

Piano di Utilizzo dei Litorali

L.R. n.9 del 12.06.2006 Art.41

Deliberazione della C.R. n.28/12 del 4 giugno 2020



Comune di San Teodoro

Provincia di Olbia-Tempio Pausania

Variante generale al Piano di Utilizzo dei Litorali

Relazione generale

Il Sindaco
Dr.ssa Rita Deretta

Assessore LL.PP.
Cristian Folino

Responsabile del Servizio Settore Urbanistica e Demanio
Geom. Riccardo Inzaina

Comune di San Teodoro

Variente generale al Piano di Utilizzo dei Litorali



Paolo Bagliani
Maurizio Costa
Silvia Cuccu
Paolo Falqui
Riccardo Frau
Patrizia Sechi

Indice

1. Premessa.....	1
2. Il Piano di Utilizzo dei Litorali vigente	2
2.1. Gli obiettivi del Piano	2
2.2. L'analisi ambientale e paesaggistica	2
2.3. La Zonizzazione	3
2.4. Classificazione delle spiagge	3
2.5. La capacità di carico delle spiagge.....	4
2.6. Le aree per la sosta veicolare	5
2.7. Il sistema degli accessi.....	9
2.8. Le concessioni demaniali marittime	10
2.9. I servizi turistico – ricreativi in ambiti esterni al demanio marittimo	11
3. Attuazione del Piano.....	13
4. Sintesi dei contenuti della Variante al PUL vigente	14
4.1. Variazioni cartografiche	14
4.2. Regolamento d'uso e norme di attuazione	19
4.3. Relazione tecnico illustrativa	22
4.4. Azioni di Piano e procedure di acquisizione delle aree di intervento	22
5. Modifiche post adozione definitiva	23
Allegato 1 – Stralci cartografici di raffronto tra PUL vigente e proposta di Variante ...	24
Allegato 2 – Stralci cartografici variazioni apportate a seguito delle osservazioni presentate dalla RAS - Servizio tutela paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est..	40

1. Premessa

Mediante Deliberazione del C.C. n. 36 del 30 ottobre 2018 il Comune di San Teodoro ha proceduto con l'approvazione del Piano di Utilizzo dei Litorali, con la finalità di disciplinare l'utilizzo delle aree demaniali marittime comunali. Successivamente, mediante Deliberazione del C.C. n. 8 del 10 aprile 2019, sono state recepite le osservazioni formulate dal Servizio Tutela del Paesaggio; il Piano è entrato in vigore mediante la pubblicazione sul BURAS n.46 part. III del 24 ottobre 2019.

Successivamente all'approvazione del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL), la Regione Sardegna ha emanato nuove norme di settore e Linee Guida per la predisposizione del PUL, che esplicitano con maggior dettaglio le rispettive competenze in capo alla Regione ed al Comune, oltre che le modalità per il rilascio di nuove concessioni in ambito demaniale.

A seguito di specifiche esigenze emerse a seguito dell'attuazione del Piano, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla revisione del proprio strumento di pianificazione.

La variante al PUL interessa diverse parti dello strumento di pianificazione; nello specifico:

- inserimento di nuove concessioni in aree demaniali e retrodemaniali al fine di migliorare l'organizzazione generale del sistema;
- eliminazione di alcune concessioni demaniali previste nel PUL vigente non ancora assegnate, in attesa delle annunciate modifiche al quadro normativo nazionale e regionale in materia;
- implementazione dei servizi al pubblico (servizi igienici, info-point);
- revisione delle superfici e delle localizzazioni di alcune aree destinate alla sosta veicolare le quali, a seguito dei riscontri diretti e valutazioni effettuate nel periodo successivo alla approvazione del PUL, hanno evidenziato l'esigenza di una riorganizzazione delle stesse.
- riorganizzazione dei percorsi carrabili e pedonali di accesso all'ambito costiero;
- inserimento nelle cartografie di piano delle iniziative progettuali in itinere (piste ciclabili, interventi di valorizzazione di supporto alla fruizione turistica,), complementari alla fruizione turistico-balneare, al fine di rappresentare un quadro di sfondo complessivo per la fruibilità turistica del litorale;
- inserimento di nuove norme all'interno del regolamento al fine di chiarire maggiormente le modalità di attuazione di alcune scelte di piano.

Il presente documento, accompagnato dagli elaborati cartografici, fornisce una nuova organizzazione dei servizi di supporto alla fruizione interni ed esterni al demanio marittimo.

2. Il Piano di Utilizzo dei Litorali vigente

Il vigente Piano di Utilizzo dei Litorali 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 di San Teodoro ed alle esigenze di sviluppo economico.

Il Piano sviluppa in primo luogo una analisi di dettaglio del quadro insediativo e naturalistico - ambientale che tiene conto inoltre degli indirizzi formulati dall'Area Marina Protetta di Tavolara Punta Coda Cavallo che, sulla base del grado di suscettività alla fruizione turistica, ha definito per le spiagge ricadenti nell'AMP, la classificazione del litorale, la superficie e il fronte mare assentibile a concessione.

Si riporta di seguito una sintesi dei principali contenuti del PUL vigente.

2.1. Gli obiettivi del Piano

L'obiettivo generale del Piano è quello di costruire uno strumento per la pianificazione e gestione integrata dell'ambito costiero per la costruzione di scenari di sviluppo turistico - ricreativo per il territorio di San Teodoro, coerentemente con i processi territoriali di valenza locale e sovralocale.

Per il PUL di San Teodoro sono stati delineati i seguenti obiettivi generali e specifici:

Obiettivi generali	Obiettivi specifici
ObPG.01 - Pianificare i servizi di spiaggia coerentemente con le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica	ObPS.01 - Riorganizzare e regolamentare il sistema degli accessi e delle aree sosta
	ObPS.02 - Riorganizzare e regolamentare il sistema della fruizione turistico – balneare coerentemente con gli indirizzi di tutela e conservazione della Rete Natura 2000 e dell'Area Marina Protetta
ObPG.02 - Garantire adeguati standard di qualità dei servizi turistico – ricreativi nell'ambito costiero	ObPS.03 - Pianificare i servizi turistico – ricreativi coerentemente con le esigenze di mantenimento dell'attuale offerta turistica

2.2. L'analisi ambientale e paesaggistica

Per ciascuna spiaggia che costituisce il litorale di San Teodoro è stata effettuata l'analisi delle caratteristiche geo – ambientali, il loro stato di conservazione e il grado di antropizzazione e di utilizzazione per finalità turistico – ricreativa.

Tale studio ha costituito la base per l'individuazione dei tratti di litorale omogenei ai fini della dotazione e della distribuzione delle strutture di spiaggia, dove per omogeneo si intende una porzione o un segmento di litorale con caratteristiche fisiche,

morfologiche, tessiturali e di qualità ambientale analoghe per la maggior parte del suo sviluppo lineare.

Attraverso l'analisi dei vari segmenti omogenei ed il calcolo delle superfici totali utilizzabili, in funzione della tipologia del litorale sono stati successivamente stabiliti i livelli di attrezzabilità di ogni spiaggia.

2.3. La Zonizzazione

L'analisi ambientale di dettaglio del margine costiero e la perimetrazione delle componenti geo-ambientali ha condotto all'individuazione dell'ambito territoriale di competenza del PUL e alla definizione spaziale di zone aventi diversi livelli di suscettibilità ambientale alla fruizione turistico-ricreativa. Il sistema litoraneo di San Teodoro è composto dalle seguenti zone:

Z1a – Spiaggia fruibile

Z1b – Superficie programmabile

Z1c – Spiaggia ciottolosa

Z2a – Settore dunare

Z2b – Settore dunare fascia dei 5 metri dal piede della duna

Z2c – Settore retrodunare

Z3 – Zona umida

Z4a – Settore di foce

Z4b – Fascia di rispetto del settore di foce

Z5 – Aree di deposito eluvio-colluviale di versante

Z6 – Versante costiero roccioso

Z7 – Settore retro litorale degradato

Z8 – Aree insediate

Per tali zone, all'interno del Regolamento d'uso e NtA sono state disciplinate le attività consentite e non consentite legate all'utilizzo balneare e turistico - ricreativo.

2.4. Classificazione delle spiagge

I litorali sabbiosi del Comune di San Teodoro sono stati così classificati:

SPIAGGIA	TIPOLOGIA LITORALE	ASSENTIBILITA'
Cala Gorgolu	INTEGRO	SI
Caletta La Cuppulata	INTEGRO	NO
Spiaggia delle Vacche	INTEGRO	NO
Cala Ginepro	INTEGRO	NO
La Pipara	INTEGRO	NO

SPIAGGIA	TIPOLOGIA LITORALE	ASSENTIBILITA'
Cala Suaraccia	INTEGRO	SI
Lastra Ruja	INTEGRO	NO
Cala Coda Cavallo	INTEGRO	NO
Capo Coda Cavallo	INTEGRO	SI
Baia Salinedda	INTEGRO	SI
Salina Bamba	INTEGRO	NO
Cala Brandinchi	INTEGRO	SI
Lu Impostu	INTEGRO	SI
Marina di Puntaldia	PERIURBANO	NO
La Cinta	INTEGRO	SI
La Silvareda	PERIURBANO	SI
Cala d'Ambra	PERIURBANO	SI
L'Isuledda	INTEGRO	SI
Costa Caddu	INTEGRO	SI
Padula Sicca nord	INTEGRO	NO
Padula Sicca sud	INTEGRO	NO

2.5. La capacità di carico delle spiagge

Ai fini del dimensionamento del numero di utenti teorici che le singole spiagge possono sostenere senza che ne vengano compromesse le caratteristiche ambientali e paesaggistiche e garantendo, nel contempo, un buon livello di soddisfazione dei fruitori della spiaggia, sono stati individuati strumenti e parametri che insieme permettono di definire la capacità di carico della singola spiaggia per l'ambito costiero di San Teodoro.

Di seguito si riporta il calcolo della capacità di carico individuata per ogni spiaggia.

Spiaggia	Sviluppo fm (m)	Profondità media (m)	S. fruibile spiaggia (mq)	Coeff. Carico (mq/bagnante)	Numero utenti spiaggia (n. bagnanti)
Cala Girgolu	230	8	1652	6	275
Caletta La Cuppulata	33	6	205	7	29
Spiaggia delle Vacche	32	5	129	6	22
Cala Ginepro	26	8	215,5	8	27
La Pipara	119	10	1239	6	207
Cala Suaraccia	180	6	954	6	159

Spiaggia	Sviluppo fm (m)	Profondità media (m)	S. fruibile spiaggia (mq)	Coeff. Carico (mq/bagnante)	Numero utenti spiaggia (n. bagnanti)
Lastra Ruja	125	6,5	427	6	71
Cala Coda Cavallo	79	7,5	608	8	76
Capo Coda Cavallo	330	9	1976	6	329
Baia Salinedda	412	8	2955	6	493
Salina Bamba	352	12	4186	10	419
Cala Brandinchi	740	12	8679	6	1447
Lu Impostu	1092	18	20112	6	3352
Marina di Puntaldia	64	16	1573	7	225
La Cinta	3771	30	68209	9	7579
La Silvareda	174	8	1577	9	175
Cala d'Ambra	798	9	6097	6	1016
L'Isuledda	518	14	7852	7	1122
Costa Caddu	200	10	993	9	110
Padula Sicca nord	108	8,5	608,5	9	68
Padula Sicca sud	95	11	1005	9	112

Mediante Delibera di C.C. n.10 del 14 aprile 2022 è stato adottato il Regolamento per la fruizione delle spiagge di Cala Brandinchi e Lu Impostu per le quali, al fine di preservarne e tutelarne la qualità ambientale e paesaggistica, è stata istituita la limitazione degli accessi tenendo conto del numero di utenti definito in sede di redazione del PUL.

2.6. Le aree per la sosta veicolare

Le aree destinate alla sosta veicolare, individuate in ambiti esterni al demanio marittimo, sono state dimensionate sulla base del numero totale di utenti per spiaggia, stimando, qualora esistenti, gli eventuali fruitori residenti presso gli insediamenti prossimi all'arenile, per i quali non è necessario prevedere la presenza di aree sosta.

Di seguito si riporta per ciascuna spiaggia il dimensionamento delle aree sosta previste. I valori dei posti auto sono stati determinati assumendo una superficie di 25 mq per posto auto, complessivo degli spazi di manovra, e un numero di 3 bagnanti per veicolo. Per quasi tutte le aree sosta si prevede una superficie da destinare alla sistemazione a verde.

Cala Girgolu

Superficie fruibile	1652
Coefficiente di Carico (mq/utente)	6
Numero utenti totale (max teorico)	275
Numero utenti escursionisti (circa il 90% degli utenti)	248
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	83
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	2075
Superficie parcheggi ovest esistenti (mq)	510
Superficie parcheggi est in previsione (mq)	2072
Superficie tot. Parcheggi (mq)	2582
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	507

Cala Ginepro

Superficie fruibile	215,5
Coefficiente di Carico (mq/utente)	8
Numero utenti totale (max teorico)	27
Numero utenti escursionisti (100% degli utenti)	27
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	9
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	224
Superficie parcheggi in previsione (mq)	281
Superficie tot. Parcheggi (mq)	281
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	57

La Pipara

Superficie fruibile	1239
Coefficiente di Carico (mq/utente)	6
Numero utenti spiaggia (max teorico)	207
Numero utenti escursionisti (circa il 70% degli utenti)	145
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	48
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	1205
Superficie parcheggi esistenti (mq)	1506
Superficie tot. Parcheggi (mq)	1506
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	301

Cala Suaraccia + Baia Salinedda

Superficie fruibile Cala Suaraccia	954
Superficie fruibile Baia Salinedda	2955
Coefficiente di Carico (mq/utente) Cala Suaraccia	6
Coefficiente di Carico (mq/utente) Baia Salinedda	6
Numero utenti spiaggia (max teorico) Cala Suaraccia	159
Numero utenti spiaggia (max teorico) Baia Salinedda	493
Numero utenti escursionisti (circa il 90% degli utenti)Cala Suaraccia	143
Numero utenti escursionisti (circa il 90% degli utenti)Baia Salinedda	443
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Cala Suaraccia	48
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Baia Salinedda	148

Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) Cala Suaraccia (mq)	1193
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) Baia Salinedda (mq)	3694
Superficie netta parcheggi totale (mq)	4886
Superficie parcheggi esistenti Baia Salinedda (mq)	670
Superficie parcheggi esistenti Cala Suaraccia (mq)	2386
Superficie parcheggi in previsione località Cala Suaraccia (mq)	1910
Superficie tot. Parcheggi	4966
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	80

Capo Coda Cavallo

Superficie fruibile	1976
Coefficiente di Carico (mq/bagnante)	6
Numero utenti spiaggia (max teorico)	329
Numero utenti escursionisti (circa il 90% degli utenti)	296
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	99
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	2470
Superficie parcheggi esistenti (mq)	2781
Superficie tot. Parcheggi	2781
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	311

Cala Brandinchi + Lu Impostu

Superficie fruibile Cala Brandinchi	8679
Superficie fruibile Lu Impostu	20112
Coefficiente di Carico (mq/bagnante) Cala Brandinchi	6
Coefficiente di Carico (mq/bagnante) Lu Impostu	6
Numero utenti spiaggia (max teorico) Cala Brandinchi	1447
Numero utenti escursionisti (100% degli utenti) Cala Brandinchi	1447
Numero utenti spiaggia (max teorico) Lu Impostu	3352
Numero utenti escursionisti (circa il 90% degli utenti) Lu Impostu	3017
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Cala Brandinchi	482
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Lu Impostu	1006
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq) Cala Brandinchi	12050
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq) Lu Impostu	25150
Superficie parcheggi in previsione (mq) Cala Brandinchi	12689
Superficie parcheggi nord esistenti (mq) Lu Impostu	12122
Superficie parcheggi sud esistenti (mq) Lu Impostu	5115
Superficie tot. Parcheggi	29926

La Cinta

Superficie fruibile	68209
Coefficiente di Carico (mq/bagnante)	9
Numero utenti spiaggia (max teorico)	7579

Numero utenti escursionisti (circa il 80% degli utenti)	6063
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	2021
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	50525
Superficie parcheggi esistenti nord (mq)	3722
Superficie parcheggi esistenti sud 1 (mq)	28649
Superficie parcheggi esistenti sud 2 (mq)	2314
Superficie parcheggi sud in previsione (mq)	21880
Superficie tot. Parcheggi	56565
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	6040

Cala d'Ambra

Superficie fruibile	6097
Coefficiente di Carico (mq/bagnante)	6
Numero utenti spiaggia (max teorico)	1016
Numero utenti escursionisti (circa il 75% degli utenti)	762
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	254
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	6351
Superficie parcheggi esistenti 1 (mq)	3292
Superficie parcheggi esistenti 2 (mq)	3843
Superficie tot. Parcheggi	7135
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	784

Isuledda + Costa Caddu

Superficie fruibile Isuledda	7852
Superficie fruibile Costa Caddu	993
Coefficiente di Carico (mq/bagnante) Isuledda	7
Coefficiente di Carico (mq/bagnante) Costa Caddu	9
Numero utenti spiaggia (max teorico) Isuledda	1122
Numero utenti spiaggia (max teorico) Costa Caddu	110
Numero utenti escursionisti (100% degli utenti) Isuledda	1122
Numero utenti escursionisti (90% degli utenti) Costa Caddu	99
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Isuledda	374
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Costa Caddu	33
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq) Isuledda	9348
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq) Costa Caddu	828
Superficie parcheggi esistenti Isuledda	4010
Superficie parcheggi esistenti Costa Caddu	2830
Superficie parcheggi in previsione Costa Caddu	1190
Superficie tot. Parcheggi	8030

Padula Sicca

Superficie fruibile	1613,5
Coefficiente di Carico (mq/bagnante)	9

Numero utenti spiaggia (max teorico)	179
Numero utenti escursionisti (100% degli utenti)	179
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	60
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	1494
Superficie parcheggi in previsione (mq)	1867
Superficie tot. Parcheggi	1867
Superficie destinata a verde attrezzato (mq)	373

Per ciascuna area destinata alla sosta veicolare sono state predisposte apposite schede allegate alla Relazione tecnico illustrativa.

2.7. Il sistema degli accessi

Il progetto di Piano prevede la riorganizzazione del sistema dell'accessibilità lungo tutto il litorale di San Teodoro. Per poter risolvere la criticità relativa alla frammentazione dei sistemi dunari e della vegetazione e alla presenza di numerose aree degradate, il PUL delinea un nuovo scenario per quanto riguarda la circolazione carrabile e di accesso pedonale alle spiagge. In riferimento ai percorsi pedonali sono stati classificati secondo quanto segue:

Percorso pedonale: i sentieri già realizzati che non necessitano di interventi di riqualificazione;

Percorso pedonale infrastrutturato: i varchi di accesso già dotati di infrastrutturazione leggera passerelle lignee sopraelevate o mediante inserimento di dissuasori per disincentivare la fruizione in ambiti sensibili;

Percorso naturalistico: i sentieri pedonali individuati lungo i tratti di elevato valore paesaggistico-ambientale del litorale, in corrispondenza dei quali potranno essere posizionati appositi dissuasori o recinzioni per la delimitazione e la salvaguardia della vegetazione, cestini per la raccolta dei rifiuti, segnaletica e cartellonistica sulle valenze del luogo, etc.;

Percorso pedonale da riqualificare: i sentieri di accesso alle spiagge che necessitano di interventi di riqualificazione per la mitigazione dei fenomeni di erosione costiera o la salvaguardia delle componenti ambientali sensibili mediante inserimento di infrastrutture leggere (passerelle lignee sopraelevate, dissuasori, recinzioni);

Percorso pedonale da infrastrutturare: il nuovo sentiero di accesso alla risorsa per la spiaggia di La Cinta. L'elevata concentrazione del carico antropico nel settore sud di La Cinta e l'assenza di percorsi pedonali di accesso al tratto centrale della spiaggia comporta la frequentazione non regolamentata delle aree retrodunari durante la stagione estiva, con conseguente frammentazione degli habitat dunari e della vegetazione esistente.

Per far fronte a tali criticità e favorire una maggiore distribuzione delle utenze nella spiaggia, il PUL prevede la realizzazione di un nuovo percorso pedonale in legno sopraelevato con sviluppo longitudinale tra il retroduna e la zona umida; per garantire il raggiungimento della spiaggia si prevede inoltre la creazione di diramazioni

perpendicolari al tracciato principale in rampa per consentire l'accesso anche alle persone con disabilità. Per migliorare la fruizione turistico - balneare l'infrastruttura pedonale ipotizzata potrà essere completata mediante l'inserimento di alcuni manufatti funzionali quali ad esempio servizi igienici, torrette e piattaforme per l'osservazione della natura e il birdwatching.

2.8. Le concessioni demaniali marittime

Negli ambiti interni al demanio marittimo si prevede la localizzazione di concessioni demaniali marittime, principalmente di tipologia semplice e multifunzione.

La tabella seguente elenca le concessioni demaniali marittime previste come localizzate nelle tavole di progetto del PUL:

SPIAGGIA	ID CONC	SCOPO	SUPERFICIE (mq)	FRONTE MARE (m)
Baia Salinedda	CDS_04	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	200,00	40,00
Cala Brandinchi	CDS_28	Chiosco bar	30,00	5,00
Cala Brandinchi	CDS_07	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; torretta di avvistamento	210,00	30,00
Cala Brandinchi	CDM_08	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	210,00	23,00
Cala Brandinchi	CDM_09	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	120,00	12,00
Cala Brandinchi	CDM_10	Noleggio natanti	26,00	4,00
Cala Brandinchi	CDS_11	Chiosco bar	38,00	0,00
Lu Impostu	CDM_12	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; corridoio di lancio; torretta di avvistamento; chiosco bar ; servizi igienici	380,00	32,00
Lu Impostu	CDM_13	Noleggio natanti	50,00	7,00
Lu Impostu	CDM_14	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	400,00	35,00
Lu Impostu	CDS_29	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	400,00	30,00
Lu Impostu	CDS_30	Chiosco bar e servizi igienici	50,00	5,00
La Cinta	CDM_16	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	190,00	40,00
La Cinta	CDM_17	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	190,00	37,00
La Cinta	CDS_18	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; torretta di avvistamento	210,00	21,00
La Cinta	CDS_19	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; torretta di avvistamento	256,00	26,00
La Cinta	CDM_20	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; scuola di vela e nuoto; torretta di avvistamento; corridoio di lancio	250,00	28,00

SPIAGGIA	ID CONC	SCOPO	SUPERFICIE (mq)	FRONTE MARE (m)
La Cinta	CDM_21	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	500,00	40,00
La Cinta	CDM_22	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; torretta di avvistamento	500,00	40,00
La Cinta	CDM_23	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; corridoio di lancio; torretta di avvistamento	500,00	40,00
La Cinta	CDS_31	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; torretta di avvistamento; chiosco bar	300,00	24,00
La Cinta	CDS_32	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	300,00	34,00
La Cinta	CDS_33	Chiosco bar	70,00	7,00
La Cinta	CDS_34	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	300,00	34,00
La Cinta	CDM_37	Scuola di Kite surf; corridoio di lancio	84,00	6,00
La Silvaredda	CDS_25	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	116,00	17,00
Cala d'Ambra	CDS_35	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	180,00	30,00
Cala d'Ambra	CDS_36	Posa ombrelloni, sdraio e lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive; torretta di avvistamento	250,00	40,00
L'Isuledda	CDM_26	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; noleggio natanti; corridoio di lancio; torretta di avvistamento	150,00	15,00
L'Isuledda	CDS_27	Posa ombrelloni, sdraio e lettini; torretta di avvistamento; chiosco bar ; passerella	450,00	37,00

2.9. I servizi turistico – ricreativi in ambiti esterni al demanio marittimo

Nelle zone esterne al demanio marittimo si prevede la dotazione di servizi di supporto alla balneazione e per il miglioramento della fruizione del litorale di San Teodoro. Si tratta principalmente di: chioschi bar, servizi igienici, noleggio di ombrelloni e lettini, noleggio attrezzature per *snorkeling* e *diving*. Di seguito si riporta la descrizione dei servizi previsti per i principali ambiti di fruizione del litorale.

La tabella seguente elenca i servizi esterni al demanio marittimo previsti, come localizzati nelle tavole di progetto del PUL. Per ciascuno di questi sono esplicitati la superficie, la tipologia di servizio e se ricadente in aree di proprietà privata o comunale.

LOCALITA'	SUPERFICIE	SCOPO	PROPRIETA' AREA
Cala Girgolu	30 mq	Nolo ombrelloni, sdraio e lettini	Pubblica
Cala Ginepro	80 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce	Pubblica

LOCALITA'	SUPERFICIE	SCOPO	PROPRIETA' AREA
La Pipara	80 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e nolo ombrelloni, sdraio e lettini	Pubblica
Cala Suaraccia	200 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e nolo ombrelloni, sdraio e lettini.	Pubblica
Capo Coda Cavallo	200 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce, nolo ombrelloni, sdraio e lettini e nolo attrezzature snorkeling diving.	Pubblica
Baia Salinedda	100 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e nolo ombrelloni, sdraio e lettini.	Pubblica
Marina di Puntaldia	30 mq	Nolo ombrelloni, sdraio e lettini.	Pubblica
La Cinta	200 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce.	Pubblica
La Cinta	200 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce.	Pubblica
Cala d'Ambra	100 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e nolo sdraio, ombrelloni e lettini.	Pubblica
Cala d'Ambra	100 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce.	Pubblica
L'Isuledda	200 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e nolo attrezzature snorkeling diving.	Pubblica
Costa Caddu	100 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e servizi per la fruizione di animali domestici.	Pubblica
Padula Sicca	100 mq	Punto ristoro con annessi servizi igienici e docce e nolo sdraio, ombrelloni e lettini.	Pubblica

3. Attuazione del Piano

A seguito dell'approvazione del Piano sono stati avviati progetti per la realizzazione di interventi volti alla salvaguardia del litorale ed il miglioramento del sistema dell'accessibilità.

