

COMUNE DI SORSO

Provincia di Sassari

RELAZIONE RECEPIMENTO OSSERVAZIONI

VARIANTE AL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI (N°1). RECEPIMENTO OSSERVAZIONI RAS SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO AOO 04-02-00 PROT. 41494 D 08/08/2024. APPROVAZIONE.



Sorso, Luglio 2025



Comune di Sorso

Il Sindaco:
dott. Fabrizio Demelas

Assessore all'Urbanistica:
dott. Andrea Mangata

Responsabile del Procedimento - Coordinatore Ufficio del Piano

Ing. Marco Delrio

Supporto al coordinamento e alla progettazione

Arch. Pian. I. Marco Carta

Geom. Pietro Canu

Progettisti Variante al Piano di utilizzo dei Litorali

Ing. Antonio Fraghì

Ing. Giuseppe Fraghì

Dott. Geol. Alessandro Muscas

PREMESSA

La Variante al Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.) è stata Adottata con Delibera di C.C. n. 76 del 14/11/2023, e Approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 29.03.2024.

VISTA la Nota R.A.S. Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest, AOO 04-02-00 Prot. 41494 del 08/08/2024, avente ad oggetto Procedura di approvazione ai sensi dell'art. 9, comma 5, della L.R. 28/1998. Osservazioni ai sensi dell'art.25 della Direttiva n.1 (D.G.R. 45/7 del 15.10.1998) con la quale si invitava l'Amministrazione del Comune di Sorso a voler provvedere alle opportune integrazioni/revisioni degli elaborati della Variante al Piano di Utilizzo dei Litorali (P.U.L.) in applicazione di quanto previsto dal punto 4 dell'Allegato alla DGR n. 5/48 del 29.01.2019.

Visto quanto sopra si è integrata e revisionata la Variante al Piano di utilizzo dei litorali con quanto richiesto dal Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord-Ovest con nota AOO 04-02-00 Prot. 41494 del 08/08/2024.

RELAZIONE

Con riferimento alla nota del 10/02/2025, ricevuta dall'Assessorato Regionale, Servizio Tutela Paesaggistico e a seguito del confronto avuto con gli Uffici regionali in data 20 febbraio 2025, con l'ing. Giuliano Urgeghe e il Dott. Antonello Bellu dell'UTP della Sardegna settentrionale Nord-Ovest e i tecnici del Comune di Sorso, durante il quale si sono approfonditi i rilievi e le criticità di seguito esposte, si riscontra quanto segue:

1. **sono presenti discrepanze all'interno della documentazione di Piano.** Rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente approvato dallo Scrivente, nella nuova versione dell'elaborato "*A2 – Regolamento e Norme Tecniche di Attuazione e Gestione*" (di seguito N.T.A.), è stata effettuata una modifica con introduzione di incongruenze afferenti al calcolo della superficie programmabile. In particolare, all'art. 7 (*Attività di fruizione balneare*), pag. 12, il sub-ambito *D2a – Spiaggia assentibile a concessione (superficie programmabile)* è definito come "*area della spiaggia emersa, comprendente la componente di avanspiaggia che si sviluppa a partire dalla distanza di 5 m della linea di riva fino a 2 m dal piede del settore dunare [...]*", in contrasto con i criteri di individuazione della superficie totale programmabile per litorale di cui all'art. 21 delle Direttive in materia di P.U.L. **che prevedono una fascia di rispetto di 5 m dal piede del settore dunale**, così come riportato anche all'art. 9 delle N.T.A. del Piano in oggetto. Tale aspetto parrebbe aver condotto ad una sovrastima della superficie programmabile, così come rilevabile dell'esame di alcuni elaborati, in particolare dall'elaborato "*Tav. E3a – Dettaglio aree da affidare in concessione*", da cui si evince un arretramento generalizzato della linea di costa (cfr. pagg. da 8 a 11, da 14 a 17, 19, 21 e pag. 23), in parallelo al posizionamento di nuove concessioni demaniali di progetto in aderenza al piede dunale (cfr. pag. 5 CDM 28; pag. 11 CDM 31; pagg. da 14 a 17 CDM da 32 a 36; pag. 19 CDM 38), se non addirittura sovrapposte alla vegetazione dunale (cfr. pag. 20 CDM 39 e pag. 23 CDM 41, oltretutto nelle immediate adiacenze del bene culturale della villa romana di Santa Filittica tutelata con vincolo individuo e assoggettata a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma 1, lett. m, del D.Lgs. 42/2004). Riguardo ad installazioni su vegetazione dunale occorre segnalare tutte le prescrizioni e le precauzioni che il P.P.R. individua per "*i complessi dunali con formazioni erbacee*" e la "*vegetazione alopsammofila costiera*" facenti parte delle "*Aree naturali e subnaturali*" dell'Assetto ambientale del P.P.R. disciplinate dagli artt. 22, 23, 24. Tra le specifiche prescrizioni che l'art. 23 declina per tale ecosistema occorre evidenziare il comma 1 e la lett. b, ove è prescritto il **divieto** "*nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti*" per "*installazioni temporanee e l'accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali*";

