

<i>Sindaco</i>	Gian Vittorio Campus
<i>Assessore</i>	Niccolò Lucchi Clemente
<i>Dirigente</i>	Giovanni Antonio Pisoni

Relazione generale illustrativa

marzo 2022

Variante Urbanistica n°XXX di cui al
B.U.R.A.S. n° XX del XX/XX/XXXX

Studi paesaggistici e ambientali: GT ingegneria s.r.l.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Variante al P.U.C. N.12

**“INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TURISTICO-
ALBERGHIERE – F4”**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Dirigente del Settore
Ing. Giovanni Antonio Pisoni



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	6
1.1 - PREMESSA	6
1.2 - SINTESI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE PROPOSTA.....	6
1.3 - VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO.....	7
1.4 - INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA.....	8
1.5 - ELENCO ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI COSTITUENTI LA VARIANTE	10
2. ANALISI DEL SISTEMA TURISTICO LOCALE	12
2.1 - PREMESSA.....	12
2.2 - I DATI TERRITORIALI E I FLUSSI TURISTICI.....	12
2.3 - LA CAPACITÀ DEGLI ESERCIZI RICETTIVI.....	16
2.4 - PUNTI DI FORZA E DEBOLEZZA DEL SISTEMA TURISTICO DELLA SARDEGNA.....	20
2.5 - CONCLUSIONI	21
3. IL QUADRO DI RIFERIMENTO	22
3.1 - IL QUADRO NORMATIVO SOVRAORDINATO	22
3.1.1 LE NORME URBANISTICHE.....	22
3.1.1.1 LA L.R. N.45/1989 COME MODIFICATA DALLA L.R. N.1/2019.....	22
3.1.1.2 LA L.R. N.1/2021 E LA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 24 DEL 28.01.2022	22
3.1.1.3 IL DECRETO ASS. 20 DICEMBRE 1983, N. 2266. (FLORIS).....	22
3.1.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE.....	23
3.1.2.1 ARTT. 13 E 14- AMBITI DI PAESAGGIO.....	23
3.1.2.2 ARTT. 17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45- ASSETTO AMBIENTALE.....	23
3.1.2.3 ARTT. 60-61-62-88-89-90 - ASSETTO INSEDIATIVO.....	26
3.1.3 IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO.....	27
3.1.4 LE AREE "NATURA 2000".....	28
3.1.5 IL SITO DI INTERESSE NAZIONALE AREE INDUSTRIALI PORTO TORRES.....	30
3.1.6 IL PARCO GEOMINERARIO	31
3.1.7 LE NORME IN MATERIA DI TURISMO.....	31
3.1.7.1 LA L.R. SUL TURISMO N.16/2017.....	31
3.1.7.2 IL PIANO STRATEGICO DEL TURISMO 2017-2022.....	32
3.2 - IL QUADRO NORMATIVO COMUNALE	33
3.2.1 GLI INDIRIZZI PROGETTUALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	33
3.2.2 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL LITORALE	34
3.2.3 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC	34
3.2.4 LO STATO ATTUALE DELL'OFFERTA TURISTICO - ALBERGHIERA.....	37
3.2.4.1 LA PRIMA FASE: LE ZONE F4 INDIVIDUATE NEL PUC.....	37
3.2.4.2 LA SECONDA FASE: LE ZONE F4 DA INDIVIDUARE MEDIANTE BANDO PUBBLICO	38
3.2.4.3 IL COMPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART.52 DELLE NTA DEL PUC.....	39
3.2.5 GLI INDIRIZZI PROGETTUALI DEL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI E DELLA VARIANTE ADOTTATA PRELIMINARMENTE NEL 2021.....	40
4. IL PROGETTO DELLE NUOVE ZONE TURISTICHE – PIANIFICAZIONE D'INSIEME	41
4.1 - IL DIMENSIONAMENTO E LA LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE ZONE TURISTICHE E PER SERVIZI GENERALI	41
4.1.1 CRITERI GENERALI.....	41
4.1.2 PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE DEGLI AREALI DI INTERESSE NEL TERRITORIO COMUNALE.....	44
4.1.3 I DATI TERRITORIALI.....	45
4.1.3.1 LE ZONE TURISTICHE.....	45
4.1.3.2 LE NUOVE ZONE PER SERVIZI GENERALI.....	50
4.1.4 LA NUOVA PIANIFICAZIONE TURISTICA IN RAPPORTO AL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI	51
4.1.4.1 AMBITO A - PLATAMONA	51
4.1.4.2 AMBITO B - FIUME SANTO.....	52



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

4.1.4.3	AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE.....	52
4.1.4.4	AMBITO D - LA PEDRAIA	53
4.1.4.5	AMBITO E – ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS.....	54
4.1.4.6	AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA.....	54
4.2	LA MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC.....	55
5	IL PROGETTO DELLE NUOVE ZONE TURISTICHE - DESCRIZIONE DEGLI AREALI E ANALISI DEI CONTESTI	57
5.1	AMBITO A - PLATAMONA.....	57
5.1.1	LE ZONE F4-01, G2, G5 IN LOCALITA' PLATAMONA	57
5.1.1.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	57
5.1.1.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC	58
5.1.1.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	59
5.1.1.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	60
5.1.1.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	61
5.1.1.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	62
5.1.2	LA ZONA F4-2 – STRADA COMUNALE PLATAMONA.....	63
5.1.2.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	63
5.1.2.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC	63
5.1.2.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	64
5.1.2.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	64
5.1.2.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	65
5.1.2.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	66
5.1.3	LA ZONE F4-3 – MONTE D'ACCODDI.....	67
5.1.3.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	67
5.1.3.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC	67
5.1.3.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	68
5.1.3.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	68
5.1.3.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	69
5.1.3.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	70
5.2	AMBITO B - FIUMESANTO	71
5.2.1	LA ZONA F4-4	71
5.2.1.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	71
5.2.1.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	72
5.2.1.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	73
5.2.1.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	73
5.2.1.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	75
5.2.1.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	75
5.3	AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE	76
5.3.1	LE ZONE F2-1, F4-05, F4-06 LAMPIANU	76
5.3.1.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	76
5.3.1.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	77
5.3.1.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	78
5.3.1.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	78
5.3.1.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	80
5.3.1.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	80
5.3.2	LE ZONE F4-07, F4-08 - BIANCAREDDU.....	81
5.3.2.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	81
5.3.2.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	81
5.3.2.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	82
5.3.2.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	83
5.3.2.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	84
5.3.2.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	85
5.4	AMBITO D - LA PEDRAIA.....	85
5.4.1	LE ZONE F4-09, F4-10, F4-11 – LA PEDRAIA.....	85
5.4.1.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	85
5.4.1.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	86



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

5.4.1.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	87
5.4.1.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	87
5.4.1.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	89
5.4.1.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	89
5.5	AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS	89
5.5.1	LE ZONE F4-12, F4-13, F4-14, F4-15, F4-16 – PALMADULA	89
5.5.1.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	89
5.5.1.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	90
5.5.1.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	91
5.5.1.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	92
5.5.1.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	93
5.5.1.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	94
5.5.2	LA ZONA F4-17 – ARGENTIERA CALA ONANU.....	95
5.5.2.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	95
5.5.2.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	96
5.5.2.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	97
5.5.2.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	97
5.5.2.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	99
5.5.2.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	99
5.5.3	LA ZONA F4-18 – ARGENTIERA	100
5.5.3.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	100
5.5.3.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	100
5.5.3.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	101
5.5.3.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	101
5.5.3.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	103
5.5.3.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	104
5.6	AMBITO F PORTO FERRO VILLASSUNTA	104
5.6.1	LE ZONE F4-19, G2 – VILLASSUNTA E LA ZONA G5 PORTO FERRO.....	104
5.6.1.1	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE	104
5.6.1.2	DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC.....	105
5.6.1.3	PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	106
5.6.1.4	RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI	106
5.6.1.5	RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA.....	108
5.6.1.6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	108



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

1. INTRODUZIONE

1.1 - PREMESSA

La presente relazione tecnico - illustrativa integra ed accompagna la variante al PUC n.12 recante "INDIVIDUAZIONE DELLE NUOVE ZONE TURISTICO - ALBERGHIERE F4", che si ritiene necessario apportare al vigente strumento urbanistico comunale.

Come noto, nel Comune di Sassari è vigente il piano urbanistico comunale (PUC adeguato al PPR e al PAI) approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 11.12.2014.

Tale strumento urbanistico è rimasto, fatte salve le limitate modifiche apportate da diverse varianti approvate nel corso degli anni successivi al 2014, immutato nella sua parte sostanziale, costituita dalla suddivisione del comune nelle diverse zone territoriali omogenee previste ai sensi del Decreto Assessoriale n.2266/1983. Invero, tale situazione è facilmente riscontrabile anche nel settore della programmazione urbanistico-turistica, rimasta di fatto immutata, in attesa dell'individuazione di nuovi areali da destinarsi allo sviluppo turistico del territorio.

Come meglio verrà specificato nel seguito della presente relazione illustrativa, il presente progetto di individuazione delle nuove zone turistiche viene intrapreso a seguito dell'insediamento della nuova amministrazione comunale, avvenuta nel luglio 2019, la quale ha espresso la volontà di rivedere il processo di pianificazione, a tutt'oggi in itinere, già avviato nella precedente consiliatura.

Appare opportuno evidenziare che il processo in itinere di cui sopra, fondato sulla partecipazione attiva di operatori economici, da individuare mediante bando pubblico, secondo la procedura di cui all'art.52 delle NTA del PUC, rappresenta una singolarità che caratterizza, a livello regionale, il solo Comune di Sassari. Dal punto di vista normativo tale procedura è rinvenibile nel testo del DDL regionale n.409/2017 denominato "Disciplina generale per il governo del territorio", presentato dalla Giunta Regionale il 21 marzo 2017, non convertito in legge. Peraltro la procedura attivata, giunta alla sua conclusione, è risultata infruttuosa e non ha consentito di poter pianificare lo sviluppo turistico programmato.

L'Amministrazione Comunale ha quindi ritenuto di riappropriarsi del potere di pianificazione e governo del territorio, e di procedere alla redazione ed approvazione di un nuovo progetto di pianificazione turistico-urbanistica, dando mandato al settore scrivente di prevedere la localizzazione puntuale dei nuovi insediamenti turistici, in coerenza in primis con le prescrizioni del PPR e del PAI, oltre che con tutte le norme urbanistiche, ambientali e paesaggistiche vigenti.

Il presente progetto è in linea con il percorso avviato dalla Regione Sardegna, nel rispetto della L.R. N. 16/2017 sul turismo, nonché del Piano Strategico del turismo "2018-2021", il quale prefigura un nuovo modello di gestione del sistema turistico locale, stabilendo le linee strategiche dello sviluppo, del marketing e della promozione che lo stesso sistema turistico locale nel suo insieme dovrà sviluppare nei prossimi anni.

1.2 - SINTESI E OBIETTIVI DELLA VARIANTE PROPOSTA

Come detto, la presente variante deriva da una precisa scelta politico-amministrativa di individuare in autonomia gli areali entro i quali sviluppare le nuove zone turistiche. La mancata individuazione di tali areali ha, negli anni, costituito una forte criticità del sistema turistico locale del Comune di Sassari, in ragione dell'assoluta assenza di posti letto "turistici".

Occorre ricordare che il piano urbanistico vigente ha già individuando puntualmente n.4 concentrazioni di zone F4 in contiguità alle borgate costiere, per un totale di 43.409 mc distribuiti tra le borgate di Biancareddu (8.291.mc), La Pedraia (15.115 mc), Palmadula (10.374 mc) e Baratz-Villa Assunta (9.629 mc), tuttavia alla data odierna tali areali, per varie motivazioni (in primis la parcellizzazione delle proprietà), non sono stati oggetto di pianificazione attuativa finalizzata alla realizzazione di nuove strutture turistiche.

Inoltre appare utile evidenziare che a tutt'oggi, a fronte di una capacità insediativa dei litorali del Comune di Sassari, determinata in mc 778.260, corrispondenti a 12.971 abitanti insediabili, risulta che la volumetria insediata nelle zone turistiche cartografate (volumetria attinente alla ricettività alberghiera, extra alberghiera e residenziale turistica) è pari a zero.

La presente variante pertanto ha l'obiettivo, di favorire lo sviluppo turistico del territorio, mediante la realizzazione di nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere e, limitatamente, insediamenti turistico-

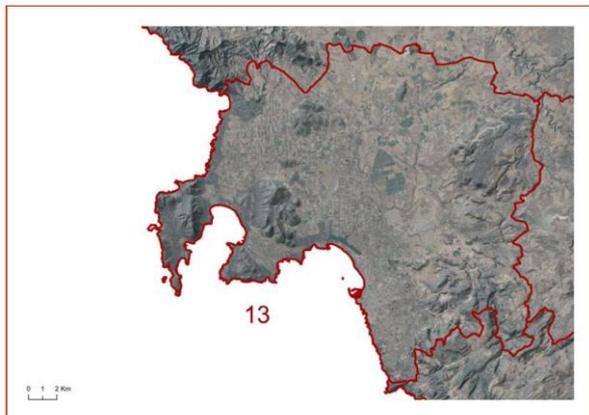


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

residenziali, il tutto nel rispetto delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, costituente il quadro di riferimento principale, che pone la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche come punto fermo per una azione di governo del territorio fondata sulla sostenibilità dell'azione antropica in relazione a quelle risorse.

Il territorio del comune di Sassari ricade infatti negli ambiti di paesaggio costieri n.13 – Alghero e n.14 Golfo dell'Asinara, pertanto deve variare il proprio strumento urbanistico secondo le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale e secondo quanto disposto dall'art. 2, comma 6, della L.R. 25/11/2004 n. 8.



SCHEDA AMBITO N. 13 ALGHERO



SCHEDA AMBITO N. 14 GOLFO DELL'ASINARA

La variante di cui si relaziona, nello specifico è intervenuta, sinteticamente, in ordine:

- alla modifica della cartografia, rappresentata dallo zoning territoriale, con l'inserimento in mappa delle nuove zone turistiche e delle nuove - complementari - zone destinate a servizi generali (esclusivamente parcheggi e parchi), e, conseguentemente, delle relative viabilità di accesso alle strutture alberghiere. In particolare, oltre le mappe relative allo zoning territoriale, vengono modificate e integrate le tavole attinenti i cosiddetti "progetti integrati", i quali consistono in piani di dettaglio contenenti, oltre i parametri urbanistici già riportati nelle NTA, le specifiche prescrizioni per singolo ambito e/o zona omogenea;
- alla modifica delle norme tecniche di attuazione, conseguentemente alla modifica della cartografia, con l'inserimento di nuove normative, in ossequio alle norme regionali e nazionali di riferimento, specifiche per consentire l'attuazione delle nuove zone turistiche e per servizi generali. In particolare è prevista la modifica degli artt. 49, 50, 51 delle NTA e l'abrogazione dell'art. 52, recante la procedura partecipativa di cui in premessa.

La variante ha previsto inoltre la rimodulazione dell'elenco degli elaborati grafici componenti il PUC, con l'abrogazione di alcune tavole, nell'ottica di una maggiore facilità di lettura dello strumento urbanistico.

1.3 - VARIANTI AL PUC APPROVATE / IN CORSO

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio del Piano urbanistico comunale vigente, il settore pianificazione ha analizzato la cronologia delle varianti urbanistiche approvate/ in corso, che di seguito sono elencate:

	OGGETTO	ADOZIONE PRELIMINARE	ADOZIONE DEFINITIVA	COERENZA RAS	BURAS
PUC	Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale e al Piano di Assetto Idrogeologico	Del. C.C. N. 52 del 27/07/2011	Del. C.C. N. 43 del 26/07/2012	Determ. Dir. Gen. N. 3280 del 02/12/2014	N. 58 del 11/12/2014
VARIANTE N.01	Variante alle NTA del PUC relativa all'intervento di realizzazione del deposito ferroviario per la manutenzione di automotrici diesel elettriche - ARST Sede Territoriale di Sassari (Sottozona G5.1.1)	Del. C.C. N. 77 del 22/11/2016	Del. C.C. N. 24 del 20/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1284 del 05/07/2017	N. 48 del 12/10/2017



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

VARIANTE N.02	Variante finalizzata alla classificazione da sottozona G1.1.2 a sottozona G1.1 di un'area in località San Lorenzo relativamente all'intervento di realizzazione di Residenze Universitarie e relativi servizi accessori - ERSU Sassari	Del. C.C. N. 7 del 07/02/2017	Del. C.C. N. 36 del 23/05/2017	Determ. Dir. Gen. N. 1536 del 09/08/2017 NO CTRU	N. 48 del 12/10/2017
VARIANTE N.03	Variante al Regolamento Edilizio comunale	Del. C.C. N. 50 del 26/07/2016	Del. C.C. N. 25 del 21/04/2017	Determ. Dir. Gen. N. 57 del 16/01/2018	N. 6 del 01/02/2018
VARIANTE N.04	Variante al PUC relativa alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera	Del. C.C. N. 68 del 26/09/2017	Del. C.C. N. 16 del 20/02/2018	Determ. Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018	N. 32 del 05/07/2018
VARIANTE N.05	Variante alle NTA del PUC relativamente alle sottozone C3	Del. C.C. N. 11 del 09/02/2018	Del. C.C. N. 55 del 03/07/2018	Determ. Dir. Gen. N. 1552 del 02/10/2018	N. 49 del 02/11/2018
VARIANTE N.06	Riclassificazione delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi, a seguito di sentenza TAR, da zona H3.1 a zone H2.9 ed E5	Del. C.C. N. 92 del 15/11/2018	Del. C.C. N. 24 del 28/03/2019	Determ. Dir. Gen. N. 637 del 12/06/2019	N. 31 del 11/07/2019
VARIANTE N.07	Variante al PUC finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera e alla contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio	Del. C.C. N. 73 del 09/08/2018	Del. C.C. N. 35 del 30/04/2019	Determ. Dir. Gen. N. 671 del 18/06/2019	N. 33 del 25/07/2019
VARIANTE N.08	Revisione e modifica alle Norme Tecniche di Attuazione ed adeguamento normativo delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e delle destinazioni d'uso	Del. C.C. N.20 del 09/06/2020	Del. C.C. N.4 del 02/02/2021	Determ. Dir. Gen. N. 779 del 26/05/2021	IN ITINERE
VARIANTE N.09	Attuazione dell'intervento Programmazione Territoriale PST75 "interventi per l'accessibilità e la messa in sicurezza del sito archeologico di Monte D'Accoddi"	Del. C.C. N.51 del 16/09/2021	Del. C.C. N.9 del 24/02/2022	IN ITINERE	
VARIANTE N.10	Attuazione dell'intervento "realizzazione di una rotatoria sulla Strada Provinciale ex SS 131 Sassari – Porto Torres in località Bancali"	Del. C.C. N.4 del 17/02/2022	IN ITINERE		
VARIANTE N.11	Riclassificazione urbanistica per decadenza vincolo preordinato all'esproprio area viale Umberto - via Fancello	Del. C.C. N.8 del 24/02/2022	IN ITINERE		

Dall'esame dei contenuti delle sopraelencate varianti urbanistiche, si evince che l'impianto insediativo del Piano urbanistico, reso coerente dalla RAS nel 2014, è rimasto pressoché immutato, ciò in quanto le modifiche apportate hanno riguardato per la gran parte l'assetto normativo, come nel caso della revisione del regolamento edilizio e delle modifiche alle NTA allo scopo di semplificare le modalità per la realizzazione di interventi pubblici, ed in minima parte l'assetto cartografico, come nel caso della variante n.07, finalizzata all'inserimento di un percorso alternativo/integrativo della metropolitana leggera, e delle varianti n.04 e n.06, relative rispettivamente alla riclassificazione (a seguito di sentenza TAR) del centro di antica e prima formazione della Borgata dell'Argentiera, e delle aree limitrofe alla discarica di Calancoi.

E' anche da rilevare che talune varianti di carattere normativo hanno determinato, in conseguenza della riclassificazione di varie sottozone, ovvero della modifica della parte normativa /tabellare, la rielaborazione degli allegati cartografici del PUC originariamente adottato.

1.4 - INQUADRAMENTO NORMATIVO VARIANTE URBANISTICA

La L.R.n.1/2019 (legge di semplificazione 2018, pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019 ed entrata in vigore in data 1 febbraio 2019), ha apportato rilevanti novità nel procedimento previsto dall'art.20 della L.R.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

45/1989, di approvazione degli strumenti urbanistici, con la finalità di semplificarne l'iter complessivo, risolvere alcune criticità riscontrate nell'esperienza applicativa, oramai trentennale, delle disposizioni contenute nella suddetta L.R. n. 45 del 1989 e coordinare i diversi endoprocedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, co-pianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La direttiva approvata con D.G.R. N. 5/48 del 29.1.2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della L.R. n. 1/2019), ha chiarito che il procedimento autorizzativo di una variante al PUC, adottata in via preliminare in data successiva al 17 gennaio 2019, avviene in funzione della tipologia di variante urbanistica.

Ai sensi dell'art. 20 c.23 sono varianti sostanziali al PUC quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

NEL CASO DELLA VARIANTE IN ARGOMENTO, LA STESSA SI CONFIGURA COME SOSTANZIALE IN QUANTO, PUR NON VARIANDO L'IMPIANTO COMPLESSIVO DEL PIANO, PREVEDE LA MODIFICA DELLA QUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI INDIVIDUATI.

Pertanto la procedura di approvazione della presente variante si svilupperà secondo l'iter previsto dall'art.20 della L.R. 45/1989, testo come modificato dalla L.R 1/2019, purtuttavia, considerato che il Comune di Sassari è dotato di un P.U.C. reso coerente al PPR ed al PAI con Determinazione Dir. Gen RAS N. 3280 del 02/12/2014, non è necessaria la redazione ed approvazione di un PUC preliminare, secondo il procedimento previsto ai commi da 1 a 5 dello stesso articolo.

Inoltre, per quanto riguarda il Piano di assetto idrogeologico:

- per ciò che concerne l'assetto idraulico, il Comune di Sassari ha approvato, con deliberazione di C.C n. 22 del 22.04.2021 la "variante puntuale al P.A.I., ai sensi dell'articolo 37 comma 3 delle N.T.A del P.A.I.", successivamente validata da parte dell'Autorità del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS), con determinazione n.38 Protocollo n. 1802 del 28/02/2022 del Segretario Generale. Tale variante costituisce lo studio di assetto idraulico dell'intero territorio comunale.
- per ciò che concerne l'assetto geologico la R.A.S., con Deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n.1 del 07/10/2014, pubblicata sul BURAS Bollettino n.51 - Parte I e II del 23/10/2014, ha approvato lo "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel subbacino n° 3 Coghinas-Mannu-Temo. Progetto di variante generale e revisione del P.A.I. della R.A.S., di cui all'art.37 comma 1 delle vigenti norme di attuazione -Correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 37 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.A.I." Tale variante costituisce lo studio di assetto geologico dell'intero territorio comunale.

Ai sensi dell'art. 8 c.2 bis delle NTA del PAI, aggiornate con Delib.G.R. n. 2/8 del 20.1.2022, "Gli studi comunali di assetto idrogeologico sono redatti, in ogni caso, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici generali e di varianti generali agli strumenti urbanistici generali vigenti non ancora dotati di studio di assetto. ..."

Essendo pertanto il comune di Sassari dotato degli studi di cui sopra, sia per la parte idraulica, che per la parte frane, non necessita la redazione di un nuovo studio comunale di assetto idrogeologico, in conseguenza non necessita l'attivazione del procedimento di variante al PAI, propedeutico alla variante urbanistica.

La procedura, a partire dall'art.20 c.6 della L.R. 45/1989, opportunamente rivista in funzione delle considerazioni sopradette, è pertanto riassunta come di seguito:

- 6. Il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale.
- 7. Entro quindici giorni dall'adozione il PUC, corredato della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e, qualora necessario, dello Studio di incidenza ambientale, è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale anche ai fini del decreto legislativo n. 152 del 2006 e dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione.
- 9. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 7 sul BURAS, chiunque può prendere visione del PUC adottato e presentare osservazioni in forma scritta. Entro lo stesso termine il comune convoca, ai sensi dell'articolo 2 bis, la conferenza di co-pianificazione.
- 12. Entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9, il comune provvede ad una istruttoria preliminare delle osservazioni pervenute. Gli esiti della istruttoria preliminare sono trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione, i quali si esprimono in sede di conferenza di co-pianificazione. Qualora il comune non provveda all'invio dell'istruttoria preliminare entro il termine indicato, i tempi del procedimento possono essere sospesi per un massimo di trenta giorni.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- 13. Entro il termine di centoventi giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 9, le autorità competenti in materia ambientale, i rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimono, in sede di conferenza di co-pianificazione, il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni. Su richiesta motivata dell'autorità competente in materia ambientale o della Regione il termine della conferenza di co-pianificazione può essere prorogato per non più di trenta giorni.
- 14. Il consiglio comunale approva con propria deliberazione le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi ai pareri espressi in sede di conferenza di co-pianificazione, e provvede alle opportune revisioni del piano.
- 15. Il PUC è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale, entro il termine di quattro mesi dalla data di conclusione dei lavori della conferenza di co-pianificazione. Il piano è trasmesso alla struttura dell'Amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza con le vigenti disposizioni in materia di governo del territorio.
- 16. La Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica accerta, nel termine di sessanta giorni, l'avvenuto recepimento nel piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di co-pianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, convoca, ove necessario, una seconda conferenza di co-pianificazione.
- 17. In caso di mancato o incompleto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella seconda conferenza di co-pianificazione o qualora emergano nuovi elementi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, il comune è invitato, con provvedimento della Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, a conformarsi ai pareri espressi entro il termine perentorio di trenta giorni provvedendo, con apposita deliberazione del consiglio comunale, ad integrare gli elaborati del piano. Il piano modificato è inoltrato alla Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, che con propria determinazione riscontra l'adeguamento e procede alla pubblicazione di cui al comma 19.
- 18. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 17, o in caso di mancato adeguamento, la Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica provvede direttamente alla correzione degli elaborati di piano e alla pubblicazione di cui al comma 19.
- 19. Il PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da parte della Regione della deliberazione del consiglio comunale di approvazione definitiva e della determinazione di positiva conclusione della procedura di cui al comma 17. Il comune, l'autorità competente in materia ambientale e la Regione provvedono alla pubblicazione sui propri siti internet istituzionali del Piano, dei pareri espressi, della Dichiarazione di sintesi di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006 e delle misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18 del decreto legislativo n. 152 del 2006.

1.5 - ELENCO ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI COSTITUENTI LA VARIANTE

Gli elaborati e i documenti che strutturano la Variante sono di seguito elencati.

Elaborati Documentali:

- 1) RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA
- 2) ALL.E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUC VIGENTE
- 3) ALL.E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUC IN VARIANTE
- 4) QUADRO DI RAFFRONTO NTA VIGENTI NTA IN VARIANTE
- 5) RAPPORTO AMBIENTALE
- 6) SINTESI NON TECNICA
- 7) RELAZIONE VERIFICA DI INCIDENZA AMBIENTALE (V.INC.A)

Elaborati grafici:

- 8) TAV.5.5.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 9) TAV.5.5.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 10) TAV.5.5.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 11) TAV.5.5.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 12) TAV.5.6.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 13) TAV.5.6.1 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 14) TAV.5.6.2 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 15) TAV.5.6.2 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 16) TAV.5.6.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 17) TAV.5.6.3 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 18) TAV.5.6.4 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 19) TAV.5.6.4 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 20) TAV.5.6.5 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 21) TAV.5.6.5 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 22) TAV.5.6.6 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 23) TAV.5.6.6 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 24) TAV.5.6.9 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 25) TAV.5.6.9 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 26) TAV.5.6.11 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000
- 27) TAV.5.6.11 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 28) TAV.5.6.12 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VIGENTE - SCALA 1:10.000



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- 29) TAV.5.6.12 - Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano PUC VARIANTE - SCALA 1:10.000
- 30) TAV.5.9.5.1 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO A -PLATAMONA - PUC VARIANTE - SCALA 1:4.000
- 31) TAV.5.9.5.2 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO B -FIUME SANTO - PUC VARIANTE - SCALA 1:4.000
- 32) TAV.5.9.5.3 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO C -BIANCAREDDU RENA MAJORE - PUC VARIANTE - SCALA 1:4.000
- 33) TAV.5.9.4.3 - Progetti integrati nuclei costieri- BIANCAREDDU - PUC VIGENTE - SCALA 1:4.000
- 34) TAV.5.9.5.4 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO D -LA PEDRAIA - PUC VARIANTE - SCALA 1:4.000
- 35) TAV.5.9.4.2 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - LA PEDRAIA - PUC VIGENTE - SCALA 1:4.000
- 36) TAV.5.9.5.5 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO E -ARGENTIERA PORTO PALMAS PALMADULA - PUC VARIANTE - SCALA 1:4.000
- 37) TAV.5.9.4.1 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri- Palmadula - PUC VIGENTE - SCALA 1:4.000
- 38) TAV.5.9.5.6 - Progetti integrati nuclei costieri- AMBITO F -PORTO FERRO VILLASSUNTA - PUC VARIANTE - SCALA 1:4.000
- 39) TAV.5.9.4.4 - Progetti integrati nuclei rurali-costieri - Villa Assunta - PUC VIGENTE - SCALA 1:4.000

Si specifica che vengono inoltre abrogati, nell'ottica di una maggiore facilità di lettura e semplificazione, gli elaborati grafici afferenti la serie 5.7, di seguito elencati:

- 1. TAV. 5.7.1 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Biancareddu – SCALA 1:4.000
- 2. TAV. 5.7.2 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri - La Pedraia - SCALA 1:4.000
- 3. TAV. 5.7.3 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Palmadula - SCALA 1:4.000
- 4. TAV. 5.7.4 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri - La Corte - SCALA 1:4.000
- 5. TAV. 5.7.5 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Campanedda - SCALA 1:4.000
- 6. TAV. 5.7.6 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Villassunta - SCALA 1:4.000
- 7. TAV. 5.7.7 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Tottubella - SCALA 1:4.000
- 8. TAV. 5.7.8 - Pianificazione urbanistica di progetto in ambito extraurbano: Nuclei rurali e costieri – Argentiera - SCALA 1:4.000

I contenuti dei suddetti elaborati grafici sono riportati nella documentazione di progetto costituente la variante. E' inoltre abrogata la TAV. 5.15 - Ambiti di localizzazione nuove zone F4 - Scala 1:30.000 in quanto per le motivazioni prima dette, a seguito dell'adozione della presente variante, l'art.52 delle NTA del PUC viene abrogato.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

2. ANALISI DEL SISTEMA TURISTICO LOCALE

2.1 - PREMESSA.

Il territorio del Nord Sardegna rappresenta una delle zone a più alta vocazione turistica di tutta l'isola, trascinata dallo storico flusso del turismo gallurese e da quello consolidato dell'asse Alghero - Castelsardo.

La presenza di due aeroporti internazionali, distanti soli 128 km e che verranno presto collegati da una viabilità a quattro corsie, due porti di rilevante importanza quali Portofino e Olbia, una efficiente rete di porti turistici, tre aree marine protette, due parchi nazionali e due regionali, il tutto racchiuso in un contesto naturalistico di pregio, rappresentano le condizioni ideali per sviluppare un prodotto turistico.

In questo contesto si inserisce il territorio del Comune di Sassari, che a tutt'oggi non ha ancora mostrato le proprie potenzialità turistiche e che potrebbe invece esprimere un ruolo guida, determinato dal suo peso politico, demografico e storico in rapporto al contesto territoriale sopra evidenziato, per la creazione di un progetto turistico, strategico di visione e futuro, condiviso con tutti gli operatori del settore ed immediatamente produttivo.

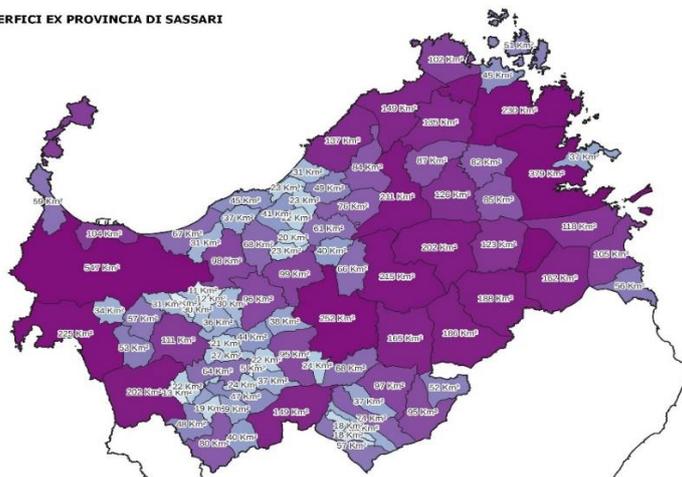
2.2 - I DATI TERRITORIALI E I FLUSSI TURISTICI

I dati sotto riportati, relativi al territorio ed al movimento turistico in ambito regionale, sono raccolti dal SIREG - Sistema Informativo di Raccolta ed Elaborazione Dati, sistema federato web gestito dalla Regione Autonoma della Sardegna.

In particolare, al fine di riportare nella presente relazione dati coerenti, l'analisi ha fatto riferimento all'annualità 2019, ultimo anno significativo, in quanto relativo al periodo pre-pandemia, che ha invece caratterizzato le annualità 2020 e 2021.

I dati territoriali riportano che il Comune di Sassari è quello più esteso della Sardegna per superficie territoriale ed è anche il secondo comune con maggiore densità di popolazione della stessa provincia di Sassari. Il peso territoriale è pertanto di circa il 7% in rapporto all'intera superficie della Provincia, il dato più alto dell'intero Nord Sardegna.

SUPERFICI EX PROVINCIA DI SASSARI



I dati statistici relativi ai flussi turistici evidenziano che a fronte di un flusso di turisti pari a circa 3,5 mln di arrivi e 15,8 mln di presenze, il peso della Provincia di Sassari è del 48% degli arrivi e del 52% delle presenze: un turista su due soggiorna quindi in vacanza nel Nord Sardegna.

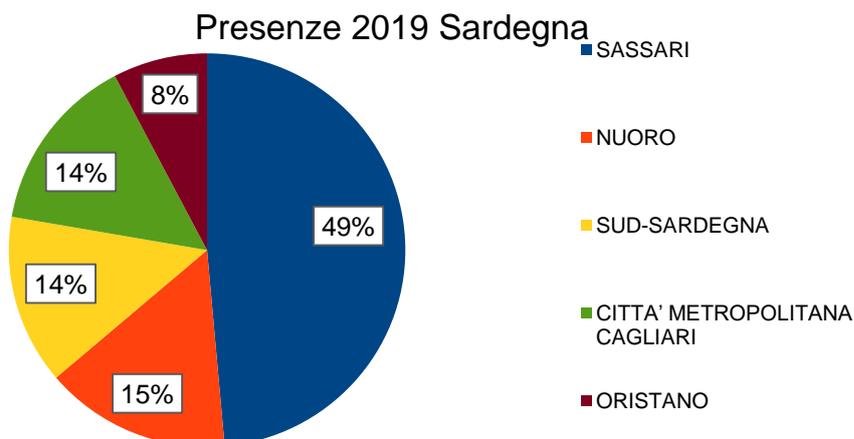
PROVINCE	ARRIVI 2019	PRESENZE 2019	PERMANENZA
SASSARI	1.728.397,00	8.217.346,00	4,75
NUORO	540.505,00	2.665.098,00	4,93
SUD-SARDEGNA	496.010,00	2.473.074,00	4,99
CITTA' METROPOLITANA CAGLIARI	518.563,00	1.652.696,00	3,19
ORISTANO	274.082,00	816.823,00	2,98
SARDEGNA	3.557.557,00	15.825.037,00	4,45



COMUNE DI SASSARI

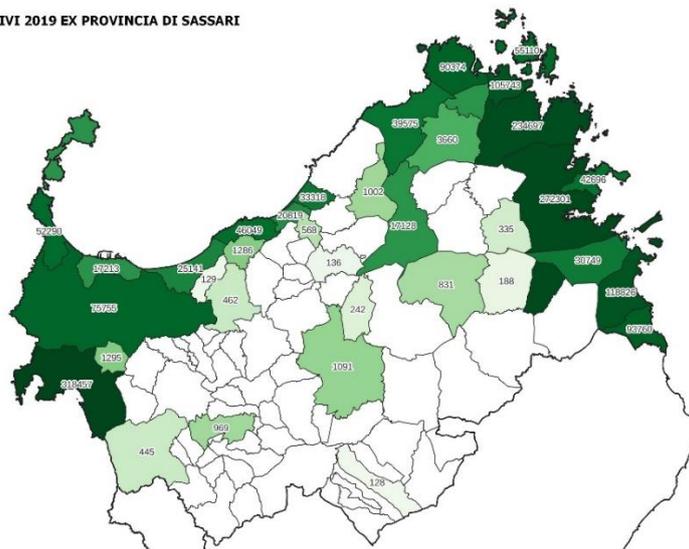
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Tale dato è facilmente rilevabile dal grafico sottostante:



Invero, il peso percentuale del flusso turistico nel Comune di Sassari è invece molto basso, in rapporto alla Provincia, come si può rilevare dal grafico e dalla tabella successiva, che evidenziano una forte concentrazione degli arrivi in ambito costiero e, per quanto riguarda il territorio del nord ovest, sul comune di Alghero.

ARRIVI 2019 EX PROVINCIA DI SASSARI



Questo dato è ancora più evidente per quanto riguarda le presenze. Si nota infatti come esista una altissima concentrazione negli ambiti costieri e l'assenza totale di flussi nelle zone interne. Per quanto riguarda il territorio dell'Ex Provincia di Sassari e il Comune anche il dettaglio delle presenze mostra dei numeri molto bassi.

PROVINCE	ARRIVI 2019	PRESENZE 2019
SASSARI	75.755,00	153.939,00
EX Provincia Sassari (esclusa Sassari)	1.652.642,00	8.063.407,00
% incidenza Sassari sul totale Provincia	4,58%	1,91%
Totale Provincia	1.728.397,00	8.217.346,00

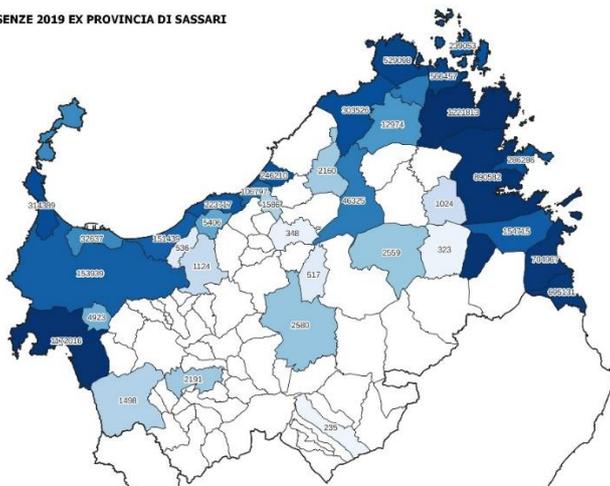
Di fatto, la percentuale degli arrivi nel Comune di Sassari è pari al 4,58%, mentre il dato delle presenze è ancora più basso e non arriva neanche al 2% complessivo.



COMUNE DI SASSARI

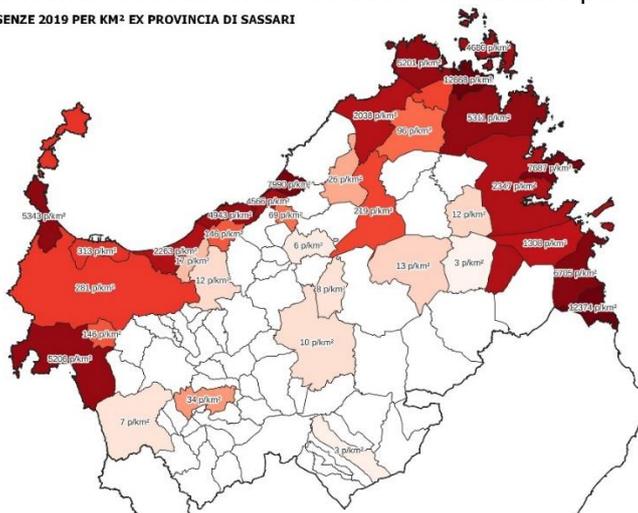
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

PRESENZE 2019 EX PROVINCIA DI SASSARI

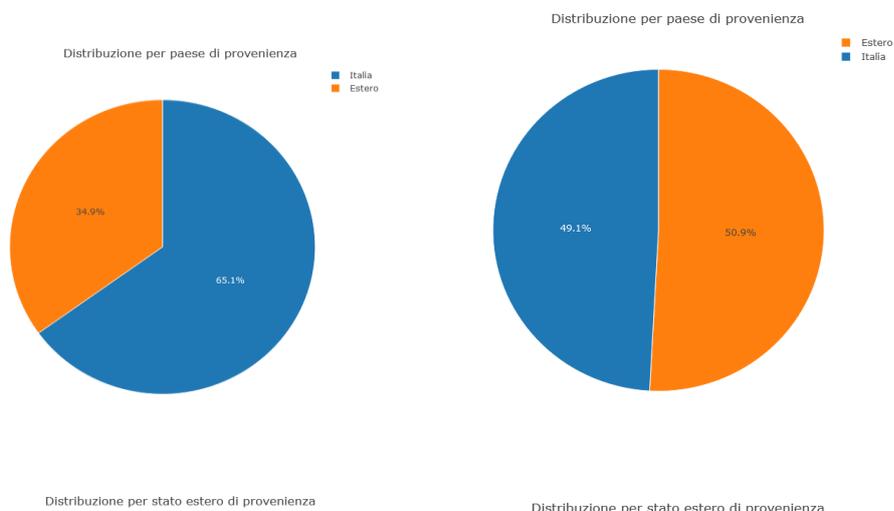


Un parametro interessante da analizzare è il rapporto tra le presenze e la superficie territoriale del comune dove salta agli occhi una bassissima incidenza di presenze turistiche nel Comune di Sassari. A fronte quindi di una rilevante superficie territoriale Sassari non riesce ad essere attrattiva per intercettare i flussi turistici.

PRESENZE 2019 PER KM² EX PROVINCIA DI SASSARI



Altro elemento interessante è lo sbilanciamento della provenienza dei turisti sul mercato interno rispetto alla sostanziale parità in ambito Ex provincia di Sassari.

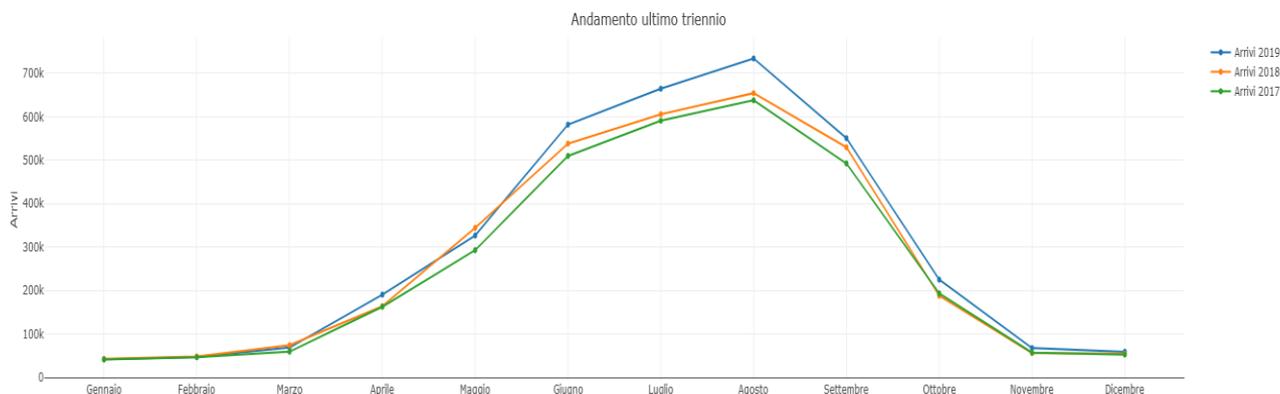


Esaminando il dato della distribuzione dei flussi turistici per stato di provenienza, si rileva come i turisti provenienti dalla Cina siano i più numerosi, seguiti da Spagna, Francia, Germania.

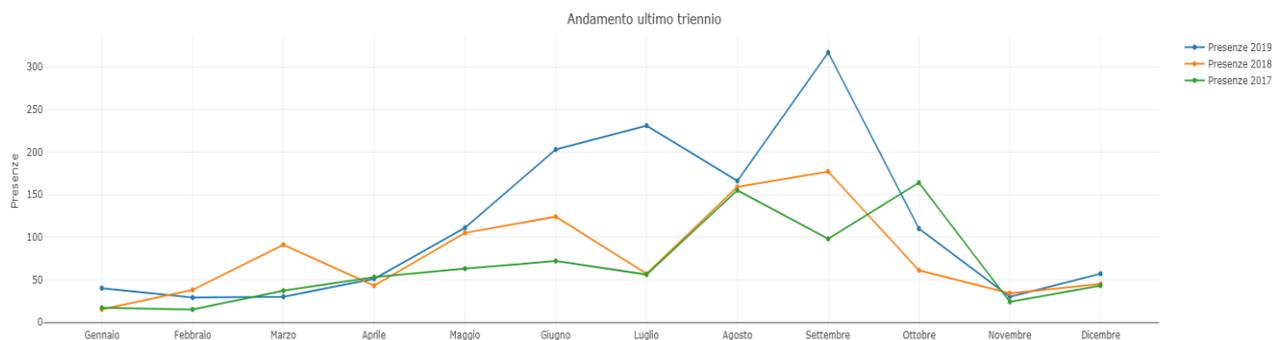


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



Il grafico relativo al Comune di Sassari mostra invece un andamento alquanto irregolare dovuto probabilmente a motivazioni di viaggio non strutturate ma estemporanee, che sono tipicamente legate a motivazioni di lavoro, studio ecc.



A questo si lega anche un altro dato interessante che è la bassa percentuale di permanenza del turista nel Comune di Sassari, appena il 2,03% a fronte di un dato medio della Ex Provincia del 4,88%.

PROVINCE	ARRIVI 2019	PRESENZE 2019	PERMANENZA
SASSARI	75.755,00	153.939,00	2,03
EX Provincia Sassari (esclusa Sassari)	1.652.642,00	8.063.407,00	4,88
% incidenza sassari sul totale Provincia	4,58%	1,91%	
Totale Provincia	1.728.397,00	8.217.346,00	4,75

2.3 - LA CAPACITÀ DEGLI ESERCIZI RICETTIVI

Se andiamo ad analizzare la capacità degli esercizi ricettivi abbiamo i seguenti dati, distinti per numero strutture e posti letto.

