo tecnico risulta coerente con lo stato dei luoghi, infatti la pendenza media dell'intera superficie della subzona è pari a circa il 12%.



La norma tecnica sulla realizzazione dei campi da golf, in merito alle pendenze riporta quanto di seguito:



La figura di seguito riportata mostra l'esiguità della superficie con pendenza fino al 5%, peraltro tale superficie ricade in ambiti non utilizzabili a fini ricreazionali in quanto interessati dalla presenza di alvei fluviali.



Da ciò l'opportunità di adeguare l'originaria perimetrazione dell'ambito destinato alla realizzazione di una struttura sportiva che sia funzionale e nel contempo coerente alla morfologia e le componenti paesaggistiche d'ambito e non in contrasto con il P.P.R..

Naturalmente il tutto senza previsioni volumetriche e ciò coerentemente con i disposti dell'art. 20 delle N.A. del P.P.R..

La Proposta di variante urbanistica

Come indicato nelle note precedenti, la proposta di variante urbanistica interessa i seguenti ambiti:

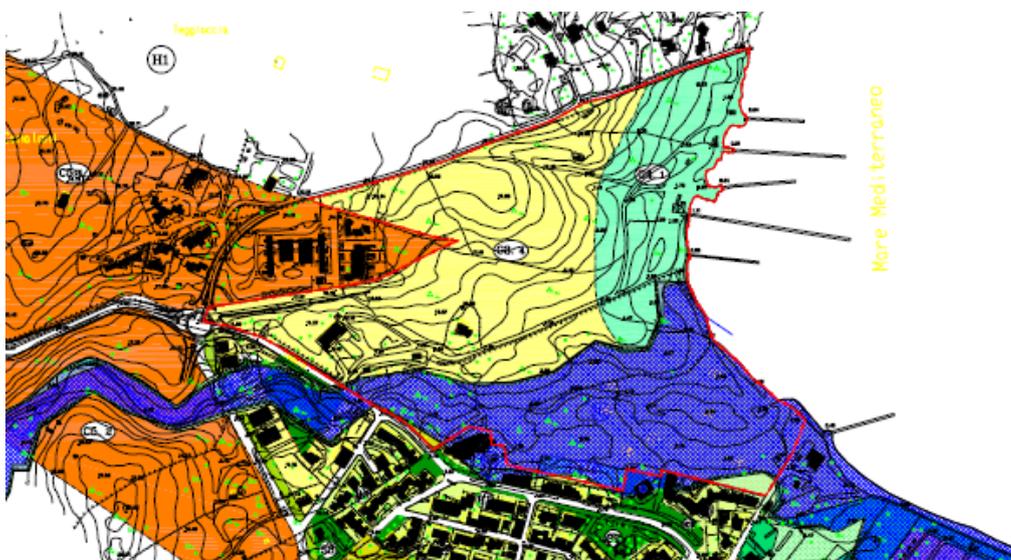
- a. Centro minore di Porto Pozzo
- b. Ambito Centro minore S.Pasquale Porto Pozzo.

Ambito Porto Pozzo

La variante ridefinisce le perimetrazioni della zona di espansione e della zona di servizi generali in corrispondenza dell'approdo del centro in esame, in relazione alla identificazione delle aree con pericolosità idraulica.

Contemporaneamente si elimina la previsione urbanistica di una darsena in corrispondenza della foce del rio Val di Mela Curichena in quanto la stessa con le relative strutture di servizio ricade in ambito di pericolosità idraulica molto elevata ($H_i 4 T=50$), oltre al fatto che l'entità e le caratteristiche del trasporto solido del corso d'acqua costituiscono uno degli elementi di caratterizzazione della formazione del litorale sabbioso dell'ambito in esame, l'alterazione dei meccanismi di trasporto con la realizzazione della darsena originariamente prevista, determinano un sensibile danno ambientale.

La proposta di variante



In sintesi la variante consiste nella ridefinizione della zona C3.04 e della subzona G5.1

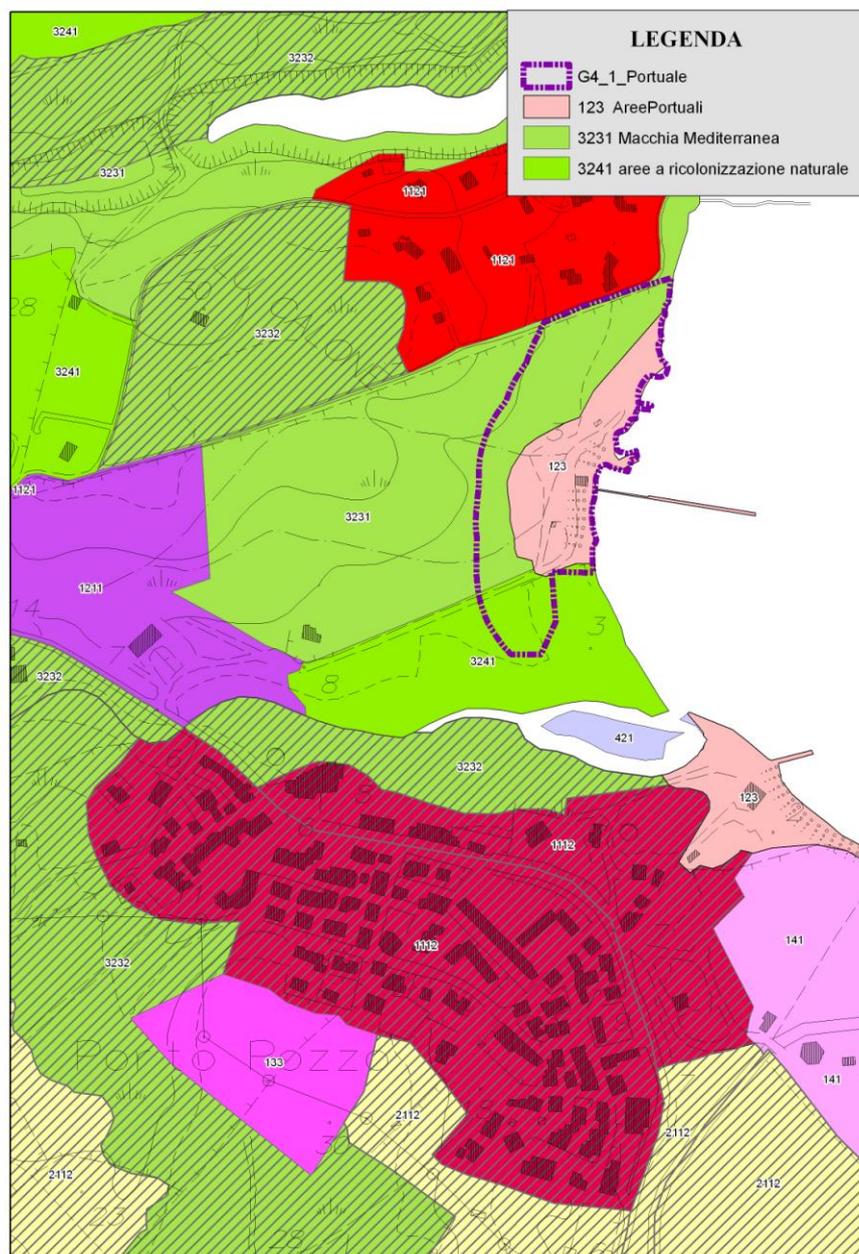
La subzona G5.1, viene limitata all'ambito già pregiudicato e costituito dalle aree immediatamente a ridosso dei pontili esistenti.



Tale scelta comporta una riduzione delle volumetrie originariamente previste dagli originali 25.000 mc ai 13.000 della variante.

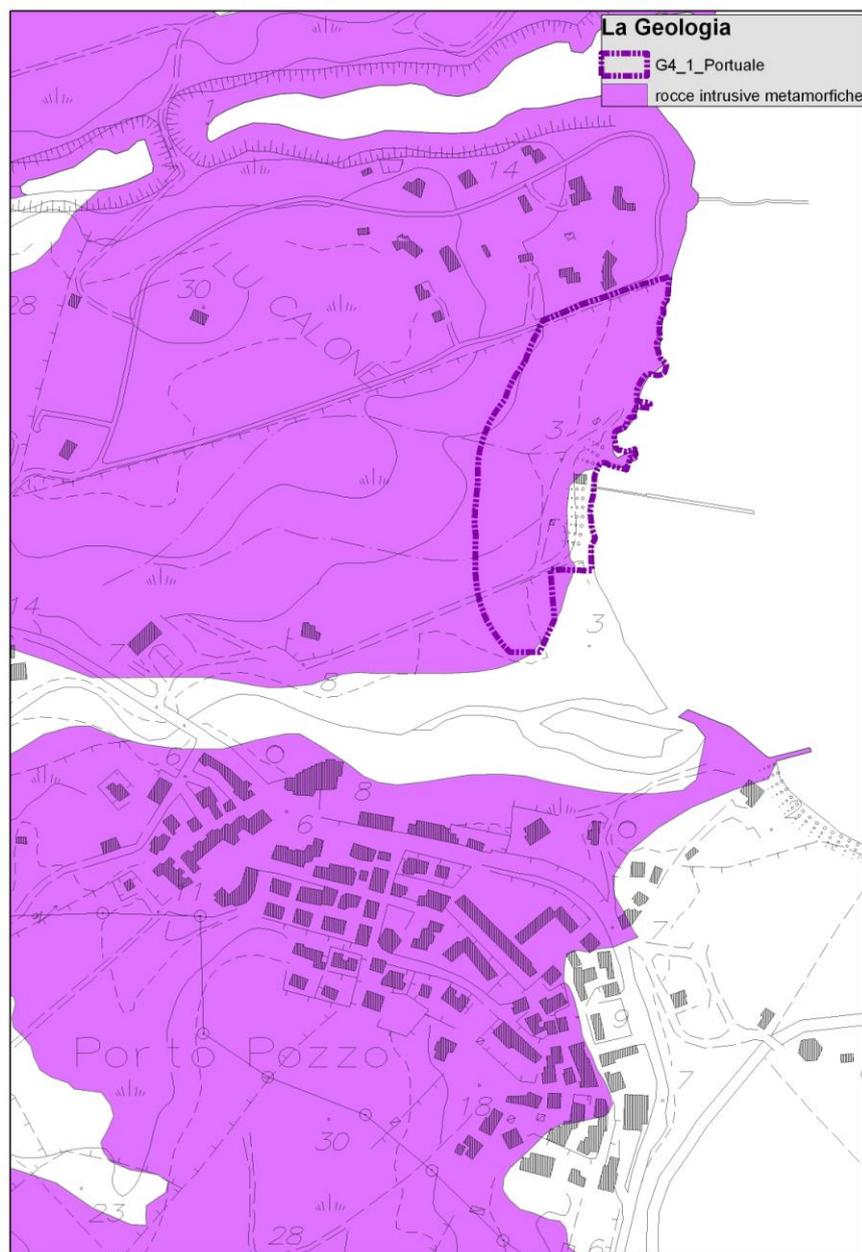
La compatibilità della subzona con le componenti ambientali

L'uso del suolo



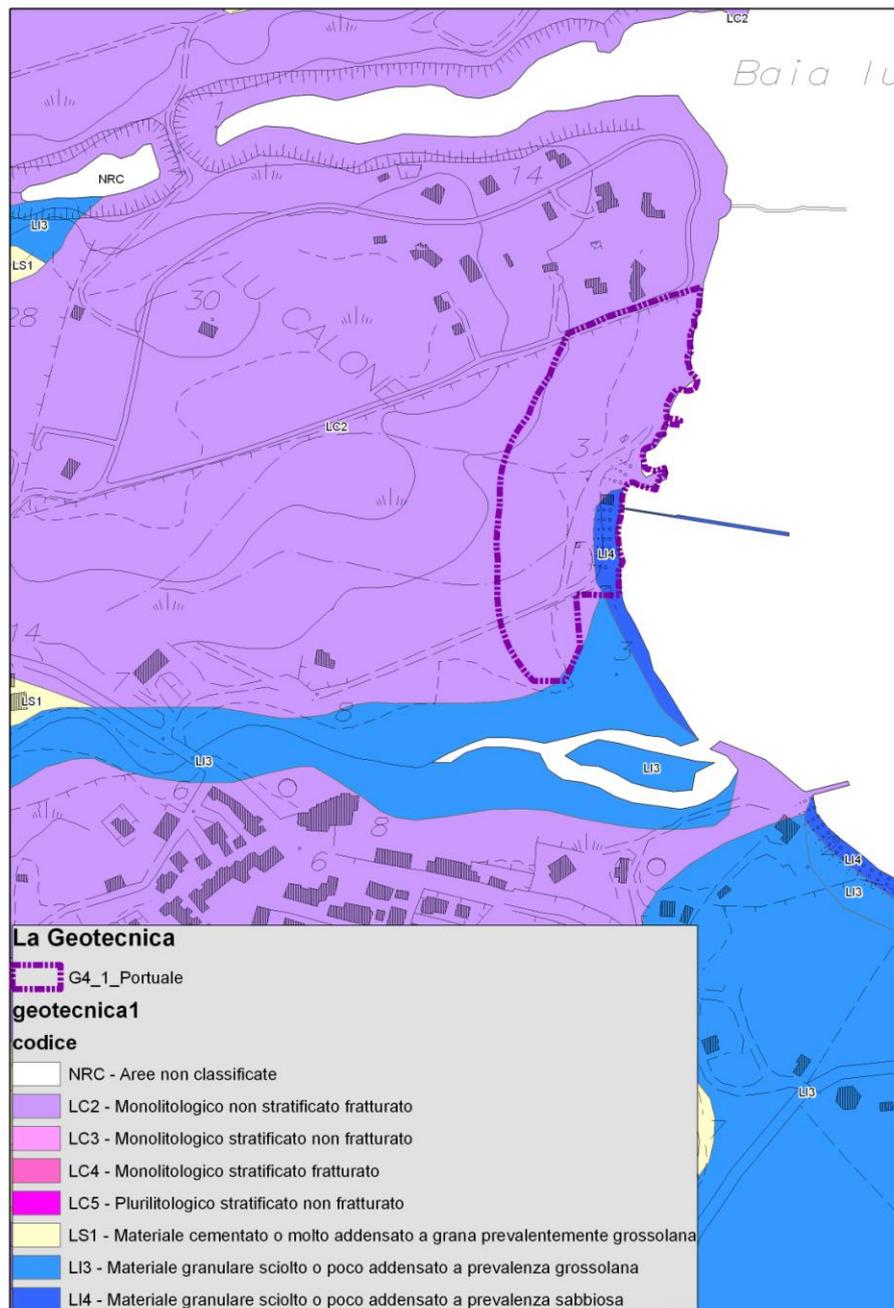
Come si evince dalla figura la subzona G4.1 ricade in aree portuali, aree caratterizzate da macchia mediterranea (non evoluta – cisto) parte in aree a ricolonizzazione naturale che le norme tecniche di attuazione prevedono come ubicazione del verde pubblico.

