



COMUNE DI SAN TEODORO

Provincia di Sassari



INTERVENTO DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL SISTEMA DI SPIAGGIA DELLA CINTA NORD MARINA DI PUNTALDIA

CIG B728158498

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Il Sindaco
D.ssa Rita Deretta

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Livio Manueddu

IL PROGETTISTA INCARICATO

Dr. Geol. Enrico M. Paliaga

COLLABORATORI

Arch. Bruno Sulis

Arch. Michela Tatti

SETTEMBRE 2025

Elaborato

ALL.2



Comune di San Teodoro

Provincia di Sassari

Intervento di tutela e salvaguardia del sistema di spiaggia della Cinta nord - Marina di Puntaldia

CIG: B728158498

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

*D.P.C.M. 12-2005 per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi
ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*

"Codice dei beni culturali e del paesaggio"

Premessa

La presente Relazione Paesaggistica è redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e secondo i criteri del D.P.C.M. 12 dicembre 2005. Il documento analizza lo stato attuale del bene paesaggistico, gli elementi di valore presenti, gli impatti potenziali degli interventi previsti e le misure di mitigazione e compensazione necessarie.

Il progetto oggetto di valutazione è denominato: *"Intervento di tutela e salvaguardia del sistema di spiaggia della Cinta nord - Marina di Puntaldia"* (CIG: B728158498). Il soggetto richiedente è il Comune di San Teodoro, per il tramite del Responsabile del Procedimento Geom. Livio Manueddu, Responsabile del Settore LL.PP.

La presente relazione Paesaggistica, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12-2005 per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", si sviluppa secondo i seguenti punti:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

1. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

1.1 ANALISI DELLO STATO ATTUALE: DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Il territorio di San Teodoro, 102 kmq, ricade nella fascia nord orientale sarda: CTR 1:10.000; FF 445-100, 50, 20; tavolette IGM 1:25.000; FF 445 III, IV. Confina a nord-ovest con Loiri Porto San Paolo, a ovest con Padru, a sud con Budoni, e a sud-est con Torpè (NU).

La fascia costiera si sviluppa per circa 43 km da Li Marini al confine con Budoni a sud, fino alla spiaggia di Cala Girgolu a nord.

La qualità e i caratteri naturali dei diversi habitat come spiagge, coste rocciose, dune, macchia mediterranea, praterie umide, Stagno di San Teodoro, stagni retrodunali, steppe e praterie agricole, in termini di componenti geologiche, vegetazionali, faunistiche che sono sintetizzabili in: UNICITÀ; ENDEMICITÀ; IMPORTANZA BIOGEOGRAFICA DI SPECIE; DIVERSITÀ BIOLOGICA; QUANTITÀ DI INDIVIDUI; NATURALITÀ; RAPPRESENTATIVITÀ; ESTENSIONE; VALORI SCENOGRAFICI; ecc.

1.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

I luoghi interessati dall'intervento sono ubicati nella parte nord orientale della Sardegna, in provincia di Sassari e sono inseriti nel seguente intervallo di coordinate geografiche: 9.682015° e 9.681672° di longitudine Ovest di Monte Mario, 40.809527° e 40.809427° di latitudine nord.

L'intervento si sviluppa su una pista sterrata aventi lunghezza di circa 170 mt, individuata al Catasto Terreni nel Foglio 7, mappali 27 e 730. Una parte ricade nel mappale 57 di proprietà privata.

La zona omogenea di Programma di Fabbricazione interessata dall'intervento è compresa in ambito E5.



Panoramica aerea dell'area di intervento

1.3 CONTESTO AMBIENTALE

L'ambito progettuale di intervento si estende per circa 260 mt lineari e copre una superficie di circa 30.000 Mq, di cui 20.000 coperti a macchia e vegetazione costiera bassa e circa 9.000 di arenile.

Circa 1.000 mq sono le superfici interessate dalla parte di pista carrabile oggetto di intervento.

Il dislivello tra la quota del piano del parcheggio a monte e la linea di berma di tempesta varia tra lo zero e i 2 mt circa.

Le caratteristiche del paesaggio naturale e la struttura geologica hanno determinato nel tempo gli sviluppi economici che hanno caratterizzato questi territori: l'economia agro-pastorale e l'economia legata alla pesca.

1.4 CONDIZIONI DELL'AREA

L'area in studio è delimitata a est dal promontorio granitico di P. Sabbatino - P. Aldia e a ovest dalla bocca di laguna dello Stagno di San Teodoro e comprende il tratto nord del cordone litorale de La Cinta.

Il paesaggio è contraddistinto da un cordone sabbioso, con dune strutturate e stabilizzate dalla vegetazione psammofila, che separa la laguna dal mare.