Per la Ex Provincia di Sassari:

EX PROVINCIA SASSARI			
	NUMERO STRUTTURE	POSTI LETTO	CAMERE
ALBERGO	373	50.065	20.303
ALBERGO DIFFUSO	3	46	15
ALBERGO RESIDENZIALE	43	9.700	2.357
OSTELLI	6	373	115

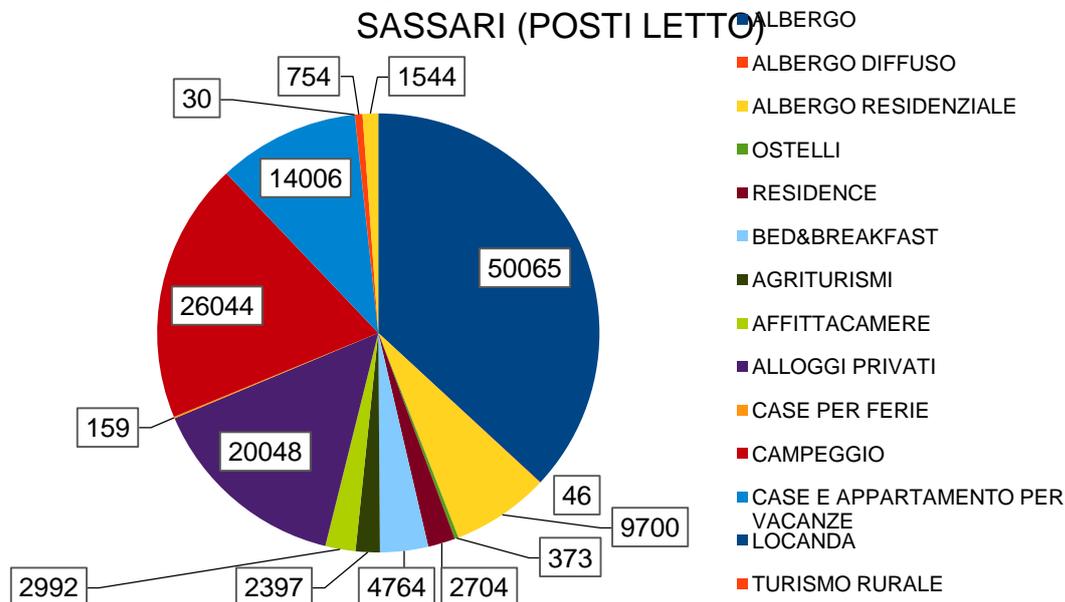


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

RESIDENCE	21	2.704	359
BED&BREAKFAST	1.025	4.764	2.248
AGRITURISMI	222	2.397	937
AFFITTACAMERE	366	2.992	1.171
ALLOGGI PRIVATI	4.048	20.048	5.032
CASE PER FERIE	7	159	111
CAMPEGGIO	30	26.044	7.301
CASE E APPARTAMENTO PER VACANZE	275	14.006	2.901
LOCANDA	4	30	8
TURISMO RURALE	35	754	337
VILLAGGI TURISTICI	6	1.544	146
SASSARI	6.464	135.626	43.341

CAPACITA' ESERCIZI RICETTIVI EX PROVINCIA SASSARI (POSTI LETTO)



Per il Comune di Sassari invece abbiamo:

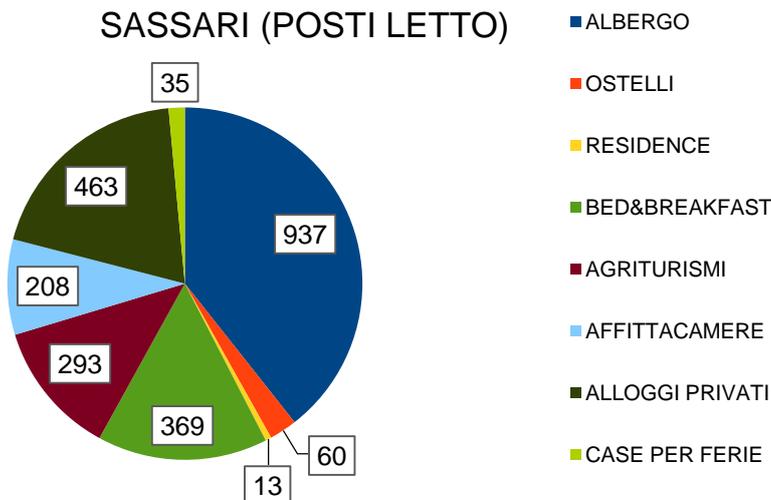
SASSARI			
	NUMERO STRUTTURE	POSTI LETTO	CAMERE
ALBERGO	8	937	538
OSTELLI	1	60	30
RESIDENCE	1	13	13
BED&BREAKFAST	80	369	183
AGRITURISMI	28	293	91
AFFITTACAMERE	28	208	101
ALLOGGI PRIVATI	108	463	108
CASE PER FERIE	2	35	29
SASSARI	256	2.378	1.093
EX PROVINCIA SASSARI	6.464	135.626	43.341
% SASSARI SU EX PROVINCIA	3,96%	1,75%	2,52%



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

CAPACITA' ESERCIZI RICETTIVI COMUNE DI SASSARI (POSTI LETTO)



Si rileva che il Comune di Sassari può garantire un'offerta di appena 2.378 posti letto, l'1,75% dei posti letto complessivamente disponibili nella Ex Provincia di Sassari (135.626).

Il dato è davvero molto basso e porta a una prima considerazione: la mancanza di posti letto come dato oggettivo e limitante di qualunque strategia pianificatoria turistica, al di là delle scelte attinenti la tipologia di turismo da intercettare.

Superando infatti il nudo dato numerico assoluto, spicca anche la totale assenza di alcune tipologie di accoglienza, in particolare campeggi, case e appartamenti per vacanze, turismo rurale, villaggi turistici, albergo residenziale e diffuso.

Il dettaglio della capacità ricettiva viene meglio analizzato in funzione delle definizioni delle macro-tipologie degli esercizi ricettivi, le quali distinguono:

- Tipologia 1 - Esercizi Alberghieri: include gli alberghi da 1 a 5 stelle, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, le pensioni, i motel, le residenze d'epoca alberghiere, gli alberghi meublè o garni, le dimore storiche, gli alberghi diffusi, i centri benessere (beauty farm), i centri congressi e conferenze e tutte le altre tipologie di alloggio che in base alle normative regionali sono assimilabili agli alberghi.

- Tipologia 2 - Esercizi Extra-Alberghieri: tale categoria si suddivide in:

- Esercizi Complementari: questa sotto categoria include i campeggi e le aree attrezzate per camper e roulotte, i villaggi turistici, le forme miste di campeggi e villaggi turistici, gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, gli alloggi agro-turistici, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, i rifugi di montagna, gli "altri esercizi ricettivi non altrove classificati".

- Alloggi privati in affitto: questa tipologia riguarda le forme di alloggio date in affitto da privati a privati o ad agenzie professionali, su base temporanea, come alloggio turistico. È caratterizzata da una gestione non imprenditoriale e comprende i B&B e gli altri alloggi privati.

Il dato complessivo per l'ex provincia di Sassari mostra come:

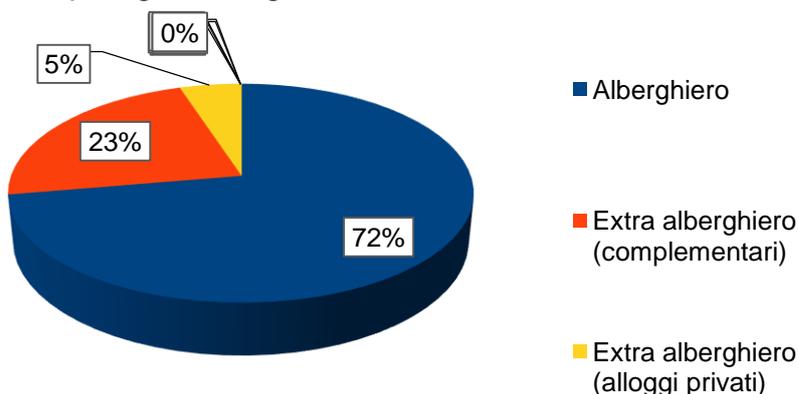
Tipologia (ex provincia SASSARI)	ARRIVI 2019	%	PRESENZE 2019	%
Alberghiero	1.249.325,00	72,28%	5.879.273,00	71,55%
Extra alberghiero (complementari)	392.644,00	22,72%	1.976.158,00	24,05%
Extra alberghiero (alloggi privati)	86.428,00	5,00%	361.915,00	4,40%
	1.728.397,00	100,00%	8.217.346,00	100,00%



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

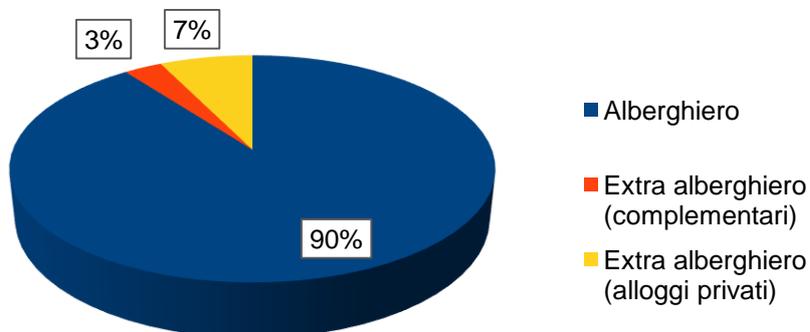
Tipologia accoglienza Ex Provincia Sassari



Mentre il dato relativo al Comune di Sassari è il seguente:

Tipologia (SASSARI)	ARRIVI 2019	%	PRESENZE 2019	%
Alberghiero	67.972,00	89,73%	135.722,00	88,17%
Extra alberghiero (complementari)	2.264,00	2,99%	4.806,00	3,12%
Extra alberghiero (alloggi privati)	5.519,00	7,29%	13.411,00	8,71%
	75.755,00	100,00%	153.939,00	100,00%

Tipologia accoglienza Comune di Sassari



L'analisi riporta uno sbilanciamento importante, a favore dell'esercizio alberghiero, pur considerando il numero complessivo esiguo delle strutture esistenti nel territorio.

Nel dettaglio il peso percentuale delle diverse tipologie di accoglienza esistenti nel Comune di Sassari (distinte a seconda della tipologia alberghiero o extralberghiera, in rapporto alla Ex Provincia di Sassari è riportato nella tabella di seguito:

ALBERGHIERO		
PROVINCE	ARRIVI 2019	PRESENZE 2019
SASSARI	67.972,00	135.722,00
Provincia Sassari meno sassari	1.181.353,00	5.743.551,00
% incidenza sassari sul totale Provincia	5,75%	2,36%
Totale Provincia	1.249.325,00	5.879.273,00
EXTRA ALBERGHIERO (COMPLEMENTARI)		
PROVINCE	ARRIVI 2019	PRESENZE 2019
SASSARI	2.264,00	4.806,00



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Provincia Sassari meno sassari	1.179.089,00	5.738.745,00
% incidenza sassari sul totale Provincia	0,19%	0,08%
Totale Provincia	1.181.353,00	5.743.551,00
EXTRA ALBERGHIERO (ALLOGGI PRIVATI)		
PROVINCE	ARRIVI 2019	PRESENZE 2019
SASSARI	5.519,00	13.411,00
Provincia Sassari meno sassari	1.173.570,00	5.725.334,00
% incidenza sassari sul totale Provincia	0,47%	0,23%
Totale Provincia	1.179.089,00	5.738.745,00

Concludendo, appare chiaro che il peso delle attività di ricezione del Comune di Sassari sia molto limitato e poco diversificato, questo dovuto principalmente al successo consolidato del turismo marino balneare delle coste e la sostanziale assenza di alternative.

2.4 - PUNTI DI FORZA E DEBOLEZZA DEL SISTEMA TURISTICO DELLA SARDEGNA

A livello regionale, il Piano Strategico del Turismo 2017-2022 individua i punti di debolezza e di forza e le opportunità del sistema turistico della Sardegna.

Le debolezze che incidono negativamente sullo sviluppo turistico del territorio, sono fundamentalmente legate alle motivazioni attinenti la governance non efficace, una organizzazione del sistema non adeguata, la carenza di prodotti turistici diversi dal balneare, una accessibilità interna ed esterna non calibrata al flusso, un modello di promo commercializzazione inefficace, e insufficiente investimento sul capitale umano.

In termini di prodotto turistico:

- la Sardegna è considerata e percepita dal mercato fundamentalmente come una destinazione mono-prodotto: il balneare è il prodotto di riferimento.
- il turismo in Sardegna è caratterizzato da un'elevata stagionalità, con flussi concentrati nei mesi tra giugno e settembre.
- il settore è costituito da strutture ricettive prevalentemente di dimensioni medio-piccole.
- l'offerta è standardizzata, non articolata con servizi complementari e poco diversificata per target e segmenti di domanda.
- l'offerta ricettiva è in alcuni casi obsoleta, non più in linea con le esigenze del mercato.
- i servizi intorno agli attrattori turistici, ad esempio, a supporto dei siti archeologici, sono scarsi, limitando la loro attrattività.
- insufficiente offerta di esperienze turistiche e di turismo esperienziale.
- offerta di turismo residenziale e volume di offerta ricettiva sommersa troppo elevati.

In termini di Accessibilità e mobilità

- Il trasporto interno è penalizzato da scarse infrastrutture.
- I sistemi informativi sui trasporti (fermate, orari ecc.) sono inefficienti e non utili all'utilizzo turistico, in quanto non forniscono tutte le informazioni necessarie ai potenziali turisti.
- Il grado di intermodalità nel sistema dei trasporti della Sardegna è basso.
- I mezzi di trasporto pubblico, specialmente gli autobus e le corriere, non sono adeguati al trasporto delle biciclette o di particolari attrezzature sportive.
- L'accessibilità per le persone con diverse abilità fisiche e sensoriali è critica, in quanto persistono barriere fisiche e senso-percettive nelle strutture ricettive, nelle infrastrutture e anche nei siti di interesse turistico e storico-culturale.
- La segnaletica stradale è in alcuni casi confusa e dispersiva, rendendo complesso il raggiungimento e riconoscimento di siti di interesse turistico. Non c'è un'adeguata segnaletica di carattere turistico e le icone non sono sempre in linea con i sistemi segnaletici internazionali.

In termini di Paesaggio, risorse e sostenibilità

- La Sardegna ha una grande quantità di risorse naturali, paesaggistiche ed antropologiche, che non vengono sufficientemente valorizzate.
- In alcune località la gestione dei rifiuti e la pulizia degli spazi pubblici è critica.
- La carenza, in alcune zone, di docce, cestini, servizi pubblici ecc., alimenta una percezione negativa, legata al degrado e alla poca cura dei luoghi.
- La valorizzazione in chiave turistica del patrimonio immateriale della Sardegna è inadeguata.
- L'integrazione nella comunicazione e commercializzazione dei siti di interesse culturale è bassa.

I principali asset e punti di forza su cui si basa lo sviluppo del mercato turistico si possono sintetizzare come segue:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- ricchezza paesaggistica-ambientale (mare, spiagge, altopiani...), nonché faunistica (fenicotteri, mufone, cervo sardo...) che rende la Sardegna una delle più importanti eco-zone d'Europa;
- ricchezza in termini di patrimonio storico-culturale (insediamenti nuragici, fenici, punici, romani, medievali ecc), il sito Patrimonio UNESCO Su Nuraxi a Barrumini e il Parco Geominerario storico ambientale della Sardegna;
- bassa pressione antropica e basso tasso di cementificazione (solo il 27% delle coste è cementificato) che conferiscono l'idea di una destinazione naturale e selvaggia;
- presenza di numerose aree sottoposte a protezione ambientale: 5 Aree Marine Protette, 3 Parchi Nazionali, 4 Parchi Regionali, zone umide, monumenti naturali e 3 Oasi WWF;
- coste e spiagge con un elevato livello di qualità paesaggistica e ambientale;
- base ricettiva diffusa sul territorio, particolarmente elevata lungo le coste;
- strutture alberghiere di alta qualità (4 stelle) in aumento.

2.5 - CONCLUSIONI

La tendenza degli ultimi decenni di un turismo sempre meno legato a lunghi periodi di vacanza ma sempre più dipendente dalla disponibilità di trasporti accessibili ed economici ha portato a una gara al ribasso sulle destinazioni del mediterraneo con una Sardegna che ha saputo consolidare il proprio mercato marino balneare senza però riuscire ad allungare la stagione e vivendo la schizofrenia di una stagione estiva sovraffollata e le restanti tre stagioni praticamente prive di flussi sufficienti.

La fortissima stagionalità e l'assenza di trasporti in bassa stagione ha inoltre disincentivato la progettazione e commercializzazione di prodotti turistici diversi.

Negli ultimissimi anni c'è però una tendenza legata al turismo delle esperienze e alla diversa attenzione all'ambiente e al turismo sostenibile, tendenza tragicamente acuita dagli ultimi fatti che hanno di fatto fortemente ridimensionato il turismo nazionale e internazionale ma aperto la possibilità di nuovi scenari e opportunità che se colte potrebbero invertire l'inerzia.

Il più importante scenario è sicuramente quello rappresentato da prodotti meno popolari, quasi esclusivi (e quindi anche dalla maggiore redditività) dove i turisti possono vivere l'esperienza di vacanza senza l'angoscia sanitaria o comunque il sovraffollamento. Chiaramente parliamo di un turismo che ragiona al di là della tipica vacanza Hotel-Spiaggia-Mare ma invece apprezza ambiente, turismo attivo, cultura, enogastronomia, archeologia e arte. Nicchie di mercato (ma dai numeri rilevanti) che sempre più sono ricercate e apprezzate e che hanno tassi di redditività nettamente superiori al turismo marino balneare. Turismo sui quali le destinazioni più attente al mercato hanno iniziato a riconvertire i loro prodotti e che saranno protagonisti del mercato dei prossimi anni.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

3. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

3.1 - IL QUADRO NORMATIVO SOVRAORDINATO

3.1.1 LE NORME URBANISTICHE

Ai fini della pianificazione delle nuove zone turistiche, vengono assunte come base di lavoro le Direttive Comunitarie, le leggi nazionali (Legge n.1150/1942, e s.m.i., legge quadro di riferimento nel campo urbanistico nazionale), le leggi regionali (L.R. n.45/89 e s.m.i., legge quadro di riferimento nel campo urbanistico regionale - in virtù dell'art.3 lettera f dello Statuto speciale, la Regione Sardegna ha sovranità sulla disciplina delle attività di uso e tutela del territorio regionale, in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali).

3.1.1.1 LA L.R. N.45/1989 COME MODIFICATA DALLA L.R. N.1/2019

La L.R n.45/1989, recante "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e s.m.i., rappresenta la legge quadro di riferimento normativo per l'elaborazione di un Piano Urbanistico Comunale e delle sue relative varianti.

Come detto precedentemente, la L.R.n.1/2019 (legge di semplificazione 2018, pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019 ed entra in vigore in data 1 febbraio 2019), ha apportato rilevanti novità nel procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici con la finalità di semplificarne l'iter complessivo, risolvere alcune criticità riscontrate nell'esperienza applicativa, oramai trentennale, delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 45 del 1989 e coordinare i diversi endoprocedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, co-pianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

In particolare, anche verificando i chiarimenti di cui alla direttiva approvata con D.G.R. N. 5/48 del 29.1.2019 (atto d'indirizzo ai sensi dell'articolo 21, comma 2, della L.R. n. 1/2019), risulta modificato il procedimento di cui all'art.20 della L.R. 45/1989, in funzione della tipologia di variante urbanistica.

Ai sensi dell'art. 20 c.23 sono varianti sostanziali al PUC quelle che:

- a) interessano l'intero territorio o modificano l'impianto complessivo del piano;
- b) incrementano la previsione insediativa;
- c) modificano la qualificazione degli ambiti territoriali individuati;
- d) adeguano o conformano il piano al PPR o modificano le norme di tutela e salvaguardia afferenti ai beni paesaggistici.

NEL CASO DELLA VARIANTE IN ARGOMENTO, LA STESSA SI CONFIGURA COME SOSTANZIALE IN QUANTO, PREVEDE LA MODIFICA DELLA QUALIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI INDIVIDUATI.

3.1.1.2 LA L.R. N.1/2021 E LA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 24 DEL 28.01.2022

Appare utile evidenziare che la pianificazione delle nuove zone turistiche, di cui alla presente variante al PUC, è stata sviluppata senza fare riferimento alla L.R. 1/2021, ciò in quanto con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28.01.2022, pubblicata in G.U. nella stessa data, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di vari articoli di detta norma.

In particolare, per quanto correlato alla presente pianificazione turistica, sono alla data odierna inapplicabili:

- *Art. 23. Modifiche all'articolo 21 della L.R. n. 16 del 2017 (Aree di sosta temporanea a fini turistici), il quale consentiva di realizzare aree di sosta temporanea degli autocaravan e dei caravan anche in fascia costiera;*
- *Art. 24. Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 16 del 2017 (Realizzazione dei campeggi), il quale consentiva di realizzare, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità.*
- *Art. 25. Interpretazione autentica dell'articolo 4 del decreto dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 2266/U del 1983, il quale rimuoveva le limitazioni imposte dalla legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale) inerenti il dimensionamento della capacità insediativa alberghiera.*
- *Art. 26. Insediamenti turistici. Specificazioni, il quale consentiva la localizzazione di nuovi interventi turistici e relativi servizi generali, che non siano in connessione ed integrazione con assetti insediativi esistenti, nelle vicinanze di un fattore di attrazione motivatamente individuato, in deroga all'articolo 61, comma 1, lettera b), e all'articolo 89, comma 1, lettera b), delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale (PPR).*

3.1.1.3 IL DECRETO ASS. 20 DICEMBRE 1983, N. 2266. (FLORIS)



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Si richiamano, in quanto di interesse, le disposizioni del D.Ass. 20 dicembre 1983, n. 2266, il quale stabilisce la "Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna". Ai sensi di tale decreto:

- l'art.3 definisce le ZONE F – Turistiche come "Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale".
- l'art.4. (Limiti di densità edilizia per le diverse zone) prevede per le zone F:
 - che il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 60 mc ad abitante dei quali 50 mc per residenza e 10 mc per servizi pubblici.
 - per le zone F costiere la capacità insediativa massima, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, è calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:
 - 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt.;
 - 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 mt.;
 - 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt.;
 - 0,5 posti bagnante/ml per costa rocciosa.
 - almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.
- l'art.7 prevede che "Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche".

3.1.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La localizzazione di nuove zone turistico-alberghiere nell'ambito del P.U.C., tiene conto delle prescrizioni ed indirizzi normativi del Piano Paesaggistico Regionale.

Sono pertanto da considerare, quali criteri da seguire nella pianificazione di nuove zone turistiche, le prescrizioni e gli indirizzi forniti dagli articoli ed i relativi commi, di seguito indicati.

3.1.2.1 ARTT. 13 E 14- AMBITI DI PAESAGGIO.

Tali articoli disciplinano l'individuazione e le possibili azioni negli ambiti di paesaggio costieri che, nel caso del comune di Sassari, sono determinati come segue:

Ambito di paesaggio n.13. Alghero

Ambito di paesaggio n.14. Golfo dell'Asinara

3.1.2.2 ARTT. 17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45- ASSETTO AMBIENTALE

L'art 17. Descrive l'assetto territoriale ambientale regionale ed individua le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:

- a) Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
- b) Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
- c) Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
- d) Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
- e) Grotte e caverne;*
- f) Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
- g) Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
- h) Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
- i) Praterie e formazioni steppiche;*
- j) Praterie di posidonia oceanica;*
- k) Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92;*
- l) Alberi monumentali.*

- Beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- a) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- b) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- c) le aree gravate da usi civici;
- d) i vulcani.

Gli articoli 19 e 20 descrivono e disciplinano la fascia costiera.

In particolare, l'art.20 c.1 lettera b vieta la realizzazione, all'interno della fascia costiera, di:

- nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
- nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

Inoltre l'art.20 c.2 prevede nell'ambito urbano (previa approvazione dei P.U.C.), la possibilità di a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;

Gli articoli 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45 descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale, il quale è costituito dalle:

1) Aree naturali e subnaturali.

Art.22 – Le aree naturali e subnaturali includono falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti, aree rocciose e di cresta, grotte e caverne, emergenze geologiche di pregio, zone umide temporanee, sistemi fluviali e relative formazioni ripariali, ginepreti delle montagne calcaree, leccete e formazioni forestali in struttura climacica o sub-climacica, macchia foresta, garighe endemiche su substrati di diversa natura, vegetazione alopsamofila costiera, aree con formazioni steppiche ad ampelodesma.

Art. 23 - Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

- a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- b) nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali;
- c) nelle zone umide temporanee tutti gli interventi che, direttamente o indirettamente, possono comportare rischi di interrimento e di inquinamento;
- d) negli habitat prioritari ai sensi della Direttiva "Habitat" e nelle formazioni climatiche, gli interventi forestali, se non a scopo conservativo.

2) Aree semi-naturali

Art.25 - Le aree semi-naturali includono in particolare le seguenti categorie che necessitano, per la loro conservazione, di interventi gestionali: boschi naturali (comprensivi di leccete, quercete, sugherete e boschi misti), ginepreti, pascoli erborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica, grotte soggette a fruizione turistica, laghi e invasi di origine artificiale e tutti gli habitat dell'All.to I della Direttiva 92/43/CEE e succ. mod.

Art. 26 – Nelle Aree semi-naturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado.

In particolare nelle aree boschive sono vietati:

- a) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione, ad esclusione di quelli necessari per migliorare l'habitat della fauna selvatica protetta e particolarmente protetta, ai sensi della L.R. n. 23/1998;
- b) ogni nuova edificazione, ad eccezione di interventi di recupero e riqualificazione senza aumento di superficie coperta e cambiamenti volumetrici sul patrimonio edilizio esistente, funzionali agli interventi programmati ai fini su esposti;
- c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo;



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

3) Aree ad utilizzazione agro-forestale.

Art. 28 – Le Aree ad utilizzazione agro-forestale comprendono rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna.

Art. 29 – Nelle Aree ad utilizzazione agro-forestale, la pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni:

a) vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui artt. 79 e successivi;

Ai fini della progettazione della presente variante, si segnalano inoltre:

- art. 20 c.3. In relazione alle vocazioni edificatorie delle aree di cui al comma 1, conseguenti al rapporto di contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo di cui al comma 2 dell'art. 60, possono essere consentiti interventi di trasformazione urbana, giustificati dalle previsioni insediative dello strumento urbanistico comunale vigente, nelle aree di minore pregio, a condizione che non si oppongano specifiche ragioni paesaggistico ambientali che ne impediscano l'attuazione.

- art.20 c.5. Gli interventi di cui ai commi 3 e 4 devono essere orientati, qualora sussistano alternative, verso le aree ad utilizzazione agro-forestale non fruibili a fini produttivi o verso quelle a naturalità meno elevata, e comunque verso situazioni in cui l'evoluzione risulti ammissibile e non contrasti con i valori paesaggistici del contesto.

All'interno delle componenti di paesaggio di cui sopra, il PPR elenca e disciplina le seguenti aree:

a) Aree a forte acclività

Art. 31 - Sono da considerarsi aree a forte acclività quelle aventi pendenza naturale superiore o uguale al 40%.

Art. 32- Nelle aree a forte acclività, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico.

b) Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate

Art. 33 - Sono costituite da ambiti territoriali soggetti a forme di protezione istituzionali, rilevanti ai fini paesaggistici e ambientali e comprendono le aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della L.R. n. 31/89, le aree della rete "Natura 2000" (Direttiva 92/43/CE e Direttiva 79/409/CE), le oasi permanenti di protezione faunistica e cattura ai sensi della L.R. n. 23/98, le aree gestite dall'Ente Foreste. Le aree istituzionalmente tutelate si distinguono in:

- a) Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionale (siti Ramsar).
- b) Aree protette nazionali.
- c) Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.
- d) Altre aree tutelate.

c) Aree di ulteriore interesse naturalistico

Art. 38 - Sono aree le cui risorse naturali necessitano di particolare tutela, che concorrono alla qualità paesaggistica del territorio, differenti rispetto alle aree di interesse naturalistico già istituzionalmente tutelate di cui all'art. 33, a quelle identificate ai sensi della L.R. n 31/1989, ai S.I.C e alle Z.P.S., di cui alla Direttiva Habitat 43/92 CEE.

Art. 39 - Nelle Aree o risorse di specifico interesse naturalistico è vietato qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità, la funzionalità o la riconoscibilità e la fruibilità delle risorse che motivano l'interesse naturalistico specifico delle stesse aree.

d) Aree di recupero ambientale

Art. 41 - Le aree di recupero ambientale comprendono aree degradate o radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse, quali quelle interessate dalle attività minerarie dismesse e relative aree di pertinenza, quelle dei sedimenti e degli impianti tecnologici industriali dismessi, le discariche dismesse e quelle abusive, i siti inquinati e i siti derivanti da servitù militari dismesse. Sono da comprendere tra le aree soggette a recupero ambientale



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

anche le aree a eccessivo sfruttamento a causa del pascolo brado o a processi d'abbandono, aree desertificate anche da processi di salinizzazione delle falde acquifere.

Art. 42 - Non sono consentiti interventi, usi o attività che possano pregiudicare i processi di bonifica e recupero o comunque aggravare le condizioni di degrado. Per i siti inquinati di cui al D.Lgs. 5 febbraio 1997, n° 22 e al D.M 25 ottobre 1999, n° 471, valgono le disposizioni ivi riportate.

e) Aree di pericolosità idro-geologica

Art. 44 - Per le aree a rischio idraulico e di frana, così come individuate dalla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico, si rimanda alla disciplina prevista dagli articoli vigenti delle NTA del PAI che riguardano, tra l'altro, gli interventi consentiti e vietati in tali aree. Nell'ipotesi di sovrapposizione delle discipline del PAI e del P.P.R., si applicano quelle più restrittive.

f) Aree sottoposte a vincolo idro-geologico

Art. 45 - Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste.

3.1.2.3 ARTT. 60-61-62-88-89-90 - ASSETTO INSEDIATIVO

Tali articoli descrivono e disciplinano le componenti relative all'assetto insediativo regionale.

Art. 60 - Assetto insediativo. Definizione

1. L'assetto insediativo rappresenta l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività.

2. Rientrano nell'assetto territoriale insediativo regionale le seguenti categorie di aree e immobili:

c) Insediamenti turistici;

Art. 61 - Assetto insediativo. Prescrizioni

1. I Comuni nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e i soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano alle seguenti prescrizioni:

b. localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente;

Art. 62 - Assetto insediativo. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano ai seguenti indirizzi,:

a) orientamento dell'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi prioritariamente sugli obiettivi di qualità paesaggistica e qualità urbanistica-architettonica;

b) perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale;

c) orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti al principio di minimo consumo del territorio;

d) applicazione del criterio conservativo nei confronti dei caratteri della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili.;

e) applicazione del criterio trasformativo alle forme insediative strutturalmente incoerenti, per le quali deve essere ridefinita la spazialità urbana a partire dalle matrici ambientali. Tale criterio si applica alle espansioni recenti e alle aree ad esse contigue da riconfigurare in coerenza al contesto paesaggistico;

f) applicazione del criterio del recupero, a tutti gli elementi del sistema insediativo, naturali e artificiali, in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica. Tale criterio si applica alle preesistenze naturali (anche residuali) inglobate nell'insediamento e ai manufatti architettonici, antichi e moderni, costituenti testimonianza significativa della storia insediativa e costruttiva locale;

g) applicazione dei criteri volti al rispetto della destinazione d'uso, con particolare attenzione alla salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica, ambientale e culturale delle aree;

h) orientamento delle modalità di trasformazione del territorio secondo canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura, favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici;

i) indirizzo verso il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti, sia per utilizzi di carattere residenziale, che turistico, produttivo, per servizi e infrastrutture;

j) delocalizzazione dalla fascia costiera delle attività industriali e/o di quelle diverse dalle residenziali e turistiche, qualora non funzionalmente connesse al mare;



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Art. 88 - Insediamenti turistici. Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi.

Art. 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni -

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:

- a. favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;*
- b. favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani*

Art. 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

- a. prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;*
- b. massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:*

- 1. riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;*
- 2. favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;*
- 3. favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);*
- 4. favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.*

5. La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.

3.1.3 IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

Per quanto riguarda i vincoli derivanti dal piano di assetto idrogeologico, occorre fare riferimento al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e relative Norme di Attuazione, approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10 luglio 2006.

Occorre inoltre considerare, le innumerevoli deliberazioni del Comitato Istituzionale di modifica e aggiornamento delle suddette Norme di Attuazione, ed in particolare, la deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 16 giugno 2020, approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 34/1 del 7.7.2020, rettificata con deliberazione n. 43/2 del 27.08.2020 ed approvata con successivo decreto del Presidente della Regione n. 94 del 16/09/2020, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 58 del 24.09.2020;

In ultimo, le NTA del PAI sono state aggiornate con la Delib.G.R. n. 2/8 del 20.1.2022.

Le Norme di Attuazione del PAI definiscono le norme d'uso e le azioni di mitigazione e di controllo della pericolosità e rischio finalizzate alla prevenzione, alla conservazione e alla tutela del territorio dalle conseguenze derivanti dai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, oggetto degli strumenti di pianificazione di bacino, ed in particolare del PAI, del PGRA e del PSFF;

Come precedentemente sottolineato, il comune di Sassari è dotato di studi di assetto idrogeologico, sia per la parte idraulica che per la parte frane, pertanto qualunque intervento si deve conformare, oltre che alle prescrizioni di cui alle NTA, alle disposizioni derivante da tali studi.

In particolare:

- per l'assetto idraulico, il Comune di Sassari ha approvato, con deliberazione di C.C n. 22 del 22.04.2021 la "variante puntuale al P.A.I., ai sensi dell'articolo 37 comma 3 delle N.T.A del P.A.I.",



COMUNE DI SASSARI

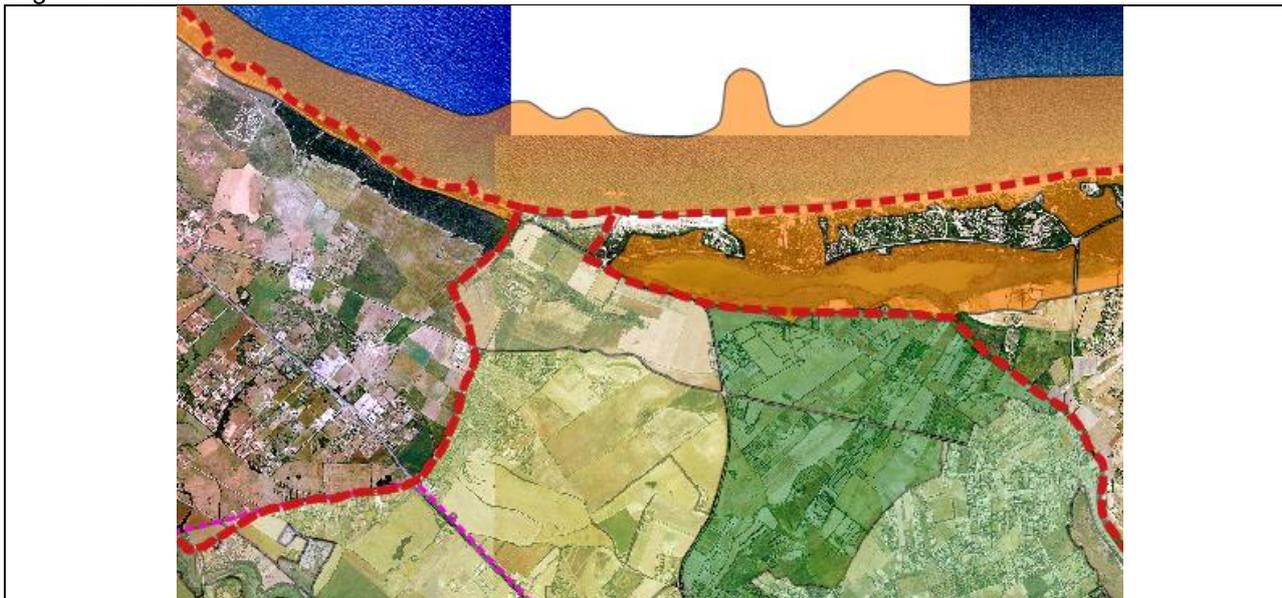
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

successivamente validata da parte dell'Autorità del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS), con determinazione n.38 Protocollo n. 1802 del 28/02/2022 del Segretario Generale.

- per l'assetto geologico la R.A.S., con Deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino n.1 del 07/10/2014, pubblicata sul BURAS Bollettino n.51 - Parte I e II del 23/10/2014, ha approvato lo "Studio di dettaglio e approfondimento del quadro conoscitivo della pericolosità e del rischio da frana nel subbacino n° 3 Coghinas-Mannu-Temo. Progetto di variante generale e revisione del P.A.I. della R.A.S., di cui all'art.37 comma 1 delle vigenti norme di attuazione -Correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 37 comma 5 delle Norme di Attuazione del P.A.I."

3.1.4 LE AREE "NATURA 2000"

All'interno del territorio del Comune di Sassari sono presenti i siti ricompresi nella Rete "Natura 2000", di seguito elencati:



STRALCIO SIC - ITB010003 "Stagno e ginepreto di Platamona" – Il sito di interesse comunitario risulta contiguo al confine comunale



STRALCIO SIC - ITB010002 "Stagno di Pilo e Casaraccio" – Il sito di interesse comunitario risulta interessare la zona umida dello stagno di Pilo

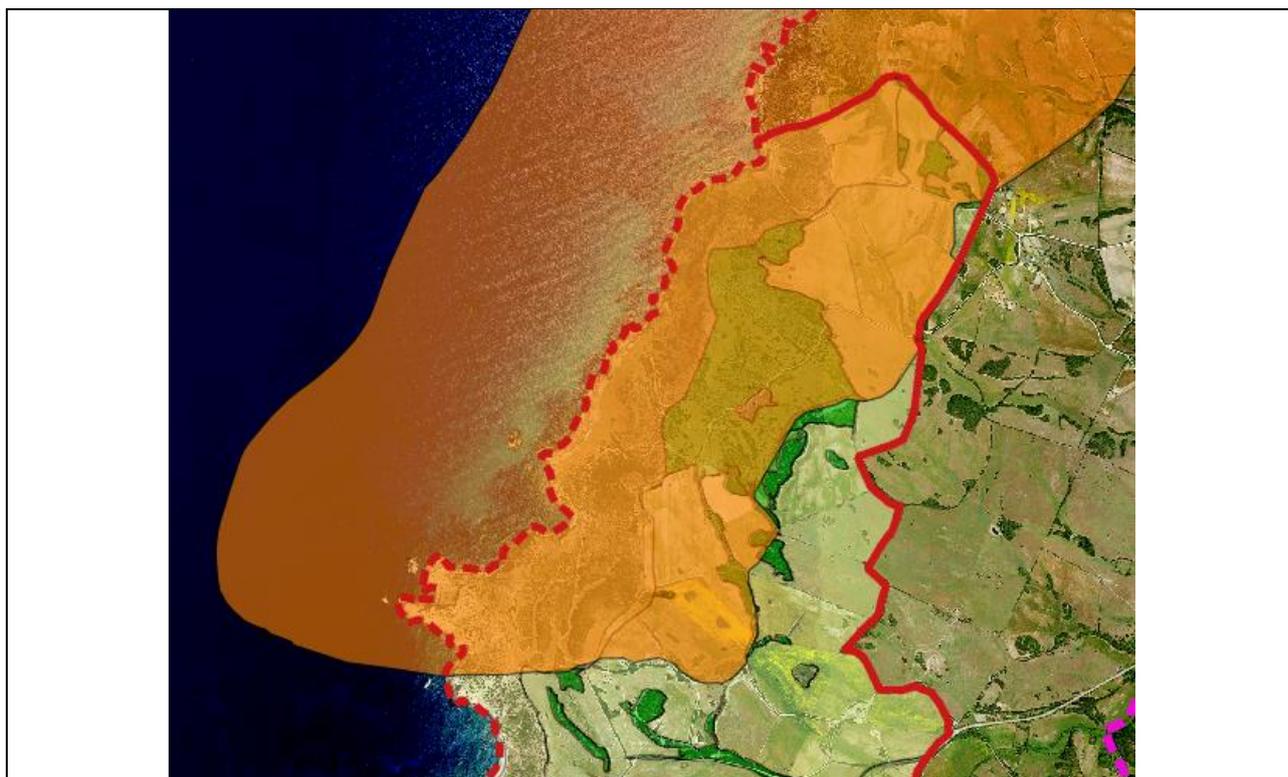


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO ZPS, ITB013012 "Stagno di Pilo, Casaraccio e Saline di Stintino" - La zona di protezione speciale risulta interessare la zona umida dello stagno di Pilo



STRALCIO SIC, ITB010043 "Coste e isolette a Nord Ovest della Sardegna" - Il sito di interesse comunitario risulta interessare la zona a nord ovest del territorio comunale



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO SIC, ITB011155 "Lago Baratz - Porto Ferro - Il sito di interesse comunitario risulta interessare la zona umida del lago di Baratz e della limitrofa spiaggia di Porto Ferro.

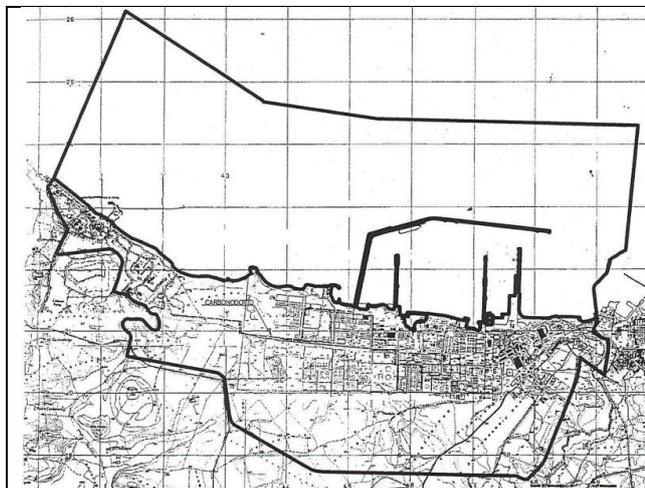
Nelle aree ricadenti all'interno dei confini dei siti Natura 2000, si applica la disciplina dei relativi piano di Gestione, come approvati dalla RAS, Assessorato alla Difesa dell'Ambiente

3.1.5 IL SITO DI INTERESSE NAZIONALE AREE INDUSTRIALI PORTO TORRES

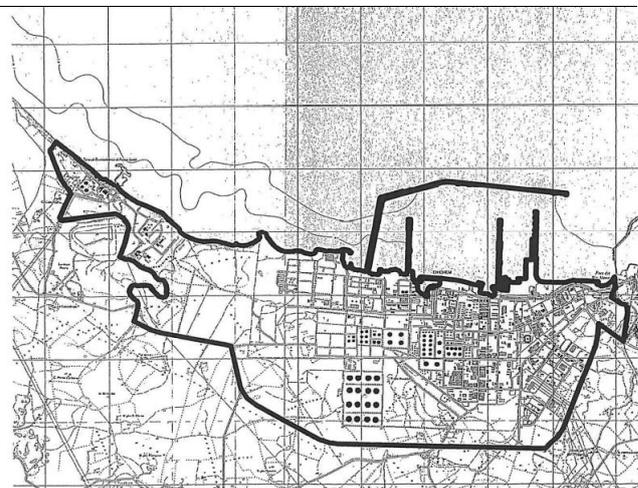
Il SIN "Aree industriali di Porto Torres" ricade nel territorio dei Comuni di Porto Torres e Sassari. L'area perimetrata del S.I.N., di superficie complessiva pari a oltre 4.600 ettari, è suddivisa in circa 1.870 ettari di aree a terra e circa 2.740 ettari di aree a mare e include aree pubbliche e aree private.

Le aree a terra del SIN comprendono l'area vasta dell'ex Stabilimento Petrolchimico, estesa su circa 1.100 ettari, e l'area della Centrale Termoelettrica di Fiume Santo, estesa su circa 140 ettari, nonché altre aree a destinazione industriale, estese su circa 500 ettari, dove ricadono impianti attivi e dismessi di varia natura (industrie chimiche, meccaniche, stabilimenti di laterizi), tra cui le aree del Consorzio Provinciale Industriale di Sassari.

Il SIN "Aree industriali di Porto Torres" è stato perimetrato con il decreto del Ministro dell'Ambiente del 7 febbraio 2003. Con D.M. del 3 agosto 2005 è stata inserita nella perimetrazione del SIN l'area dell'ex discarica di Calancoi, ubicata a circa 4 km dall'abitato del Comune di Sassari. Con decreto del 21 luglio 2016 recante "Rettifica del decreto 3 agosto 2005 nella riperimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale Aree industriali di Porto Torres" (G.U. Serie Generale n. 191 del 17 agosto 2016) è stata inserita nel perimetro del SIN l'area a mare inclusa nella cartografia allegata al citato decreto del Ministro dell'Ambiente del 7 febbraio 2003.



Perimetrazione SIN - Decreto del Ministro dell'Ambiente del 7 febbraio 2003



Perimetrazione SIN - Decreto del Ministro dell'Ambiente del 3 agosto 2005



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

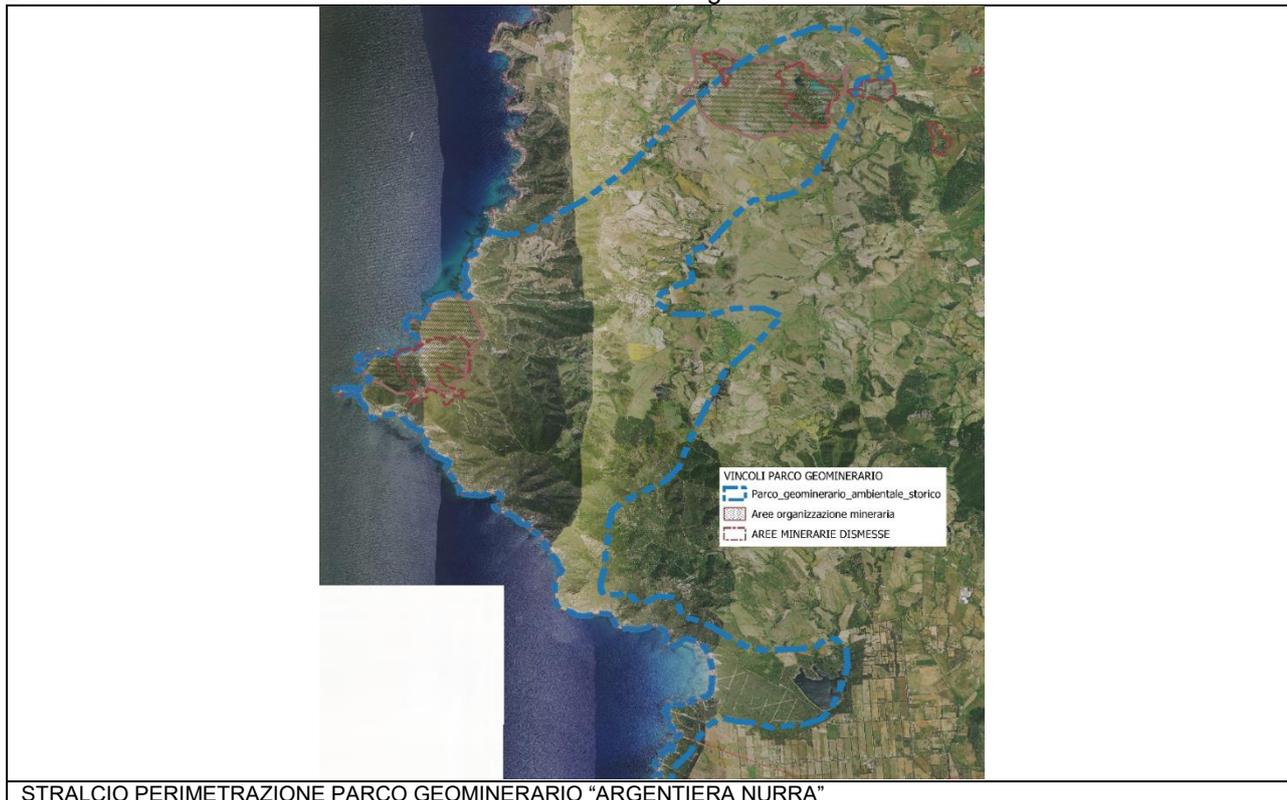
3.1.6 IL PARCO GEOMINERARIO

Il Parco Geominerario storico è stato istituito con D.L. 16 ottobre 2001, rientra tra le aree protette e di rilievo, rappresenta il compendio della natura unita alla cultura, di valenze naturalistiche integrate alle testimonianze geominerarie e a quelle archeologiche rappresentative della storia mineraria della Sardegna, storia che dura ormai da 8.000 anni.

Il Parco geominerario storico e ambientale della Sardegna è stato anche riconosciuto dall'UNESCO quale primo parco geominerario della rete mondiale dei geositi-geoparchi, in attuazione del disposto dell'art. 114, comma 10, prima parte, della legge 23 dicembre 2000, n. 388.

Il Decreto D.L. 16 ottobre 2001, come modificato con Decreto del Ministero dell'Ambiente del 8 settembre 2016, prevede l'inclusione dell'areale Argentiera Nurra Gallura nel Parco Geominerario.

Le aree interessate dal Parco sono illustrate nella tavola seguente:



3.1.7 LE NORME IN MATERIA DI TURISMO

3.1.7.1 LA L.R. SUL TURISMO N.16/2017

La pianificazione delle nuove zone turistiche deve, obbligatoriamente, fare riferimento alla normativa principale in materia di turismo, rappresentata dalla L.R. n.16/2017, la quale ha come obiettivo quello di "promuovere il turismo come settore prioritario per lo sviluppo socio-economico e sostenibile della Sardegna, nel rispetto delle componenti strategiche caratterizzanti l'Isola nel panorama dell'offerta turistica mondiale, quali l'ambiente naturale, il paesaggio, il patrimonio archeologico e storico, la cultura e la lingua, la componente umana, nella sua peculiare situazione di insularità in ambito mediterraneo".

In particolare la citata legge:

- all'art.5 definisce il Piano strategico regionale del turismo quale strumento per l'aggiornamento della politica turistica regionale e per l'esercizio delle funzioni di programmazione, di indirizzo e coordinamento.
- agli artt. 14,15,16, prevede le disposizioni per la definizione delle strutture ricettive, come segue:
 - a) strutture ricettive alberghiere: alberghi, alberghi residenziali, villaggi albergo, alberghi diffusi e alberghi rurali;
 - b) strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, villaggi turistici, marina resort;
 - c) strutture ricettive extra-alberghiere: bed&breakfast, domos, boat&breakfast, residence, case per ferie, case e appartamenti vacanza, ostelli per la gioventù.
- agli artt.17-18, prevede le disposizioni per la classificazione delle strutture ricettive:
- agli artt. 21,22,23 disciplina rispettivamente le aree di sosta temporanea a fini turistici, il divieto di campeggio libero, gli stabilimenti balneari;



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- agli artt. 28 e 29 disciplina la rete escursionistica della Sardegna (RES) e il piano per l'istituzione e la gestione della stessa
- agli artt. 32, 33, 34, 36, 37, 38 e 39 disciplina il Piano di gestione degli itinerari ciclabili della Sardegna e le tratte ferroviarie di rilevanza naturalistica, nonché il turismo equestre, naturalista e sportivo, nonché i percorsi, cammini e itinerari storici, culturali e religiosi e la Rete dei borghi della Sardegna

3.1.7.2 IL PIANO STRATEGICO DEL TURISMO 2017-2022

Il Piano Strategico del Turismo 2017-2022, che trova legittimazione nella Legge Regionale n.16/2017, delinea una policy comune e rimette la programmazione in materia di economia del turismo al centro delle politiche di sviluppo della regione.