La geologia/morfologia



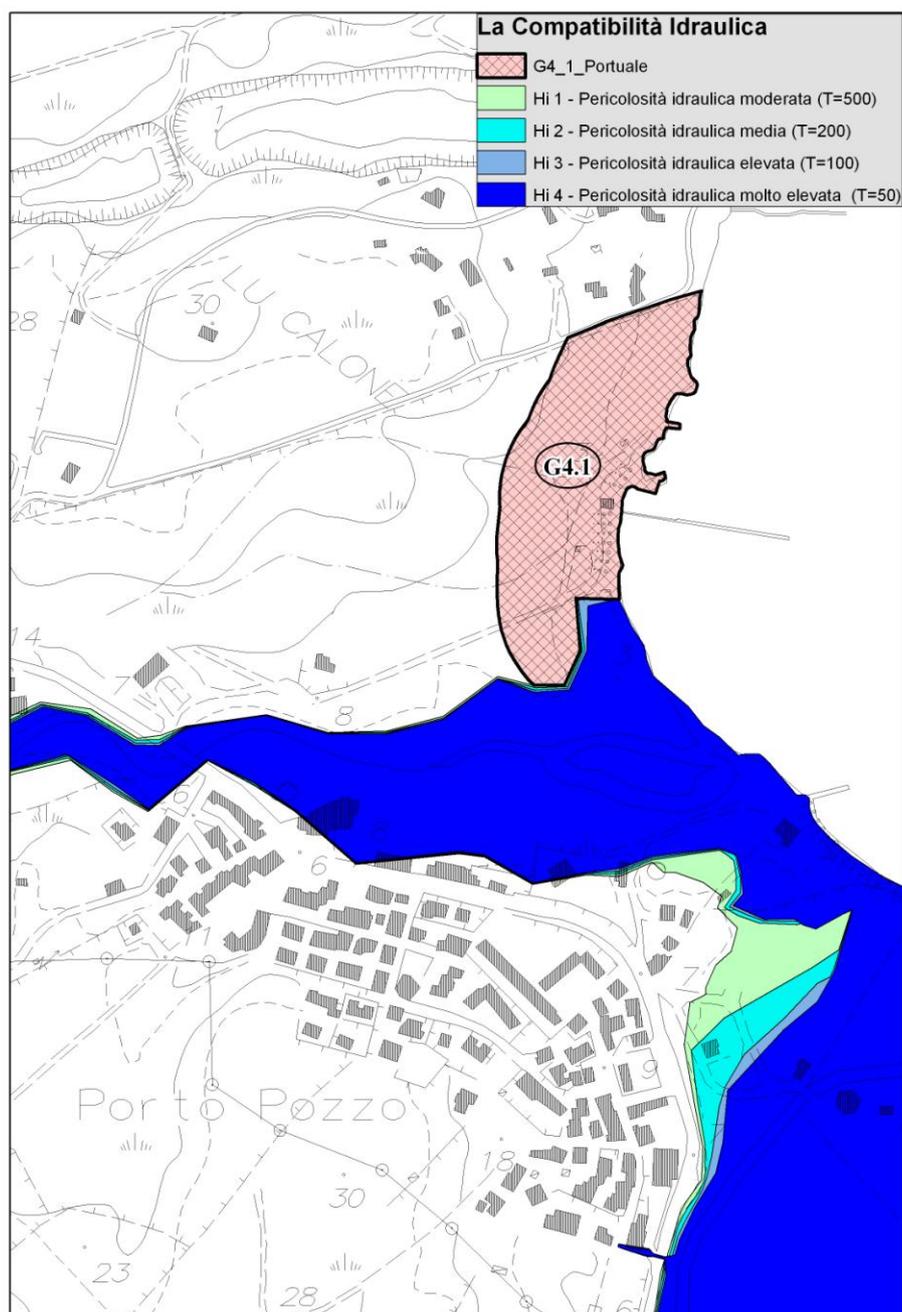
La zona G4.1 ricade su formazioni rocciose metamorfiche intrusive con l'eccezione di una parte limitata su formazioni sabbiose sciolte nell'angolo sud della subzona stessa, formazioni che non possono essere oggetto di trasformazione e come tali cedute come standards urbanistici pubblici.

La geotecnica



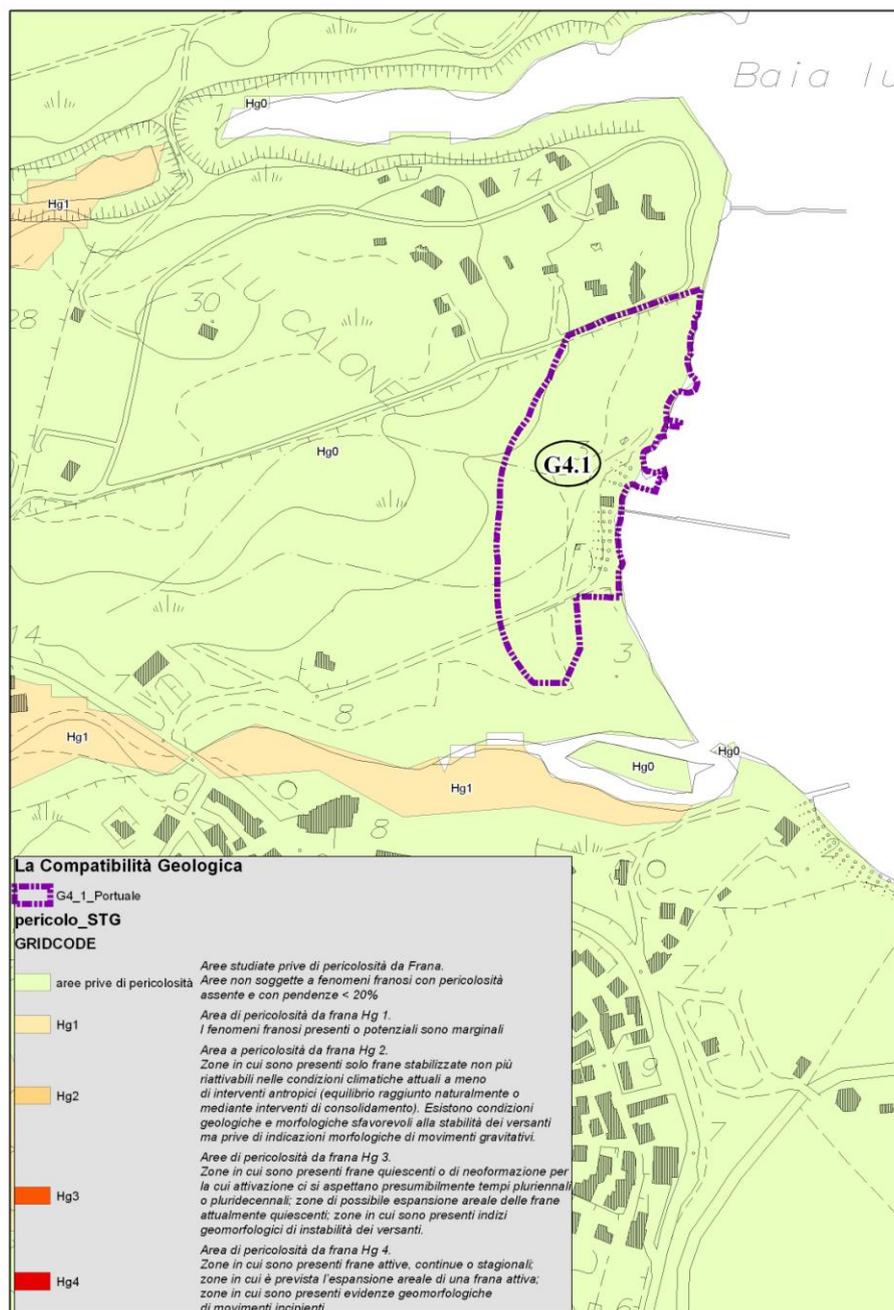
La carta geotecnica conferma quanto deducibile dalla geologia, con l'eccezione delle forme di materiale granulare sciolto (area da cedere al comune) le condizioni geotecniche sono ottimali.

La compatibilità Idraulica



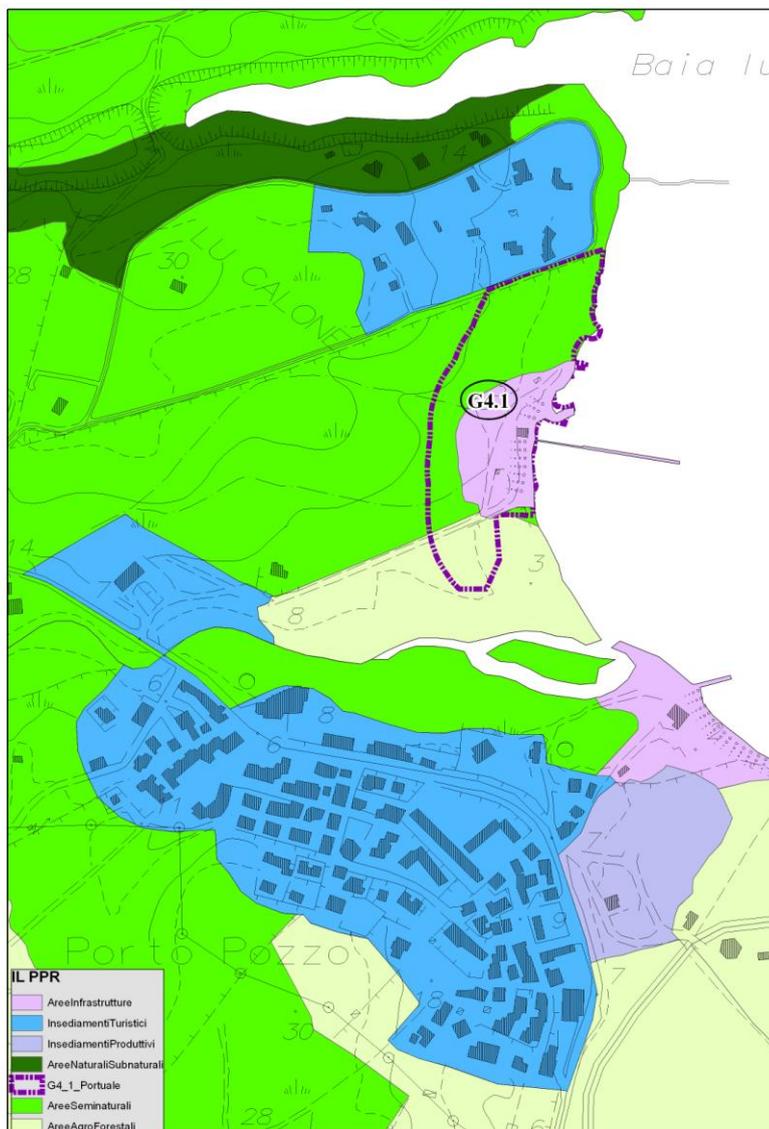
La previsione di variante è coerente con lo studio idraulico di bacino, con il PAI e con il PSFF.

Compatibilità Pericolosità geologica (frane)



La subzona ricade in aree prive di pericolosità geologica (frane).

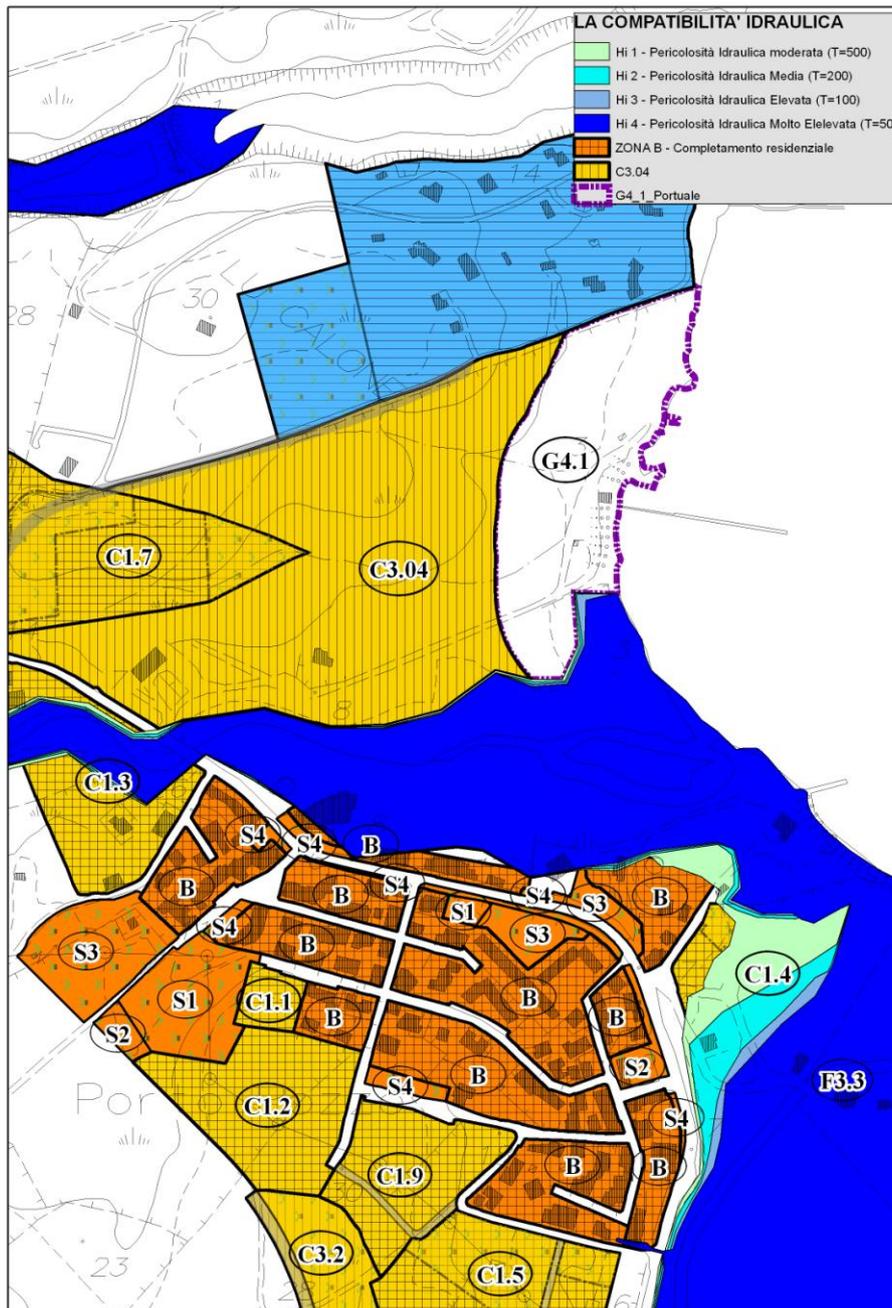
II PPR



Il PPR, a prescindere dalla classificazione del centro urbano di Porto Pozzo come insediamento turistico, classifica l'area in esame parte Aree Infrastrutture (limitrofa all'approdo turistico) parte come aree seminaturali ancorchè comprese fra aree urbanizzate (delle zone di espansione, di completamento) aree infrastrutture.

