



COMUNE DI DOMUS DE MARIA
Provincia del Sud Sardegna

VARIANTE AL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

L.R. n. 9 del 12.06.2006 Art. 41
Deliberazione della G.R. n.25/42 del 01 luglio 2010 e ss. mm. e ii.

Luglio 2020

il sindaco
Dott.ssa Maria Concetta Spada

l'assessore all'urbanistica
P.Ed. Maria Carla Leori

il responsabile dell'ufficio tecnico
Ing. Gianluca Ambu

Relazione di accompagnamento Variante PUL

Comune di Domus de Maria

Variante Piano di Utilizzo dei Litorali

L.R. n. 9 del 12 giugno 2006 Art. 41

Del. G.R. n. 10/05 del 21 febbraio 2017



CRITERIA s.r.l.

Città:Ricerche:Territorio:Innovazione:Ambiente

via Cugia, 14 09129 Cagliari (Italy) - tel 070303583 - fax 070301180

email: criteriaweb.com - Web: www.criteriaweb.eu

GRUPPO DI LAVORO

Paolo Bagliani, *ingegnere*

Maurizio Costa, *geologo*

Silvia Cuccu, *ingegnere*

Patrizia Sechi, *biologa*

Indice

1. Premessa.....	1
2. Il Piano di Utilizzo dei Litorali vigente	2
2.1. Unità del sistema costiero	3
2.2. Valutazione delle potenziali interferenze legate alla fruizione balneare.....	3
2.3. I criteri utilizzati per la costruzione dello scenario di progetto	5
2.4. La Zonizzazione	6
2.5. La riorganizzazione del sistema degli accessi	6
2.6. I servizi turistico - ricreativi esterni al demanio marittimo	7
2.7. Le concessioni demaniali marittime	8
3. Sintesi dei contenuti della Variante al PUL vigente	12

1. Premessa

Mediante Deliberazione del C.C. n.19 del 14/05/2015 il Comune di Domus de Maria ha proceduto con l'approvazione del Piano di Utilizzo dei Litorali, redatto conformemente alle Linee Guida Regionali allora vigenti (Del. G.R. n.25/42 del 1 luglio 2010 e ss.mm.ii.¹) con la finalità di disciplinare l'utilizzo delle aree demaniali marittime comunali.

A seguito di specifiche esigenze emerse, relative alla spiaggia di Torre di Chia, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere alla revisione del proprio strumento di pianificazione mediante la predisposizione della presente Variante.

¹ Del.G.R. 5/1 del 29 gennaio 2013 – rettifica DGR 12/8 del 05.03.2013 – rettifica art. 16 Del. G.R. n.3/10 del 31.1.2014 – Del. G.R. n.10/28 del 17.03.2015

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 Domus de Maria 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 studi e ricerche attuate nella predisposizione dei Piani di gestione delle aree SIC ricadenti nel litorale.

Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati costitutivi il PUL vigente ed una sintesi dei suoi principali contenuti.

ELABORATI PUL	TITOLO
Relazioni	Relazione tecnico-illustrativa
	Regolamento d'uso e norme tecniche per la realizzazione delle strutture
	Relazione esplicativa delle modalità di attuazione del PUL
STATO ATTUALE	
	<i>Elaborati cartografici</i>
Tavv. n. 1.a, 1.b	Quadro dei livelli di tutela ambientale e paesaggistica <i>scala 1:10.000</i>
Tav. n. 2	Carta geomorfologica <i>scala 1:10.000</i>
Tavv. n. 3.a, 3.b	Carta degli habitat <i>scala 1:10.000</i>
Tavv. n. 4.a-bis, 4.a, 4.b, 4.c	Unità Costiere e Componenti Geoambientali <i>scala 1:2.000</i>
Tavv. n. 5.a, 5.b, 5.c	Insedimenti turistici, infrastrutture e servizi a supporto della balneazione <i>scala 1:2.000</i>
STATO DI PROGETTO	
	<i>Elaborati cartografici</i>
Tavv. n. 6.a, 6.b, 6.c	Elementi di criticità e valenze naturalistiche <i>scala 1:2.000</i>
Tavv. n. 7.a, 7.b, 7.c	Attività turistico-ricreative e servizi di supporto alla balneazione <i>scala 1:2.000</i>
Tavv. n. 8.a-bis, 8.a, 8.b, 8.c	Zonizzazione delle Unità Costiere <i>scala 1:2.000</i>
Tav. n. 9	Progetto base delle aree da affidare in concessione <i>scala 1:200</i>
Tav. n. 10	Tipologie architettoniche dei manufatti <i>scala 1:100</i>
Tav. n. 11	Schema tipologico dei parcheggi, degli accessi e dei servizi <i>Scale varie</i>