Il suddetto piano stabilisce le linee strategiche dello sviluppo, del marketing e della promozione che il sistema turistico locale nel suo insieme dovrà sviluppare nei prossimi anni.

Il PST propone una strategia multilivello che stabilisce le priorità per la crescita, strutturando il portafoglio di prodotti turistici con i quali la Sardegna dovrà articolare la propria offerta turistica in prodotti strategici, prodotti prioritari, prodotti di rinforzo e prodotti potenziali. Lo sviluppo di questa strategia, denominata Prodotto-Destinazione Sardegna, è propedeutico al raggiungimento dei due obiettivi principali del PST, ovvero, l'allungamento della stagione balneare e la creazione di nuove stagionalità.

La composizione del prodotto Destinazione per la Sardegna è riportata di seguito; in generale, per ogni prodotto il Programma individua gli obiettivi specifici e il livello di priorità per il conseguimento degli obiettivi generali che il PST si pone.

Strategici	Prioritari	Rinforzo	Potenziali	Livello	Attività/Prodotto	Obiettivo	Priorità	
Balneare	Eno-gastronomia	Ippoturismo	Naturalistico - Birdwatching	Strategico	Balneare	Difendere quote di mercato dagli attacchi dei competitor Incrementare le presenze nei cosiddetti periodi di spalla	Alta	
Bike - cicloturismo - ciclismo di strada - MTB	Arrampicata	Golf	Astroturismo		Bike Cicloturismo e ciclismo strada MTB	Da sviluppare Incrementare le quote di mercato	Alta	
Hiking -trekking -escursionismo	Turismo rurale / agriturismo / ittiturismo	MICE	Pescaturismo/mare		Hiking Trekking Escursionismo Culturale	Da sviluppare Incrementare le quote di mercato	Alta	
Culturale/archeologico	Luxury	Wellnes/terme			Archeologico	Incrementare le quote di mercato	Alta	
Nautica	City Break	Windsurf / kitesurf			Touring/itinerari	Da posizionare nel mercato di riferimento Incrementare le quote di mercato	Alta	
Touring/itinerari	Diving	Wedding			Nautica	Consolidare le quote di mercato Sviluppo delle attività di nautica e vela	Alta	
	Geoturismo	Crocierismo			Prioritario	Eno-gastronomia	Da strutturare e sviluppare	Alta
		Religioso/cammini				Arrampicata	Incrementare le quote di mercato	Media
		Cinematografico				Turismo rurale / agriturismo / ittiturismo	Posizionare nel mercato	Alta
						Diving	Incrementare le quote di mercato	Alta
				Luxury		Incrementare Difendere le quote di mercato	Media	
				City Break		Posizionare nel mercato Incrementare le quote di mercato	Media	
				Geoturismo		Posizionare nel mercato	Media	
				Rinforzo	Ippoturismo	Da incrementare	Media	
					Golf	Da incrementare	Media	
					MICE	Da incrementare	Alta	
					Wellness / terme	Da incrementare	Media	
					Windsurf / kitesurf	Da incrementare	Media	
					Wedding	Da incrementare	Media	
					Crocierismo	Da incrementare	Alta	
					Religioso	Da incrementare	Media	
				Cinematografico	Da sviluppare	Alta		
				Potenziale	Naturalistico	Da sviluppare	Alta	
					Birdwatching	Da sviluppare	Alta	
					Astroturismo	Da sviluppare	Alta	
					Pescaturismo / marinaro	Da sviluppare	Media	



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

3.2 - IL QUADRO NORMATIVO COMUNALE

3.2.1 GLI INDIRIZZI PROGETTUALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Di seguito sono descritti, per estratto della documentazione approvata, gli indirizzi progettuali forniti dall'amministrazione in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale, inerenti le zone turistico-alberghiere e, più generalmente, l'incremento dell'offerta turistica per il territorio comunale.

Come evidenziato nella relazione tecnica generale del PUC, il Comune di Sassari *“persegue un modello di sviluppo turistico sostenibile, legato alla fruizione del territorio nel suo complesso, da articolare secondo un sistema a rete, capace di mettere in relazione più realtà coesistenti nel territorio e di coinvolgere l'intera filiera e tutte le imprese interessate, artigiane, agricole e di servizi (ristorazione, trasporti, cultura e divertimento)”*.

Inoltre, in termini di risorse finanziarie e umane, il PUC indirizza su un turismo sostenibile di qualità che valorizzi il patrimonio storico, archeologico e ambientale presente nel Nord Ovest della Sardegna, mediante l'integrazione tra il turismo balneare e quello culturale ed ambientale, al fine di creare un nuovo modello turistico “destagionalizzato”.

Il tema del turismo sostenibile tocca tutti e tre gli obiettivi generali del Piano; si inserisce infatti nel:

- **OBG1** “Promozione di politiche di tutela, conservazione e riqualificazione del territorio della Nurra e delle aree costiere..” con obiettivi specifici, azioni e progetti legati al turismo naturalistico ecosostenibile;
- **OBG2** “Attenzione e riqualificazione della città esistente attraverso politiche di conservazione e valorizzazione della città storica...” con obiettivi specifici, azioni e progetti legati al turismo culturale ed alla riqualificazione della borgata dell'Argentiera;
- **OBG3** “Strategie di Sviluppo sostenibile, tra identità urbana innovazione” con obiettivi specifici, azioni e progetti legati al turismo costiero.

Il Piano Urbanistico analizza e individua, in termini di “offerta turistica”, le fattibili forme di turismo sostenibile per il territorio, in particolare:

- **Il Turismo culturale.** Inerente il progetto della Città della Cultura, all'interno del centro storico di Sassari, che prevede la valorizzazione dell'offerta culturale esistente, il completamento delle strutture da acquisire e la programmazione di eventi culturali, musicali, teatrali, cinematografici e sportivi, rappresenta - in ambito urbano - un intervento di fondamentale importanza per il rilancio del centro storico come “prodotto turistico”.
- **Il Turismo congressuale.** Inerente la richiesta di un'offerta adeguata, posto che nel territorio nessuna struttura può dirsi utilizzabile e/o dedicata a tale esigenza e che la risposta cittadina fa ricorso per lo più a posti-teatro ed alle piccole sale convegni delle sedi alberghiere, senza tra l'altro garantire una capienza adeguata e servizi neanche per convegni di 1.000 partecipanti, che rappresentano il minimo per poter proporre un'offerta qualificata. Il PUC ha individuato una precisa strategia nell'indicare le modalità con le quali può essere costruita questa nuova offerta ricettiva congressuale; nello specifico all'interno del Nuovo Centro Direzionale ubicato nel punto nevralgico del tratto iniziale di Viale Porto Torres, è previsto un centro congressi, con relativa ricettività alberghiera, capace, per dimensioni e centralità, di diventare un punto di riferimento nella domanda turistica di tipo congressuale;
- **Il Turismo urbano all'aria aperta** – Inerente le risorse dei parchi urbani, le aree attrezzate per giochi ecc.. Si faccia riferimento al progetto speciale del parco lineare nonché alle aree G.2.2. dedicate ad attrezzature generali di livello territoriale da attrezzare per giochi o strutture sportive outdoor.
- **Il Turismo extraurbano e rurale** – Inerente le risorse naturali (montagne, parchi naturali, aree agricole) ma anche quelle storico – artistiche, da valorizzare per il tramite delle strutture agrituristiche e turistico-rurali previste nelle sottozone E1b, E2a, E2b, E2c, E3a, E5c riguardanti i sistemi agricoli della Nurra e della corona olivetata. Le nuove strutture per attività agrituristiche devono basarsi su aziende della dimensione minima di 3 ha. Il dimensionamento prevede 3 posti letto per ha fino ad un massimo di 20 posti letto con volumetria totale di 1000 mc suddivisi in 12 camere più i servizi accessori. Le nuove strutture per il turismo rurale prevedono una dimensione minima aziendale di 15 ha con un indice fondiario massimo di 0,015 mc/mq. La volumetria massima ammissibile è di 5500 mc con capacità ricettiva di 60 posti letto max.
- **Il Turismo extraurbano rivolto alle aree costiere** - Gli indirizzi seguiti in sede di pianificazione e i criteri utilizzati per la definizione dell'offerta turistico ricettiva sulla fascia costiera, seguono quanto dettato dall'art. 90 delle N.T.A. del P.P.R.; si è previsto lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti in frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi nel territorio rurale e grandi complessi minerari come l'Argentiera.

L'indirizzo del PUC prevede pertanto:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- La programmazione di nuovi insediamenti turistico alberghieri su tutto lo sviluppo costiero, che si estende dall'Asinara a Capo Caccia attraversando il territorio del Comune di Sassari, dalle cosiddette "borgate costiere" di Biancareddu, La Petraia, Palmadula e Villa Assunta, alle spiagge di Porto Palmas e di Porto Ferro, dalle zone umide dello Stagno di Pilo a Platamona, utilizzando come elemento qualificante (dal punto di vista ambientale) l'area che ha come riferimento centrale il Parco Geominerario dell'Argentiera e come recapito di servizi le citate borgate costiere;
- La programmazione di un'offerta turistica tesa a favorire l'allargamento della stagionalità, mediante la realizzazione di interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti finalizzati a massimizzare la qualità urbanistica e architettonica;
- La programmazione di un'offerta turistica integrata che non si incentri sulla sola fruizione dei litorali ma sia diretta a creare ed organizzare itinerari turistici in cui l'offerta riesca a coniugare componenti ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e archeologiche.

3.2.2 LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL LITORALE

La capacità insediativa del litorale, determinata dallo strumento urbanistico generale nel rispetto del D. Ass. 20 dicembre 1983, n.2266/u, art. 4, è riassunta nel quadro successivo, in funzione degli Ambiti e Sottoambiti individuati nelle tavole 5.22.1, 5.22.2, 5.22.3, 5.22.4, 5.22.5 del P.U.C. approvato. TALE CONTEGGIO, GIÀ APPROVATO IN SEDE DI VERIFICA DI COERENZA DA PARTE DELLA RAS, NON È OGGETTO DI MODIFICA IN QUESTA VARIANTE.

CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL LITORALE							
AMBITO	SOTTO AMBITO	NOME	TIPOLOGIA COSTA	EST. PARZIALE (M)	EST. TOTALE (M)	COEFF	POTENZIALITÀ BALNEARE (N.AB)
A1	1	PLATAMONA	SPIAGGIA	716	716	1,5	1074
A2	2.1	STAGNO DI PILO	SPIAGGIA	485	3993	1	485
	2.2		SPIAGGIA	395		1	395
	2.3		SPIAGGIA	860		1	860
	2.4		SPIAGGIA	237		1	237
	2.5	FIUME SANTO	ARGINE	2016	-	-	-
A3	3.1	SCOGLIO BUSINCO	COSTA ROCCIOSA BASSA	4107	20718	0,5	2054
	3.2	SCOGLIO BUSINCO	SPIAGGIA	245		1	245
		SCOGLIO BUSINCO	COSTA ROCCIOSA BASSA	89		0,5	45
		SCOGLIO BUSINCO	SPIAGGIA	188		1	188
	3.3	SCOGLIO BUSINCO	COSTA ROCCIOSA BASSA	1394		0,5	697
	3.4	VILLAGGIO NURRA	SPIAGGIA	120		1	120
		VILLAGGIO NURRA	COSTA ROCCIOSA BASSA	1023		0,5	512
		VILLAGGIO NURRA	SPIAGGIA	122		1	122
3.5	VILLAGGIO NURRA	COSTA ROCCIOSA MEDIO BASSA	10042	0,5	5021		
3.6	LA FRANA	SPIAGGIA	148	1	148		
3.7	LA FRANA	COSTA ROCCIOSA BASSA	3240	0,5	1620		
A4	4.1	PORTO PALMAS	SPIAGGIA	106	17506	1	106
	4.2	PORTO PALMAS- ARGENTIERA	COSTA ROCCIOSA BASSA	2318		0,5	1159
	4.3	ARGENTIERA	SPIAGGIA	408		1,5	612
	4.4	P.TA ARGENTIERA	COSTA ROCCIOSA MEDIO ALTA	14674		0,5	7337
A5	5.1	TORRE BIANCA	SPIAGGIA	86	3272	1	86
		TORRE BIANCA	COSTA ROCCIOSA BASSA	51		0,5	26
		TORRE BIANCA	SPIAGGIA	46		1	46
		TORRE BIANCA	COSTA ROCCIOSA BASSA	132		0,5	66
	5.2	PORTO FERRO	SPIAGGIA	1204	1,5	1806	
	5.3	PORTO FERRO	COSTA ROCCIOSA BASSA	1753	0,5	877	
TOTALE COMPLESSIVO					46205		25942
TOTALE VOLUMETRIA ASSENTIBILE ZONE F TURISTICO ALBERGHIERE (60 mc/lab):						(MC) : 1.556.520	
TOTALE VOLUMETRIA DOPO RIDUZIONE 50% L.R. 8 /2004:						(MC) : 778.260	

3.2.3 LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC

E' di seguito riportato lo stralcio delle norme tecniche di attuazione del PUC, per la parte attinente le zone turistico-alberghiere. Si precisa che il testo normativo di seguito trascritto deriva dall'approvazione definitiva della Variante n.8 al PUC, per la quale è in corso la verifica di coerenza regionale.

ART. 49 - SOTTOZONE F - DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI

1. DEFINIZIONE E RAPPORTI CON IL PPR

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Gli obiettivi del PUC per dette zone, conformemente a quanto richiesto dal PPR, riguardano la riqualificazione e valorizzazione degli insediamenti turistici esistenti, nonché i nuovi insediamenti turistici per la rivitalizzazione e valorizzazione degli insediamenti residenziali localizzati prevalentemente nelle borgate.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

La pianificazione comunale sulle zone F individua le seguenti sottozone:

SOTTOZONE F2 - Aree con presenza di insediamenti turistici spontanei esistenti da riqualificare;

SOTTOZONE F4 - Nuove aree turistiche (destinate alla ricettività alberghiera) in prossimità degli insediamenti urbani.

2. INDIRIZZI NORMATIVI

Il presente PUC persegue il principio del minimo consumo del territorio, limitando gli interventi alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, con l'incremento della dotazione di servizi di interesse pubblico, ad integrazione delle residenze esistenti, e prevedendo nuovi interventi in contiguità agli insediamenti urbani.

3. PRESCRIZIONI PAI

Qualora vi siano aree delle zone territoriali omogenee di cui al presente capo ricadenti nelle aree individuate di pericolosità idraulica e/o da frana, si applicano le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI e, nel caso di variazione e/o sostituzione e/o abrogazione delle stesse, opera automaticamente il rinvio dinamico al nuovo testo aggiornato.

ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Sono gli insediamenti turistici esistenti che dovranno essere oggetto d'intervento di riqualificazione e di integrazione dei servizi. Le sottozone F2 sono diversificate in:

	If max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F2 (VILLAGGIO NURRA) mc	0,75	4,00	50

La volumetria esistente può essere incrementata, attraverso la formazione di PUA, per un valore non superiore a mc 4390.

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO

In assenza di PUA	I1	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	I2	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	I3	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	I4	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
RES02.b - Residence	
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
TR01.b - Alberghi residenziali	
TR01.c - Villaggi albergo	
TR01.d - Alberghi diffusi	
TR02 - Strutture ricettive extralberghiere	
TR02.a - Case per ferie	
TR02.b - Ostelli per la gioventù	
TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta	
TR04.a - Campeggi	
TR04.b - Villaggi turistici	
TR04.c - Marina resort	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	
DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;	
DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;	
COMM - Commercio	
COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi campeggi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n.1/2021, il quale prevede che oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è consentita la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Le sottozone F2 dovranno essere oggetto di interventi di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi.

Sono richieste per i nuovi interventi operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica. Il paesaggio agrario e/o naturale deve essere salvaguardato e mantenuto in perfetto stato di conservazione, così come le colture arboree tipiche della tradizione rurale locale esistenti, che devono essere conservate e reintegrate ove precedentemente sostituite. Sono ammesse nuove alberature purché dello stesso tipo di quelle esistenti o comunque appartenenti alla tradizione rurale locale o alla macchia mediterranea.

È consentita la sistemazione degli spazi aperti destinati a parcheggio.

Le strade di accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati rurali esistenti. Le strade di accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali o naturali del paesaggio.

ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI

1. DEFINIZIONE - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Si tratta di nuovi insediamenti con destinazione turistico - ricettiva localizzati prevalentemente nelle borgate al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione e in contiguità/integrazione con gli insediamenti urbani. Le sottozone F4 sono diversificate in:

	It max (mc/mq)	If max (mc/mq)	H max (metri)	RC max (%)
F4 (PALMADULA) Vmax 10.374 mc (inclusa nel P.I. Palmadula – Tav. 5.9.4.1.)	0,20	0,75	7,50 - sono ammissibili altezze maggiori corrispondenti all'altezza media dei tessuti edilizi presenti nel raggio di 200m	50
F4 (LA PEDRAIA) Vmax 15.115 mc (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.4.2.)	0,20	0,75		50
F4 (BIANCAREDDU) Vmax 8.291 mc (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.4.3.)	0,20	0,75		50
F4 (BARATZ VILLA ASSUNTA) Vmax 9.629 mc (inclusa nel P.I. Villa Assunta – Tav. 5.9.4.4.)	0,20	0,75		50

Distanze: Si rinvia alla disciplina in merito alle distanze, contenuta nel titolo II capo IV del R.E. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.

In ogni caso trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

PUA DI INIZIATIVA PRIVATA - Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche o vincolate all'uso pubblico.

3. CATEGORIE D'INTERVENTO:

In assenza di PUA	11	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA
	12	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
	13	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO
	14	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (SENZA INCREMENTO DI VOLUMETRIA)
In presenza di PUA approvato	SONO CONSENTITI TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI NELLO STESSO PIANO ATTUATIVO	

4. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA	
RES02 - Strutture ricettive extralberghiere	
RES02.b - Residence	
RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)	
MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA	
TR01 - Strutture ricettive alberghiere	
TR01.a - Alberghi	
TR01.b - Alberghi residenziali	
TR01.c - Villaggi albergo	
TR01.d - Alberghi diffusi	
TR02 - Strutture ricettive extralberghiere	
TR02.a - Case per ferie	
TR02.b - Ostelli per la gioventù	
TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta	
TR04.a - Campeggi	
TR04.b - Villaggi turistici	
TR04.c - Marina resort	
MACROCATEGORIA 4 - DIREZIONALE, COMMERCIALE E SOCIO-SANITARIA	
DIR - Direzionale	



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

	DIR07 - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
	DIR08 - Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre e simili ecc;
COMM - Commercio	
	COMM06 - Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

Ai sensi dell'art.20 comma 1, lett. b), punto 3 delle NTA del PPR, in fascia costiera non sono comunque ammessi nuovi campeggi, fatto salvo quanto previsto dall'art. 24 della L.R. n.1/2021, il quale prevede che oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è consentita la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità.

5. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona interessata dall'intervento. Gli spazi liberi dovranno essere sistemati a verde.

Art. 52 - INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA

1. Ad integrazione delle volumetrie previste nell'art. 51 per le zone F4, per i cinque ambiti di localizzazione delle nuove zone F4 riportati nella TAV. 5.15 - che individuano macroaree a vocazione turistica - le volumetrie massime da localizzare in aree da individuarsi all'interno di ciascun ambito sono non superiori a:

	Vmax (mc)
Costa settentrionale (Platamona-Ottava)	88.000
Biancareddu	28.000
Porto Palmas – Argentiera	75.000
Baratz Sud – Villa Assunta	28.000
Sassari periurbano	40.000
TOTALE	259.000

2. La localizzazione dovrà avvenire attraverso le seguenti fasi:

1. Studio preliminare delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti.

2. Bando, da redigersi in base allo studio preliminare, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico - alberghieri. I criteri di valutazione delle proposte da inserire nel bando sono i seguenti:

- la qualità architettonica, l'utilizzo di tecniche innovative di bioedilizia, la rispondenza a principi di risparmio energetico ed eco-sostenibilità ambientale;
- l'inserimento della proposta nel contesto territoriale, valutando le relazioni innescate con le aree più interne, quantificando il valore aggiunto ai centri esistenti ed i processi ed effetti indotti sul territorio;
- le relazioni con le reti degli itinerari archeologici, naturalistici, che riescano a coniugare componenti ambientali e storico -culturali;
- il miglioramento della dotazione infrastrutturale e l'integrazione dei servizi a livello territoriale (G1, G2);
- gli aspetti economico - finanziari della manifestazione di interesse, l'indotto creato e la capacità di svolgere il ruolo di traino per la crescita economica, culturale e sociale del territorio.

3. Variante al PUC - Qualora l'Amministrazione ritenga gli interventi selezionati attraverso il bando rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica, verrà avviato un procedimento di variante urbanistica.

3.2.4 LO STATO ATTUALE DELL'OFFERTA TURISTICO - ALBERGHIERA

Il piano urbanistico ha programmato la ripartizione dell'offerta turistica negli ambiti costieri, con attribuzione della relativa volumetria insediabile, secondo due distinte fasi, la prima completata in sede di approvazione del PUC, risalente al 2014, la seconda da svilupparsi secondo la procedura indicata all'art.52 delle NTA del PUC.

3.2.4.1 LA PRIMA FASE: LE ZONE F4 INDIVIDUATE NEL PUC

- LA PRIMA FASE, di fatto già completata, ha previsto l'individuazione di nuove zone F4 in adiacenza alle borgate costiere (E' da includere nel conteggio delle volumetrie realizzabili/realizzate, la zona F2 - insediamenti turistici spontanei oggetto di riqualificazione e integrazione dei servizi - individuata in località Biancareddu). Tali zone sono pertanto cartografate nello zoning del PUC e sono realizzabili, previa approvazione del necessario piano attuativo (PUA).

I dati territoriali sono ricavabili dalla seguente tabella:

TABELLA DATI TERRITORIALI ZONE F TURISTICHE INDIVIDUATE NEL PUC								
NOME LOCALITA	ID	SUP. TERR. PARZ (MQ)	SUP. TERR. TOT (MQ)	IT (MC/MQ)	VOL PARZ. (MC)	VOL. TOT (MC)	ABITANTI INS.LI PARZ (N.AB)	ABITANTI INS.LI TOT (N.AB)
BIANCAREDDU	F2	101.514	101.514	N.D	N.D.	N.D.	N.D.	N.D.
BIANCAREDDU	F4	41.455	41.455	0,20	8.291	8.291	138	138
LA PEDRAIA	F4	29.753	75.618	0,20	5.942	15.115	99	252
	F4	21.307			4.261		71	
	F4	24.558			4.912		82	
PALMADULA	F4	8.025	45.231	0,23	1.841	10.374	31	173
	F4	23.951			5.493		92	



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

	F4	13.255			3.040		51	
BARATZ SUD - VILLA ASSUNTA	F4	48.147	48.147	0,20	9.629	9.629	160	160
TOTALE COMPLESSIVO						43.409		723

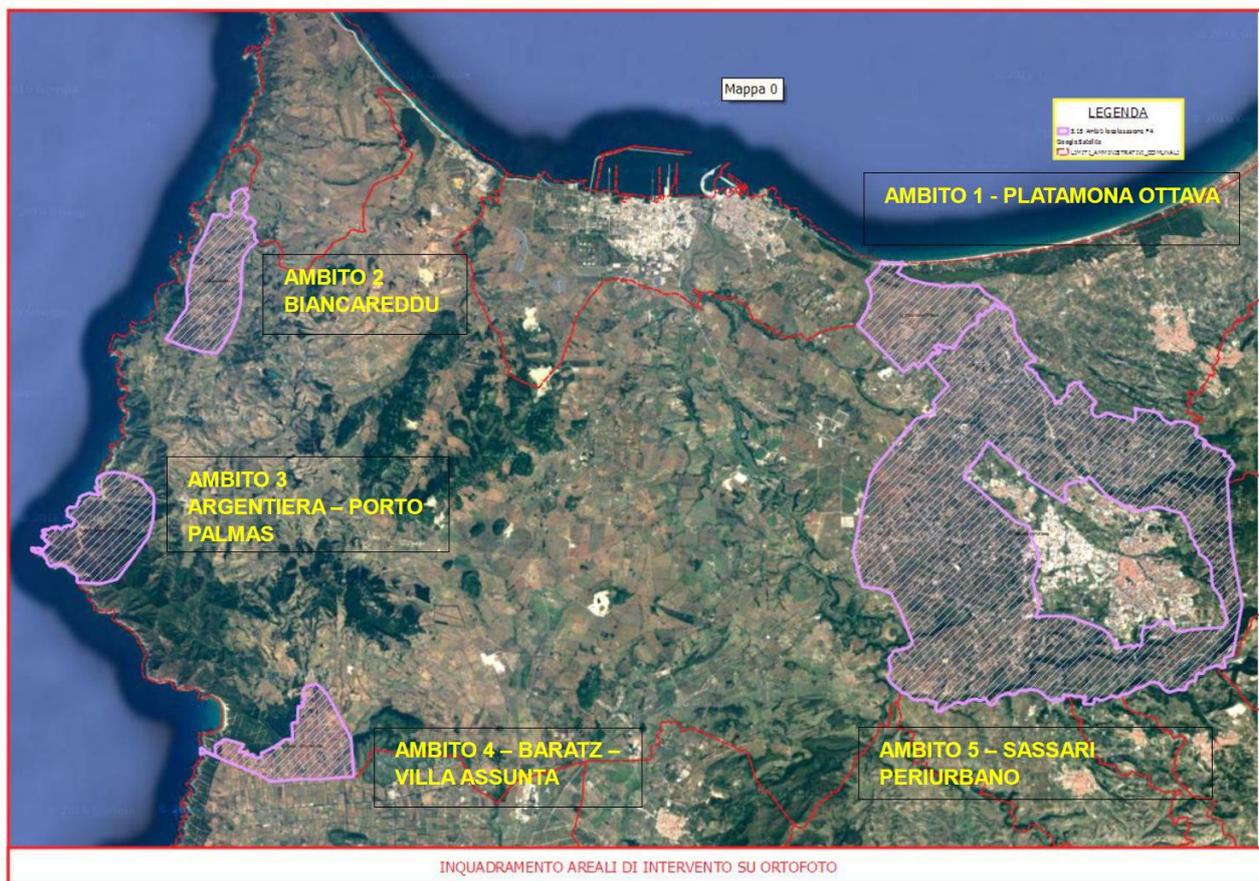
3.2.4.2 LA SECONDA FASE: LE ZONE F4 DA INDIVIDUARE MEDIANTE BANDO PUBBLICO

- LA SECONDA FASE prevede, oltre la definizione del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL), l'integrazione dell'offerta alberghiera del PUC con una seconda aliquota di interventi turistici fino al raggiungimento della percentuale di circa il 40% del totale complessivo.

Il territorio comunale è stato suddiviso in n.5 ambiti territoriali, e ad ognuno è stata assegnata, in aggiunta alla quota già presente nel PUC, una volumetria alberghiera integrativa, da attribuirsi a seguito di bando pubblico. Ad integrazione delle volumetrie previste nell'art. 51 per le zone F4, per i cinque ambiti di localizzazione nuove zone F4 riportati nella TAV. 5.15 - che individuano macro-aree a vocazione turistica – le volumetrie massime da localizzare in aree da individuarsi all'interno di ciascun ambito sono non superiori a:

AMBITO 1 - Costa settentrionale (Platamona-Ottava):	- 88.000 mc
AMBITO 2 - Biancareddu:	- 28.000 mc
AMBITO 3 - Porto Palmas – Argentiera:	- 75.000 mc
AMBITO 4 - Baratz Sud – Villa Assunta:	- 28.000 mc
AMBITO 5 - Sassari periurbano:	- 40.000 mc
TOTALE	- 259.000 mc

Tale ambiti sono individuati come da stralcio della tavola 5.15 del PUC:



La seconda fase ha previsto una procedura articolata secondo tre passaggi fondamentali (meglio specificati successivamente) per la localizzazione, negli ambiti di intervento individuati dal PUC, di nuove aree a scopo turistico che, in sintesi, sono:

- 1-La redazione di uno studio preliminare delle macroaree (già individuate nello strumento urbanistico generale) per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti.
- 2-La pubblicazione di un bando ad evidenza pubblica, da redigersi in base allo studio preliminare, al fine di individuare i promotori di interventi per nuovi insediamenti turistico – alberghieri.
- 3-L'approvazione della variante al PUC per quegli interventi ritenuti dall'Amministrazione rispondenti alle esigenze di integrazione di offerta turistica.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Pertanto, la volumetria attinente le zone F turistiche, complessivamente insediabile nel PUC, a seguito dell'espletamento della procedura sopradetta, è pari a 301.409 mc e a 5.039 posti letto, corrispondente al 39% dell'offerta teorica complessiva di mc 778.260.

Il tutto è desumibile dalla seguente tabella:

DESCRIZIONE	ZONE F4 PREVISTE NEL PUC			ZONE F4 DA INDIVIDUARE MEDIANTE BANDO PUBBLICO		TOTALE		
	ID	VOL. (MC)	AB. INS.LI (N)	VOL. (MC)	AB. INS.LI (N)	VOL. (MC)	AB. INS.LI (N)	
AMBITI TERRITORIALI F4	1 - PLATAMONA - OTTAVA	NESSUNA	0	0	88000	1467	88000	1467
	2 - BIANCAREDDU	F4	8291	138	28000	467	36291	605
	3 - PORTO PALMAS ARGENTIERA	NESSUNA	0	0	75000	1250	75000	1250
	4 - BARATZ VILLA ASSUNTA	F4	9629	160	28000	467	37629	627
	5 - SASSARI PERIURBANO	NESSUNA	0	0	40000	667	40000	667
	TOTALE COMPLESSIVO		17920	298	259000	4317	276920	4615
EXTRA AMBITI TERRITORIALI F4	LA PEDRAIA	F4	15115	252	0	0	15115	252
	PALMADULA	F4	10374	173	0	0	10374	173
	TOTALE COMPLESSIVO		25489	425	0	0	25489	425
TOTALE COMPLESSIVO OFFERTA TURISTICA F4		43409	723		259000	4317	302409	5039

3.2.4.3 IL COMPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART.52 DELLE NTA DEL PUC

La procedura di cui all'art. 52 delle NTA del PUC ha preso avvio con la deliberazione del Consiglio comunale n. 79 del 29 novembre 2016, mediante la quale si prevedeva l'approvazione dello "Studio preliminare redatto ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.U.C. delle macroaree per l'individuazione dei vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali e di ulteriori eventuali criticità presenti all'interno degli ambiti di localizzazione delle nuove Zone "F4", e la pubblicazione di un avviso pubblico per la manifestazione di interesse rivolta agli operatori economici interessati alla presentazione di una proposta comprendente una o più offerte turistico-alberghiere sostenibili sia da un punto di vista economico finanziario, sia e soprattutto, da un punto di vista urbanistico-edilizio e paesaggistico ambientale;

Successivamente alla pubblicazione dell'avviso, 14 operatori economici presentavano le richieste proposte progettuali, le quali venivano esaminate da apposita Commissione giudicatrice; con successiva determinazione dirigenziale n. 2490 del 15/07/2019 si prendeva atto dei lavori della Commissione e si rimandava alla valutazione del consiglio Comunale per l'avvio della procedura di variante al PUC per l'inserimento delle nuove zone turistiche.

A seguito dell'insediamento della nuova amministrazione, avvenuta nel luglio 2019, la stessa ha proceduto alla valutazione delle offerte presentate, ritenendo la maggior parte delle proposte non rispondenti né alle prescrizioni e/o indicazioni di cui all'art. 61 comma 1 lettera b) ed all'art. 89, comma 1, punto b) delle NTA del PPR, i quali rispettivamente dispongono di "localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente" e di "favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani", né ai seguenti indirizzi di cui all'art. 90, comma 1: "lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni ed agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario".

Inoltre la nuova amministrazione ha preso atto della insuperabilità dei vincoli derivanti dalla localizzazione degli interventi proposti, in gran parte calati, inseriti ed individuati all'interno degli areali di cui all'articolo 21 delle NTA del PPR, disciplinante le componenti di paesaggio con valenza ambientale.

Sulla base di tali presupposti di fatto e di diritto, l'Amministrazione ha valutato che una procedura di variante votata alla puntuale individuazione degli interventi così come proposti dai soggetti partecipanti alla manifestazione di interesse non avrebbe superato il vaglio della verifica di coerenza (agli strumenti di pianificazione sovraordinati) da parte della Regione Sardegna. Pertanto, con deliberazione consiliare n.17 del 24/03/2022 l'Amministrazione ha stabilito di "ritenere conclusa la procedura ex articolo 52 NTA del PUC, per l'infruttuosità della stessa in quanto, come descritto nel preambolo, gli interventi selezionati non appaiono rispondenti alle esigenze di integrazione dell'offerta turistica di questo Ente", e di "attivare idonea procedura di variante al PUC, finalizzata all'individuazione puntuale degli areali, da riclassificare in zone turistico-



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

alberghiere, delle corrispondenti volumetrie esprimibili, in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PPR in merito alla localizzazione dei nuovi insediamenti”.

La delibera consiliare suindicata dava mandato al settore comunale al fine di prevedere la localizzazione puntuale degli insediamenti turistici in coerenza con le prescrizioni e/o indicazioni espresse agli artt. 61, 89 e 90 delle NTA del PPR, facendo esclusivo riferimento agli ambiti già antropizzati e/o agli insediamenti esistenti, ed in coerenza con gli articoli 21 e seguenti delle stesse NTA del PPR, in relazione agli areali di minore pregio ambientale, escludendo interventi edilizi e/o di trasformazione delle superfici laddove fossero presenti vincoli di natura ambientale e/o paesaggistica, quali quelli riguardanti aree naturali, seminaturali o sub naturali, determinanti il divieto di inedificabilità delle aree.

3.2.5 GLI INDIRIZZI PROGETTUALI DEL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI E DELLA VARIANTE ADOTTATA PRELIMINARMENTE NEL 2021

Il Comune di Sassari è dotato del Piano di Utilizzo dei Litorali di cui all'art. 21 comma 1 lett. d-bis della L.R. Sardegna n. 45/1989, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°11 del 22/01/2019, pubblicato sul B.U.R.A.S. n°11 parte III^a del 7 marzo 2019, pienamente efficace ed operativo;

In riferimento allo strumento urbanistico generale, il suddetto PUL concorre a dare attuazione agli obiettivi generali (OBG1 e OBG3) del PUC riguardanti rispettivamente “la promozione di politiche di tutela, conservazione e riqualificazione del territorio della Nurra e delle aree costiere (...) con obiettivi specifici, azioni e progetti legati al turismo naturalistico ecostenibile” (OBG1) e “Strategie di sviluppo sostenibile, tra identità urbana innovazione” con obiettivi specifici, azioni e progetti legati al turismo costiero” (OBG3).

In linea generale, il PUL si interconnette in maniera decisa, in particolare per quanto riguarda il sistema turistico, con le linee di indirizzo previste per l'identificazione delle nuove zone turistiche.

Nel 2021, l'amministrazione ha deciso di apportare una variante al PUL, in ragione della necessità di un aggiornamento dello strumento attuativo, derivante dall'entrata in vigore di nuove leggi a carattere nazionale e regionale, oltre che nuove direttive regionali in materia di demanio marittimo. Tale variante ha previsto, in sintesi, la rivisitazione degli elaborati grafici e dei dati tecnici in questi contenuti, con:

- l'aggiornamento della cartografia con rilievo puntuale delle aree protette e dunali e della linea di battigia;
- l'aggiornamento delle superfici assentibili, entro le quali identificare le concessioni demaniali marittime;
- la riconfigurazione e riposizionamento di alcune concessioni demaniali ricadenti negli ambiti di Platamona (modifica di n. 2 concessioni), Fiume Santo (riconfigurazione di n. 2 concessioni), Porto Ferro (riconfigurazione di n. 1 concessione, con la nuova previsione di attività ludico sportive legate alla fruizione del litorale; eliminazione di n. 2 concessioni);
- l'ampliamento delle aree destinate a parcheggio programmate e delle aree da destinare a nuove attività economiche legate alla fruizione del litorale.

Con deliberazione consiliare n. 59 del 28.10.2021, si è provveduto ad adottare in via preliminare la variante al PUL, pertanto è in itinere la procedura di approvazione, gli elaborati grafici e documentali sono stati trasmessi agli enti ambientali competenti, al fine di ottenere i necessari pareri e/o nulla osta, prima dell'adozione definitiva.

Gli indirizzi forniti dall'amministrazione comunale riguardano principalmente:

- la limitazione della pressione antropica sui litorali, con la riduzione e riconfigurazione di alcune concessioni demaniali già inserite nel PUL vigente;
- la previsione di aree a parcheggio ubicate nelle aree retrostanti i litorali, al fine di favorire la pedonalizzazione di alcune aree sensibili, in particolare nelle aree retrodunali;
- l'incremento della dotazione di servizi pubblici, al fine della riqualificazione delle aree costiere, nel tentativo di favorire la riconversione delle residenze esistenti nel litorale, in strutture alberghiere e/o commerciali.



4. IL PROGETTO DELLE NUOVE ZONE TURISTICHE – PIANIFICAZIONE D'INSIEME

4.1 - IL DIMENSIONAMENTO E LA LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE ZONE TURISTICHE E PER SERVIZI GENERALI

4.1.1 CRITERI GENERALI

Come detto precedentemente, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di concludere negativamente la procedura di cui all'art.52 e, riappropriandosi del potere di pianificazione e governo del territorio, di dare mandato al settore scrivente al fine della localizzazione puntuale dei nuovi insediamenti turistici, in coerenza con le prescrizioni del PPR e del PAI, oltre che con tutte le norme urbanistiche, ambientali e paesaggistiche vigenti.

Il nuovo progetto di pianificazione turistico-urbanistica, è stato pertanto sviluppato sulla base degli indirizzi forniti dagli organi politici dell'Amministrazione e, in particolare, richiamando la Deliberazione Consiliare n. 17 del 24/03/2022 precedentemente citata, del Consiglio Comunale.

Lo studio progettuale, proposto all'Amministrazione Comunale, è stato sviluppato in relazione a diverse complesse fasi, che si possono così sintetizzare:

- la prima fase è relativa alla creazione della cosiddetta "CARTA DEI VINCOLI", che prevede la catalogazione di tutte le aree assoggettate a vincoli di livello comunale, regionale, nazionale e comunitario;
- la seconda fase è relativa alla VALUTAZIONE DEL GRADO DEL/DEI VINCOLI PRESENTI NELL'AREALE, con l'indicazione se la superficie sia o meno suscettibile di trasformazione in altra zona urbanistica; tale valutazione è anche effettuata al fine di capire se l'areale presenti caratteristiche di pregio ambientale e/o paesaggistico, come previsto dal PPR;
- la terza fase è relativa alla CATALOGAZIONE DEGLI AREALI POTENZIALMENTE TRASFORMABILI, sulla base del grado di naturalità e/o del grado di vincolo dell'area, oltre che sulla base delle caratteristiche inerenti la "connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente", previste ancora dal PPR;
- la quarta fase è consistente nella RICLASSIFICAZIONE DEI TERRITORI DA DESTINARE A SVILUPPO TURISTICO (come si dirà nel seguito, per ogni singolo areale viene fornita la specifica motivazione), previo dimensionamento plani-volumetrico della zona urbanistica, nel rispetto del D.A. n.2266/1983.

Dal punto di vista normativo, le fasi procedurali di cui sopra si possono ricondurre alle indicazioni e/o prescrizioni fornite, per quanto riguarda la localizzazione degli areali trasformabili, dalle NTA del PPR precedentemente riportate, mentre per quanto riguarda il dimensionamento (complessivo e per singola zona), dai disposti di cui al D.A. 2266/1983.

Per quanto riguarda la localizzazione degli insediamenti, i criteri generali da seguire sono quelli definiti nelle NTA del PPR, inerenti sostanzialmente l'assetto ambientale e quello insediativo, con riferimento agli ambiti di paesaggio n.13 Alghero e n.14 Golfo dell'Asinara.

Per l'assetto ambientale, si richiamano:

- l'art.20 c.2 (prescrizioni per la fascia costiera) che prevede nell'ambito urbano (previa approvazione dei P.U.C.), la possibilità di a) trasformazioni finalizzate alla realizzazione di residenze, servizi e ricettività solo se contigue ai centri abitati e subordinate alla preventiva verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale e del fabbisogno di ulteriori posti letto;
- l'art. 20 c.3. il quale prevede che, in relazione alle vocazioni edificatorie delle aree di cui al comma 1, conseguenti al rapporto di contiguità con gli elementi dell'assetto insediativo di cui al comma 2 dell'art. 60, possono essere consentiti interventi di trasformazione urbana, giustificati dalle previsioni insediative dello strumento urbanistico comunale vigente, nelle aree di minore pregio, a condizione che non si oppongano specifiche ragioni paesaggistico ambientali che ne impediscano l'attuazione.
- L'art.20 c.5. il quale prevede che gli interventi di cui ai commi 3 e 4 devono essere orientati, qualora sussistano alternative, verso le aree ad utilizzazione agro-forestale non fruibili a fini produttivi o verso



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

quelle a naturalità meno elevata, e comunque verso situazioni in cui l'evoluzione risulti ammissibile e non contrasti con i valori paesaggistici del contesto.

- l'art. 23 (prescrizioni per le aree naturali e subnaturali), il quale prevede che sono vietati: a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- l'art. 26 (prescrizioni per le aree semi-naturali), il quale prevede che sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;
- l'art. 29 (prescrizioni per le aree ad utilizzazione agro-forestale), il quale prevede che in tali aree, la pianificazione settoriale e locale si conforma alle seguenti prescrizioni: a) vietare trasformazioni per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio, con le cautele e le limitazioni conseguenti e fatto salvo quanto previsto per l'edificato in zona agricola di cui agli artt. 79 e successivi;
- l'art. 32 (aree a forte acclività) il quale prevede che nelle aree a forte acclività, qualora non contigue ai centri abitati, sono preclusi gli interventi di nuova edificazione e comunque ogni trasformazione che ne comprometta l'equilibrio geomorfologico e idrogeologico;
- gli articoli relativi alle aree cosiddette di interesse, contenenti le prescrizioni, ad esempio, delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, di recupero ambientale e di pericolosità idrogeologica

Per l'assetto insediativo, si richiamano:

- l'art. 61 c.1 lett.b,(Assetto insediativo. Prescrizioni) il quale prevede di localizzare i nuovi interventi residenziali e turistici e i servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente;
- l'art. 62 – c.1 lett. i) (Assetto insediativo. Indirizzi) il quale prevede l'indirizzo verso il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti, sia per utilizzi di carattere residenziale, che turistico, produttivo, per servizi e infrastrutture;
- Art. 89 – c.1 lett. a (Insediamenti turistici. Prescrizioni), il quale prevede di favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo; c.1 lett. b. favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani
- Art. 90 – c.1 lett. a (Insediamenti turistici. Indirizzi) il quale prevede lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario; c.1 lett b. il quale prevede di massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri: 1. riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;

Per quanto riguarda il dimensionamento delle nuove zone turistiche, lo stesso è stato condotto sulla base dello studio della capacità insediativa del litorale, già approvato dalla RAS in sede di verifica di coerenza del PUC. Le risultanze di tale studio (tavole 5.22.1, 5.22.2, 5.22.3, 5.22.4, 5.22.5 del P.U.C.) espongono che:

- **LA VOLUMETRIA ASSENTIBILE DA DESTINARE ALLO SVILUPPO DELLE ZONE "F" TURISTICO ALBERGHIERE, COME DETERMINATA AI SENSI DELL'ART.7 DEL D.A. 2266/1983, NEL COMUNE DI SASSARI, E' PARI A MC 1.556.520;**
- **LA VOLUMETRIA ASSENTIBILE DA DESTINARE ALLO SVILUPPO DELLE ZONE "F" TURISTICO ALBERGHIERE, RIDOTTA DEL 50% AI SENSI DELLA L.R. 8 /2004, NEL COMUNE DI SASSARI, E' PARI A MC 778.260**

Dal punto di vista del dimensionamento generale, il valore massimo della capacità insediativa delle zone turistiche è rappresentato da quest'ultimo valore, mentre, per quanto riguarda le destinazioni d'uso, l'art.7 del D.A. 2266/1983 specifica che: **"almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso"**. Di contro, il



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

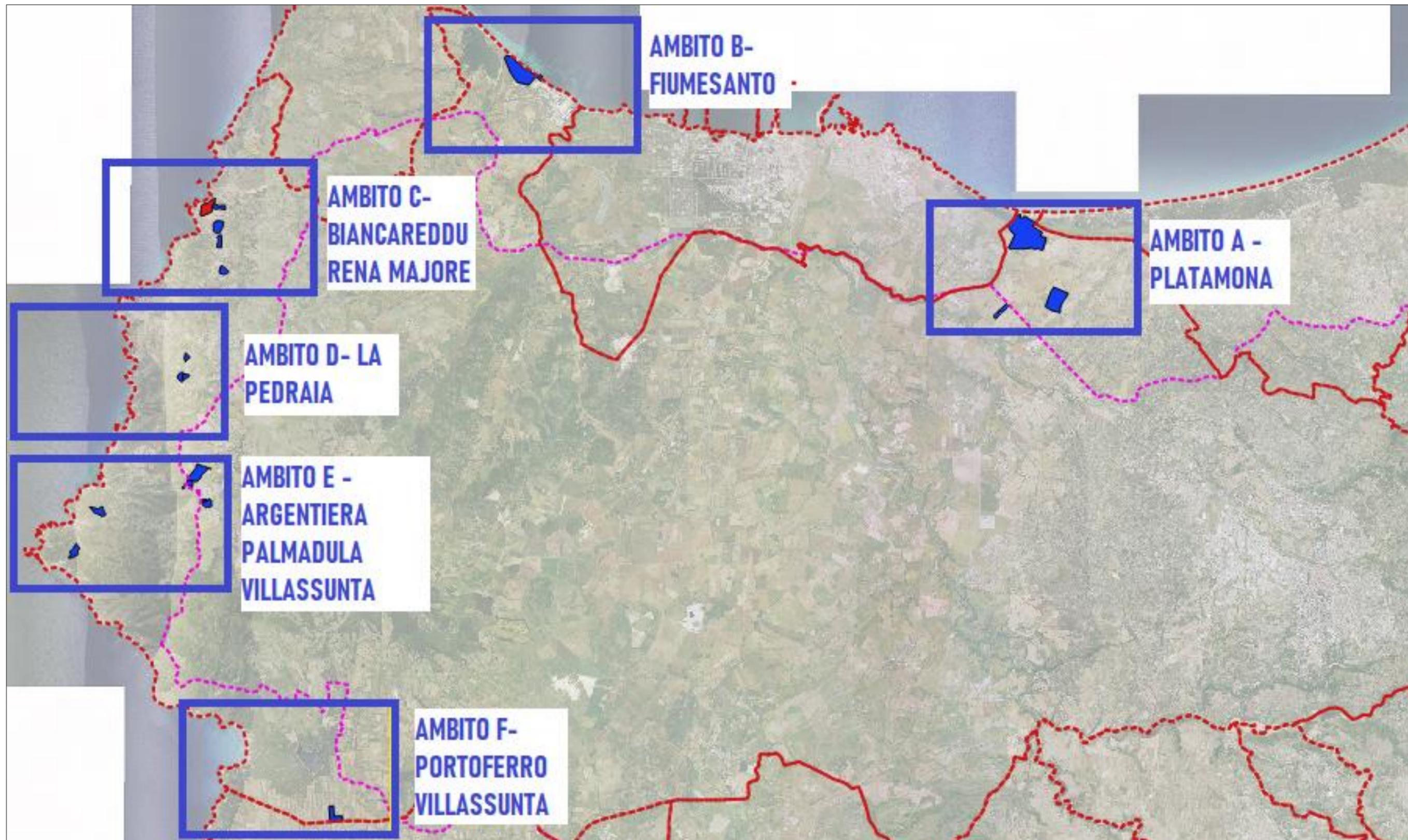
PPR in generale favorisce l'insediamento di strutture alberghiere a scapito delle residenze, pur non vietando queste ultime.

In merito alle destinazioni d'uso, nel pianificare le zone turistiche la scelta dell'Amministrazione Comunale, conformemente al PPR, è stata quella di prevedere la realizzazione di strutture esclusivamente alberghiere (propriamente dette) nonché, in prossimità delle borgate, la possibilità di realizzare strutture alberghiere, extra-alberghiere e, limitatamente, residenziali.