➤ **in merito a tale osservazione sono state eseguite le seguenti modifiche:**

- Art. 7: è stata corretta la frase relativa all'individuazione dell'area assentibile in concessione con la seguente dicitura:

D2a – Spiaggia assentibile a concessione (superficie programmabile) è definito come “area della spiaggia emersa, comprendente la componente di avanspiaggia che si sviluppa a partire dalla distanza di 5 m della linea di riva fino a 5 m dal piede del settore dunare [...]”,

- relativamente all'individuazione ed al calcolo delle aree assentibili in concessione, sono state utilizzate le elaborazioni fornite dalla Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze realizzate sulla base di riprese aerofotogrammetriche dell'intera linea di costa regionale effettuate nel periodo estivo (luglio/agosto 2022), successivamente alle quali si è provveduto alla restituzione aerofotogrammetrica della linea di costa tematizzata, degli arenili (lunghezza e profondità) e dalla rappresentazione delle occupazioni nella fascia del demanio marittimo. Pertanto è stata ricalcolata l'area assentibile in concessione con la rimodulazione delle aree destinate alle concessioni demaniali. Sono state rielaborate le tavole “*Tavola E1 Individuazione dei litorali idonei*”, “*Tavola E2 Area assentibile in concessione*” “*Tav E3 Posizionamento delle aree da affidare in concessione*” “*Tav E5 Individuazione delle aree poste al di fuori del Demanio.*”

2. **sono state modificate le superfici di alcuni locali e strutture afferenti a varie tipologie di concessioni demaniali.** Tali modifiche, presenti nelle N.T.A. in variante rispetto al Piano attualmente vigente e principalmente in diminuzione delle superfici concessionabili, ingenerano confusione soprattutto con le quote e dimensioni riportate negli elaborati grafici delle varie tipologie di concessione/servizio. Vedasi pagg. da 27 a 29 delle N.T.A., art. 14 “*Caratteristiche Descrittive delle Tipologie di Servizi ammissibili*”, concessioni A1-CDS1, A2- CDS2, A3-CDS3, A4-CDC e punti di ristoro A6 – *Chiosco bar “CB”* e A7 – *Chiosco bar- ristorante “CBR”*. Analogamente, risultano ridotte le superfici massime delle tipologie (*Chiosco bar “CB1”*, *Chiosco bar ristorante “CBR1”* e *Chiosco bar ristorante “CBR2”*) di cui all'art. 15 “*Tipologia di opere e manufatti consentiti*” a pag. 32 delle N.T.A.. Al fine di eliminare le discrepanze tra quanto previsto nelle nuove N.T.A. rispetto al contenuto degli elaborati grafici relativi alle diverse tipologie di concessione e di manufatti, in questi ultimi elaborati dovranno necessariamente essere indicate compiutamente tutte le dimensioni plano- altimetriche utili a definire l'ingombro plani-volumetrico, sia delle previste aree coperte e chiuse lateralmente, sia delle previste aree coperte superiormente ma non chiuse e/o chiudibili lateralmente. Tali indicazioni devono trovare univoco riscontro nelle N.T.A. per ciascuna tipologia di concessione;
 - sono state eliminate le discrepanze che potevano generare confusione all'interno degli elaborati grafici relativi alle tipologie indicative dei manufatti realizzabili. Nello specifico, all'interno degli elaborati sono state indicate le superfici massime realizzabili previste dalle N.T.A.
3. **sono state introdotte 3 nuove tipologie** di manufatti finalizzati allo svolgimento delle attività ed erogazione di servizi turistico-ricreativi sul demanio marittimo. In particolare a pag.