2.1. Unità del sistema costiero

L'analisi geomorfologica d'area vasta e di dettaglio ha condotto alla definizione delle Unità Costiere e delle Componenti geoambientali del sistema costiero emerso la cui individuazione è legata a considerazioni circa le dinamiche che avvengono prevalentemente in ambito continentale.

In particolare le Unità costiere, di cui fanno parte i Sistemi di spiaggia oggetto di pianificazione, fanno parte di specifiche unità fisiografiche costiere, ovvero sistemi territoriali emersi e sommersi "chiusi" al cui interno si esplicano ed evolvono le forme ed i processi geomorfologici e sedimentari di un determinato sistema di spiaggia direttamente relazionati con la genesi e l'evoluzione della stessa.

Nella Relazione tecnico illustrativa di Piano vengono descritti i principali caratteri geomorfologici emersi dall'analisi d'area vasta e di dettaglio delle Unità Costiere di Domus de Maria, riferiti ai soli Sistemi di Spiaggia, che rappresentano gli ambiti spaziali di riferimento per la programmazione dei servizi-turistico ricreativi e del sistema di accesso ai litorali. Per i Sistemi costieri rocciosi il Piano si limita, attraverso il proprio Regolamento, a dare delle prescrizioni d'uso del territorio.

2.2. Valutazione delle potenziali interferenze legate alla fruizione balneare

Le analisi ambientali di dettaglio e d'area vasta del territorio costiero di Domus de Maria hanno condotto alla individuazione dei principali caratteri ambientali dei Sistemi di spiaggia e dei processi portanti che regolano l'evoluzione dei sistemi sabbiosi, anche in relazione ad eventuali criticità connesse con l'uso della risorsa. L'approccio metodologico per la valutazione delle potenziali interferenze tra la fruizione turistico-balneare dei litorali sabbiosi e le dinamiche geomorfologiche e vegetazionali delle Unità di spiaggia e delle componenti ambientali costitutive, si è basata sull'attribuzione di alcuni giudizi di sintesi circa i caratteri di *Sensibilità* e di *Coerenza ambientale* per ogni *Sistema di spiaggia*.

Alti valori di Sensibilità definiscono una situazione di maggiore criticità potenziale nei confronti della fruizione balneare delle spiagge, rispetto a valori bassi; alti valori di Coerenza ambientale definiscono situazioni di bassa trasformabilità dello status quo in quanto identifica alti livelli di naturalità del sistema.

Sistema di spiaggia	Sensibilità	Coerenza ambientale
Su Cordolinu	molto alta	alta
Torre di Chia (Su Portu – Isuledda)	moderata	moderata
Bithia – Sa Colonia (settore nord-est)	alta	moderata
Bithia – Sa Colonia (settore sud-ovest)	alta	alta
Monte Cogoni	alta	molto alta
Campana	molto alta	moderata

Sistema di spiaggia	Sensibilità	Coerenza ambientale
Campana Pontile-Su Giudeu-S' Aquadulci (settore nord-est)	alta	moderata
Campana Pontile-Su Giudeu-S' Aquadulci (settore centro-est)	alta	molto alta
Campana Pontile-Su Giudeu-S' Aquadulci (settore centro-ovest)	molto alta	molto alta
Campana Pontile-Su Giudeu-S' Aquadulci (settore sud-est)	molto alta	moderata
Cala Cipolla	alta	molto alta
Piscinì	alta	molto alta

Per poter valutare le potenziali interferenze tra le componenti geoambientali e le diverse modalità di fruizione balneare e turistico-ricreativa sono stati inoltre analizzati gli effetti che queste hanno sulla integrità strutturale e funzionale delle componenti stesse. In particolare gli effetti relativi agli impatti generati dalle azioni riconducibili alle diverse modalità di fruizione, sono i seguenti:

