

N PROT.	DATA	ENTE	SERVIZIO/ SETTORE	RESPONSABILE	OSSERVAZIONE	PARERE TECNICO
48608	25.09.2024	RAS - Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia	Servizio tutela del paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est	Ing. Pio Sollai	<p>Relazione di compatibilità paesaggistica che analizzi la pianificazione in riferimento al regime vincolistico e agli strumenti per l'uso e la tutela del territorio, nello specifico il PPR, in cui sia descritto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lo stato attuale dei beni paesaggistici interessati; - 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. <p>Deve contenere anche tutti gli elementi utili allo scrivente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel PPR ed accertare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo; - La congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area; - La coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica. 	<p>Gli elaborati della Variante sono stati integrati con la Relazione paesaggistica all'interno della quale sono riportati il quadro vincolistico, le scelte della Variante e le misure di mitigazione previste nel regolamento del PUL in relazione ai potenziali impatti sul paesaggio degli interventi previsti.</p>
					<p>In ogni caso la Relazione dovrà contenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rappresentazione fotografica dello stato attuale degli areali d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio; - rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di intervisibilità, come indicati nella planimetria che evidenzia la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico costiero e naturale a cui la serie degli interventi si aggiunge o che forma, la struttura costiera in cui l'intervento si inserisce; - simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico. La documentazione dovrà mostrare, attraverso elaborazioni fotografiche commentate, gli effetti dei vari interventi nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali) e confrontandosi con la precedente versione progettuale; - previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime. 	<p>Nel rispetto di quanto previsto dalle Linee Guida RAS, il PUL e la Variante riportano al loro interno la localizzazione dei servizi turistico - ricreativi nonché del sistema dell'accessibilità (percorsi e aree sosta) in scala 1:2.000. Relativamente alle aree sosta all'interno della Relazione tecnico illustrativa sono riportate le schede progettuali in scala 1:500 e il rilievo fotografico dello stato attuale.</p> <p>La Tavola 11 del PUL riporta inoltre le tipologie architettoniche dei manufatti in scala 1:100/1:200, da realizzarsi nel rispetto di quanto previsto all'interno del Regolamento. Relativamente ai servizi previsti dalla Variante in ambiti esterni al demanio (chioschi bar e area posizionamento ombrelloni, lettini) la Relazione paesaggistica riporta per gli stessi una scheda con sovrapposizione su ortofoto dell'ingombro planimetrico e un rilievo fotografico sullo stato dei luoghi.</p>
					<p>Considerato che all'interno del PUL, al di fuori dei litorali urbani e metropolitani il posizionamento delle strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti, è ammesso nel periodo compreso tra il 1° aprile e il 31 ottobre, si chiede il sistema progettuale, le tipologie e i materiali delle strutture proposte nelle aree esterne a quelle demaniali che dovranno garantire la facile rimozione.</p>	<p>Le tipologie architettoniche dei manufatti nonché le modalità di realizzazione degli stessi sono riportati all'interno del Regolamento e nella Tavola 11 del PUL vigente. Si precisa che quest'ultimo elaborato, non è stato oggetto della Variante e ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica con Def. n. 2305/XIV.12.2 del 18.01.2019.</p>

N PROT.	DATA	ENTE	SERVIZIO/ SETTORE	RESPONSABILE	OSSERVAZIONE	PARERE TECNICO
					Elaborati progettuali e tipologici relativi alle opere di urbanizzazione primaria (Nuova strada carrabile, piste ciclabili, percorsi pedonali da infrastrutturare e riqualificare, rete idrica, fognaria, elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica, etc.).	All'interno del Regolamento del PUL sono riportate le prescrizioni per la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali nonché delle modalità di approvvigionamento energetico, idrico e lo smaltimento dei reflui previsto per i manufatti. Relativamente alle piste ciclabili il Regolamento all'art. 14 è stato integrato richiamando alcune prescrizioni tecnico - progettuali. Si precisa che gli elaborati tipologici e progettuali relativi alle opere di urbanizzazione primaria non sono di competenza del PUL ma dovranno essere redatti in sede di progettazione degli interventi specifici.