Dal punto di vista dei criteri scelti per la pianificazione delle nuove zone, appare importante mettere in risalto che lo studio prevede non solo l'individuazione di nuove zone turistiche, ma anche la riclassificazione di vari areali in zona G2 (Parchi urbani) e G5 (parcheggi); per tali nuove zone, come si spiegherà nel seguito, l'intento dell'Amministrazione è quello di incrementare le dotazioni pubbliche, al fine di garantire un adeguato livello di servizi negli ambiti adiacenti i litorali.



4.1.2 PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE DEGLI AREALI DI INTERESSE NEL TERRITORIO COMUNALE





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

4.1.3 I DATI TERRITORIALI

4.1.3.1 LE ZONE TURISTICHE

I dati territoriali delle zone turistiche, sono rappresentati nella tabella di cui al paragrafo successivo. La tabella per le zone F turistiche contiene, inoltre, il raffronto tra la situazione dello stato attuale del PUC e quella in variante. Sinteticamente, la distribuzione delle nuove zone turistiche può essere rappresentata come segue:

STATO ATTUALE PUC			STATO VARIANTE PUC		
AMBITO A - PLATAMONA					
NESSUNA ZONA TURISTICA PROGRAMMATA	VOLUMETRIA PREVISTA 0,00 MC	DESTINAZIONE D'USO --	N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 109.701 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)
AMBITO B - FIUMESANTO					
NESSUNA ZONA TURISTICA PROGRAMMATA	VOLUMETRIA PREVISTA 0,00 MC	DESTINAZIONE D'USO --	N.1 ZONA TURISTICA	VOLUMETRIA PREVISTA 161.245 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE					
N.2 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 35.094 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)	N.5 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 103.579 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)
AMBITO D - LA PEDRAIA					
N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 15.124 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)	N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 22.540 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS					
N.3 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 9.046 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)	N.7 ZONE TURISTICHE	VOLUMETRIA PREVISTA 118.503 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA					
N.1 ZONA TURISTICA	VOLUMETRIA PREVISTA 9.629 MC	DESTINAZIONE D'USO (ALBERGHIERA)	N.1 ZONA TURISTICA	VOLUMETRIA PREVISTA 27.361 MC	DESTINAZIONE D'USO (RES.LE + ALBERGHIERA)

Dall'esame del raffronto dei dati territoriali del PUC vigente, rispetto alla variante al PUC in argomento, emerge quanto segue:

STATO ATTUALE PUC VIGENTE	
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA ZONE F	365.338 MQ
VOLUME TOTALE COMPLESSIVO ZONE F	68.893 MC
ABITANTI INSEDIABILI (60 AB/MC)	1.148

STATO ATTUALE PUC VARIANTE	
SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA ZONE F	2.187.107 MQ
VOLUME TOTALE COMPLESSIVO ZONE F	542.928 MC
ABITANTI INSEDIABILI (60 AB/MC)	9.049

Pertanto, essendo il volume totale complessivo delle zone "F" inferiore al valore massimo, pari a 778.260 mc (valore come determinato in sede di verifica di coerenza del PUC), è rispettata la prescrizione di cui all'art.4 del D.A. 2266/1983.

Ulteriore verifica, in termini di dimensionamento, è stata effettuata per valutare il rispetto dell'art.7 del D.A. 2266/1983, il quale specifica che: "almeno il 20% della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso".

Dall'esame dei valori di cui alla tabella successiva emerge che:

STATO ATTUALE PUC VARIANTE	
VOLUME TOTALE COMPLESSIVO ZONE F	542.928 MC



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

VOLUME PRIVATO (83,33% VOLUME COMPLESSIVO)	452.422 MC
VOLUME PUBBLICO (16,67% VOLUME COMPLESSIVO)	90.506 MC
VOLUME RESIDENZIALE	72.799 MC
VOLUME ALBERGHIERO	379.623 MC

Pertanto, essendo il volume totale complessivo destinato alle strutture alberghiere delle zone "F" pari a 379.623 mc, pari all'83,91 % del volume privato complessivo, è abbondantemente rispettata la prescrizione di cui all'art.7 del D.A. 2266/1983.

La variante al PUC prevede, in definitiva, l'identificazione cartografica delle seguenti zone turistiche, con le relative destinazioni d'uso:

ID ZONA	DESTINAZIONE D'USO VOLUMETRICHE
AMBITO A - PLATAMONA	
<i>F4_01 - Platamona (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)</i>	100 % ALBERGHIERO
<i>F4_02 - Strada Platamona (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)</i>	100 % ALBERGHIERO
<i>F4_03 - Monte D'Accoddi (inclusa nel P.I. Platamona - Tav. 5.9.5.1)</i>	100 % ALBERGHIERO
AMBITO B - FIUMESANTO	
<i>F4_04 - Fiumesanto (inclusa nel P.I. Fiumesanto - Tav. 5.9.5.2)</i>	100 % ALBERGHIERO
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE	
<i>F4_05 - Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)</i>	100 % ALBERGHIERO
<i>F2_01 – Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_06 - Lampianu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)</i>	100 % ALBERGHIERO
<i>F4_07 - Biancareddu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_08 - Biancareddu (inclusa nel P.I. Biancareddu – Tav. 5.9.5.3)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
AMBITO D - LA PEDRAIA	
<i>F4_09 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_10 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_11 - La Pedraia (inclusa nel P.I. La Pedraia – Tav. 5.9.5.4)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS	
<i>F4_12 - Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_13 - Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_14 - Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_15 - Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_16 - Palmadula (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE
<i>F4_17- Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	100 % ALBERGHIERO
<i>F4_18 - Argentiera (inclusa nel P.I. Argentiera Porto Palmas Palmadula – Tav. 5.9.5.5)</i>	100 % ALBERGHIERO
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA	
<i>F4_19 – Villassunta (inclusa nel P.I. Porto Ferro Villassunta – Tav. 5.9.5.6)</i>	MIN. 50% ALBERGHIERO, MAX 50% RESID.LE

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso specifiche, la variante prevede una differenziazione delle tipologie insediative, differenziando tra zone turistiche aventi destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, e zone turistiche aventi destinazione d'uso mista (alberghiero e residenziale), infatti:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- Per le zone turistiche aventi destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, è ammessa infatti la destinazione d'uso:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

- Per le zone turistiche aventi destinazione d'uso mista (alberghiero e residenziale), sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso specifiche:

A) Per la destinazione residenziale:

MACROCATEGORIA 1 – RESIDENZIALE E SERVIZI STRETTAMENTE CONNESSI CON LA RESIDENZA

RES01 - Residenziale abitativa

RES02 - Strutture ricettive extralberghiere

RES02.a - Bed & Breakfast

RES02.b - Residence

RES02.d - Domos

RES02.e - Case e appartamenti per vacanze (CAV)

RES03 - Servizi strettamente connessi con la residenza

RES03.a - studi professionali (locali dove si esercita una professione subordinata all'iscrizione in albi/ordini/collegi professionali, ecc), di superficie utile netta non superiore a 400 mq;

RES03.b - attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della L.R. n. 5/2006, e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 500 mq;

RES03.c -attività artigianali (laboratori artigianali e/o tecnico scientifici compatibili con la residenza) -e socio-sanitarie (ambulatori, laboratori di analisi, ecc) di superficie utile netta non superiore a 500 mq;

RES03.d - attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq

RES03.e - attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq;

B) Per la destinazione alberghiera:

MACROCATEGORIA 2 – TURISTICO-RICETTIVA

TR01 - Strutture ricettive alberghiere

TR01.a - Alberghi

TR01.b - Alberghi residenziali

TR01.c - Villaggi albergo

TR01.d - Alberghi diffusi

TR02 - Strutture ricettive extralberghiere

TR02.a - Case per ferie

TR02.b - Ostelli per la gioventù

TR04 - Strutture ricettive all'aria aperta

TR04.b - Villaggi turistici

Di seguito viene riportata la tabella completa dei dati territoriali delle zone turistiche, in rapporto allo stato attuale del PUC vigente.

**COMUNE DI SASSARI**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

VARIANTE AL PUC N.12 - "INDIVIDUAZIONE NUOVE ZONE TURISTICO RICETTIVE "F4" - STUDIO DELL'INCREMENTO TURISTICO																										
STATO ATTUALE PUC VIGENTE								STATO IN VARIANTE PUC 2022																		
ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	ABITANTI INS.LI (60 AB/MC)	VOL. ESISTENTE (MC)	VOLUME RESIDUO DA REALIZZARE (MC)	DESTINAZIONE D'USO	ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITANTI INS.LI (60 AB/MC)	AREE DI INTERESSE COMUNE (art.7 D.A. 2266/83)	AREE DI INTERESSE COMUNE PUBBLICHE (art.7 D.A. 2266/83)	VOL. ESISTENTE (MC)	VOLUME RESIDUO DA REALIZZARE (MC)	DESTINAZIONE D'USO						NOTE	
																			RES.LE			RIC.VO				
																		% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE			
AMBITO A - PLATAMONA																										
								F4_01	701.642	0,10	70.164	58.468	11.696	1.169	350.821	210.493	12.520	45.948			100%	58.468	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE		
								F4_02	254.693	0,10	25.469	21.224	4.246	424	127.347	76.408	14.840	6.384			100%	21.224	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE		
								F4_03	46.892	0,30	14.068	11.723	2.345	234	23.446	14.068	5.850	5.873			100%	11.723	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE		
TOTALE								TOTALE	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828	501.614	300.968	33.210	58.204	-	-			91.414			
AMBITO B- FIUMESANTO																										
								F4_04	358.322	0,45	161.245	134.365	26.880	2.687	179.161	107.497	191.000	-	-			100%	134.365	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
TOTALE								TOTALE	358.322		161.245	134.365	26.880	2.687	179.161	107.497	191.000	-	-					134.365		
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE																										
F2	106.744	0,25	26.803	447	21.950	4.853	RES.LE	F2_01	108.960	0,30	32.688	27.239	5.449	545	54.480	32.688	21.950	5.289	50%	13.619	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	13.619	TR01.a - TR01.b TR01.c - TR01.d TR02.a - TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE -	
								F4_05	39.163	0,40	15.665	13.054	2.611	261	19.582	11.749	620	12.434			100%	13.054	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE		
								F4_06	78.476	0,40	31.390	26.158	5.233	523	39.238	23.543	-	26.158			100%	26.158	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE		
F4	41.455	0,20	8.291	138	-	8.291	RIC.VO	F4_07	39.122	0,30	11.737	9.780	1.956	196	19.561	11.737	-	9.780	50%	4.890	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	4.890	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
								F4_08	40.328	0,30	12.098	10.082	2.017	202	20.164	12.098	-	10.082	50%	5.041	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	5.041	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
TOTALE								TOTALE	306.049		103.579	86.312	17.267	1.726	153.025	91.815	22.570	63.742			23.550			62.762		
AMBITO D - LA PEDRAIA																										
F4	24.558	0,20	4.912	82	-	4.912	RIC.VO	F4_09	24.428	0,30	7.328	6.107	1.222	122	12.214	-	-	6.107	50%	3.053	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	3.053	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
F4	29.753	0,20	5.951	99	-	5.951	RIC.VO	F4_10	29.722	0,30	8.917	7.430	1.486	149	14.861	-	-	7.430	50%	3.715	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	3.715	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
F4	21.306	0,20	4.261	71	-	4.261	RIC.VO	F4_11	20.982	0,30	6.295	5.245	1.049	105	10.491	-	-	5.245	50%	2.623	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	2.623	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
TOTALE								TOTALE	75.132		22.540	18.782	3.757	376	37.566	-	-	18.782			9.391			9.391		

**COMUNE DI SASSARI**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS																											
								F4_12	140.292	0,30	42.088	35.072	7.016	701	70.146			7.850	27.222	50%	17.536	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	17.536	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
F4	23.950	0,20	4.790	80	-	4.790	RIC.VO	F4_13	23.759	0,30	7.128	5.940	1.188	119	11.880			978	4.962	50%	2.970	8 RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	2.970	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
F4	8.024	0,20	1.605	27	-	1.605	RIC.VO	F4_14	8.832	0,30	2.650	2.208	442	44	4.416			-	2.208	50%	1.104	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	1.104	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
F4	13.254	0,20	2.651	44	-	2.651	RIC.VO	F4_15	13.238	0,30	3.971	3.309	662	66	6.619			-	3.309	50%	1.655	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	1.655	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
								F4_16	41.547	0,30	12.464	10.386	2.078	208	20.774				10.386	50%	5.193	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	5.193	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
								F4_17	64.984	0,40	25.994	21.660	4.333	433	32.492				4.520	17.140		-		100%	21.660	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE
								F4_18	60.523	0,40	24.209	20.174	4.036	403	30.262				3.124	17.050		-		100%	20.174	TR01.a	NON PREVISTA NEL PUC VIGENTE
TOTALE	45.228		9.046	151	-	9.046		TOTALE	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975	176.588			16.472	82.277		28.457			70.291			
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA																											
F4	48.147	0,20	9.629	160	-	9.629	RIC.VO	F4_19	91.202	0,30	27.361	22.800	4.561	456	45.601			-	22.800	50%	11.400	RES01 - RES02.a RES02.b - RES02.d RES02.e - RES03.a RES03.b - RES03.c RES03.d - RES03.e	50%	11.400	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b	PREVISTA NEL PUC VIGENTE	
TOTALE	48.147		9.629	160	-	9.629		TOTALE	91.202		27.361	22.800	4.561	456	45.601				22.800		11.400			11.400			
TOTALE COMPLESSIVO																											
TOTALE	365.338		68.893	1.148	21.950	46.943		TOTALE	2.187.107		542.928	452.422	90.506	9.049	1.093.554			263.252	245.805		72.799			379.623			



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

4.1.3.2 LE NUOVE ZONE PER SERVIZI GENERALI

I dati territoriali delle zone per servizi generali, programmati nella presente variante, integrativi rispetto a quelli già pianificati nel PUC vigente, sono di seguito rappresentati:

STATO ATTUALE PUC VIGENTE	STATO IN VARIANTE PUC 2022		
ID ZONA	ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	NOTE
AMBITO A - PLATAMONA			
H2-2	G2	37.727	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUL, è da destinare a parco, servizi per la balneazione e per il turismo in generale.
E5.a	G5	7.280	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
E5.a	G5	39.081	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
	TOTALE	84.088	
AMBITO B- FIUMESANTO			
H2-4	G2	8.973	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a servizi per la balneazione e per il turismo in generale.
H2-4	G5	2.504	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
H2-4	G5	1.656	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
	TOTALE	13.133	
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASUNTA			
E1.b	G5	12.082	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.
F4	G2	16.680	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUC come F4, è da destinare a parco, servizi per il turismo in generale.
	TOTALE	28.762	
TOTALE COMPLESSIVO		125.983	

Le motivazioni per la riclassificazione degli areali sopraindicati, con l'inserimento delle zone per servizi generali sono successivamente descritte tuttavia, sinteticamente, si esplicita che:

- per quanto riguarda le nuove zone G5 (infrastrutture per la mobilità), l'intento dell'Amministrazione è quello di regolamentare, per quanto possibile, l'accesso ai litorali ed alle aree limitrofe, con la creazione di aree a parcheggio dedicate (riclassificate pertanto G5). In alcuni ambiti infatti, come ad esempio nei litorali di Fiumesanto e Porto Ferro, sono esistenti varie strade sterrate che, durante il periodo estivo, sono soggette ad un intenso traffico veicolare, il quale arreca notevoli danni al sistema retro dunale. Per tali aree non è prevista la realizzazione di volumi, ad eccezione di quelli minimali necessari per la gestione del parcheggio. Nelle NTA sono previste le modalità per la realizzazione delle opere, da attuarsi mediante interventi non invasivi ed adeguati al contesto paesaggistico;
- per quanto riguarda le nuove zone G2 (parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero), l'intento dell'Amministrazione è quello di dotare di alcuni servizi "turistici" gli ambiti di Platamona e Fiumesanto, con la creazione di aree dedicate (riclassificate pertanto G2). Per tali aree è prevista la realizzazione di volumi minimali, necessari per garantire servizi di supporto alla balneazione. In particolare, l'areale di Platamona è caratterizzato da una complessa situazione, in termini di proprietà, in quanto parte della pineta, di proprietà pubblica, negli anni 50 ha visto la cessione di porzioni di superfici a favore di privati e, successivamente, la realizzazione di residenze (private), in assenza di un piano di attuazione; tale situazione ha determinato una edificazione discontinua e di bassa qualità, l'obiettivo è quello di recuperare e riqualificare le aree pubbliche suddette.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

4.1.4 LA NUOVA PIANIFICAZIONE TURISTICA IN RAPPORTO AL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

La presente Variante ricollega gli ambiti oggetto di pianificazione delle nuove zone F4 turistiche, a quelli costieri già individuati dal PUL vigente (riconfermati altresì nella variante n.1 al PUL di recente adozione).

Tale interconnessione è motivata dai contenuti delle linee guida strategiche triennali del turismo, approvate dalla RAS, le quali costituiscono un documento di riferimento per la programmazione regionale e comunitaria in materia di turismo, nell'ottica di una visione unitaria del turismo e dei comparti ad esso strettamente collegati. Va quindi considerata la specificità del turismo in Sardegna, caratterizzato in prevalenza dalla stagionalità turistica in ambito balneare, pertanto si ritiene che un ovvio coordinamento debba attuarsi con il Piano di Utilizzo dei Litorali vigente e, in conseguenza, con le normative regionali e nazionali in materia, quali ad esempio il codice della navigazione e il relativo regolamento di attuazione.

Inoltre il PUL estende la programmazione alla zona retrostante la linea di costa fino ad una distanza di 2 km, pertanto ricomprende e specifica, oltre al turismo balneare già sopradetto, gli obiettivi del PUC inerenti il "Turismo urbano all'aria aperta", inerente le risorse dei parchi urbani, le aree attrezzate per giochi ecc. (ad esempio le aree G.2 dedicate ad attrezzature generali di livello territoriale da attrezzare per giochi o strutture sportive outdoor), ed il "Turismo extraurbano e rurale", inerente le risorse naturali (montagne, parchi naturali, aree agricole) ma anche quelle storico – artistiche.

Vengono pertanto immessi nella documentazione del PUC, i sei ambiti costieri già individuati all'interno del territorio comunale, i primi due nella costa Nord ed i rimanenti in quella Ovest. Procedendo da Nord a Sud si annoverano pertanto i seguenti ambiti di riferimento:

AMBITO A - Platamona

AMBITO B - Fiume Santo

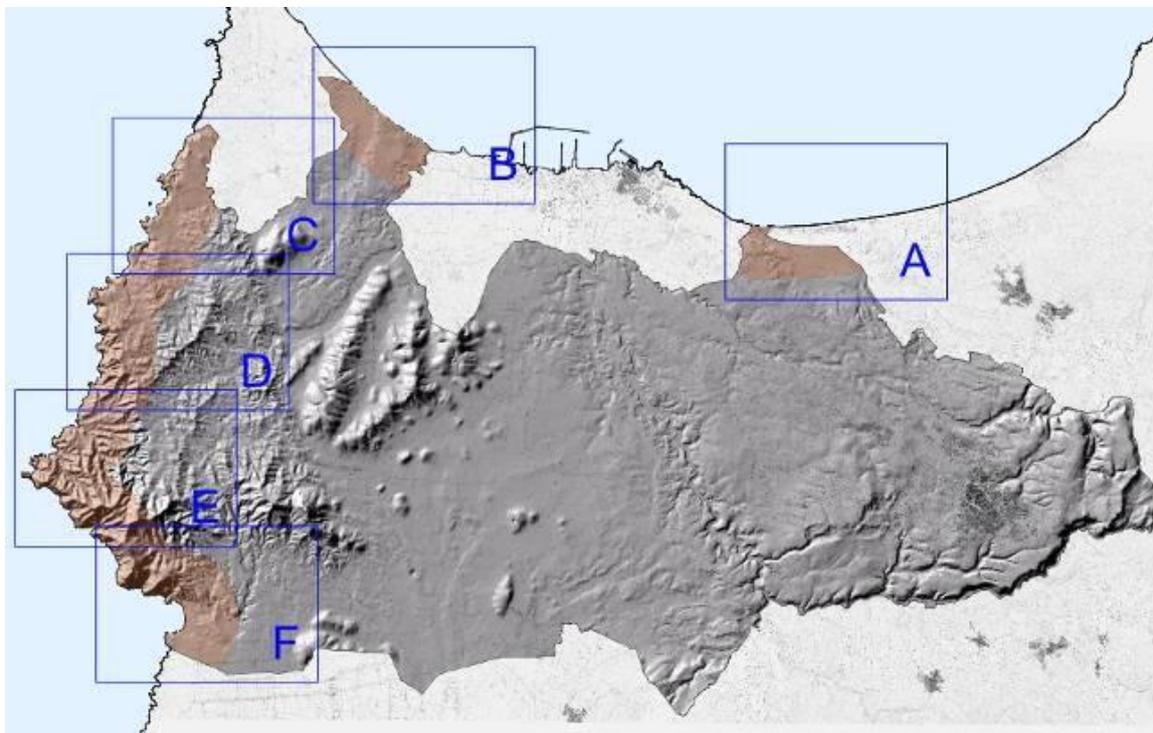
AMBITO C - Biancareddu Rena Majore

AMBITO D - La Pedraia

AMBITO E - Argentiera Palmadula Porto Palmas

AMBITO F - Porto Ferro Villa Assunta

I suddetti ambiti sono individuati cartograficamente come di seguito (per estratto del PUL vigente):



Di seguito sono pertanto descritte, per ogni ambito, le principali caratteristiche territoriali, per estratto del Piano di utilizzo dei Litorali vigente.

4.1.4.1 AMBITO A - PLATAMONA

L'ambito comprende l'estremità Nord-Ovest dell'ampio litorale sabbioso che si estende quasi senza soluzione di continuità per circa 17 km, dal promontorio di Punta Tramontana ad Est, fino alla torre di Abbacurrente ad Ovest. Rispetto al suo sviluppo complessivo, che ricade pressoché totalmente all'interno dei confini comunali



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

di Sorso, compete al comune di Sassari un piccolo tratto di circa 600 m, compreso tra “la Rotonda” e la piazza Abbacurrente.

L’ambito in esame è collegato con la viabilità sovralocale attraverso la strada provinciale n. 81 Castelsardo - Porto Torres. Al suo interno è servito dalla viabilità locale che consente l’accesso alle strutture di uso pubblico presenti nell’area, alle aree di parcheggio, lungo tutto il litorale attraverso la via della Torre, oltre al transito dei mezzi pubblici.



4.1.4.2 AMBITO B - FIUME SANTO

L’ambito comprende il litorale sabbioso più esteso all’interno del territorio comunale di Sassari, sviluppandosi per circa due chilometri, nella prima parte di un’ampia spiaggia che senza continuità si estende dall’area della centrale termoelettrica di Fiume Santo, fino al promontorio su cui si trovano le vecchie Tonnare di Stintino.

Nel tratto ricadente nel comune di Sassari, la lunga spiaggia separa con distanze variabili nella sua estensione il mare dallo stagno di Pilo, importante zona umida costiera e Oasi Permanente di Protezione Faunistica, che fa parte del Sito di Interesse Comunitario “Stagno di Pilo e di Casaraccio” e del Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti naturali.

Lo stagno di Pilo e l’area immediatamente circostante rivestono una grande importanza naturalistica, testimoniata dall’inserimento dell’area nell’ampio Sito di Interesse Comunitario “Stagno di Pilo e di Casaraccio”, all’interno della quale sono ospitati diversi habitat con la serie completa della vegetazione *alofila* e *psammofila*.

Procedendo da Ovest verso Est, il litorale può essere suddiviso in 4 sottoambiti: - litorale antistante la centrale termoelettrica, precluso alla balneazione ai sensi della Ordinanza 54/45 emanata dalla Capitaneria di Porto del compartimento marittimo di Porto Torres, in quanto “Zona in concessione per uso industriale”; - litorale antistante la strada il cui accesso avviene dalla strada asfaltata che porta anche alla centrale; - litorale antistante lo stagno che include alcuni specchi d’acqua nella zona retro-dunale; - litorale nella zona di Ezi Mannu il cui accesso è garantito dalla strada sterrata che si collega alla strada provinciale.

L’ambito è raggiungibile dalla Strada Provinciale N°57 Palmadula-Porto Torres, attraverso due strade vicinali, una asfaltata ed una sterrata, che circondando lo stagno.

Nonostante l’assenza di strutture a servizio della balneazione, si segnalano la presenza di spontanee zone sterrate per l’accesso alle spiagge più frequentate, che vengono utilizzate in maniera non regolamentata.

La sosta dei veicoli avviene in due aree parcheggio localizzate rispettivamente in prossimità della centrale di Fiumesanto, ed in prossimità della strada sterrata proveniente dalla località Ezzi Mannu.



4.1.4.3 AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

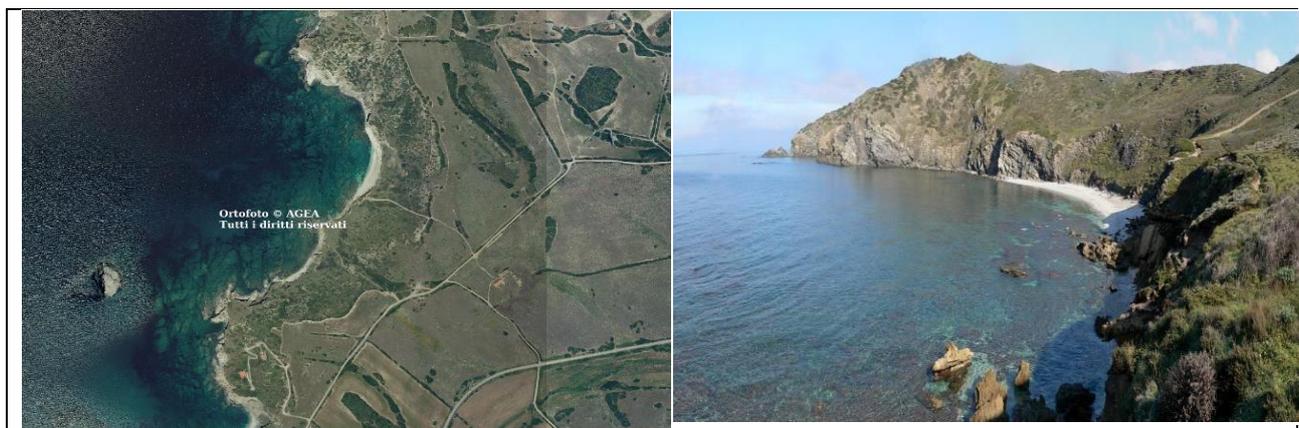
L'ambito comprende l'area costiera compresa tra il limite settentrionale del territorio comunale confinante con quello di Stintino, presso M. Rugginosu, e il tratto roccioso a nord di Capo Mannu. Il suo sviluppo complessivo è pari a circa 6 chilometri.

L'area è parte di un sistema costiero roccioso che caratterizza quasi prevalentemente il quadrante Nord Ovest della costa sarda, con ampi tratti di costa rocciosa medio-bassa, interrotta da insenature di estensione variabile. L'area più a Nord ricade nel Sito di Interesse Comunitario "Coste e isolette a Nord Ovest della Sardegna".

Nonostante l'assenza di strutture a servizio della balneazione, si segnalano la presenza di spontanee zone sterrate per l'accesso alle spiagge più frequentate, che vengono utilizzate in maniera non regolamentata.

La sosta dei veicoli avviene in due aree parcheggio localizzate all'imboccatura del sentiero per la Spiaggia di Rena Maggiore.

Si rileva la mancanza del sistema di fognatura pubblica e la precarietà della rete di distribuzione dell'energia elettrica.



4.1.4.4 AMBITO D - LA PEDRAIA

L'ambito costituisce una prosecuzione di quello descritto in precedenza, con un sistema di falesie in certi tratti più aspro, e sia pure punteggiato di piccole insenature, ancor meno accessibile. Comprende il tratto di costa tra le insenature a nord del promontorio di Capo Mannu e quelle di Punta de lu Pisanu a sud.

E' presente un moderato afflusso turistico nella zona, con fenomeni localizzati e riconducibili all'allestimento informale e precario di strutture legate all'afflusso turistico.

Permangono la mancanza di aree di sosta organizzate e la presenza di spontanee zone sterrate ai bordi delle strade di accesso alle spiagge più frequentate, che vengono utilizzate in maniera non regolamentata.

Si rileva la mancanza del sistema di fognatura pubblica e la precarietà della rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Con riferimento agli assetti del PPR, le componenti dell'assetto ambientale che riguardano l'area in esame sono riferibili al gruppo delle "aree naturali e sub-naturali" con copertura vegetale tipica di questi ambiti di costa, e sopra descritti e con usi del suolo prevalenti nelle aree circostanti di tipo agro-forestale (colture erbacee e seminativi) o debolmente antropizzata riconducibile ai tipi dell'habitat disperso e a piccoli annucleamenti.





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

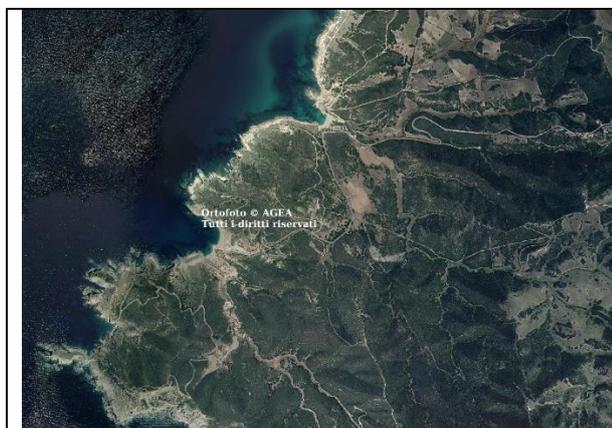
4.1.4.5 AMBITO E – ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS

Comprende l'area costiera prospiciente e contigua all'insediamento minerario dell'Argentiera, da Porto Palmas fino al promontorio di Torre Negra; l'ambito è parte del sito numero cinque del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna, e rientra nell'elenco delle Riserve naturali della Regione Sardegna di cui alla L. R. n. 31/1989.

Dal punto di vista infrastrutturale Porto Palmas e l'Argentiera sono facilmente raggiungibili dalla Strada Provinciale n.18 Sassari – Argentiera, mentre buona parte della costa rocciosa è priva di accessi al mare. Il tratto di litorale interessato dall'ambito presenta alcune strutture a servizio delle attività turistiche e alla fruizione balneare del litorale, concentrate a Porto Palmas e all'Argentiera.

Si segnala la permanenza di limitati processi di degrado localizzati lungo la costa e riconducibili all'allestimento informale e precario di strutture legate alla fruizione del litorale.

L'intero ambito rientra nell'elenco delle Riserve naturali della Regione Sardegna della L. R. n. 31/1989, e nella perimetrazione del Parco Geominerario Area 5 Argentiera – Nurra. Nel tratto immediatamente prospiciente il litorale si rinviene la vegetazione caratteristica delle rupi costiere. In generale nell'ambito esteso anche all'area immediatamente retrostante, domina la macchia mediterranea (soprattutto olivastro, lentisco e ginepro), con limitate aree a gariga nella zona di Pischina Salidda e di P.ta Argentiera, radi boschi di latifoglie presso Porto Palmas.



4.1.4.6 AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA

L'ambito comprende l'arco costiero che si estende dalle insenature rocciose a nord del promontorio di Torre Negra fino al limite comunale a sud della Torre Bantine Sale; comprende l'ampia spiaggia di Porto Ferro, la maggiore per estensione e superficie nel quadrante Ovest del territorio comunale di Sassari, e si caratterizza per la presenza nell'area retrostante il litorale del Lago di Baratz, l'unico lago naturale della Sardegna.

L'ambito, in particolare quello più adiacente al litorale, presenta diverse criticità, quali la mancata organizzazione delle modalità di accesso al litorale, l'interferenza con il sistema dunale provocata dal suo attraversamento abusivo con veicoli e motoveicoli, la presenza di rifiuti abbandonati dai frequentatori del litorale nella stagione estiva e in misura ridotta negli altri periodi dell'anno.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



4.2 - LA MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC

La presente variante al PUC ha previsto, conseguentemente alla individuazione delle nuove zone turistiche, la modifica delle norme tecniche di attuazione, per gli articoli di interesse che sono di seguito elencati:

- ART. 49 - SOTTOZONE F – DEFINIZIONI E INDIRIZZI GENERALI
- ART. 50 - SOTTOZONE F2 – INSEDIAMENTI TURISTICI ESISTENTI
- ART. 51 - SOTTOZONE F4 – NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI
- ART. 52 - INTEGRAZIONE DI OFFERTA TURISTICO – ALBERGHIERA

Si precisa che per quanto riguarda le zone G per servizi generali inserite nella presente variante, le NTA del PUC già prevedono le modalità per l'attuazione degli interventi, pertanto non viene apportata alcuna modifica agli articoli specifici.

Per quanto riguarda l'art. 49 vengono apportate minime correzioni all'articolo, ai commi 1 e 2 inerenti le definizioni e i rapporti con il PPR.

Per quanto riguarda gli artt. 50 e 51 vengono apportate le seguenti correzioni e/o integrazioni:

- comma 1 – vengono rimodulati i parametri urbanistici inerenti l'indice territoriale, il volume territoriale, l'altezza massima;
- comma 2 - vengono integrate le modalità per la predisposizione del PUA, inserendo il lotto minimo di intervento, le percentuali relative ai volumi pubblici;
- comma 4 -
 - vengono specificate le destinazioni d'uso (alberghiero/ residenziale) ed i relativi rapporti percentuali;
 - viene introdotta una specifica norma che consente la conversione delle volumetrie residenziali esistenti e/o programmate, in volumetrie alberghiere;
 - viene eliminato il riferimento all'articolo 19 della legge regionale n. 16 del 2017 (Realizzazione dei campeggi), il quale consentiva di realizzare, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, la realizzazione di campeggi, a basso indice di impatto paesaggistico e ad alto indice di reversibilità. Ciò in quanto la L.R. 1/2021, nello specifico l'articolo di cui sopra, è stato dichiarato incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28.01.2022, pubblicata in G.U. nella stessa data;
- comma 5 -
 - vengono integrate le prescrizioni particolari per l'edificazione, privilegiando la qualità architettonica ed ambientale/paesaggistica, il recupero e la localizzazione dei nuovi insediamenti e degli spazi liberi;
 - per talune zone aventi destinazione esclusivamente alberghiera, e per la zona F2_01, vengono introdotte prescrizioni finalizzate alla realizzazione di opere di mitigazione e valorizzazione delle aree, secondo gli elaborati grafici di cui ai progetti integrati relativi;
- comma 6 – viene introdotta la premialità prevista ai sensi dell'art.90 delle NTA del PPR.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Per quanto riguarda l'art. 52, lo stesso viene abrogato in quanto con deliberazione consiliare n.17 del 24/03/2022, l'Amministrazione ha stabilito di "ritenere conclusa la procedura ex articolo 52 NTA del PUC, per l'infruttuosità della stessa" e di "attivare idonea procedura di variante al PUC, finalizzata all'individuazione puntuale degli areali, da riclassificare in zone turistico-alberghiere, delle corrispondenti volumetrie esprimibili, in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal PPR in merito alla localizzazione dei nuovi insediamenti".



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

5. IL PROGETTO DELLE NUOVE ZONE TURISTICHE - DESCRIZIONE DEGLI AREALI E ANALISI DEI CONTESTI

5.1 - AMBITO A - PLATAMONA

5.1.1 LE ZONE F4-01, G2, G5 IN LOCALITA' PLATAMONA

5.1.1.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

L'area oggetto di variante ricade interamente nell'ambito di Platamona, così come identificato nel PUL, il quale comprende l'estremità Nord-Ovest dell'ampio litorale sabbioso che si estende quasi senza soluzione di continuità per circa 17 km, dal promontorio di Punta Tramontana ad Est fino alla torre di Abbacurrente ad Ovest. Rispetto al suo sviluppo complessivo, che ricade pressoché totalmente all'interno dei confini comunali di Sorso, compete al comune di Sassari un piccolo tratto di circa 600 m, compreso tra "la Rotonda" e la piazza Abbacurrente.

La zona in oggetto è compresa in una porzione di territorio delimitata nella parte a sud dalla SP 25 e trova il suo confine settentrionale nella SP 81 che assume la funzione di spartiacque artificiale con lo stagno di Platamona ed il medesimo litorale. L'area attualmente presenta i tratti tipici della Nurra, prettamente agricola, con edifici puntuali di appoggio ad un sistema agricolo ben strutturato che sporadicamente lascia spazio ad un sistema più movimentato e naturale in prossimità soprattutto dei forti cambi di pendenza presenti.

L'areale presenta le seguenti caratteristiche, di seguito differenziate in funzione della tipologia di superficie:

- l'arenile è caratterizzato dalla presenza di diversi manufatti, alcuni di proprietà privata e/o ricadenti in ambito demaniale, dedicati al supporto alla balneazione e/o servizi turistici, alcuni di proprietà pubblica, dedicati a servizi sanitari; in genere l'edificazione è discontinua e di bassa qualità; dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia;
- l'area ubicata oltre la strada della Via della Torre, caratterizzata dalla presenza di una pineta di proprietà pubblica, entro la quale negli anni 50 e 60 (a seguito di cessione di porzioni dell'area pinetata a favore dei privati) sono stati realizzati dei fabbricati residenziali ed una struttura pubblica, presenta anch'essa una edificazione discontinua e di bassa qualità; dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come H2.2 - complessi dunali e i sistemi di spiaggia;
- l'area ubicata oltre la strada provinciale, è caratterizzata dalla presenza di un parcheggio destinato a sosta camper, di un canale scolmatore dell'adiacente stagno di Platamona, e da una viabilità sterrata che si sviluppa al fine di raggiungere la parte alta del comparto, nel quale si concentra la volumetria esistente, composta da un edificio residenziale di buona qualità e da vari fabbricati destinati a magazzini / depositi, di scarsa qualità; dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come "E5a Aree agricole marginali".

Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PUC VIGENTE

5.1.1.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

La variante proposta prevede una riqualificazione complessiva dell'ambito e, in particolare, della zona maggiormente sensibile, ovvero l'arenile e la pineta retrostante.

Di seguito si riportano le motivazioni per le scelte effettuate in sede di variante.

Per quanto riguarda l'arenile, si evidenzia che l'Amministrazione comunale ha programmato, ed è in corso il procedimento autorizzativo, la variante n.1 al PUL vigente (quest'ultimo risalente al 2018), la quale elenca gli obiettivi che l'Amministrazione ha in animo per riqualificare l'arenile e le aree retrostanti. In particolare sono previsti:

- lo spostamento e/o riduzione delle concessioni demaniali esistenti, al fine della protezione del sistema dunale, con programmazione di sistemi di accesso all'arenile controllati, nonché l'individuazione di aree demaniali da destinare a manifestazioni di interesse pubblico;
- la previsione di una pedonalizzazione (parziale o totale) della via della Torre, con l'individuazione di nuovi parcheggi a sud della piazza Abbacurrente;
- l'individuazione di areali per la fruizione pubblica, dedicati al posizionamento di strutture precarie, di supporto alla balneazione, destinati ad attività ludico-ricreative;
- il futuro recupero ai fini turistici della struttura socio-sanitaria esistente, che potrà essere suscettibile di progetto di riqualificazione ed utilizzo per attrezzature a servizio della balneazione secondo le norme urbanistiche sovraordinate.

Si riporta uno stralcio della variante n.1 al PUL, adottata in via preliminare nel 2021:



Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- che l'arenile mantenga la classificazione H2.2.
- per quanto riguarda l'area pinetata retrostante l'arenile, la cessione di alcune porzioni di superficie ha determinato una edificazione discontinua, con il risultato che le aree pubbliche sono difficilmente utilizzabili ed in stato di degrado, l'Amministrazione pertanto intende valorizzare le stesse mediante l'approvazione di un progetto di riqualificazione che preveda la realizzazione di aree, percorsi pedonali e/o aree di ombreggio, nonché tutti i servizi necessari per la gestione del futuro parco. Stante la particolarità dell'area, al fine di permettere la realizzazione di tale intervento (che si coniuga con gli indirizzi stabiliti nel PUL), si è ritenuto riclassificare parte del comparto in zona G2 - parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero, maggiormente attinente. La riclassificazione in zona G2 ricomprende anche la struttura ricettiva (pensionato) esistente nell'area, chiarisce inoltre, per quanto possibile, i limiti delle aree di proprietà comunale.
- per quanto riguarda l'area retrostante la pineta, la riclassificazione dell'areale in:
 - parte in zona G5, precisamente (secondo le indicazioni del citato PUL), in adiacenza alla piazzetta Abbacurrente, ed alla strada provinciale con il fine di realizzare e/o confermare dei parcheggi che permettano la riduzione o annullamento del traffico veicolare nella via della Torre;
 - parte in nuova zona F4, precisamente la F4_01, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono nel seguito rappresentati. In particolare, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, nell'ottica di una conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all'art.14 della L.R 16/2017. L'intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con le aree prospicienti all'arenile, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.1.1.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso delle zone F4 sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO A - PLATAMONA												
ZONE TURISTICHE												



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

F4_01	701.642	0,10	70.164	58.468	11.696	1.169				100%	58.468	TR01.a
TOTALE AMBITO A	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828					91.414	
ZONE PER SERVIZI GENERALI												
G2	37.727	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUL, è da destinare a parco, servizi per la balneazione e per il turismo in generale.										
G5	7.280	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.										
G5	39.081	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.										
TOTALE	84.088											

5.1.1.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

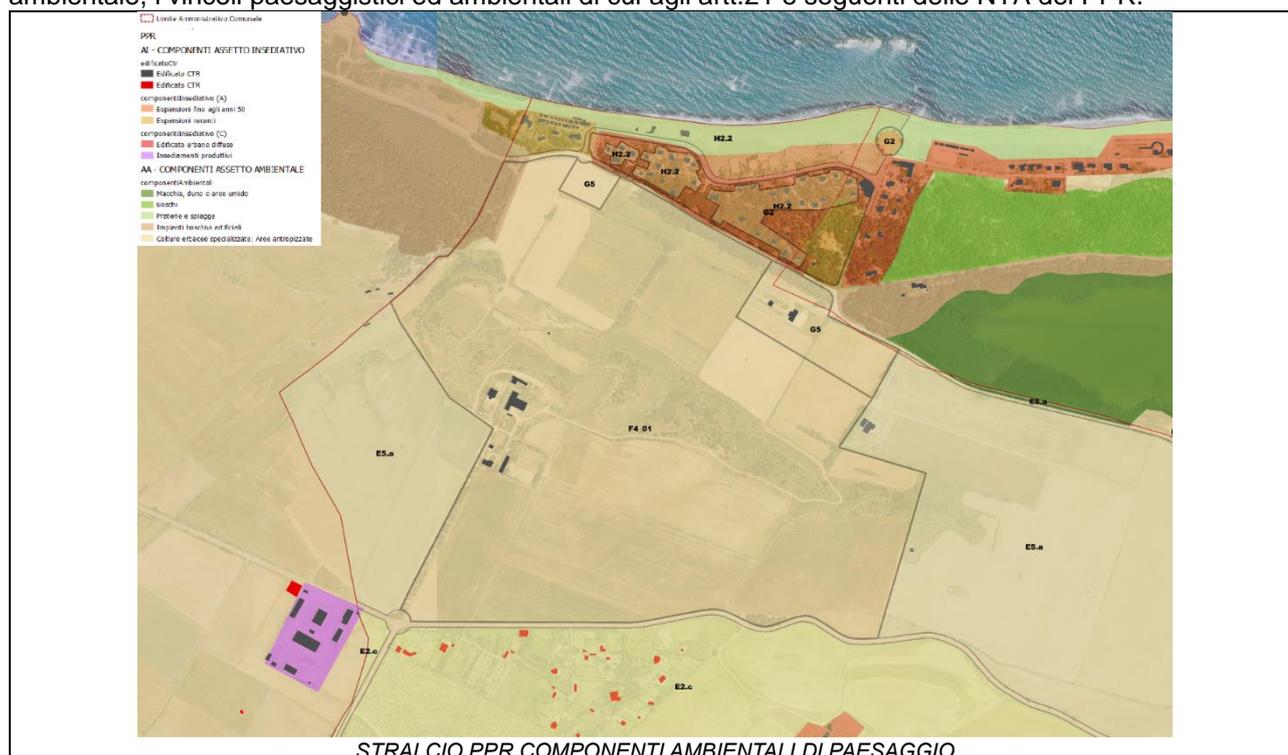
Come già accennato nel paragrafo precedente tale area si articola diversamente rispetto all'ambito di Platamona pur essendo allo stesso tempo parte integrante di esso. La morfologia, infatti, la caratterizza in perfetta simbiosi con la vasta Nurra, ergendosi a protezione naturale del litorale ma allo stesso tempo fondendosi con gli elementi paesaggistici tipici del litorale e dello stagno di Platamona. L'area è quindi caratterizzata dalla relazione che si instaura con le dominanti ambientali dello stagno di Platamona e della fascia costiera con tutte le sue articolate componenti ambientali.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

- "Espansioni fino agli anni '50"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.