E' chiara che in discesa di scala, si ha la compatibilità anche con il PPR.

Stesse considerazioni valgono per la zona di espansione programmata.



La subzona C3.04, come ridefinita nella presente variante, è interamente esterna alle aree di pericolosità idraulica ed è ricompresa, come detto, fra subzone con tessuto urbano definito e consolidato, pdl infrastrutturati, l'ambito portuale.

Le volumetrie

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo delle subzone oggetto di variante nel P.U.C. vigente.

Le zone di Completamento 'B' nel P.U.C. vigente

Zona	Sup. terr. (mc)	Ind. terr. (mc/mq)	Potenz. volum. (mc)	Abitanti insediabili (n°)
B1	7.995	2,00	15.99	159,90
B2	5.473	2,00	10.946	109,46
B3	4.446	2,00	8.892	88,92
B4	5.296	2,00	10.592	105,92
B5	2.769	2,00	5.538	55,38
B6	13.583	2,00	27.166	271,66
B7	9.843	2,00	19.686	196,86
B8	4.612	2,00	9.224	92,24
B9	2.484	2,00	4.968	49,68
B10	7.773	2,00	15.546	155,46
B11	4.846	2,00	9.692	96,92
B	69.12		138.240	1.382,40

La zona interessata massicciamente dalla pericolosità idraulica ricade nel comparto B2.

La zona di espansione (C3.04) e per servizi generali (G5)

ZONA	PUC Vigente	
	C3.4	G5
St	7 293.00	
It	0.80	
Pv	5 834.40	25 000.00
Vpubbl	583.44	
Vserv	1 166.88	
Vreside	4 084.08	
Valb		
Sommano	30 834.40	

Nell'ambito interessato dalla variante sono presenti le seguenti volumetrie potenziali:

ZONA	mc
B2	10 946.00
C3.4	5 834.40
G5	25 000.00
Sommano	41 780.40

La Variante nel dimensionamento

La zona di completamento

Zona	Sup. terr. (mc)	Ind. terr. (mc/mq)	Potenz. volum. (mc)	Abitanti insediabili (n°)
B1	7995	2,00	15.99	159,90
B2	2864	2	5728	57.28
B3	4446	2,00	8.892	88,92
B4	5296	2,00	10.592	105,92
B5	2769	2,00	5.538	55,38
B6	13583	2,00	27.166	271,66
B7	9843	2,00	19.686	196,86
B8	4612	2,00	9.224	92,24
B9	2484	2,00	4.968	49,68
B10	7773	2,00	15.546	155,46
B11	4846	2,00	9.692	96,92
B	66 511		133 022	1.330,22

Nel comparto interessato dalla pericolosità idraulica (B2) si ha un potenziale volumetrico di 5728 mc a fronte di un originario di 10946 mc.

La scelta di piano, nella variante proposta tende, oltre ad adeguare la zonizzazione alle reali condizioni morfologiche dell'ambito, nel massimo rispetto delle zone possibili oggetto di esondazione, a far sì che le volumetrie ridistribuite presentino il minor impatto possibile.

A tal fine si dimezza la volumetria per i servizi portuali, limitando gli stessi alle strutture funzionali alla gestione del sistema portuale e alla realizzazione di servizi complementari quali un minimo di ricettività con funzione di foresteria e primo soddisfacimento delle esigenze del diportista, demandando al sistema urbano il soddisfacimento della reale domanda.

Gli stessi vengono suddivisi in due sub ambiti: G4.1 e G4.2.

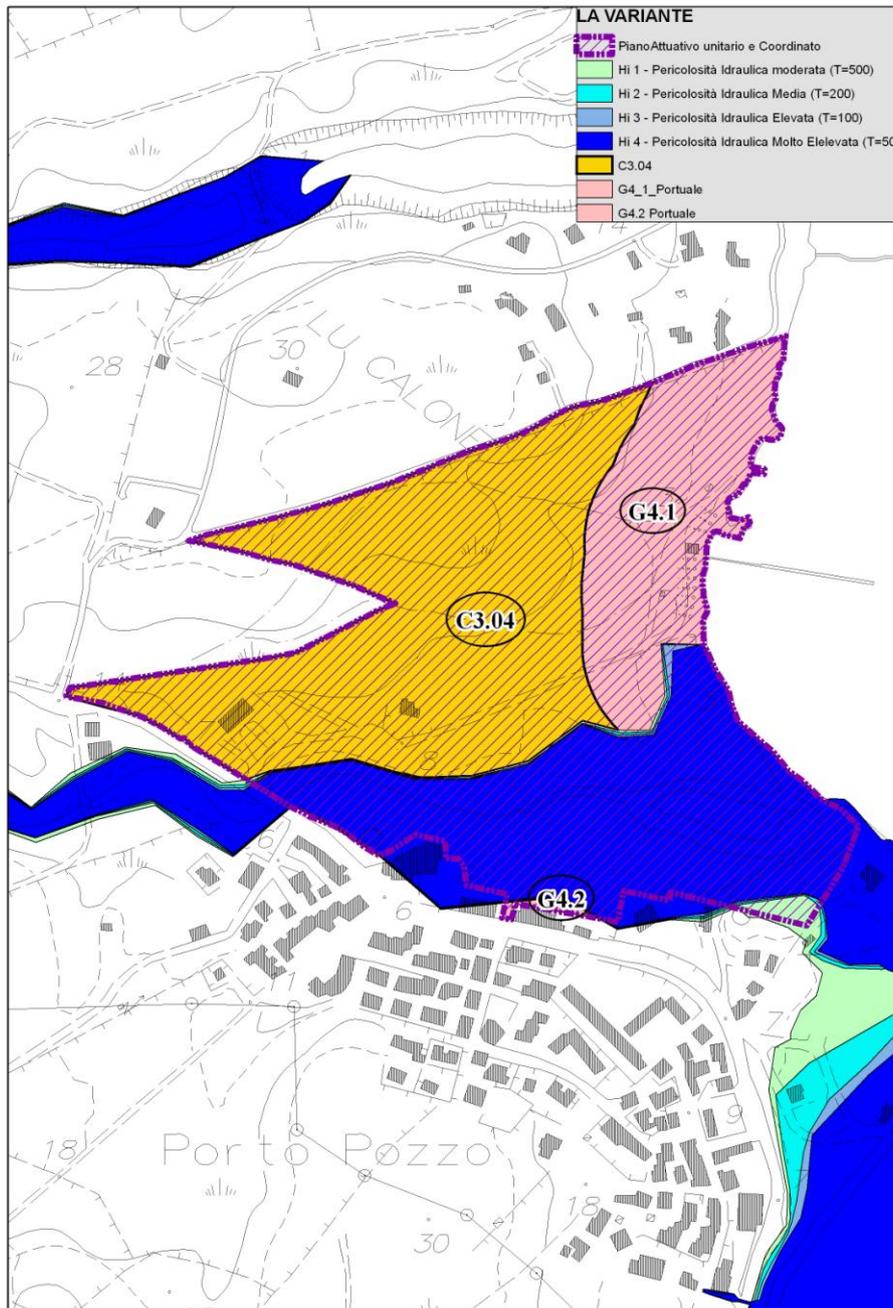
L'altezza massima delle strutture non dovrà comunque essere superiore a tre metri, al fine di non creare momenti occlusivi alle quinte retrostanti.

Con criteri analoghi si pianifica la volumetria residenziale e dei servizi connessi con la residenza.

Le volumetrie oggetto di variante sono le seguenti.

PUC Variante			
ZONA	C3.4_var	G4.1+G4.2	B.2
St	72590	32676	2 864
It	0.3	0.4	2
Pv	21 777.00	13 070.40	5 728
Vpubbl	2 177.70		
Vserv.resid	4 355.40		
Vreside	15 243.90		
Vservizi		13 070.40	
Sommano	40 575.40		

Come si evince la volumetria totale di variante è leggermente inferiore a quella del P.U.C. vigente.



Il P.d.L. – Unitario e Coordinato –

Il P.d.L. è da attuare con le modalità stabilite dalle norme allegate. Tale piano sostitutivo di P.P. dovrà precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione in lotti. Il piano dovrà essere riferito ad un completo e ben definito comprensorio che dovrà costituire una "unità urbanistica" funzionale ricomprendendo la subzona C3.04, G4.1, G4.2 e la zona H ricadente in area di pericolosità idraulica come individuato cartograficamente. . Potranno interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovranno ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione, unitamente alla dotazione di standards intrasferibili.

In aggiunta agli standards pubblici, nella misura fissata dalle N.T.A. allegate, dovranno essere cedute al comune le zone H ricomprese all'interno dell'ambito di studio.

In pratica l'area di esondazione dovrà far parte del demanio pubblico comunale in trasformabile, un mini parco in area umida assoggettato a tutela integrale.

Tra gli obblighi convenzionali per i lottizzanti, uno in particolar modo è volto al riordino ed al recupero paesaggistico del sub ambito a mare.

Il lottizzante si impegna a progettare una diversa disposizione dei pontili esistenti si da dare dignità alla ricettività diportistica in linea con il pregio ambientale dell'ambito.

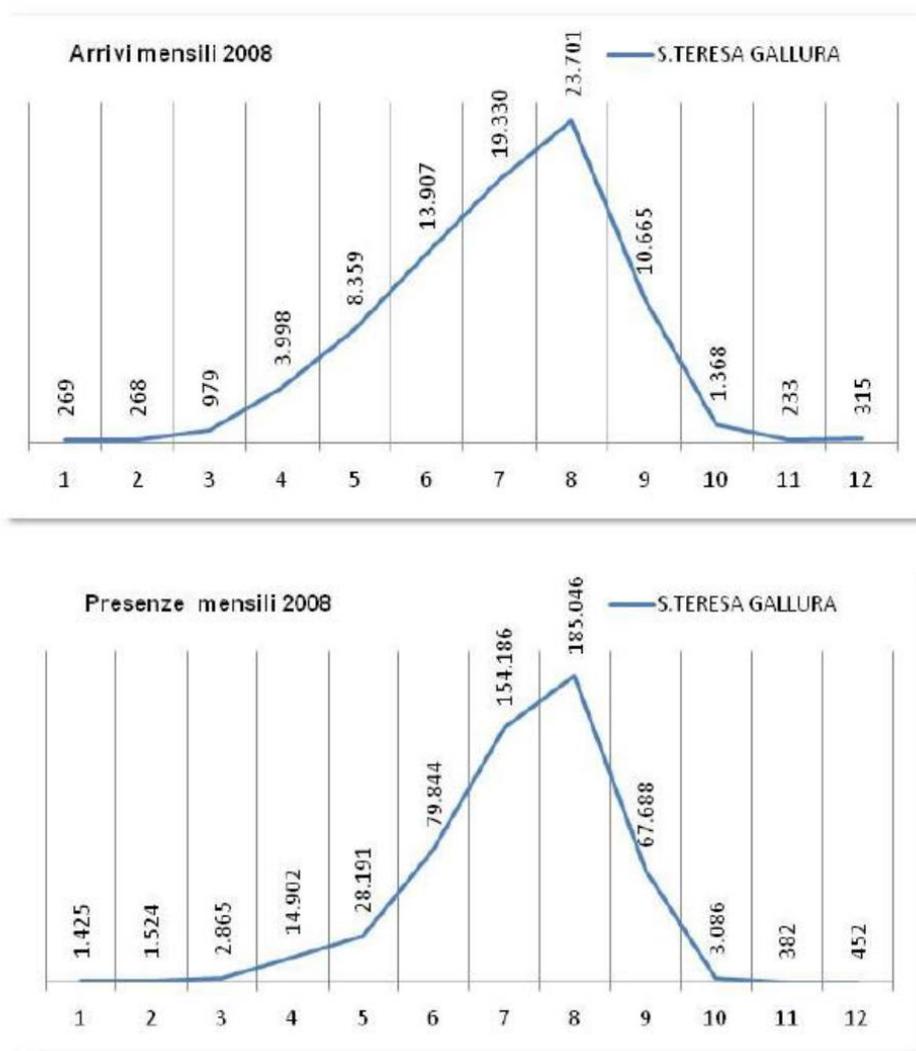
Il progetto verrà fatto proprio dall'Amministrazione Comunale che attraverso la società in house provvederà ad appaltare e quindi a gestire.

Il lottizzante, come meglio specificato nell'atto di convenzione, finanzia la realizzazione della razionalizzazione portuale, dei relativi servizi, volturando alla società in house le concessioni demaniali attualmente esistenti.

Le motivazioni della scelta

Il Comune di Santa Teresa Gallura, come del resto la maggior parte dei comuni costieri della Sardegna, vive un momento di forte crisi economica legata a fattori riconducibili a fattori economici internazionali ma anche a criticità del modello dell'offerta di turismo interna.

Negli ultimi anni si è riscontrata una progressiva diminuzione delle presenze ma soprattutto una concentrazione di quest'ultime in un brevissimo arco temporale.



Come si evince dai dati dianzi riportati, l'andamento delle presenze turistiche nel territorio tende asintoticamente ad annullarsi nel periodo invernale.