In particolare per la spiaggia di La Cinta, nel rispetto delle previsioni del PUL, è prevista la realizzazione di opere di ingegneria naturalistica per la ricostruzione ed il consolidamento del cordone dunale, la realizzazione di un percorso infrastrutturato retrodunale per l'accesso al settore centrale della spiaggia e la chiusura di piste e varchi di accesso non regolamentati.

Per quanto riguarda le aree destinate alla sosta veicolare alcune previsioni del PUL vigente non sono state attuate; tra queste la nuova area sosta prevista a Cala Girgolu e l'ampliamento dell'area sosta in località La Cinta sud soggetta a fenomeni di ristagno idrico.

Relativamente alle concessioni demaniali in corso di vigenza, queste sono state prorogate confermando la localizzazione e il dimensionamento delle stesse. Le nuove concessioni previste dal PUL non sono state assegnate.

4. Sintesi dei contenuti della Variante al PUL vigente

La proposta di revisione ha come finalità sviluppare e modificare alcuni contenuti del PUL vigente; la Variante non contempla la modifica dei parametri dimensionali delle spiagge, della zonizzazione e delle superfici e fronte mare assentibili.

Le variazioni apportate al PUL vigente riguardano in particolare l'inserimento o l'eliminazione di concessioni interne ed esterne al demanio marittimo, la modifica di alcune aree destinate alla sosta veicolare e l'inserimento dei percorsi pedonali di accesso alla spiaggia non individuati nello strumento vigente.

Con la finalità di definire un'organizzazione generale per la fruizione, non solo turistico balneare, dell'ambito costiero coerente con gli obiettivi definiti dal PUL, all'interno della Variante sono stati riportati inoltre:

- gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale per il miglioramento dell'organizzazione della viabilità interna (strada di connessione tra Via Cala Girgolu e Via Molara);
- la localizzazione delle attività e/o dei progetti in itinere non classificabili come servizi di supporto alla fruizione balneare, ma utili alla definizione di un quadro complessivo dell'organizzazione turistica del litorale (percorsi ciclabili, avio-superficie, area per servizi poli-funzionali in località Cala Suaraccia, percorsi area fitness a Lu Impostu sud e interventi di valorizzazione del sito in località "Li Petri Nieddi").

Gli elaborati sottoposti a modifica risultano le tavole grafiche di progetto (Tav.10a, 10b, 10c, 10d e 10e), le tavole grafiche relative allo stato attuale (Tav.8b, Tav.8e) e gli elaborati testuali quali: *Relazione illustrativa*, *Regolamento d'uso e norme tecniche per la realizzazione delle strutture* e *Modalità di Attuazione del PUL*.

4.1. Variazioni cartografiche

Le modifiche allo scenario progettuale del PUL, così come di seguito descritte, sono accompagnate da stralci cartografici di raffronto tra il PUL approvato e le variazioni apportate all'organizzazione dei servizi di supporto alla fruizione (vedi Allegato 1 della presente relazione). Le modifiche, sintetizzate per ambito di spiaggia, sono di seguito riportate.

4.1.1 Cala Girgolu

Per la spiaggia di Cala Girgolu la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento della concessione demaniale in spiaggia, nel rispetto dei parametri dimensionali massimi assentibili, della CDM_01 destinata alla posa ombrelloni, sdraio e lettini, nolo natanti e torretta di avvistamento (sup. 77 mq e fm. 15 m);
- l'eliminazione della torretta di salvamento poiché il servizio dovrà essere garantito dalla concessione CDM_01;
- l'eliminazione della concessione prevista all'interno dell'area sosta ovest destinata al noleggio ombrelloni, sdraio e lettini;
- l'inserimento nel settore di retro spiaggia di un chiosco bar di superficie pari a 50 mq da connettere alla spiaggia attraverso un nuovo percorso pedonale infrastrutturato;

- l'inserimento di servizi igienici pubblici nel settore di retro spiaggia;
- il ripristino dell'area sosta attualmente utilizzata pari a 2100 mq e l'eliminazione di quella prevista nel PUL approvato;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro;
- l'inserimento in cartografia di una strada di connessione tra Via Cala Girgolu e Via Molara.

4.1.2 Punta Pedrosa

Per tale ambito la proposta di variante riguarda il parco di Punta Pedrosa – Punta Molara e il sistema dell'accessibilità. Nello specifico prevede:

- l'inserimento di un punto di ristoro con annessi servizi igienici di superficie pari a 80 mq in Via Molara;
- l'inserimento di un info point in prossimità dell'accesso principale al parco;
- l'inserimento dell'area sosta veicolare pubblica esistente, in prossimità dei campi da gioco, funzionale alla fruizione del parco.

4.1.3 La Pipara

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.

4.1.4 Punta Molara

Per tale settore costiero la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento di servizi igienici ad uso pubblico a servizio della spiaggia di Cala Granchio;
- la modifica della strada di accesso a Cala Granchio da pedonale a carrabile per garantire le operazioni di manutenzione e svuotamento dei servizi igienici;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro.

4.1.5 Cala Suaraccia

Per tale settore costiero la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento della concessione demaniale in spiaggia, nel rispetto dei parametri dimensionali massimi assentibili, della CDS_02 destinata alla posa ombrelloni, sdraio e lettini e torretta di avvistamento (sup. 58 mq e fm. 12 m);
- l'eliminazione della torretta di salvamento poiché il servizio dovrà essere garantito dalla concessione CDS_02;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro;

- la previsione, su terreno comunale prossimo alla strada Via Cala Suaraccia, di un'area per servizi polifunzionali di supporto alla fruizione turistica tra cui punto di primo soccorso, info point, parcheggio navette bus, etc.

4.1.6 Lastra Ruja

Per la spiaggia di Lastra Ruja nella proposta di variante è riportato il percorso pedonale esistente di accesso alla spiaggia da Via Punta Est.

4.1.7 Capo Coda Cavallo

Per la spiaggia di Capo Coda Cavallo la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento della concessione demaniale in spiaggia, nel rispetto dei parametri dimensionali massimi assentibili, della CDM_03 destinata alla posa ombrelloni, sdraio e lettini, nolo natanti, corridoio di lancio e torretta di avvistamento (sup. 115mq e fm. 12m);
- l'eliminazione della torretta di salvamento poiché il servizio dovrà essere garantito dalla concessione CDM_03;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro.

4.1.8 Baia Salinedda

Per la spiaggia di Baia Salinedda la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro;
- l'indicazione del percorso pedonale esistente di accesso alla costa rocciosa nel lato ovest della spiaggia.

4.1.9 Salina Bamba

Per la spiaggia di Salina Bamba la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro;
- il riconoscimento dell'area sosta esistente prossima al pontile avente una superficie pari a 300 mq.

4.1.10 Cala Brandinchi

Per la spiaggia di Cala Brandinchi settore nord la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento nel settore di retro spiaggia di un punto di ristoro con annessi servizi igienici e docce di superficie pari a 150 mq;
- l'inserimento di servizi igienici pubblici in prossimità dell'area sosta;

- l'eliminazione della concessione CDS_28 chiosco bar di 30 mq prevista in spiaggia e non ancora assegnata;
- la rimodulazione dell'area sosta esistente nel settore di retro spiaggia da 12.689 mq a 4.000 mq necessari per garantire n. 160 stalli;
- l'inserimento dell'area sosta in fase di progetto su area pubblica di superficie pari a 9.500 mq che verrà realizzata in prossimità di Via C.C.Cavallo ad una distanza superiore ai 200 metri dalla battigia e sarà a servizio delle spiagge di Cala Brandinchi e La Pipara;
- l'individuazione di un nuovo percorso pedonale di connessione con la nuova area sosta;
- l'inserimento dei percorsi pubblici di accesso alla spiaggia nel settore nord e sud;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro.

Di seguito si riporta la tabella aggiornata relativa al dimensionamento delle aree sosta a servizio delle spiagge La Pipara e Cala Brandinchi.

Superficie fruibile La Pipara	1239
Superficie fruibile Cala Brandinchi	8679
Coefficiente di Carico (mq/utente) La Pipara	6
Coefficiente di Carico (mq/utente) Cala Brandinchi	6
Numero utenti spiaggia (max teorico) La Pipara	207
Numero utenti spiaggia (max teorico) Cala Brandinchi	1447
Numero utenti escursionisti (circa il 70% degli utenti) La Pipara	145
Numero utenti escursionisti (100% degli utenti) Cala Brandinchi	1447
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) La Pipara	48
Numero posti auto (3 bagnanti/auto) Cala Brandinchi	482
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq) La Pipara	1205
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq) Cala Brandinchi	12050
Superficie netta parcheggi totale (mq)	13255
Superficie parcheggi esistenti (mq) Cala Brandinchi	4.000
Superficie parcheggi in previsione (mq) Cala Brandinchi /La Pipara (Via Cala Cavallo)	9.500
Superficie tot. Parcheggi (mq)	13.500
di cui destinata a verde attrezzato (mq)	245

4.1.11 Lu Impostu

Per la spiaggia di Lu Impostu la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- lo spostamento del servizio igienico previsto nel settore nord a servizio anche della spiaggia di Cala Brandinchi in ambito più prossimo all'area sosta;
- la previsione di un nuovo servizio igienico ad uso pubblico da localizzare in prossimità del percorso pedonale di accesso alla spiaggia di Lu Impostu nord;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro;

- l'inserimento dei nuovi percorsi pedonali a Lu Impostu sud previsti nel progetto di realizzazione area fitness e attività ricreative all'aperto;
- l'inserimento in cartografia del percorso di accesso alla spiaggia (passerella galleggiante) come indicata nella Delibera C.C. n.3 del 18/3/2022;
- la rimodulazione dell'area sosta disposta a Lu Impostu nord per una superficie aggiuntiva pari a 7.900 mq, nel rispetto dei parametri calcolati per la capacità di carico della spiaggia;
- l'inserimento di una 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, nel rispetto dei parametri calcolati per la capacità di carico della spiaggia ed utilizzando il parametro di 2,5 utenti / posto auto in sostituzione a 3 utenti / posto auto;
- la previsione nelle nuove aree sosta di una superficie da destinare a verde attrezzato complessiva pari a circa 4.752 mq;
- l'eliminazione dei parcheggi lungo strada e dell'area sosta esistente in prossimità dell'accesso alla spiaggia di Lu Impostu sud, al fine di istituire una zona a traffico limitato (ZTL) a seguito della realizzazione della nuova area sosta.

Di seguito si riporta la tabella aggiornata relativa al dimensionamento delle aree sosta a servizio della spiaggia di Lu Impostu.

Superficie fruibile	20112
Coefficiente di Carico (mq/bagnante)	6
Numero utenti spiaggia (max teorico)	3352
Numero utenti escursionisti (90% degli utenti)	3017
Numero posti auto (2,5 bagnanti/auto)	1207
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	30170
Superficie parcheggi nord esistenti (mq)	12122
Superficie parcheggi nord in previsione (mq)	7900
Superficie parcheggi sud esistenti da eliminare (mq)	5115
Superficie parcheggi sud in previsione (mq)	14900
Superficie tot. Parcheggi	34922
di cui destinata a verde attrezzato (mq)	4752

4.1.12 La Cinta

Per la spiaggia di La Cinta la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- la rimodulazione delle concessioni CDS_31, CDS_32, CDS_33 e CDS_34 destinandole ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro;
- l'eliminazione dell'area sosta prevista nel settore sud dal PUL approvato e mai utilizzata;
- l'inserimento di nuovi stalli per la sosta veicolare lungo la Via Antonio Gramsci nei pressi del depuratore;
- l'inserimento tra le aree sosta esistenti della superficie presente in Via Pescara;
- l'individuazione dell'avio-superficie presente in prossimità dello stagno;

- la localizzazione del progetto di valorizzazione turistica ambientale del sito in località "Li Petri Nieddi" attraverso l'indicazione del Centro di educazione ambientale e l'inserimento dei percorsi di fruizione naturalistica.

Di seguito si riporta la tabella aggiornata relativa al dimensionamento delle aree sosta a servizio della spiaggia di La Cinta.

Superficie fruibile	68209
Coefficiente di Carico (mq/bagnante)	9
Numero utenti spiaggia (max teorico)	7579
Numero utenti escursionisti (circa il 80% degli utenti)	6063
Numero posti auto (3 bagnanti/auto)	2021
Superficie netta parcheggi (stalli, viabilità e spazi di manovra - 25mq/auto) (mq)	50525
Superficie parcheggi esistenti nord (mq)	3722
Superficie parcheggi esistenti sud (mq)	33122
Superficie parcheggi sud in previsione (mq)	4249
Superficie tot. Parcheggi	41093

4.1.13 Cala d'Ambra

Per la spiaggia di Cala d'Ambra la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro.

4.1.14 Isuledda e Costa Caddu

Per tale settore costiero la proposta di variante per quanto riguarda i servizi di supporto alla fruizione turistico – balneare e il sistema dell'accessibilità prevede:

- l'inserimento della concessione rilasciata dalla RAS nella spiaggia di Costa Caddu destinata a chiosco bar a servizio della dog beach (CDS_38) di 20 mq;
- l'inserimento in cartografia dei percorsi ciclabili in progetto per la fruizione naturalistica del settore costiero di San Teodoro.

4.2. **Regolamento d'uso e norme di attuazione**

Il Regolamento è stato modificato riportando la dicitura "sosta" in sostituzione a parcheggi.

L'articolo 3 per la Z7 è stato modificato riportando, tra gli usi consentiti, il posizionamento di ombrelloni e lettini esclusivamente all'interno delle aree individuate nella cartografia di Piano.

L'articolo 3 per la Z5, Z6 e Z7 è stato modificato riportando, tra gli usi consentiti, le attività turistico – ricreative individuate nelle tavole di Piano.

L'articolo 6 comma 2 è stato integrato esplicitando che: *"Riposizionamenti, variazioni di morfologia o modesti adeguamenti delle aree da affidare o affidate in concessione non costituiscono variante al PUL (in coerenza con quanto espresso dall'art. 22 ultimo*

capoverso delle linee guida di cui alla D.G.R. n.28/12 del 06 giugno 2020) e sono tali quando applicati nell'ambito della stessa spiaggia ed esclusivamente all'interno della superficie programmabile, per una distanza massima di 20 metri rispetto alla localizzazione esistente ed autorizzata. In ogni caso, tali variazioni sono ammissibili nel rispetto dei parametri dimensionali di cui all'art. 23 e 24 della D.G.R. n.28/12 del 06 giugno 2020".

L'articolo 6 comma 16 è stato integrato prevedendo che: "I corridoi di lancio dovranno essere installati garantendo l'assenza di incidenza sulla biocenosi marina e sull'assetto morfo – sedimentologico del fondale, nel rispetto delle prescrizioni previste dalle norme e dai regolamenti vigenti di settore degli Enti pubblici competenti".

L'articolo 7 comma 6 è stato modificato come di seguito: "è vietato il trascinamento dei mezzi nautici sulla spiaggia ad eccezione dei piccoli natanti da diporto quali a titolo di esempio, pattini, mosconi, pedalò, tavole a vela, nel rispetto delle regole contenute nelle Ordinanze Balneari emanate dagli enti territorialmente competenti, specie in riferimento alle disposizioni stabilite per il varo e l'alaggio dalle spiagge".

L'articolo 10 è stato integrato inserendo i seguenti commi:

- 14. La superficie dei chioschi bar e dei punti di ristoro indicata nelle tavole di Piano e nella Relazione tecnico – illustrativa è da ritenersi complessiva.
- 15. Il rilascio delle autorizzazioni per il posizionamento del chiosco bar previsto nell'area retro demaniale delle spiaggia di Cala Girgolu è preordinata alla realizzazione dei servizi igienici pubblici.

L'articolo 11 comma 6 è stato modificato come segue: "Le concessioni potranno essere messe a bando in diverse fasi, in forma singola o per gruppi, coerentemente secondo quanto previsto dalle Linee Guida per la redazione del PUL, secondo gradi di priorità da determinarsi con apposito atto di Giunta Comunale".

L'articolo 11 comma 8 è stato modificato rimuovendo "la nuova concessione CDS_28" poiché si prevede la sua eliminazione.

L'articolo 11 è stato inoltre modificato inserendo il seguente comma 9: "Il punto ristoro previsto dal PUL nel settore di retro spiaggia di Costa Caddu potrà essere concesso esclusivamente a seguito della scadenza della concessione demaniale presente in spiaggia".

L'articolo 14 comma 14 è stato modificato eliminando: "in cui si prevede l'ampliamento (La Cinta sud)".

L'articolo 14 comma 16 è stato modificato nel modo seguente: ""Le previsioni riguardanti la localizzazione e attuazione delle aree destinate alla sosta veicolare sono immediatamente realizzabili, così come previsto dall'art.22bis comma 4 della L.R.45/89, nei seguenti casi: aree pubbliche; aree private previo accordo procedimentale ai sensi dell' ex art. 11 L. 241/90.".

L'articolo 14 è stato inoltre integrato inserendo i seguenti commi:

- 17. I parcheggi esistenti a servizio della spiaggia di Lu Impostu sud verranno eliminati, per l'istituzione della ZTL, solo a seguito della realizzazione della nuova area sosta.
- 18. Le superfici che non saranno più destinate alla sosta veicolare in località Cala Brandinchi dovranno essere rinaturalizzate mediante l'impianto di specie arboree e arbustive appartenenti al contesto fitogeografico locale.
- 19. Nelle nuove aree sosta, o in sede di riqualificazione di quelle esistenti, si dovrà prevedere l'impianto di specie arboree e arbustive per favorire una migliore integrazione dal punto di vista paesaggistico e per la riduzione locale delle temperature e delle evaporazioni dei fluidi combustibili delle autovetture.
- 20. Le aree sosta dovranno essere realizzate senza trasformazione e impermeabilizzazione dei suoli.
- 21. Nelle aree sosta ricadenti all'interno delle fasce di rispetto ad uso pubblico, individuate nello studio di disciplina del territorio esteso alle zone omogenee F approvato mediante Decreto RAS n.4080/U del 30 novembre 1978, dovrà essere assicurato l'accesso e l'uso pubblico.
- 22. Per attuare gli obiettivi previsti nelle aree di interesse pubblico, identificate nell'elaborato cartografico Tav.13 - Aree da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale è prevista una procedura di acquisizione al patrimonio comunale. L'acquisizione delle aree può avvenire:
 - a) tramite cessione volontaria previo specifico accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 45 del DPR 327/2001; il quale prevede la possibilità di addivenire, prima dell'adozione del decreto di esproprio, ad un atto di cessione volontaria, che assume le caratteristiche dell'accordo ex art. 11 L. 241/1990. In tali accordi si potranno accogliere iniziative imprenditoriali private che presentino caratteri di pubblico interesse e comunque idonei ad elevare la gamma e qualità dei servizi alla balneazione;
 - b) tramite procedura espropriativa con apposizione del relativo vincolo; all'uopo il vincolo preordinato all'esproprio, ex art. 9 del DPR 327/2001, diventa efficace nel momento in cui la variante di che trattasi è approvata definitivamente, in variante allo strumento urbanistico generale.

L'articolo 15 comma 1 è stato modificato prevedendo che: "tutti i servizi turistico ricreativi localizzati nell'area demaniale e retro-demaniale, compresi nella fascia di 30 (trenta) metri dal confine demaniale, concorreranno alla pulizia della spiaggia. La pulizia della porzione di spiaggia di competenza di ciascun operatore economico è regolamentata da quanto definito nell'art. 15, comma 1 del regolamento".

L'articolo 18 è stato modificato dalla Delibera di C.C. n.30 del 23/12/2020 come segue: "Le attività turistico ricreative e i servizi di supporto alla balneazione esistenti con concessione efficace, permangono invariate per posizionamento, superficie, oggetto e utilità turistico - ricreative esercitate, come previsto dal relativo titolo sino alla scadenza dello stesso ai sensi dell'art. 1 comma 682 della legge n. 145 del 30 dicembre 2018, e cioè sino alla data prevista dalle normative nazionali e regionali vigenti.

L'Amministrazione comunale può comunque autorizzare, sussistendone le condizioni, anche prima della data di scadenza, eventuali modifiche e adeguamenti al PUL delle concessioni demaniali esistenti.

Le concessioni demaniali stagionali ad uso esclusivo delle strutture ricettive potranno essere rilasciate fino a quando non sussisteranno le condizioni per la completa attuazione delle previsioni di piano come previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti."

4.3. Relazione tecnico illustrativa

Il capitolo 8 è stato modificato riportando i dati corretti relativi al nuovo scenario progettuale definito con la presente variante.

Per una miglior lettura tutte le modifiche apportate nei documenti testuali del Piano vigente (*Relazione tecnico illustrativa e Regolamento d'uso e norme tecniche*), sono state evidenziate le parti eliminate, aggiunte e/o modificate.

4.4. Azioni di Piano e procedure di acquisizione delle aree di intervento

Di seguito sono riportate le azioni di Piano per le quali è prevista una procedura di acquisizione delle aree per la loro attuazione, tramite cessione volontaria disciplinata da accordo pubblico/privato o procedura espropriativa mediante apposizione del relativo vincolo, da porre in essere tramite variante allo strumento urbanistico generale vigente. In tali accordi si potranno accogliere iniziative imprenditoriali private che presentino caratteri di pubblico interesse e comunque idonei ad elevare la gamma e qualità dei servizi alla balneazione.

L'identificazione delle aree relative per le quali le azioni di Piano prevedono la loro acquisizione sono riportate nell'elaborato cartografico *Tav13 - Aree da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale*.

Nello specifico le aree che dovranno essere acquisite da parte dell'Amministrazione Comunale sono:

Cala Girgolu: servizi igienici; strada carrabile di accesso; porzione di area sosta di circa 500 mq, che garantirà circa 20 posti auto.

Salina Bamba: percorsi pedonali di accesso alla spiaggia; strada carrabile e area sosta pressi pontile.

Cala Brandinchi: percorsi carrabili e pedonali di accesso alla spiaggia.

Lu Impostu nord: percorsi carrabili e pedonali di accesso alla spiaggia.

Lu Impostu sud: la nuova area destinata alla sosta veicolare.

La Cinta sud: percorsi pedonali e ciclabili nonché l'area sosta prevista in Via Antonio Gramsci e le aree prossime all'accesso alla spiaggia: strada carrabile, area sosta esistente, aree verdi e servizi igienici.

5. Modifiche post adozione definitiva

A seguito dell'adozione definitiva della Variante, avvenuta mediante Delibera di C.C. n. 32 del 18 settembre 2023, la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia - Servizio tutela paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est mediante nota prot. n. 48608 del 25 settembre 2024 ha richiesto alcune modifiche e integrazioni.

Si rimanda all'Allegato 2 della presente relazione per gli stralci cartografici delle variazioni apportate.