L'intera zona lagunare ha un'estensione di circa 3,5 Km² con una larghezza massima di 1,3 Km. Lo stagno di San Teodoro ha una profondità media di 0.70 m e massima di 2.30 m e una superficie di 219 Ha, è di forma allungata con il suo asse maggiore lungo 4 km circa e disposto in direzione N-S.

L'area è caratterizzata dal piano viario che taglia a mezza costa il versante ovest del promontorio di Puntaldia e confina con le propaggini orientali dello Stagno.

La parte a monte, delimitata a nord dalla viabilità e dai parcheggi, mantiene caratteri naturali quasi ottimali per la presenza di una fitta copertura vegetale a macchia bassa.

La parte a valle invece, interessata dalla forte frequentazione di bagnanti nel periodo estivo, risente molto degli effetti del sentieramento che va ad aggravare i fenomeni di dissesto dovuti alla percolazione delle acque da monte. Alcuni punti dell'interfaccia tra il sentiero e la duna, ormai da anni presentano evidenti forme di erosione che non devono essere oltremodo trascurati, sia per un fatto di sicurezza, sia per evitare l'accentuarsi del fenomeno di degrado in atto e quindi per migliorare le condizioni di decoro complessivo del sito.

L'intervento sul sentiero retrodunale che è l'elemento chiave del progetto di riqualificazione, dovrà quindi assumere la funzione di fattore di ricucitura e coesione tra il corpo della duna e lo stagno retrostante.

2. INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL'AREA DI INTERVENTO

Si riportano di seguito i dettati normativi presumibilmente applicabili per le aree d'intervento, distinguendo tra un quadro legislativo internazionale, nazionale, regionale e locale.

2.1 QUADRO LEGISLATIVO SOVRANAZIONALE

2.1.1 LE DIRETTIVE EUROPEE "HABITAT" E "UCCELLI"

Le Direttive europee "Habitat" (92/43/CEE) e "Uccelli" (2009/147/CE, che ha sostituito la 79/409/CEE) hanno istituito la rete Natura 2000, finalizzata alla conservazione della biodiversità. In Italia, le disposizioni sono state recepite principalmente con il D.P.R. 357/1997, modificato e integrato dal D.P.R. 120/2003. Le Regioni hanno il compito di adottare misure di conservazione e piani di gestione dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC, oggi ZSC) e delle Zone di Protezione Speciale (ZPS).

Per quanto riguarda la **Rete Ecologica Regionale** il riferimento normativo primario è rappresentato dalle Direttive "Uccelli" (79/409/CEE) ed "Habitat" (92/43/CEE) che sono state emanate dall'Unione Europea e che prevedono la creazione della Rete Natura 2000. La Direttiva "Habitat" è stata recepita dallo Stato Italiano attraverso il D.P.R. 357/97 ed il successivo D.P.R. 120/2003, mentre la Direttiva "Uccelli" è stata recepita nell'ordinamento nazionale attraverso la Legge n. 157/92 e nell'ordinamento della Regione Sardegna con la L.R. n. 23/1998.

Entrambe le Direttive prevedono la individuazione di aree di particolare tutela, le Zone di Protezione Speciale (ZPS) e i Siti d'Importanza Comunitaria (SIC).

L'individuazione dei Siti è stata realizzata in Italia dalle singole Regioni, attraverso il Progetto LIFE "Bioitaly", concluso per la Sardegna nel 1997 e successivamente integrato nel 2004.

Le direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, con i relativi allegati, sono state recepite e solo in parte attuate dalla Regione Sardegna con la L.R. n. 23/1998, che costituisce attuazione anche delle Convenzioni Internazionali di Parigi (1950), di Ramsar (1971) e di Berna (1979).

Sino al completo recepimento delle citate direttive europee con apposita norma regionale, in Sardegna si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 357/97, modificato e integrato con il D.P.R. 120/2003.

"Il D.P.R. 357/97 attribuisce alle Regioni la competenza all'adozione delle misure di conservazione necessarie e dei piani di gestione che possono essere specifici o integrati ad altri piani di sviluppo."

il limite del S.I.C. "Stagno di San Teodoro" ITB010011 si estende su 230 ettari e lambisce le propaggini paludose nord orientali dello Stagno e comprende l'intero ambito di intervento.

Il Piano di Gestione nella parte più progettuale, costituito dalla definizione degli obiettivi sopracitati e delle strategie di gestione, individua e definisce le azioni da attuare per conseguire la tutela, la conservazione, il ripristino e la valorizzazione delle risorse ambientali e territoriali.