					<u>Cala Girgolu</u> Per la spiaggia di Cala Girgolu la proposta di variante modifica la previsione di nuove aree di sosta avvicinandole allo stagno di Gilgolu. Inoltre il posizionamento dei nuovi servizi e dei servizi igienici esterni al demanio concorrono alla necessità di formare un nuovo percorso pedonale da infrastrutturare, dividendo di fatto il cordone dunale. Si dovrà pertanto modificare il posizionamento dei nuovi servizi in aree prossime alla viabilità per scongiurare il rischio di attraversamenti indiscriminati del cordone dunale. Relativamente al parcheggio si suggerisce una soluzione mediana tra la precedente e l'attuale, con un fronte strada lungo e stretto che riduca l'impatto sull'area umida.	Il punto ristoro e i servizi igienici sono stati delocalizzati in vicinanza alla viabilità esistente; conseguentemente è stato eliminato il nuovo percorso di accesso alla spiaggia da infrastrutturare. Relativamente all'area sosta, la stessa è stata ridimensionata per quanto possibile nel rispetto dei patti sottoscritti con il privato ex art. 11 Legge 241/90. Si evidenzia che la Variante prevede una riduzione dell'area attualmente utilizzata alla sosta; inoltre il Piano prescrive la rinaturalizzazione delle aree non adibite alla sosta e prevede la realizzazione di una fascia filtro tra l'area sosta e lo stagno.
					<u>Punta Pedrosa</u> In quest'ambito la proposta di variante prevede l'inserimento di un punto di ristoro con annessi servizi igienici di superficie pari a 80 mq in Via Molara, all'interno di un'area riconosciuta dal PPR come di ulteriore interesse naturalistico ove si deve assicurare tutela e gestione del bene. Pertanto dovrà essere eliminato il punto di ristoro mentre l'info-point dovrà assicurare il raggiungimento degli indirizzi di cui all'art.40 delle NTA del PPR, fatte salve le prescrizioni e le indicazioni dell'art.18 delle succitate NTA.	Il punto ristoro previsto a Punta Pedrosa è stato eliminato dalle previsioni del PUL. In corrispondenza dell'info point è stato previsto un chiosco bar per una superficie complessiva di 50 mq.
					<u>La Pipara</u> Per la spiaggia di La Pipara la proposta di variante prevede l'inserimento nel settore di retro spiaggia di un'area destinata al posizionamento di ombrelloni e lettini di 700 mq annessa al punto ristoro. Gli areali del punto di ristoro nelle ortofoto del 2006 apparivano ricoperti da macchia mediterranea e come tali devono essere trattati, si dovranno nello specifico indicare i percorsi d'accesso alla spiaggia delimitando l'area da recuperare nei valori paesaggistici originari. Anche il punto di ristoro appare sovradimensionato rispetto alle dimensioni dello spiazzo in cui si inserisce, andando ad incidere sulla macchia mediterranea contigua sia con le operazioni di montaggio e smontaggio stagionale, sia con il calpestio degli avventori, pertanto per un miglior inserimento se ne dovranno ridurre le dimensioni nel rispetto dell'ambito.	Si precisa che il servizio esterno non è stato oggetto della Variante e ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica con Det. n. 2305/XIV.12.2 del 18.01.2019. Tuttavia ai fini di un miglior inserimento nel contesto paesaggistico, il punto ristoro è stato trasformato in chiosco bar e ridimensionato prevedendo una superficie complessiva di 50 mq. Relativamente all'area destinata al posizionamento di ombrelloni e lettini, la stessa è stata ridimensionata al fine di non interferire con vegetazione esistente. Il regolamento è stato inoltre integrato prescrivendo che in fase di progetto esecutivo venga effettuato un rilievo di dettaglio sullo stato dei luoghi e della vegetazione esistente, la quale dovrà essere salvaguardata mediante l'inserimento di recinzioni; dovrà essere inoltre prevista la rinaturalizzazione vegetale delle aree degradate. Relativamente ai percorsi di accesso alla spiaggia questi sono già indicati nella Tavola 10A.

