



COMUNE DI BADESI
Provincia di Olbia-Tempio

PIANO DI UTILIZZO DEL LITORALE

PROGETTAZIONE

R.T.P. SMALL ARCHITECTS

Dott. Ing. Pier Franco Azzena

IL SINDACO:

Per. Agr. Anton Pietro Stangoni

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Antonio Giovanni Mannu

ELABORATI TECNICI

Relazione integrativa

GENNAIO 2010
rev. 4.1

ALL. 01

La presente relazione esplicativa è stata redatta a corredo degli elaborati integrativi del PUL, che sono stati predisposti nel recepimento di quanto disposto con la Determinazione n. 1482 del 30 maggio 2014 da parte del Servizio Tutela paesaggistica per le provincie di Sassari e Olbia-Tempio, avente ad oggetto: *Approvazione ex art. 9, comma 5, della LR 12.08.1998 n. 28, Piano di utilizzo dei litorali del Comune di Badesi - Pos. 826/11.*

Con la citata Determinazione il PUL del Comune di Badesi definitivamente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 2 del 18/01/2011 e successivamente integrato, a seguito dell'acquisizione di ulteriori pareri tecnici, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 28/02/2014, è stato approvato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 della L.R. 28/1998, nel rispetto di alcune prescrizioni riportate nella su citata determinazione.

Nello specifico, il Servizio Tutela Paesaggistica ha evidenziato che dovrà essere evitata la dispersione dei manufatti sull'arenile.

Come si può evincere dalle tavole allegate alla presente relazione, le diverse attività previste sono state riunite in rispondenza a quanto disposto dalle Linee Guida del PUL (CDS - Concessione demaniale semplice, CDC - Concessione demaniale complessa, CDM - Concessione demaniale multifunzionale, CDSR - Concessione demaniale per servizi erogati da strutture ricettive).

La zona a maggiore densità di aree in concessione rimane quella di Li Junchi, da considerarsi come litorale periurbano: ciò ha consentito di poter alleggerire il carico sul resto del litorale comunale che conserva dunque le caratteristiche di litorale integro; tutto ciò a vantaggio dell'aspetto prettamente ambientale e paesaggistico.

Per il tratto di Li Junchi, nel PUL vengono confermate le concessioni già in essere, attualmente prorogate dalla normativa nazionale sino al 31 dicembre 2020, che dunque rimarranno invariate in quanto ricorrono i presupposti per il regime di proroga di cui alle Linee Guida. Le attività esistenti dovranno comunque seguire le indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PUL.

In generale, tutte le aree in concessione sono state posizionate in prossimità di viabilità esistente e di percorsi pedonali di accesso alla spiaggia, come indicati nel PUL.

Ciò sia per facilità di accesso che, laddove necessario, per la possibilità di smaltimento dei reflui.

In caso di impossibilità di collegamento diretto alla rete fognaria, l'accumulo dei reflui dovrà avvenire per mezzo di fosse settiche a tenuta stagna, da poggiarsi sul suolo e opportunamente mascherate alla vista. È esclusa la possibilità di realizzare scavi per l'interramento delle stesse. Per quanto riguarda lo smaltimento, le fosse dovranno essere dotate di tubazione che arriverà sino ad aree facilmente

raggiungibili da automezzi adibiti allo spurgo. La tubazione dovrà essere adeguatamente occultata alla vista e da posizionarsi lungo le passerelle pedonali di accesso al litorale, nel lato inferiore. Stessa ubicazione dovranno avere le eventuali tubazioni di allaccio alla rete idrica, i cavi per l'energia elettrica, etc. È a cura e spese del concessionario la realizzazione delle passerelle pedonali di accesso e delle opere accessorie (tubazioni, cavi, etc.).

In fase di presentazione dell'istanza di concessione demaniale, il richiedente farà domanda unica per l'intera tipologia di concessione, con tutte le attività in essa comprese, e non per parte di essa (singole attività).

Prima di porre a bando le concessioni demaniali, sarà comunque cura del Comune provvedere a verificare la puntuale fattibilità delle passerelle pedonali ove previste dal PUL, in quanto in taluni casi i tracciati indicati ricadono su aree di proprietà privata.

La realizzazione delle passerelle pedonali non strettamente connesse ad attività concessorie sarà a cura e spese del Comune.

