



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
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

COMUNE DI SORSO  
2° SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO – SERVIZIO 2.1  
*protocollo@pec.comune.sorso.ss.it*

E, P.C.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,  
BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE  
DI SASSARI E NUORO  
*sabap-ss@pec.cultura.gov.it*

**Oggetto: Pos. 755/11 – Variante al Piano di Utilizzo dei Litorali del Comune di Sorso - (n. 1).  
Richiesta di Approvazione di cui all'art. 9 comma 5 della L.R. 28/98 e dell'art. 22  
dell'Allegato alla D.G.R. n. 35/12 del 9.07.2020.**

**Osservazioni ai sensi dell'art. 25 della Direttiva n.1 (D.G.R. 45/7 del 15.10.1998).**

Con riferimento alla nota prot. n. 12016 del 12.04.2024, assunta agli atti di questo Servizio al prot. n. 19715 del 15.04.2024, con la quale il Comune di Sorso ha trasmesso la documentazione relativa alla Variante in oggetto, adottata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29.03.2024, vista la nota di sollecito del Comune di Sorso prot. n. 14874 del 9.05.2024, assunta agli atti in pari data al prot. n. 24474<sup>1</sup>, questo Servizio,

- tenuto conto dell'art. 9, comma 5, della L.R. 28/1998 e s.m.i. e dell'art.25 della Direttiva n.1 (D.G.R. 45/7 del 15.10.1998);
- richiamate le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5.09.2006;
- richiamate le "Direttive in materia di gestione del Demanio Marittimo avente finalità turistico ricreative e per la redazione dei Piani Comunali di Utilizzazione dei Litorali" approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 35/12 del 9.07.2020;
- vista la Determinazione n. 996 del 4.04.2014, prot. n. 15768, del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest con la quale è stato approvato, ai sensi e per gli effetti della L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, comma 5, il "Piano di Utilizzo dei Litorali del Comune di Sorso", integrata con Determinazione n. 1369 del 16.05.2014, prot. n. 21958, per sostituzioni documentali;
- rilevato che le aree disciplinate con il presente strumento attuativo risultano assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), individuandosi, segnatamente, le seguenti categorie di beni paesaggistici indicati all'art.134:
  - immobili e aree di cui all'art. 136: dichiarazione di notevole interesse pubblico notificata con D.M. 29/08/1966 (G.U. 285 - 14/11/1966), "Sorso – Marina e parte di Platamona", che conserva ancora efficacia ai sensi dell'art. 157 c. 1, lett. c) dello stesso Codice;

<sup>1</sup> L'istruttoria alla base delle presenti osservazioni dà seguito alle disposizioni volte a istruire prioritariamente i P.U.L. in funzione di scadenze imposte da altre direttive e norme regionali.



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

- aree di cui all'articolo 142, comma 1, lett. a): territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia marina;
- aree di cui all'articolo 142, comma 1, lett. c): i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, con riferimento ai corsi d'acqua denominati "Riu di Buddi Buddi" (torrente iscritto al n. 208 dell'Elenco principale delle acque pubbliche della provincia di Sassari), "Riu di Sorso" (torrente iscritto al n. 206 dell'Elenco principale delle acque pubbliche della provincia di Sassari) e "Riu Pedra de Fogu" (torrente iscritto al n. 205 dell'Elenco principale delle acque pubbliche della provincia di Sassari);
- immobili ed aree specificamente sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale, con riferimento a:  
Assetto ambientale - N.T.A del P.P.R., art. 17, comma 3:  
lett. a): fascia costiera;  
lett. c): campi dunari e sistemi di spiaggia;  
lett. 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;
- tenuto conto che il Comune di Sorso è dotato di Piano Urbanistico Comunale, adeguato al P.P.R., approvato definitivamente ai sensi della L.R. 45/1989 con Delibera C.C. n. 11 del 9.03.2018, con il Recepimento delle Prescrizioni R.A.S., pubblicato sul BURAS parte III n.23 del 3.05.2018;

fatti salvi gli aspetti relativi alla gestione amministrativa delle concessioni, quelli attinenti alle eventuali procedure ambientali e quelli di natura idrogeologica di cui agli artt. 44 e 45 delle N.T.A. del P.P.R., che rimandano a competenze di altre, distinte, autorità, segnala quanto segue.

Nella sopraccitata richiesta di approvazione della variante in oggetto, trasmessa dal Comune di Sorso con nota prot. n. 12016 del 12.04.2024, è indicato che *"la variante ha riguardato un aggiornamento e una integrazione del Piano vigente per:*

- *adeguamento alle nuove norme ed al PUC approvato in adeguamento al PPR ed al PAI;*
- *reperimento e razionalizzazione dei parcheggi;*
- *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;*
- *studio della viabilità di accesso e sicurezza del litorale;*
- *variazioni non sostanziali riguardanti alcune criticità;*
- *correzione di meri errori materiali riscontrati dall'ufficio durante il periodo di utilizzo degli elaborati del Piano".*

Premesso che, dall'esame della documentazione reperibile al link riportato nella suddetta nota, è emerso un aggiornamento generalizzato della documentazione progettuale che ha portato ad una consistente rimodulazione del Piano precedentemente esaminato e approvato interessando anche ulteriori aspetti rispetto a quelli segnalati nella predetta nota, per cui sarebbe stato opportuno produrre un elaborato riepilogativo di dettaglio descrittivo di tutte le opere per le quali viene richiesta la variante, si comunica che sulla base della documentazione trasmessa è emerso che:

- 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*),



Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna settentrionale Nord Ovest

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*”;

- 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;
- 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*



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
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

*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;

- 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);
- 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.;
- 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";



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
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

- *“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;

- 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.

Tutto ciò considerato, si ritiene opportuno che codesta Amministrazione comunale provveda ad adeguare gli elaborati trasmessi sulla base delle osservazioni sopra riportate.

**Il Direttore del Servizio ad interim**

(Ex art. 30, comma 4, L.R. 31 del 13.11.1998)

*Ing. Alessandro Pusceddu*

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.n.82/05)

Responsabile del Gruppo di Lavoro: Ing. P. Sollai  
Funzionari Istruttori: Ing. E. Mereu - Arch. M. Rosa