N PROT.	DATA	ENTE	SERVIZIO/ SETTORE	RESPONSABILE	OSSERVAZIONE	PARERE TECNICO
					<u>Punta Molara</u> In questo settore la proposta di modifica della strada d'accesso, si potrà realizzare solo fino ai servizi igienici, per ridurre l'impatto derivante dall'ampliamento della sede stradale in ambiti naturali come quello in argomento.	Gli elaborati della Variante sono stati modificati prevedendo la strada carrabile fino ai servizi igienici previsti in località Punta Molara (Cala Granchio).
					<u>Cala Suaraccia</u> Per tale settore la proposta di ampliare l'area sosta esistente verso un'area caratterizzata dalla macchia mediterranea, andrebbe riconsiderata e trasposta verso superfici prive di vegetazione.	Gli elaborati della Variante sono stati modificati prevedendo l'eliminazione dell'ampliamento dell'area sosta a servizio della spiaggia di Cala Suaraccia.
					<u>Lastra Ruja</u> Per la spiaggia di Lastra Ruja non si rilevano criticità, se non l'indeterminatezza delle tipologie dei percorsi.	Il Regolamento del Pul, all'art. 14, è stato integrato prevedendo che tutti i percorsi individuati dal Piano dovranno essere realizzati mantenendo l'assetto naturale dei sentieri esistenti (fondo naturale), o infrastrutturati mediante il posizionamento di passerelle e il posizionamento di eventuali sistemi di protezione della vegetazione esistente. La Tavola 11 è stata integrata riportando la tipologia per la sistemazione dei sentieri di accesso alla risorsa.
					<u>Salina Bamba</u> Per la spiaggia di Salina Bamba nella proposta di variante si dovrà verificare la legittimità dell'area sosta esistente prossima al pontile avente una superficie pari a 300 mq.	Trattasi di area sterrata abitualmente utilizzata alla sosta data la vicinanza al pontile. Mediante il riconoscimento all'interno del PUL, la stessa sarà legittimata a seguito di rilascio delle autorizzazioni da parte delle autorità competenti in sede di predisposizione di progetto esecutivo.
					<u>Cala Brandinchi</u> Per tale settore dove emerge la spiaggia di Cala Brandinchi settore nord la proposta di variante prevede l'inserimento dell'area sosta in progetto su area pubblica di superficie pari a 9.500 mq che verrà realizzata in prossimità di Via C.C.Cavallo. Trattandosi di areali ove emerge la presenza di macchia mediterranea, questa dovrà essere preservata per mantenere le attuali caratteristiche naturalistiche e valori paesaggistici.	L'art. 14 del Regolamento del PUL prevede che: " <i>In corrispondenza delle aree vegetate, l'eventuale ampliamento o realizzazione di nuove aree destinate alla sosta, dovrà avvenire intervenendo prioritariamente sulla vegetazione erbacea ed arbustiva, con la salvaguardia dello strato vegetale arboreo, di eventuali endemismi e delle specie di interesse conservazionistico</i> ". Si precisa inoltre che il progetto relativo alla realizzazione dell'area sosta dovrà essere sottoposto a specifica autorizzazione paesaggistica.