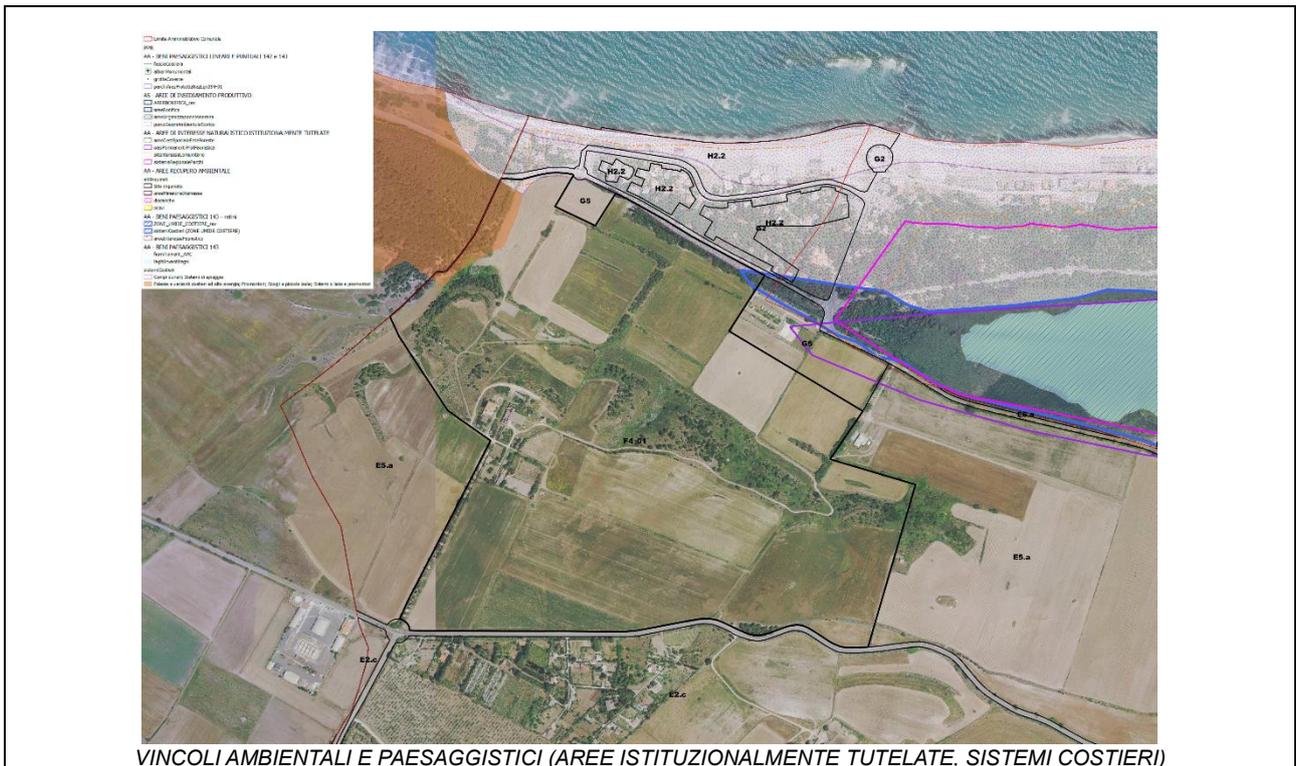
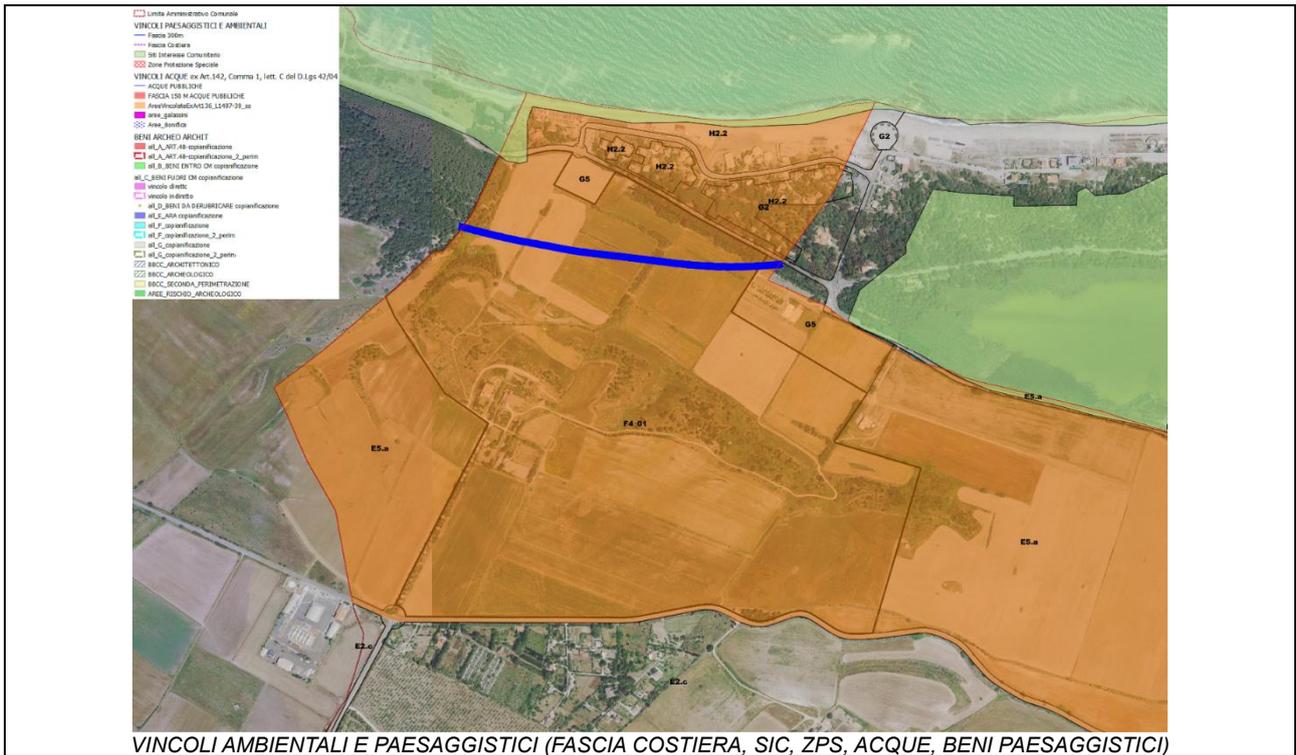
Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



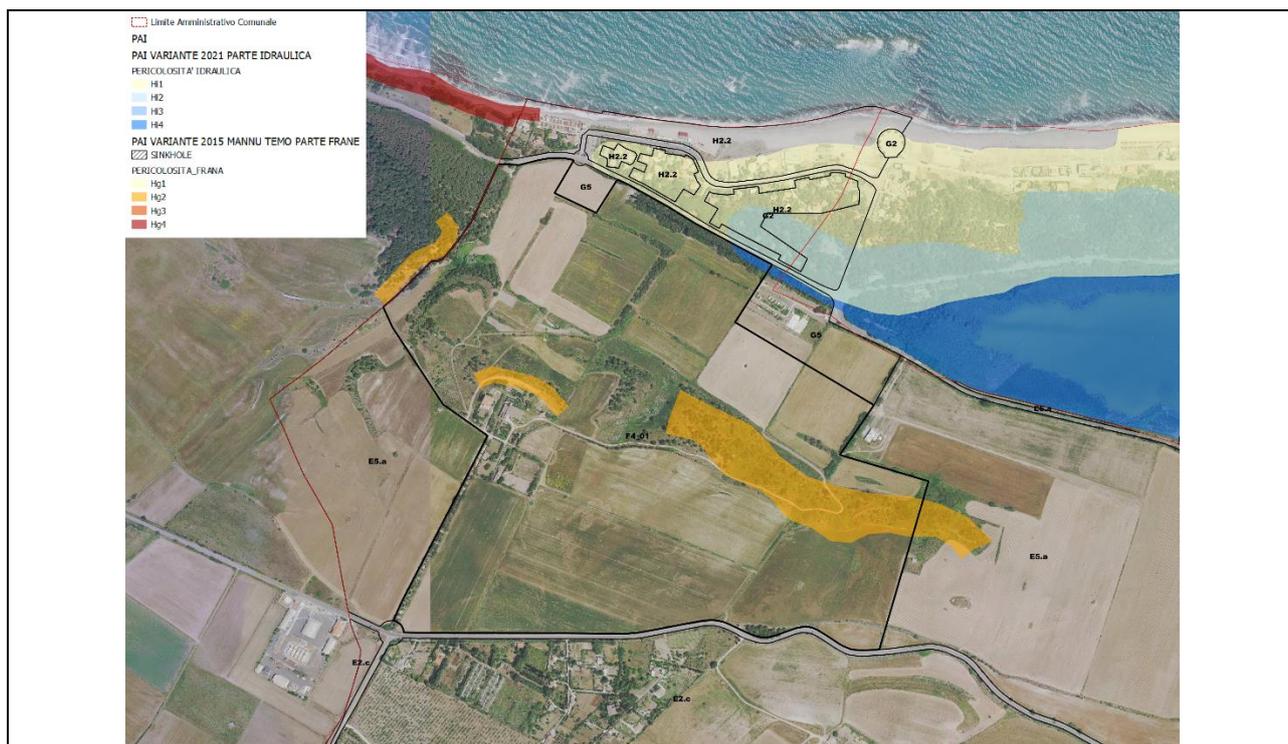
5.1.1.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti, salvo limitate aree per le quali è presente un livello medio di pericolosità da frana HG2.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PARTE IDRAULICA “VARIANTE P.A.I. APPROVATA CON DETERMINAZIONE N. 38 PROTOCOLLO N. 1802 DEL 28/02/2022 DEL SEGRETARIO GENERALE – PARTE GEOLOGICA “VARIANTE P.A.I. MANNU TEMO” APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE DELL’AUTORITÀ DI BACINO N.1 DEL 07/10/2014

5.1.1.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

5.1.2 LA ZONA F4-2 – STRADA COMUNALE PLATAMONA

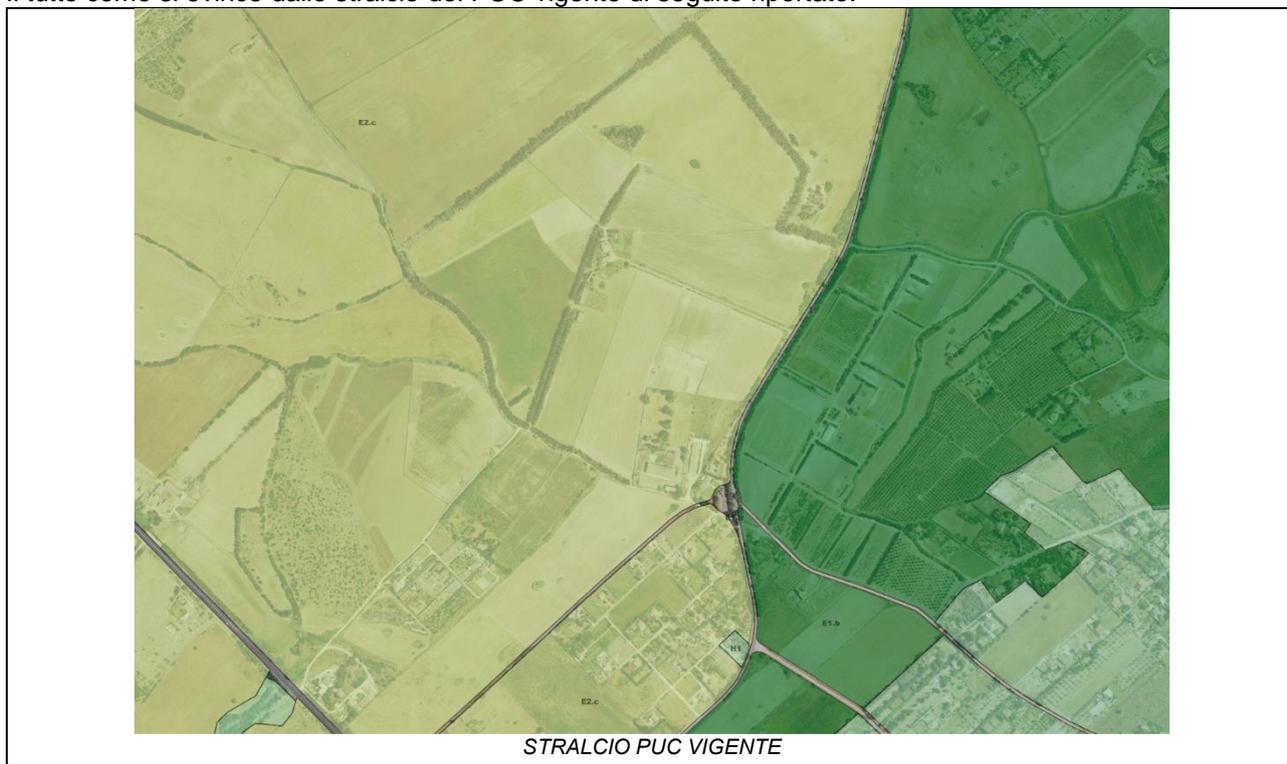
5.1.2.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

L'areale in argomento ricade interamente nell'ambito di Platamona, così come precedentemente individuato e descritto. In particolare l'area oggetto di variante è immediatamente adiacente la SP 81 in prossimità dell'incrocio con una delle strade poderali che interessano l'intero territorio (str. vicinale Monte Rasu).

La zona, a differenza della precedente, è caratterizzata dalla presenza antropica differenziata tra usi del suolo sotto il profilo agricolo, attività produttive ed episodi residenziali sparsi che rappresentano il "fronte di terra" terminale del "sistema Platamona", in direzione della borgata di Ottava.

Grazie al suo carattere variegatamente antropico, tale zona è maggiormente servita e connessa con la rete di trasporti comunale e denota una stretta relazione periurbana con l'intero territorio comunale.

In genere l'edificazione è discontinua, nel caso di specie sono presenti dei manufatti edilizi inerenti vecchi complessi artigianali, completamente in disuso. Dal punto di vista urbanistico l'areale è identificato come E2.a Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato:



5.1.2.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

La zona F4-02 si colloca in una porzione di territorio che assume il ruolo di cerniera tra edificato residenziale, attività produttive in parte dismesse, territorio agricolo a diversa vocazione (orti, oliveti, campi) e, al tempo stesso, avamposto ed ingresso del "sistema Platamona". La trasformazione in ZTO F4 rappresenta un'opportunità fondamentale per la riqualificazione degli opifici dismessi, la ricucitura tra i diversi paesaggi agricoli e l'introduzione al sistema costiero di Platamona. Rappresenta altresì un punto nevralgico di penetrazione verso i percorsi rurali a est, verso lo stagno e il mare a nord, verso l'agro e la borgata di Ottava a est e verso l'urbano a sud, per il tramite dell'Asse Sassari - Porto Torres.

Al tempo stesso la riqualificazione di tale zona ben si sposa con la promozione, divulgazione e valorizzazione della funzione agricola produttiva (vd. AZ18 del PUC).

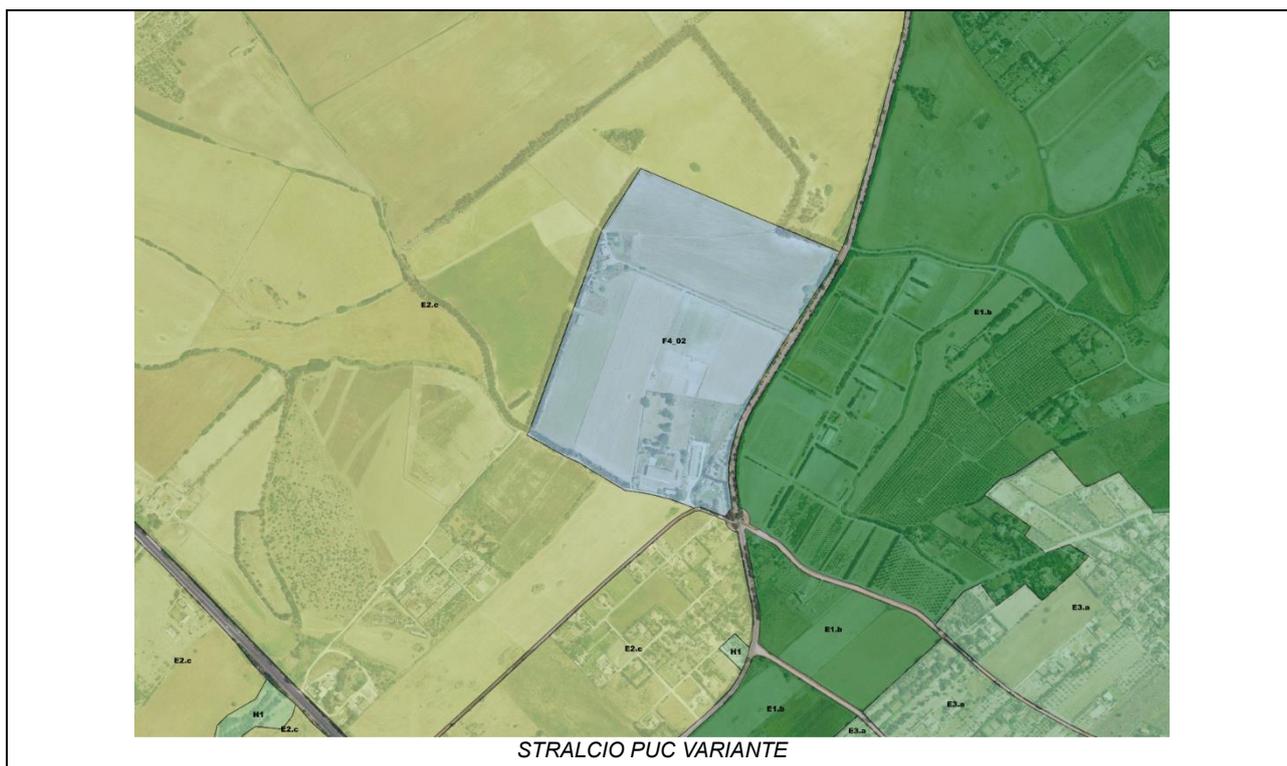
Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede la riclassificazione dell'areale in zona F4-02, in adiacenza alle viabilità comunali esistenti, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, nell'ottica di una conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all'art.14 della L.R 16/2017 L'intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.1.2.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO A - PLATAMONA													
F4_02	254.693	0,10	25.469	21.224	4.246	424					100%	21.224	TR01.a
TOTALE AMBITO A	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828						91.414	

5.1.2.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Il paesaggio in questa zona precisa è una sorta di punto di rottura tra il carattere fortemente antropizzato che si osserva verso sud in direzione della ex SS 131 ed il tipico paesaggio agricolo della Nurra che caratterizza il sistema in direzione settentrionale fino al litorale e allo stagno di Platamona. Qui, infatti, l'edificato sparso caratterizzante la zona di Ottava, lascia definitivamente spazio ad un sistema agricolo più vasto e di ampio respiro caratterizzato da seminativi e sporadiche colture arboree. Simboli della natura fortemente antropica della zona sono i due manufatti antropici ivi localizzati, quali lo stabile produttivo ormai in disuso che segna la fine della maglia antropica di Ottava, e la fontana storica alla fine della via Giuseppe de Martini.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

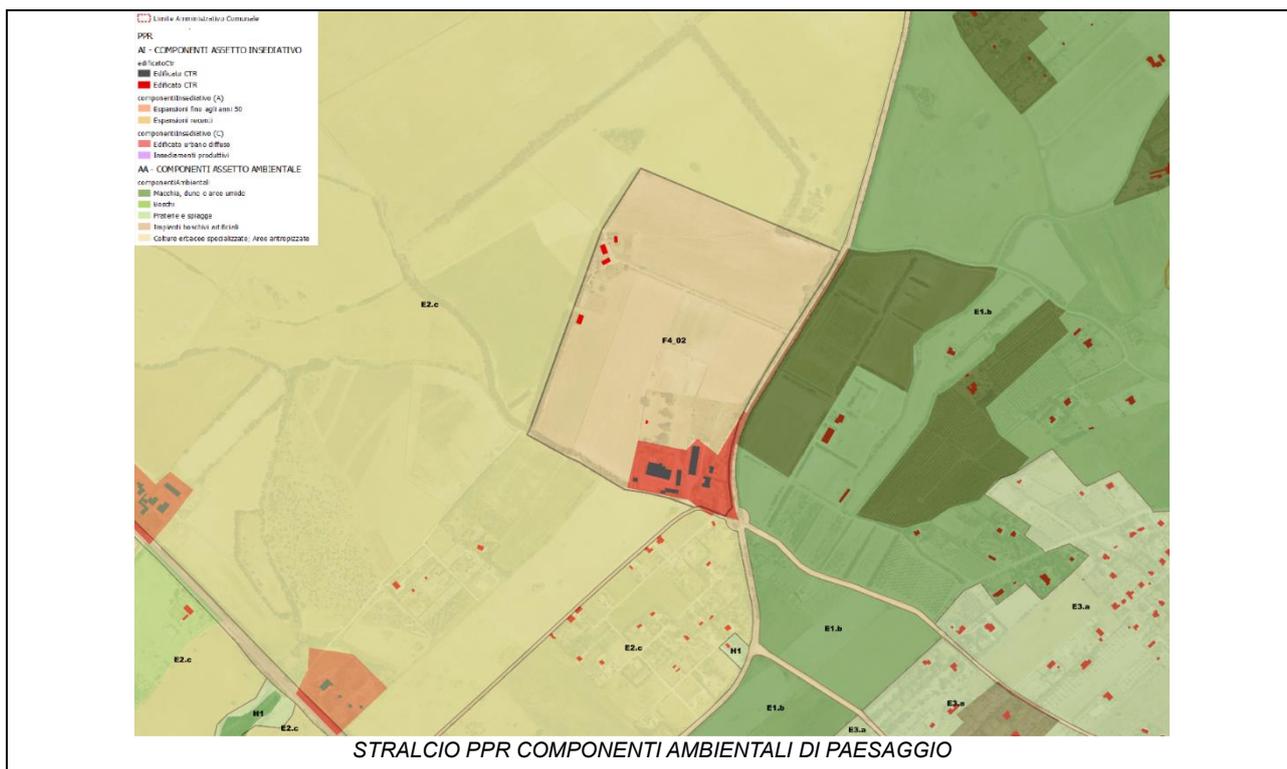
- "Espansioni fino agli anni '50"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.

Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.1.2.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PARTE IDRAULICA “VARIANTE P.A.I. APPROVATA CON DETERMINAZIONE N.38 PROTOCOLLO N. 1802 DEL 28/02/2022 DEL SEGRETARIO GENERALE – PARTE GEOLOGICA “VARIANTE P.A.I. MANNU TEMO” APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO N.1 DEL 07/10/2014

5.1.2.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

5.1.3 LA ZONE F4-3 – MONTE D'ACCODDI

5.1.3.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

L'ambito comprende l'area interna non costiera compresa tra la S.S 131 ed il Bene archeologico noto con il nome di "Monte D'Accoddi". Il tempio di monte d'Accoddi è uno ziqqurat unico in Europa per singolarità di tipologie architettoniche. Trattasi di un santuario prenuragico che sorge al centro della Nurra, lungo la statale 131 (verso Porto Torres), nel territorio di Sassari, a undici chilometri dal centro di Sassari.

La zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni manufatti edilizi, collocati in prossimità della strada statale e della viabilità di ingresso al monumento, costituenti nel complessivo un agglomerato insediativo, come indicato nel PPR.

Dal punto di vista urbanistico l'areale nel suo complesso è identificato come E2.c agricola.

Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato.



5.1.3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

L'obiettivo primario della variante è quello di creare le opportune condizioni al che il santuario sia valorizzato, in termini culturali e non solo, ed al fine di incrementare le visite e la visibilità del monumento, considerato di rilevanza internazionale ed unico per la sua particolarità.

L'amministrazione ha inoltre programmato la realizzazione di una specifica rotonda, ubicata sulla S.S 131, al fine di favorire l'accesso al tempio; l'intervento ha richiesto l'approvazione di una variante specifica al PUC, recentemente autorizzata dalla RAS in sede di verifica di coerenza, che ha previsto la classificazione del parcheggio esistente in zona G5.





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Dal punto di vista strettamente urbanistico, la variante prevede la riclassificazione di una parte della zona E2.a in zona F4 turistica, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, nell'ottica di una conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all'art.14 della L.R 16/2017. L'intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti, prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR.

Si precisa che essendo una parte della nuova zona turistica ricadente nel perimetro di tutela condizionata del bene, tale porzione di superficie rimarrà ineditata e vi sarà prevista la cessione delle aree pubbliche, al fine di garantire la tutela del bene.

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



STRALCIO PUC VARIANTE

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.1.3.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO A - PLATAMONA													
F4_03	46.892	0,30	14.068	11.723	2.345	234					100%	11.723	TR01.a
TOTALE AMBITO A	1.003.227		109.701	91.414	18.287	1.828						91.414	

5.1.3.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

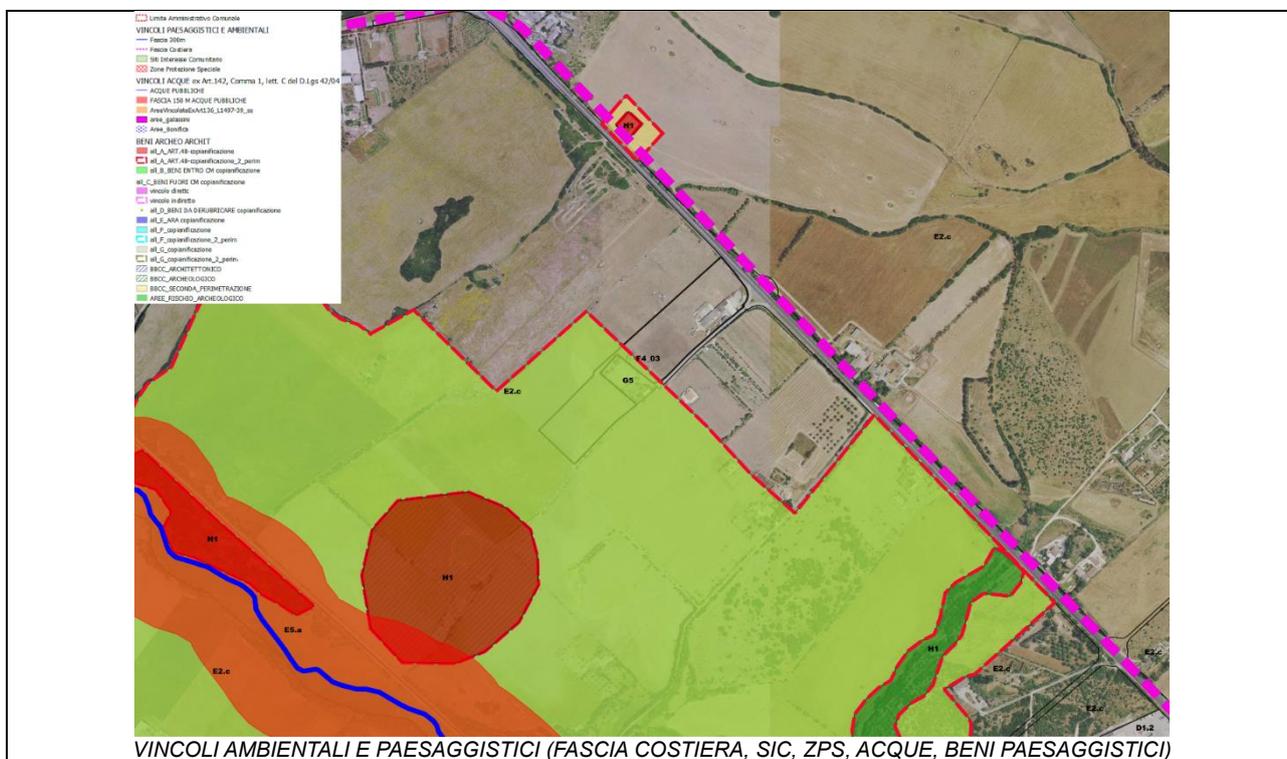
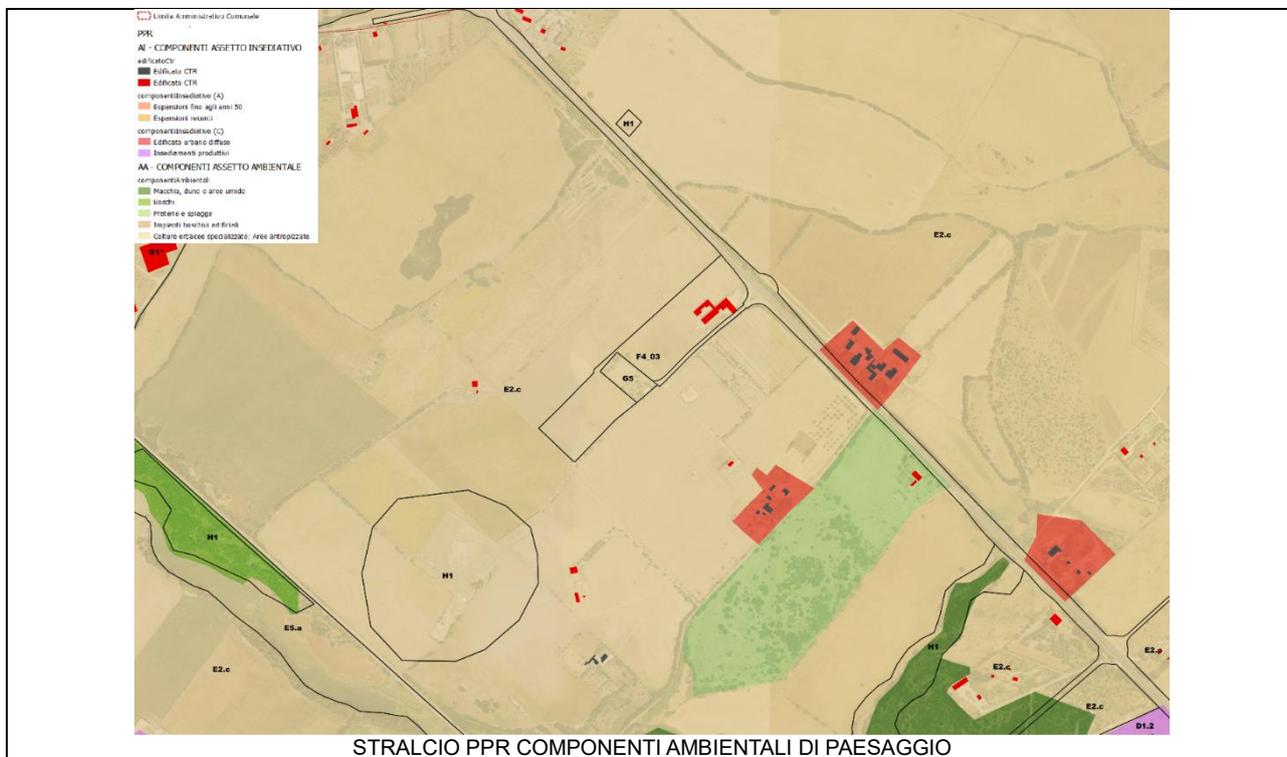
- "Edificato urbano diffuso"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.



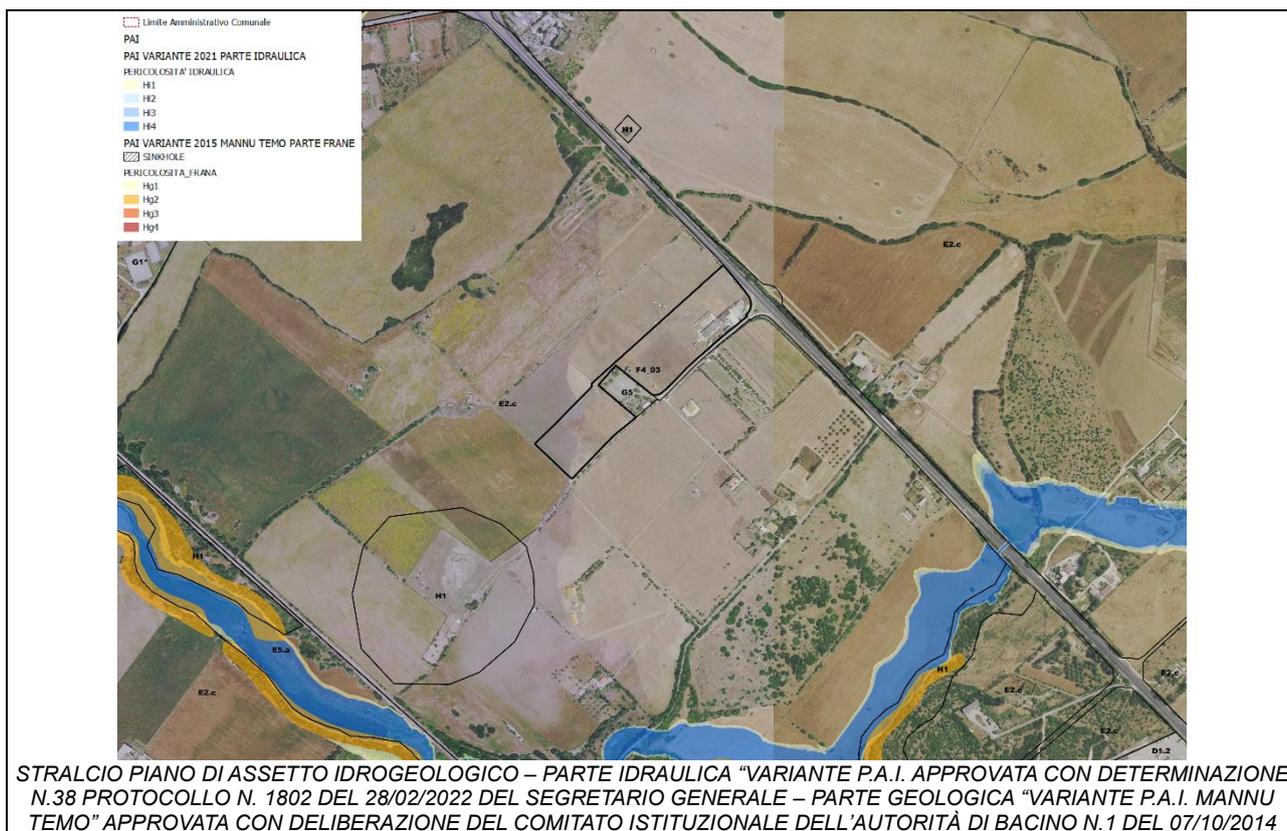
5.1.3.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.

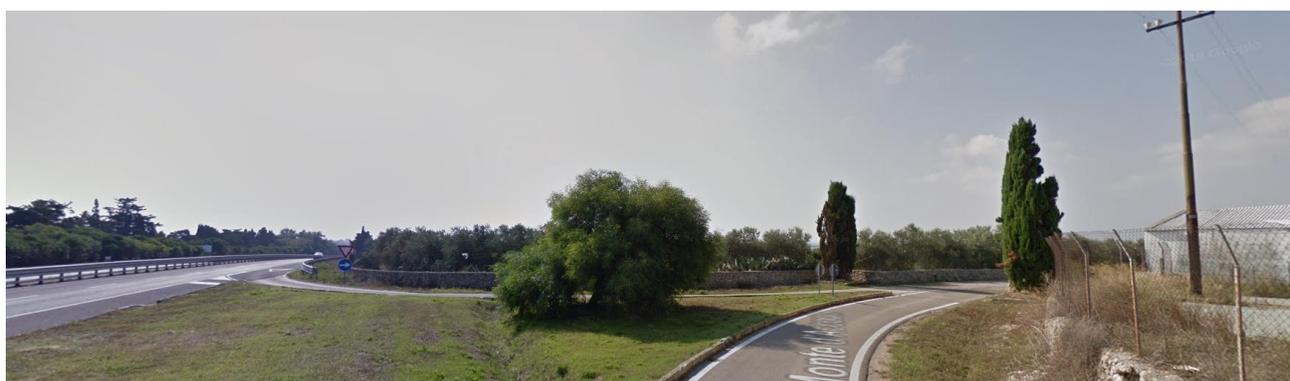


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.1.3.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.2 - AMBITO B - FIUMESANTO

5.2.1 LA ZONA F4-4

5.2.1.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

La zona oggetto di variante ricade nella parte settentrionale della centrale termoelettrica di Fiume Santo, nella quale sono localizzati i depositi di stoccaggio di combustibile utilizzati dalla centrale, alcune strutture di servizio ed i resti di uno dei due gruppi produttivi ormai interamente demolito. Tale area comprende anche la porzione di litorale immediatamente retrostante la spiaggia la cui balneazione è attualmente preclusa (Litorale antistante la centrale termoelettrica, precluso alla balneazione ai sensi della Ordinanza 54/45 emanata dalla Capitaneria di Porto del compartimento marittimo di Porto Torres, in quanto "Zona in concessione per uso industriale").

La centrale è inserita in una zona esclusivamente industriale a cavallo dei Comuni di Sassari e di Porto Torres, ricompresa nel Consorzio Industriale di Sassari-Porto Torres-Alghero. L'area ricade in un ambito territoriale sottoposto alla tutela del paesaggio da parte della Regione Sardegna. Inoltre, l'affaccio a mare della Centrale è prospiciente il Parco dell'Asinara, Area marina protetta di particolare pregio ambientale e naturalistico.

Una parte del territorio comunale di Sassari, esattamente la frazione di area industriale di Porto Torres corrispondente alla centrale termoelettrica di fiume santo ed alla stazione elettrica di terna, è interna al sito di interesse nazionale (SIN), per il quale il decreto ministeriale del 07.02.2003 e successive modifiche, prevede che debba essere attivata obbligatoriamente una procedura di caratterizzazione per conoscere lo stato di qualità delle varie matrici ambientali. Il processo di caratterizzazione si trova in uno stadio avanzato del procedimento e porterà, al termine, allo svincolo delle varie aree, una volta accertata l'assenza di contaminazione o conclusa l'attività di bonifica.

L'ambito complessivo di Fiumesanto comprende il litorale sabbioso più esteso all'interno del territorio comunale di Sassari, sviluppandosi per circa due chilometri, nella prima parte di un'ampia spiaggia che senza continuità si estende dall'area della centrale termoelettrica di Fiume Santo, fino al promontorio su cui si trovano le vecchie Tonnare di Stintino.

Nel tratto ricadente nel comune di Sassari, la lunga spiaggia separa con distanze variabili nella sua estensione il mare dallo stagno di Pilo, importante zona umida costiera e Oasi Permanente di Protezione Faunistica, che fa parte del Sito di Interesse Comunitario "Stagno di Pilo e di Casaraccio" e del Sistema Regionale dei Parchi, delle Riserve e dei Monumenti naturali.

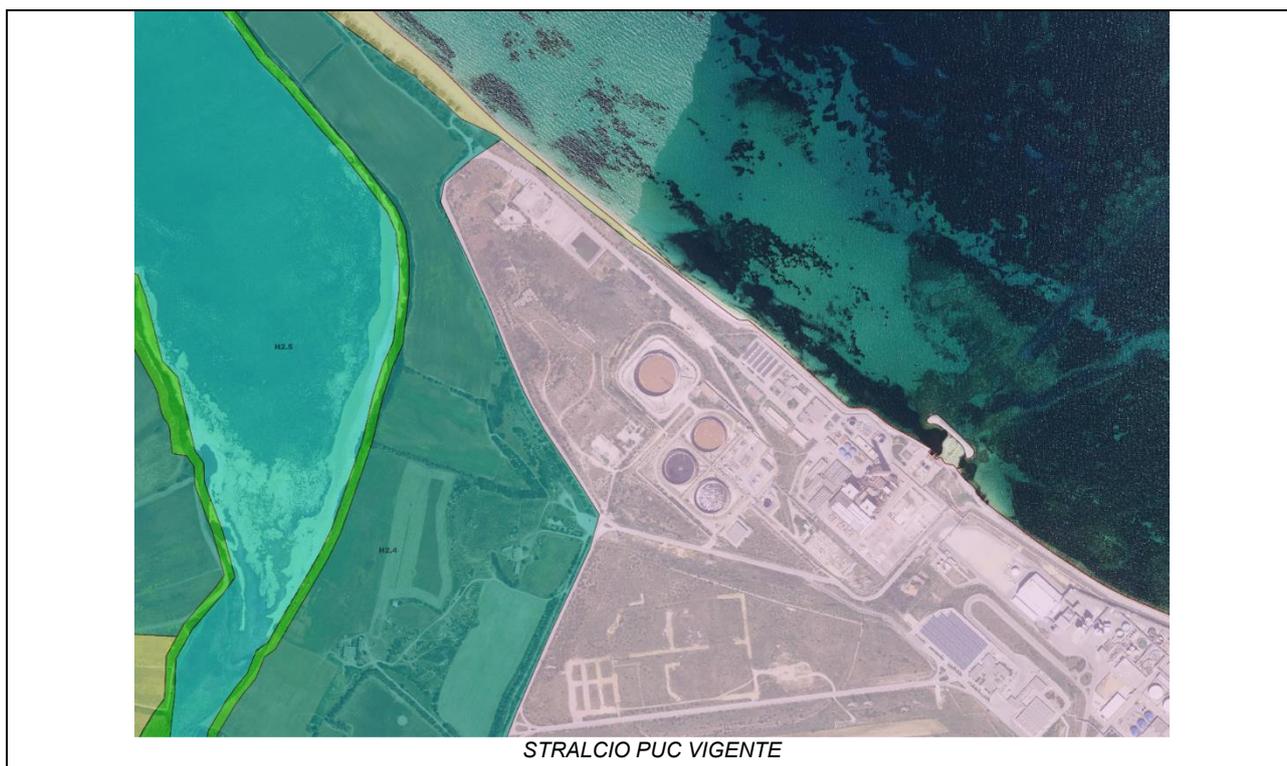
Lo stagno di Pilo e l'area immediatamente circostante rivestono grande importanza naturalistica testimoniata dalla presenza del Sito di Interesse Comunitario "Stagno di Pilo e di Casaraccio" e all'interno del quale sono ospitati diversi habitat con la serie completa della vegetazione alofila e psammofila.

Dal punto di vista urbanistico l'areale oggetto di riclassificazione è identificato come D2 Aree industriali, Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.2.1.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

La trasformazione della porzione ovest della centrale di fiume santo in zona F4 rappresenta una sfida pianificatoria che mira alla riqualificazione paesaggistica ma prima ancora ambientale, attraverso la preliminare operazione di bonifica che sta alla base di qualsiasi trasformazione. La bonifica, infatti, rappresenterebbe il presupposto strettamente necessario per dar vita a qualsiasi processo di riqualificazione urbanistica.

L'intervento proposto ricalca le azioni AZ7, AZ12, AZ33, già previste per il PUC, in coerenza con i relativi obiettivi generali (OBG) e specifici (OBS):

OBG1 <i>Promozione di politiche di tutela, conservazione e riqualificazione del territorio della Nurra e delle aree costiere</i>	OBS2 <i>Incentivazione di un turismo naturalistico ecosostenibile</i>	AZ7 <i>Individuazione di nodi lungo la direttrice costiera interna, miglioramento dei servizi e infrastrutture in modo da agevolare la mobilità ed incrementare la fruizione del litorale</i>
	OBS3 <i>Riqualificazione e tutela paesaggistico ambientale del sistema collinare della Nurra e salvaguardia della risorsa idrica sotterranea</i>	AZ12 <i>Azioni di ricucitura aree costiere tramite percorsi turistico-ambientali (greenways).</i>
		AZ33 <i>Inserimento paesaggistico-ambientale di interventi di trasformazione infrastrutturali ed insediativi che tendano alla riqualificazione del contesto territoriale, caratterizzato da attività produttive, agricole e infrastrutturali (strade);</i>

A testimonianza della coerenza della trasformazione proposta, tra le ipotesi progettuali del PUC giova citare il "progetto del sistema ambientale" che prevede la riqualificazione dell'arco costiero nord orientale comprendente stagno di Pilo, **Fiume Santo** e Platamona, e nord occidentale che include il parco Geominerario e il SIC del lago di Baratz.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, la variante prevede:

- la riclassificazione di una parte della zona D2 industriale in zona F4 turistica, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, nell'ottica di una conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all'art.14 della L.R 16/2017. L'intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti, prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR;
- la riclassificazione di una parte minimale della zona H2.8 in zona G2 (da destinare a parchi e strutture per il tempo libero) e G5 (parcheggi di supporto alla balneazione, già previsti nel PUL vigente, e per i quali si prevederà successivamente l'esproprio delle aree); dal punto di vista ambientale e paesaggistico gli interventi in zona G5 saranno minimali, in quanto si prevede il mantenimento dell'area sterrata ed una



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

semplice pulizia della superficie, al fine di adibirla a parcheggio per la stagione estiva; non saranno previste pavimentazioni e/o altri tipi di interventi; in zona G2 saranno previsti interventi per garantire un minimo di servizi per l'accesso al litorale, consistenti in strutture precarie (analogamente a quanto previsto dal PUL vigente) da rimuovere al termine della stagione estiva.

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

Si rimarca in particolare l'art. 62, il quale alla lettera j) prevede la delocalizzazione dalla fascia costiera delle attività industriali e/o di quelle diverse dalle residenziali e turistiche, qualora non funzionalmente connesse al mare.

5.2.1.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO B- FIUMESANTO												
F4_04	358.322	0,45	161.245	134.365	26.880	2.687		-		100%	134.365	TR01.a
TOTALE AMBITO B	358.322		161.245	134.365	26.880	2.687		-			134.365	

5.2.1.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Il carattere antropico della zona, dovuto soprattutto al forte impatto che la centrale termoelettrica ha avuto nel tempo, e che tuttora permane, è stato in parte mitigato dal suo processo di parziale dismissione iniziato negli ultimi anni, questo ha favorito anche le relazioni con le componenti paesaggistiche e ambientali che caratterizzano l'area.

Grazie alla graduale dismissione di parte della centrale, il sistema agricolo della Nurra, l'intero sistema dello stagno di Pilo ed il litorale sabbioso di Fiume Santo ed Ezzi Mannu, hanno gradualmente ripreso il proprio ruolo di dominanti paesaggistiche ed ambientali della direttrice settentrionale dell'area, rinforzando le strette relazioni che sussistevano in quest'area prima della realizzazione del manufatto antropico. Si aggiunga che proprio nel confinante territorio comunale di Stintino è in programma l'adozione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) Ezzi Mannu, con infrastrutturazione e potenziamento dei servizi per la balneazione, con previsione di realizzazione di strade, piste ciclopedonali, aree parco, posteggi e depuratore.



COMUNE DI SASSARI

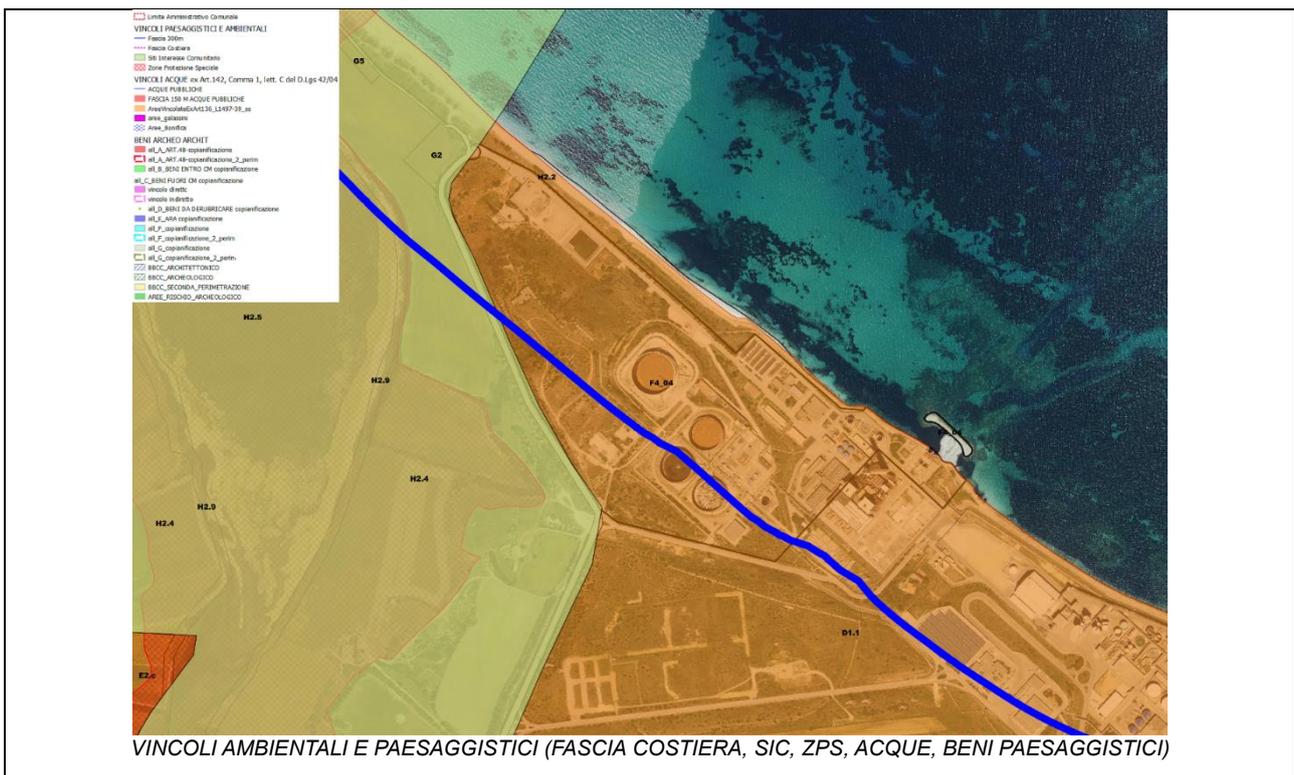
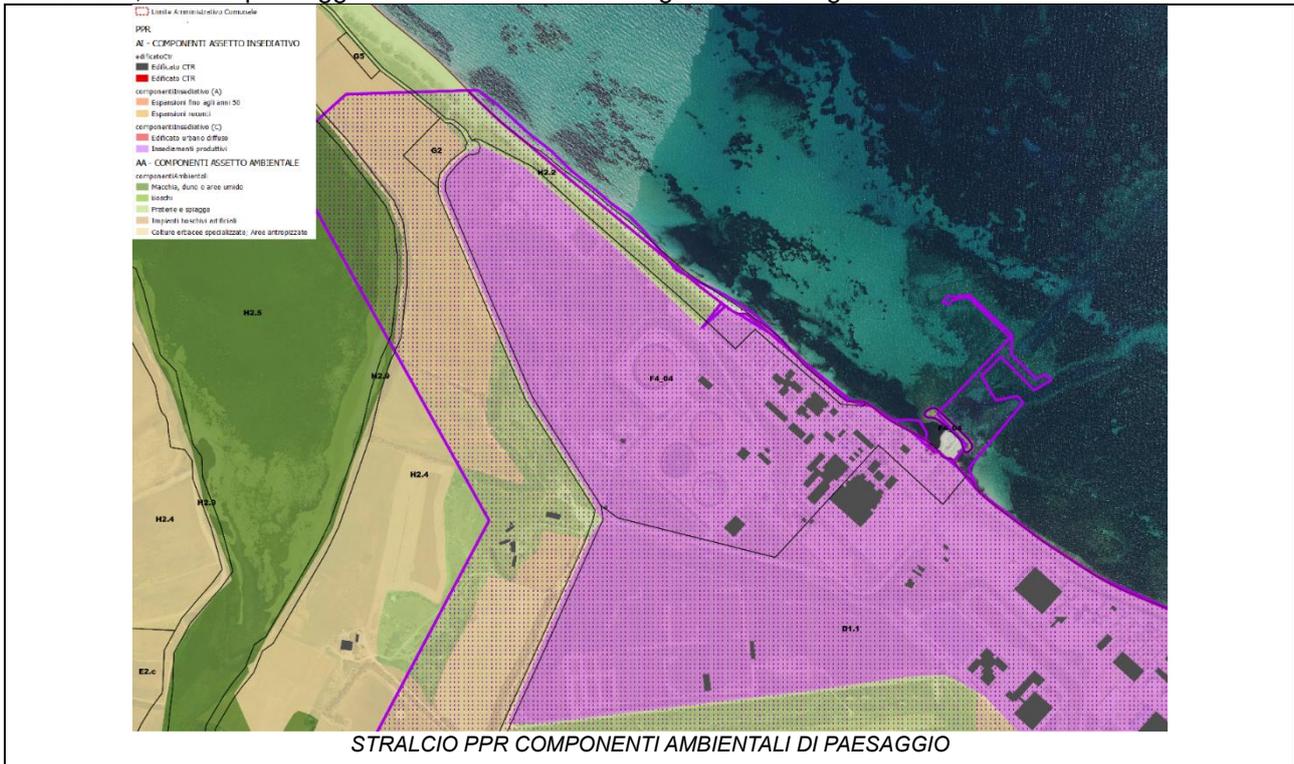
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

La centrale quindi si struttura come ultimo avamposto antropico, in stretta aderenza con gli elementi paesaggistici e ambientali immediatamente prospicienti che strutturano il paesaggio di questa porzione del Golfo dell'Asinara, di cui anch'essa è tristemente divenuta elemento del paesaggio, ponendosi in relazione non solo visiva ma anche strutturale del sistema Golfo.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite quali "Insediamenti produttivi"

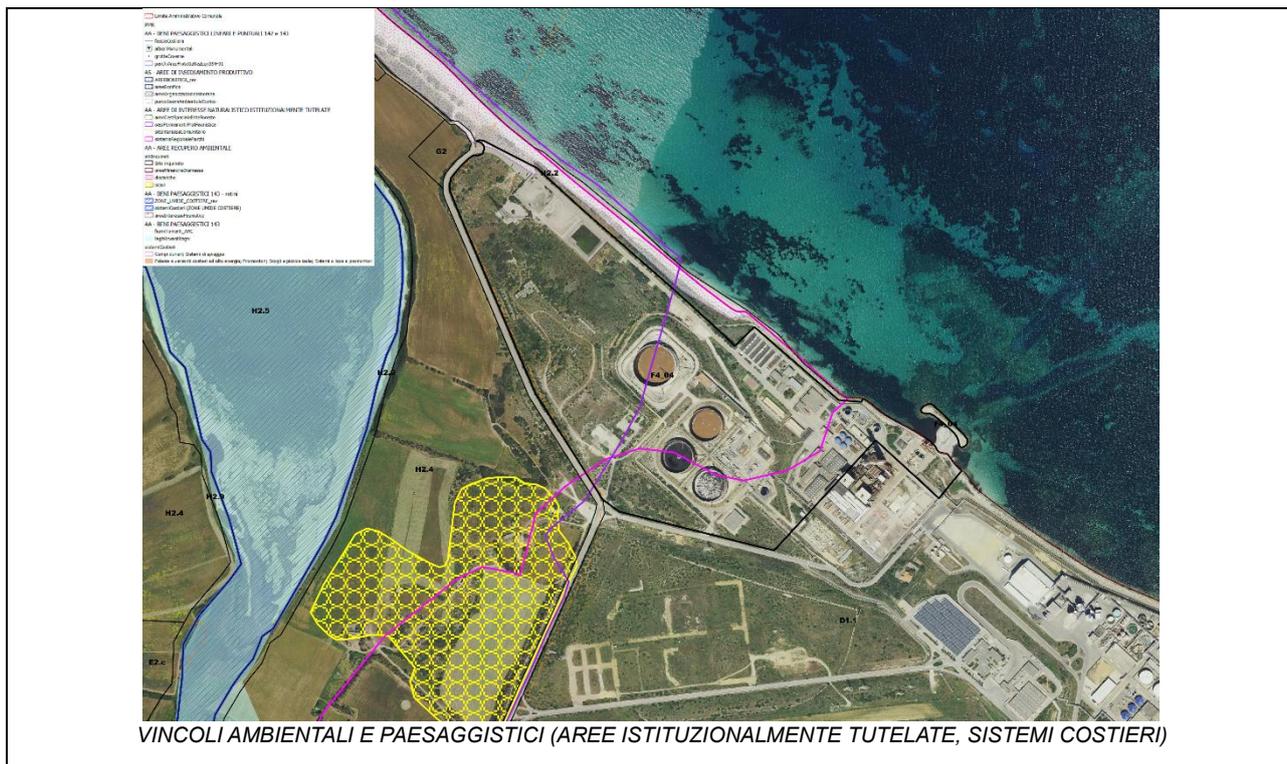
Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.2.1.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.