- Frammentazione degli habitat dunali, in quanto l'integrità degli habitat è funzionale alla stabilizzazione delle dune stesse;
- Modifiche della seriazione morfovegetazionale, in quanto la sua integrità è funzionale al mantenimento dell'equilibrio del sistema spiaggia-duna-zona umida;
- Asportazione di sedimenti, in quanto il deficit sedimentario determina fenomeni di erosione e arretramento della linea di riva;
- Alterazioni morfo-sedimentologiche e morfodinamiche (quali costipamento delle sabbie e modificazioni del profilo di spiaggia, alterazioni della idrodinamica litoranea, alterazioni dei processi sedimentari), in quanto generano squilibri energetici e sedimentologici tra le componenti innescando fenomeni di erosione sul compendio sabbioso.

Le tabelle di seguito riportate rappresentano una valutazione qualitativa circa l'interferenza potenziale delle diverse tipologie di attività turistico-ricreative sulle componenti ambientali.

Componenti geoambientali del sistema di spiaggia	servizi igienici e docce	chioschi bar	transito e sosta mezzi meccanici	attività ludiche e sportive
I – Spiaggia emersa	alta	moderata	alta	moderata
II – Dune embrionali e settori dunari trasformati	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
III - Dune primarie e avandune	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta

<i>Componenti geoambientali del sistema di spiaggia</i>	<i>servizi igienici e docce</i>	<i>chioschi bar</i>	<i>transito e sosta mezzi meccanici</i>	<i>attività ludiche e sportive</i>
IV – Dune stabilizzate e semistabilizzate	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
V – Settori e depressioni di retroduna	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
VI – Settori di transizione spiaggia-zona umida	molto alta	alta	alta	molto alta
VII - Bacini idrici delle zone umide	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
VIII – Fasce peristagnali	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
IX - Settori umidi periferici	molto alta	molto alta	alta	alta
X - Promontori ed emergenze rocciose	moderata	moderata	alta	bassa
XI – Aree antropizzate	bassa	bassa	bassa	bassa

<i>Componenti geoambientali del sistema di spiaggia</i>	<i>accesso alla balneazione</i>	<i>frequentazione</i>	<i>noleggio e deposito natanti</i>	<i>noleggio e posa attrezzature di spiaggia</i>
I – Spiaggia emersa	bassa	bassa	bassa	bassa
II – Dune embrionali e settori dunari trasformati	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
III - Dune primarie e avandune	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
IV – Dune stabilizzate e semistabilizzate	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
V – Settori e depressioni di retroduna	alta	alta	molto alta	alta
VI – Settori di transizione spiaggia-zona umida	moderata	alta	alta	alta
VII - Bacini idrici delle zone umide	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
VIII – Fasce peristagnali	molto alta	molto alta	molto alta	molto alta
IX - Settori umidi periferici	moderata	moderata	alta	moderata
X - Promontori ed emergenze rocciose	bassa	bassa	bassa	bassa
XI – Aree antropizzate	bassa	bassa	bassa	bassa

2.3. I criteri utilizzati per la costruzione dello scenario di progetto

Sulla base delle valutazioni e nel rispetto delle indicazioni contenute all'interno delle Direttive Regionali è stato delineato uno scenario di fruizione per ogni ambito di spiaggia in relazione alla loro classificazione (integro, perturbano, ambito sensibile) e

alla presenza di elementi di interesse naturalistico, sistemi insediativi, strutture ricettive e infrastrutture di accesso alla spiaggia.

2.4. La Zonizzazione

Le componenti del sistema costiero emerso sono state accorpate in zone omogenee, necessarie per l'individuazione delle aree in cui è possibile la localizzazione delle attività turistico-ricreative a servizio della balneazione e degli ambiti che richiedono interventi di recupero e riqualificazione.