Le azioni di gestione d'interesse per il progetto in questione sono:

- IA01 Delimitazione delle aree sensibili
- IA03 Fornitura e messa in opera di attrezzature di supporto alla fruizione del sito
- IA04 Interventi di recupero e rinaturalizzazione del compendio dunare di San Teodoro
- IA07 Localizzazione di strutture leggere da adibire a spazi polivalenti, fruitivi e di servizio per la gestione del sito
- IA12 Protezione dune
- IA13 Studio di fattibilità per la realizzazione di sentieri naturalistici
- IA14 Realizzazione di servizi igienici a supporto della fruizione balneare
- IA16 Realizzazione di una stazione idrometrica
- IA22 Studio e regolamentazione degli accessi del sistema lagunare
- PD07 Realizzazione di materiale informativo e pannelli didattici

L'intervento risulta quindi totalmente coerente con le azioni previste dal Piano.

2.2 QUADRO LEGISLATIVO NAZIONALE

2.2.1 LEGGE QUADRO SULLE AREE PROTETTE (L. 394 /91)



La Legge Nazionale n. 394 del 06/12/1991 detta “Legge quadro sulle aree protette” oltre alla classificazione dei parchi naturali regionali individua i principi fondamentali per l’istituzione e la gestione delle aree naturali e protette.

Essa tuttavia prevedeva che, ogni qualvolta le aree protette di rilievo nazionale rientrassero in un territorio regionale, si dovesse procedere alla realizzazione di un’intesa con la Regione interessata. A seguito dell’approvazione della legge è stato previsto in Sardegna un sistema di parchi naturali di istituzione nazionale, individuati nelle aree del

Gennargentu, dell’arcipelago de La Maddalena, dell’Asinara e del Golfo di Orosei.

L’intero ambito di pertinenza è interessato dalle tutele disposte dalla 394/91. Tutto il territorio a mare del Comune di San Teodoro è compreso nell’Area marina Protetta Tavolara - Punta Coda Cavallo.

2.2.2 IL CODICE DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI D.Lgs. n° 42 DEL 22/01/2004

Il Codice Urbani, pur successivamente modificato con il D. Lgs n. 156/2006 recante “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali” e il D. Lgs n. 157/2006 recante “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio”, all’art. 142, definisce le aree tutelate per legge e di ciò va tenuto conto nella destinazione d’uso del territorio al fine di non produrre delle incompatibilità in fase di pianificazione.

L’art. 142 elenca i beni categoriali ed in particolare recita:

Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

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;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) 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 D. lgs 18/5/2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448,

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

Il sito è un bene paesaggistico di cui all'art. 142

2.2.3 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO MONUMENTALE (ex 1089/39)

La stessa legge 1089 del 1939 che impone il vincolo sulle aree archeologiche, stabilisce anche i vincoli sul patrimonio di notevole interesse storico-architettonico.

Il vincolo è applicato automaticamente sugli edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica eretti non oltre gli ultimi settant'anni dal momento dell'entrata in vigore dell'atto e perciò si estende attualmente in teoria sino alla fine degli anni Quaranta del Novecento. Su un'opera moderna, poiché non usufruisce del valore aggiunto della storia, è comunque il tenore qualitativo del manufatto che rende necessario o meno il vincolo.

Tutelati dunque per diritto senza necessità di declaratorie ministeriali apposite sono perciò tutti gli edifici di culto;

Nell'area di intervento non sono presenti beni vincolati ai sensi della presente Legge.

2.2.4 AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO (ex 1089/39)

La stessa legge 1089 del 1939 che impone il vincolo sulle aree archeologiche, stabilisce anche i vincoli sul patrimonio di notevole interesse storico-architettonico.

Il vincolo è applicato automaticamente sugli edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica eretti non oltre gli ultimi settant'anni dal momento dell'entrata in vigore dell'atto e perciò si estende attualmente in teoria sino alla fine degli anni Quaranta del Novecento. Su un'opera moderna, poiché non usufruisce del valore aggiunto della storia, è comunque il tenore qualitativo del manufatto che rende necessario o meno il vincolo.

Tutelati dunque per diritto senza necessità di declaratorie ministeriali apposite sono perciò tutti gli edifici di culto;

Nell'area di intervento non sono presenti beni vincolati ai sensi della presente Legge.

2.3 NORMATIVA DI CARATTERE REGIONALE

2.3.1 LEGGE SULLE AREE PROTETTE REGIONALI - L.R. n° 31 del 1989

La Legge, approvata dal Consiglio Regionale il 7-06-1989 prevede l'Istituzione del sistema delle Aree protette della Sardegna, individua nove "Parchi regionali", sessanta "Riserve naturali" ventiquattro "Monumenti naturali" e ulteriori sedici "Aree di rilevante interesse naturalistico", fornisce degli indirizzi generali per la creazione delle aree protette, demandando la loro classificazione e delimitazione territoriale definitiva a successivi provvedimenti legislativi

L'area d'intervento non è interessata da nessuno dei 7 Parchi previsti dalla Legge Regionale. Lo Stagno è tra le Riserve naturali inserite nel Sistema regionale delle aree da proteggere.