Allegato 1 – Stralci cartografici di raffronto tra PUL vigente e proposta di Variante

- Dividenda demaniale
-  Strutture ricettive
-  Punti ristoro esterni al demanio esistenti

PUL APPROVATO

Sistema degli accessi e delle aree sosta

-  Strada carrabile asfaltata
-  Strada carrabile sterrata
-  Percorso naturalistico
-  Percorso pedonale esistente
-  Percorso pedonale da eliminare
-  Percorso pedonale esistente da riqualificare
-  Percorso pedonale esistente infrastrutturato
-  Nuovo percorso pedonale da infrastrutturare
-  Area sosta esistente
-  Area sosta in previsione
-  Area sosta esistente ad uso delle residenze

Concessioni demaniali marittime e Servizi turistico - ricreativi in aree pubbliche / private

-  Torretta di avvistamento
-  Servizi igienici
-  Concessioni demaniali
-  Servizi esterni al demanio marittimo
-  Ambiti di fruizione animali domestici

PROPOSTA DI VARIANTE

-  Aviosuperficie

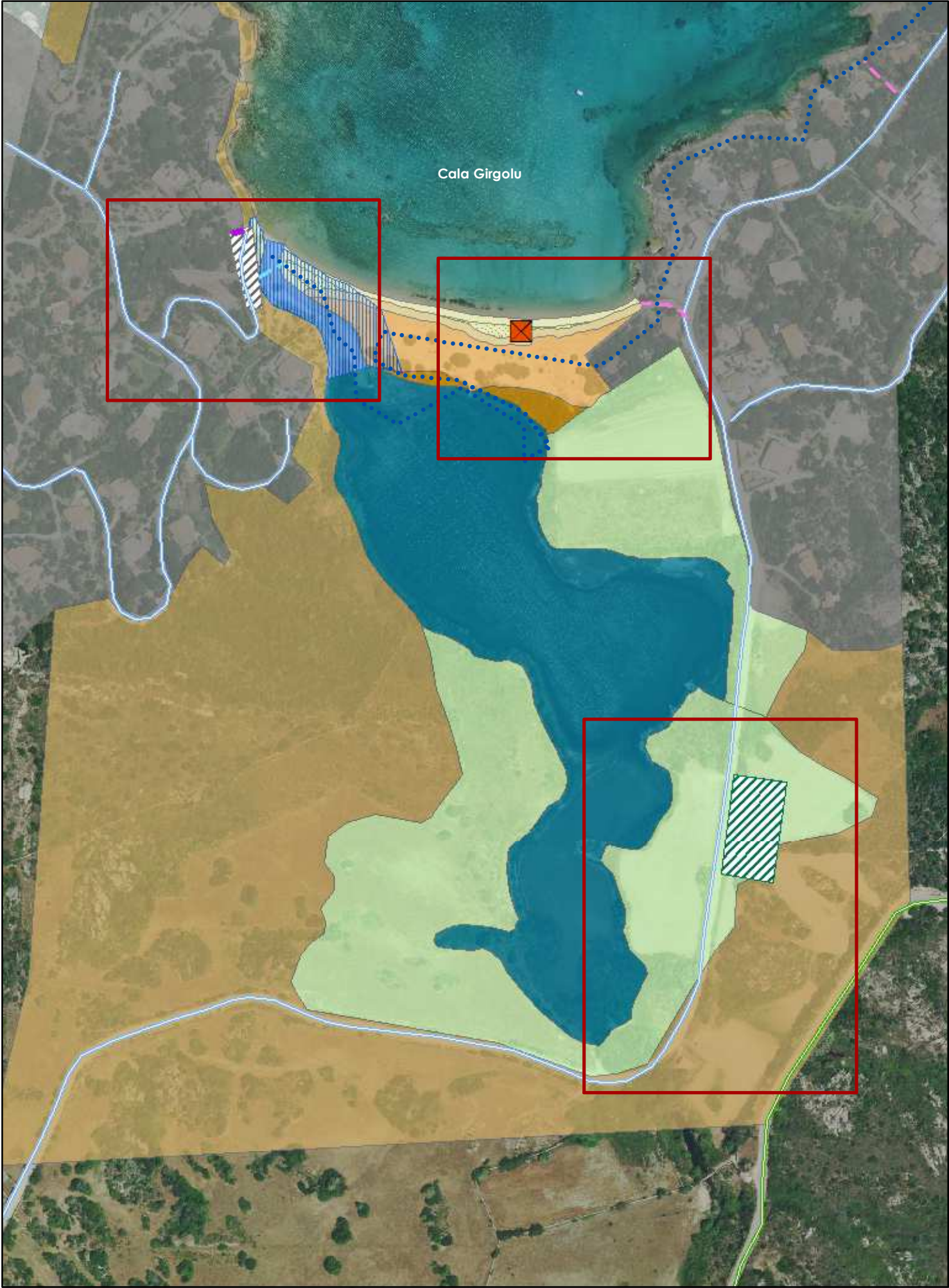
Sistema degli accessi e delle aree sosta

-  Strada carrabile asfaltata
-  Strada carrabile sterrata
-  Percorso naturalistico
-  Percorso pedonale esistente
-  Percorso pedonale da eliminare
-  Percorso pedonale esistente da riqualificare
-  Percorso pedonale esistente infrastrutturato
-  Nuovo percorso pedonale da infrastrutturare
-  Nuovo percorso pedonale
-  Nuova strada carrabile
-  Percorsi ciclabili
-  Area sosta in previsione
-  Area sosta esistente
-  Area sosta esistente ad uso delle residenze

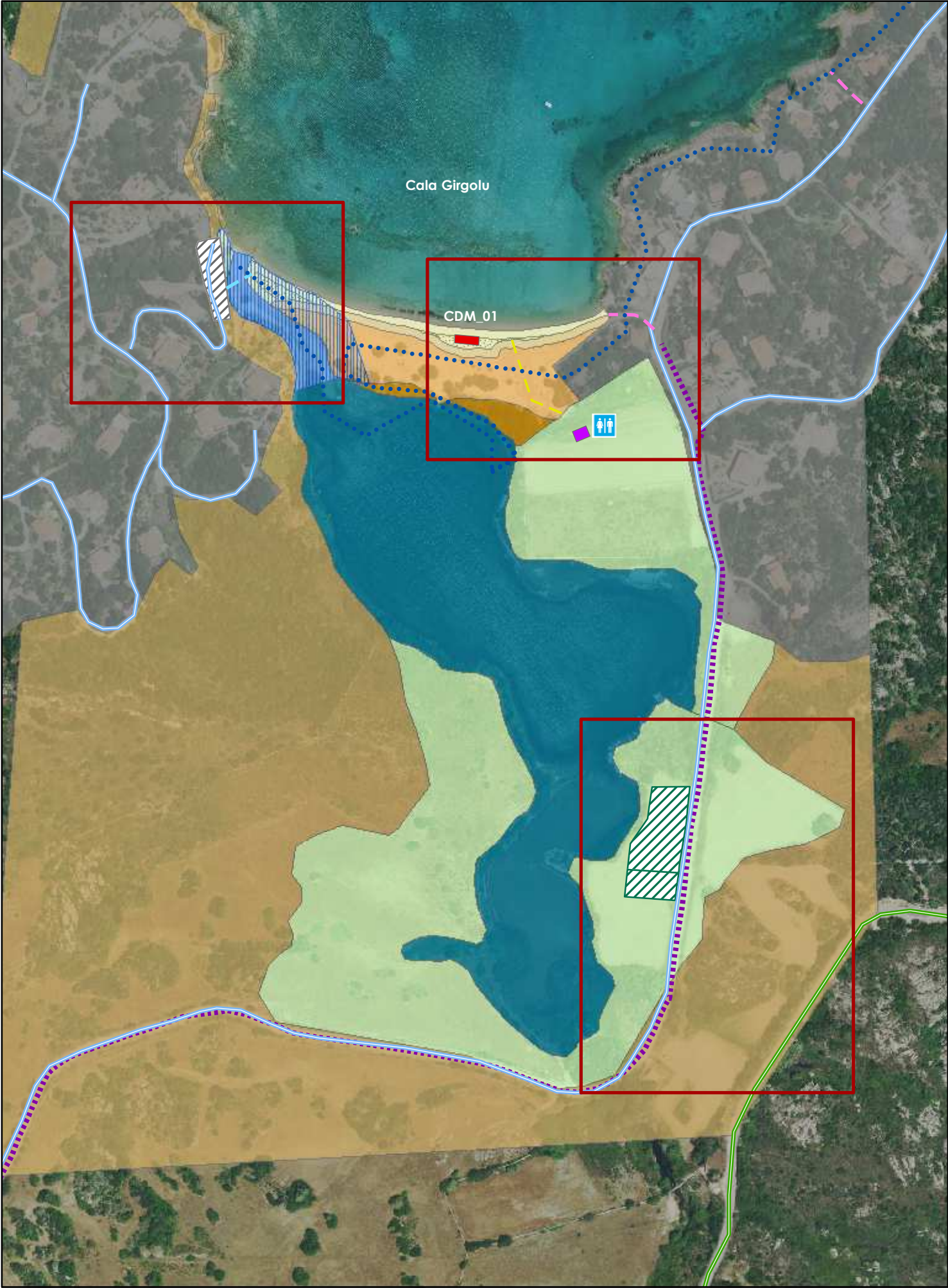
Concessioni demaniali marittime e Servizi turistico - ricreativi in aree pubbliche / private

-  Info point
-  Servizi igienici
-  Centro di Educazione Ambientale
-  Torretta di avvistamento
-  Concessioni demaniali
-  Ambiti di fruizione animali domestici
-  Area per servizi polifunzionali
-  Area per posizionamento ombrelloni, lettini
-  Servizi esterni al demanio marittimo