La suddivisione in zone è stata riportata negli elaborati cartografici Tav.8abis, 8a,8b,8c del PUL approvato. Il sistema di spiaggia di Domus de Maria è composta dalle seguenti zone:

- Z1 - Spiaggia fruibile e programmabile
- Z2a - Spiaggia emersa (fascia dei 5 metri dalla battigia)
- Z2b - Spiaggia emersa (fascia dei 5 metri dal piede della duna)
- Z3 – Spiaggia fruibile non programmabile
- Z4 - Settori di transizione spiaggia-zona umida
- Z5 - Sistemi e campi dunari
- Z6 - Settori retrodunari
- Z7 - Settori umidi periferici
- Z8 - Corpi idrici delle zone umide e fasce peristagnali
- Z9 - Costa rocciosa
- Z10 – Aree antropizzate
- Z11 - Praterie di Posidonia.

Per tali zone, all'interno del Regolamento d'uso della spiaggia sono state disciplinate le attività consentite e non consentite legate all'utilizzo balneare e turistico - ricreativo. Ulteriori ambiti disciplinati all'interno del Regolamento, che si sovrappongono alle zone sopraelencate, sono:

- Settori di foce fluviale e bocche a mare di stagni e corsi d'acqua minori;
- Aree a pericolosità idraulica (PAI e PSFF).

2.5. La riorganizzazione del sistema degli accessi

Data la presenza di numerosi varchi di accesso alla risorsa non regolamentati, pedonali e veicolari, il progetto di Piano ha previsto una riorganizzazione del sistema dell'accessibilità lungo tutto il litorale.

Per 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 alle spiagge. Relativamente a questi ultimi i percorsi sono stati classificati secondo quanto segue:

- Viabilità carrabile di accesso al mare connessa alla SP71;
- Viabilità pedonale e carrabile di servizio;
- Percorsi pedonali di accesso alla spiaggia/costa rocciosa;
- Passerelle di accesso alla spiaggia;
- Passerelle stagionali a carico dei concessionari.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, i criteri che hanno guidato la previsione delle aree sosta a servizio dell'utenza balneare nel settore marino-costiero di Domus de Maria sono i seguenti:

- localizzazione in aree già utilizzate allo scopo al fine di assicurare la riduzione del consumo di suolo;
- dimensionamento coerente con le effettive esigenze di fruizione delle spiagge;
- distanza dalla linea di riva maggiore di 150 m dalla linea di riva e comunque tale da non rendere proibitivo l'accesso alle spiagge .

In particolare il dimensionamento è stato effettuato tenendo conto dello scenario di fruizione ottimale scelto dalla Amministrazione Comunale di Domus De Maria per ciascuna spiaggia e delle diverse tipologie di fruitori; tale scenario è stato indicato in termini di metri quadri di spiaggia/utente. Nota la superficie fruibile di ciascuna spiaggia, tale dato fornisce il numero massimo auspicato di utenti che fruiscono contemporaneamente la spiaggia. Poiché solo una quota parte di tali fruitori sono di tipo escursionistico, e quindi utilizzano l'automobile, le aree sosta sono state dimensionate su una percentuale di fruitori ottimali della spiaggia proporzionale alla percentuale di escursionisti fornita dai dati sulle presenze giornaliere e ipotizzando che ciascuna automobile trasporti tre utenti. I valori dei posti auto sono stati determinati assumendo una superficie di 25 mq per posto auto, complessivo degli spazi di manovra. All'interno della relazione illustrativa per ciascuna unità di spiaggia è riportato il numero massimo di utenze teorico e la dimensione delle superfici destinate alla sosta veicolare.

2.6. I servizi turistico - ricreativi esterni al demanio marittimo

Il Piano individua le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere esistenti e le attività commerciali situate in settori di retro spiaggia quali info point, bar e punti ristoro a supporto della fruizione turistico ricreativa del litorale.

Nello scenario progettuale il PUL conferma la dotazione dei servizi esistenti e individua le aree in cui prevedere la localizzazione di servizi igienici ed ulteriori servizi di supporto alla fruizione.

2.7. Le concessioni demaniali marittime

Sulla base delle valutazioni ambientali e le indicazioni contenute all'interno delle Linee Guida, il Piano individua per le unità di spiaggia la superficie programmabile ove poter localizzare le concessioni demaniali. Trattasi della superficie di spiaggia emersa comprendente la componente di avanspiaggia che si sviluppa dalla distanza di 5 metri dalla battigia fino ai 5 metri dal piede dunare o dalla vegetazione esistente.