33 delle N.T.A., all'art. 15 “*Tipologia di opere e manufatti consentiti*”, si è rilevata l'introduzione della:

- **Tipologia chiosco bar CB3** [avente] una conformazione rettangolare con copertura piana, una superficie coperta totale di mq. 100,00, di questi, 10,00 x 6,00 metri per complessivi mq. 60,00 destinati alle funzioni di bar, esercizio commerciale, gelateria, con bagni per il personale e deposito, mentre la restante area sarà destinata a veranda chiudibile [...];

- **Tipologia chiosco generico CG** [avente] una conformazione rettangolare con copertura piana, una superficie coperta totale di mq. 50,00 e le dimensioni di 10,00 x 5,00 metri, di

questi, 6,50 x 5,00 metri per complessivi mq 32,50 destinati alle funzioni di vendita al dettaglio/bar, con bagni per il personale e deposito, mentre la restante area sarà destinata a veranda chiudibile [...];

- **Tipologia chiosco bar ristorante CBR3** [avente] una conformazione rettangolare con copertura piana, una superficie coperta totale di mq 150,00, di questi, 15,00 x 7,00 metri per complessivi mq 105,00 saranno destinati alle funzioni area somministrazione/bar, bagni per il personale, magazzini ed eventuali cucine, mentre la restante area sarà destinata a veranda chiudibile per la somministrazione [...].

Anche per tali tipologie valgono le considerazioni citate al punto precedente, nel senso che tali previsioni devono trovare univoco riscontro nelle N.T.A. e negli elaborati grafici;

➤ all'interno degli elaborati grafici relativi alle tipologie indicative dei manufatti realizzabili sono state eliminate le discrepanze che potevano generare confusione. Nello specifico, all'interno degli elaborati sono state indicate le superfici massime realizzabili previste dalle N.T.A.

4. nell'ultimo capoverso dell'art. 11 "Parametri geometrici delle aree oggetto di concessione", a pag. 22 delle N.T.A., è riportato che "la distanza libera tra due aree non potrà essere, di norma, inferiore a 50 m". Posto che tale periodo riprende quasi integralmente l'art. 24 delle Direttive regionali che, nell'ultima frase, stabilisce univocamente la distanza minima tra concessioni demaniali, dovrà essere eliminata dalle N.T.A. l'integrazione "di norma" in quanto potrebbe condurre ad eventuali errate interpretazioni in deroga alle Direttive regionali. A tal proposito, con riferimento al sopraccitato elaborato Tav. E3a, dovrà essere verificato il rispetto delle distanze tra concessioni per quanto riguarda la vicinanza tra la AI_CDM_08 e la AI_CDM_09, tra le AI_CDM_17, 18, 19 e 20 e tra le AI_CDM_21, 22 e 23 (quest'ultima non presente nelle descrizioni tabellari delle N.T.A.), e dovrà essere specificata la motivazione della bi-partizione della AI_CDM_15 (anche in riferimento al chiosco presente ad est dell'area asfaltata di parcheggio a pag. 12 della Tav. E3a). Ulteriore approfondimento e verifica dei fronti e superfici concessionati risultano necessari in funzione del fatto che, nelle tabelle presenti a pag. 41 delle N.T.A., sono riportati alcuni fronti mare di soli 8 m (AI_CDM_40 e 41), di 15 m (AI_CDM_12 e 38), oppure di 75 m (AI_CDM_27 e 39), non coerenti con la corrispondente rappresentazione grafica degli elaborati Tav. E3a e similari (con riferimento alla rimodulazione delle superfici delle concessioni esistenti, appare fondamentale l'inserimento, in tutti i relativi elaborati grafici, di un tratteggio del futuro ingombro di progetto, chiaramente ed univocamente leggibile). Inoltre, nelle stesse tabelle, non sono stati compiutamente riportati gli sviluppi fronte mare di alcune concessioni comunali e non paiono essere rispettati i parametri dimensionali in coerenza con la tipologia di riferimento indicata nelle N.T.A. (a mero titolo di esempio non esaustivo si veda la AI_CDM_15 a pag. 40 delle N.T.A. con tipologia Concessione Demaniale Multifunzionale);

➤ Sono state verificate tutte le distanze relative alle concessioni demaniali e corrette le relative tabelle all'interno della N.T.A.. Tali modifiche hanno comportato la rielaborazione dell'elaborato grafico

“Tav E3 Posizionamento delle aree da affidare in concessione” e “Tav E5 Individuazione delle aree poste al di fuori del Demanio.” oltre l’aggiornamento delle tabelle presenti nelle N.T.A e Relazione tecnica.