Le motivazioni del fenomeno della eccessiva stagionalizzazione del turismo hanno radici ascrivibile a problematiche nella politica regionale e in parte comunale:

- ▶ la maggior parte delle strutture ricettive ha infatti un'apertura stagionale legata alla concentrazione dei flussi turistici attratti quasi esclusivamente dalla risorsa marino-balneare;
- ▶ la scarsa integrazione con le risorse delle aree interne quale possibile arricchimento dei contenuti del soggiorno sulla costa, con riferimento specifico ai diversi elementi dell'identità culturale gallurese;
- ▶ l'inadeguatezza di parte delle strutture ricettive nel poter accogliere e gestire gli ospiti quando il clima non è favorevole alla balneazione;
- ▶ la carenza in S.Teresa Gallura di nuovi prodotti turistici motivazionali "vendibili" sul mercato (ambientale, escursionistico, enogastronomico, diving, wellness, eventi sportivi, congressuale, golf, **ricettività diportistica adeguata alla flotta tipo europea** etc--);
- ▶ la mancanza o carenza di efficaci attività di promo-commercializzazione;
- ▶ la scarsa internazionalizzazione dei flussi turistici quale fattore importante di destagionalizzazione;
- ▶ ottimizzare il livello delle risorse umane che più di altre gestiscono le relazioni con gli ospiti (*front office*) nei settori ricettivo e della ristorazione (corsi formazione etc..);

Le criticità del sistema teresino consistono:

- ▶ a livello di ricettività, un utilizzo delle strutture esistenti per appena il 22/24% della loro potenzialità;
- ▶ a livello servizi necessita, per la portualità, incrementare la ricettività per una flotta tipo coerente con lo standard europeo quindi con capacità di ospitare barche oltre i trenta metri, settore pressochè assente attualmente, quindi eliminare lo stato di degrado a Porto Pozzo, eliminando i pontili esistenti e sostituendo gli stessi con un sistema organico di strutture pur di basso profilo ambientale.
- ▶ Mancato decollo delle attività produttive, artigianali, connesse con la cantieristica, motoristica etc..
- ▶ Carenza di attrezzature sportive ricreative.

La mancata disponibilità di finanziamenti pubblici determina inoltre la necessità di procedere ad accordi programmatici in settori strategici per l'economia teresina e quella regionale, finalizzati al potenziamento del settore strategico della nautica da diporto con l'intera filiera della cantieristica e delle strutture sportive e ricreative/ricettive.

L'Amministrazione Comunale di Santa Teresa Gallura pertanto, nel perseguire il fine di incrementare le condizioni del tessuto socio economico del territorio, mettendo a sistema le strutture esistenti, comunali, provinciali e regionali, minimizzando nel contempo consumo del suolo, con l'apporto di capitale privato, ha inteso promuovere un organico sistema di interventi che abbiano valenza e ricaduta a livello di area vasta.

L'indirizzo della razionalizzazione e recupero ambientale del water front.

Tra gli obiettivi primari della variante, vi è pertanto a livello servizi necessita, per la portualità, incrementare la ricettività per una flotta tipo coerente con lo standard europeo , con capacità di ospitare barche oltre i trenta metri, settore pressochè assente attualmente, quindi eliminare lo stato di degrado a Porto Pozzo, eliminando i pontili esistenti e sostituendo gli stessi con un sistema organico di strutture pur di basso profilo ambientale.

Tutto ciò passa attraverso la rinaturalizzazione del sub ambito caratterizzato dalla presenza di formazioni sabbiose, rinaturalizzazione della foce del rio Curichena, ubicazione di parte dei servizi portuali e dell'accesso stesso ai pontili dall'ambito urbano della frazione si da accentuare la connotazione di porto urbano alla struttura e consentire nel contempo una opportunità di crescita per l'intero tessuto produttivo esistente.

Le criticità attuali



Il sistema di ricettività diportistica esistente, ancorchè precario, è fisicamente e funzionalmente disgiunto al centro urbano di Porto Pozzo, sopravvive con servizi precari e con ambiti degradati a tergo dei pontili.





Il parco della foce rinaturalizzato.

In sintesi:

- ▶ Si privilegia l'interfacciamento della ricettività diportistica con il centr urbano di Porto Pozzo;
- ▶ Si rinaturalizza il litorale;
- ▶ Per la razionalizzazione dell'approdo si dovranno utilizzare sistemi e metodologie improntate al principio della reversibilità, quindi passerelle in legno, pontili galleggianti etc...
- ▶ Il comune di S.Teresa potrà disporre di portualità pubblica, nel capoluogo ed a Porto Pozzo, con unico gestore sempre pubblico (100%) facendo sì che le strutture portuali siano di servizio e traino alla filiera turistica del territorio.

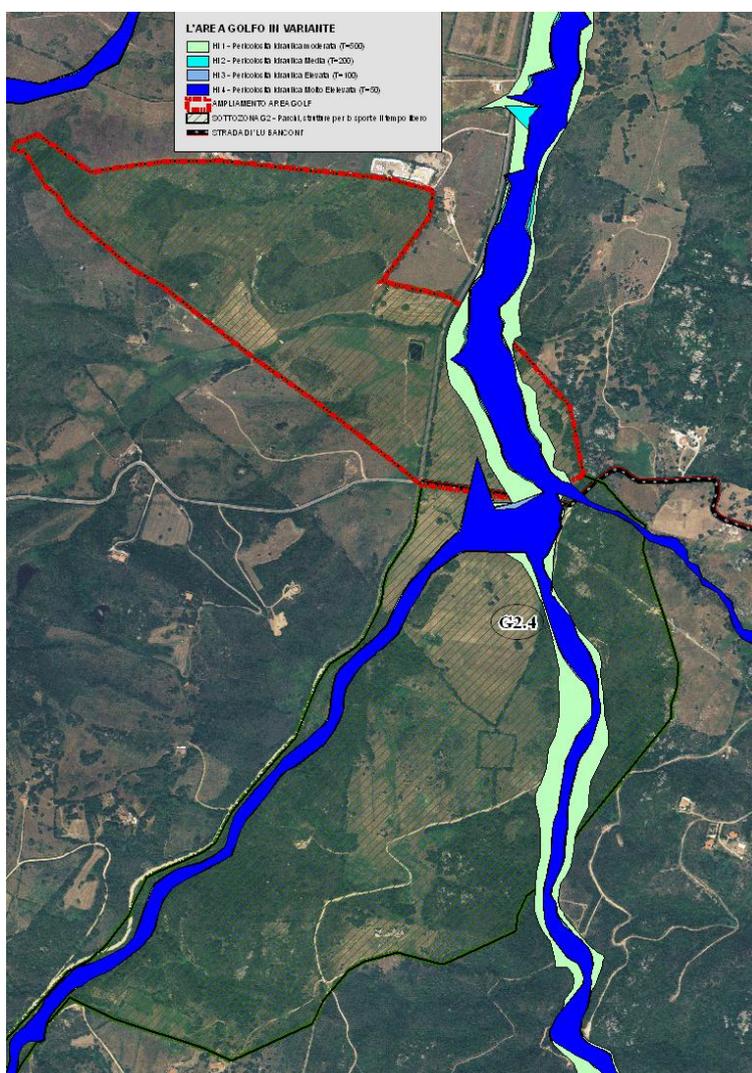
La proposta di variante urbanistica ed il golf

Come specificato nelle note precedenti, l'originaria previsione di una struttura golfistica, ancorchè senza potenziale volumetrico, presentava delle criticità connesse essenzialmente con una acclività del terreno che determinava due fondamentali detrattori:

- ▶ Limitazione dell'uso in relazione ai *range* clivometrici;
- ▶ Sensibile impatto ambientale nella realizzazione

Peraltro la parte meno acclive ricadeva in corrispondenza delle depressioni morfologiche del reticolo idrico.

Lo studio idrogeologico ha evidenziato tali specificità.

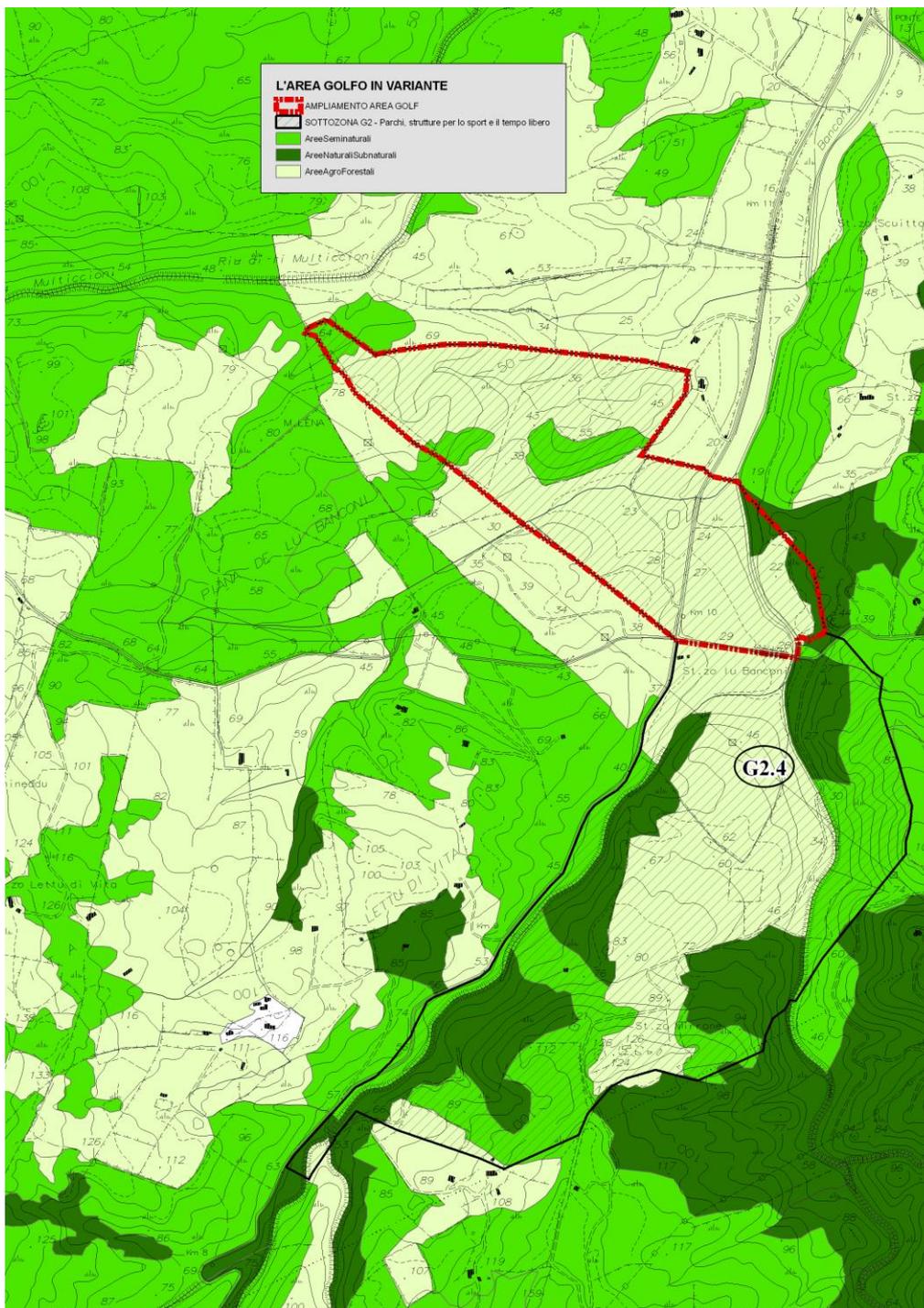


La rappresentazione 3D dell'ambito, rende maggiormente efficace la necessità di dover adeguare la perimetrazione dell'ambito interessato dalla previsione del golf.

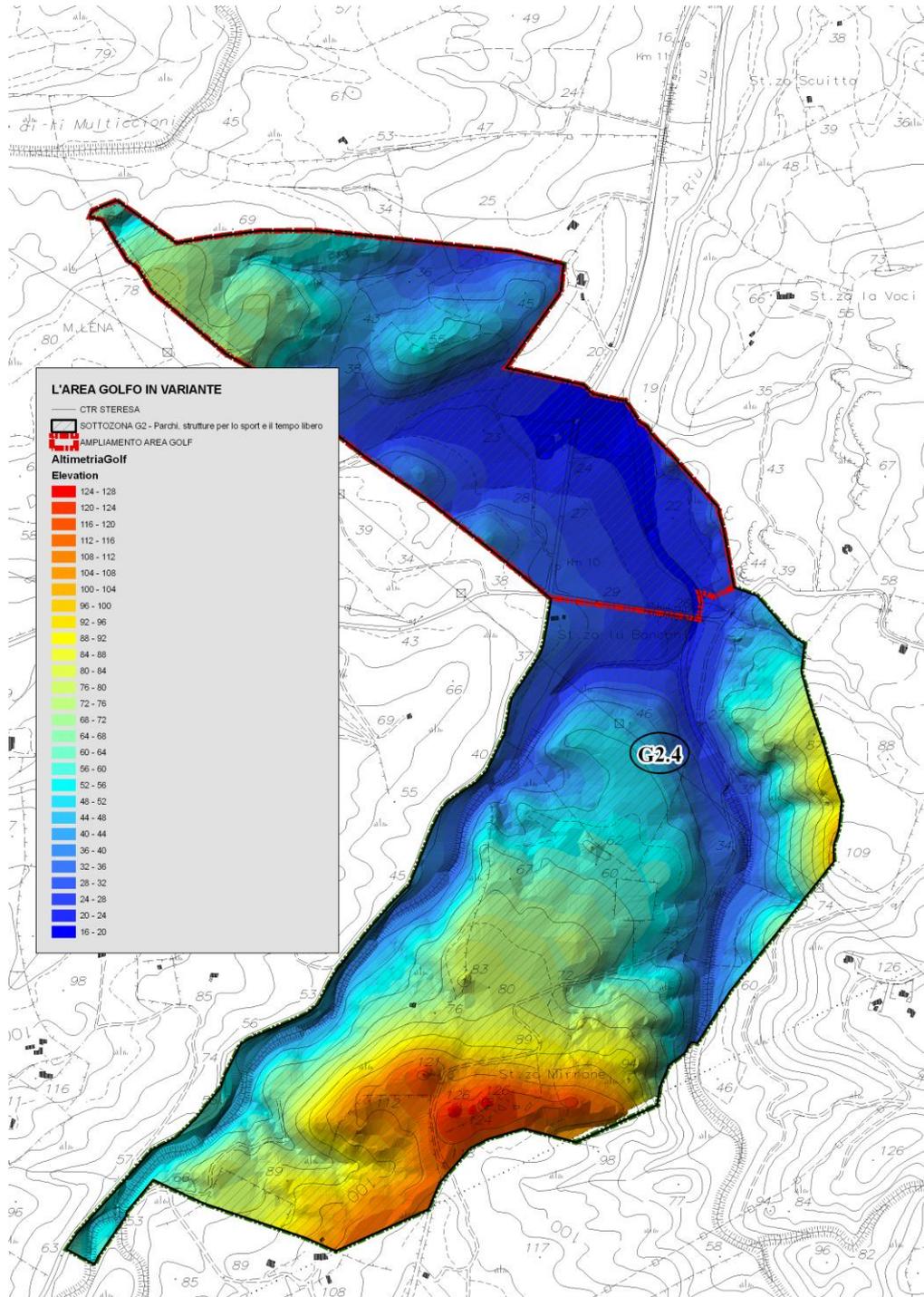


La perimetrazione in rosso rappresenta la proposta di ampliamento della zona 'G'.