2.3.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Con deliberazione della giunta regionale n. 36/7 del 5-09-2006 la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale relativo al primo ambito omogeneo - Area Costiera. Il Comune di San Teodoro fa parte dell'ambito costiero n° 19 "BUDONI – SAN TEODORO" del PPR.

Le aree oggetto di intervento ricadono nella fascia costiera (Art. 19 delle NtA del PPR)

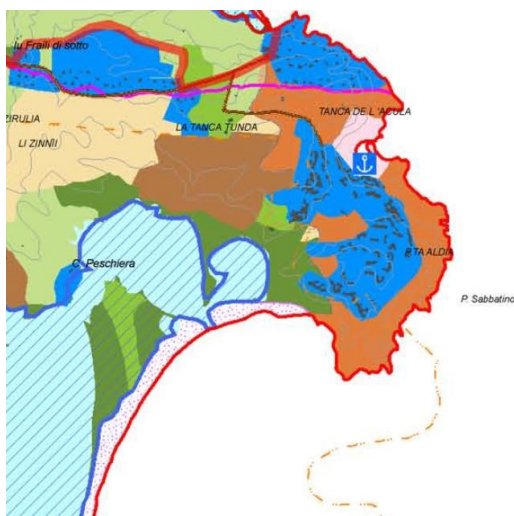
La parte prospiciente lo Stagno di San Teodoro è inclusa nei beni paesaggistici di cui all'Art. 143 del D. Lgs 42/04, Zone umide costiere, mentre l'area dello spiagione è classificata nei "campi dunari e sistemi di spiaggia".



L'art. 20 delle NtA Disciplina gli interventi nella Fascia costiera:

1. Nella fascia costiera di cui all'art. 19 si osserva la seguente disciplina:

a) Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12 e dal successivo comma 2;



b) Non è comunque ammessa la realizzazione di:

- 1) nuove strade extraurbane di dimensioni superiori alle due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale, per le quali sia in corso la procedura di valutazione di impatto ambientale presso il Ministero dell'Ambiente, autorizzate dalla Giunta Regionale;
- 2) nuovi interventi edificatori a carattere industriale e grande distribuzione commerciale;
- 3) nuovi campeggi e strutture ricettive connesse a campi da golf, aree attrezzate di camper.

2. Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

1) nell'ambito urbano, previa approvazione dei P.U.C.:

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;

2) nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'art. 11, 1° comma lett. c):

a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;

b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;

c) completamento degli insediamenti esistenti;

3) in tutta la fascia costiera:

a) interventi di conservazione, gestione e valorizzazione dei beni paesaggistici;

b) infrastrutture puntuali o di rete, purché previste nei piani settoriali, preventivamente adeguati al P.P.R.

L'Art. 23 detta le prescrizioni Aree naturali e subnaturali.

1. 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. La Regione prevede eventuali misure di limitazione temporanea o esclusione dell'accesso nelle aree di cui al precedente comma in presenza di acclamate criticità, rischi o minacce ambientali, che ne possano compromettere le caratteristiche.

Al successivo articolo 56 delle NtA del PPR, "Reti ed elementi connettivi", prescrivono le disposizioni alle quali i comuni debbono attenersi nella redazione dei propri strumenti urbanistici.

In particolare essi debbono:

a) valorizzare la rete viaria storica esistente, evitando aggiunte, tagli o ristrutturazioni;

b) conservare i tracciati viari rilevabili dalla cartografia storica senza alterazioni dei manufatti;

c) assicurare la manutenzione dei manufatti con il consolidamento ovunque possibile del fondo naturale e dei caratteri tipologici originari;

d) prevedere la valorizzazione ed il riuso dei manufatti e delle aree in questione nel contesto dei circuiti di fruizione del paesaggio.

Agli interventi di manutenzione e riqualificazione di strade esistenti, si applicano le disposizioni di cui ai successivi artt. 102 e 103 del P.P.R.