Per quanto riguarda i manufatti ubicati in aree private esterne all'arenile, si precisa che il loro posizionamento così come indicato negli elaborati grafici del PUL ha carattere puramente indicativo; inoltre, poiché ricadenti in aree private, le concessioni non verranno poste a bando. Si è scelto in fase di pianificazione di posizionare tali manufatti in prossimità degli accessi al litorale, così da non sovraccaricare eccessivamente le aree demaniali, e di riportarli comunque nel PUL in modo da poter pianificare integralmente l'uso del litorale e delle aree limitrofe, senza limitarsi alla pianificazione delle sole aree demaniali. Si procederà caso per caso, al momento della presentazione del progetto da parte del richiedente, alla verifica di realizzabilità previa dimostrazione di assenza di effetti negativi sul sistema dunale, sulla vegetazione e in generale su qualsiasi altro fattore ambientale.

Relativamente all'area attrezzata per dog beach in zona Piroto li Frati (cfr. Tav.2 integrazione - Piroto li Frati zona 5), è prevista una semplice area ombreggio a servizio dell'utenza; per garantire la corretta fruibilità dell'area e ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale delle strutture ricadenti sul litorale, i servizi igienici sono stati ubicati a fianco dell'area di sosta nella parte retrodunale, in prossimità dell'esistente passerella pedonale. I servizi igienici saranno posizionati a cura del Comune, all'interno di una struttura in legno avente tutte le caratteristiche di precarietà ed amovibilità, da posizionarsi solo per il periodo della stagione estiva e collegata direttamente al depuratore del villaggio Baia delle Mimose, posto nelle immediate vicinanze.

Procedendo con l'analisi e la quantificazione delle superfici occupate dalle concessioni previste, si specifica che l'intera fascia costiera del Comune di Badesi è stata idealmente suddivisa in sei unità

spiaggia. Poiché la sola unità di Li Junchi ha caratteristiche riconducibili a "litorale periurbano" (presenza di rete stradale a ridosso della spiaggia e interventi edilizi), la classificazione derivante in base a quanto previsto nelle Linee Guida è la seguente:

- Li Mindi: integro
- Li Junchi: periurbano
- Li Fughilaggi, Poltu Biancu, Pirotto li Frati, Foce del Coghinas: integro

Nella realtà non vi sono barriere fisiche a determinare i "confini" delle sopraccitate unità di spiaggia ma il tutto ha un unico ed indiviso sviluppo costiero. Pertanto nel computo delle superfici assentibili in concessione, il tratto che si estende da Li Fughilaggi sino alla Foce del Coghinas è stato considerato come unico "litorale".

| UNITA' DI SPIAGGIA | FRONTE MARE [m] | SUP. ASSENTIBILE [mq] | Classificazione | % max occupabile | SUP. max occupabile [mq] | SUP. occupata [mq] | SUP. disponibile [mq] |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|
| Li Mindi | 1.027 | 31.404 | Integro | 15,00% | 4.711 | 3.100 | 1.611 |
| Li Junchi | 1.408 | 50.972 | periurbano | 25,00% | 12.743 | 11.075 | 1.668 |
| Li Fughilaggi Poltu Biancu Pirotto Li Frati Foce Del Coghinas | 6.070 | 206.524 | Integro | 10,00% | 20.652 | 13.150 | 7.502 |

Per il dettaglio e l'ubicazione delle concessioni demaniali si rimanda alle tavole allegate.

Si sottolinea che **non ricorrono le condizioni di cui all'art. 16 delle Linee Guida del PUL, come modificato in ultimo con Deliberazione n° 3/10 del 31/01/2014, in quanto non sono presenti concessioni in regime di proroga non compatibili con il presente PUL.**

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUL

Alla luce di tutto quanto sinora descritto, è necessario apportare alcune modifiche all'Allegato 02: Norme tecniche di attuazione del PUL.

In particolare:

Art. 4, da integrare col seguente comma:

2. Le attività di cui al precedente comma 1 devono essere ricomprese all'interno delle aree di concessione secondo le tipologie definite nell'art. 3 delle LLGG del PUL:

- Concessioni Demaniali Semplici (CDS)
- Concessioni Demaniali Complesse (CDC)
- Concessioni Demaniali Multifunzionali (CDM)
- Concessioni Demaniali per servizi erogati da strutture ricettive o sanitarie prossime ai litorali

Art. 6 comma 1, da sostituire col seguente comma:

1. Le proposte progettuali da presentare dovranno essere localizzate all'interno delle aree individuate all'art. 3 e secondo le tipologie di concessione di cui all'art. 4 comma 2; dovranno inoltre verificare la compatibilità dell'intervento con quanto stabilito di seguito relativamente alle sei aree individuate. Le disposizioni che seguono, accompagnate dagli elaborati cartografici di individuazione, forniscono gli strumenti per giungere ad una adeguata diffusione delle strutture balneari di servizio e ricreazione, garantendo nel contempo la disponibilità di ampi tratti di litorale destinati all'autonoma fruizione da parte dell'utenza.