5. con riferimento ai c.d. “progetti norma” (di cui alle sommarie Tavv. E6_1 ed E6_2 e non citati nelle N.T.A. del P.U.L.), considerato che di regola gli stessi attengono all’attuazione dello strumento urbanistico generale, si rappresenta che devono essere esclusi dagli elaborati del P.U.L. e potranno essere attuati separatamente solo a seguito della loro previsione nel P.U.C.;

➤ Fermo restando la volontà di questa Amministrazione Comunale di attuare gli interventi all’interno delle aree comunali denominate “Lido della Polizia” e “La Pinetina”, a seguito di interlocuzioni con il Servizio Tutela del Paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest, si è proceduto a stralciare le tavole Tavv. E6_1 ed E6_2 relative alle predette aree. La parte grafica progettuale è stata inserita all’interno della Tavola “Tav E3 Posizionamento delle aree da affidare in concessione” e “Tav E5 Individuazione delle aree poste al di fuori del Demanio.”. Sono state aggiunte ulteriori due tavole inserite tra gli abachi delle tipologie tipo denominate “F01_Abaco Area Comunale Lido Della Polizia” e “F02_Abaco Area Comunale La Pinetina”. È stata inserita specifica normativa nelle N.T.A.

6. posto che l’art.10bis della L.R. 22/12/1989, n. 45 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale” e s.m.i. sottopone “a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi” la fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina e che, con riferimento alle aree di sosta veicolare, l’art.22-bis della stessa detta le regole in materia di Piano di utilizzo dei litorali, anche in relazione alla “accessibilità viaria e pedonale delle aree nel loro complesso e dei singoli siti ai sensi dell’articolo 29 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni”; viste in particolare, le limitazioni contenute nell’art. 29, commi 4 e 5, della L.R. 23/1985, secondo i quali:

- “In prossimità degli accessi ed al di fuori della fascia di rispetto di 150 metri dal mare, di cui all’articolo 14, lettera b), della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, devono essere previsti adeguati parcheggi pubblici, dimensionati in funzione della potenzialità di balneazione delle località interessate”;
- “Il piano deve assicurare nelle zone «F» il rispetto di una fascia di 150 metri dal mare, garantendo la fruizione collettiva e l’accesso al mare preferibilmente per mezzo di sentieri pedonali e di strade campestri esistenti, con esclusione del traffico automobilistico”;

ai fini dell’approvazione di nuove aree parcheggio ubicate all’interno della fascia dei 300 metri dal mare dovrà essere prodotta specifica documentazione integrativa dimostrativa della conformità di rispetto alla normativa vigente;

➤ Le aree di nuova individuazione destinate a parcheggi pubblici insistenti sulla fascia di 150 mt sono state stralciate dalla proposta di piano. È stato aggiornato l’elaborato grafico “Tav E5 Individuazione delle aree poste al di fuori del Demanio.” con la nuova situazione. Si fa presente che

alcune aree già destinate a parcheggio erano state inserite all'interno della proposta di piano come nuove aree. Tali superfici, precedentemente autorizzate con opere pubbliche o Concessioni Edilizie e relativi Nulla Osta Paesaggistici sono state inserite come esistenti.

7. l'art. 7 delle N.T.A. riporta rimandi all'art. 11 che, tuttavia, non sono presenti in tale articolo. Si segnala che, dal raffronto con le N.T.A. del P.U.L. vigente, il riferimento corretto riguarda l'art. 12.
- Tutti i rimandi dinamici all'art. 7 relativamente all' art. 12 (Attività turistico-ricreative e servizi per la fruizione balneare) sono stati corretti in quanto veniva richiamato erroneamente l'Art. 11 (Parametri geometrici delle aree oggetto di concessione)
 - per una lettura complessiva degli interventi previsti dal presente piano è stata stralciata la *“Tavola G Piano di posizionamento pedane, bagni pubblici etc”*. Le aree relative a: Area Art. 27, Area Art. 27 per portatori Handicap, Area Matrimoni, Area per attività Ricreative e sportive, area per Kite Surf, Bagni pubblici o di uso pubblico sono state inserite nella *“Tav E3 Posizionamento delle aree da affidare in concessione”*