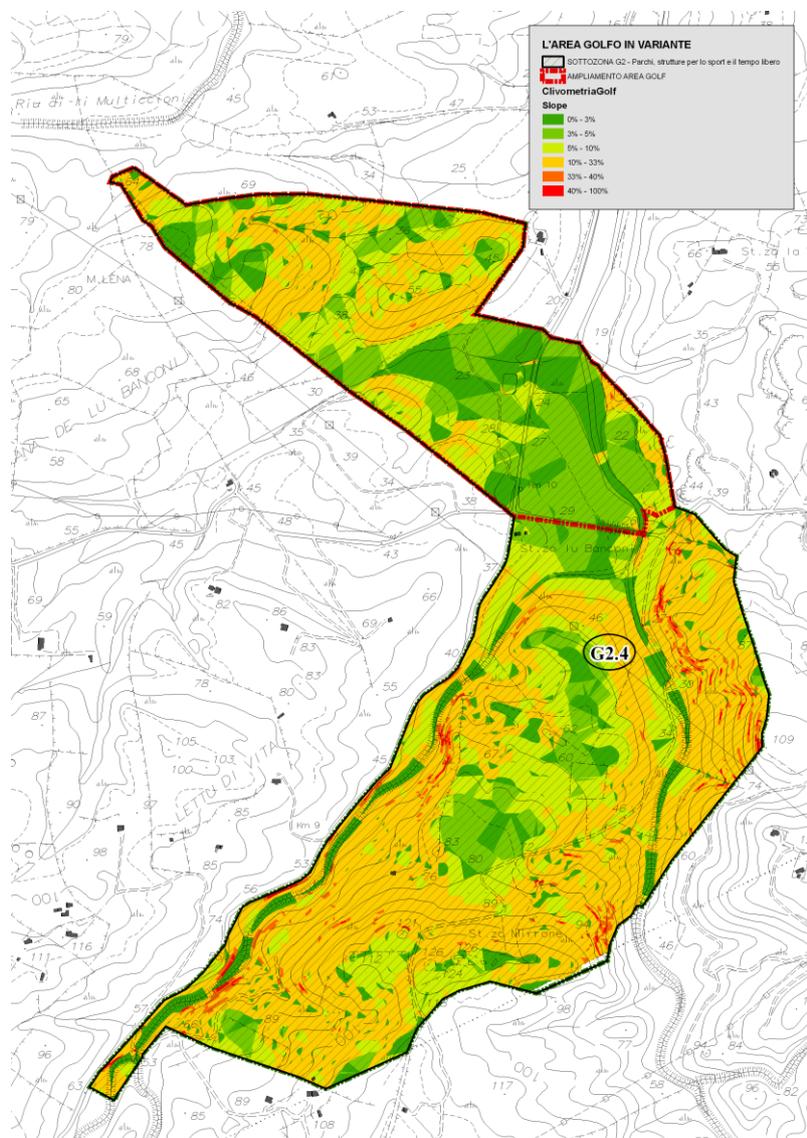
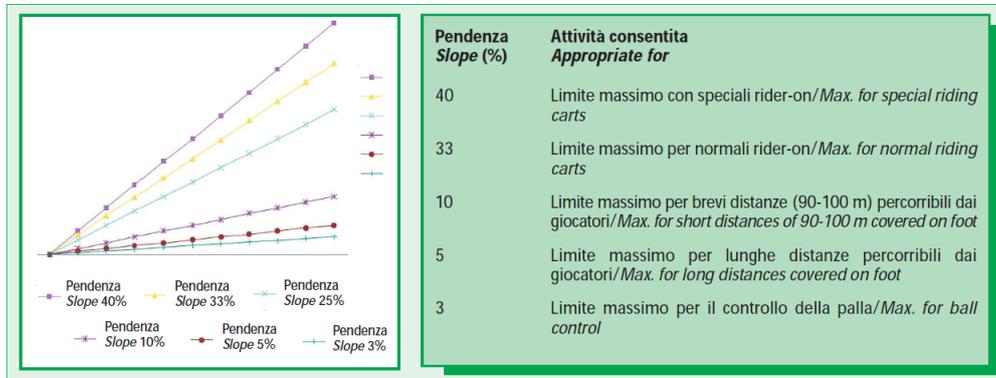
La variante golf ed il PPR



La figura mostra come la variante interesse aree agroforestale e solo in limitatissima parte un'area seminaturale peraltro normativamente non trasformabile, la figura successiva mostra infatti che tali aree ricadono in formazione non modificabile.



La figura successiva mostra come la variante proposta consente la realizzazione della infrastruttura ricreazionale coerentemente con le specifiche della stessa.



I risultati attesi dalla variante

La variante proposta senza incremento del consumo del suolo o di aggravio ambientale, si propone come fine principale l'incremento, il miglioramento delle condizioni socioeconomiche del territorio interessato, il tutto con un intervento coordinato e strategico che vede coinvolti i privati, la pubblica amministrazione e il suo braccio operativo (La Silene).

Alla base della scelta un'analisi puntuale dello stato di salute del territorio, l'individuazione dei nodi critici e delle possibili azioni di intervento¹, studio propedeutico al P.U.C. in fase di adeguamento al PPR .

L'offerta ricettiva di Santa Teresa di Gallura si caratterizza per il numero di posti letto disponibili, concentrati per il 66% nelle strutture alberghiere e per il 34% nelle strutture extralberghiere.

Negli alberghi 3 stelle sono presenti il 40% dei posti letto della ricettività totale ed il 62% di quella alberghiera.

2012 - RICETTIVITA' UFFICIALE COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA	Esercizi ricettivi	Posti letto	Camere	Bagni
TOTALE STRUTTURE RICETTIVE	56	8.535	2.715	2.230
STRUTTURE ALBERGHIERE	26	5.596	1.868	1.865
5 Stelle e 5 Stelle lusso	2	574	265	269
4 Stelle	6	860	354	354
3 Stelle	13	3.465	1.048	1.048
2 Stelle	4	103	55	48
RTA	1	594	146	146
STRUTTURE EXTRALBERGHIERE*	30	2.939	847	365
Campeggi**	2	1.455	342	44
CAV	10	1.338	443	267
Agriturismi	3	29	9	8
Case per ferie	1	22	10	10
B&B	11	52	27	22
Altri alloggi privati	3	43	16	14

*In questa tabella nella categoria extralberghiere sono inclusi gli alloggi privati in affitto ed i b&b.

** Nel 2012 è stata segnalata la cessazione di un'attività di campeggio, tuttavia non essendo stata questa ufficialmente rilevata si è ritenuto opportuno rappresentare i dati senza questa variazione.

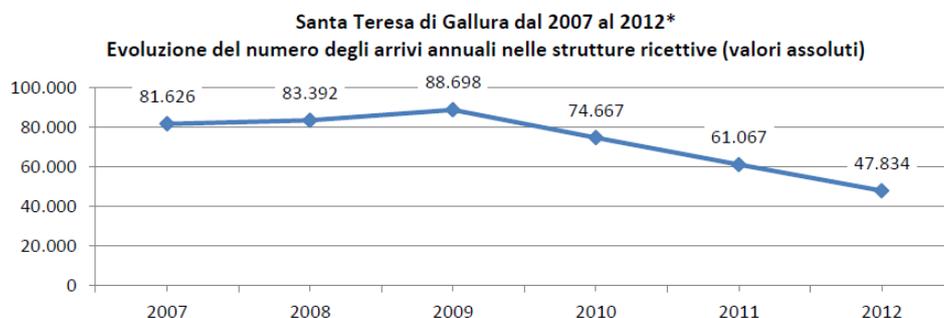
Fonte: nostre elaborazioni su dati Istat ed ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio – Capacità degli esercizi ricettivi, anno 2012.

¹ Cfr *Analisi delle attività economiche, con particolare riferimento al settore turistico, individuazione di linee di azione per stimolare e favorire un nuovo processo di sviluppo*

Santa Teresa di Gallura								
Evoluzione della domanda nelle strutture ricettive								
ANNO	STRUTTURE RIC. TOTALI		STRUTTURE RIC. ALBERGHIERE		STRUTTURE RIC. EXTRALBERGHIERE		B&B ED ALLOGGI PRIVATI	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
VALORI ASSOLUTI								
2012*	47.834	273.375	40.998	236.120	6.630	36.402	206	853
2011	61.067	379.281	47.946	287.802	12.646	89.506	475	1.973
2010	74.667	455.533	57.777	334.347	16.462	119.398	428	1.788
2009	88.698	538.138	68.608	384.987	19.571	151.220	519	1.931
2008	83.392	539.591	62.784	364.153	20.046	173.337	562	2.101
2007	81.626	519.538	62.777	356.386	18.684	162.339	165	813
TASSO DI VARIAZIONE ANNUALE								
2012*/2011	-21,7%	-27,9%	-14,5%	-18,0%	-47,6%	-59,3%	-56,6%	-56,8%
2011/2010	-18,2%	-16,7%	-17,0%	-13,9%	-23,2%	-25,0%	11,0%	10,3%
2010/2009	-15,8%	-15,4%	-15,8%	-13,2%	-15,9%	-21,0%	-17,5%	-7,4%
2009/2008	6,4%	-0,3%	9,3%	5,7%	-2,4%	-12,8%	-7,7%	-8,1%
2008/2007	2,2%	3,9%	0,0%	2,2%	7,3%	6,8%	n.d.	n.d.

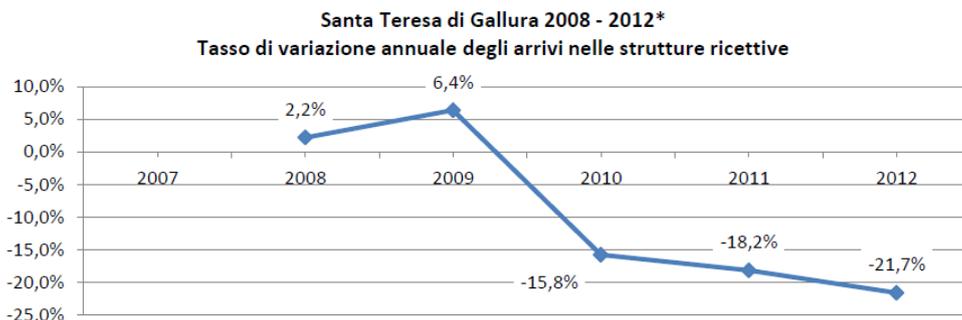
*dato stimato su statistiche provvisorie non ancora confermate ufficialmente

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio e e Regione Autonoma della Sardegna.



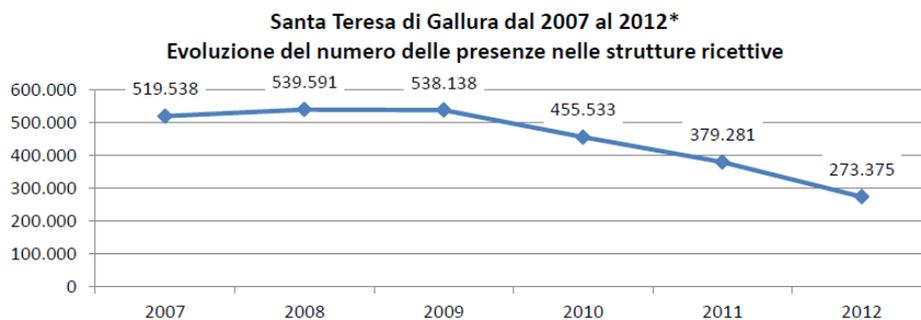
*dato stimato su statistiche provvisorie non ancora confermate ufficialmente

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio e e Regione Autonoma della Sardegna.



*dato stimato su statistiche provvisorie non ancora confermate ufficialmente

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio e Regione Autonoma della Sardegna.



*dato stimato su statistiche provvisorie non ancora confermate ufficialmente

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio e Regione Autonoma della Sardegna.

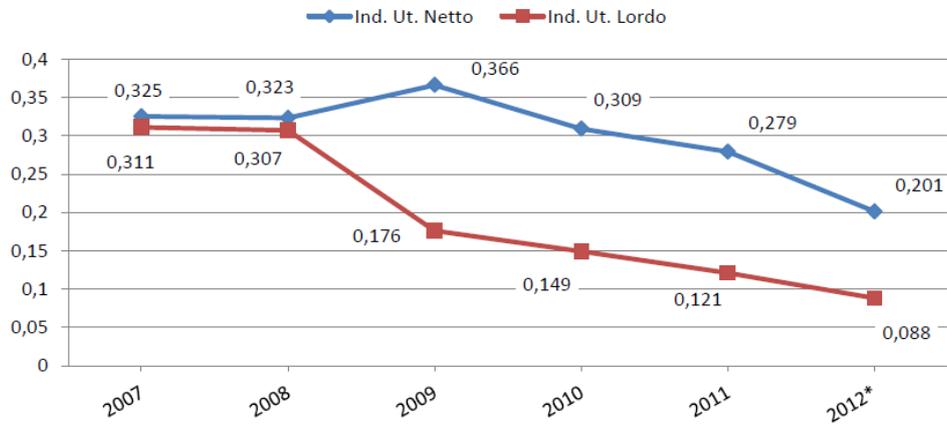
Santa Teresa di Gallura - Indici di utilizzazione nelle strutture ricettive dal 2007 al 2012						
Anno	Arrivi totali	Presenze totali	GG letto disponibili	Ind. Ut. Netto	GG. Letto potenziali	Ind. Ut. Lordo
2012*	47.834	273.375	1.360.047	0,201	3.124.106	0,088
2011	61.067	379.281	1.360.047	0,279	3.124.106	0,121
2010	74.667	455.533	1.475.710	0,309	3.054.890	0,149
2009	88.698	538.138	1.470.197	0,366	3.061.245	0,176
2008	83.392	539.591	1.668.347	0,323	1.758.249	0,307
2007	81.626	519.538	1.596.186	0,325	1.672.359	0,311

*dato stimato su statistiche provvisorie non ancora confermate ufficialmente

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio e Regione Autonoma della Sardegna.