In particolare l'art. 103 (Sistema delle infrastrutture), dispone che gli interventi di riqualificazione di infrastrutture già esistenti sono ritenuti ammissibili a condizione che:

- **Siano progettati sulla base di studi orientati alla mitigazione degli impatti visivi ed ambientali;**
- **Siano ubicati nelle aree di minore pregio paesaggistico;**

Per quanto riguarda le prescrizioni:

d) Strade di fruizione turistica, che costituiscono la rete di accesso a parti del territorio di elevato valore paesaggistico e di fruibilità turistica, quali litorali, spiagge, scogliere, boschi, zone umide, con annessi spazi di sosta e parcheggi, ecc. Tali strade devono essere dotate di adeguati spazi per parcheggi in funzione del carico turistico sostenibile, da posizionarsi ad opportuna distanza dal sistema ecologico sensibile di attrazione, al di fuori dei coni visivi e comunque tali da salvaguardare la percezione di integrale naturalità dei luoghi.

e) Strade di appoderamento, rurali, di penetrazione agraria o forestale.

5. Le categorie di cui ai precedenti punti d) ed e) si considerano di interesse paesaggistico in quanto strutturano una parte rilevante del paesaggio regionale.

Gli interventi di nuova realizzazione, gestione e manutenzione devono escludere l'uso dell'asfalto, di cordoli e manufatti in calcestruzzo e devono prevedere per quanto possibile l'uso di materiali naturali quali terre stabilizzate, trattamenti antipolvere e siepi. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potervi provvedere con tecnologie alternative; in tal caso gli interventi di cui sopra sono autorizzati dalla Giunta regionale previa intesa tra gli enti interessati ai sensi dell'articolo 11 delle presenti norme. La presente disposizione non è applicabile alle strade statali e provinciali con funzione di trasporto e accessibilità principale.

Si ritiene che la tipologia di interventi previsti nel progetto siano, in generale, coerenti e rispondano alle finalità del PPR in merito alla conservazione ed al miglioramento delle qualità urbanistica ed ambientale dei luoghi.

2.3.3 PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

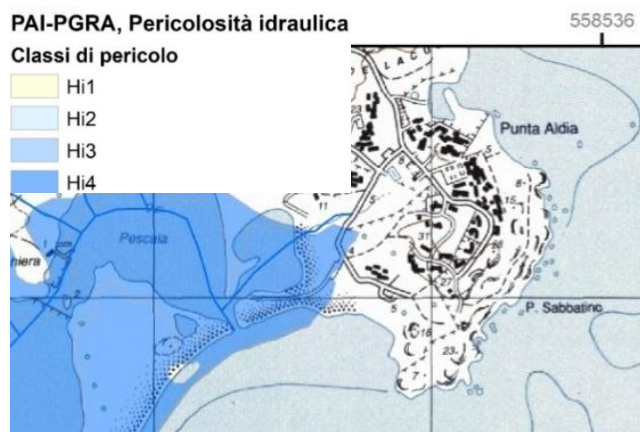
Nel corso del marzo 2005 è entrato definitivamente in vigore il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, P.A.I., che prevede una serie di limitazioni sulla pianificazione per le aree a pericolo di frana e/o di inondazione e di tutele e limitazioni sulle aree a rischio di frana e/o di inondazione.

Le previsioni del PAI - in quanto recante prescrizioni d'uso e interventi per ridurre il pericolo ed il rischio idrogeologico e per tutelare l'incolumità pubblica, attività e beni di importanza strategica ed il patrimonio ambientale e culturale - prevalgono:

- a. su quelle dei piani territoriali paesistici, con particolare riferimento alle tipologie degli usi e degli interventi consentiti nei diversi ambiti di tutela;
- b. su quelle dei piani regionali di settore di cui all'articolo 17, comma 4, della legge n. 183/1989;
- c. su quelle degli altri strumenti regionali di settore con effetti sugli usi del territorio e delle risorse naturali, tra cui i piani di bonifica, i piani delle attività estrattive, i piani per i materiali lapidei di pregio, i piani per gli ambiti territoriali ottimali di gestione delle risorse idriche, i piani delle riserve naturali e dei parchi regionali perimetrati ai sensi della legge regionale 7.6.1989, n. 31, i piani per le infrastrutture, il piano regionale di utilizzo delle aree del demanio marittimo per finalità turistico-ricreative di cui alla Delibera della Giunta regionale n. 17/1 del 14.4.1998. Le norme d'uso stabilite per i parchi e le riserve naturali regionali prevalgono tuttavia sulle prescrizioni del PAI in materia di interventi strutturali e non strutturali nelle aree di pericolosità idrogeologica media e moderata.

3. Ai sensi dell'articolo 17 comma 4 della legge n. 183/1989 il PAI approvato prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, delle Comunità montane, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica.

L'area è ovviamente interessata dal Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico ed è classificata in zona di Pericolosità idraulica MOLTO ELEVATA Hi4.



Gli interventi previsti in progetto possono considerarsi ammissibili e coerenti con le prescrizioni del PAI. Infatti secondo quanto stabilito dall'art. 27, comma 1, lettera e. sono interventi ammissibili nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata Hi4, "le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione

riparia"; secondo il comma 3, lettera l. inoltre sono ammissibili "le nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto" .