La scelta tipologica e il dimensionamento delle superfici destinate alle concessioni demaniali marittime, secondo quanto disposto dall'art. 23 delle Direttive, sono stati condizionati alla natura e alla morfologia della spiaggia e alla sua dislocazione, da cui deriva una classificazione delle spiagge nelle seguenti tipologie:

- litorali urbani o in contesti urbani (LU)
- litorali periurbani o limitrofi a contesti urbani (LPU)
- litorali integri (LI)
- ambiti sensibili (AS),

In particolare, in coerenza con quanto disposto all'art. 3 delle Direttive Regionali, i litorali sabbiosi del Comune di Domus de Maria sono stati così classificati:

SPIAGGIA	TIPOLOGIA
Su Cardolinu	LI
Torre di Chia (Isuledda - Su Portu)	LPU
Bithia – Sa Colonia	LPU - AS
Monte Cogoni	LI - AS
Campana	LPU - AS
Campana Pontile – Su Giudeu – S'Aquadulci	LI - AS
Cala Cipolla	LI
Piscinnì	LI - AS

Attraverso l'applicazione dei criteri di dimensionamento definiti dalle Direttive, sono state calcolate la superficie massima e la lunghezza massima di fronte mare assentibile a concessione per le spiagge del Comune di Domus De Maria di lunghezza superiore ai 150 m e le tipologie di concessione che possono essere rilasciate. I risultati sono riportati nella tabella seguente:

spiaggia	superficie tot programmabile (m ²)	lunghezza (m)	strutture ricettive	sup. max assentibile	fronte mare max assentibile	tipologia conc. ammesse
Su Cordolinu	Non programmabile	38	assenti	-	-	-

spiaggia	superficie tot programmabile (m²)	lunghezza (m)	strutture ricettive	sup. max assentibile	fronte mare max assentibile	tipologia conc. ammesse
Torre di Chia (Isuledda - Su Portu)	4904	265	presenti	1471	66	CDS
Bithia – Sa Colonia	17978	781	presenti	5393	195	CDS, CDC
Monte Cogoni	Non programmabile	41	assenti	-	-	-
Campana	10757	458	presenti	3227	114	CDS
Campana Pontile – Su Giudeu – S'Aquadulci	66608	1447	presenti	13322	217	CDS, CDC
Cala Cipolla	Non programmabile	128	assenti	-	-	-
Piscinnì	3729	259	assenti	373	26	CDS

Lo scenario di progetto formulato prevede la rimodulazione delle concessioni demaniali esistenti e la programmazione di nuove concessioni, nel rispetto dei parametri previsti dalle Linee Guida Regionali. Nella spiaggia di Cala de Sa Musica, libera dalla localizzazione di concessioni, il PUL prevede l'accesso agli animali domestici. Di seguito si riporta la tabella di sintesi, per ciascuna delle unità di spiaggia, delle concessioni demaniali previste nel PUL approvato.

Spiaggia	ID_Cat	Servizi	Superficie	Fronte mare
Torre di Chia (Isuledda - Su Portu)	AI_CDS_18	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive	600	40
	AI_CDS_01	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato, compresi ulteriori 51mq di superficie scoperta da destinare al posizionamento di tavolini e sedie e relativo ombreggio	100	7
	AI_CDM_16	f) attività ludico-ricreative	1200	-
	AI_CDM_28	f) attività ludico-ricreative	750	-
	AI_CDM_17	Pulizia pineta asservita al prospiciente campeggio	7200	-
Bithia – Sa Colonia	AI_CDS_27	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7