5.2.1.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.3 - AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE

5.3.1 LE ZONE F2-1, F4-05, F4-06 LAMPIANU

5.3.1.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

L'ambito comprende l'area costiera compresa tra il limite settentrionale del territorio comunale confinante con quello di Stintino, presso M. Rugginosu, e il tratto roccioso a nord di Capo Mannu. Il suo sviluppo complessivo è pari a circa 6 km. L'area è parte di un sistema costiero roccioso che caratterizza quasi prevalentemente il quadrante Nord Ovest della costa sarda, con ampi tratti di costa rocciosa medio-bassa, interrotta da insenature di estensione variabile. L'area più a Nord ricade nel Sito di Interesse Comunitario "Coste e isolette a Nord Ovest della Sardegna". L'areale oggetto di variante è compreso in una porzione di territorio tra "punta de lu Nibaru" e "la spiaggia della Nurra" nei pressi della strada vicinale "Lampianu", in una zona attualmente già antropizzata costituita da piccoli annucleamenti sparsi, quali il "villaggio Nurra".

Le zone oggetto di variante si localizzano nelle immediate vicinanze dei limiti settentrionali, sia percettivi che fisici, del nucleo di "Lumpianu" facente parte della borgata di Biancareddu.

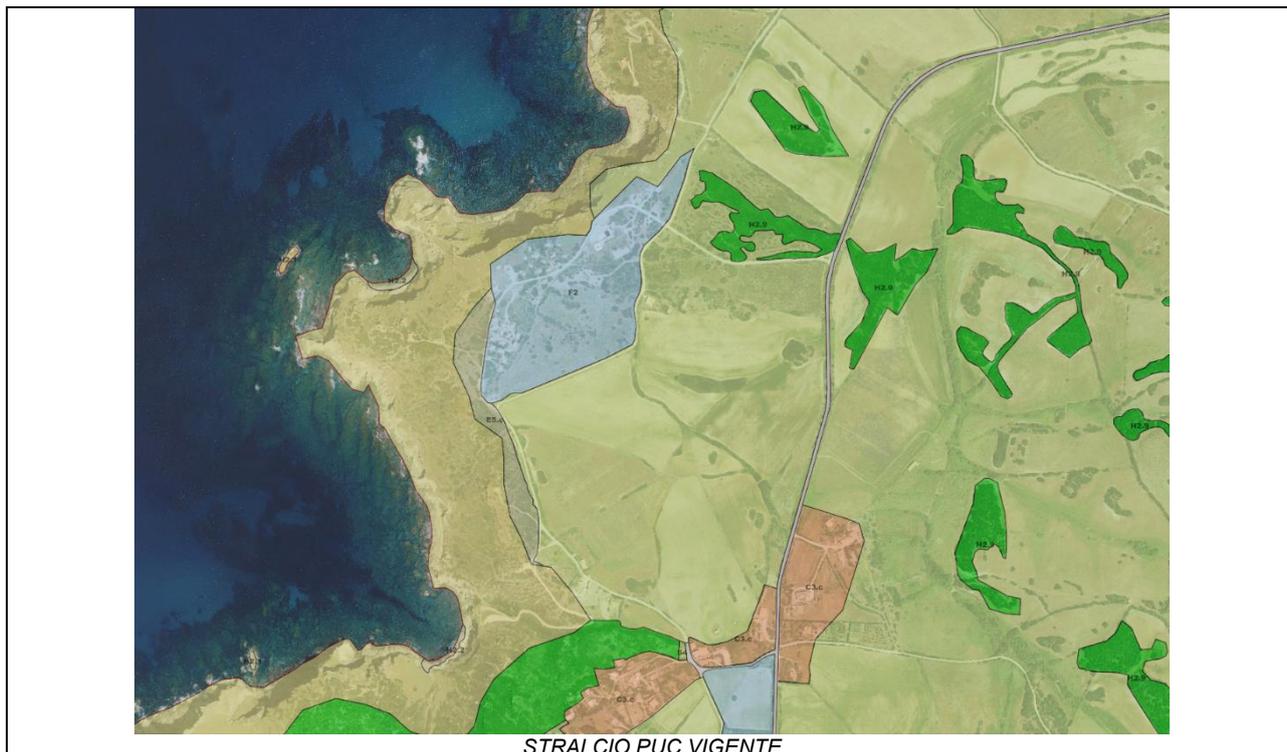
Dal punto di vista urbanistico l'areale nel suo complesso è identificato come E2.c, mentre il solo complesso denominato "villaggio Nurra" è classificato nel PUC vigente come zona F2 "Insediamenti turistici esistenti non pianificati"

Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PUC VIGENTE

5.3.1.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

In coerenza con le scelte del PUC, le più concrete possibilità di sviluppo socio-economico della borgata sembrano consistere nella valorizzazione delle risorse esistenti finalizzate alla fruizione turistica e nel rafforzamento della funzione produttiva legata alle attività artigianali nei comparti tradizioni dell'agro-alimentare e della zootecnia.

Il Progetto di variante prevede l'implementazione di sentieri ciclopedonali con l'itinerario turistico attrezzato, in parte realizzato dall'Amministrazione Comunale, che attraversa, parallelamente alla costa, il territorio ad occidente delle borgate, intercettando alcuni sentieri pedonali di accesso al mare.

Il modello insediativo proposto, si basa sul recupero e sulla definizione delle caratteristiche specifiche della borgata e del suo territorio. Si è puntato sulla razionalizzazione e ricucitura del tessuto edilizio esistente con l'individuazione di nuove zone F4 in aree vuote spesso direttamente al contorno delle aree urbanizzate, definendo in maniera unitaria ed omogenea il disegno urbanistico.

E' prevista dunque la riclassificazione dell'areale attualmente agricolo, specificamente E2.c, in due zone F4, in adiacenza alle viabilità comunali esistenti, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all'art.14 della L.R 16/2017.

Per quanto riguarda la zona F2-01 esistente, è previsto il mantenimento della classificazione originaria e, al fine di una rivisitazione del comparto, caratterizzato come detto da una edificazione residenziale discontinua e di bassa qualità, previa determinazione del volume esistente si consente la possibilità di riqualificare le volumetrie esistenti ed eventualmente di convertirle in volumetrie alberghiere, a patto che gli interventi determinino un incremento della qualità paesaggistica e/o ambientale. Gli interventi dovranno essere realizzati, ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:

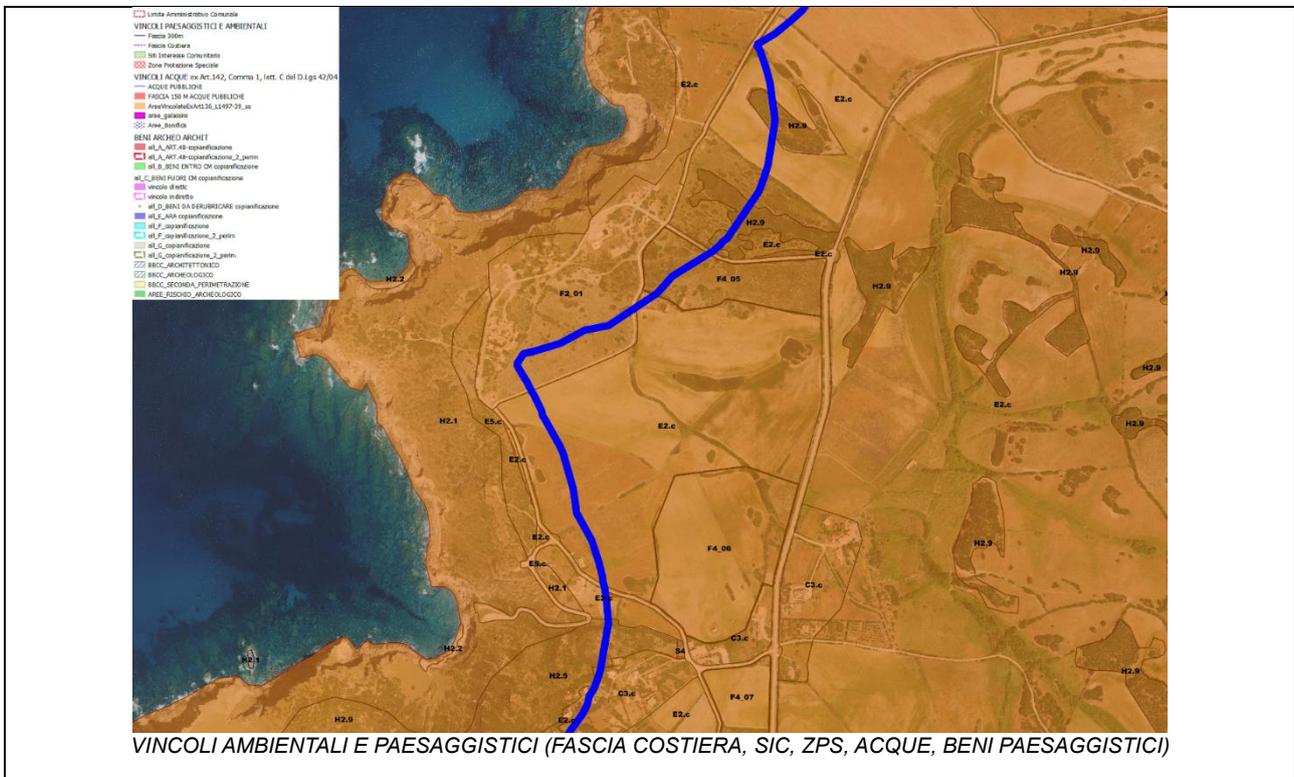
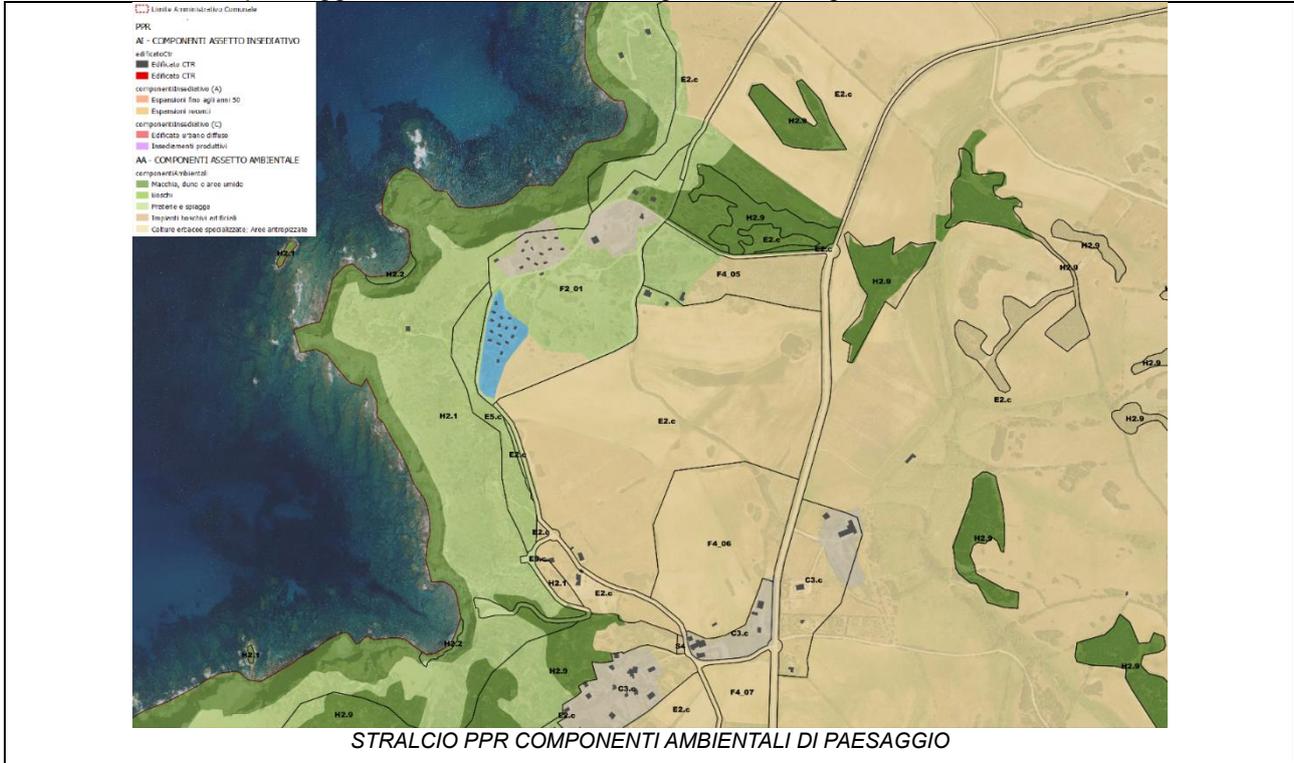


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- “Area seminaturale”, di cui all’art.25 delle stesse NTA del PPR. Per tali aree è preclusa l’edificazione, le suddette aree dovranno essere valorizzate secondo le prescrizioni previste nelle NTA del PUC.

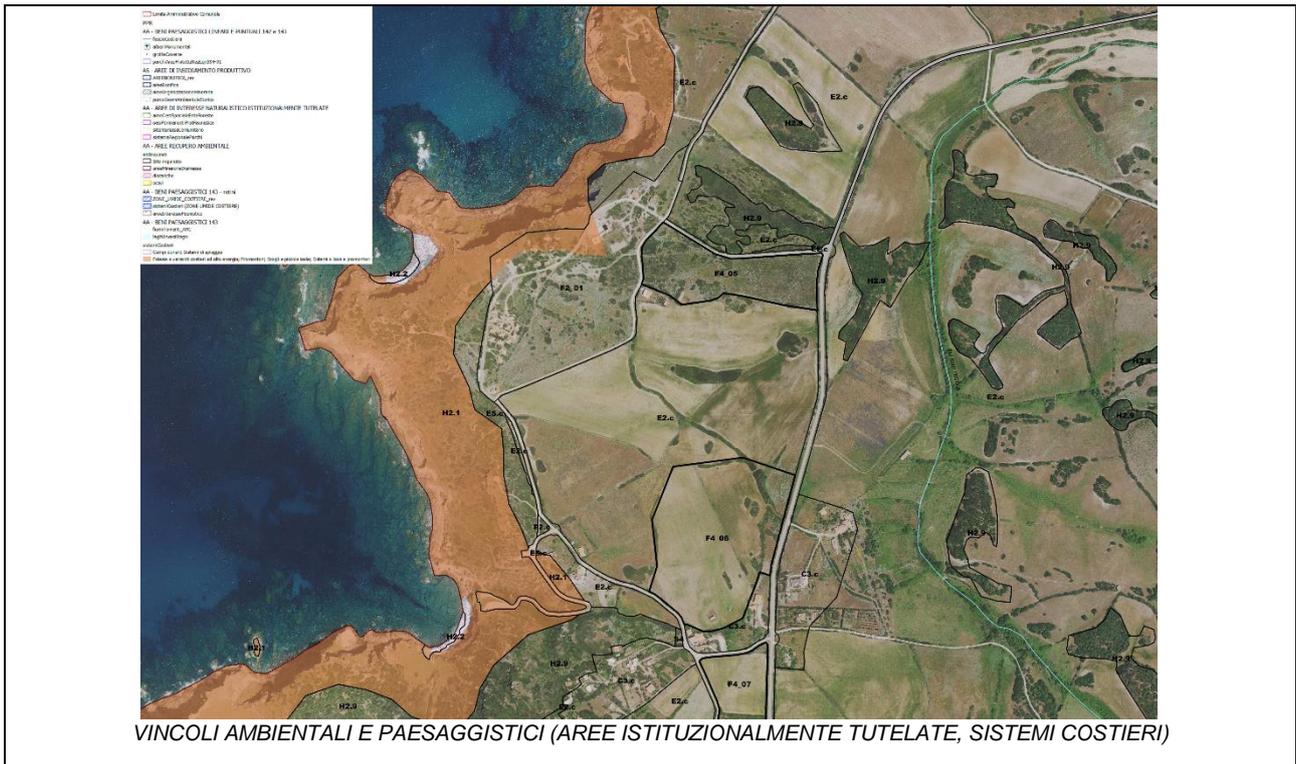
Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





COMUNE DI SASSARI

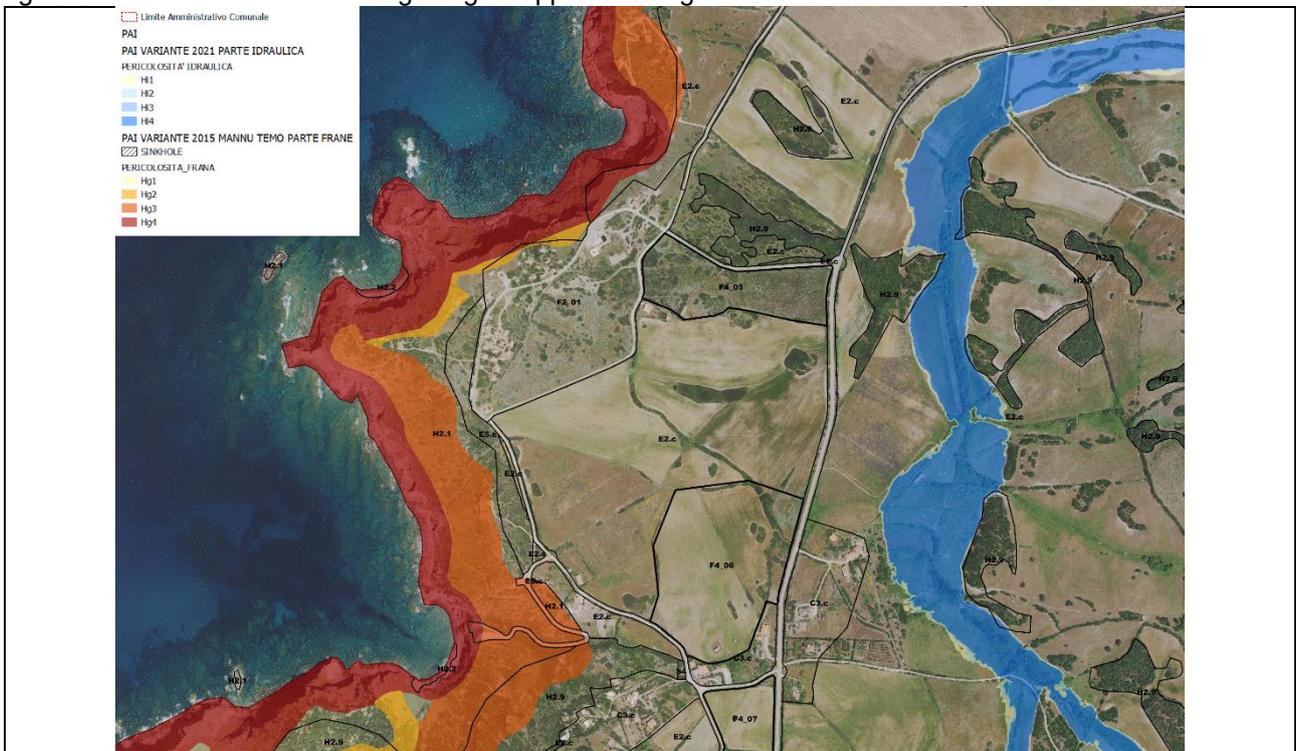
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI (AREE ISTITUZIONALMENTE TUTELATE, SISTEMI COSTIERI)

5.3.1.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.



STRALCIO PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PARTE IDRAULICA “VARIANTE P.A.I. APPROVATA CON DETERMINAZIONE N.38 PROTOCOLLO N. 1802 DEL 28/02/2022 DEL SEGRETARIO GENERALE – PARTE GEOLOGICA “VARIANTE P.A.I. MANNU TEMO” APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO N.1 DEL 07/10/2014

5.3.1.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



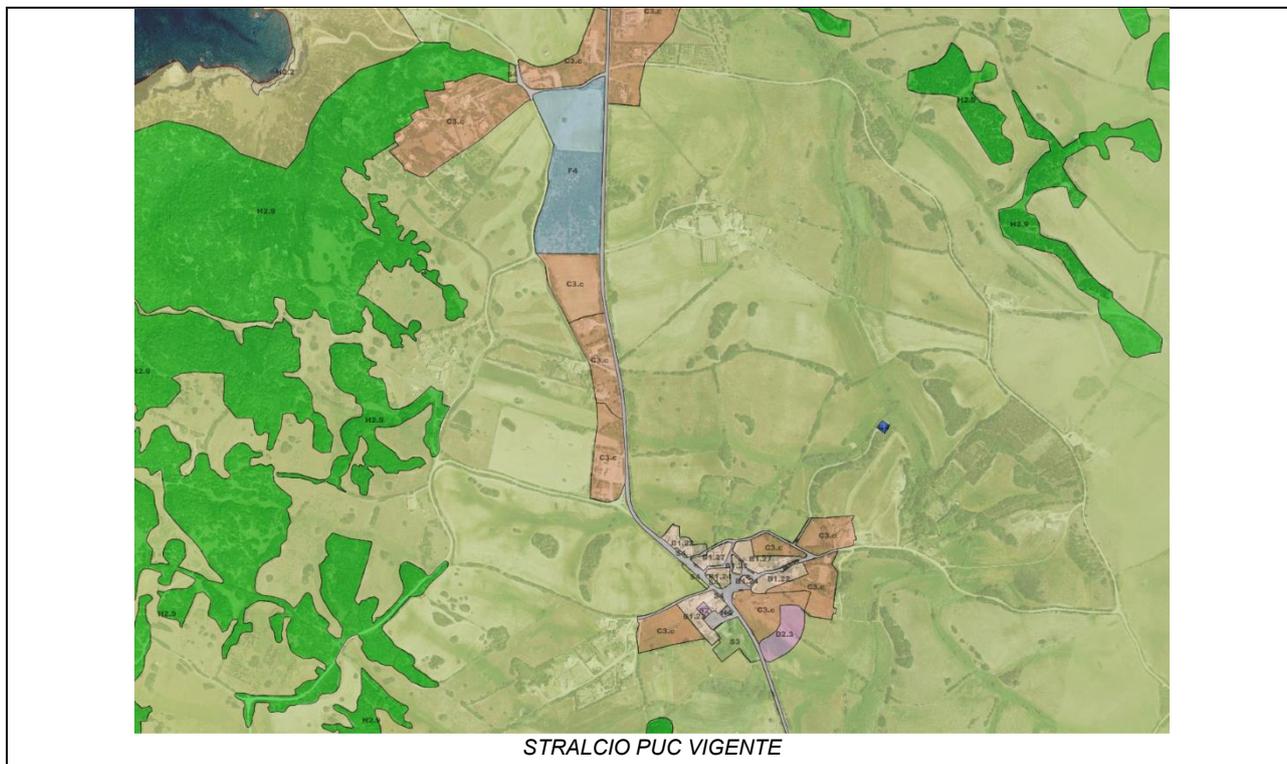
5.3.2 LE ZONE F4-07, F4-08 - BIANCAREDDU

5.3.2.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

La borgata di Biancareddu, distante dalla borgata La Pedraia circa tre chilometri in linea d'aria, è situata ai limiti nord occidentali del territorio comunale di Sassari, a circa 40 chilometri dalla Città, nella fascia territoriale compresa tra il mare Mediterraneo ad ovest, il Comune di Stintino a nord, la strada provinciale Porto Torres-Alghero ad est e la strada provinciale Sassari-Argentiera a sud. La borgata è attraversata dalla strada provinciale Palmadula- Pozzo San Nicola e dista poco più di mille metri dal mare, nel tratto compreso tra Capo dell'Argentiera e scoglio Businco.

Il comparto urbanistico di Biancareddu si suddivide in due sub-comparti, il primo comprendente la borgata vera e propria ed il secondo, ubicato in vicinanza della località Lampianu. L'edificazione presente è discontinua, di natura prettamente agricola, il PUC vigente ha previsto l'inclusione dell'edificato esistente in zona di completamento residenziale che, di fatto, seguono la viabilità comunale e si attestano in adiacenza ad essa.

E' presente una zona turistica F4, la quale non è stata attuata, si ritiene per problemi di parcellizzazione delle proprietà, ma che tuttavia, consente una parziale ricucitura urbanistica dei comparti di zona C esistenti. Per tale motivo si ritiene confermare la classificazione di tale area.



5.3.2.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

Come per la località di Lampianu, il modello insediativo proposto, si basa sul recupero e sulla definizione delle caratteristiche specifiche della borgata e del suo territorio. Si è puntato sulla razionalizzazione e ricucitura del



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

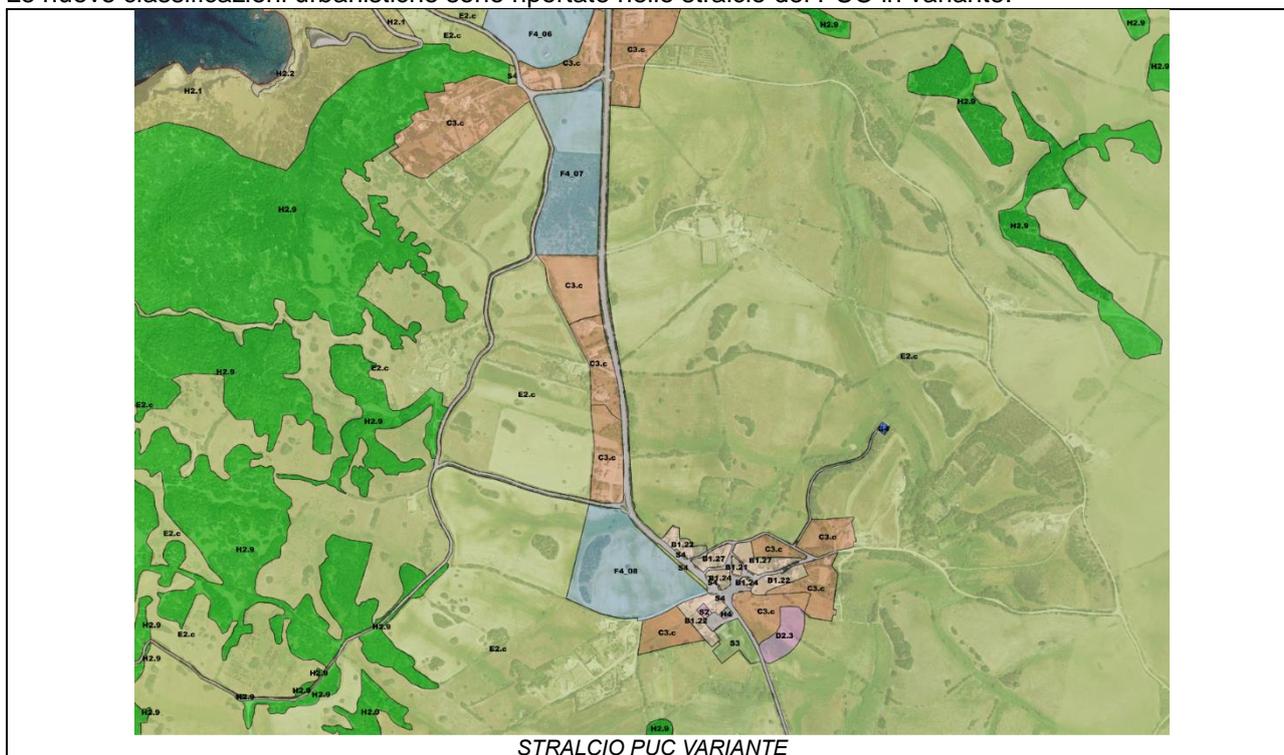
tessuto edilizio esistente con l'individuazione di nuove zone F4 in aree vuote spesso direttamente al contorno delle aree urbanizzate, definendo in maniera unitaria ed omogenea il disegno urbanistico.

Il Progetto di variante prevede l'implementazione di sentieri ciclopedonali con il turistico attrezzato, in parte realizzato dall'Amministrazione Comunale, che attraversa, parallelamente alla costa, il territorio ad occidente delle borgate, intercettando alcuni sentieri pedonali di accesso al mare.

Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede la riclassificazione di un'area, attualmente classificata agricola E2.a, ubicata in adiacenza alla borgata, in zona F4, precisamente la F4-08; la variante prevede inoltre, come detto, la conferma della zona F4-07.

Le destinazioni d'uso previste consentono la realizzazione di insediamenti alberghieri, extraalberghieri e turistico residenziali (ivi compresi servizi connessi con la residenza), i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso gli interventi dovranno essere realizzati, in adiacenza, per quanto possibile, ai volumi esistenti, prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.3.2.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO C - BIANCAREDDU RENA MAJORE												
F4_07	39.122	0,30	11.737	9.780	1.956	196	50%	4.890	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	4.890	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_08	40.328	0,30	12.098	10.082	2.017	202	50%	5.041	RES01 RES02.a	50%	5.041	



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

								RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e			
TOTALE AMBITO C	306.049	103.579	86.312	17.267	1.726		23.550			62.762	

5.3.2.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Non si segnalano rapporti rilevanti con componenti di paesaggio o ambientali data la natura mista e di transizione tipica di questa area di risulta, che non presenta ne tratti riconducibili al sistema agricolo ne tratti a forte valenza ambientale. L'unico rapporto forte ma tuttavia attualmente non percepibile o sfruttato e quello con l'urbano che la circonda.

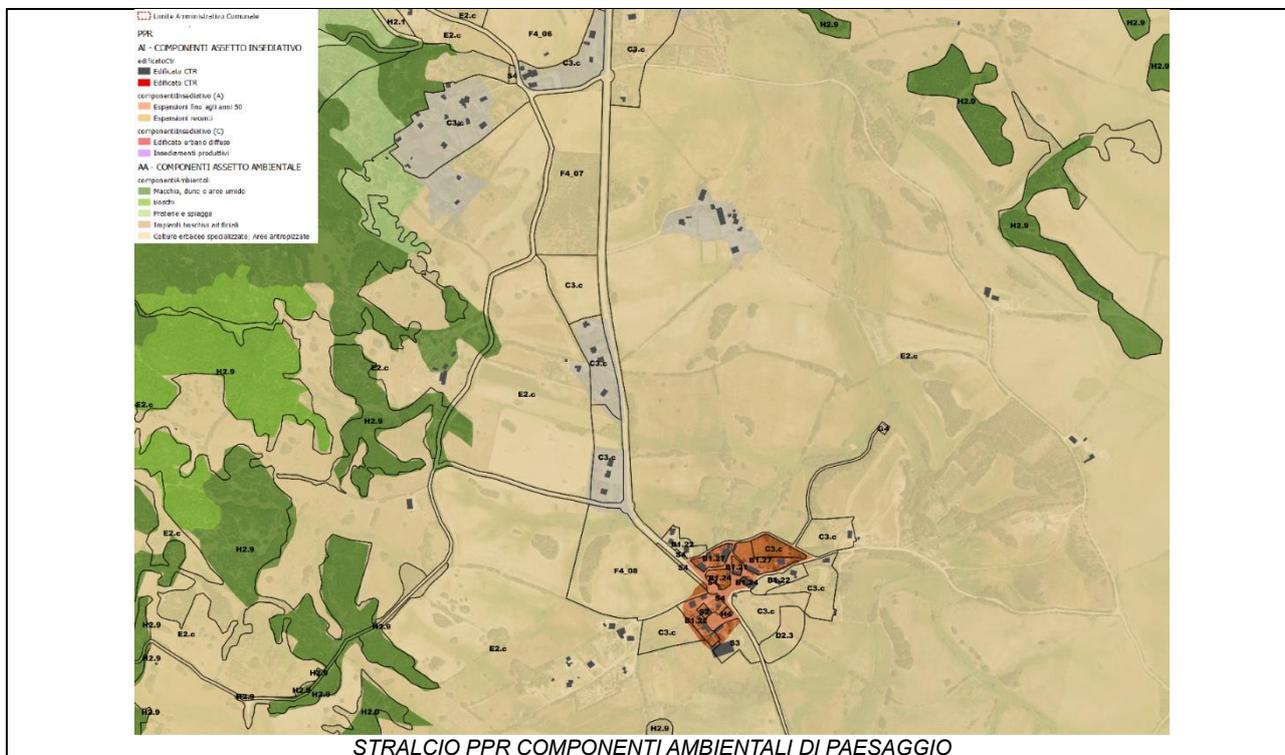
In questa porzione di territorio possiamo osservare da una parte il rapporto limitrofo con il nucleo di "Lampianu" nella borgata di Biancareddu dall'altra ci apriamo verso un sistema agricolo tipico della Nurra nordorientale. Tuttavia, non è da trascurare anche la relazione con il sistema costiero resa ancor più forte dalla vicinanza con la "spiaggia di Lumpianu" e con il percorso costiero della Nurra che solca la falesia fungendo da collante tra i diversi sistemi ivi presenti.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

- "Espansioni fino agli anni '50"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.

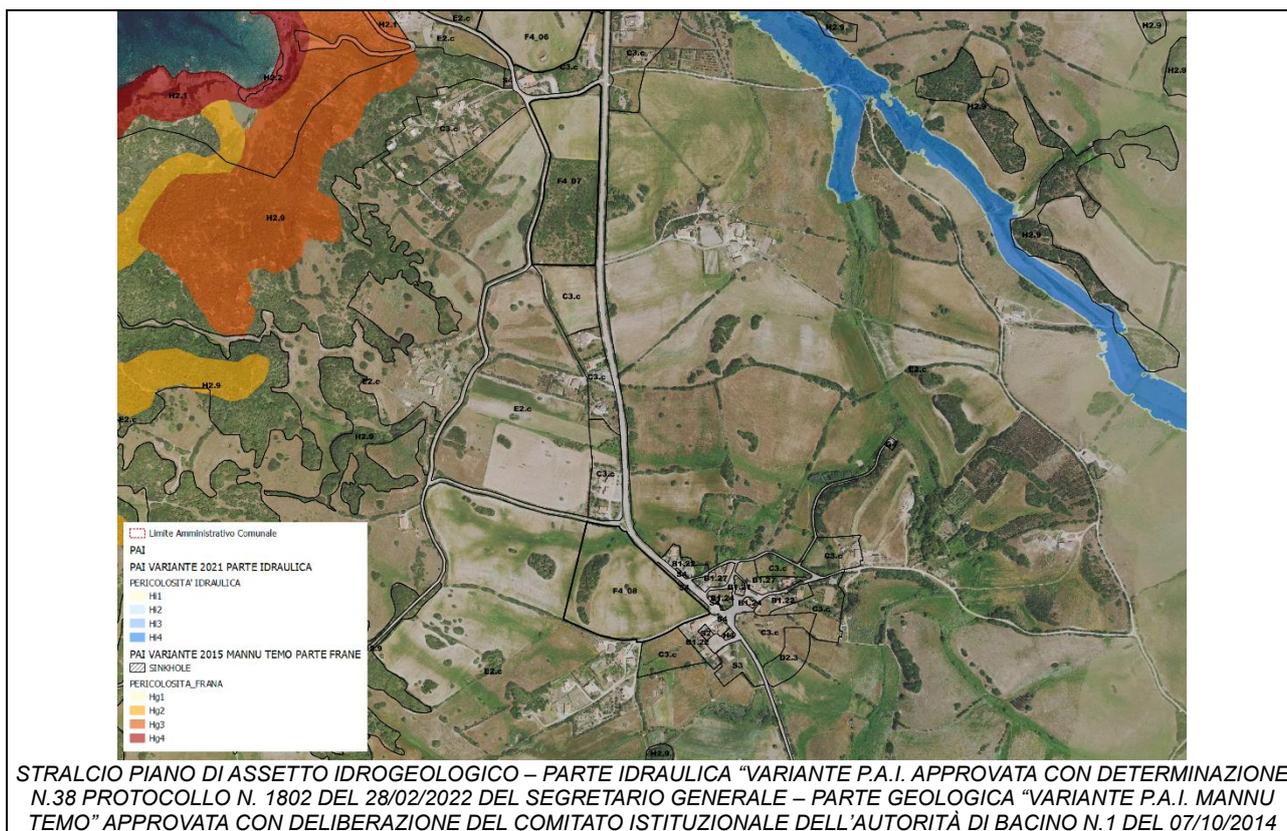
Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.3.2.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



5.4 - AMBITO D - LA PEDRAIA

5.4.1 LE ZONE F4-09, F4-10, F4-11 – LA PEDRAIA

5.4.1.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

L'ambito in esame, comprende la borgata La Pedraia, ubicata lungo la strada vicinale La Muntagna; tale borgata, come la precedente, presenta i tratti tipici delle aree periurbane di raccordo con il sistema agricolo ambientale che circonda il nucleo edificato principale, con una maggior connotazione agricola rispetto alla precedente.

La borgata di La Pedraia, insieme a quella di Biancareddu, si è formata verso la fine del secolo scorso per l'addensarsi intorno ad alcuni "cuiles", con motivazioni legate all'esercizio dell'agricoltura e della pastorizia, di un piccolo numero di abitanti (una decina per ciascuna borgata). Solo dopo il 1940, a seguito dello sviluppo economico legato alle attività estrattive della vicina miniera dell'Argentiera, si è avuto un rilevante incremento



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

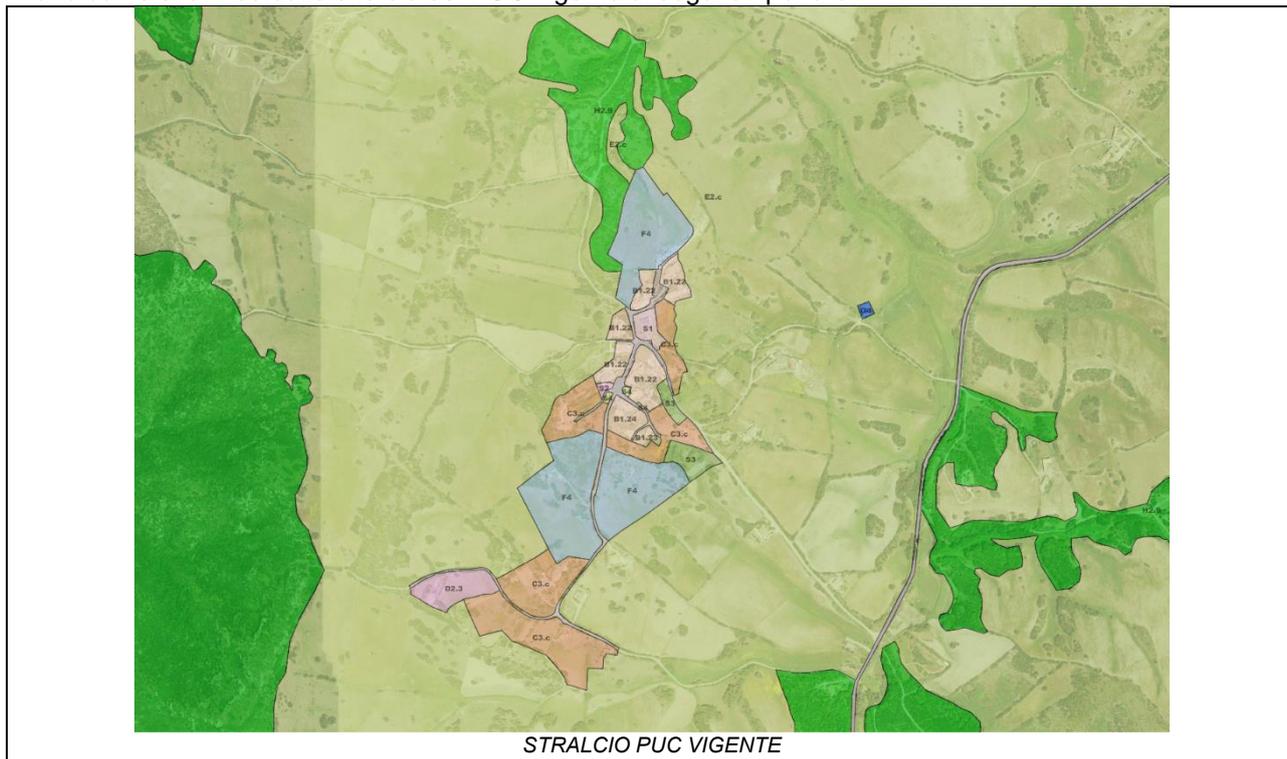
insediativo, proseguito successivamente in modo costante, che ha portato la popolazione residente agli attuali circa 180 abitanti sia per la borgata di La Pedraia che per quella di Biancareddu.

Nella borgata di La Pedraia si distingue chiaramente una dimensione fisica unitaria che caratterizza il nucleo centrale, con elementi di riferimento certi nei servizi, nella residenza e nella viabilità. E' presente una frazione esterna alla borgata, a sud-ovest della stessa, denominata Muntagna.

L'ambito costiero costituisce una prosecuzione di quello di Biancareddu, con un sistema di falesie in certi tratti più aspro, e sia pure punteggiato di piccole insenature, ancor meno accessibile. Comprende il tratto di costa tra le insenature a nord del promontorio di "Capo Mannu" e quelle di "Punta de lu Pisanu" a sud.

Dal punto di vista urbanistico la borgata è caratterizzata dalla presenza di n.3 zone F4, già identificate nel PUC, che allo stato attuale non sono state attuate.

Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato:



STRALCIO PUC VIGENTE

5.4.1.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

Il Progetto di variante prevede l'implementazione di sentieri ciclopedonali con il turistico attrezzato, in parte realizzato dall'Amministrazione Comunale, che attraversa il territorio ad occidente delle borgate, intercettando alcuni sentieri pedonali di accesso al mare.