Secondo l'art. 27, comma 6, lo studio di compatibilità idraulica è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettera l, ma non per gli interventi al comma 1 lettera e.

2.3.4 PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183. Ha valore di Piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo, mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali.

L'ambito di intervento nel PSFF è individuato nelle aree ricadenti in fascia A_2 (Stagno di San Teodoro)

La fascia A_2 o fascia di deflusso della piena con tempo di ritorno 2 anni è tracciata in base a criteri geomorfologici ed idraulici, individua l'alveo a sponde piene del corpo idrico.

Gli interventi previsti in progetto possono considerarsi ammissibili e coerenti con le prescrizioni del PSFF

2.3.5 PIANO FORESTALE REGIONALE AMBIENTALE

Il Piano Forestale Regionale Ambientale è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale D.R.G. 53/9 del 27.12.2007, è uno strumento quadro d'indirizzo, finalizzato alla pianificazione, programmazione e gestione del territorio forestale e agroforestale regionale, per il perseguimento degli obiettivi di tutela dell'ambiente e di sviluppo sostenibile dell'economia rurale della Sardegna.

Il territorio di San Teodoro è inserito nel distretto 5 – M. Lerno Monti di Alà e Loiri e si estende nel settore est della Sardegna. Non vi sono però prescrizioni specifiche per il sito.

2.3.6 PIANO REGIONALE DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA DI CAVA

Al fine di regolamentare l'attività Estrattiva di cava, la RAS, ha definito un Piano stralcio che regola l'attività di cava e ne definisce la tollerabilità in funzione di numerosi parametri.

Sulla base di tale Piano l'area interessata viene esclusa dalla possibilità di effettuazione di attività Estrattiva di cava.

2.3.7 PIANO REGOLATORE GENERALE ACQUEDOTTI

Nell'ambito degli strumenti di pianificazione delle risorse idriche, il Piano Regolatore Generale degli Acquedotti disciplina l'uso della risorsa destinata al soddisfacimento del fabbisogno idropotabile e la realizzazione delle necessarie infrastrutture di trasporto e potabilizzazione delle risorse idriche.

In particolare il Piano Regolatore Generale degli Acquedotti deve recepire l'evoluzione di tutti quei parametri che contribuiscono a definire la domanda di risorsa del territorio e contemperarla con l'offerta della stessa risorsa, in rapporto al grado di realizzazione delle opere previste.

Il Piano acquedotti non interessa direttamente l'area

2.3.8 PIANO D'AMBITO

Commissionata dal Presidente della Giunta della Regione Sardegna, con Ordinanza Commissariale n.286 del 2 maggio 2002, la proposta di Piano d'Ambito Sardegna si configura come lo strumento di regolazione tecnica ed economica della gestione del servizio idrico integrato da adottarsi da parte dell'Autorità d'Ambito della Sardegna.

Il Piano d'Ambito è stato articolato nelle seguenti fasi:

- Ricognizione delle opere e delle infrastrutture esistenti, relative al servizio idrico integrato, comprensiva della verifica dello stato attuale dei livelli di servizio (attività propedeutica);
- Identificazione delle aree sottoposte a maggiore rischio di crisi idrica;
- Programmazione degli interventi;
- Piano degli investimenti, costituito dalla descrizione degli interventi programmati con un rilevante livello di definizione in termini di obiettivi prefissati, aspetti previsionali (effetti attesi, arco temporale, costo), priorità di Piano di Gestione;
- Piano gestionale ed organizzativo, con la definizione delle linee guida del modello organizzativo e gestionale (organizzazione sul territorio, attività da espletare, stima dei costi operativi, dimensionamento dell'organico; ecc)
- Definizione delle risorse disponibili e articolazione della tariffa.

Il Piano d'Ambito, approvato con Ordinanza del Commissario Governativo dell'Emergenza idrica in Sardegna n. 321 del 30/09/2002 è stato adottato dall'Autorità d'Ambito nel 2003.

Non esistono interferenze tra il Piano d'Ambito e l'area d'intervento considerata

2.4 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE

2.4.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLE PROVINCE DI SASSARI E OLBIA-TEMPIO (PUP/PTC)

Il PTCP/PUP della Provincia di Sassari è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 18 del 04/05/2006.

Il Piano Territoriale di Coordinamento/Piano Urbanistico Provinciale – da redigersi ai sensi dell’art. 20 del D.Lgs. 267/2000 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” (PTC) e dell’art. 16 della L.R. 45/1989 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale” (PUP) – è uno strumento generale di governo del territorio alla scala provinciale.