CONCESSIONI PREVISTE:

UNITA' DI SPIAGGIA 1) LI MINDI:

Demanio regionale:

- 1) Concessione Demaniale Semplice, costituita da: stabilimento balneare - N° 2 in programma;
- 2) Concessione Demaniale Complessa 1, costituita da: stabilimento balneare + punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma.

Aree private:

- 3) Punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma.

UNITA' DI SPIAGGIA 2) LI JUNCHI:

Demanio regionale:

- 4) Concessione Demaniale Semplice, costituita da: stabilimento balneare - N° 1 in programma;
- 5) Concessione Demaniale Complessa 1, costituita da: stabilimento balneare + punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma;
- 6) Concessione Demaniale Complessa 2, costituita da: punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in adeguamento (Tuveri Renata);
- 7) Sosta e noleggio natanti - N° 1 in adeguamento (Comune di Badesi - mq 500);

- 8) Concessione Demaniale per servizi erogati da strutture ricettive 1, costituita da: area ombreggio inclusa sosta natanti - N° 1 in adeguamento (Sviluppo 88 - mq 3000);
- 9) Concessione Demaniale per servizi erogati da strutture ricettive 2, costituita da: area ombreggio inclusa sosta natanti + scuola velica - N° 1 in programma, destinata a garantire ambiti sufficienti per l'utenza ricettiva ai sensi dell'art. 11 delle Direttive per l'adeguamento dei PUL (Sviluppo 88 - mq 1800 area ombreggio + mq 150 scuola velica) (*);
- 10) Concessione Demaniale Complessa 1, costituita da: stabilimento balneare + punto di ristoro, chiosco bar + area ombreggio - N° 1 in adeguamento (coop. GAB - mq 2500);
- 11) Deposito, sosta e noleggio natanti, noleggio attrezzature da spiaggia - N° 1 in adeguamento (coop. GAB - mq 400);
- 12) Scuola velica - N° 1 in programma;
- 13) Posizionamento giochi d'acqua - N° 1 esistente (Fara Mauro - mq 600);
- 14) Area da destinare ad attività sportive e ricreative - N° 1: in programma (mq 375).

(*) Si precisa che la concessione demaniale servizio di ombreggio per strutture ricettive intestata a Diemme vacanze è stata revocata nel 2011, in seguito a richiesta di annullamento da parte dello stesso gestore. Negli anni 2011-2012-2013 l'area è stata concessa con le stesse finalità a Sviluppo 88, con ampliamento della superficie (nel 2013) dai precedenti mq 800 agli attuali mq 1800, per garantire gli ambiti sufficienti per l'utenza ricettiva dell'Hotel Le Dune, ai sensi dell'art. 11 delle Direttive per l'adeguamento dei PUL.

Aree comunali:

- 15) Punto di ristoro, chiosco bar (per vendita gelati, alimenti e bevande) - N° 2 in adeguamento (Serra Giov. Matteo, Piretta Antonio Adamo);
- 16) Punto di ristoro, chiosco bar (per vendita e somministrazione di alimenti e bevande) - N° 1 in adeguamento (Serra Giov. Matteo);
- 17) Vendita giornali, riviste e articoli da mare - N° 1 in adeguamento (Carbini Giacomo);
- 18) Attività sportive legate al mare - N° 1 in adeguamento (Piretta Antonio Adamo);
- 19) Vendita prodotti artigianato - N° 1 in adeguamento (Piretta Antonio Adamo).

Aree private:

- 20) Punto di ristoro, parcheggi e punti relax (con servizi e docce) N° 1: esistente (MA.PI.MA. srl).

Si precisa che, come da tavole di progetto, è previsto il riposizionamento della concessione n.14 punto di ristoro, chiosco bar (per vendita e somministrazione di alimenti e bevande) di proprietà Serra Giov. Matteo.

UNITA' DI SPIAGGIA 3) LI FUGHILAGGI:

Demanio regionale:

- 21) Concessione Demaniale Complessa 1, costituita da: stabilimento balneare + punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma;
- 22) Concessione Demaniale Multifunzionale 1, costituita da: stabilimento balneare + scuola velica - N° 1 in programma;
- 23) Concessione Demaniale Multifunzionale 2, costituita da: stabilimento balneare + scuola velica + punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma.

UNITA' DI SPIAGGIA 4) POLTU BIANCU:

Demanio regionale:

- 24) Concessione Demaniale Complessa 1, costituita da: stabilimento balneare + punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma;
- 25) Concessione Demaniale Multifunzionale 1, costituita da: stabilimento balneare + scuola velica - N° 1 in programma;
- 26) Concessione Demaniale Multifunzionale 2, costituita da: stabilimento balneare + scuola velica + punto di ristoro, chiosco bar - N° 1 in programma.