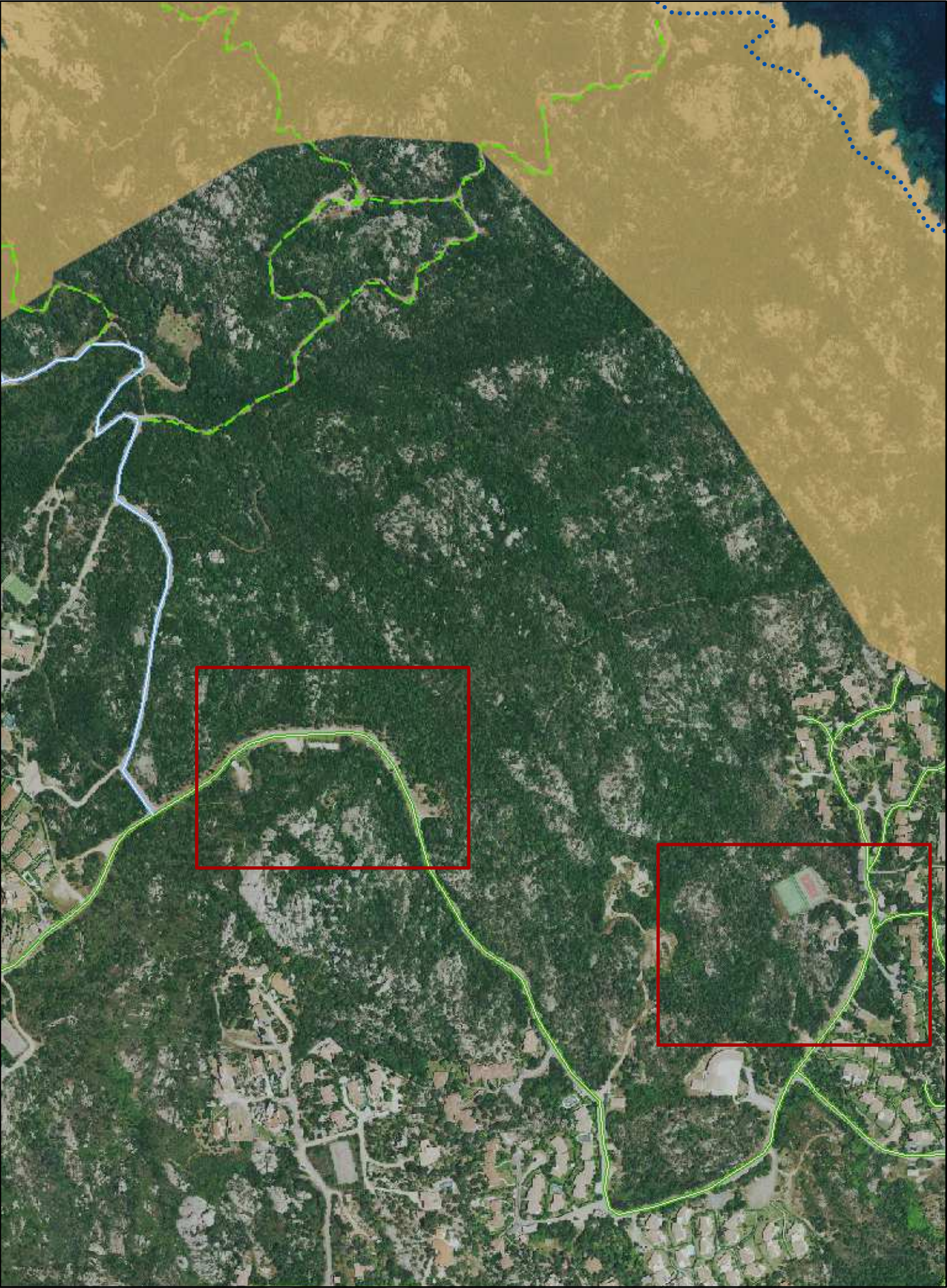
PUL APPROVATO



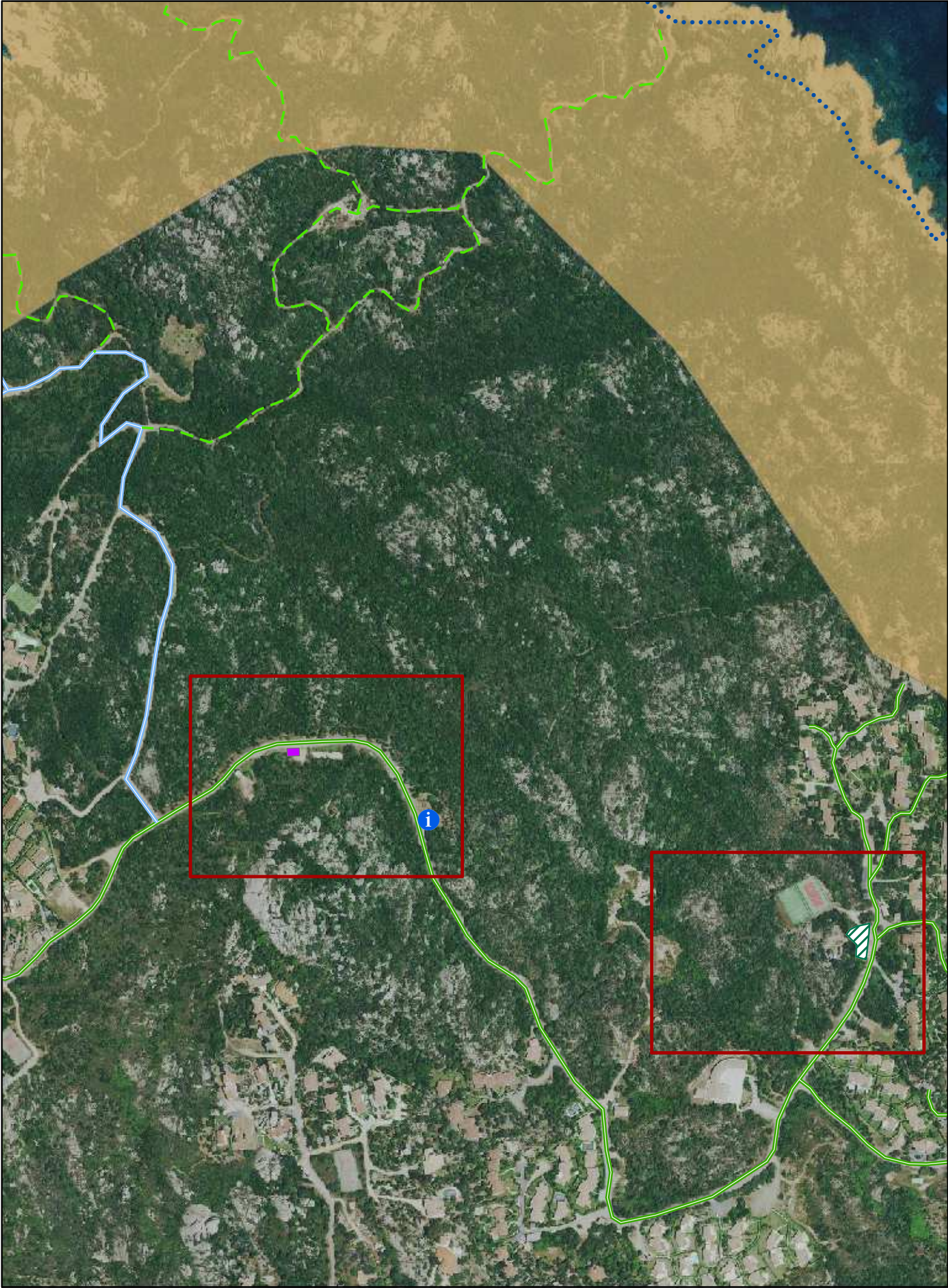
PROPOSTA DI VARIANTE



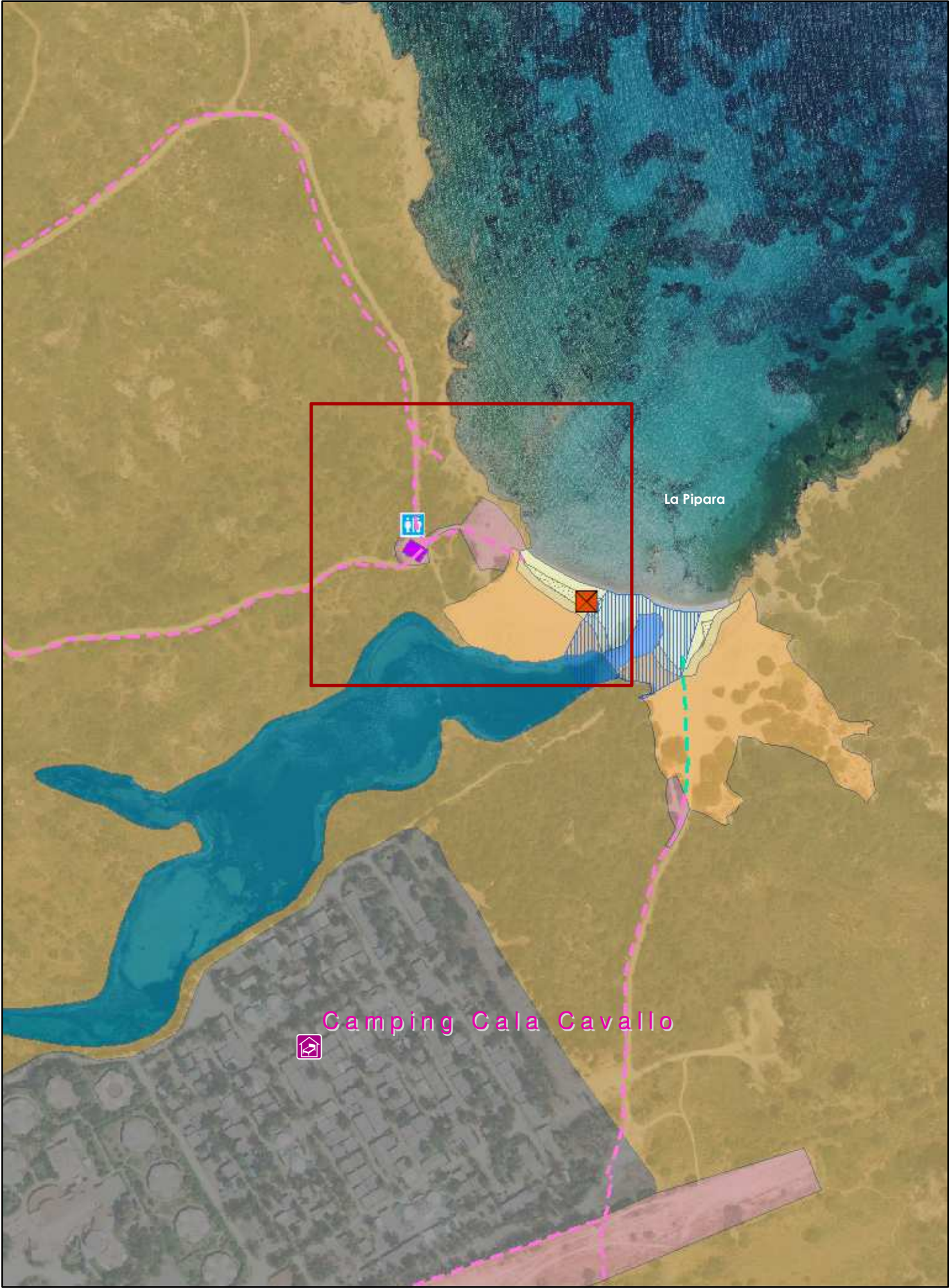
PUL APPROVATO



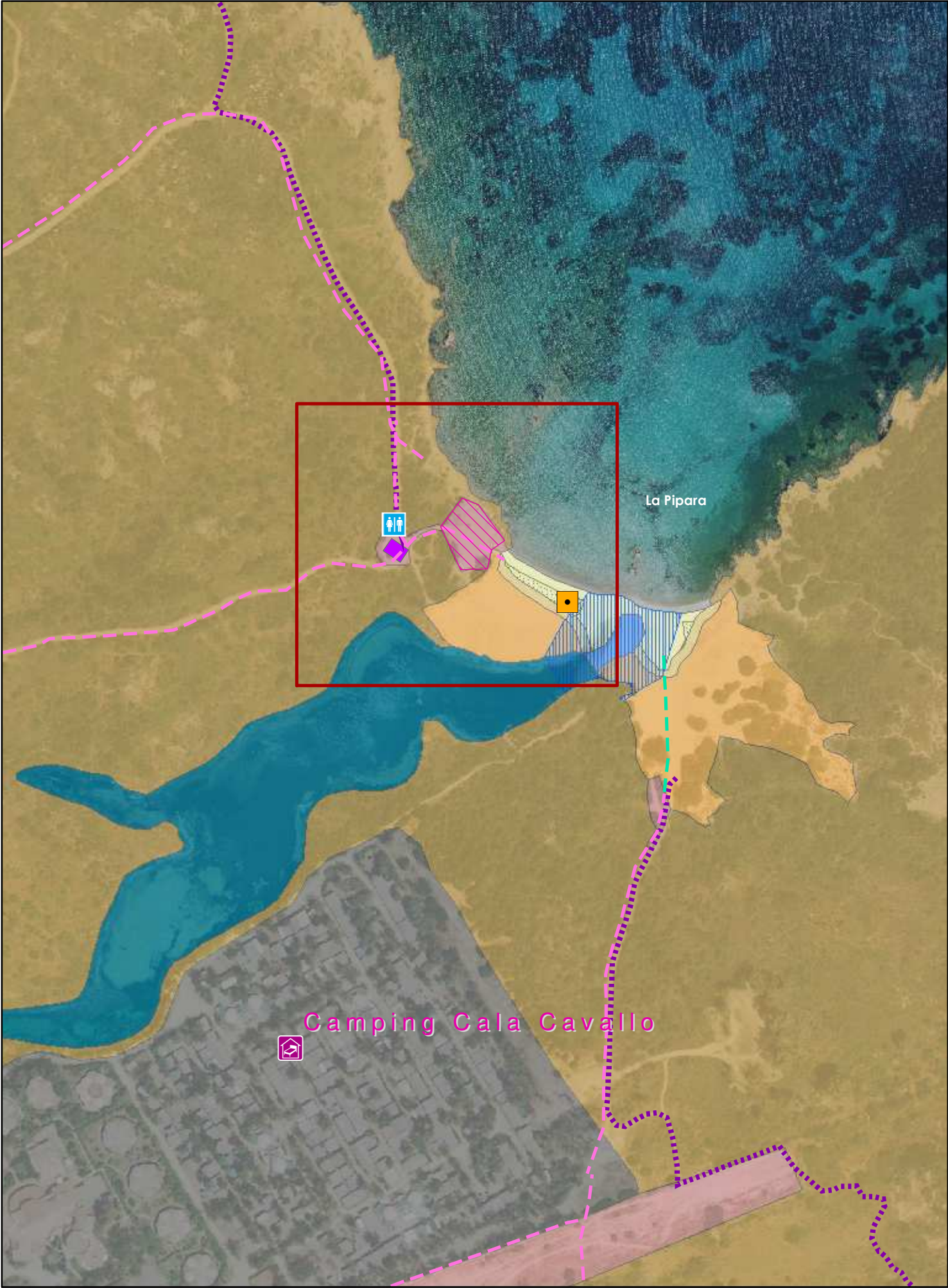
PROPOSTA DI VARIANTE



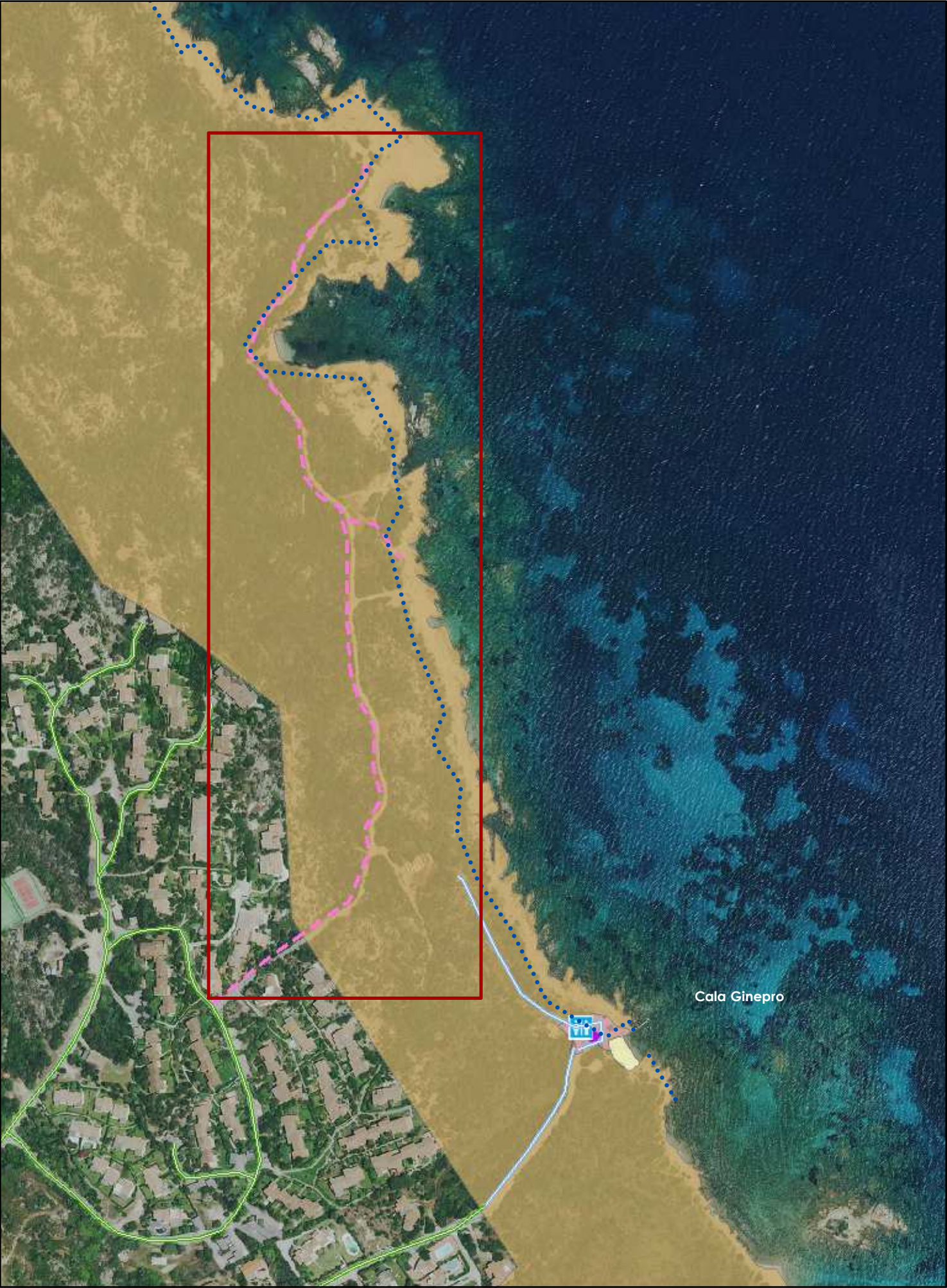
PUL APPROVATO



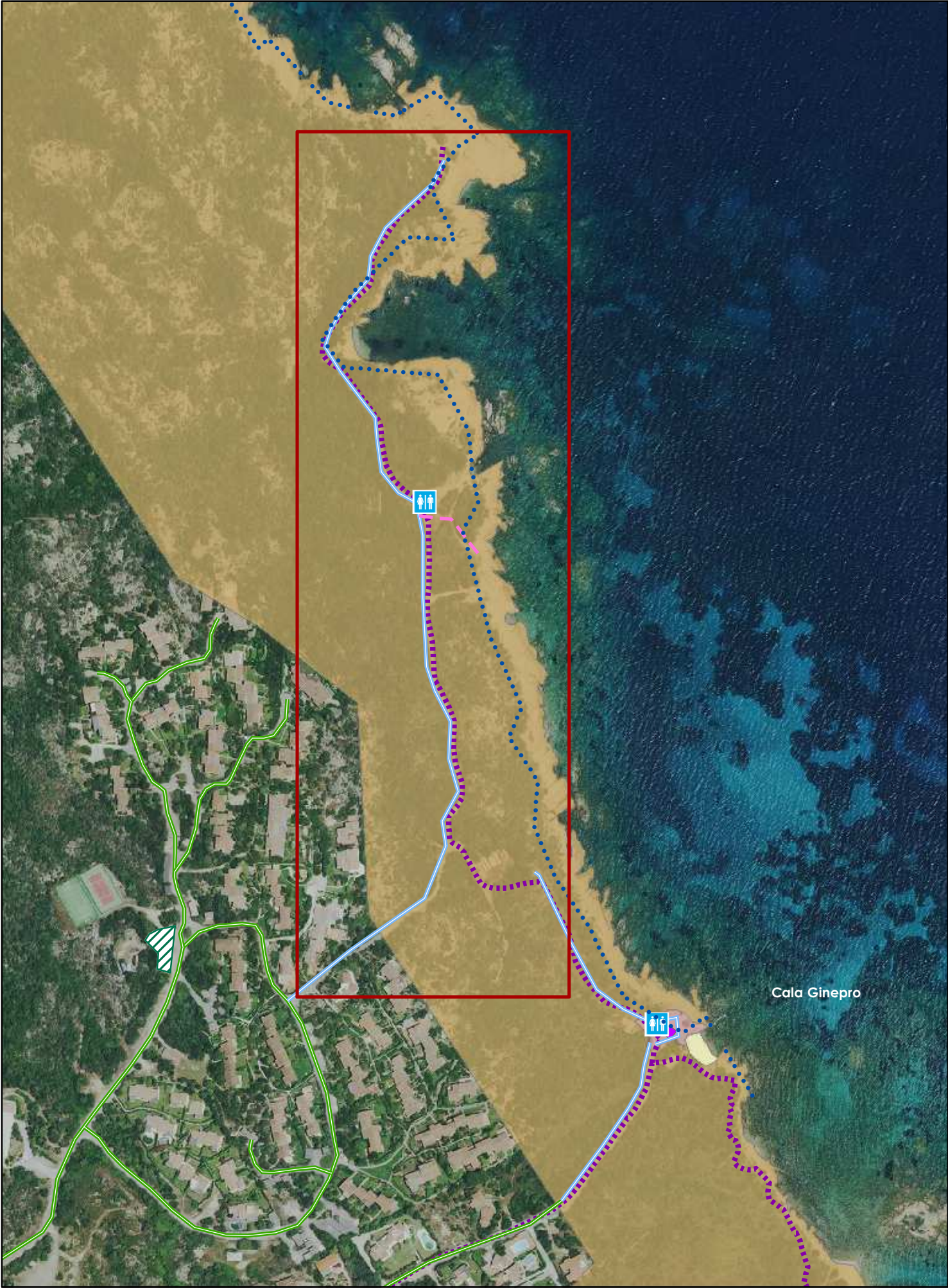
PROPOSTA DI VARIANTE



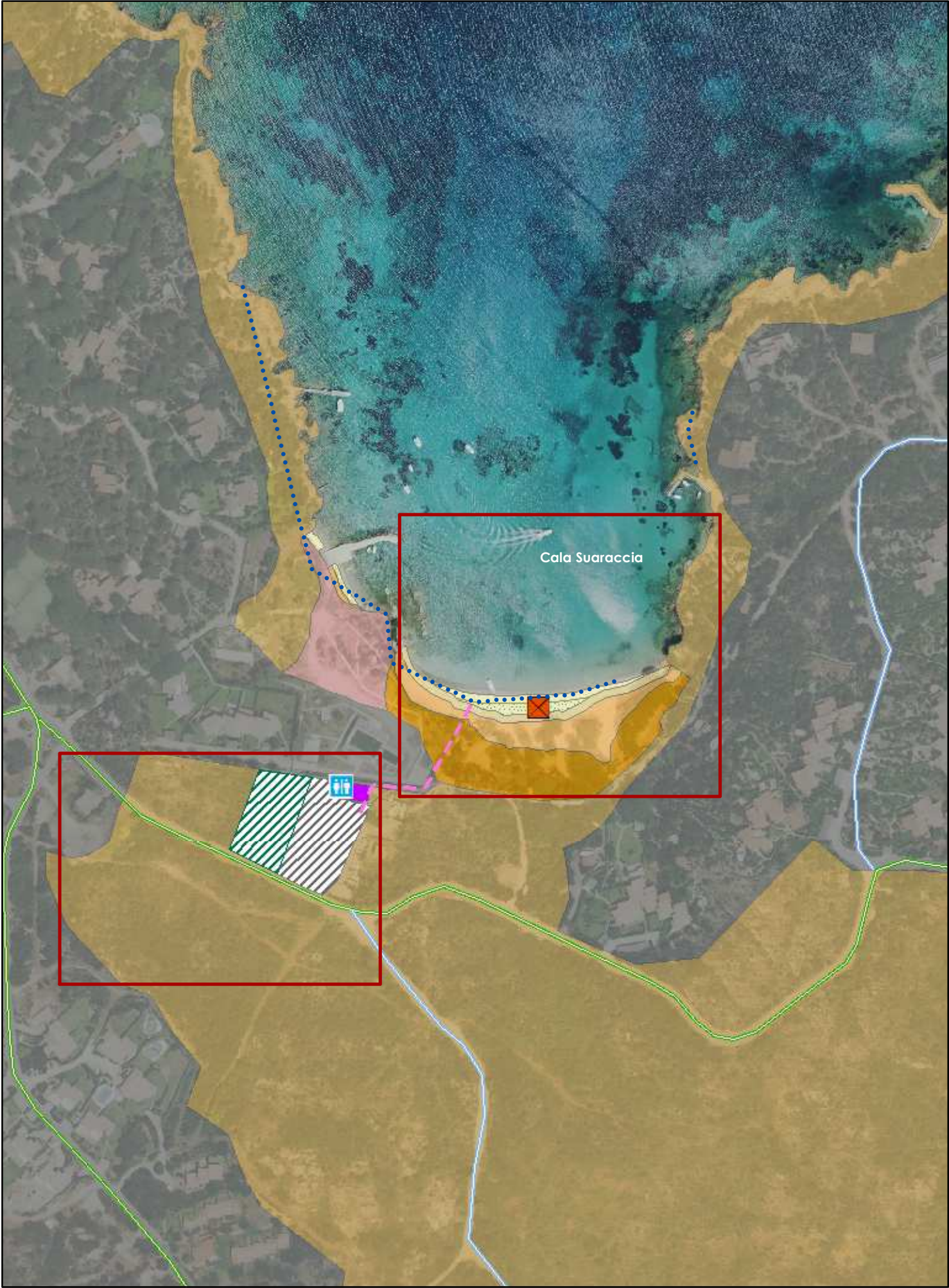
PUL APPROVATO



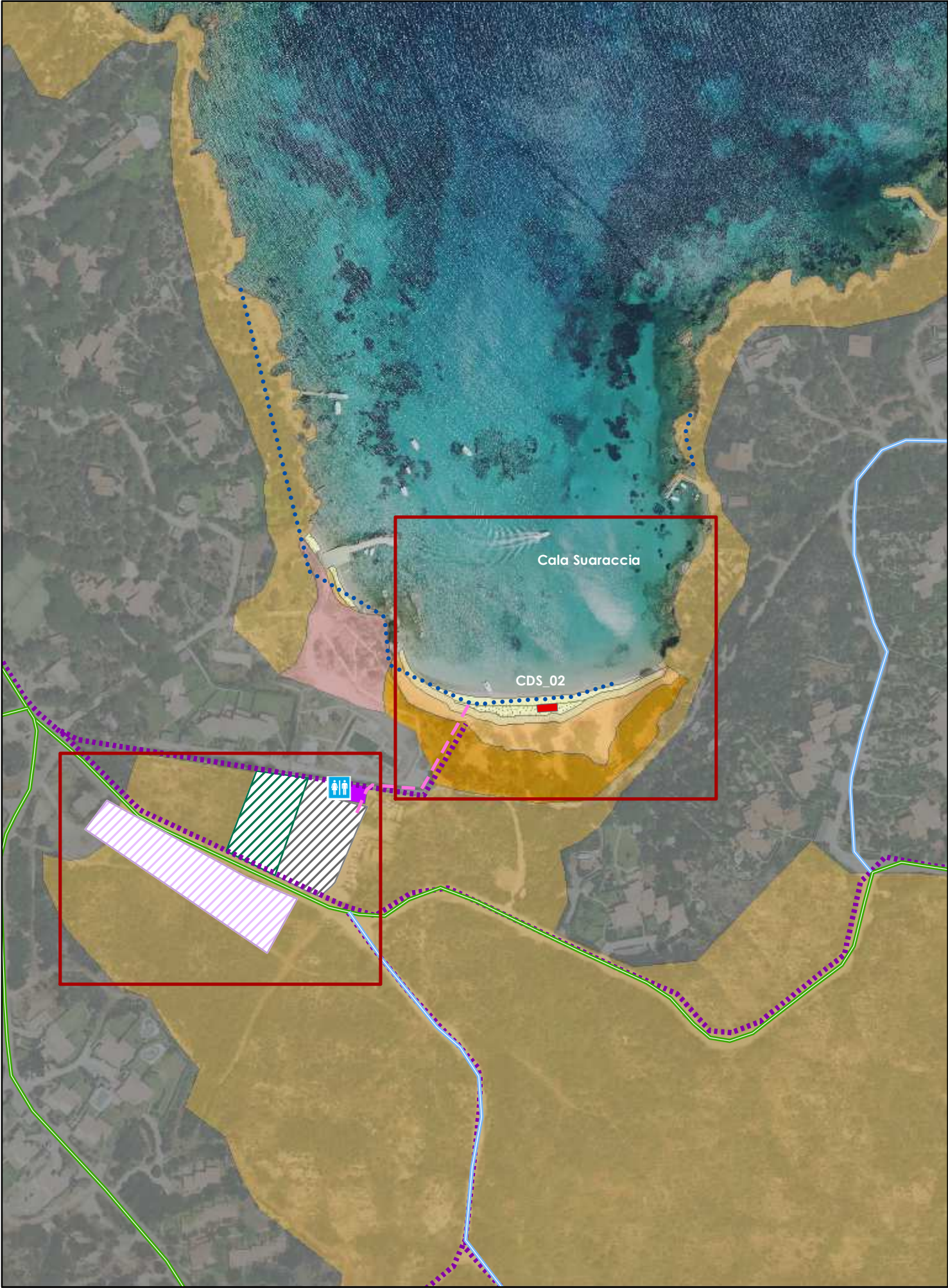
PROPOSTA DI VARIANTE



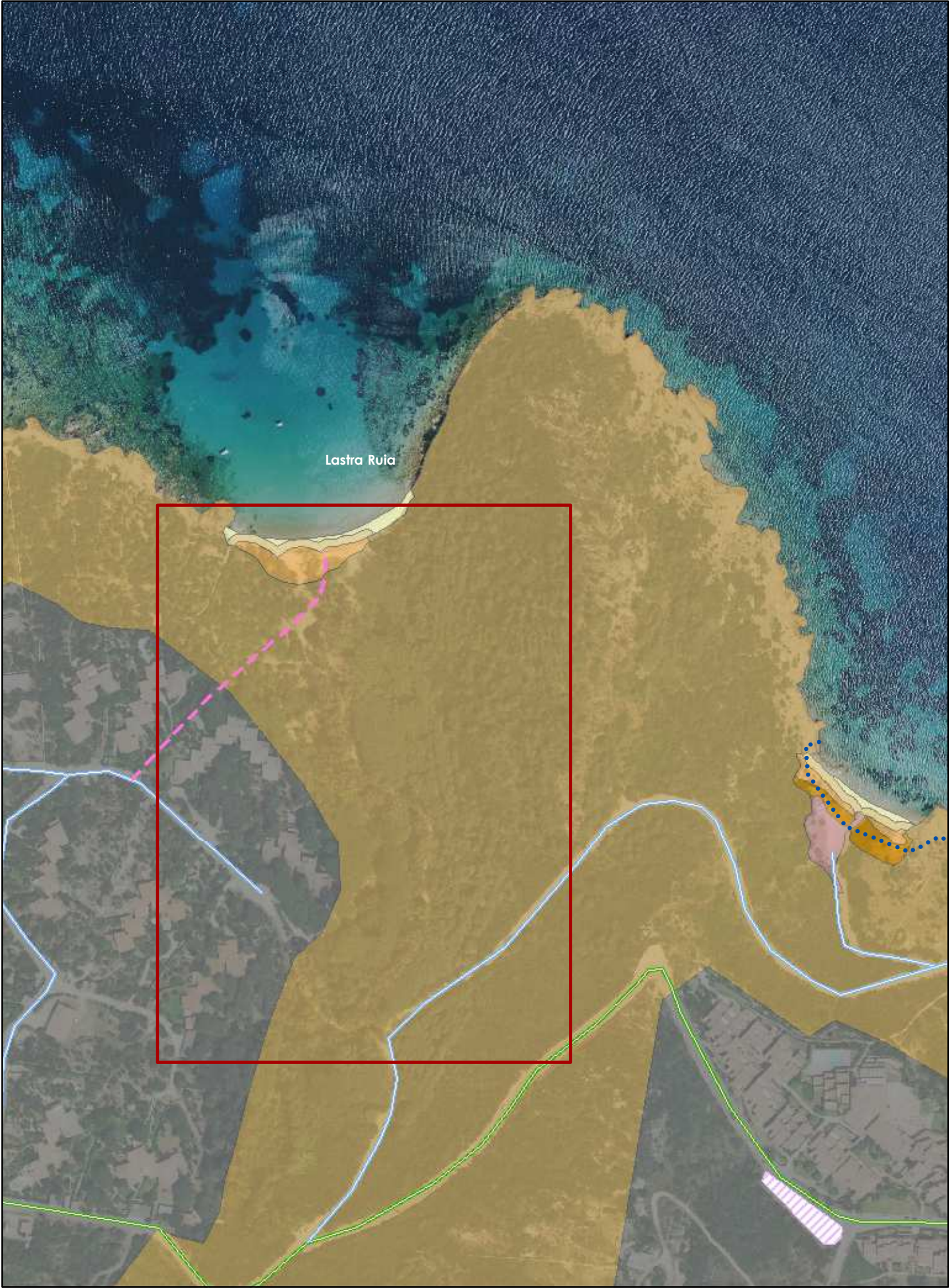
PUL APPROVATO



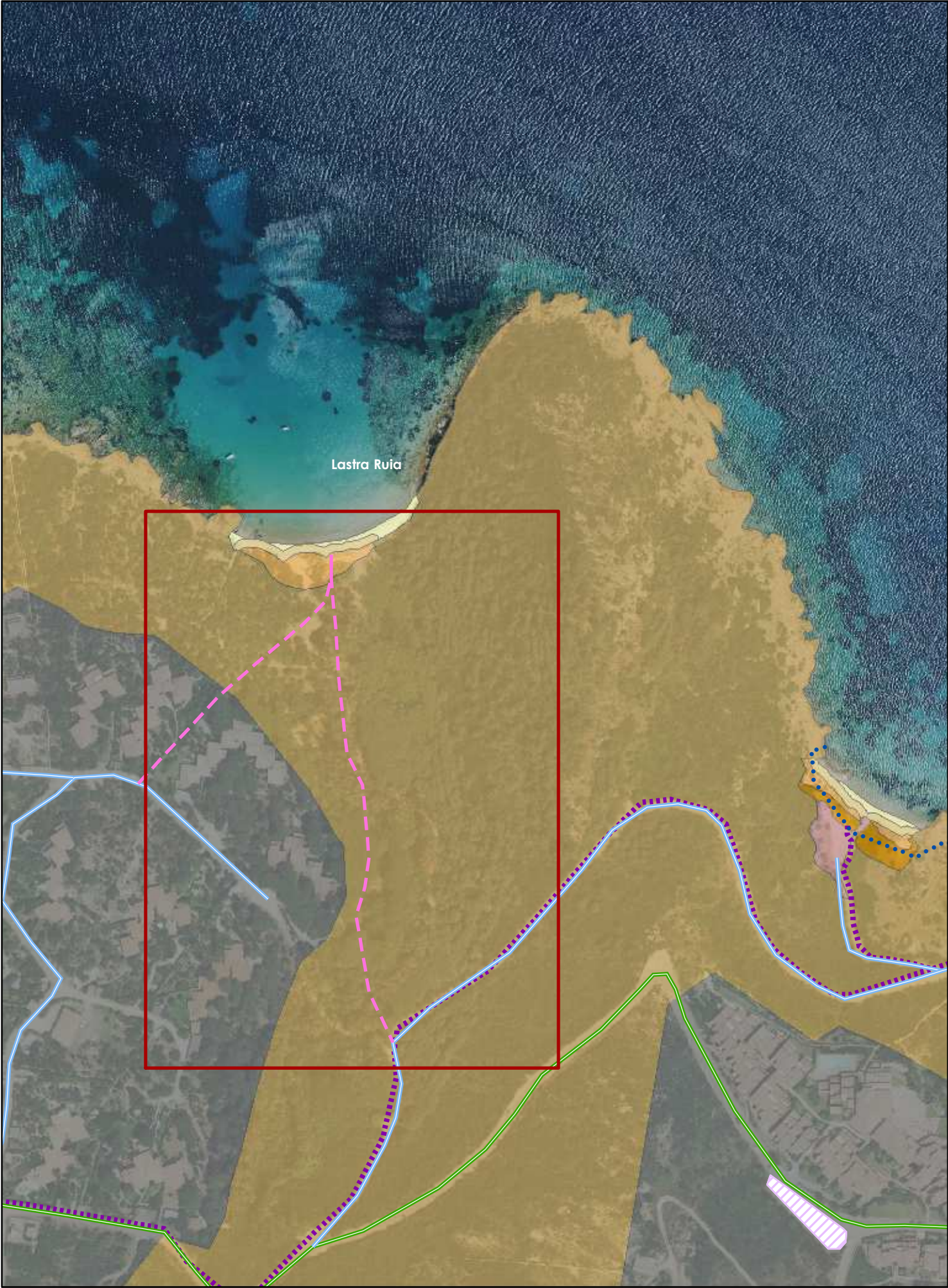
PROPOSTA DI VARIANTE

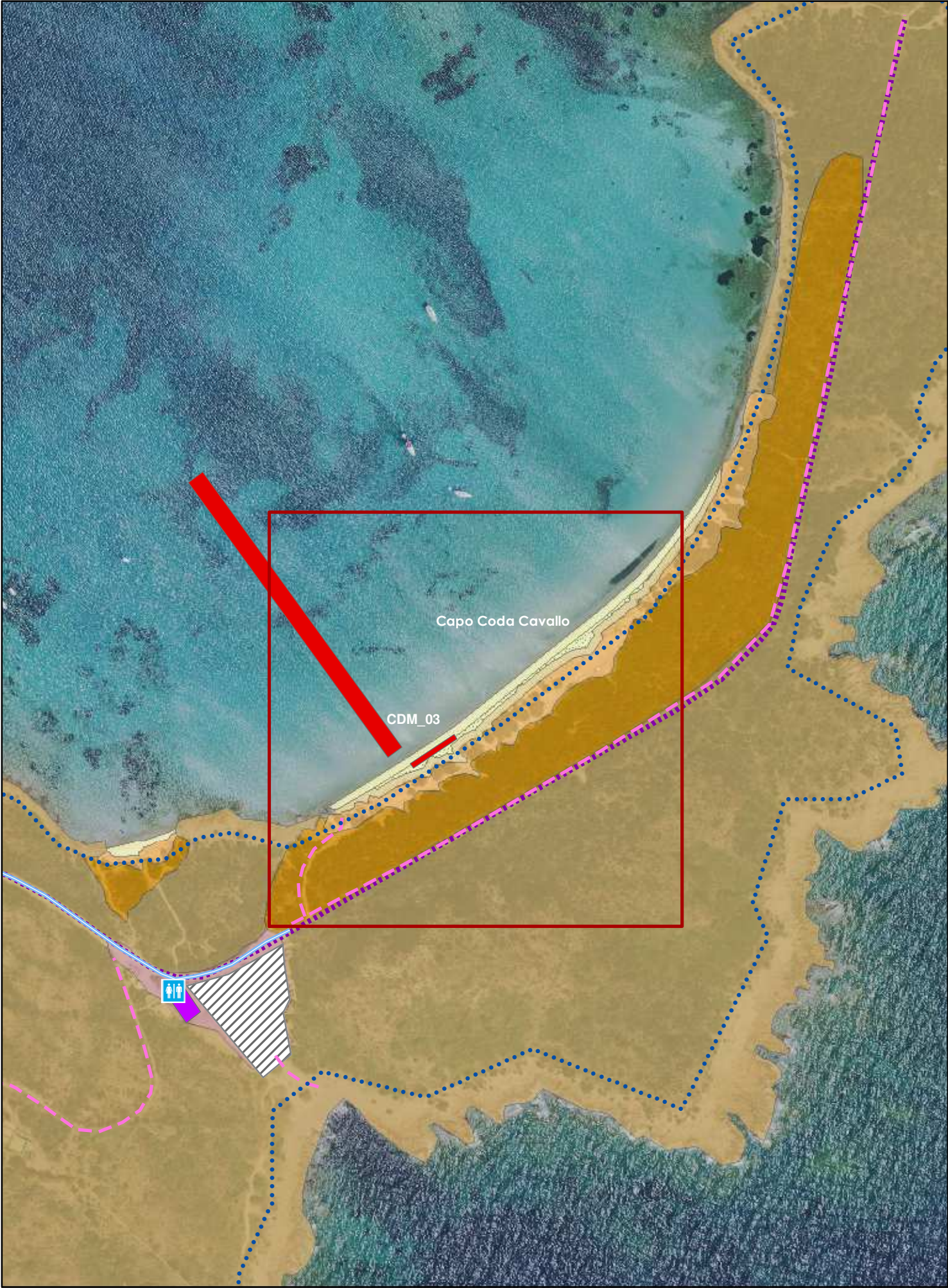
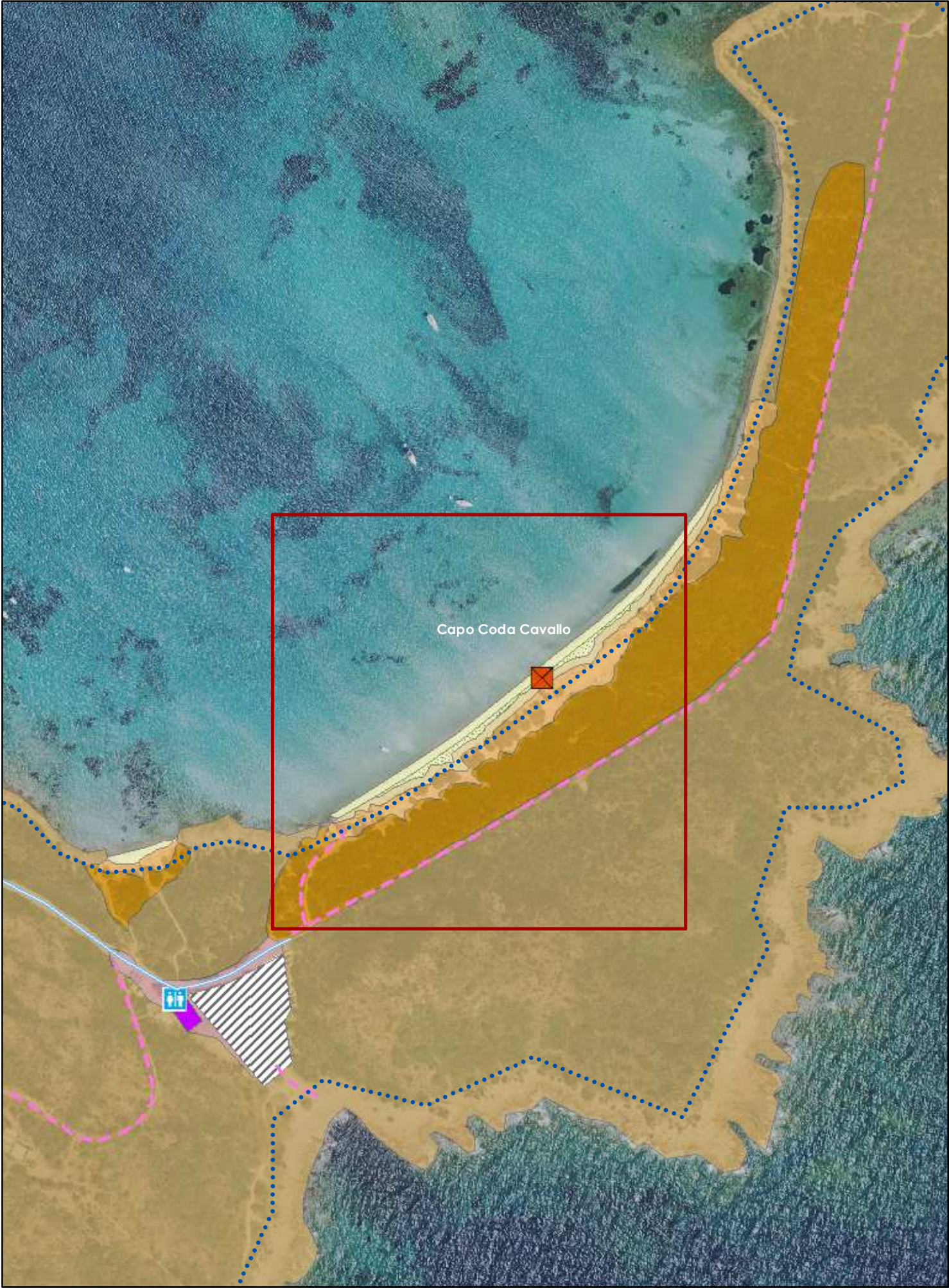