Si trova in corso di verifica ed aggiornamento.

Tale strumento dispiega effetti di indirizzo per gli strumenti Comunali in materia di pesca, caccia, acque e rifiuti. Non vi sono prescrizioni specifiche per le aree di intervento

2.5 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO COMUNALE

2.5.1 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di San Teodoro governa il proprio territorio attraverso un datato Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di C.C. N. 42 del 08/06/1971, sottoposto a verifica di coerenza Decreto Presidente Giunta Regionale N. 307 del 27/12/1972 e pubblicato sul BURAS N. 1 del 10/01/1973, al quale hanno fatto seguito varianti e adeguamenti.

Il Piano Urbanistico Comunale è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 20/11/2014 ma, ad oggi non ha ancora avuto l’approvazione definitiva.



la zona d’interesse è classificata come sub-zona E5.

La disciplina delle sottozone E2 ed E5 viene riportata all’art. 22 comma c delle norme di attuazione del PUC.

La sottozona E5 è definita come aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l’esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, mentre nel dettaglio le sub-zone E5a vengono definite come aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvopastorali.

Non esistono indicazioni o prescrizioni che possano essere in contrasto con l’intervento che, come già ribadito in precedenza, si pone come obiettivo primario la riqualificazione e messa in sicurezza delle aree di progetto.

2.5.2 IL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

Il Piano di Utilizzo dei Litorali di San Teodoro è stato approvato per la prima volta con Deliberazione C.C. n. 36 del 30 ottobre 2018. L'ultima variante risale al Dicembre 2024 con Deliberazione C.C. n° 40 del 19/12/2024. È stato redatto con la finalità di predisporre una organizzazione dei servizi di supporto alla balneazione in relazione alle peculiarità ambientali caratterizzanti il sistema costiero ed alle esigenze di sviluppo economico. Nelle carte del PUL il sentiero oggetto di intervento è classificato tra i percorsi pedonali esistenti da riqualificare ed in parte nei percorsi ciclabili.

Sistema degli accessi e delle aree sosta

- Strada carrabile asfaltata
- Strada carrabile sterrata
- Percorso naturalistico
- Percorso pedonale esistente
- Percorso pedonale esistente da riqualificare
- Percorso pedonale esistente infrastrutturato
- Nuovo percorso pedonale da infrastrutturare
- Nuova strada carrabile
- Nuovo percorso pedonale
- Percorsi ciclabili
- ▨ Area sosta esistente



Gli interventi previsti in progetto possono considerarsi ammissibili e coerenti con le prescrizioni del PUL.

3 GIUSTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 SINTESI DELLE CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE

Nelle intenzioni dell'amministrazione l'intervento proposto vuole avere funzione di conservazione e tutela dei valori ambientali presenti nell'area.

Ci troviamo in un sistema dunale, avente alta sensibilità ambientale e soggetto a frequenti modificazioni per effetto dei venti e degli agenti climatici in generale.

Con riferimento e ad integrazione di quanto detto nei paragrafi precedenti l'area in oggetto, rispetto ai suoi connotati di **qualità e criticità**, presenta caratteristiche di:

- **integrità**, parzialmente alterata a causa della frequentazione dell'uomo e dalle attività produttive.
- **percezione visiva** di qualità dovuta alle caratteristiche geomorfologiche del paesaggio costiero;

Il **rischio ambientale e paesaggistico** si può sintetizzare in termini di:

- **sensibilità** alta, i luoghi in esame hanno scarsa capacità di subire cambiamenti, a meno che non si ricerchino e si creino azioni di compensazione ambientale;
- **vulnerabilità** alta, in quanto i connotati caratteristici possono essere facilmente alterati, in ragione del fatto che di per sé il paesaggio costiero è mutevole naturalmente;
- **stabilità**, derivante direttamente dai giudizi precedenti, il sistema mantiene la sua efficienza funzionale nelle componenti ecologiche a patto che non venga alterato il delicato equilibrio che naturalmente si instaura;
- **instabilità**, per gli aspetti vegetazionali deriva direttamente dalla frequentazione antropica alla quale può conseguire l'instabilità per le comunità faunistiche associate a tali habitat.