Nel periodo dal 2007 al 2012, si evidenzia una riduzione dei valori relativi all'indice di utilizzo netto (da 0,325 a 0,279) ed all'indice di utilizzo lordo (da 0,311 a 0,121) che confermano un'uso decrescente delle potenzialità dei giorni letto delle strutture ricettive.

Santa Teresa di Gallura
Evoluzione degli indici di utilizzazione netti e lordi delle strutture ricettive dal 2007 al 2012



*dato stimato su statistiche provvisorie non ancora confermate ufficialmente

Fonte: nostre elaborazioni su dati dell'ufficio statistico della provincia di Olbia-Tempio e e Regione Autonoma della Sardegna.

Gli arrivi a Santa Teresa fra il 2011 e 2012 mostrano una flessione generalizzata, ancor più evidente per i turisti italiani, che diminuiscono di circa 11.000 unità e passano dal 56,1% al 48,9% del totale arrivi.

Gli stranieri mostrano al contrario un calo assai più contenuto (circa 2.300 unità), e la loro incidenza aumenta dal 43,8 al 51,1%. I dati della Provincia di Olbia Tempio mostrano un andamento simile a quelli del Comune di Santa Teresa.

Gli arrivi nelle strutture alberghiere a Santa Teresa di Gallura evidenziano un calo di circa 5.500 unità per gli italiani e circa 1.500 per gli stranieri nel 2012 rispetto al 2011.

L'incidenza degli stranieri passa dal 47,5% al 52,06%, confermando il dato degli arrivi in tutte le strutture. I dati della Provincia di Olbia Tempio confermano la tendenza ad una flessione più contenuta degli arrivi stranieri rispetto agli italiani.

In generale fra il 2012 e il 2011 nella composizione percentuale è aumentata l'incidenza della componente estera conseguenza questa, non di un' aumento degli arrivi ma di una diminuzione meno accentuata del turista estero. Mentre nelle strutture ricettive alberghiere Santa Teresa di Gallura presenta una composizione tra clienti di residenza italiana/estera simile alla provincia di Olbia tempio, nelle strutture extralberghiere, nel 2011, era molto accentuata la presenza degli italiani 69,8%, sia rispetto ad Olbia Tempio (58,4%) sia rispetto alla Sardegna in generale (54,1%). Questi valori sono ora più ravvicinati a seguito della perdita di circa il 60% degli arrivi italiani.

I grafici e le tabelle esposte indicano la flessione avutasi nel comune di S.Teresa Gallura degli arrivi e delle presenze nelle strutture alberghiere, si arriva ad un indice di utilizzo delle stesche di circa il 27% con le naturali conseguenze sugli oneri d'ammortamento e sulla precarietà dell'occupazione indotta.

Di qui la necessità urgente di pensare a dei correttivi che possano se non invertire, attenuare il *trend* di crisi monitorato.

L'analisi dei flussi applicata al porto turistico del centro urbano di S.Teresa Gallura, mostra per contro risultati in controtendenza.

Il porto turistico è una struttura moderna, efficiente, dotata di tecnologie di servizio evolute, dispone di 760 posti barca.

Ha ottenuto, insieme alla società di gestione, certificazioni internazionali quali riconoscimenti per la qualità delle attività di produzione di servizi verso i diportisti, per l'organizzazione ed il rispetto degli spazi ambientali oggetto della attività.

Il porto turistico presenta quattro significative ed importanti caratteristiche, entrambe legate alla propria localizzazione:

1. si sviluppa in un'ansa molto ben riparata all'interno della città;
2. è riferimento naturale della movimentazione delle imbarcazioni che si muovono nel più ampio bacino nautico di riferimento del Nord Sardegna e delle Bocche di Bonifacio;
3. si "affaccia" in uno spazio di mare pregiatissimo sotto il profilo ambientale, quale il Parco Internazionale (Sardegna Corsica) ed il Parco Nazionale della Maddalena, divenendo e proponendosi di divenire per questo un soggetto di riferimento degli interventi di valorizzazione ipotizzati e da costruire su quell'area marina e sulle coste che ne sono il più immediato riferimento;
4. è vicinissimo o prossimo ai porti della Corsica del sud con cui intrattiene scambi di relazioni commerciali e di servizi;

Le potenzialità di tutti questi elementi, sebbene compenetrati con i positivi risultati che hanno caratterizzato le positive dinamiche evolutive del porto in questi ultimi anni, non appaiono adeguatamente o compiutamente sfruttate.

La vita economica sviluppatasi nel porto turistico in questi ultimi anni mostra una importante crescita. Sono oltre 1.700, nel 2011, le imbarcazioni di diverse dimensioni che lo frequentano con esse, con le sue attività ed i suoi servizi e prodotti, interagiscono e si compenetrano.

I numeri del porto sono cresciuti significativamente, dal 2006 al 2011, seppure gli ultimi anni non siano stati facili per il comparto della nautica:

- le imbarcazioni, che in esso sono transitate o che in esso sono stabilmente ospitate con contratti annuali, sono cresciute da 1.355 unità nel 2006 a 1.721 nel 2011 (+27%);

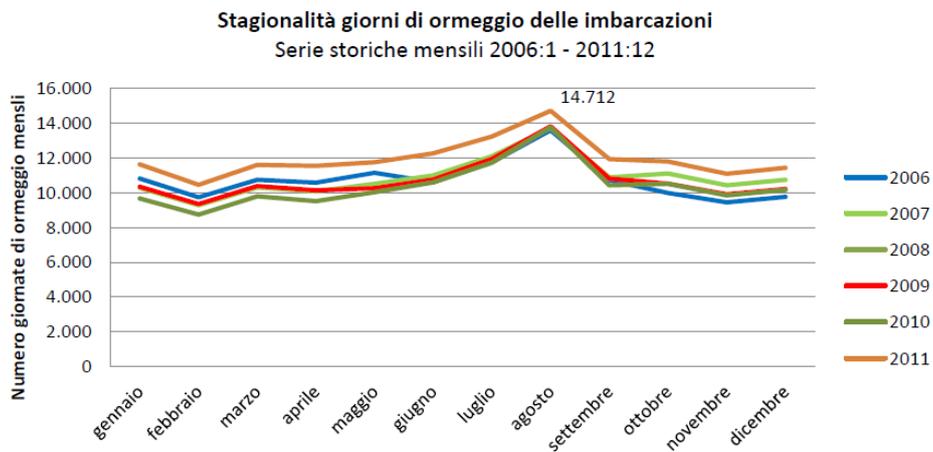
- sono cresciute le dimensioni delle imbarcazioni ospitate, infatti quelle sopra i 14 metri di lunghezza sono circa il 20,5% rispetto al 14,5% del 2006, quasi il 95% concentrato nella fascia di dimensione fra i 14 ed i 24 metri;

- nel periodo giugno-settembre il numero delle imbarcazioni sopra i 14 metri sono cresciute passando da un 14,5% (2006) al 20,5% del totale;
- i giorni di ormeggio totali annui, nello stesso periodo, sono passati da 128.879 a 143.440, +14.561 (+10,7%), più specificamente quelli relativi alle imbarcazioni sopra i 14 metri sono cresciuti di oltre il 110%;
- la ripartizione dei giorni di ormeggio totali nei diversi periodi dell'anno si presenta stabile, non sbilanciata a favore della così detta stagione alta, riportando valori fra il 63% ed il 64% nel periodo fra ottobre ed il mese di maggio;
- la crescita dei giorni di ormeggio è stata accompagnata da una crescita ugualmente significativa di contratti annuali;
- nel periodo giugno settembre i giorni di ormeggio delle imbarcazioni sopra i 14 metri sono cresciute dal 3,4% (2006) al 7,7% del 2011;

Nel 2012, si sono verificati problemi legati ad anomalie nel sistema informativo del porto, che pur con l'impegno prodotto dal soggetto gestore non è stato possibile superare, e non è stato quindi possibile condurre anche per quell'anno un'indagine analitica puntuale ed articolata, che invece è stata costruita su elementi di stima deduttiva. Questi ultimi ci consegnano una riduzione di circa il 35% dei giorni di ormeggio per lo più trasferitisi nella vicina Corsica ed una diminuzione dei contratti annuali di circa il 15%. Un'anomalia simile si era verificata nel 2008.

La flessione che è comunque generale si è presentata accentuata anche negli altri porti turistici della Sardegna e nazionali, non è conseguente ad errate scelte di gestione del porto ma è piuttosto dovuta a fenomeni esogeni , individuati soprattutto: nei provvedimenti governativi di carattere fiscale che hanno penalizzato da prima i porti turistici con la tassa di stazionamento, e successivamente i titolari delle imbarcazioni e nelle estese difficoltà economiche che il Paese attualmente attraversa.

Nel mercato la domanda di giorni di ormeggio dei grandi yacht è cresciuta in questi ultimi anni e la flessione da essa mostrata nel 2012 è stata per la Gran parte contrassegnata dall'utenza nazionale. Il porto di Santa Teresa ha una clientela per circa l'80% italiana e le sue caratteristiche tecniche le consentono di ospitare solo un numero limitato di grandi imbarcazioni, due elementi che in questa fase della crisi del comparto nautico ne hanno segnato maggiormente le difficoltà.



Si può osservare come negli anni i giorni di ormeggio assumano una tendenza alla crescita, come la loro distribuzione mensile si ripartisca positivamente in tutti i mesi dell'anno, più particolarmente, nei mesi laterali a quelli di "picco".

Il porto turistico è una importante risorsa per la cittadina di Santa Teresa di Gallura e rappresenta uno dei pochi casi in Sardegna in cui a ridosso del porto turistico è presente non un villaggio virtuale ma un nucleo urbano storico con la propria vita di comunità che vi si sviluppa per un intero anno. Non un porto quindi con un villaggio artificiale che diviene fantasma alla fine della stagione estiva ma una struttura che avrebbe una potenzialità unica di attivazione e creazione di relazioni e attività costanti nel tempo.

Tuttavia, nonostante questa straordinaria condizione di unicità le due realtà sembrano muoversi su percorsi paralleli quasi “timorose” o “incapaci” d’interconnettersi concretamente. Si è consapevoli peraltro che i processi di integrazione e interrelazione, dove non si avviano e muovono con dinamiche autonome, hanno necessità di interventi e di azioni di accompagnamento la cui prima fase è data dalla maturazione della consapevolezza dei vantaggi prodotti, nell’accrescimento del reddito cittadino, dagli effetti espansivi della spesa effettuata dai diportisti.

Nel solo periodo giugno settembre il porto ha generato nel 2011 circa 200 mila presenze che devono essere considerate autonome ed aggiuntive rispetto a quelle stimate nelle strutture ricettive. Peraltro, mentre, già dal 2009, in queste ultime si registra una costante flessione, i dati delle presenze dei diportisti segnano una crescita di circa 20 mila unità, fra il 2009 ed il 2011. I dati relativi al 2012 e le anticipazioni sul 2013 manifestano in Santa Teresa di Gallura una flessione annua di circa il 20%, molto più lieve, rispetto alle difficoltà dell’intero settore della nautica. Una flessione tuttavia che si ritiene debba essere considerata, nel nostro caso, di natura contingente e non strutturale.

Le imbarcazioni nel porto e le numerose presenze dei diportisti generano creazione di ricchezza ed altre positive ricadute sulla comunità che i ricavi della società di gestione del porto, per quanto significativi, non sono sufficienti a stimare per intero, sia in termini di reddito che di creazione di occupazione.

Per cui ad integrazione, utilizzando come “parametro di riferimento” in 70 euro la spesa media giorno di un diportista, stimata dall’ Osservatorio Nazionale della Nautica, va tenuto presente che nei porti del Nord Sardegna questo valore pro capite è spesso molto più elevato, si può attendibilmente ritenere che la spesa complessiva effettuata dai diportisti in quei 4 mesi sia di circa 14 milioni di euro con un effetto di estensione moltiplicativo del reddito sull’intero sistema pari ad oltre a 60 milioni di euro. L’effetto espansivo assume valori più consistenti per le ricadute sulle attività della cantieristica che beneficiano non soltanto delle presenze estive ma dei vantaggi che derivano dai numerosi contratti annuali stipulati dai proprietari delle imbarcazioni ospitate nel porto.

Tutti elementi, questi appena descritti, che avrebbero posto il porto turistico come polo di riferimento e di attrazione della cittadina, esso tuttavia si trova in una posizione di quasi marginalità di localizzazione soprattutto per la sua non agile accessibilità materiale da un lato ed immateriale dall’altro. La rilevata mancanza del servizio wi – fi è ad esempio un limite che deve essere superato. Tutti obiettivi comunque questi che possono e devono essere raggiunti con tante minute soluzioni di tipo organizzativo ed anche strutturali, sebbene ciascuna con tempistiche diverse. Inoltre, qualche dotazione di arredo, di illuminazione, di allestimento di attività di servizi ne migliorerebbe in modo rapido e significativo il livello di fruibilità favorendone l’integrazione con la parte più dinamica della cittadina.

La ‘forza’ della struttura portuale turistica di S.Teresa nasce anche dal fatto che costituisce appendice urbana strutturale e culturale.

Da ciò discende la necessità/opportunità di fagocitare a Porto Pozzo un porto turistico ‘urbano’, non una struttura in un villaggio ‘fantasma’ ma intimamente connesso con la realtà socioeconomica dell’abitato.

La sua collocazione, all’interno del ‘rias’ che si affaccia sul parco internazionale delle Bocche, dell’arcipelago Maddalenino, a ridosso di venti predominanti, deputa la struttura ad una appetibilità elevata, peraltro riscontrata già con la fatiscenza attuale.