PUL APPROVATO

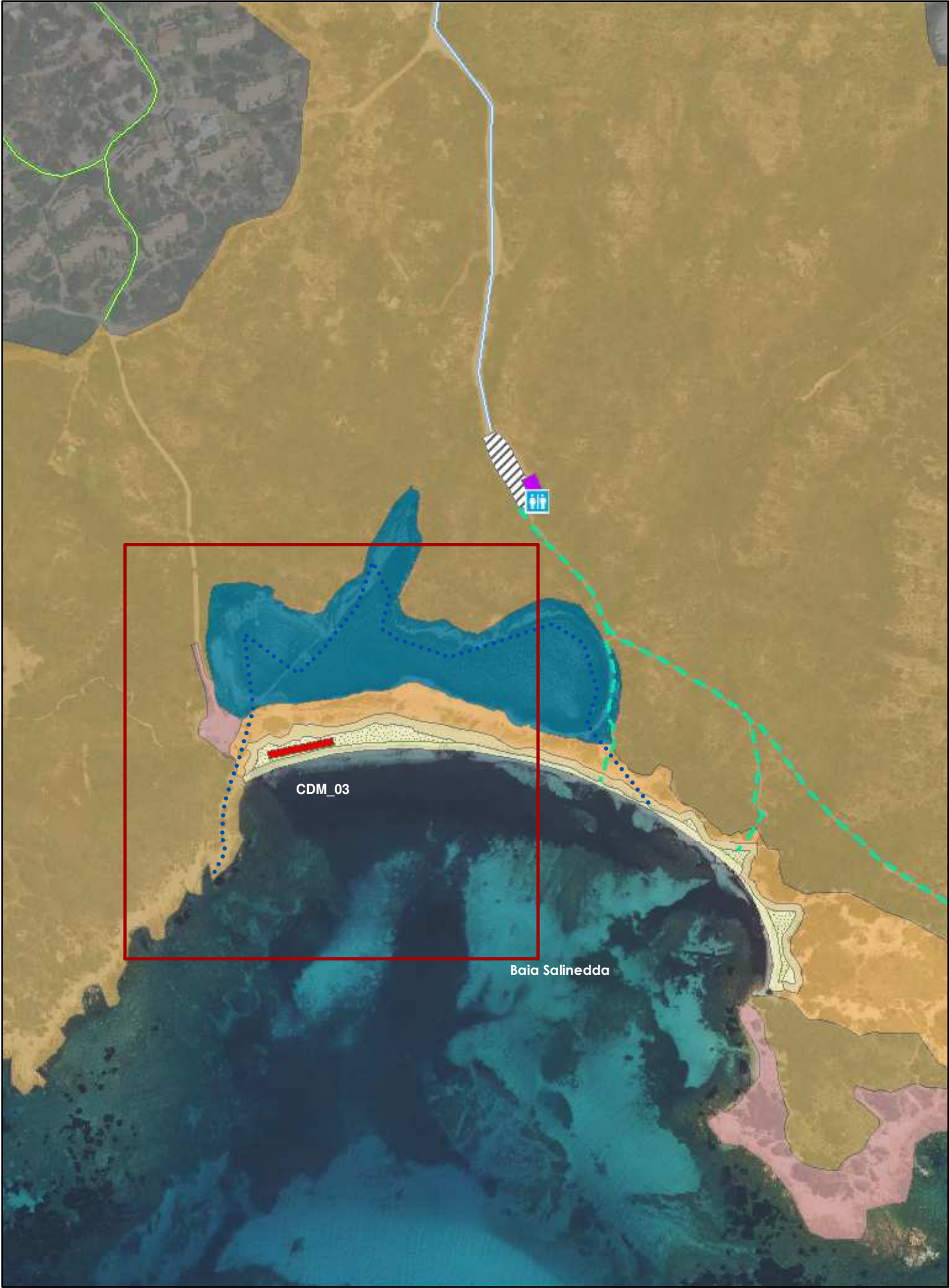


PROPOSTA DI VARIANTE

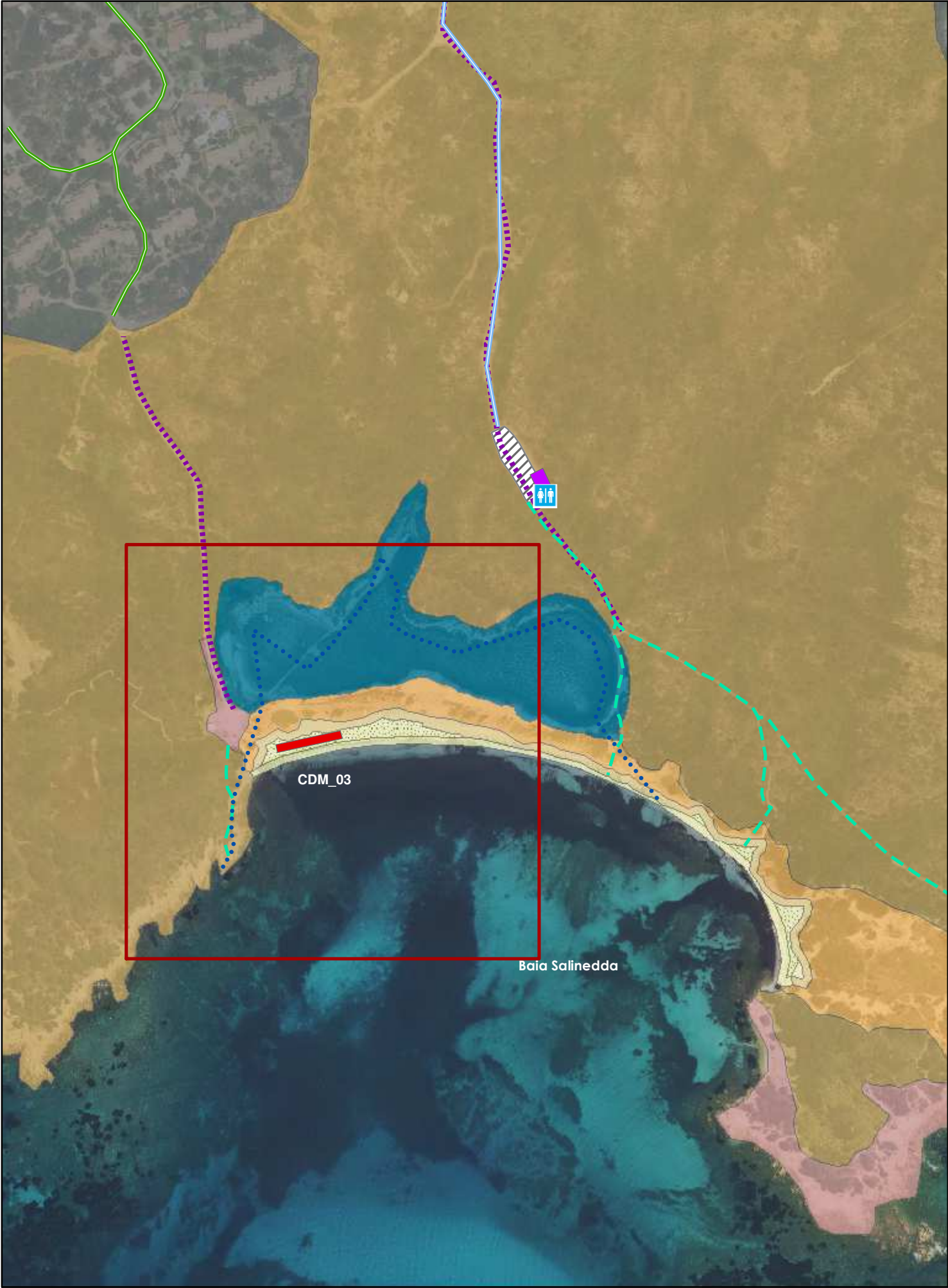




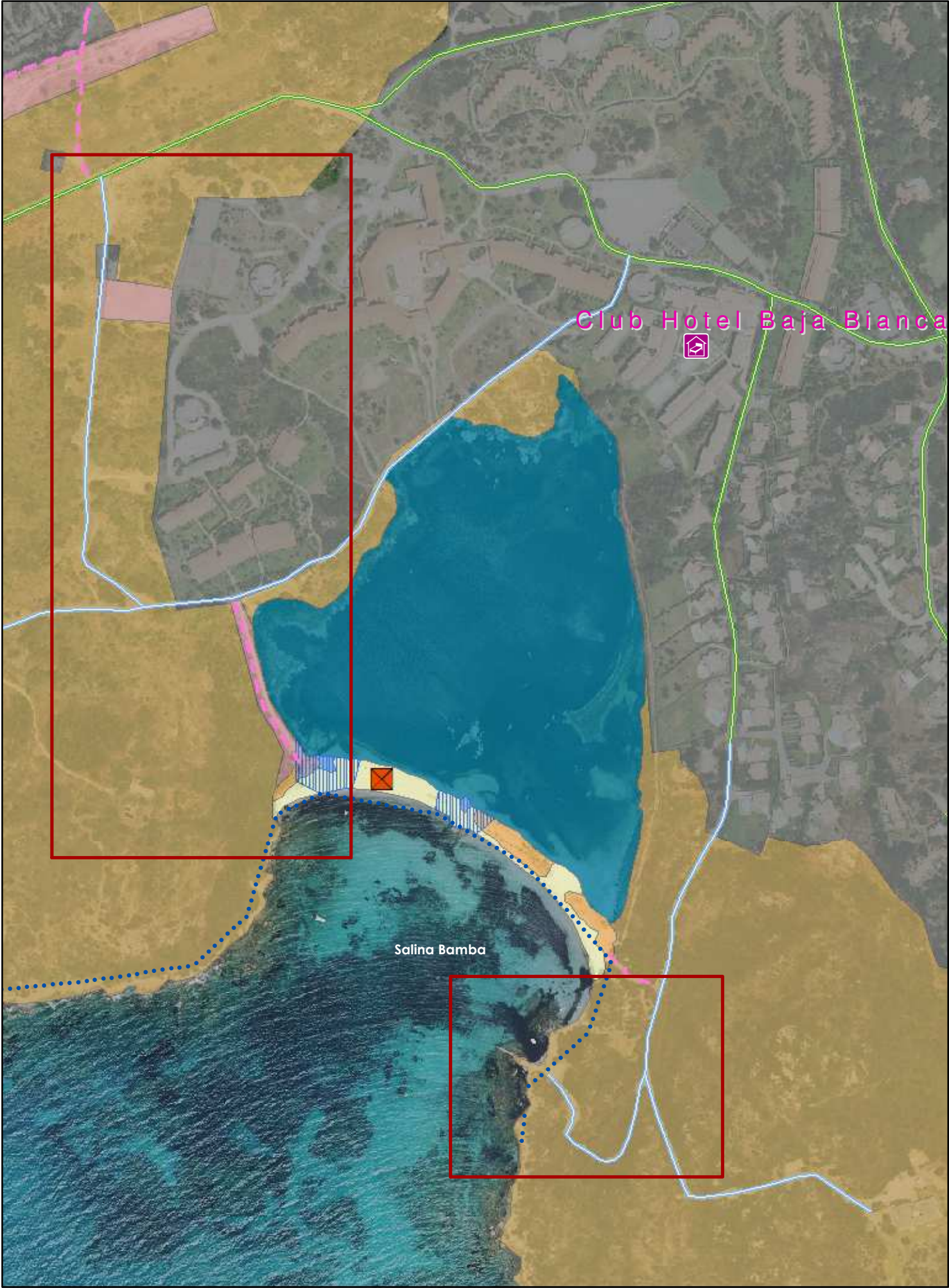
PUL APPROVATO



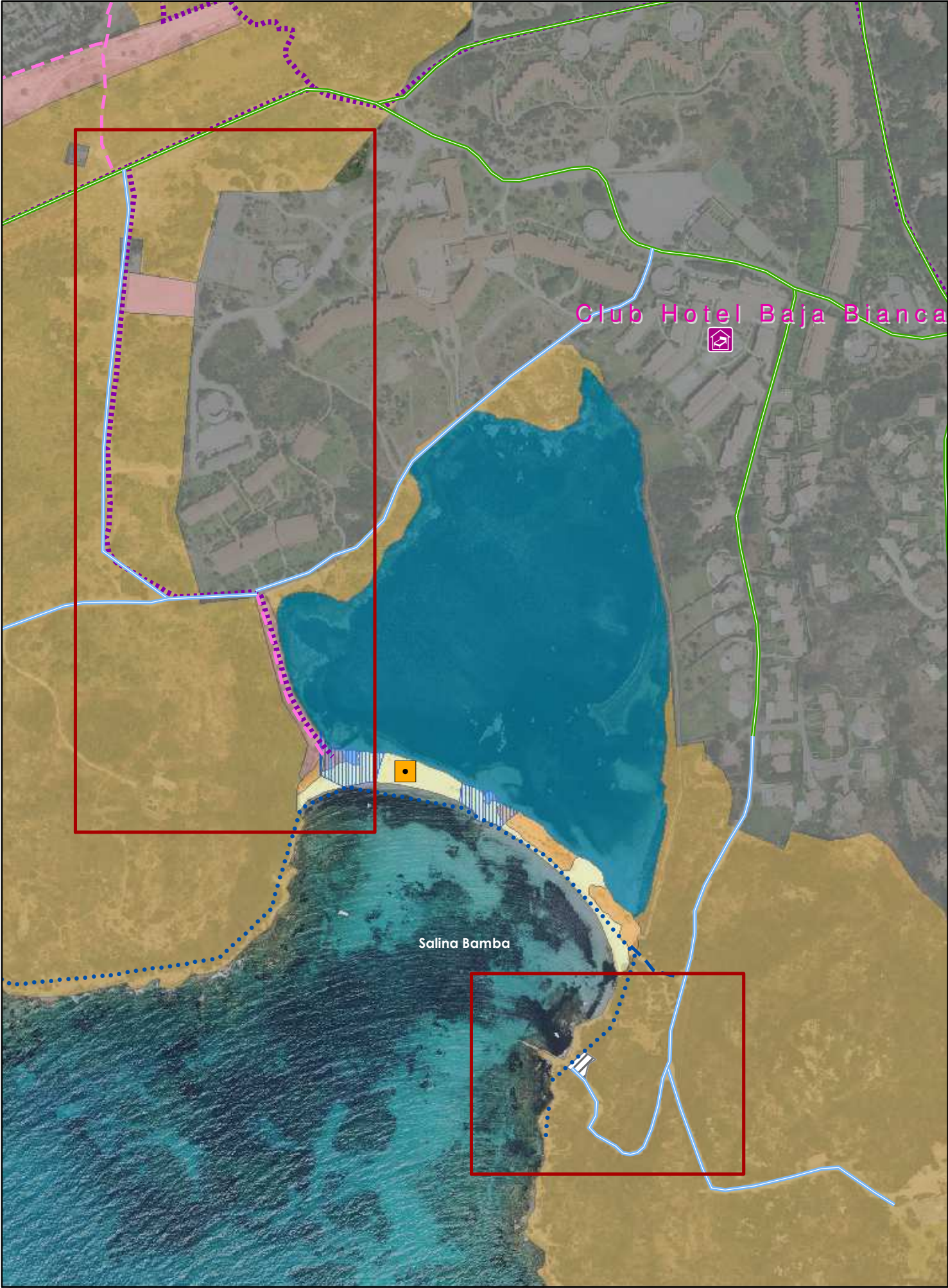
PROPOSTA DI VARIANTE



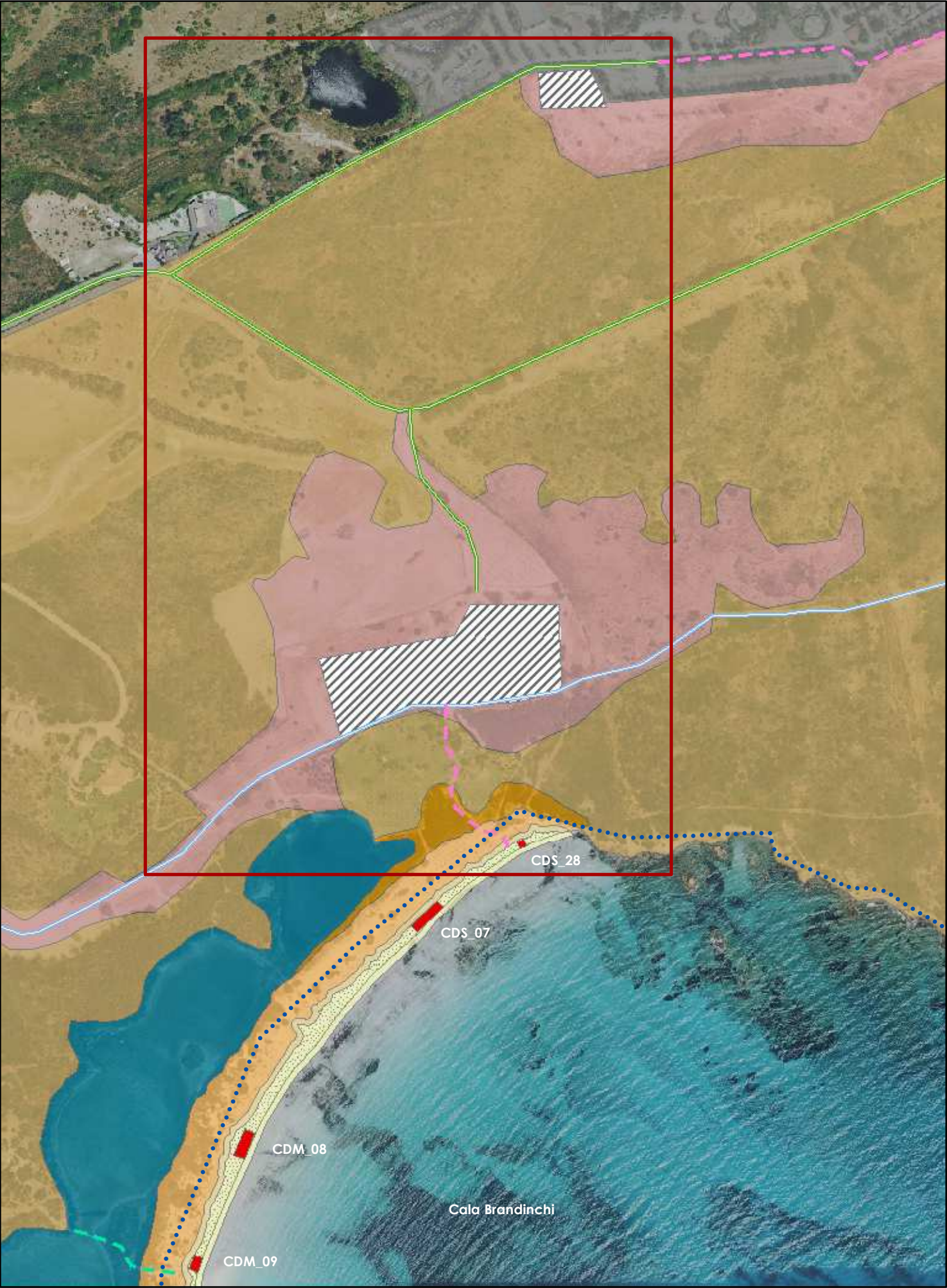
PUL APPROVATO



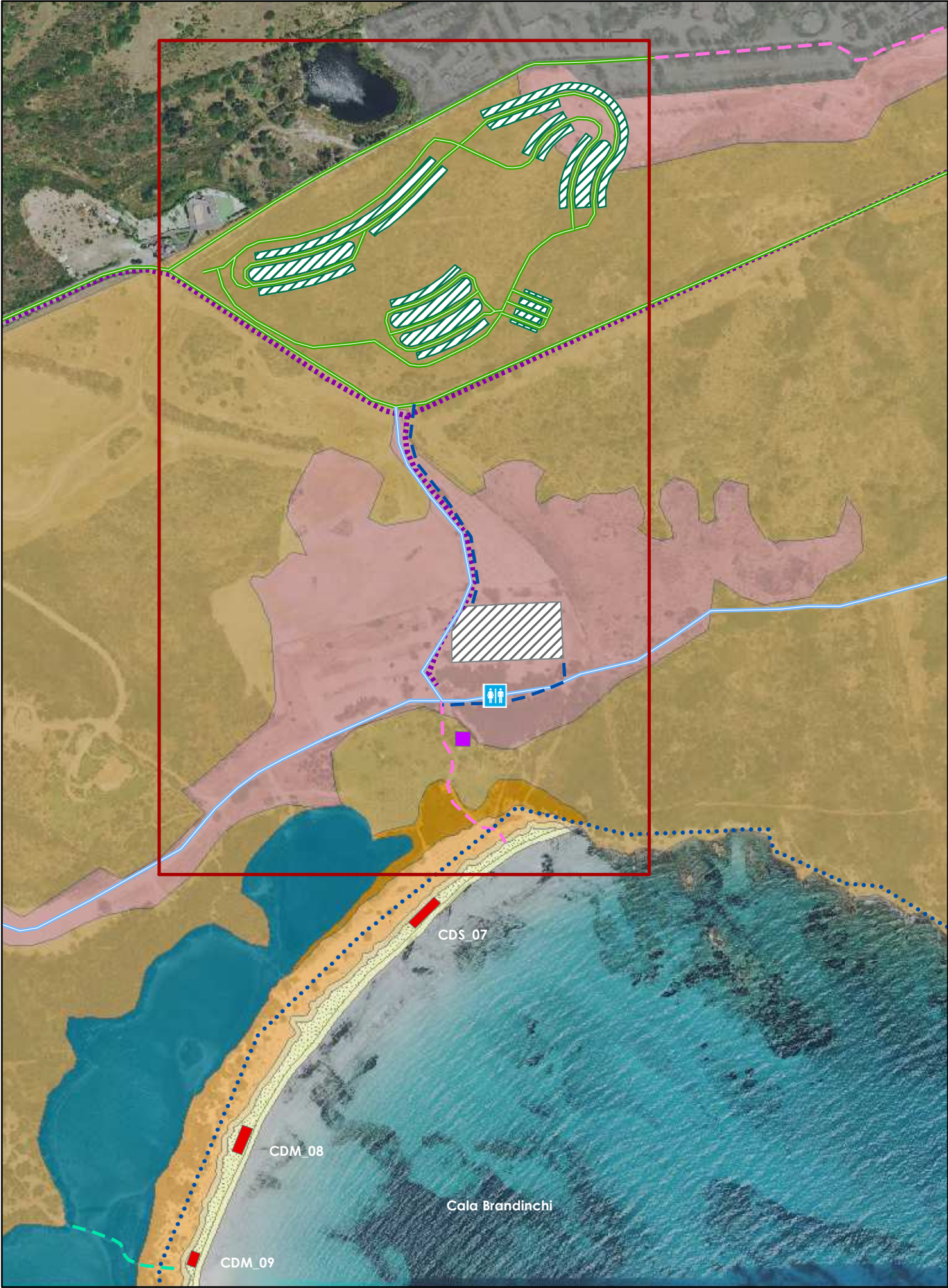
PROPOSTA DI VARIANTE