3.2 INTERVENTI PREVISTI NEL PROGETTO

Rimandando comunque agli elaborati di progetto allegati, richiamiamo qui i lavori previsti, estrapolando da quanto esposto nella relazione del progetto definitivo:

- *Costruzione di una passerella di accesso semi carrabile in legno tropicale, realizzata mediante il sistema a palafitta in corrispondenza del sentiero retrodunale e degli attuali accessi al bagnasciuga; La passerella sarà poggiata sull'attuale sentiero e i movimenti di terra saranno limitati alla regolarizzazione del piano di posa (max. 20 cm nei punti più alti);*
- *Realizzazione di opere di rinaturalizzazione consolidamento e ripristino delle aree contermini dello stagno;*
- *Riqualificazione dell'accesso dal parcheggio mediante la demolizione dei pilastri e del cancello e la realizzazione di un muretto a secco di delimitazione.*

Per una valutazione di dettaglio del contesto paesaggistico complessivo rispetto a parametri di giudizio indicati nelle istruzioni per la redazione della relazione paesaggistica ne consegue:

Rimandando alle simulazioni allegate per la valutazione percettiva dell'intervento si precisa:

- le opere previste consistono in lavori e manufatti a basso impatto sia per la tipologia dei materiali scelti, sia per gli effetti sull'ambiente in fase di costruzione;
- hanno alte caratteristiche di reversibilità;
- la fase di cantiere non necessita di tempi lunghi;
- non modificano la morfologia generale dell'area, non avendosi sbancamenti o movimenti terra significativi;
- Non si hanno modificazioni apprezzabili dei profili naturali, se non quelle determinate dalle passerelle di discesa in legno;
- non viene modificata la funzionalità ecologica e idrogeologica;

Possibili incidenze	Effetti valutati
Modificazioni della morfologia eliminazione di tracciati caratterizzanti riconoscibili sul terreno (rete di canalizzazioni, struttura parcellare, viabilità secondaria) o utilizzati per allineamenti di edifici, per margini costruiti, ecc.	È previsto il mantenimento dell'attuale assetto viario con la stessa conformazione piano altimetrica
Modificazioni della compagine vegetale (abbattimento di alberi, eliminazioni di formazioni ripariali,...)	Le opere a verde previste sono finalizzate all'aumento della copertura vegetale dell'area e per ricostituire le superfici peristagnali degradate
Modificazioni dello skyline naturale o antropico (profilo dei crinali, profilo dell'insediamento);	Non sono previste modifiche ai profili esistenti
Modificazioni della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico	Non sono previsti interventi che alterino la funzionalità idraulica
Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico	Le modifiche all'aspetto percettivo saranno date dalla passerella retrodunale di accesso alla spiaggia.
Modificazioni dell'assetto insediativo-storico	Non sono previsti interventi in ambito insediativo storico
Modificazioni di caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento storico	
Modificazioni dell'assetto fondiario, agricolo e culturale.	

Modificazioni dei caratteri strutturali del territorio agricolo (elementi caratterizzanti, modalità distributive degli insediamenti, reti funzionali, arredo vegetale minuto, trama parcellare)	
Alterazione dei sistemi paesaggistici in cui sia ancora riconoscibile integrità e coerenza di relazioni funzionali, storiche, visive, culturali, simboliche, ecologiche, ecc.	Non sono previsti interventi di questo tipo
Intrusione (inserimento in un sistema paesaggistico elementi estranei ed incongrui ai suoi caratteri peculiari compositivi, percettivi o simbolici).	
Suddivisione (per esempio, nuova viabilità che attraversa un sistema agricolo, o un insediamento urbano sparso, separandone le parti).	
Frammentazione (per esempio, progressivo inserimento di elementi estranei in un'area agricola, dividendola in parti non più comunicanti)	
Riduzione (progressiva diminuzione, eliminazione, alterazione, sostituzione di parti o elementi strutturali di un sistema, per esempio di una rete di canalizzazioni agricole, di edifici storici in un nucleo di edilizia rurale, ecc.);	
Eliminazione progressiva delle relazioni visive, storico-culturali, simboliche di elementi con il contesto paesaggistico e con l'area e altri elementi del sistema	
Concentrazione (eccessiva densità di interventi a particolare incidenza paesaggistica in un ambito territoriale ristretto);	

3.3 MISURE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE PREVISTE

Si può affermare che l'intervento abbia di per sé connotati di salvaguardia ambientale, trattandosi in sostanza di operazioni di riqualificazione del reticolo viario e messa in sicurezza degli ambienti dunali in ambito costiero.

Non sono previste opere che aumentino le superfici coperte o i volumi, né impermeabilizzazioni di suoli.

Le opere di delimitazione di aree e le passerelle di accesso al litorale verranno attuate in osservanza delle disposizioni di cui all' Allegato alla Delibera G.R. n. 27/7 del 13.5.2008 e saranno totalmente amovibili.

San Teodoro, 15 Settembre 2025

Il Progettista

SIMULAZIONI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Dettaglio passerella di accesso all'ingresso verso il parcheggio

Stato attuale



Simulazione di progetto



Dettaglio passerella di accesso all'ingresso dal parcheggio

Stato attuale



Simulazione di progetto