La variante di perimetrazione della zona D

La perimetrazione dell'area Golf interessa marginalmente una zona 'D' esistente, la stessa viene rimodulata in relazione alle mutate condizioni pianificatoria.

Il 50% della superficie territoriale della stessa è sottoposta a Piano di Insediamento Produttivo.

La subzona per la vicinanza al porto turistico dianzi illustrato si deputa ad accogliere una cantieristica leggera a servizio della ricettività diportistica.

Le Norme Tecniche di Attuazione delle subzone in variante

L'ambito portuale a Porto Pozzo

L'art.53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente : sottozona G5.1 e l'Art. 48 per la parte relativa alla subzona C3.4 sono sostituiti dal seguente.

L'ambito costituito dalle subzone: C3.04, G4.01, H ricomprese all'interno del comprensorio individuato nella carta di variante: tav.B3 – Cartografia di Porto Pozzo Variante, è sottoposto strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata (P.d.L.), tale piano è sostitutivo del P.P.; la sua autorizzazione dovrà quindi precedere ogni concessione edilizia all'interno della zona interessata, anche nei casi in cui non sia prevista la suddivisione dei lotti; la durata del Piano di Lottizzazione è pari a quella stabilita dalla normativa vigente per i Piani Particolareggiati;

Tale piano è riferito ad un completo e ben determinato comprensorio che costituisce una "unità urbanistica" funzionale ad una superficie minima di intervento. Potrà interessare anche proprietà non necessariamente corrispondenti ad un intero comprensorio, ma dovrà ugualmente prevedere lo studio della sistemazione dell'intero comprensorio, dell'inserimento e coordinamento di questo con le zone circostanti ed i criteri di progettazione e alla dotazione di standards intrasferibili.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata in base alla Legge n. 45/89 e successive modifiche ed integrazioni, all'approvazione del Consiglio Comunale ed anche alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una "Convenzione" regolarmente trascritta, riguardante la cessione gratuita di aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, con le modalità di attuazione a carico del lottizzante di detta opera e quanto altro previsto dalla Legge n.10 del 28/01/1977.

La Convenzione conterrà inoltre l'impegno del lottizzante alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'attuazione delle previsioni edificatorie preventivamente al rilascio delle concessioni edilizie del potenziale volumetrico, con l'esclusione delle opere di finitura (manto stradale, manto di usura) che potranno essere realizzate contemporaneamente alle volumetrie e comunque entro i termini fissati dalla Convenzione.

Essendo il fine, della pianificazione urbanistica del comprensorio in esame, del riordino e la riqualificazione urbana dello stesso ivi comprese le opere a mare, la convenzione dovrà contenere l'impegno del lottizzante, a fornire le risorse economiche per realizzare il porto turistico di Porto Pozzo, **secondo progetto dalla stessa redatto, progetto contenente indicazioni e specifiche progettuali fornite dall'Amministrazione Comunale.**

Il costo dell'opera viene determinato per mezzo dell'applicazione dei prezzi pubblicati nel prezzario regionale delle OO.PP. vigente alla data della compilazione del progetto, ribassati del 16%; (valore statisticamente desunto dai ribassi operati, su scala regionale, sull'appalto di opere pubbliche), la convenzione conterrà quindi i termini e l'entità dell'impegno alla realizzazione dell'opera portuale oltre alle opere di urbanizzazione

primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria..

La convenzione conterrà inoltre la clausola che i lavori inerenti il riordino delle opere a mare dovrà avvenire entro sei mesi dalla data dell'ottenimento delle relative autorizzazioni, nonché le fasi e tempistiche del completamento del disegno lottizzatorio.

Nel caso di varianti a piani di lottizzazione vigenti ed efficaci o di legittime proroghe, qualora non siano state ultimate le opere di urbanizzazione primaria, il completamento delle previsioni volumetriche potrà avvenire solo a seguito di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.d.L. e dell'investimento aggiuntivo consistente nella realizzazione della struttura portuale.

Si riserva inoltre il Comune, in ossequio a quanto previsto dall'art. 28 della Legge 765/67, di procedere a Piano di Lottizzazione d'ufficio, accertata l'inerzia dei privati, sempre per l'ordinata attuazione delle previsioni del P.U.C.

In ossequio a quanto previsto dalla L.R. 01/07/1991 n. 20 art. 3, uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità per mancanza di assenso degli altri proprietari di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre il piano esteso all'intera area. Resto comunque inteso che lo stralcio iniziale conterrà l'obbligo della realizzazione dell'investimento aggiuntivo (porto).

La collocazione delle cessioni e quindi il posizionamento delle superfici di standards, eventualmente previste in cartografie per tutte le zone omogenee soggette a predisposizione di strumento urbanistico preventivo, è vincolante.

I progetti delle opere previste dai piani attuativi devono garantire elevati livelli di qualità architettonica in armonia con il contesto e devono privilegiare l'uso di energie alternative rinnovabili, principalmente nei sistemi di illuminazione pubblica.

L'intervento edilizio diretto avviene mediante rilascio di concessione edilizia con l'osservanza diretta da parte dei proprietari, delle prescrizioni di zona, allineamenti stradali e di ogni altro vincolo indicato nel P.U.C., e di quanto previsto dal D.P.R. 380 relativamente all'onerosità della concessione stessa, autorizzazione ovvero Denuncia di Inizio Attività, ovvero semplice comunicazione nei casi specificatamente previsti dalla normativa vigente², e dalle presenti norme.

² Art. 10 L.R. 4/2009

Parametri edilizi/urbanistici di intervento

Sottozona G4.1 e G4.2

ZONA	G4.1+G4.2
Superficie territoriale	32 676.00 mq
It	0.40 mc/mq
Pv	13 070.40 mc
Standards	3 267.60 mq
Hmax Ed	3,00 m
Rapporto copertura %	20.00%
D _{pareti}	10.00 m

Gli standards pubblici, in ragione del 10% della superficie territoriale dovranno essere ceduti in corrispondenza delle aree classificate di ricolonizzazione naturale come desunto dalla carta dell'uso del suolo.

In aggiunta agli standards pubblici come sopra determinati, vanno cedute al comune le aree classificate come H, all'interno del comprensorio oggetto del piano attuativo, interessate dall'ambito di pericolosità idraulica (Hi 4, Hi 3, Hi 2, Hi 1).

Dovranno essere inoltre realizzati e ceduti al demanio le strutture tutte funzionali alla gestione del porto turistico.

L'entità volumetrica delle stesse verrà definita in convenzione in relazione a quanto contenuto nelle autorizzazioni del demanio stesso.

L'ubicazione dei volumi avverrà preferenzialmente in adiacenza alla subzona C3.04.

Sottozona C3.04

ZONA	C3.4_var
St	72 590.00 mq
It	0.3 mc/mq
Pv	21 777.00 mc
Vpubblico (10%)	2 177.70 mc
Vserv.resid (20%)	4 355.40 mc
Vresidenziale (70%)	15 243.90 mc
Hmax Edifici	3 mc
Dpareti	10.00 m
Rapporto copertura %	20%
Standards pubblici	3 919.86 mq
S1	979.965 mq
S2	435.54 mq
S3	1959.93 mq
S4	544.425 mq

Il distacco dalla viabilità di P.d.L. è pari a mt 6.

In relazione alla specificità del sub ambito, le residenze saranno del tipo isolato o accorpate nella misura massima di tre unità residenziali (il 25% massimo della potenzialità volumetrica).

In aggiunta agli standards pubblici come sopra determinati, vanno cedute al comune le aree classificate come H, all'interno del comprensorio oggetto del piano attuativo, interessate dall'ambito di pericolosità idraulica (Hi 4, Hi 3, Hi 2, Hi 1).

Norme generali per le sottozone G4.1,2 e C3.04

Architettonicamente la soluzione dovrà proporre schemi compositivi tipici del '*genius loci*' costituendosi come aggregato di cellule semplici, passanti, con tetti a due falde, o padiglione elementi tutti di caratterizzazione del paesaggio costruito della gallura in generale, di Santa Teresa in particolare.

Potrà essere prevista la realizzazione di coperture 'verdi'.

Dovranno essere ubicate le sagome di ingombro non solamente adagate sulle curve di livello, ma articolate a ridosso di una lieve formazione collinare di valle che ne limita la visibilità da mare.

Inoltre la quota di giacitura, dovrà consentire di mantenere intatta la quinta paesaggistica della formazione di monte.

Gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'architettura locale.

Recinzioni.

Le recinzioni degli ambiti privati dovranno essere realizzate in pietra locale ad opus incertum, senza visibilità di malta e di altezza massima di cm. 90; in alternativa con bordure verdi realizzate con essenze locali autoctone.

Viabilità di P.d.L.

La realizzazione della viabilità avverrà, in ossequio ai disposti di P.P.R. nonché all'esigenza primaria del mantenimento delle valenze paesaggistiche, con sovrastruttura in terre stabilizzate, in pratica un eco-intervento che garantirà un rispetto massimo dell'ambiente e della sicurezza di percorribilità.

I marciapiedi saranno fino con pavimentazione in pietra locale con paramento superiore finito a mezza punta o punta fine; analogamente le cordonate saranno sempre in granito locale.

Illuminazione pubblica e privata del P.d.L.

L'illuminazione pubblica e privata all'interno dei singoli P.d.L. avverrà con sistema Led al fine dell'abbattimento dei costi energetici, l'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile.

Particolare cura progettuale dovrà essere usata nella progettazione illuminotecnica evitando, secondo norma, problemi di inquinamento luminoso.

Strutture edilizie.

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua.

Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito, sono consentiti tetti 'verdi'.

Gli infissi saranno in legno.

Negli spazi a verde privato, sono consentiti esclusivamente:

- ✳️ interventi per la difesa dell'equilibrio fisiologico e biologico del comparto;
- ✳️ difesa delle preminenze paesistiche;
- ✳️ conservazione dei valori storico-ambientali;
- ✳️ realizzazione di strutture sportive/ricreative che non comportino la realizzazione di volumetrie o movimentazioni di materie che alterino la morfologia dei luoghi;
- ✳️ ricostituzione e potenziamento del patrimonio boschivo con essenze autoctone presenti nell'ambito.

Oltre a ciò vanno osservate le seguenti prescrizioni di ordine generale:

- ✳️ non è consentita l'installazione di pompe di calore sulle facciate o comunque in vista; devono esse in ogni caso installate in appositi alloggiamenti e opportunamente schermate;
- ✳️ le antenne televisive, parabole o altre apparecchiature tecnologiche devono essere centralizzate e poste sulla copertura non in vista da punti di visuale pubblica.
- ✳️ La viabilità di accesso insiste su tratturo esistente ed il traffico veicolare dovrà essere intercettato in corrispondenza di un'area di parcheggio a monte, salvo il carico e scarico in corrispondenza del corpo servizi generali portuali e del compendio ricettivo; trattandosi di un PdL coordinato fra le subzone G/C, i parcheggi pubblici dovranno essere gerarchizzati in relazione alla tipologia delle utenze: zona residenziale e zona servizi portuali, ancorchè nella zona a monte del comprensorio oggetto del piano attuativo.

Ambito area Golf

Sottozona G11.6

La presente norma integra l'art.53 delle N.T.A. del P.U.C. vigente, subzona G11.6 che integralmente viene recepito nella proposta di variante.

Di fatto viene modificata la sola superficie territoriale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 31 maggio 2004, esecutiva, è stato adottato in via definitiva il Piano di Lottizzazione stralcio relativo al comparto G11.6 per la realizzazione di un campo da golf con annessa struttura alberghiera in località "Li Mizzani".

Con determinazione n. 590/04 del 08/04/2004 della R.A.S., Assessorato alla Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport, Servizio Tutela del Paesaggio di Sassari, è stato approvato il Piano di Lottizzazione ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12/08/1998 n. 28, art. 9 , alla L. 17/08/1942 n.1150, art. 28 ed al D.P.R. 22/05/1975 n. 480, art. 6.

Con delibera di Giunta Regionale del 28/03/2003 è stato approvato lo Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale che era stato adottato dal Comune con Deliberazione Consiliare n. 41 del 13/09/2002.

Dell'avvenuta approvazione in via definitiva del Piano di Lottizzazione di che trattasi è stato dato annuncio pubblicato sul B.U.R.A.S. parte terza n. 22 del 20/07/2006.

L'entrata in vigore del P.P.R., non ha consentito il completamento dell'iter amministrativo della pratica di che trattasi, infatti l'art. 53 del vigente Piano Urbanistico Comunale impone che l'attuazione delle previsioni dello stesso avvenga attraverso un Accordo di Programma ex art. 28 L.R. 45/1989 che fissa modalità operative, impegni e tempistiche per l'attuazione dell'intervento.

In ossequio ai disposti della Deliberazione di Giunta Regionale n. 46/13 del 03/09/2008 con la quale nelle more dell'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato preso atto dell'intesa per la riqualificazione urbanistica ed edilizia di una struttura per l'esercizio di attività ricettive in località "Li Mizzani" proposta dalla Holiday&Freedom S.p.A. e stipulata ai sensi degli artt. 11 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato P.P.R..

Nell'ottica della razionalizzazione della pianificazione, tenuto conto delle osservazioni mosse dalla RAS nel tavolo tecnico, si prevede l'incremento della superficie territoriale dell'ambito golf, in zone morfologicamente idonee, sub pianeggianti e senza vegetazione di pregio.

Il tutto senza alcuna previsione volumetrica in ossequio ai disposti dell'art. 20 delle N.A. del P.P.R..

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire previa predisposizione di piano attuativo di iniziativa e attuazione privata.

Il piano attuativo (P.d.L.) oltre ai contenuti dell'originaria norma, cessione di spazi pubblici in ragione del 15% della superficie territoriale, dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle secondarie, dovrà contenere l'impegno all'esecuzione di un investimento aggiuntivo nell'ambito del centro urbano di San Pasquale di riqualificazione di servizi urbani in aree pubbliche.

L'entità dell'investimento aggiuntivo verrà stabilita in fase di convenzione urbanistica del p.d.l.

Sottozona D6

Tale norma sostituisce l'art. 51 delle N.T.A. del vigente P.U.C.

Il sub ambito, peraltro parzialmente interessato da un piano di insediamenti produttivi non attuato, viene ampliato e riposizionato in sub ambiti paesaggisticamente compatibili.