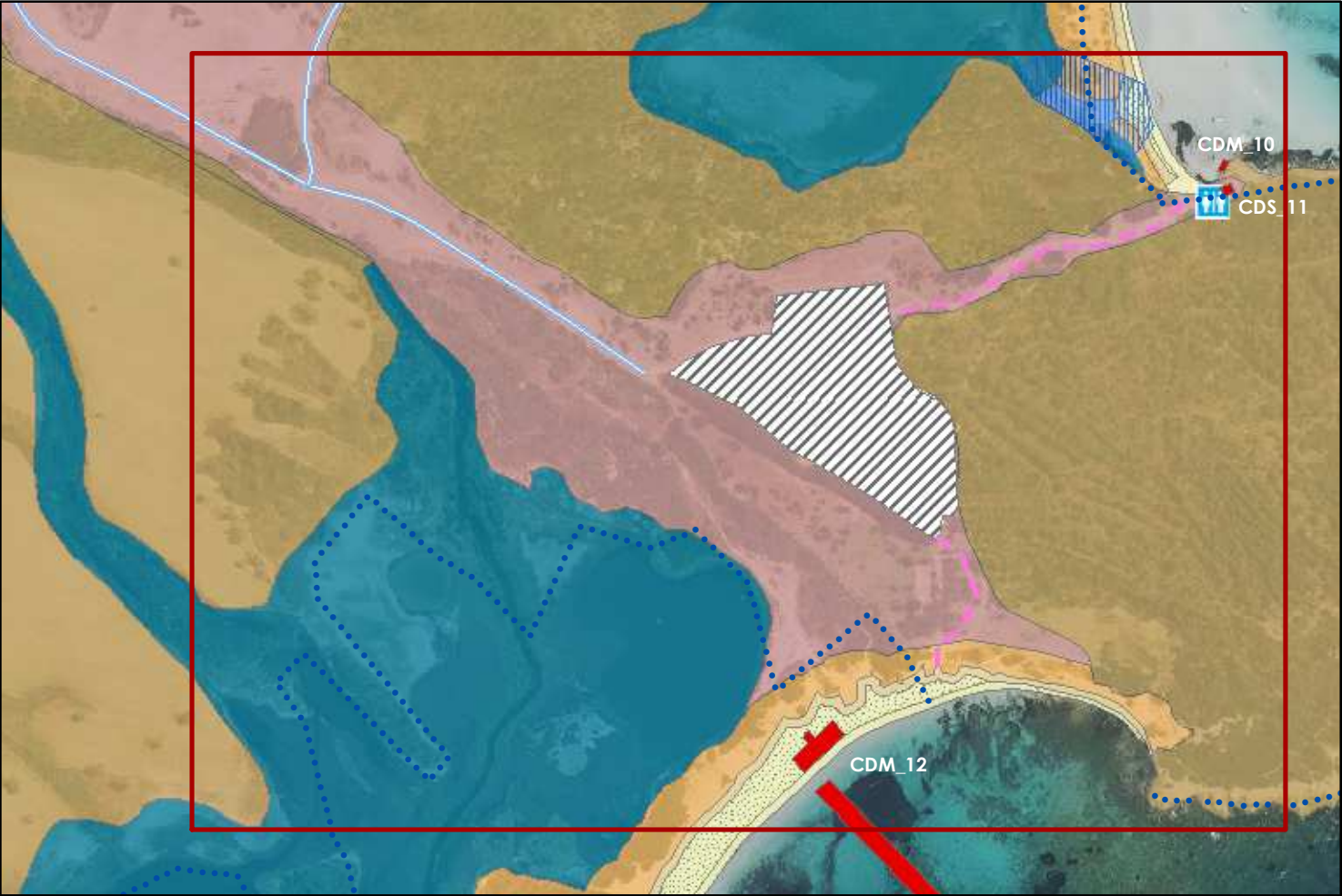
PUL APPROVATO



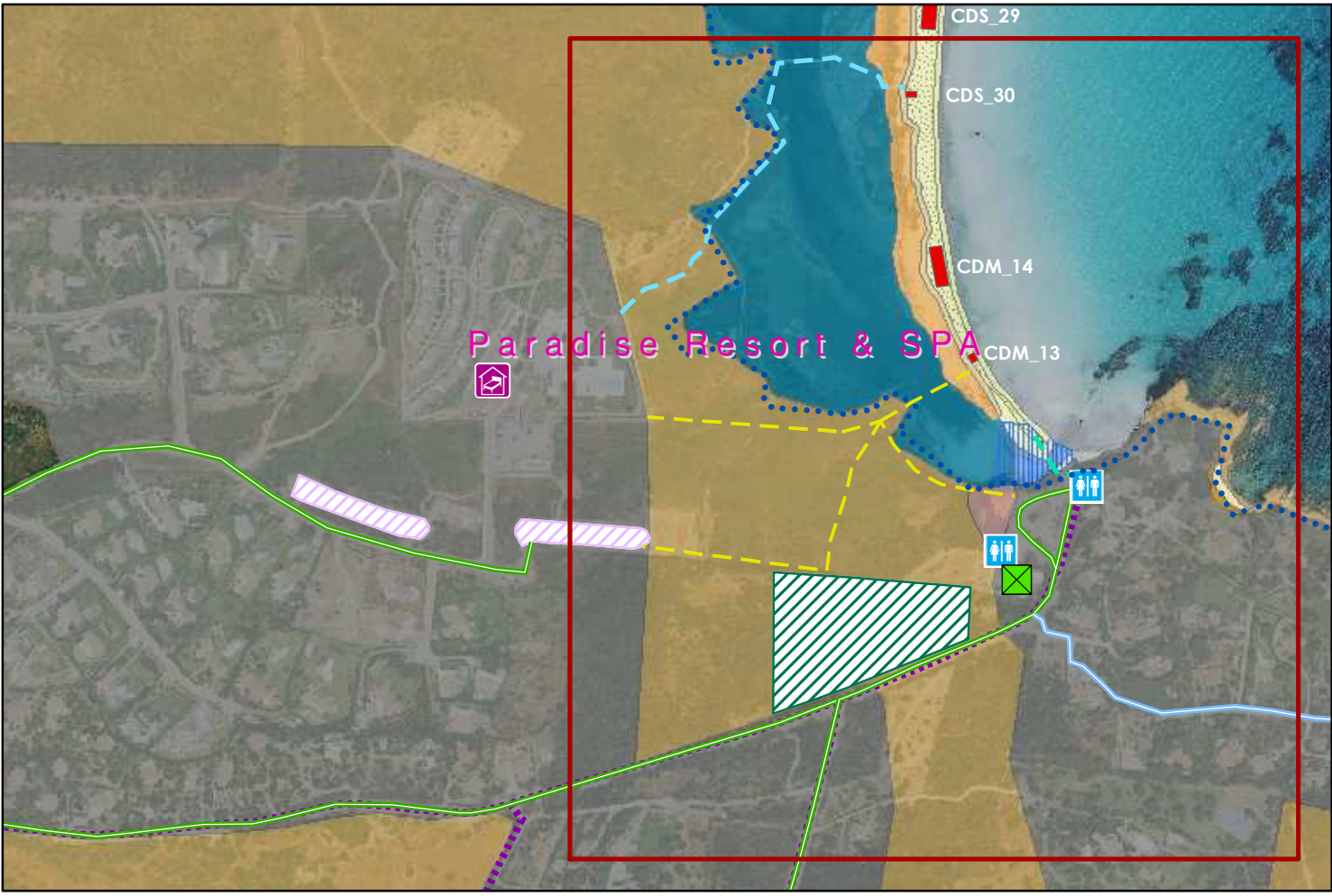
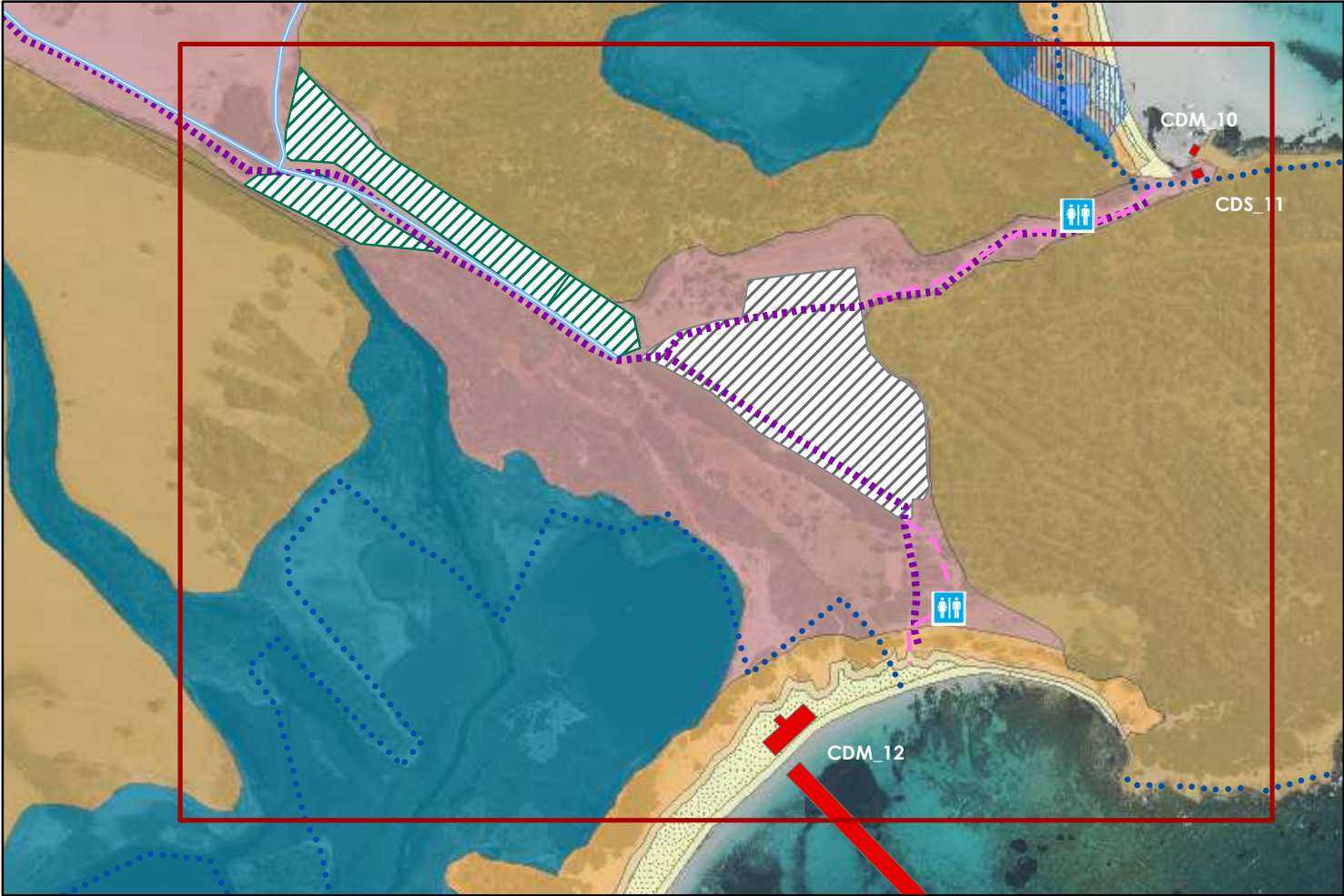
PROPOSTA DI VARIANTE

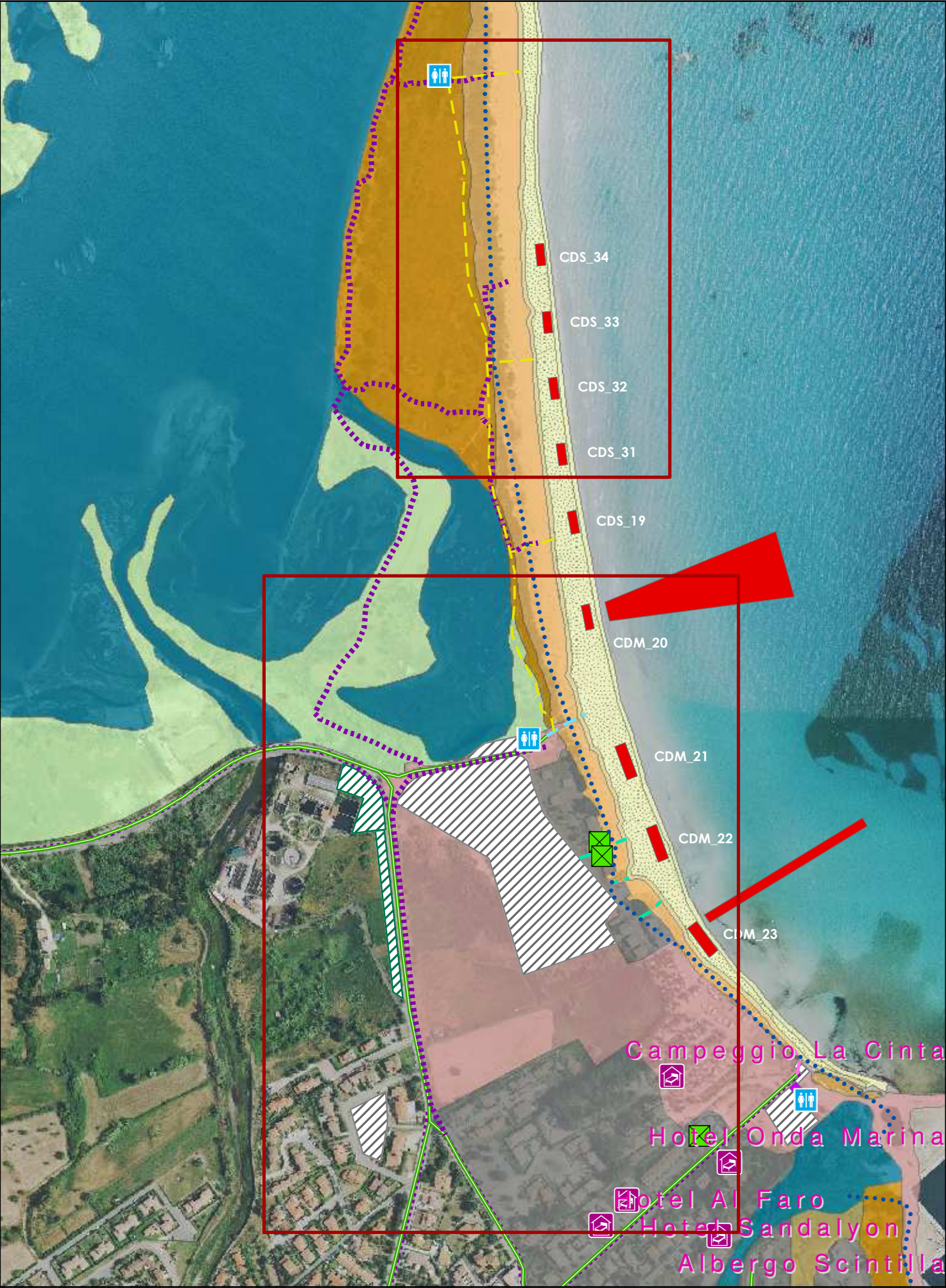
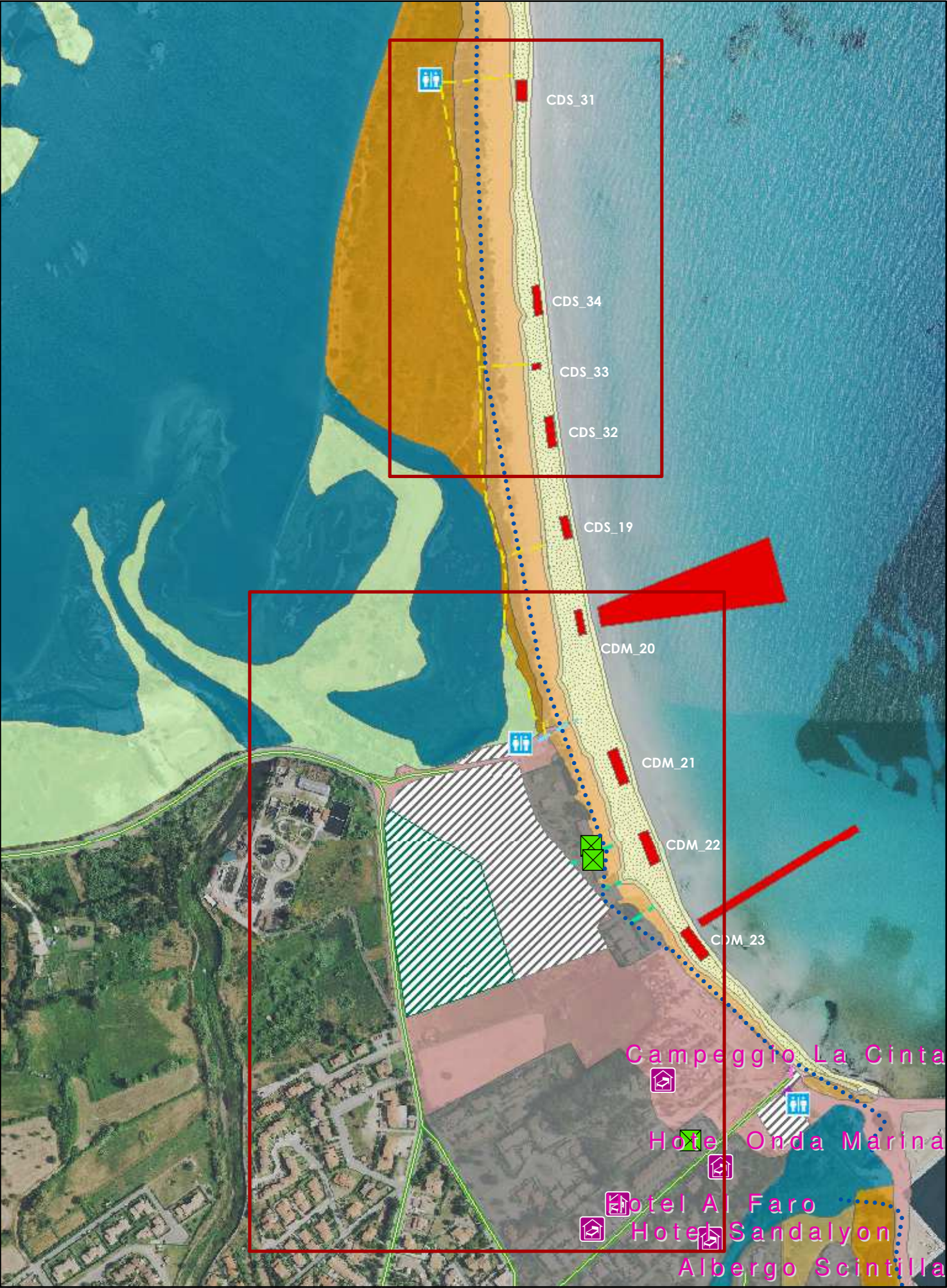


PUL APPROVATO



PROPOSTA DI VARIANTE

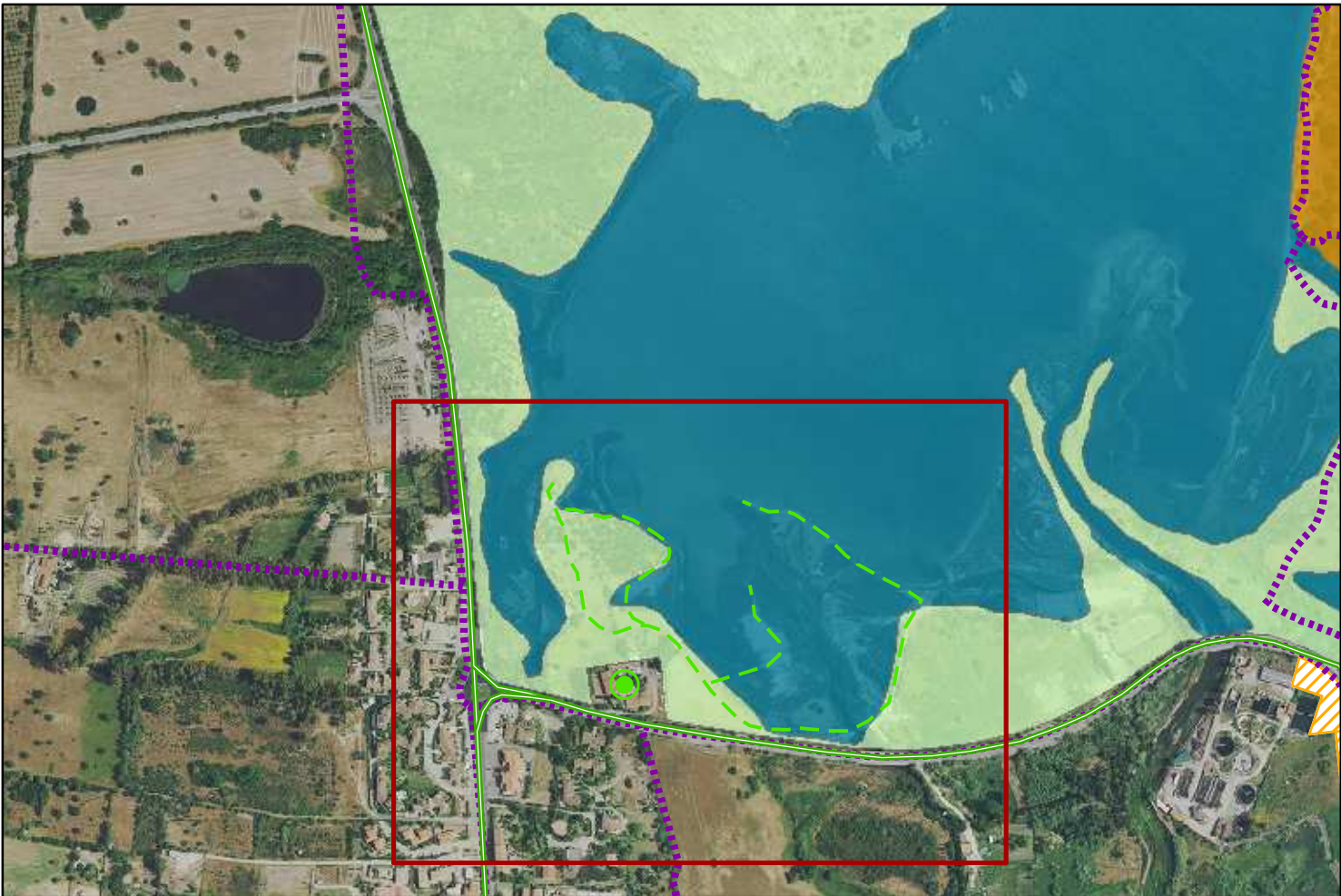
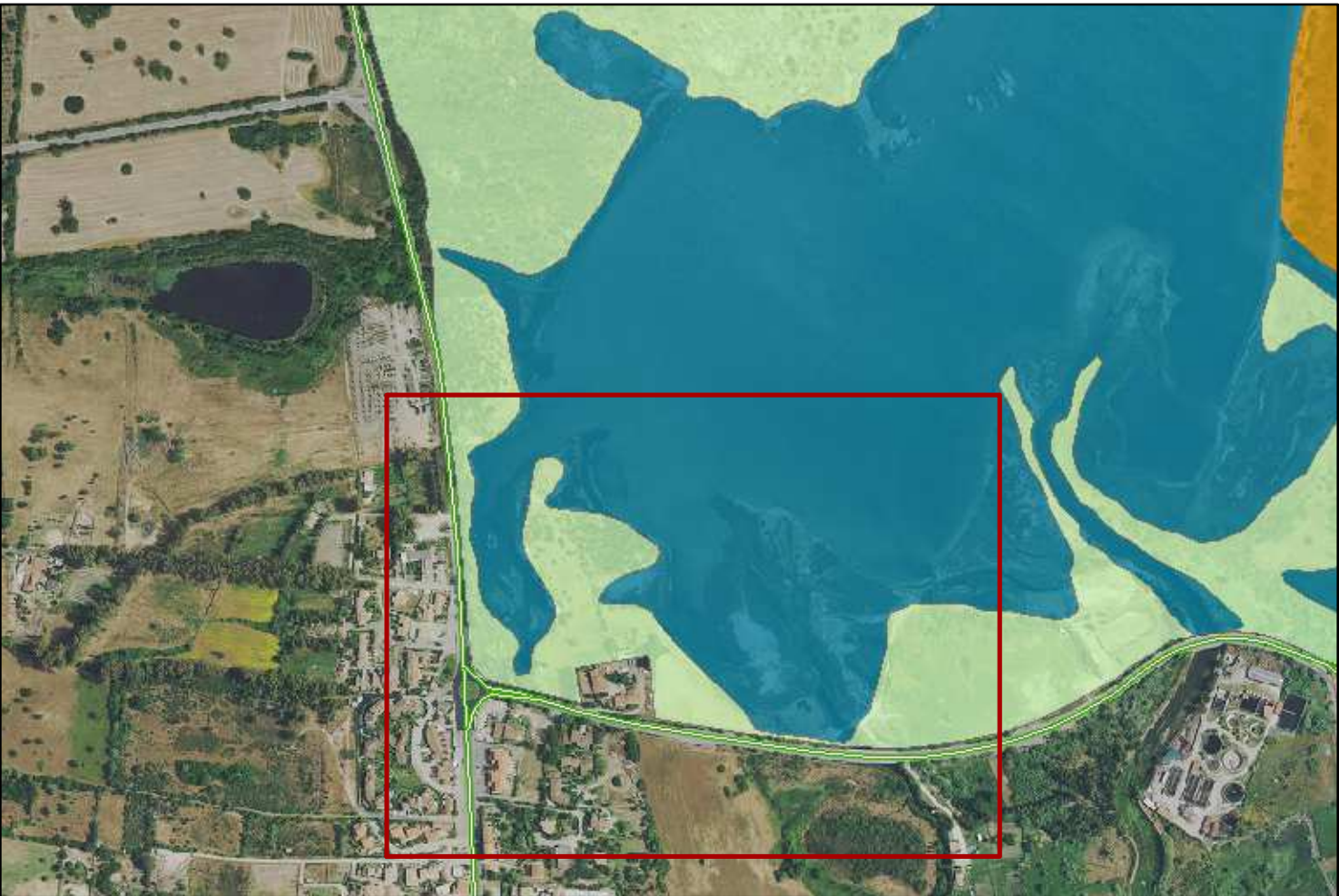
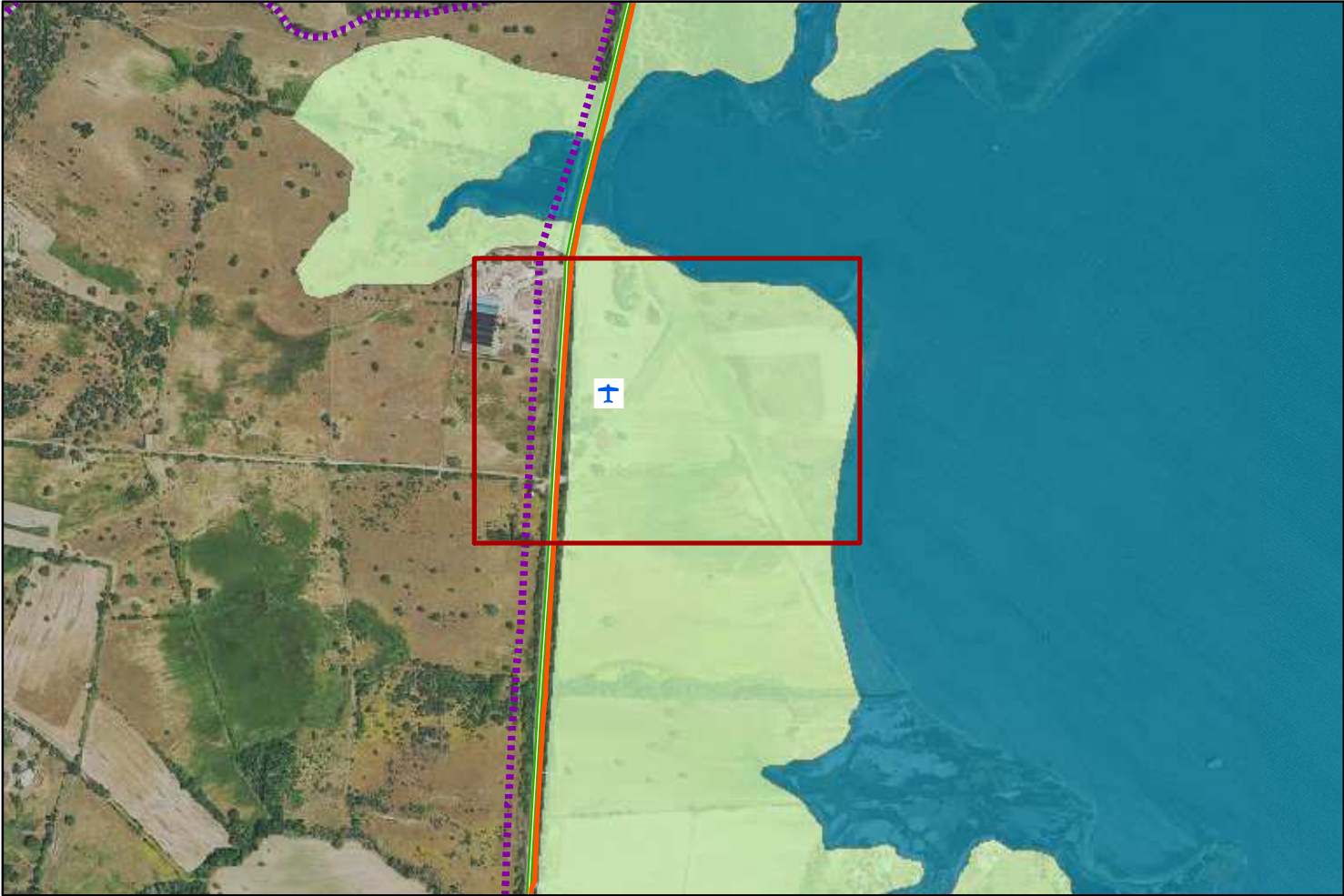