Aree private:

- 27) Punto di ristoro, chiosco bar (per vendita e somministrazione di alimenti e bevande) - N° 1 in programma.

UNITA' DI SPIAGGIA 5) PIROTTO LI FRATI:

Demanio regionale:

- 28) Concessione Demaniale Multifunzionale 1, costituita da: stabilimento balneare + scuola velica - N° 1 in programma;
- 29) Concessione Demaniale per servizi erogati da strutture ricettive 1, costituita da: area ombreggio - N° 1 in adeguamento, con ampliamento dagli attuali mq 500 a mq 1000, destinata a garantire ambiti sufficienti per l'utenza ricettiva ai sensi dell'art. 11 delle Direttive per l'adeguamento dei PUL (soc. Interteam);
- 30) Concessione Demaniale per servizi erogati da strutture ricettive 3, costituita da: stabilimento balneare + area ombreggio inclusa sosta natanti - N° 1 in adeguamento (soc. Intergest - mq 2000);
- 31) Concessione Demaniale Semplice, costituita da: stabilimento balneare - N° 1 in programma;
- 32) Servizio di ombreggio N° 1: in programma.

Aree private:

- 33) Punto di ristoro: chiosco bar - N° 2: N° 1 in adeguamento (soc. Intergest); N° 1 in programma.

UNITA' DI SPIAGGIA 6) FOCE DEL COGHINAS:

Area comunale:

- 34) Punto informazioni turistico ambientali.

Art. 7 comma 9, da sostituire col seguente comma:

9. Dovrà sempre essere garantito lo smaltimento dei reflui solidi e liquidi e la pulizia dell'area impegnata.

In particolare, in caso di impossibilità di collegamento diretto alla rete fognaria, l'accumulo dei reflui dovrà avvenire per mezzo di fosse settiche a tenuta stagna, da poggiarsi sul suolo e opportunamente mascherate alla vista. È esclusa la possibilità di realizzare scavi per l'interramento delle stesse. Per quanto riguarda lo smaltimento, le fosse dovranno essere dotate di tubazione che arriverà sino ad

aree facilmente raggiungibili da automezzi adibiti allo spurgo. La tubazione dovrà essere adeguatamente occultata alla vista e da posizionarsi lungo le passerelle pedonali di accesso al litorale, nel lato inferiore. Stessa ubicazione dovranno avere le eventuali tubazioni di allaccio alla rete idrica, i cavi per l'energia elettrica, etc. È a cura e spese del concessionario la realizzazione delle passerelle pedonali di accesso e delle opere accessorie (tubazioni, cavi, etc.).

Art. 17 comma 2, da sostituire col seguente comma:

2. Nel caso in esame si precisa quanto segue:

- Unità di spiaggia Li Junchi

In tale unità si segnalano N° 1 Concessione demaniale complessa e N° 1 punto di ristoro-chiosco bar (su area comunale), esistenti e in adeguamento, che ricadono in area perimetrata a pericolosità Hi4 (Tr50 - pericolosità molto elevata) secondo la perimetrazione del PAI. Il PSFF non ha studiato l'area. La presenza di tali manufatti è consentita dall'art. 27 c.3 e c.4 lettera a) delle NTA del PAI, data la loro natura di precarietà, amovibilità e fruibilità stagionale a supporto della balneazione.

- Unità di spiaggia Pirotto li Frati

In tale unità si segna che tutte le concessioni demaniali e N.1 punto di ristoro-chiosco bar (su area privata), esistenti e in adeguamento o di nuova realizzazione, ricadono in area perimetrata a pericolosità Hi4 (Tr50 - pericolosità molto elevata) e Hi2 (Tr200 - pericolosità media) secondo la perimetrazione del PAI.

Il PSFF ha studiato tale area e le strutture di cui sopra ricadono in fascia C (Tr500 - pericolosità moderata) o in area definita non a pericolosità.

Dovendo comunque tener conto della perimetrazione più gravosa, in attesa di eventuali modifiche alle normative vigenti, è stata considerata la perimetrazione del PAI.

La presenza di tali strutture è consentita dall'art. 27 c.3 e c.4 lettera a) e dall'art. 29 c.1 e c.2 delle NTA del PAI, data la loro natura di precarietà, amovibilità e fruibilità stagionale a supporto della balneazione.

In allegato:

Tav. 1 integrazione: Posizionamento delle aree da affidare in concessione

Tav. 2 integrazione: Aree da affidare in concessione: posizionamento su base ortofoto