L'attuazione avverrà con predisposizione di piano attuativo di interesse privato (P.d.L.), tale piano dovrà prevedere la cessione, oltre gli standards pubblici di norma, il 50% della superficie territoriale al comune che provvederà ad attuare tale sub comparto con piano di insediamenti produttivi (P.I.P.).

In sintesi il citato strumento pianificatorio dovrà essere esteso all'intera area della sottozona individuando due sub comparti:

Il primo, di intervento attuativo pubblico in ragione del 50% della superficie territoriale; il secondo, per il restante 50%, di intervento privato.

Parametri di intervento

⊕ Rapporto di copertura	Rc = 50%
⊕ Indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 50%
⊕ Altezza massima edifici	Hmax = 10 mt.
⊕ Distacco viabilità di p.d.l	Ds = 6 mc
⊕ Dotazione spazi pubblici	10% della superficie territoriale

Aree di Pericolosità Idrogeologica

Gli ambiti urbanistici di variante, sono interessati dalla presenza di aree a pericolosità idraulica; in tali aree si applicano le seguenti norme.

INTERVENTI IN AREE DI PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrate dal P.A.I. nonché dallo studio di cui all'allegato elaborato al presente P.U.C., nonché alle fasce di rispetto fluviale, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle presenti norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 05/08/1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e consistono in:

- a. manutenzione ordinaria - ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11/10/1985, n. 23;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. ristrutturazione urbanistica.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del P.A.I. continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle presenti norme.

Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

- a. se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;
- b. subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25 delle N.A. del PAI, nei casi in cui lo studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F. Sempre con riferimento alle N.A. del citato Piano per l'Assetto Idrogeologico.

Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal D.P.R. 21/12/1999, n. 544 e s.m.i. ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9 del citato art. 23 delle N.A. del P.A.I.

Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative.

Anche in applicazione dei paragrafi 3.1.a) e 3.1.b) del D.P.C.M. 29/09/1998, nelle aree di pericolosità idrogeologica sono consentiti esclusivamente gli interventi espressamente elencati negli articoli da 27 a 34 delle N.A. del P.A.I., e nelle altre disposizioni delle citate norme, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite comprese quelle poste dallo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica, ove richiesto. Tutti gli interventi non espressamente elencati sono inammissibili. Divieti speciali sono stabiliti negli articoli: 8, comma 6; 9, comma 2; 14, comma 4; 20, comma 1; 27, comma 3, lettera f.; 27, comma 4; 28, comma 2; 31, comma 4; 32, comma 2; 33, comma 4, sempre delle N.A. del P.A.I. Gli altri divieti indicati nelle presenti norme sono normalmente ribaditi a scopo esemplificativo e rafforzativo.

Allo scopo di impedire l'aggravarsi delle situazioni di pericolosità e di rischio esistenti nelle aree di pericolosità idrogeologica tutti i nuovi interventi previsti dal P.A.I. e consentiti dalle presenti norme devono essere tali da:

- a. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità del regime idraulico del reticolo principale e secondario, non aumentando il rischio di inondazione a valle;
- b. migliorare in modo significativo o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli attraverso trasformazioni del territorio non compatibili;
- c. non compromettere la riduzione o l'eliminazione delle cause di pericolosità o di danno potenziale né la sistemazione idrogeologica a regime;
- d. non aumentare il pericolo idraulico con nuovi ostacoli al normale deflusso delle acque o con riduzioni significative delle capacità di invasamento delle aree interessate;
- e. limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e creare idonee reti di regimazione e drenaggio;
- f. favorire quando possibile la formazione di nuove aree esondabili e di nuove aree permeabili;
- g. salvaguardare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua e dei versanti;
- h. non interferire con gli interventi previsti dagli strumenti di programmazione e pianificazione di protezione civile;
- i. adottare per quanto possibile le tecniche dell'ingegneria naturalistica e quelle a basso impatto ambientale;

- l. non incrementare le condizioni di rischio specifico idraulico o da frana degli elementi vulnerabili interessati ad eccezione dell'eventuale incremento sostenibile connesso all'intervento espressamente assentito;
- m. assumere adeguate misure di compensazione nei casi in cui sia inevitabile l'incremento sostenibile delle condizioni di rischio o di pericolo associate agli interventi consentiti;
- n. garantire condizioni di sicurezza durante l'apertura del cantiere, assicurando che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- o. garantire coerenza con i piani di protezione civile.

I singoli interventi consentiti dagli articoli 27, 28, 29, 31, 32 e 3 delle N.A. del P.A.I. non possono comportare aumenti di superfici o volumi utili entro e fuori terra ovvero incrementi del carico insediativo che non siano espressamente previsti o non siano direttamente e logicamente connaturati alla tipologia degli interventi ammissibili nelle aree rispettivamente disciplinate e non possono incrementare in modo significativo le zone impermeabili esistenti se non stabilendo idonee misure di mitigazione e compensazione.

In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli collegati alla tutela dalle inondazioni e alla tutela dalle frane.

Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni delle leggi e quelle degli strumenti di gestione del territorio e dei piani di settore in vigore nella Regione Sardegna che prevedono una disciplina più restrittiva di quella stabilita dal P.A.I. per le aree di pericolosità idrogeologica.

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti norme che siano interessati anche solo in parte dai limiti delle perimetrazioni riportate nell'allegata cartografia riguardanti aree a diversa pericolosità idrogeologica si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

Nelle ipotesi di sovrapposizione di perimetri di aree pericolose di diversa tipologia o grado di pericolosità si applicano le prescrizioni più restrittive nelle sole zone di sovrapposizione.

Nella formazione dei piani di protezione civile le Autorità competenti tengono conto della perimetrazione delle aree di pericolosità idrogeologica e delle aree a rischio idrogeologico operata dal P.A.I., Piano delle fasce fluviali e, per i bacini minori, dall'allegato al presente Piano Urbanistico Comunale.

Disciplina delle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (Hi 4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24³, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal P.A.I., dal programma triennale di attuazione o dalle competenti Autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal P.A.I. – nonché dallo studio dei bacini minori allegato, nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;
- b. gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c. le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 14.04.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d. le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e. le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f. nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12⁴ sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica

In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

³ Cfr. N.A. del P.A.I.

⁴⁴ Cfr. articoli delle N.A. del PAI

- a. la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l' idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29/09/1998;
- i. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- m. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
- d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
- e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;

la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000; 24 giugno 2003 P.A.I. Sardegna 32;

- g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
- h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
- i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
- l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.

Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:

- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
- b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
- c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
- d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
- e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

- f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del Decreto Legislativo 17/08/1999, n. 334, “Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”;
- g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell’energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.

Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del P.A.I., sono ammessi:

- a. l’adeguamento tecnico alle normative in vigore;
- b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c. l’ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all’articolo 22⁵;
- d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui al citato art. 22.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all’articolo 24 delle N.T.A. del P.A.I.:

- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
- b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
- c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.

⁵ Cfr Art. 22 delle N.A. del P.A.I.

Disciplina delle Aree a Pericolosità Idraulica Elevata (Hi 3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24⁶, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27⁷.

Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27⁸, comma 4. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27⁹, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
- d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
- e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli

⁶ Cfr N.A. P.A.I.

⁷ idem

⁸ idem

⁹ idem

strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del P.A.I. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del P.A.I., nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiarie previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.

In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del P.A.I. e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.

In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24¹⁰ è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7.

¹⁰ Cfr. N.A. del P.A.I.

Interventi nelle aree a pericolosità Idraulica media (Hi 2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28 delle N.A. del citato Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati; i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- c. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- d. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- e. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- f. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- g. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.03.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- l. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 delle N.A. del P.A.I. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17/08/1999, n. 334, “Attuazione della Direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose”, eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell’Allegato al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 09/05/2001 “Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante”.

Interventi in aree a pericolosità Idraulica moderata (Hi 1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle N.A. del P.A.I, nelle aree di pericolosità idraulica moderata è consentita l'attuazione delle previsioni urbanistiche previste nel presente piano salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Interventi in aree a pericolosità di frana molto elevata (Hg 4)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., in materia di interventi strutturali e non strutturali per il controllo dei dissesti - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi, di manutenzione e consolidamento dei versanti, di tutela dei suoli;
- b. le opere anche temporanee e gli interventi idraulico-forestali e idraulico-agrari per la riduzione o l'eliminazione dei pericoli e dei rischi da frana nelle aree di innesco e sviluppo dei fenomeni di dissesto;
- c. le opere di riqualificazione ambientale, miglioramento del patrimonio forestale, conservazione delle colture agrarie tradizionali, rinaturalizzazione delle aree inutilizzate;
- d. le ricostituzioni boschive e la semina di prati suscettibili di abbassare le soglie di pericolosità o di rischio;
- e. il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
- f. le opere urgenti e indifferibili degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio da frana eccezionali.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di demolizione, senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito;
- b. la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c. le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d. le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e. gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi;

f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

g. le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;

h. i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;

i. la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti a condizione preclusiva di orientarne verso valle gli accessi;

l. la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici residenziali, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;

m. le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;

n. la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità molto elevata da frana sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria;

b. gli interventi di manutenzione straordinaria;

c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;

d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;

e. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;

f. le ristrutturazioni richieste dalle esigenze di mitigazione dei rischi da frana;

g. nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;

h. nuove strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto;

i. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici.

4. Nelle aree di pericolosità molto elevata da frana resta comunque sempre vietato realizzare:

a. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;

b. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;

c. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334;

d. bonifiche di terreni umidi o miglioramenti fondiari che producano livellamento di terreni;

e. scavi, riporti e movimenti di terra capaci di aumentare il livello del pericolo e del rischio da frana.

5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere a., b., c., d., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:

a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;

b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;

c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie,

di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22 delle N.T.A. del P.A.I.;

d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi da frana, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo dianzi citato 22.

5 bis. Sono inoltre consentiti le ricerche e i prelievi idrici purchè in tutte le aree pericolose le relative opere siano realizzate, attrezzate e mantenute in modo da non

produrre erosione dei suoli, fenomeni di subsidenza o alterazioni permanenti della circolazione idrica naturale e comunque tali da non pregiudicare o aggravare la situazione esistente. Per tali attività, dovranno essere acquisiti tutti i nullaosta o autorizzazioni previste dalla normativa di settore.

6. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.A.I.;

a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione di quelli di cui alla lettera f.;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., e., i., l., m.;

c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere e., f., g., h. i. Lo studio è richiesto per gli interventi di cui alla lettera c. solo nel caso in cui le innovazioni tecnologiche producano un aumento delle capacità di servizio dell'infrastruttura;

d. è richiesto per gli interventi di cui al comma 5 bis e del comma 8 (lettera così modificata dal Decreto del Presidente della Regione Sardegna n° 35 del 21 marzo 2008)

7. Per gli interventi di cui al comma 2 lettere d. ed h. e al comma 3 lettera b., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità dell'intervento.

8. Nelle sole situazioni in cui il pericolo di frana scaturisce da fenomeni gravitativi denominati SINKHOLE (crollo/subsidenza indotti da cavità sotterranee naturali, carsiche o di dissoluzione; o antropiche, estrattive) è consentita nelle aree pericolose la realizzazione, in materia di patrimonio edilizio, pubblico e privato, e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico, di nuove costruzioni, ristrutturazioni, restauro conservativo previo studio dettagliato dell'area da effettuarsi con l'estensione e le modalità previste nel protocollo tecnico "tipo" approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino. Gli stessi interventi da realizzarsi nell'area, salvo quelli specificatamente vietati dalle N.A., potranno effettuarsi solo a seguito dell'approvazione, da parte del Comitato istituzionale su proposta dell'autorità idraulica dello studio di cui sopra e della realizzazione delle opere di salvaguardia eventualmente necessarie. In ogni caso l'area rimarrà sottoposta al vincolo di pericolosità che potrà essere declassato successivamente, con opportuna variante al PAI, solo a seguito di studi ed eventuali lavori di salvaguardia già effettuati su congrue estensioni contigue di territorio.

Disciplina delle aree di pericolosità elevata da frana (Hg 3)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità elevata da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I.;

2. Nelle aree di pericolosità elevata da frana valgono i divieti generali di cui all'articolo 31 dianzi citato, comma 4.

3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 31 delle N.T.A. del P.A.I.; , comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione;

c. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;

d. a realizzazione di volumi interrati accessori agli immobili, purché non impegnino una superficie superiore al doppio della superficie coperta dagli edifici serviti e che gli accessi siano orientati verso valle;

e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.

4. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle N.T.A. del P.A.I.; è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d.

Disciplina delle aree di pericolosità media da frana (Hg 2)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008 nelle aree di pericolosità media da frana sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità molto elevata ed elevata da frana, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 31 e 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. aggiornate con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 35 del 21 marzo 2008

In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nei lotti interclusi dei centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971;
- c. gli ampliamenti e le nuove costruzioni nelle aree libere di frangia dei centri edificati, con esclusione delle sole aree situate a monte delle costruzioni esistenti alle quote più alte dei versanti esposti alle frane;
- d. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- e. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera d., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 20%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità media da frana;
- f. in tutte le zone territoriali omogenee, con esclusione delle aree con vincoli di tutela ambientale e paesistica, i recuperi a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi;
- g. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- h. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- i. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità media da frana sono inoltre consentiti esclusivamente:

a. gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di infrastrutture riferibili a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili o non delocalizzabili, a condizione che non esistano alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, che tali interventi siano coerenti con i piani di protezione civile, e che ove necessario siano realizzate preventivamente o contestualmente opere di mitigazione dei rischi specifici;

b. l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;

c. gli interventi di edilizia cimiteriale.

4. Nelle aree di pericolosità media da frana resta comunque sempre vietato realizzare nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

5. Lo studio di compatibilità geologica e geotecnica di cui all'articolo 25 delle N.T.A. del P.A.I.:

a. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2 lettere a., b., c., e., g., h., i. Per gli interventi di cui al comma 2 lettera d., l'Autorità Idraulica potrà richiedere, a suo insindacabile giudizio, lo studio di compatibilità geologica e geotecnica o parte di esso, in relazione alla peculiarità e entità dell'intervento;

b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c.

6. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità media da frana, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Disciplina delle aree di pericolosità moderata di frana (Hg 1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25 delle N.T.A. del P.A.I., nelle aree di pericolosità moderata da frana compete allo strumento urbanistico (P.U.C.), ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.