PUL APPROVATO

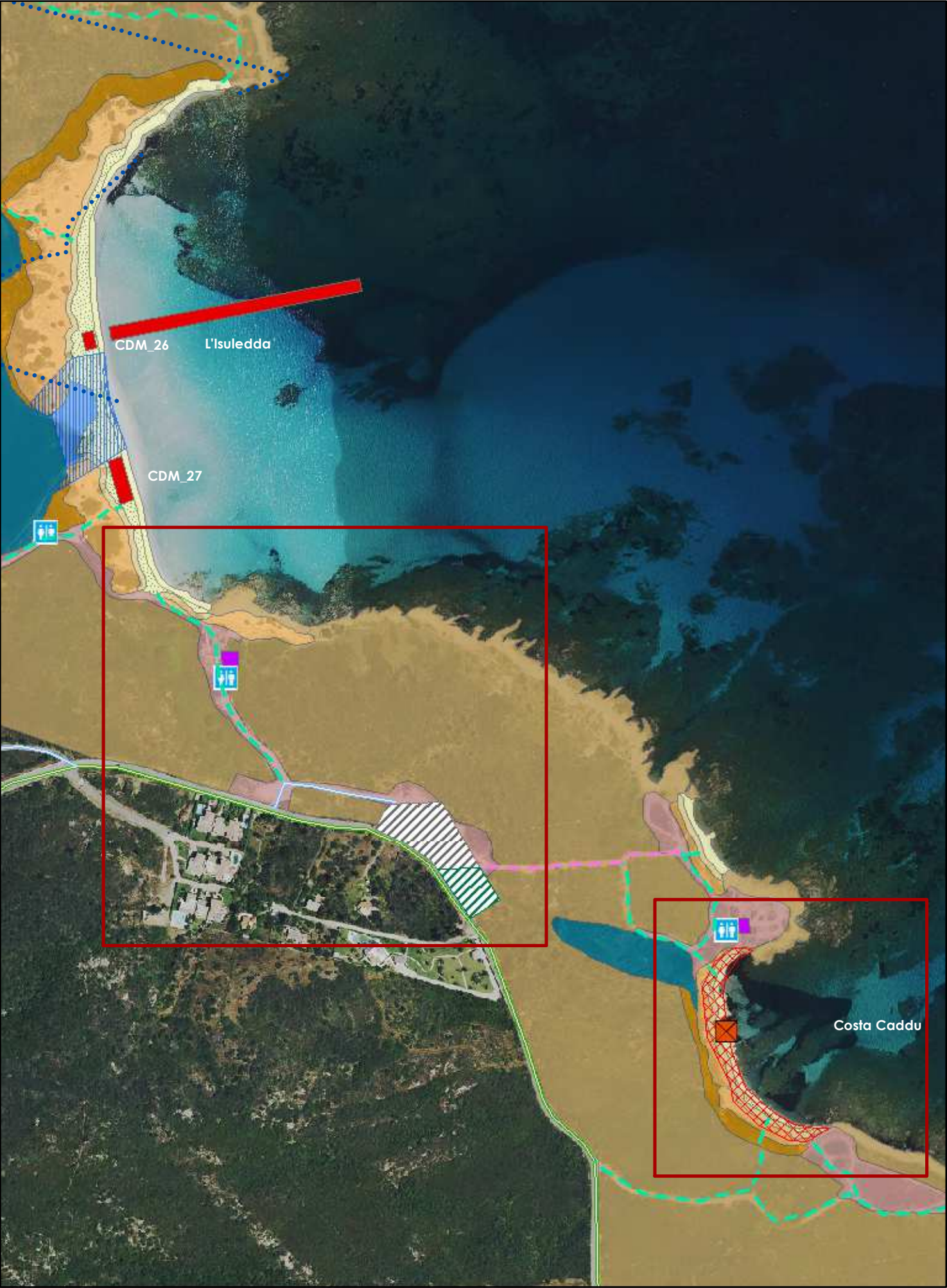


PROPOSTA DI VARIANTE





PUL APPROVATO

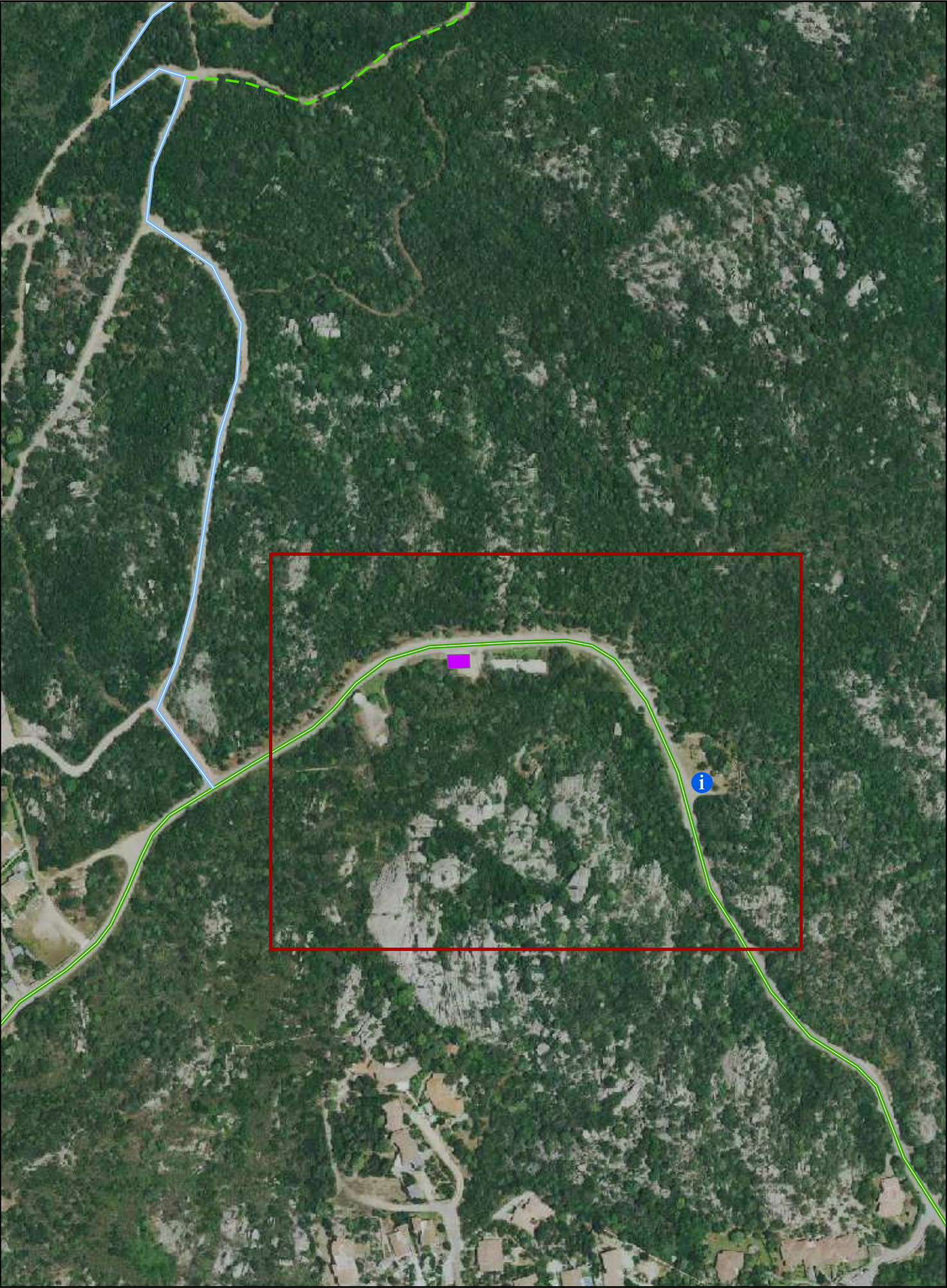


PROPOSTA DI VARIANTE

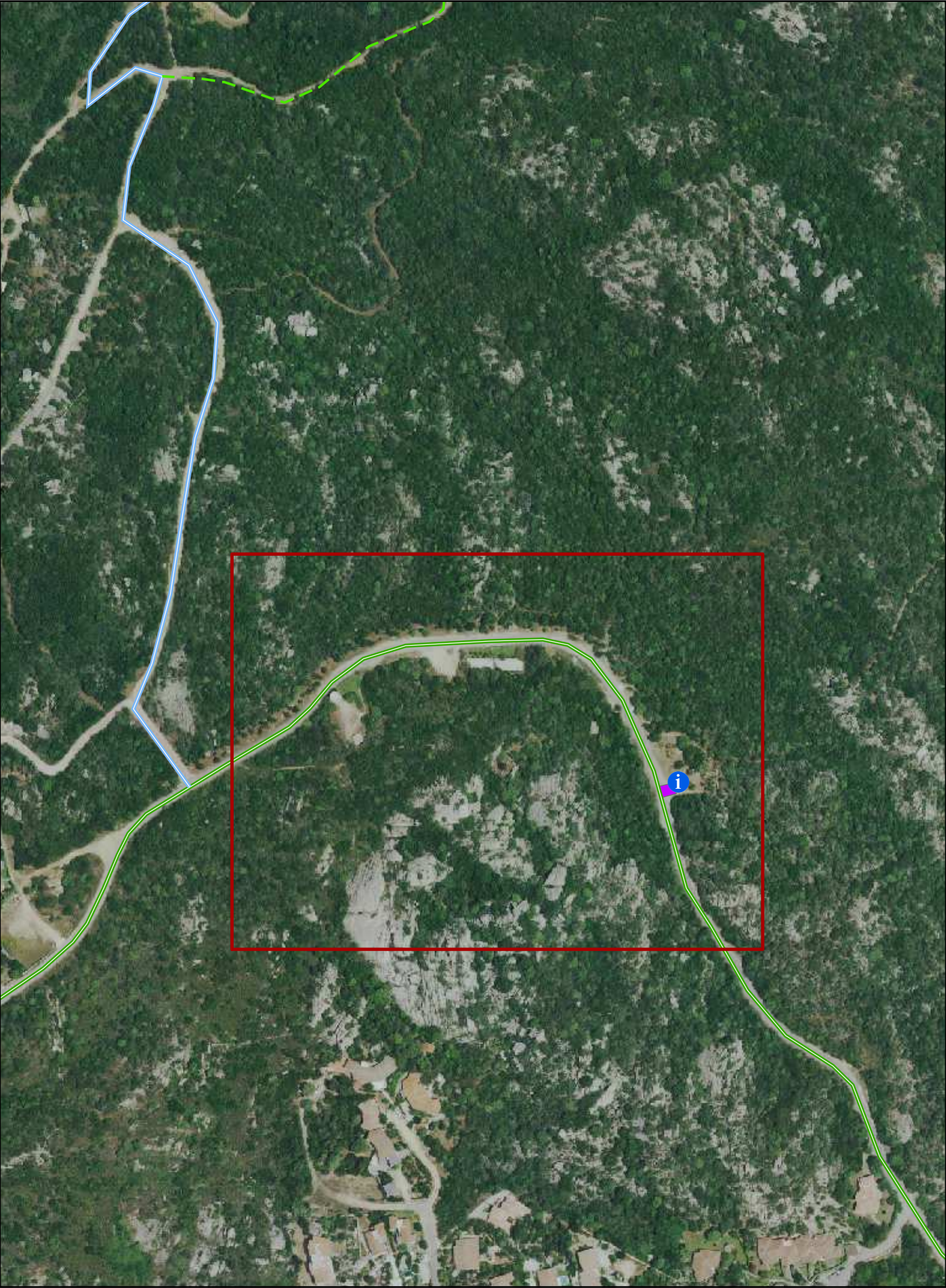


**Allegato 2 – Stralci cartografici variazioni apportate a
seguito delle osservazioni presentate dalla RAS - Servizio
tutela paesaggio Sardegna Settentrionale Nord Est**