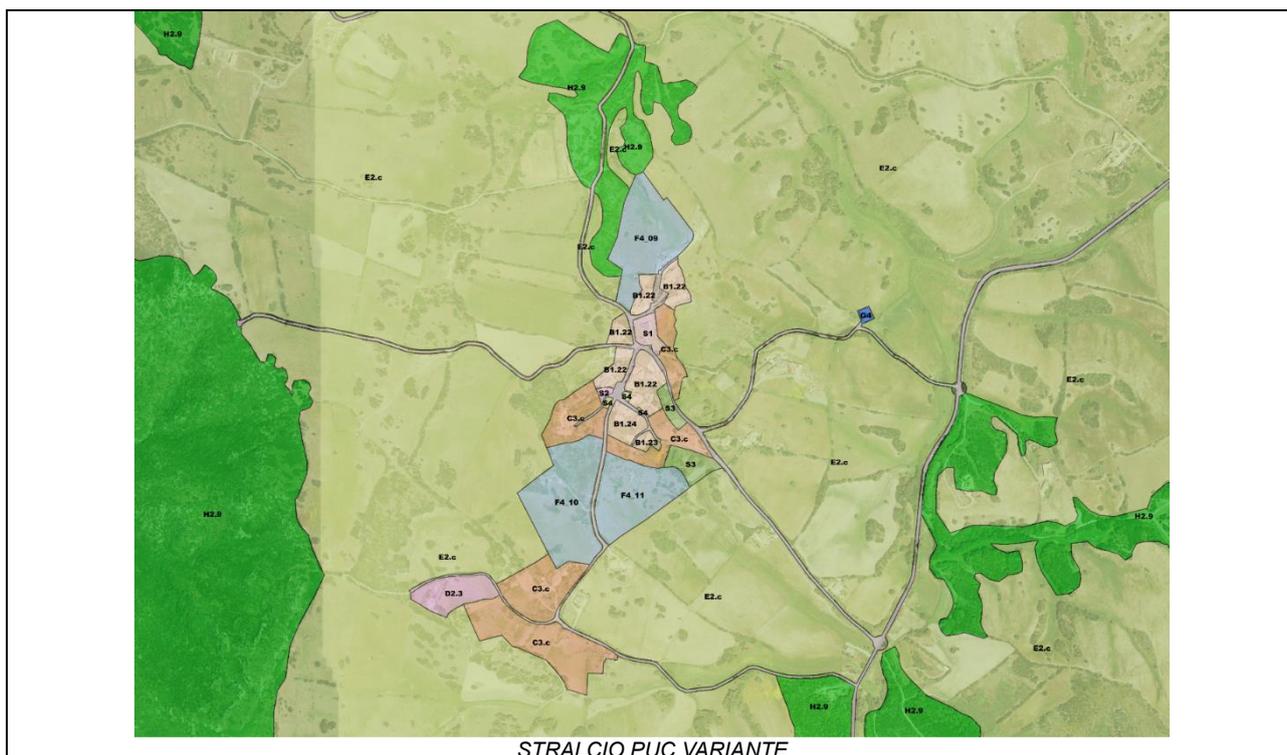
Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede il mantenimento delle attuali classificazioni e/o areali, mentre per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste, le stesse consentono la realizzazione di insediamenti alberghieri, extraalberghieri e turistico residenziali (ivi compresi servizi connessi con la residenza), i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso gli interventi dovranno essere realizzati, in adiacenza, per quanto possibile, ai volumi esistenti, prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR

Le classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PUC VARIANTE

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, le zone F4 presenti e già autorizzate in sede di verifica di coerenza, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, sono localizzate, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.4.1.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO D - LA PEDRAIA												
F4_09	24.428	0,30	7.328	6.107	1.222	122	50%	3.053		50%	3.053	
F4_10	29.722	0,30	8.917	7.430	1.486	149	50%	3.715	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	3.715	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_11	20.982	0,30	6.295	5.245	1.049	105	50%	2.623	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	2.623	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
TOTALE AMBITO D	75.132		22.540	18.782	3.757	376		9.391			9.391	

5.4.1.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Questa porzione di territorio presenta nette relazioni con il sistema agricolo tipico della Nurra e apre alle relazioni con il sistema costiero che, grazie alle pendenze naturali, si profila come uno sfondo percettivo



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

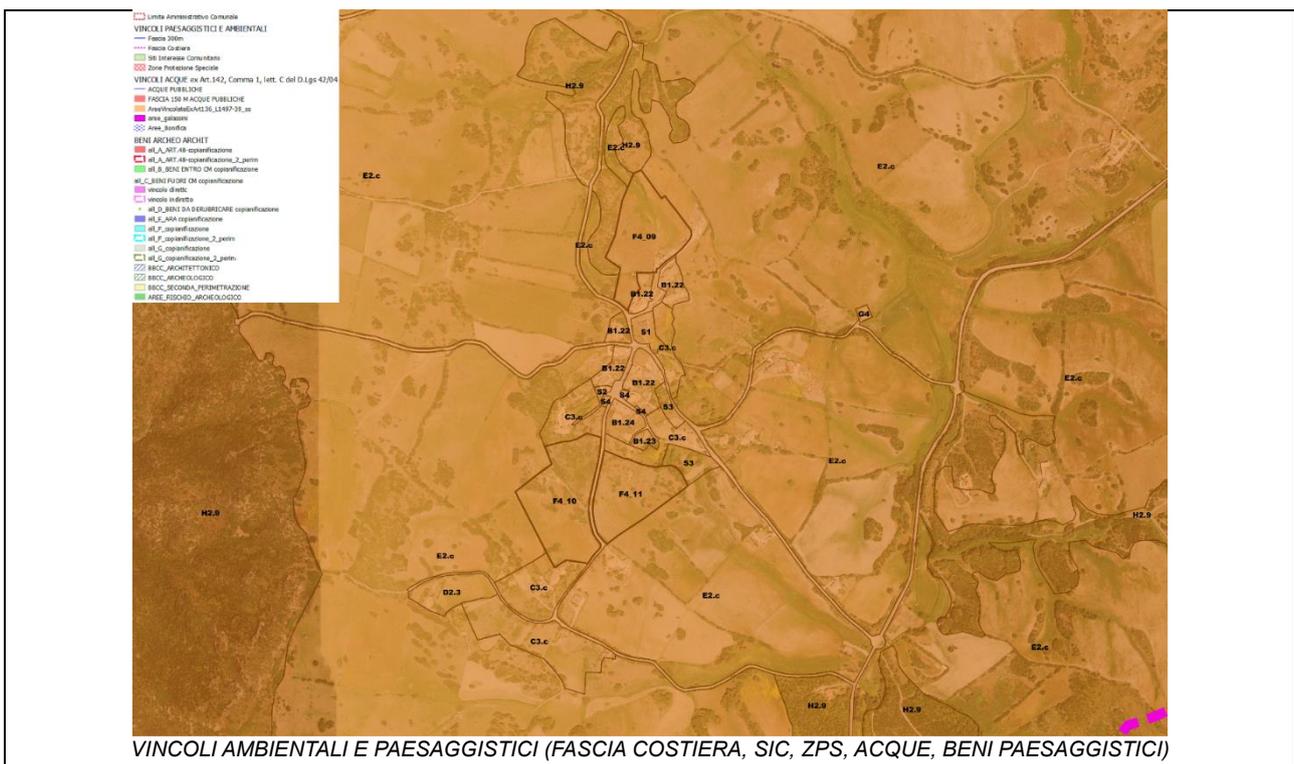
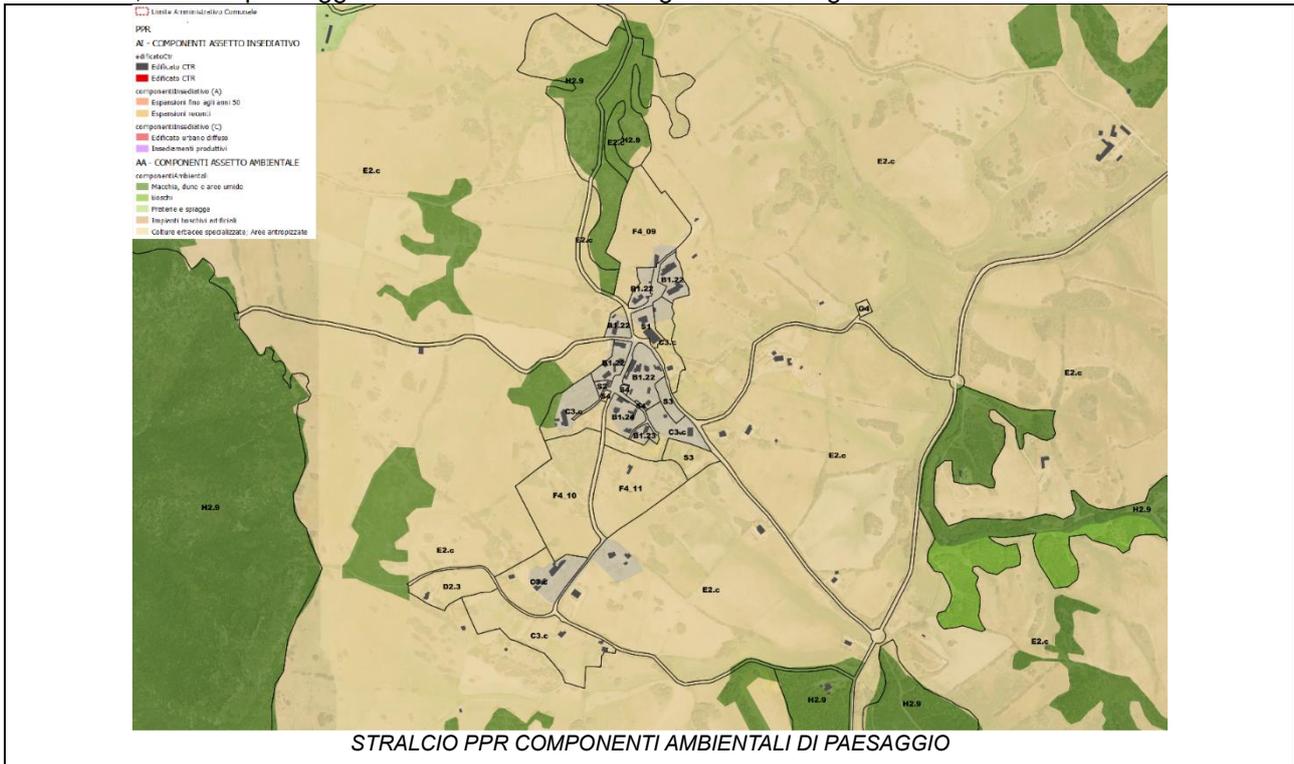
rilevante. Trattasi di un territorio immerso nel sistema agropastorale della Nurra, senza alcuna relazione con il nucleo insediativo principale di Palmadula.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, le zone F4 già inserite nel PUC vigenti sono coerenti con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

- "Espansioni fino agli anni '50"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.

Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





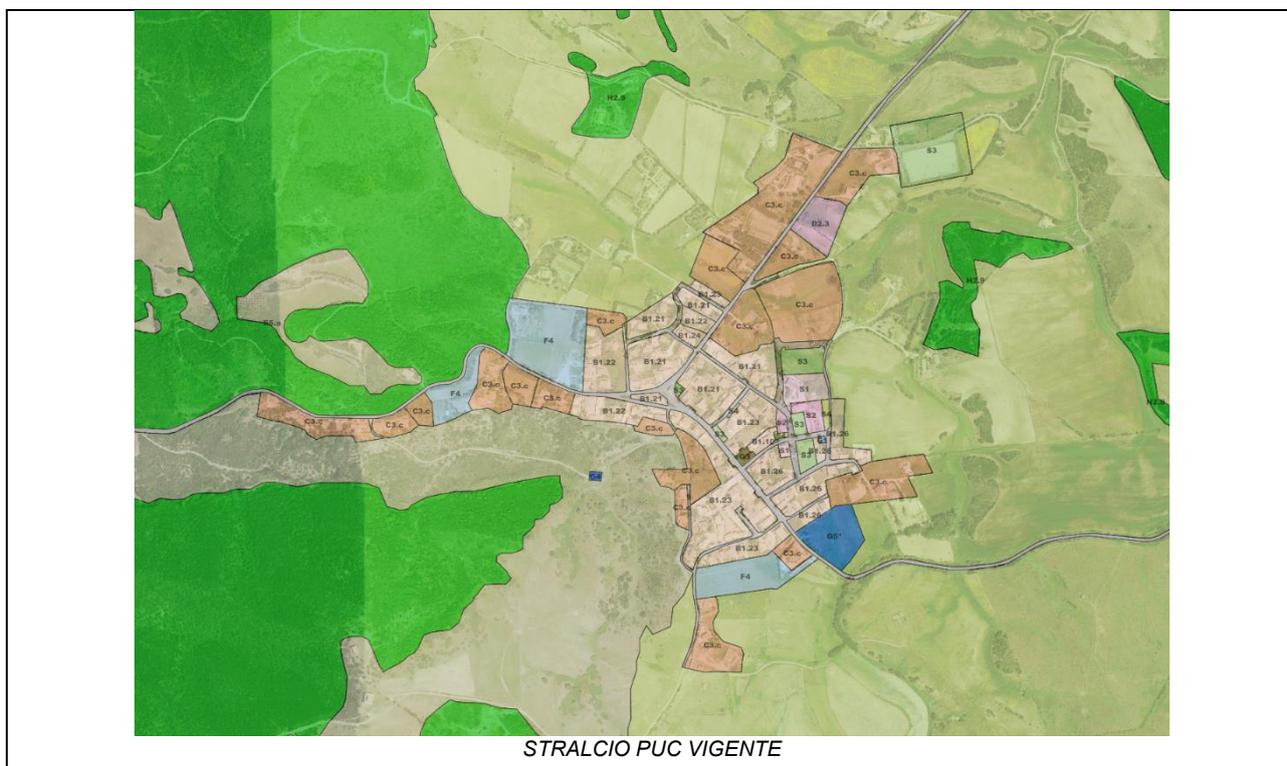
COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

La borgata di Palmadula si è formata nel secolo scorso per iniziative legate alla pastorizia e all'agricoltura. Fino all'entrata in vigore del vigente Piano di Borgata (1980), lo sviluppo è stato regolato esclusivamente dalla normativa relativa all'Agro e alla Nurra, con indici di edificabilità via via sempre minori (0.20, 0.10, 0.03). Questa condizione normativa ha determinato una crescita disordinata e disorganica, gli edifici sono sorti in maniera quasi casuale, condizionati solamente dalla viabilità principale esistente e dalle stradine interpoderali, oltre che, ovviamente, dalla posizione delle proprietà fondiari. Negli anni cinquanta l'aggregato aveva una certa consistenza e rappresentava già un centro di riferimento per tutto il territorio circostante, la concentrazione maggiore degli edifici era avvenuta lungo la strada provinciale Sassari - l'Argentiera e intorno al bivio per Pozzo S. Nicola.

Dal punto di vista urbanistico, la borgata si caratterizza per la presenza di n.3 zone F4 (precisamente le F4-13, F4-14, F4-15) le quali, a tutt'oggi, non risultano attuate. Tali zone si collocano in adiacenza ed in stretta connessione con le zone di completamento e di espansione residenziale della borgata, come individuate nel PUC.

Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato:



STRALCIO PUC VIGENTE

5.5.1.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

Anche in questo caso, come per Biancareddu e La Pedraia, la borgata costituisce il naturale punto di arrivo di servizi del percorso turistico in fase di realizzazione.

La proposta del modello insediativo si basa sul recupero e sulla definizione delle caratteristiche specifiche della borgata insieme al proprio territorio, mentre la localizzazione delle nuove zone F4 è in armonia con il principio di ricucitura e completamento del tessuto edilizio esistente, con l'individuazione delle aree contermini a quelle urbanizzate. In armonia ed in collegamento con quanto previsto per le borgate di Biancareddu e la Pedraia, il Progetto Integrato (PI) indica la realizzazione di percorsi e sentieri turistici attrezzati.

Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede:

- il mantenimento delle attuali classificazioni delle sottozone F4-13, F4-14, F4-15, oltre che il mantenimento delle attuali classificazioni e parametri delle zone B di completamento e C di espansione residenziale;
- l'identificazione di ulteriori due sottozone F4 (precisamente le F4-12 e F4-16), mediante riclassificazione di areali ricadenti in zona agricola; in particolare:
 - la sottozona F4-12 si localizza nel limite nord-occidentale della borgata di Palmadula ed è caratterizzata da una edificazione discontinua e dalla presenza sporadica di macchia mediterranea, presenta caratteri del sistema agricolo della Nurra con elementi puntuali di edificato che ne connotano la forte relazione con il nucleo centrale della borgata;
 - la sottozona F4-16 si localizza nel limite sud-orientale della stessa borgata, si caratterizza per essere uno spazio di confine tra la struttura insediativa con caratteristiche tipiche del sistema

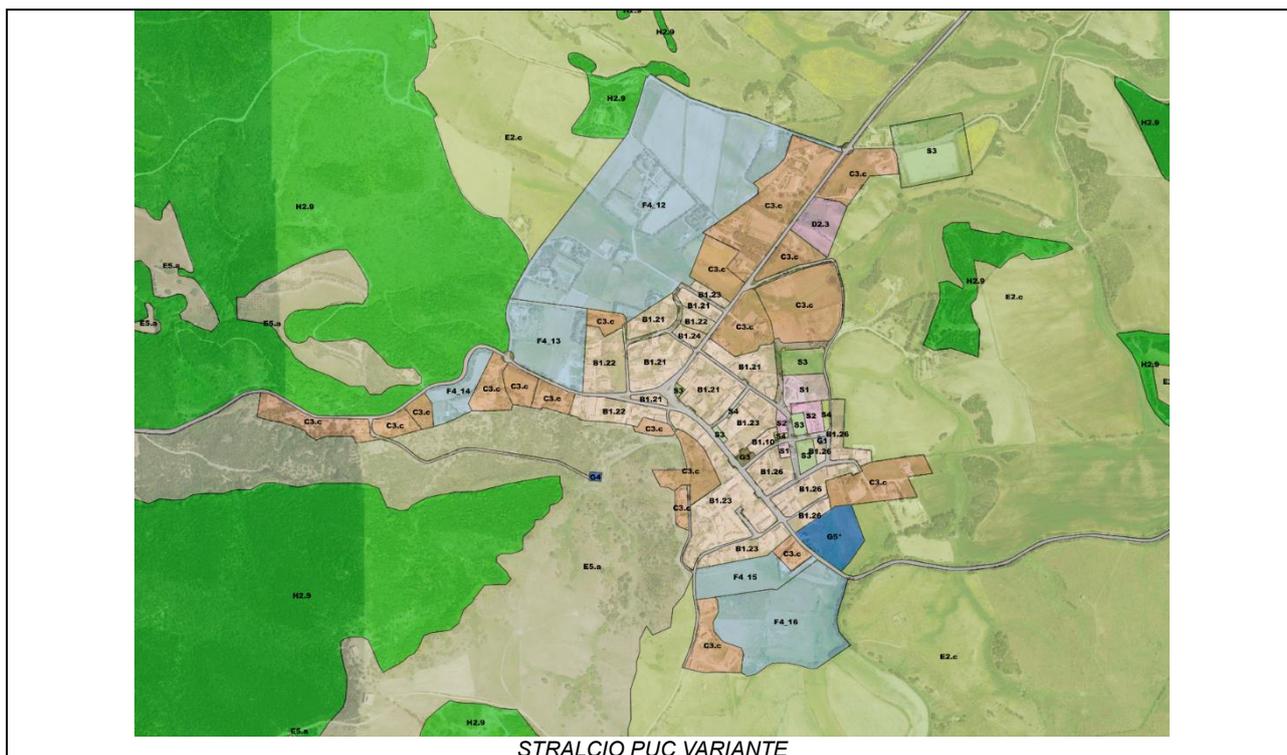


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

agropastorale della Nurra ed elementi di edificato rurale sparso, di appoggio all'attività agropastorale tipici appunto dei paesaggi della Nurra agricola.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste, la variante ha previsto la possibilità della realizzazione di insediamenti alberghieri, extra-alberghieri e turistico residenziali (ivi compresi servizi connessi con la residenza), i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso gli interventi dovranno essere realizzati, in adiacenza, per quanto possibile, ai volumi esistenti, prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR. Le classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



STRALCIO PUC VARIANTE

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, le nuove zone territoriali vengono localizzate secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.5.1.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS												
F4_12	140.292	0,30	42.088	35.072	7.016	701	50%	17.536	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	17.536	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_13	23.759	0,30	7.128	5.940	1.188	119	50%	2.970	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	2.970	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

F4_14	8.832	0,30	2.650	2.208	442	44	50%	1.104	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	1.104	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_15	13.238	0,30	3.971	3.309	662	66	50%	1.655	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	1.655	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
F4_16	41.547	0,30	12.464	10.386	2.078	208	50%	5.193	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	5.193	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
TOTALE AMBITO E	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975		28.457			70.291	

5.5.1.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Questa porzione di territorio presenta nette relazioni con il sistema agricolo tipico della Nurra rimanendo però legata al contesto urbano di cui si fa limite percettivo e fisico. Sono forti le relazioni che si denotano con il sistema ambientale prettamente caratterizzato da macchia mediterranea che compone il territorio lungo la costa in direzione dell'Argentiera. Qui invece viene meno anche il carattere prettamente agricolo che caratterizza la Nurra e le altre zone oggetto di variante limitrofe a Palmadula.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

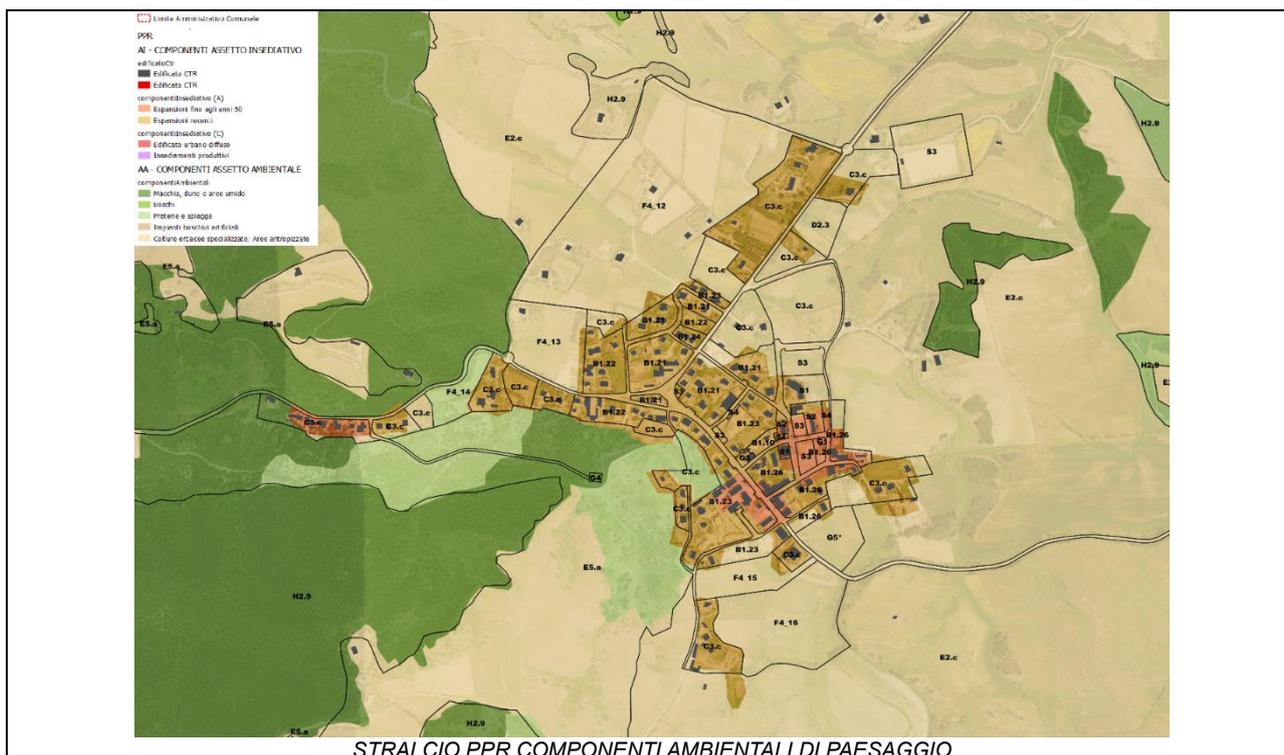
- "Espansioni recenti"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.

Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.

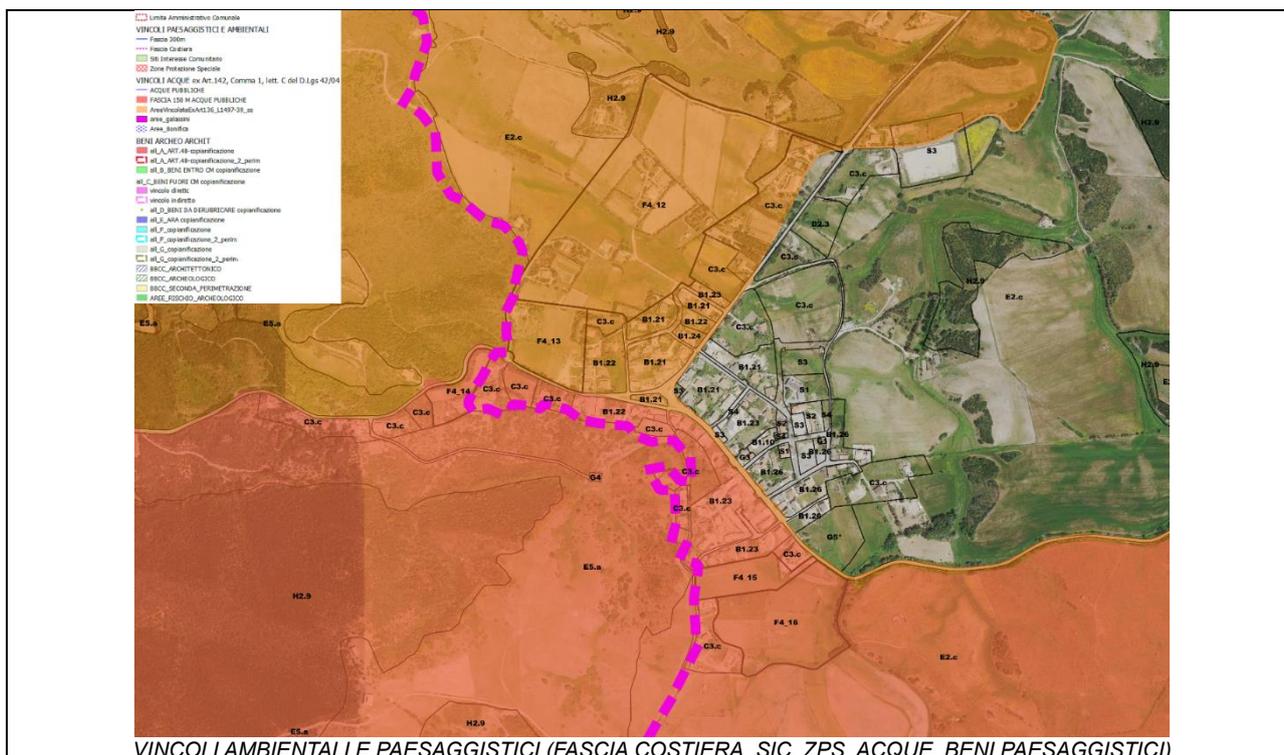


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PPR COMPONENTI AMBIENTALI DI PAESAGGIO



VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI (FASCIA COSTIERA, SIC, ZPS, ACQUE, BENI PAESAGGISTICI)

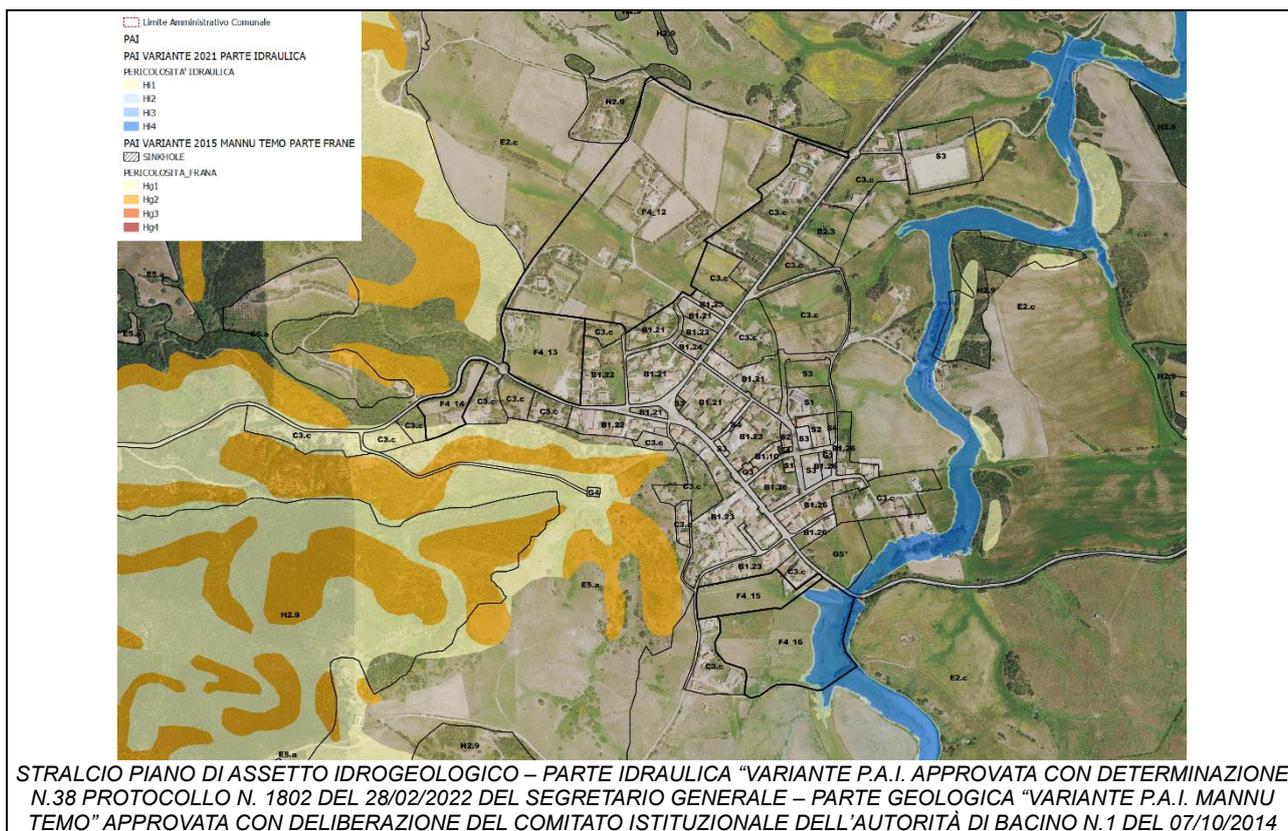
5.5.1.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti, salvo limitate aree per le quali è presente un livello alto di pericolosità idraulica HI4, per le quali è prescritto il divieto di realizzazione di nuovi volumi, nonchè la possibilità di dislocazione degli stessi all'interno del comparto ma al di fuori delle aree soggette a vincolo di pericolosità idraulica, secondo quanto previsto dalle NTA del PAI vigenti.



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.5.1.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.5.2 LA ZONA F4-17 – ARGENTIERA CALA ONANU

5.5.2.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

La sottozona in esame si localizza in direzione Argentiera lungo le vie Cala Onanu e Montevecchio, si differenzia dai precedenti ambiti in quanto si pone in contrapposizione con il sistema della Nurra, nonostante ci sia ancora un forte legame con una struttura antropica, la percezione del sistema costiero è dominante, l'edificato si presenta sparso ed a tratti fuori contesto con la vicina borgata di Palmadula. L'areale è contraddistinto da tipologie edilizie parzialmente dissimili rispetto a quelle della borgata dell'Argentiera.

Dal punto di vista urbanistico, considerando il PUC vigente, il comparto oggetto di riclassificazione è configurato come sottozona– A2 esterna al centro matrice, definito come segue: *“limitatamente alla zona A2 dell'Argentiera, aree caratterizzate da tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale”*. Tale classificazione differenzia l'ambito (anche in riferimento alla riconoscibilità) rispetto alle altre zone A1 esterne al centro matrice, le quali sono invece definite nel PUC vigente *“aree caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico – artistico”*.

Al riguardo del perimetro di prima e antica formazione della Borgata dell'Argentiera, occorre evidenziare che:

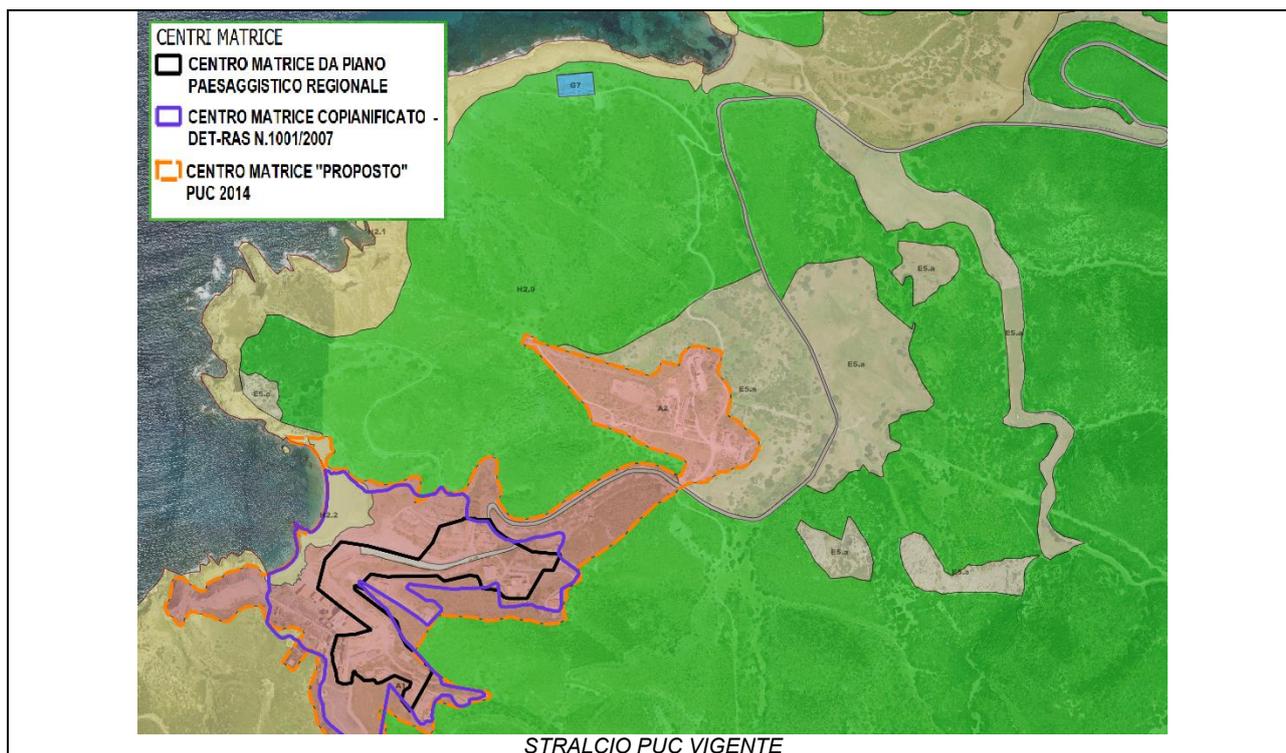
- il TAR Sardegna, con sentenza n. 1003/2016 ha annullato la deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 31.7.2007 che individuava, con riferimento al centro matrice dell'Argentiera, una perimetrazione più estesa rispetto a quella riportata nel PPR. Tale annullamento ha comportato anche la caducazione della perimetrazione del centro matrice dell'Argentiera rinvenibile nel vigente PUC, nel quale era stata recepita la medesima perimetrazione individuata con la deliberazione n. 88/2007;
- con deliberazione consiliare n. 16 del 20/02/2018, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante urbanistica, in recepimento della sentenza TAR citata, sostituendo il perimetro del centro di antica e prima formazione del villaggio a matrice storica dell'Argentiera con quello individuato e rinvenibile nella cartografia del piano paesaggistico regionale approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 36/7 del 2006. tale variante è stata resa coerente dalla RAS con la Determinazione Dir. Gen. N. 731 del 03/05/2018 e n.32 del 05/07/2018.
- per quanto riguarda il “centro matrice proposto”, risalente alla formazione del PUC, lo stesso include la zona A2 oggetto della presente variante urbanistica, è privo di riferimenti giuridici e pertanto dal punto di vista normativo non risulta applicabile al contesto.

L'areale rientra nel Parco Geominerario, è identificato come A2, ricade all'esterno del centro matrice del PPR, il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.5.2.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

L'Argentario oggi rappresenta un'occasione mancata di fare turismo e cultura dentro la storia della Sardegna. Consapevole delle sue potenzialità attualmente la borgata è al centro di azioni di bonifica da parte dell'Amministrazione ed è in corso di attuazione un complesso progetto di riqualificazione che ha come finalità la valorizzazione delle potenzialità intrinseche del luogo attraverso la proposta di una serie di funzioni, quali attività museali ed espositive e collaterali tese ad accentuarne il carattere di polo di attrazione storico-culturale. Accanto alla riqualificazione del borgo minerario, che verrà portata avanti anche mediante la redazione ed approvazione del piano particolareggiato della zona storica vera e propria, includente il centro matrice regionale e le zone strettamente connesse, si configura la possibilità di riqualificare le aree – parzialmente dismesse – adiacenti il borgo suddetto.

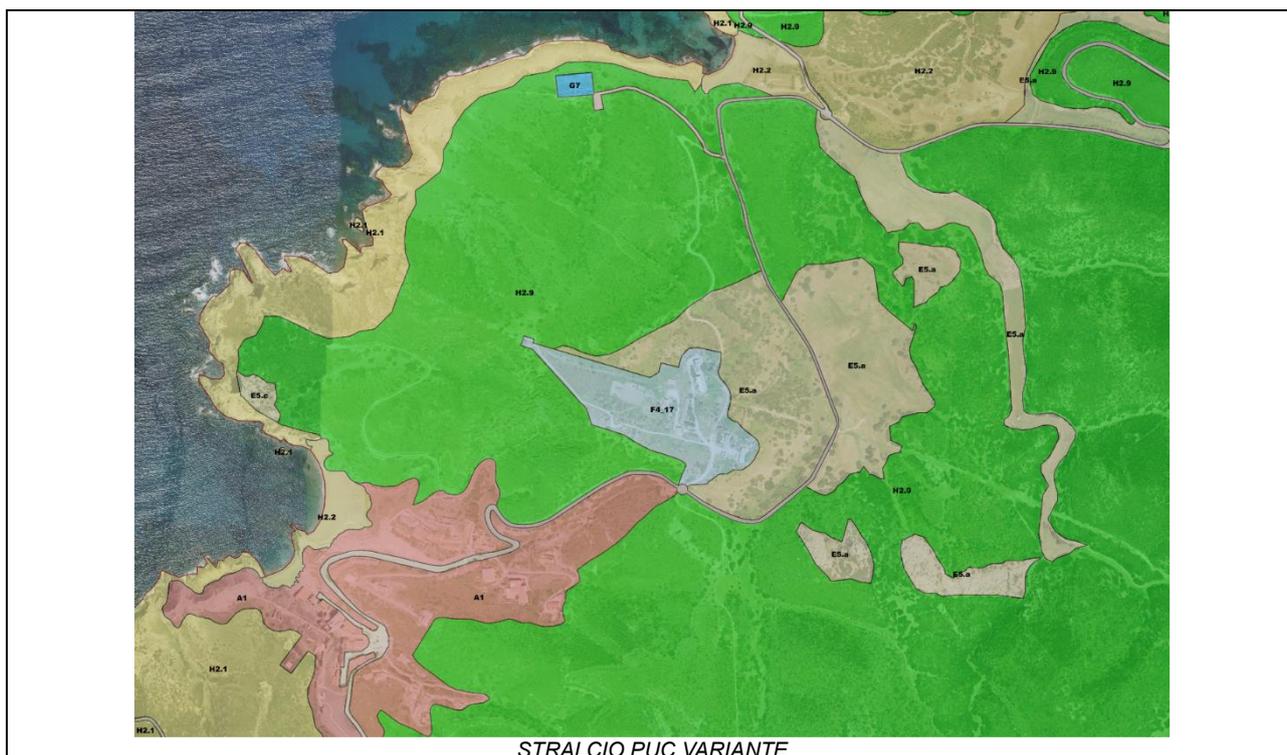
Trattasi, come detto, di aree caratterizzate da tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale, per le quali l'obiettivo della variante è la riqualificazione ai fini turistici, e nello specifico alberghieri, seguendo per quanto possibile le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto.

Dal punto di vista urbanistico, la variante prevede pertanto la riclassificazione dell'intera zona A2 in zona turistica F4, con destinazione d'uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, nell'ottica di una conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all'art.14 della L.R 16/2017 L'intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR. Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.5.2.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS												
F4_17	64.984	0,40	25.994	21.660	4.333	433			-	100%	21.660	TR01.a
TOTALE AMBITO E	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975		28.457			70.291	

5.5.2.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

In questa zona il rapporto tra antropico e paesaggio cambia radicalmente, nonostante le preesistenze, il rapporto con il paesaggio non viene eradicato e si riesce a percepire il sistema costiero.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all'assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

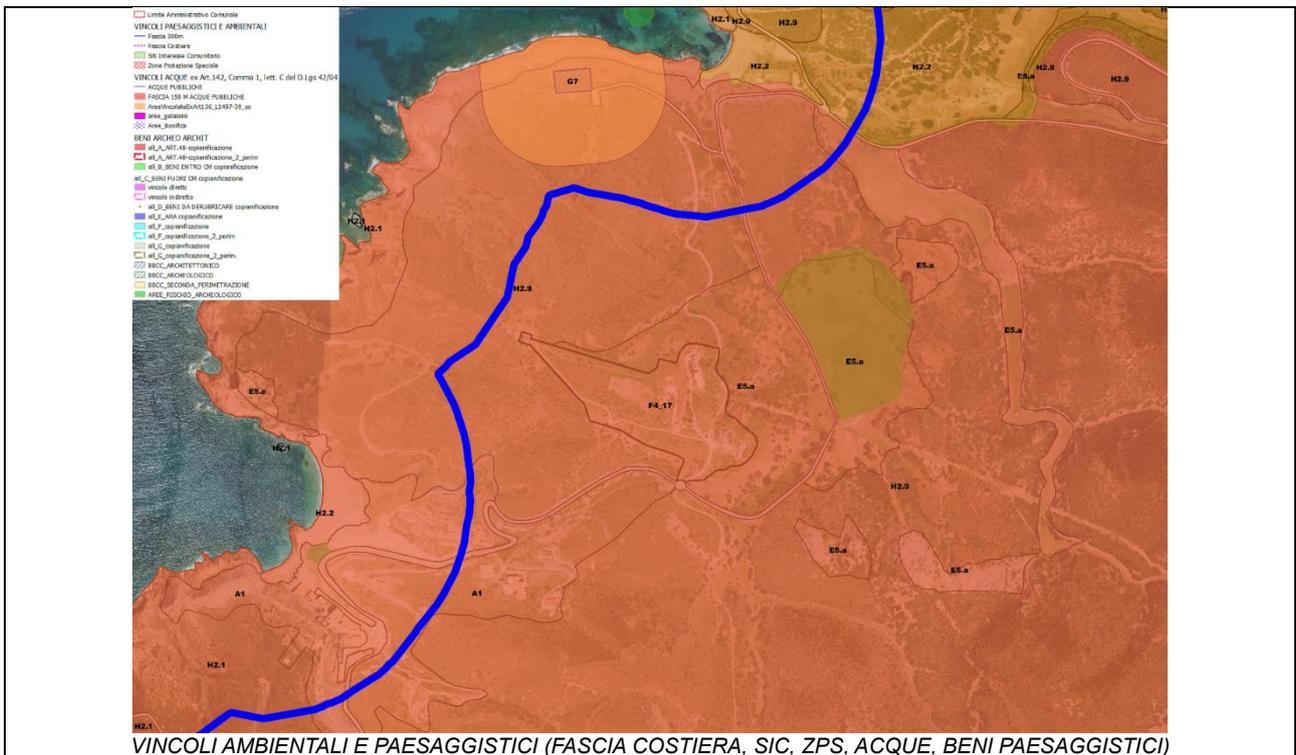
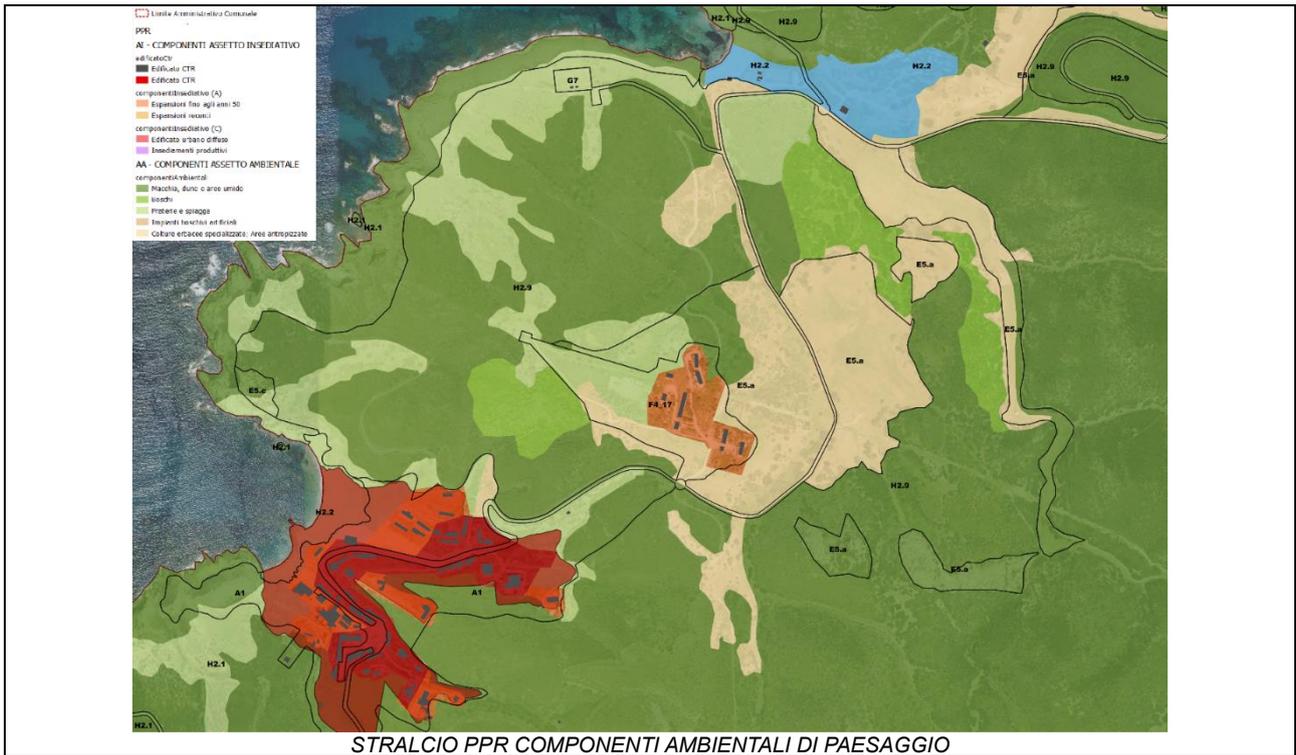
- "Espansioni fino agli anni '50"
- "Area agroforestale" di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.
- "Area seminaturale", di cui all'art.25 delle stesse NTA del PPR. Per tali aree è preclusa l'edificazione, le suddette aree dovranno essere valorizzate secondo le prescrizioni previste nelle NTA del PUC.

Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.



COMUNE DI SASSARI

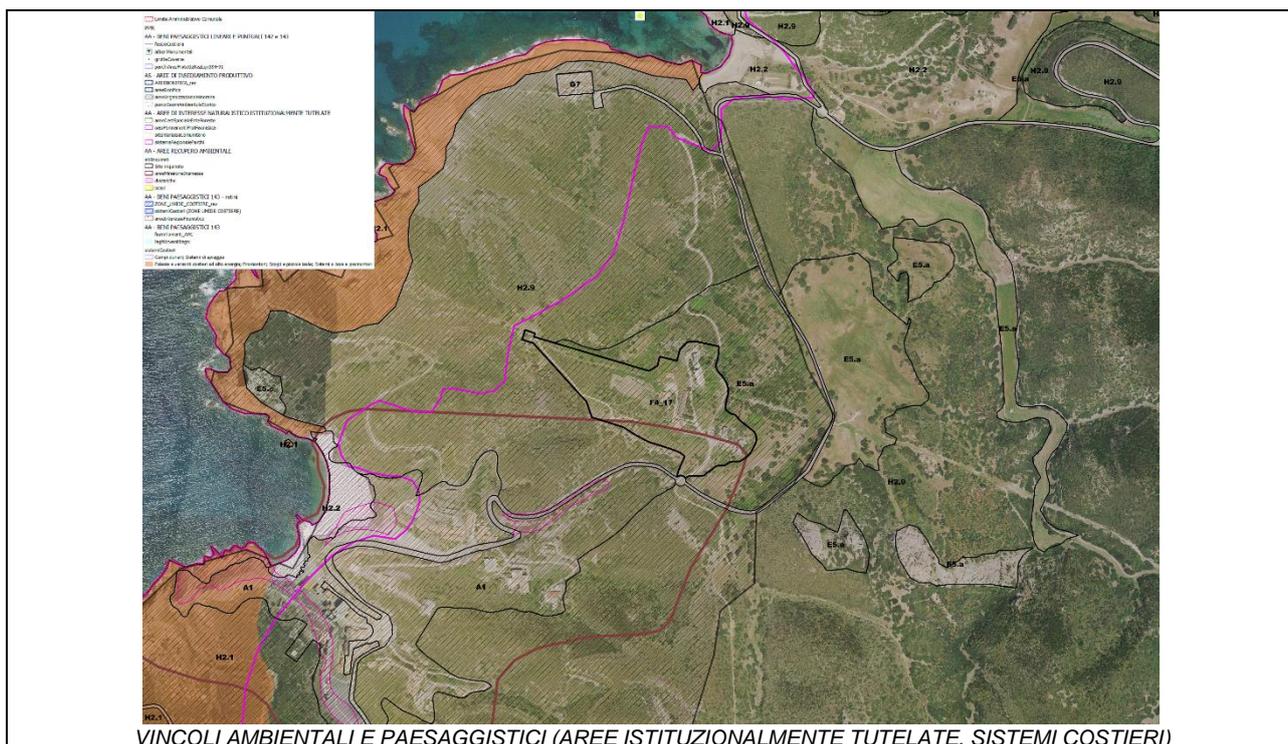
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO





COMUNE DI SASSARI

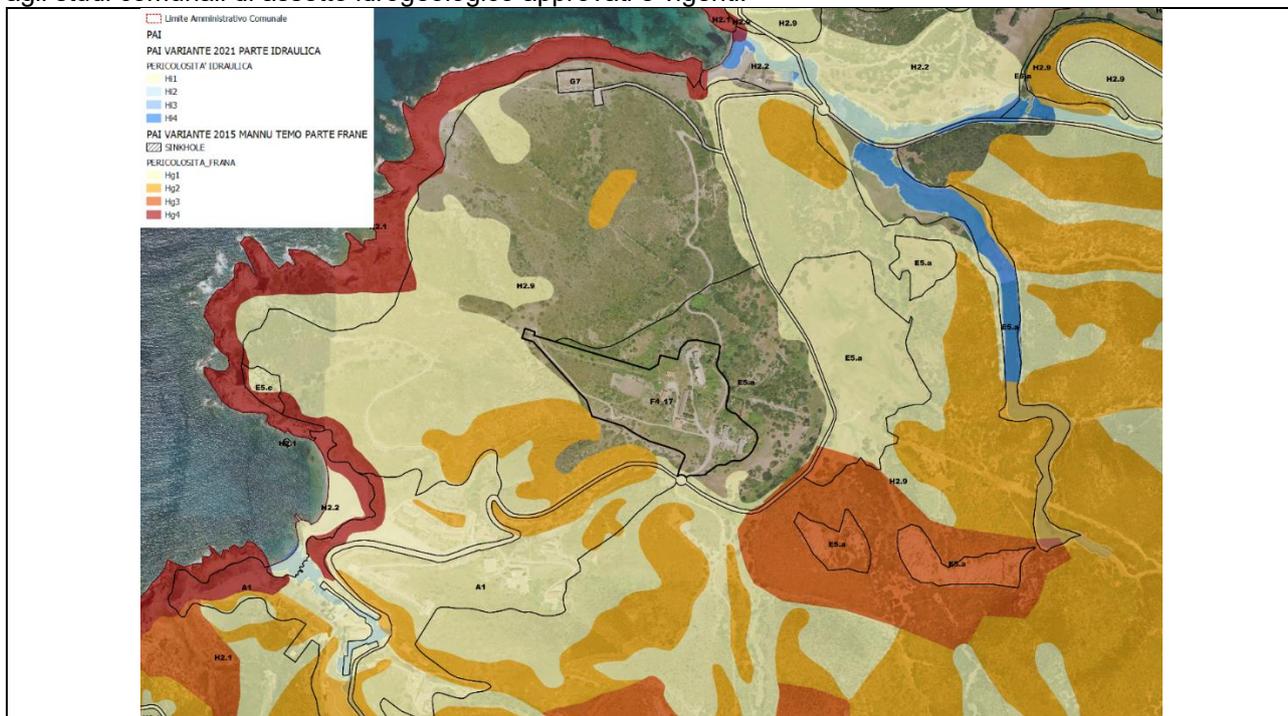
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI (AREE ISTITUZIONALMENTE TUTELATE, SISTEMI COSTIERI)

5.5.2.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.