					<u>Lu Impostu</u> Per la spiaggia di Lu Impostu la proposta di variante prevede la rimodulazione dell'area sosta disposta a Lu Impostu nord per una superficie aggiuntiva pari a 7.900 mq, in parte all'interno di un'area riconosciuta dal PPR come di ulteriore interesse naturalistico ove si deve assicurare tutela e gestione del bene. Pertanto dovrà essere espunta quest'area nel rispetto dell'art.40 delle NTA del PPR. La nuova area sosta a Lu Impostu sud disposta ad una distanza superiore a 150 metri dalla riva per una superficie pari a 14.900 mq, ricade su areali ove parrebbe emergere la presenza di macchia mediterranea che dovrà essere preservata per mantenere le attuali caratteristiche naturalistiche e valori paesaggistici.	Gli elaborati della Variante sono stati modificati eliminando la porzione dell'area sosta aggiuntiva prevista a Lu Impostu nord più prossima allo stagno. Relativamente all'area sosta prevista a Lu Impostu sud trattasi di superfici interessate da vegetazione non di interesse conservazionistico, in prevalenza <i>Acacia saligna</i> . Si precisa che per la sua realizzazione dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nel Regolamento del PUL, tra cui la salvaguardia dello strato vegetale arboreo e, qualora presenti, degli endemismi e delle specie di interesse conservazionistico (macchia mediterranea). Si evidenzia che la realizzazione dell'area sosta, contingentata rispetto al carico antropico della spiaggia di Lu impostu, consentirà l'utilizzo della fascia su strada come pista ciclabile e la realizzazione di un'area riservata ai diversamente abili nonché la creazione di una piazza/giardino con essenze autoctone a ridosso della spiaggia in luogo degli attuali parcheggi.

N PROT.	DATA	ENTE	SERVIZIO/ SETTORE	RESPONSABILE	OSSERVAZIONE	PARERE TECNICO
					<p><u>La Cinta</u> Per la spiaggia di La Cinta, la nuova area sosta a ridosso del depuratore ricade in area umida come perimetrata dal PPR che sono inedificabili e non possono essere oggetto di alcuna trasformazione urbanistica o edilizia, fatta eccezione per l'attuazione delle prescrizioni e indicazioni dell'art.18 delle NTA del PPR.</p>	<p>La nuova area sosta è stata rimodulata prevedendo l'eliminazione degli stalli previsti parallelamente alla strada ma confermando l'areale prossimo all'impianto di depurazione per garantire la fermata e la sosta dei pullman.</p>
					<p><u>Isuledda e Costa Caddu</u> Per il settore retrocostiero di Padula Sicca, la nuova area parcheggi parrebbe incidere sulla macchia mediterranea, questa dovrà essere preservata per mantenere le attuali caratteristiche naturalistiche e valori paesaggistici. Anche il punto servizi dovrà essere proporzionato alle dimensioni dello spiazzo in cui si inserisce, senza incidere sulla macchia mediterranea contigua sia con le operazioni di montaggio e smontaggio stagionale, sia con il calpestio degli avventori. Relativamente alle aree parcheggio esistenti ad uso delle residenze, queste ancorché necessarie per il dimensionamento delle nuove aree, andranno preliminarmente verificate sotto l'aspetto della legittimità paesaggistica ed urbanistica al fine di un legittimo inserimento in cartografia.</p>	<p>L'area sosta e il servizio esterno previsti a servizio della spiaggia di Padula Sicca non sono stati oggetto della Variante ed hanno ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica con Det. n. 2305/XIV.12.2 del 18.01.2019. Si precisa inoltre che l'area sosta è prevista all'interno del Piano di Lottizzazione Paefgen approvato con D.A. 1625/U del 19/11/1980. All'interno della Relazione tecnico illustrativa per ogni area sosta è stata predisposta apposita scheda di dettaglio; nel caso dell'area sosta di Padula Sicca si prescrive la salvaguardia, qualora presenti, degli endemismi e delle specie di interesse conservazionistico. Relativamente al punto servizi, come richiesto, è stato trasformato in chiosco bar e ridimensionato prevedendo una superficie complessiva di 50 mq.</p>
					<p>Per le spiagge di Capo Coda Cavallo, Baia Salinedda e Cala d'Ambra non si rilevano criticità.</p>	