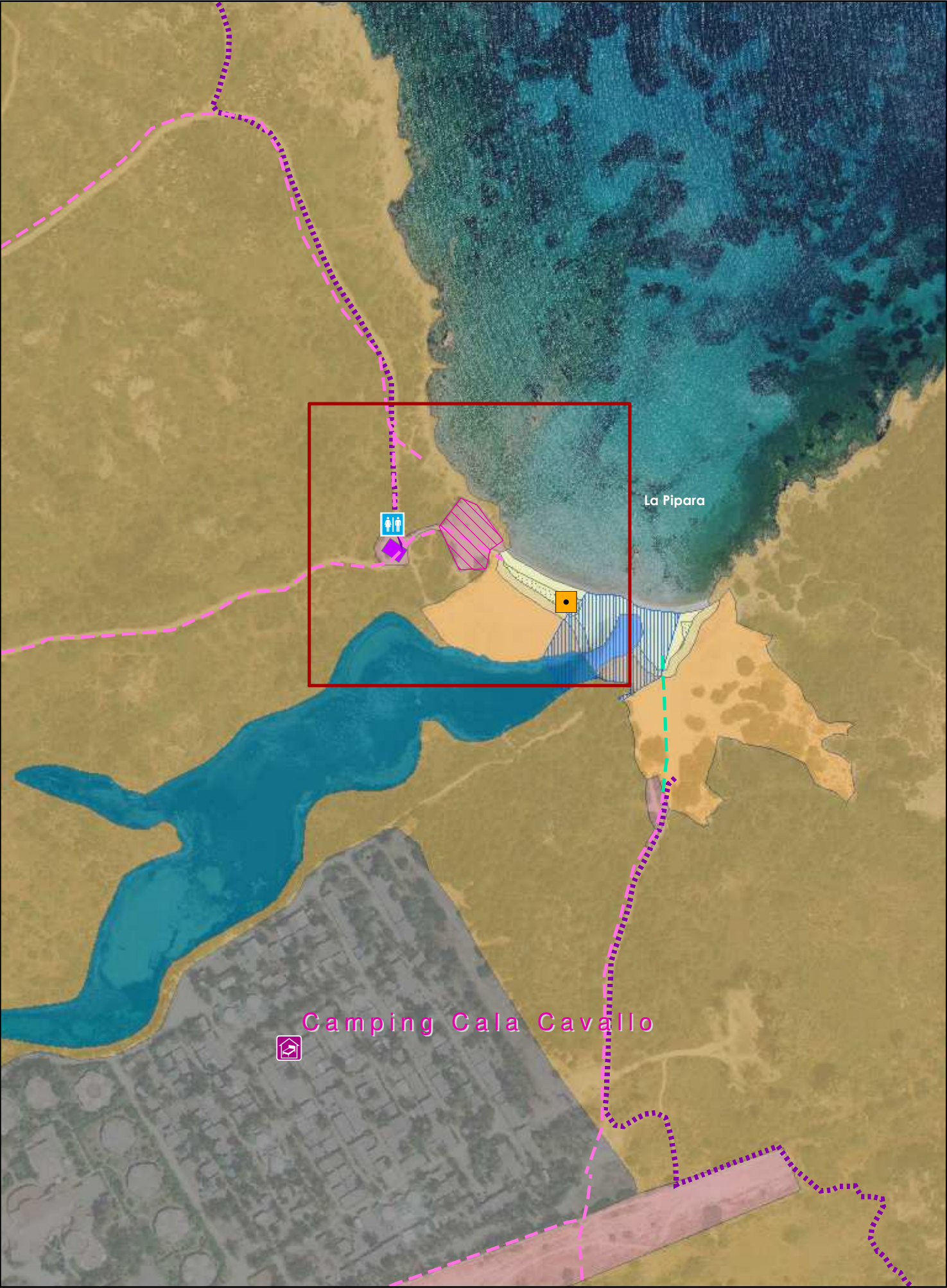
VARIANTE ADOTTATA DEFINITIVAMENTE



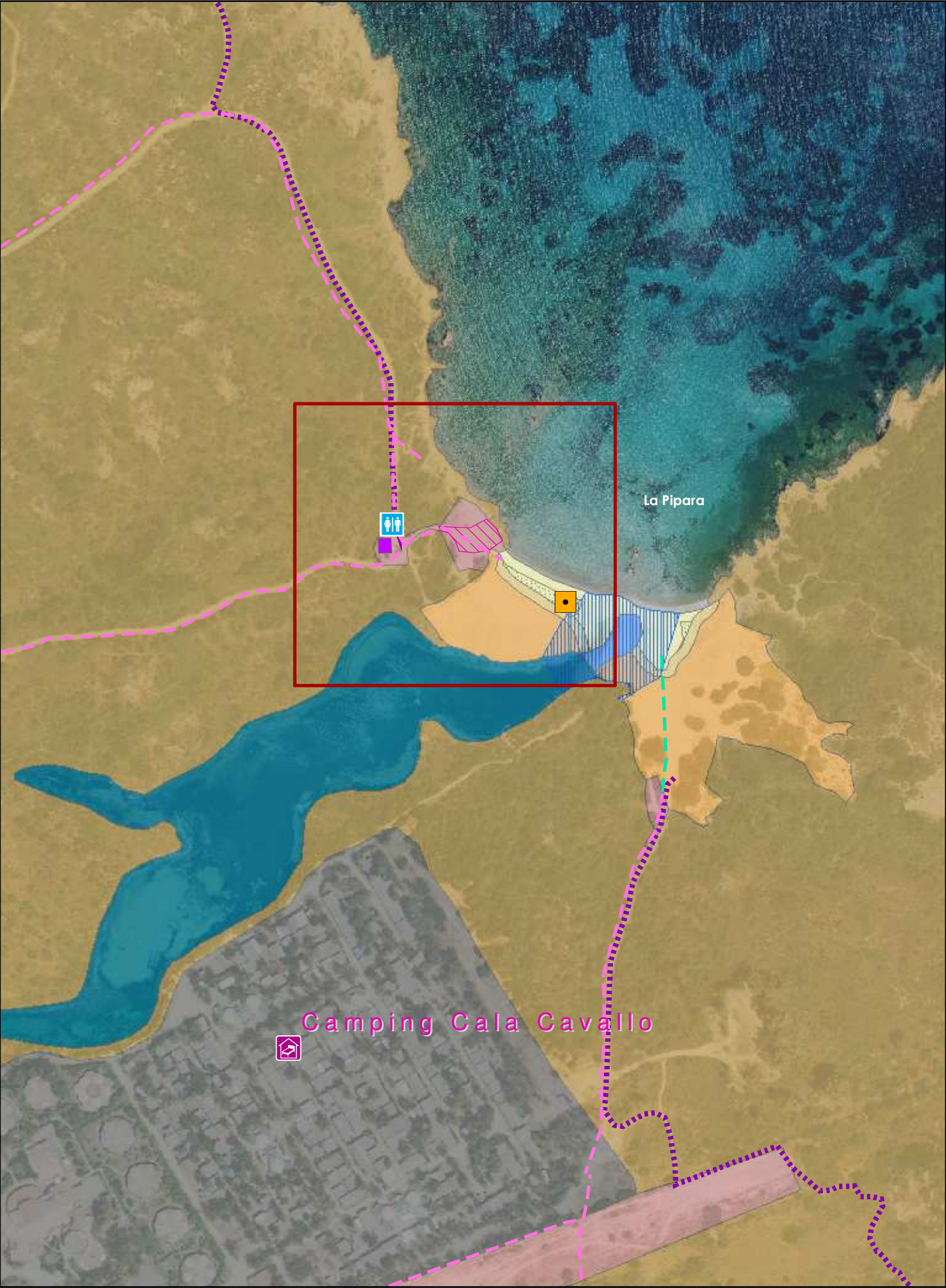
VARIANTE POST OSSERVAZIONI RAS



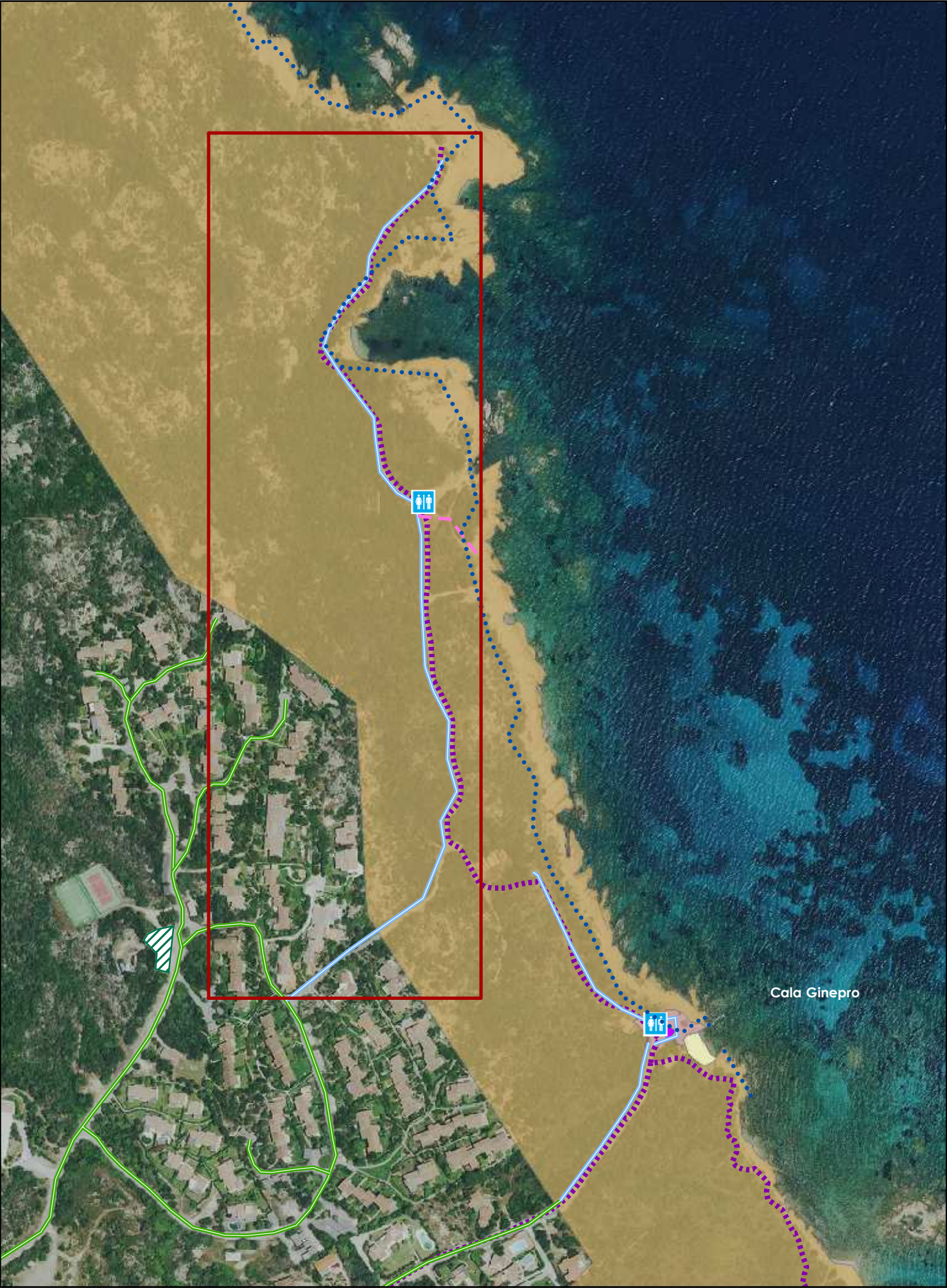
VARIANTE ADOTTATA DEFINITIVAMENTE



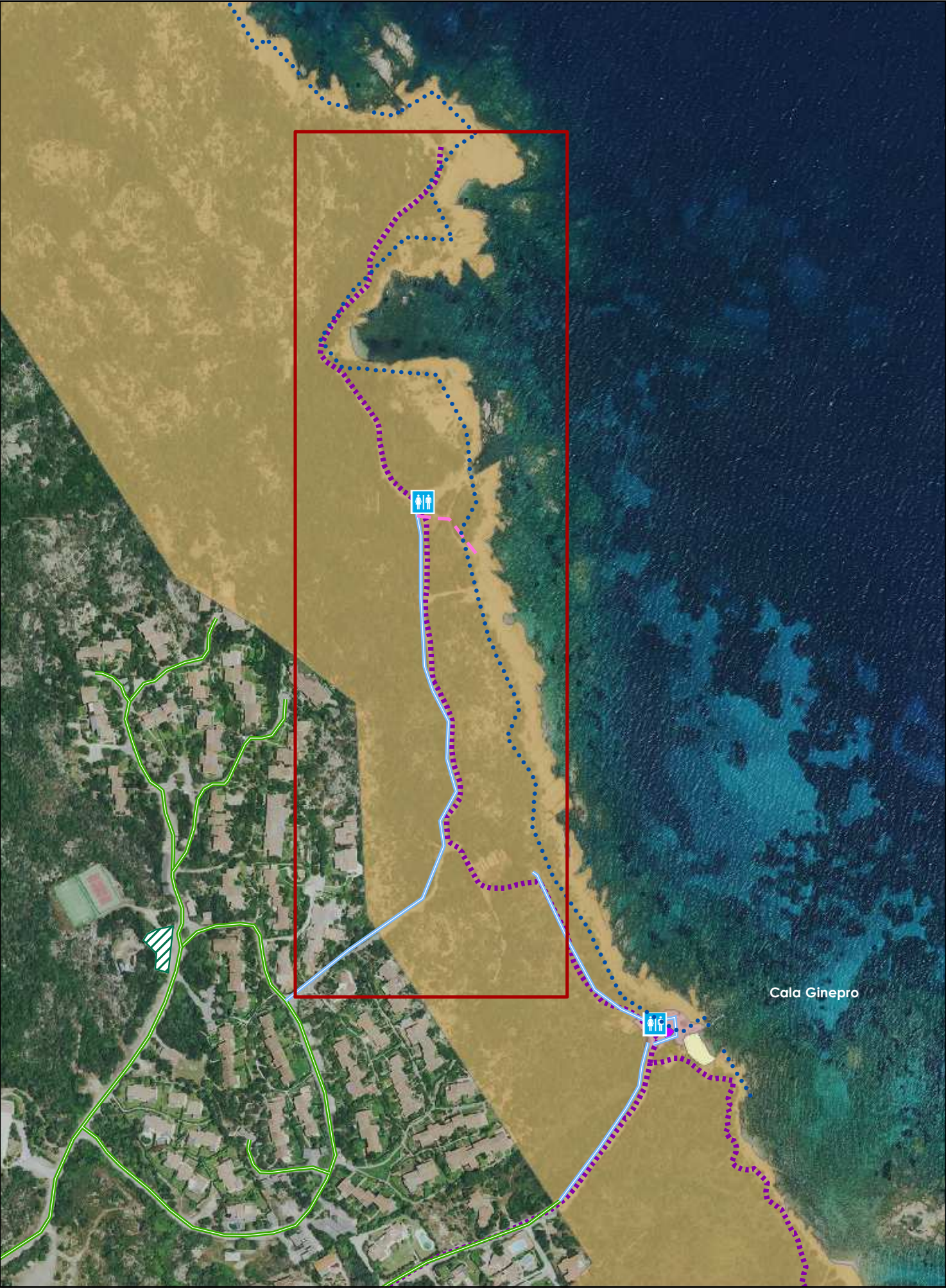
VARIANTE POST OSSERVAZIONI RAS



VARIANTE ADOTTATA DEFINITIVAMENTE



VARIANTE POST OSSERVAZIONI RAS



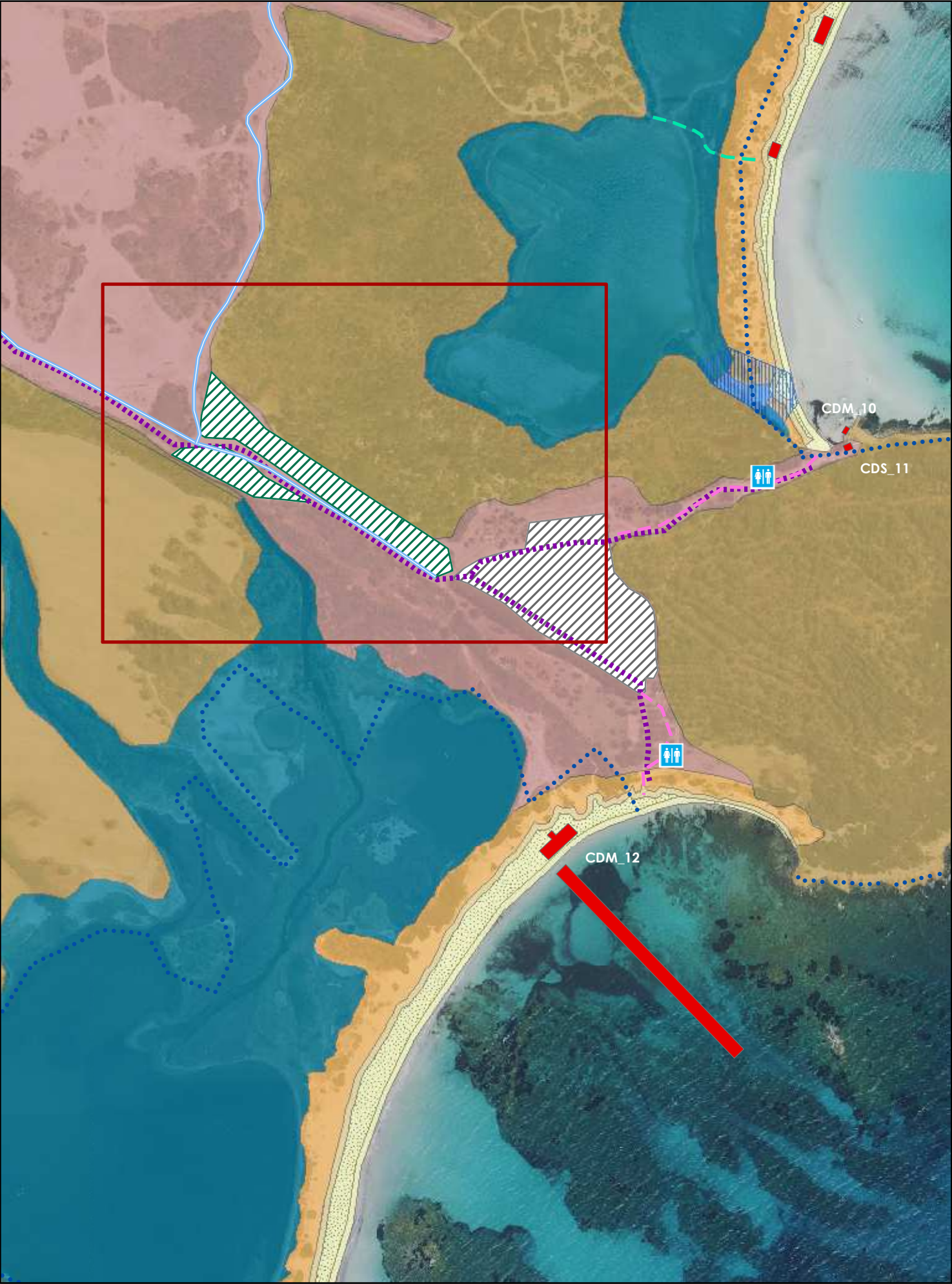
Cala Suaraccia

CDS 02

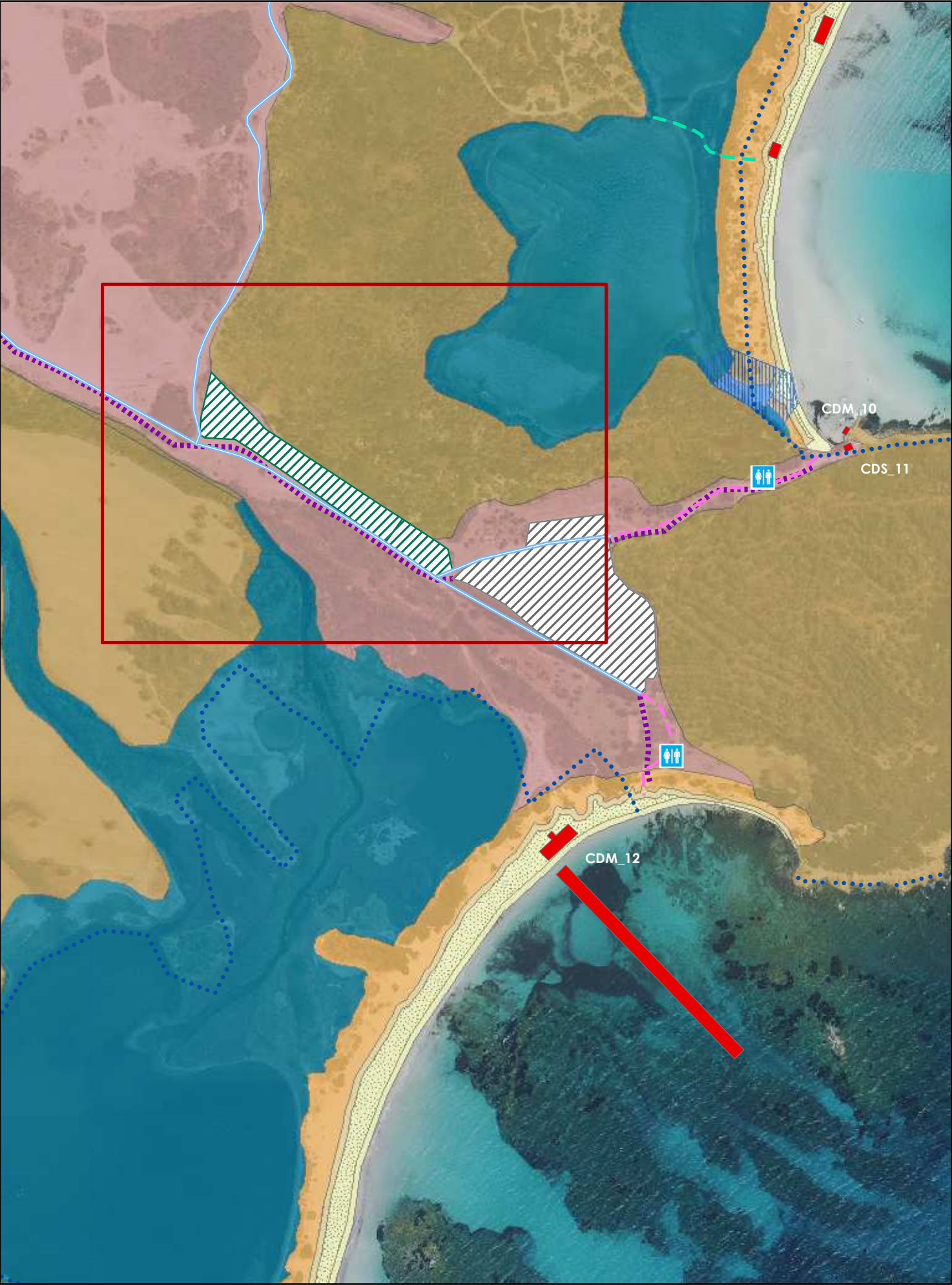
Cala Suaraccia

CDS 02

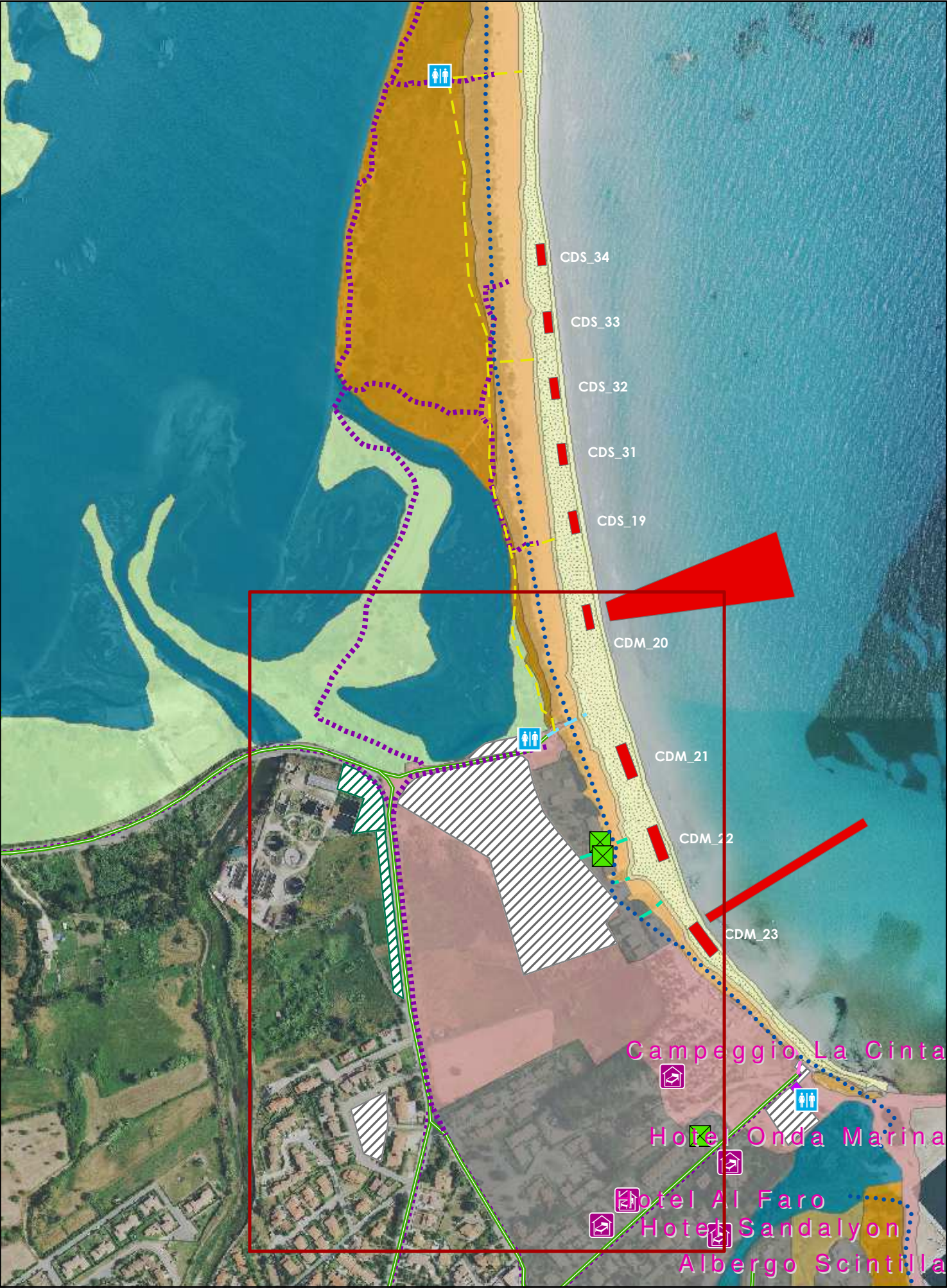
VARIANTE ADOTTATA DEFINITIVAMENTE



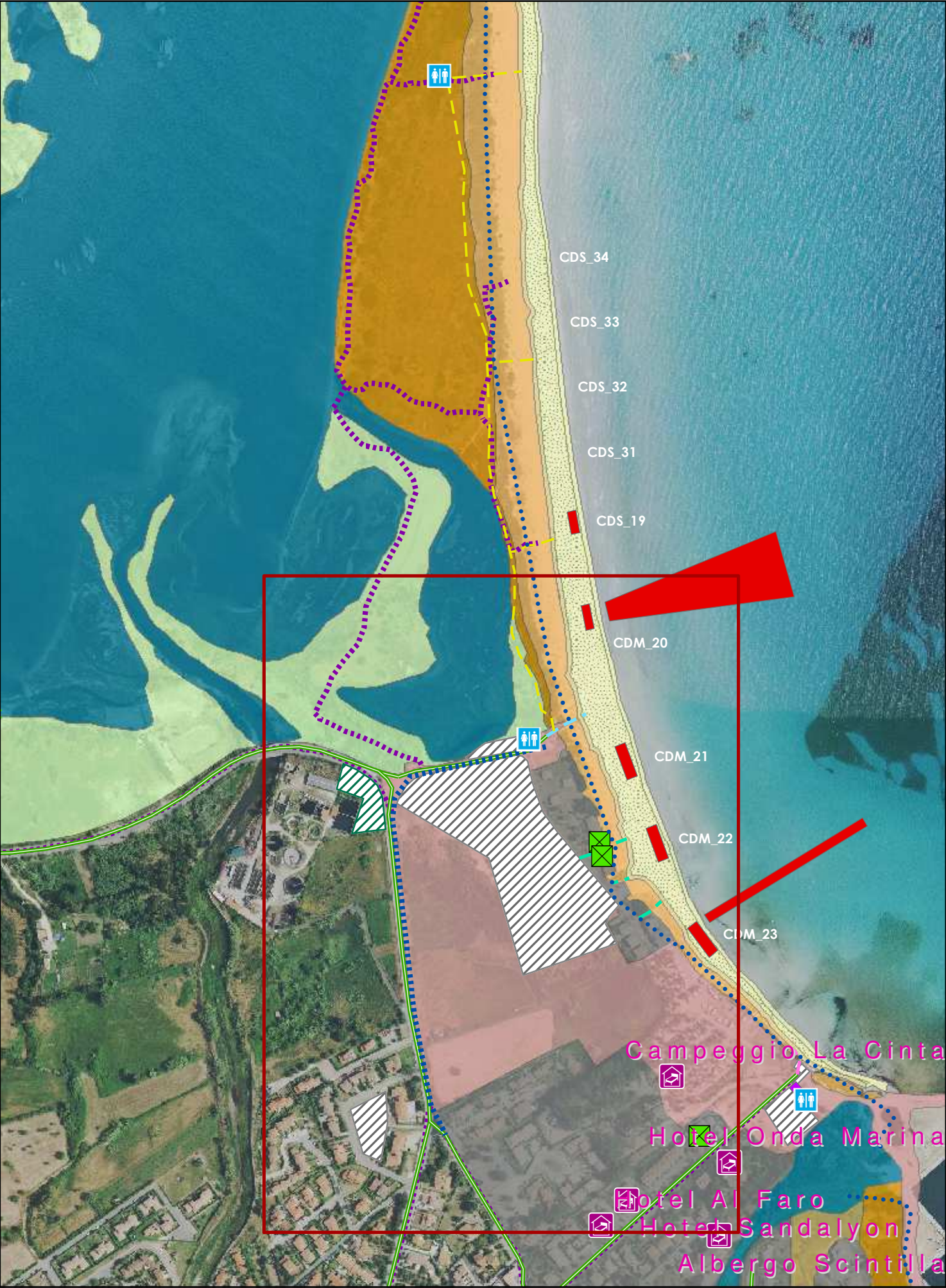
VARIANTE POST OSSERVAZIONI RAS



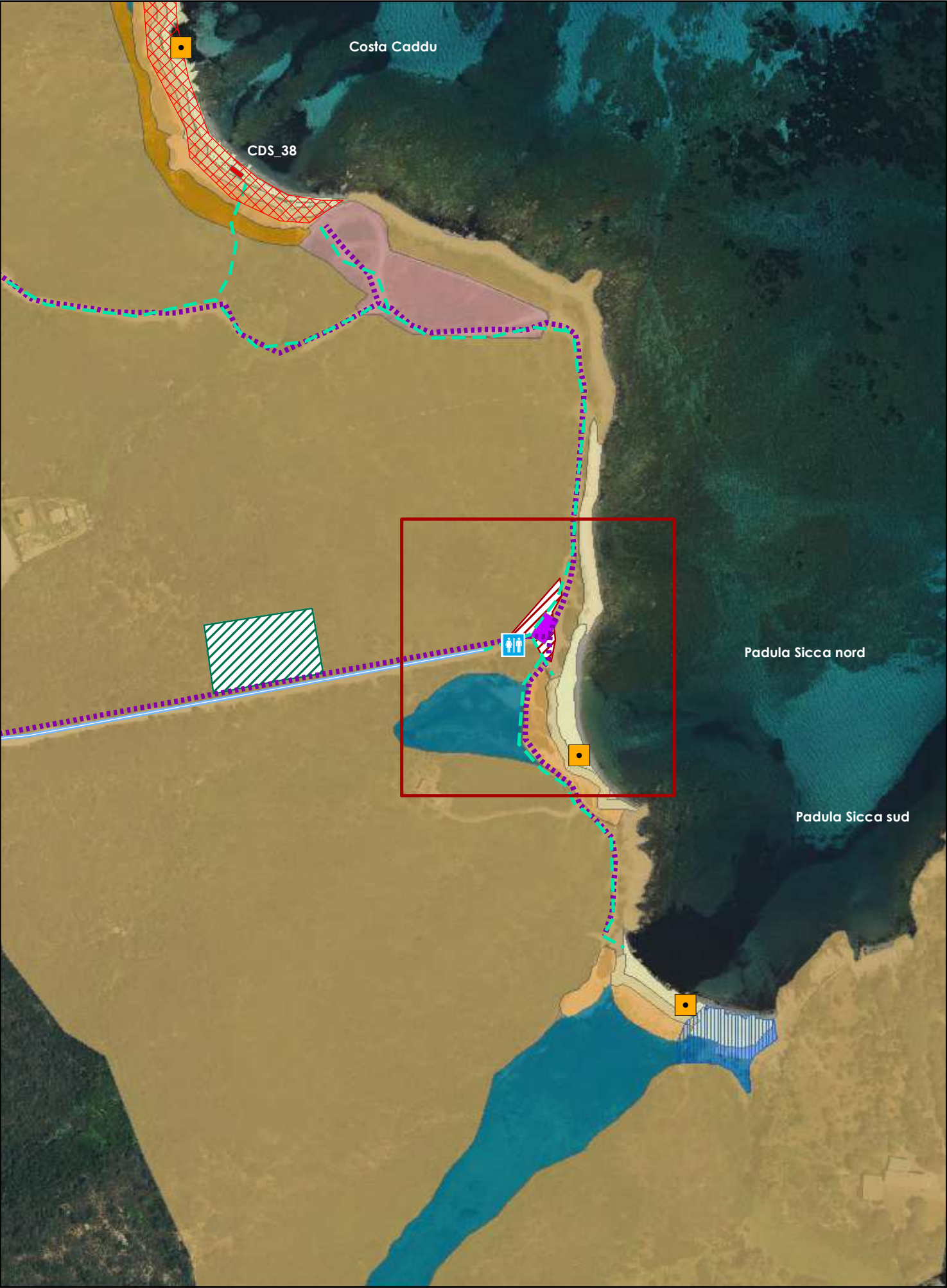
VARIANTE ADOTTATA DEFINITIVAMENTE



VARIANTE POST OSSERVAZIONI RAS



VARIANTE ADOTTATA DEFINITIVAMENTE



VARIANTE POST OSSERVAZIONI RAS