STRALCIO PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PARTE IDRAULICA “VARIANTE P.A.I. APPROVATA CON DETERMINAZIONE N.38 PROTOCOLLO N. 1802 DEL 28/02/2022 DEL SEGRETARIO GENERALE – PARTE GEOLOGICA “VARIANTE P.A.I. MANNU TEMO” APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO N.1 DEL 07/10/2014

5.5.2.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



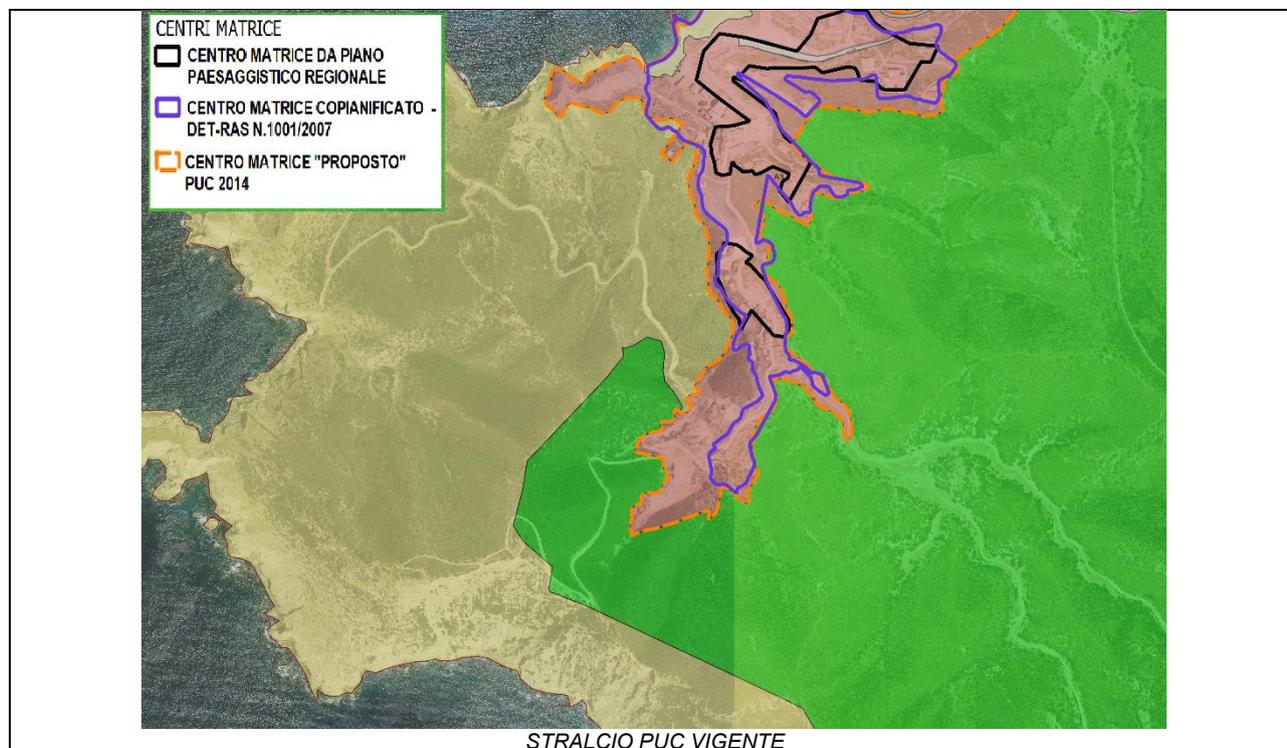
5.5.3 LA ZONA F4-18 – ARGENTIERA

5.5.3.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

L'areale oggetto di variante comprende l'area costiera prospiciente e contigua l'insediamento minerario dell'Argentiera, da Porto Palmas fino al promontorio di Torre Negra; l'ambito è parte del Parco Geominerario Ambientale e Storico della Sardegna. L'intero ambito si sviluppa lungo la direttrice che dal nucleo centrale del borgo porta in direzione di "Cala Fricata" e "Caletta del Capo dell'Argentiera", ed è caratterizzata da una edificazione discontinua, costituita per lo più da manufatti edilizi (magazzini, depositi, ecc) parzialmente demoliti e/o ammalorati e non più recuperabili.

Dal punto di vista urbanistico, considerando il PUC vigente, il comparto oggetto di riclassificazione è configurato come sottozona– A1 esterna al centro matrice, definito come segue: "aree caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore storico – artistico".

Si richiamano inoltre le considerazioni già riportate precedentemente per il centro matrice dell'Argentiera, per evidenziare che la zona in argomento ricade all'esterno del centro matrice del PPR, il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato.



5.5.3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

Si richiamano le motivazioni già espresse per la zona F4-17, avente le medesime caratteristiche ambientali e paesaggistiche della presente zona, oggetto di riclassificazione in F4-18.

Trattasi, come detto, di aree classificate A1 "aree caratterizzate da tessuti urbani ed edifici con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – edifici e/o complessi monumentali di elevato valore



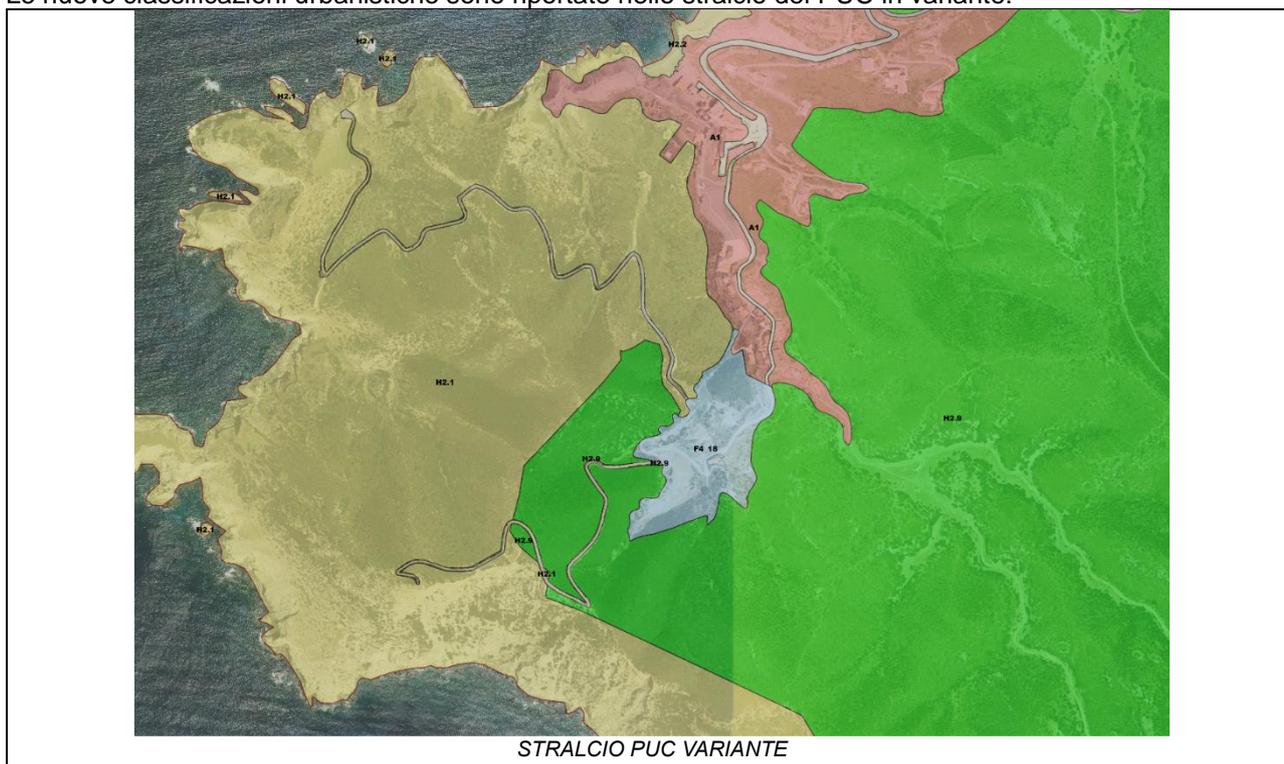
COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

storico – artistico”, per le quali l’obiettivo della variante è il recupero la riqualificazione ai fini turistici, e nello specifico alberghieri, in primis degli edifici di maggiore pregio, seguendo per quanto possibile le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto.

Dal punto di vista urbanistico, la variante prevede pertanto la riclassificazione di una porzione della zona A1 in zona turistica F4, con destinazione d’uso esclusivamente alberghiera, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono di seguito rappresentati. Anche in questo caso, la scelta dell’Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere, nell’ottica di una conversione ai fini alberghieri dei volumi esistenti, la realizzazione esclusiva di strutture ricettive alberghiere di cui all’art.14 della L.R 16/2017 L’intervento dovrà essere realizzato, ricomprendendo i volumi esistenti ed in adiacenza, per quanto possibile, agli stessi prevedendo le opportune opere di connessione (percorsi, visuali ecc) con la viabilità, al fine di garantire le prescrizioni di cui al PPR.

Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:



Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell’assetto insediativo, l’intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.5.3.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D’USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d’uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell’ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR IT (MC/M Q)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D’USO						
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO			
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	
AMBITO E - ARGENTIERA PALMADULA PORTO PALMAS													
F4_18	60.523	0,40	24.209	20.174	4.036	403		-		100%	20.174	TR01.a	
TOTALE AMBITO E	353.175		118.503	98.749	19.754	1.975		28.457			70.291		

5.5.3.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Il rapporto tra i caratterizzanti fabbricati delle strutture in disuso della miniera con gli elementi puntuali recuperati, rappresenta un elemento forte e da valorizzare. Questo contribuisce a caratterizzare un territorio sin dalle origini ricco di elementi a forte valenza paesaggistica ma che, tuttavia, non può esimersi dal rapporto con l’elemento antropico che lo permea e lo ha plasmato nel tempo.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell’assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, i quali descrivono e disciplinano le componenti di paesaggio relative all’assetto ambientale regionale.

Nel caso di specie le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

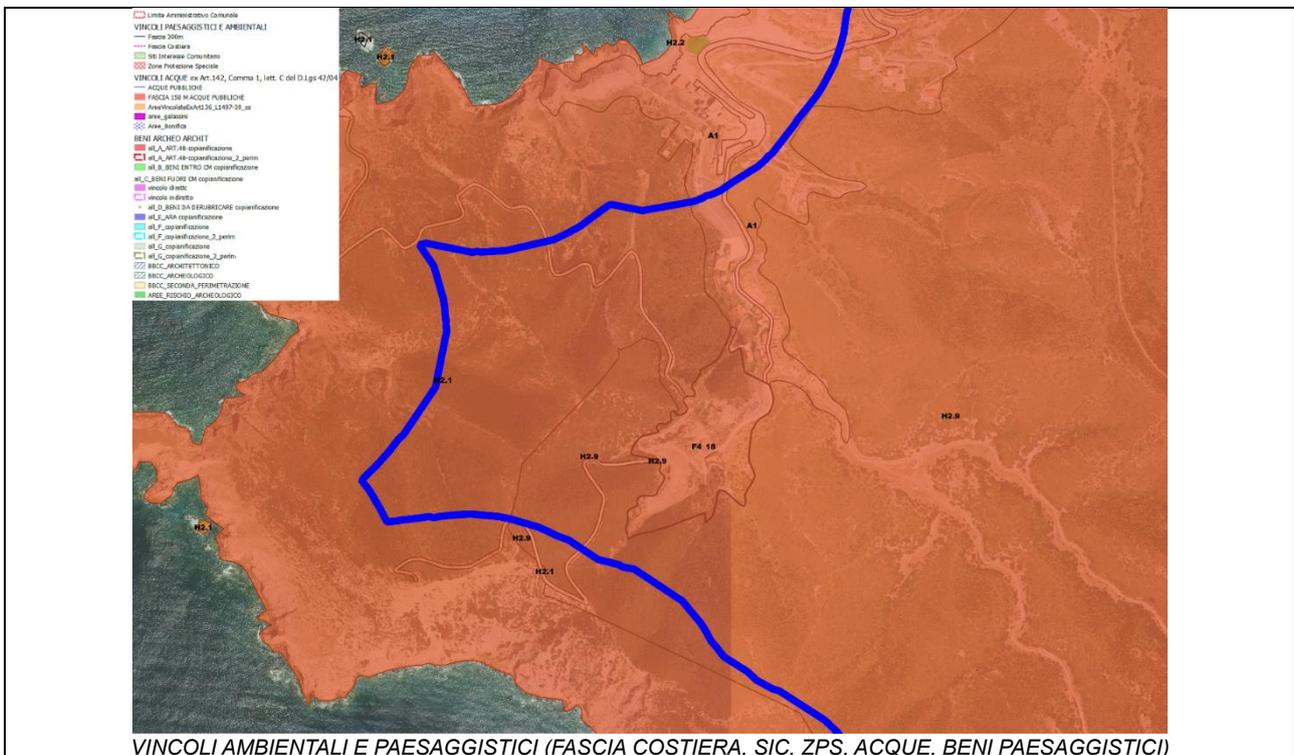
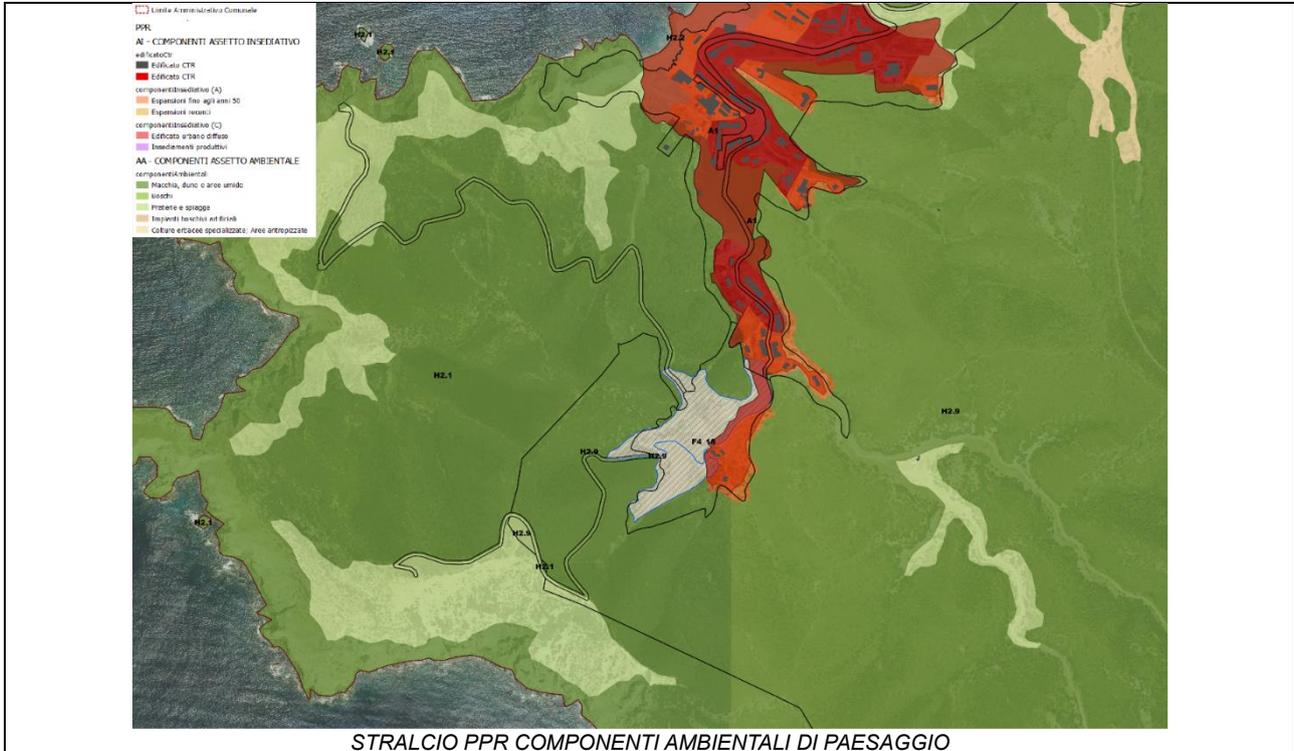


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- “Espansioni fino agli anni ‘50”
- “Area naturale”, di cui all’art.22 delle stesse NTA del PPR. Per tali aree è preclusa l’edificazione, le suddette aree dovranno essere valorizzate secondo le prescrizioni previste nelle NTA del PUC.

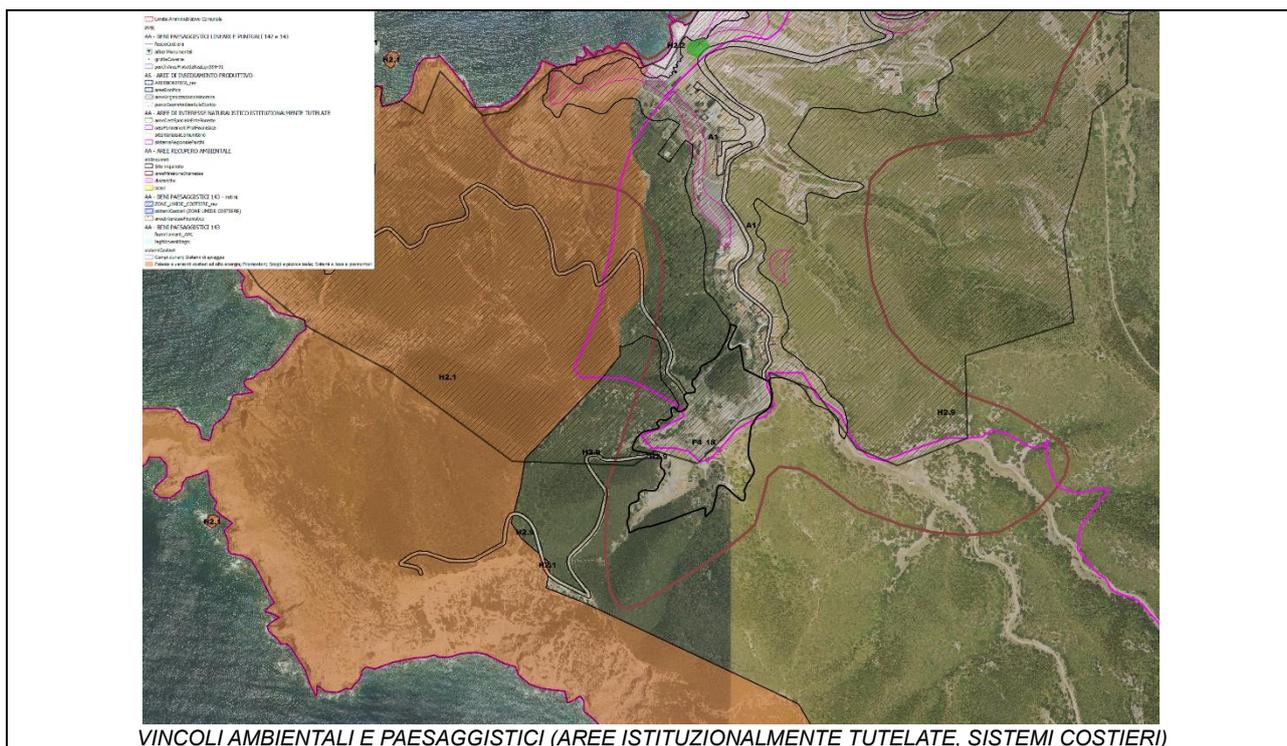
Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





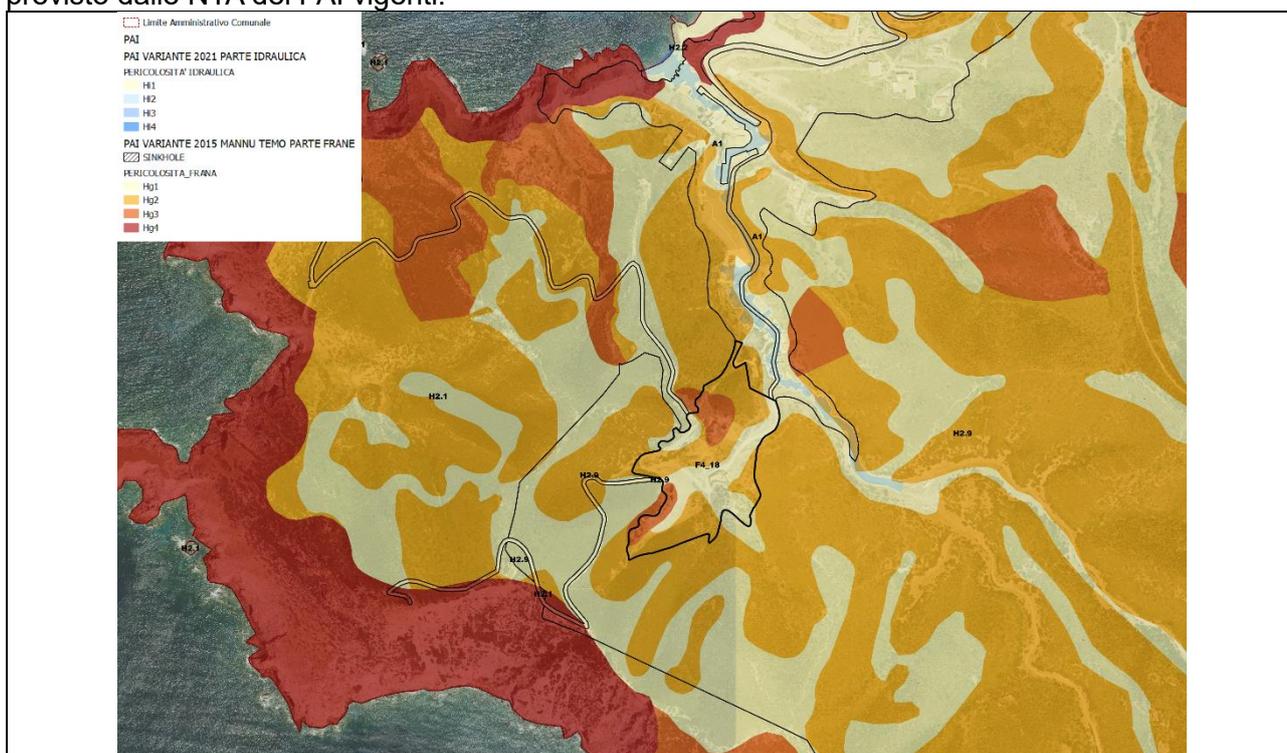
COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.5.3.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti, salvo limitate aree per le quali è presente un livello alto di pericolosità geologica Hg3, per le quali è prescritto il divieto di realizzazione di nuovi volumi, nonché la possibilità di dislocazione degli stessi all'interno del comparto ma al di fuori delle aree soggette a vincolo di pericolosità geologica, secondo quanto previsto dalle NTA del PAI vigenti.



STRALCIO PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO – PARTE IDRAULICA “VARIANTE P.A.I. APPROVATA CON DETERMINAZIONE N.38 PROTOCOLLO N. 1802 DEL 28/02/2022 DEL SEGRETARIO GENERALE – PARTE GEOLOGICA “VARIANTE P.A.I. MANNU TEMO” APPROVATA CON DELIBERAZIONE DEL COMITATO ISTITUZIONALE DELL'AUTORITÀ DI BACINO N.1 DEL 07/10/2014



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

5.5.3.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



5.6 - AMBITO F PORTO FERRO VILLASSUNTA

5.6.1 LE ZONE F4-19, G2 – VILLASSUNTA E LA ZONA G5 PORTO FERRO

5.6.1.1 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELL'AREA - PUC VIGENTE

La borgata di Villa Assunta è situata a circa 40 Km da Sassari, al confine tra il comune di Sassari e quello di Alghero, nelle immediate vicinanze del lago Baratz, unico lago naturale della Sardegna. La borgata nasce intorno alla metà del secolo scorso come agglomerato rurale compreso nel piano di colonizzazione ETFAS, che nel 1953 assorbito l'Ente Sardo di Colonizzazione, in esecuzione della legge 250 del 26.10.1950 che programmava interventi di bonifica nelle zone del Sud Italia. Il piano di colonizzazione raccomandava- come impostazione generale della riforma agraria e quindi valevole per le più diverse zone- la formazione di poderi di ampiezze variabili, in funzione delle unità effettive di ciascun nucleo familiare. La pianificazione degli interventi non teneva in alcun conto della variabilità, nel tempo, della consistenza numerica delle famiglie dei coloni, né della potenzialità produttiva dei poderi e quindi della capacità di sostentamento dei propri insediati. La sottozona oggetto di variante si localizza nel margine della borgata di Villassunta in direzione Porto Ferro nelle immediate vicinanze del campo sportivo lungo la via Pattada. Il carattere di questa porzione di territorio è quello tipico della Nurra occidentale con il sistema agricolo che si sviluppa prospiciente all'edificato strutturato sulle linee della bonifica.

Dal punto di vista urbanistico l'areale di Villassunta è identificato parte come zona B1, parte come zona C3 e parte come aree destinate a standard. E' inoltre già classificata una zona F4, che attualmente risulta parzialmente di proprietà della RAS. L'areale oggetto di modifica è invece classificato come E1b, e parte come zona F4. L'areale di Porto Ferro oggetto di modifica è classificato E1b.

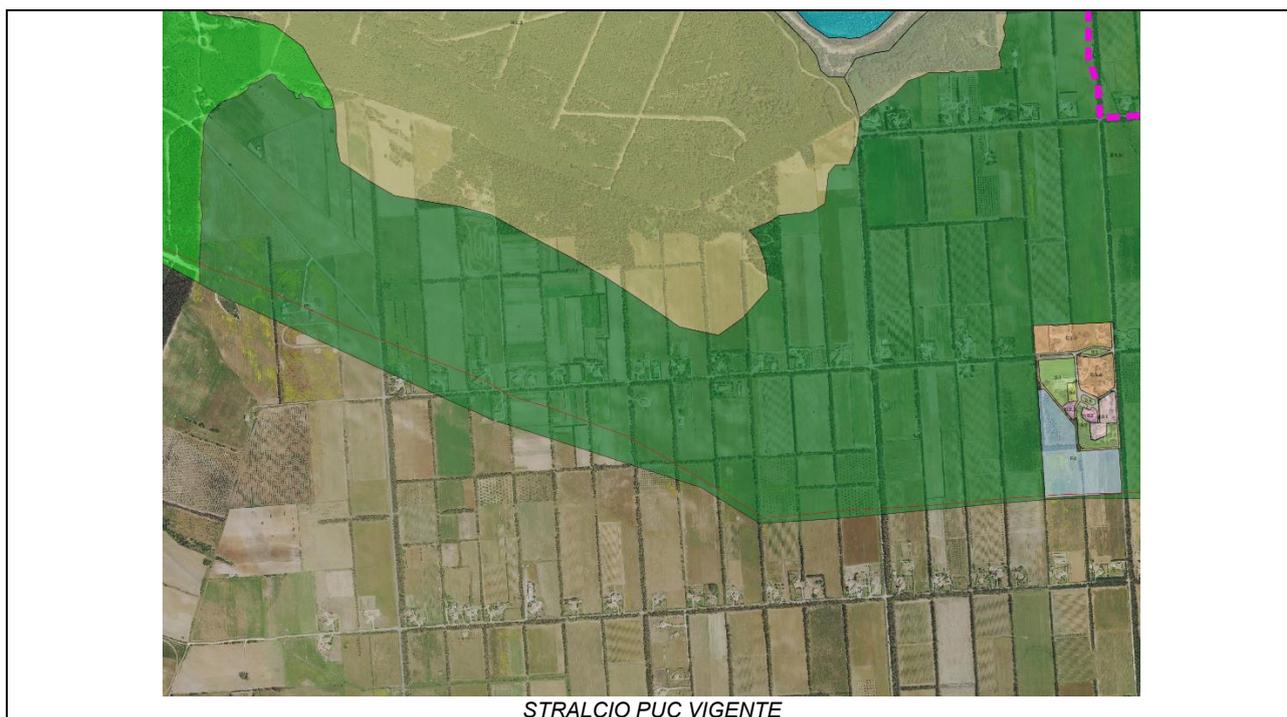
Il tutto come si evince dallo stralcio del PUC vigente di seguito riportato:





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.6.1.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE AL PUC

Le possibilità di sviluppo socio-economico della borgata sono finalizzate alla fruizione turistica: la vicinanza con il lago Baratz, la spiaggia di Porto Ferro rappresentano un fattore di sviluppo determinante per la valorizzazione della borgata. In tal senso si è programmata una zona F4 in stretta continuità con la borgata, che dovrà mantenere un modello insediativo che si dovrà basare sul rispetto delle caratteristiche specifiche della borgata e del suo territorio. L'ipotesi di espansione improntata allo sviluppo turistico, è localizzata nell'immediato contorno del centro servizi, in aree già urbanizzate ed è coerente con gli obiettivi generali di accorpamento e ricucitura del disegno urbanistico della borgata.

Dal punto di vista urbanistico, la variante al PUC prevede:

- per la località di Villassunta:
 - la riclassificazione di parte della superficie già definita F4, in G2 (parco urbano), al fine di incrementare il livello dei servizi nel borgo di Villassunta;
 - la riclassificazione di una parte della zona E1b in F4, precisamente la F4_19, con destinazione d'uso alberghiera e residenziale, i cui parametri edilizi ed urbanistici sono nel seguito rappresentati. In particolare, la scelta dell'Amministrazione per tale comparto è stata quella di permettere la realizzazione di strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (di cui agli artt. 14, 15 e 16 della L.R 16/2017), nonché residenziali, con facoltà di conversione di queste ultime in ulteriori strutture alberghiere.
- Per la località di Porto Ferro, la riclassificazione di un'area E1b in G5, al fine di procedere all'esproprio dell'area e realizzazione di un parcheggio pubblico, privo di volumi, ad eccezione di quelli strettamente necessari per la gestione del parcheggio, in particolare nel periodo estivo. Il parcheggio verrà realizzato con interventi non invasivi, al fine di mantenere il carattere di naturalità dell'area.

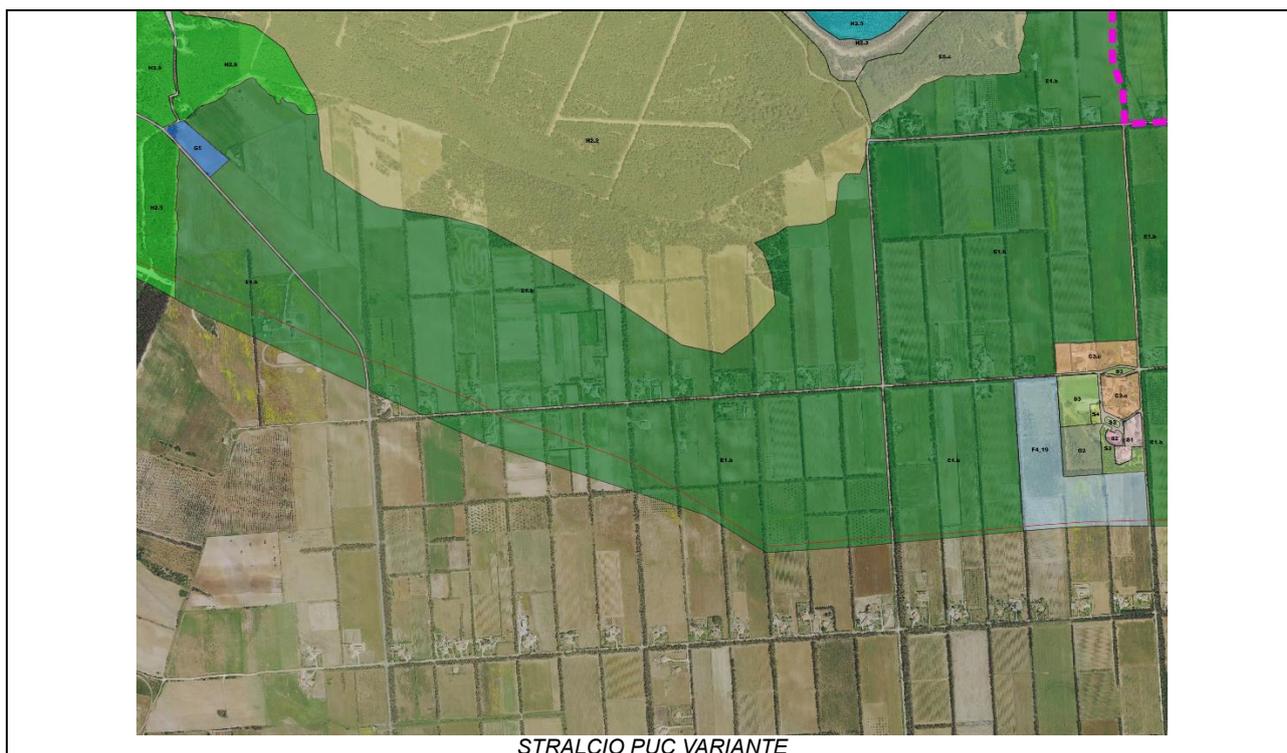
Le nuove classificazioni urbanistiche sono riportate nello stralcio del PUC in variante:





COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



STRALCIO PUC VARIANTE

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto insediativo, l'intervento viene localizzato, secondo i disposti di cui agli articoli art.61 c.1 lett.b, art. 62 c.1 lett.i, art.89 c.1 lett.a, art. 90 c.1 lett.a e b delle NTA del PPR.

5.6.1.3 PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

I parametri urbanistici e le destinazioni d'uso sono specificate nella seguente tabella, che riporta le zone urbanistiche ricadenti nell'ambito di riferimento in esame.

ID ZONA	SUP. TERR. ST (MQ)	IND. TERR. IT (MC/MQ)	VOL. TOT VT (MC)	VOL. PRIV (83,33% VT) (MC)	VOL. PUBBL. (16,67% VT) (MC)	ABITA NTI INS.LI	DESTINAZIONE D'USO					
							RESIDENZIALE			ALBERGHIERO		
							% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE	% MAX	VOL MAX	DEST. USO SPECIFICHE
AMBITO F - PORTO FERRO VILLASSUNTA												
ZONE TURISTICHE												
F4_19	91.202	0,30	27.361	22.800	4.561	456	50%	11.400	RES01 RES02.a RES02.b RES02.d RES02.e RES03.a RES03.b RES03.c RES03.d RES03.e	50%	11.400	TR01.a TR01.b TR01.c TR01.d TR02.a TR02.b TR04.b
TOTALE	91.202		27.361	22.800	4.561	456		11.400			11.400	
ZONE PER SERVIZI GENERALI												
G5	12.082	L'area, già prevista nel PUL, è da destinare a parcheggio di supporto ai servizi per la balneazione.										
G2	16.680	L'area, di proprietà pubblica, già parzialmente prevista nel PUC come F4, è da destinare a parco, servizi per il turismo in generale.										
TOTALE	28.762											

5.6.1.4 RAPPORTO CON LE COMPONENTI DI PAESAGGIO / AMBIENTALI

Il paesaggio è strettamente caratterizzato dalla struttura della bonifica con l'edificato spesso prospiciente il comparto agricolo o pastorale. Questo fa sì che l'intera zona occidentale della Nurra sia percepibile come un paesaggio fortemente strutturato dall'azione dell'uomo, che delinea un paesaggio non più puramente agricolo o costiero ma un vero e proprio paesaggio "a maglia", fortemente edificato con piccoli o medi appezzamenti di terra che variano di dimensione a seconda della struttura territoriale.

Dal punto di vista della coerenza con le prescrizioni del PPR, per quanto riguarda le componenti dell'assetto ambientale, la proposta si ritiene coerente con gli articoli 21 e successivi delle NTA del PPR, in quanto le aree oggetto di riclassificazione risultano definite rispettivamente:

- "Espansioni fino agli anni '50"

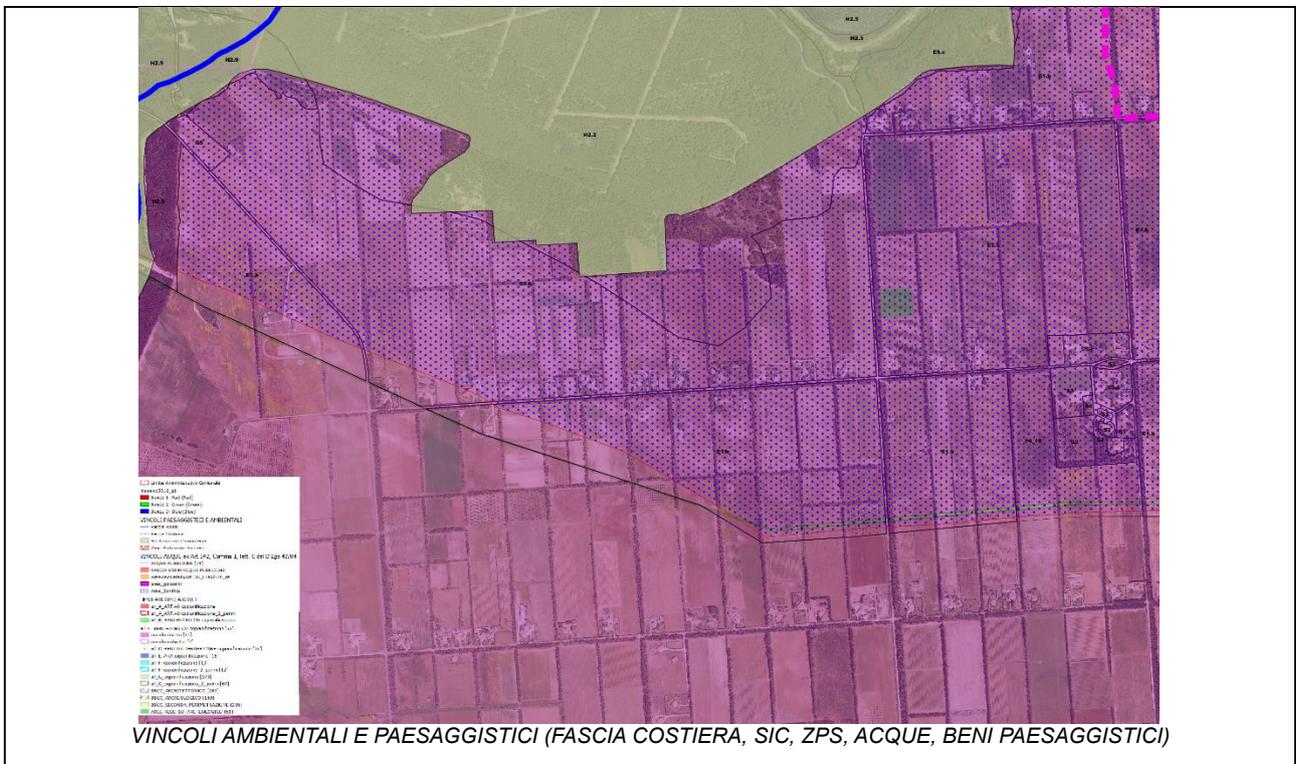
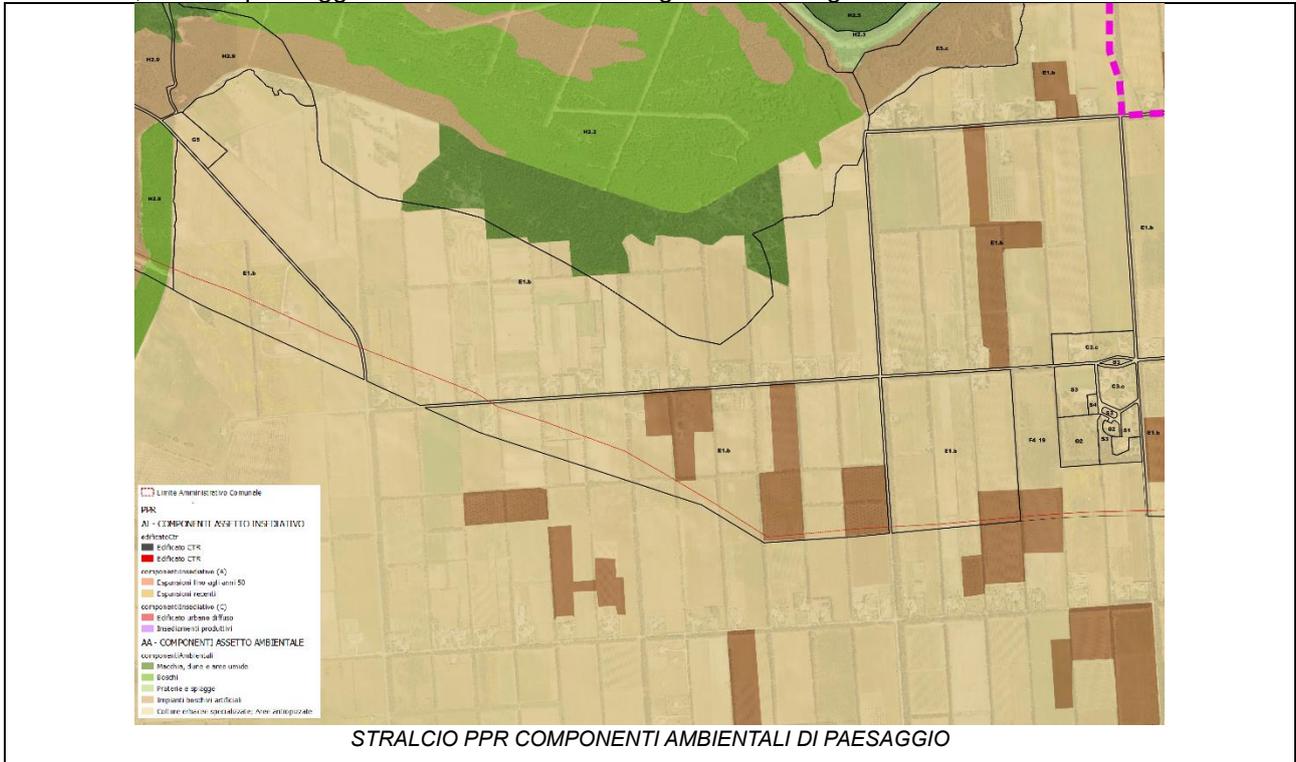


COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

- “Area agroforestale” di cui all'art.28 delle stesse NTA del PPR.

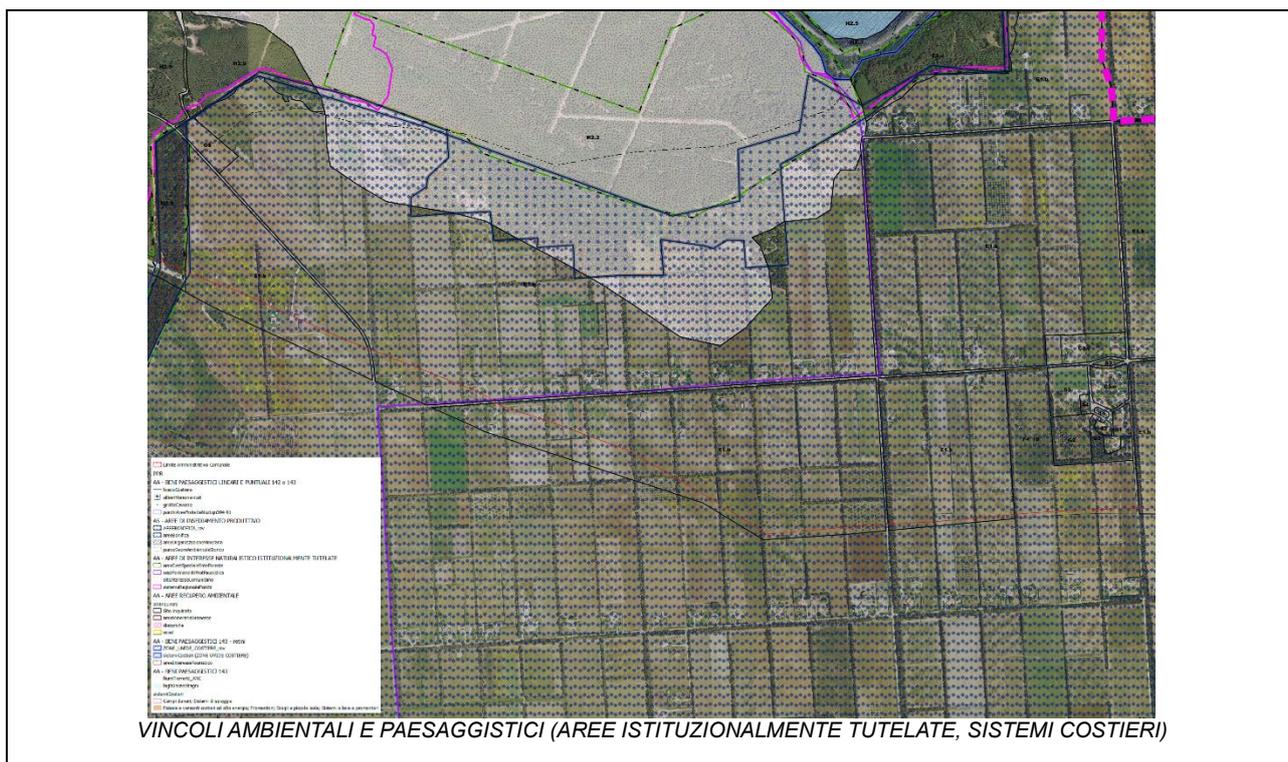
Si allegano di seguito vari stralci delle cartografie del PPR, riportanti le componenti di paesaggio con valenza ambientale, i vincoli paesaggistici ed ambientali di cui agli artt.21 e seguenti delle NTA del PPR.





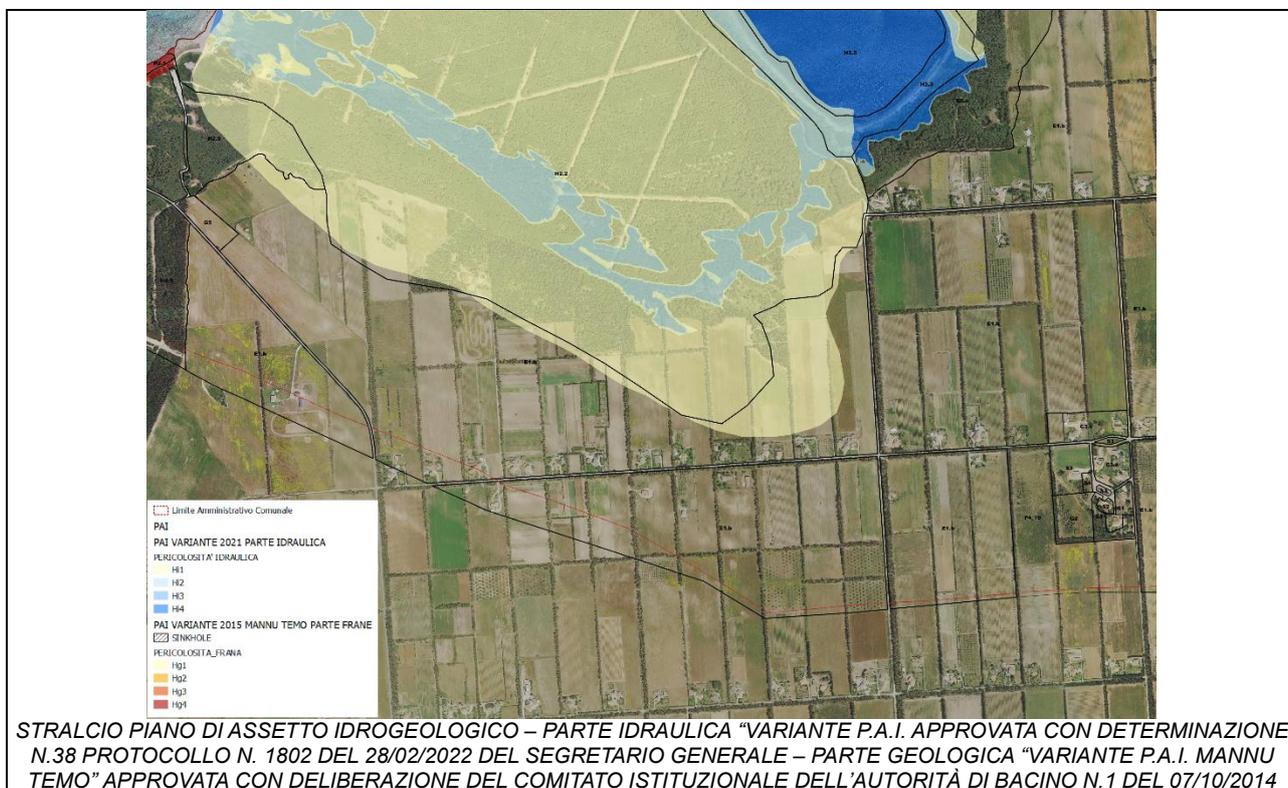
COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO



5.6.1.5 RAPPORTO CON LE AREE A PERICOLOSITÀ IDROGEOLOGICA

Nell'ambito interessato non sussistono problematiche inerenti la pericolosità geologica ed idraulica, in rapporto agli studi comunali di assetto idrogeologico approvati e vigenti.



5.6.1.6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI SASSARI

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESAGGIO E SVILUPPO TURISTICO