Spiaggia	ID_Cat	Servizi	Superficie	Fronte mare
Bithia – Sa Colonia	AI_CDM_02	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio; b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato e c) noleggio di piccoli natanti da spiaggia	500	30
	AI_CDS_21	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7
	AI_CDS_22	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio	500	30
	AI_CDS_03	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato, compresi ulteriori 51mq di superficie scoperta da destinare al posizionamento di tavolini e sedie e relativo ombreggio	100	7
	AI_CDS_04	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive	3600	105
Campana	AI_CDS_05	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7
	AI_CDM_06	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio e c) noleggio di piccoli natanti da spiaggia	500	25
	AI_CDS_07	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive	2000	75
	AI_CDS_19	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7
Campana Pontile – Su Giudeu – S'Aquadulci	AI_CDM_09	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio e c) noleggio di piccoli natanti da spiaggia	500	25
	AI_CDS_08	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato, compresi ulteriori 51mq di superficie scoperta da destinare al posizionamento di tavolini e sedie e relativo ombreggio	100	7
	AI_CDS_10	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio e b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	600	25
	AI_CDS_23	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7
	AI_CDM_11	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio; b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato e c) noleggio di piccoli natanti da spiaggia	600	25

Spiaggia	ID_Cat	Servizi	Superficie	Fronte mare
Campana Pontile – Su Giudeu – S'Aquadulci	AI_CDS_12	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato, compresi ulteriori 51mq di superficie scoperta da destinare al posizionamento di tavolini e sedie e relativo ombreggio	100	7
	AI_CDS_20	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive	500	25
	AI_CDM_13	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio; b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato e c) noleggio di piccoli natanti da spiaggia	600	25
	AI_CDS_24	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7
	AI_CDS_14	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio e b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	600	25
	AI_CDC_25	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7
	AI_CDM_15	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio; b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato e c) noleggio di piccoli natanti da spiaggia	600	25
	AI_CDS_26	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	49	7

Per ogni concessione prevista il Pul approvato riporta nella tav.9 il progetto base dell'area da affidare in concessione definendo la forma, la superficie e l'articolazione compositiva degli spazi e dei manufatti. Per questi ultimi le tipologie architettoniche da utilizzare per la loro realizzazione sono riportate nella Tav. 10 e normate all'interno del Regolamento.

3. Sintesi dei contenuti della Variante al PUL vigente

A seguito dell'approvazione del PUL è stato realizzato il sistema dell'accessibilità alla spiaggia previsto dal Piano quali percorsi pedonali e aree destinate alla sosta veicolare. Per quanto riguarda le concessioni demaniali, quelle in corso di vigenza sono rimaste pressoché invariate a seguito dell'emanazione di dispositivi normativi regionali e nazionali che ne hanno prolungato la loro scadenza. Pertanto le nuove concessioni previste dal Piano nelle spiagge in cui insistono le concessioni vigenti, non sono ancora state messe a bando.

La proposta di revisione/variante **interessa esclusivamente l'unità di spiaggia Torre di Chia** (Isuledda – Su Pontu), disposta nel settore orientale del sistema costiero comunale ed esterna al SIC di Porto Campana.

Nel PUL approvato, per quanto riguarda i servizi turistico- ricreativi e di supporto alla balneazione, la spiaggia risulta interessata da cinque concessioni demaniali:

- CDS_01 e CDS_18 inserite all'interno della spiaggia programmabile, la prima chiosco bar e la seconda per uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive;
- CDM_16, CDM_28 e CDM_17 localizzate in settori retrodunari per attività ludico-ricreative e pulizia della pineta asservita al prospiciente campeggio.

A seguito dell'approvazione del Piano è emersa la necessità di garantire nella spiaggia di Torre di Chia adeguati servizi di spiaggia per la balneazione non solo ad uso esclusivo di clienti di strutture ricettive (CDS_18).

La finalità principale della variante consiste quindi nel rispondere a tale esigenza attraverso la previsione di un nuovo assetto per le concessioni previste nell'unità di spiaggia Torre di Chia **senza modificare i parametri dimensionali della spiaggia e la zonizzazione**. La nuova proposta prevede in primo luogo lo spostamento della concessione CDS_01 (chiosco bar) in un'area sterrata prossima al percorso pedonale di accesso alla spiaggia e al sentiero che conduce alla torre costiera; la nuova localizzazione rappresenta un'opportunità per la sistemazione di un settore di retro spiaggia attualmente poco qualificato.

Lo spostamento del chiosco bar consente inoltre di spostare all'interno della spiaggia programmabile la concessione n.16 e, modificandone lo scopo, di destinarla al noleggio di ombrelloni, sdraio e lettini ed alla vendita di alimenti e bevande preconfezionate.

Al fine di garantire il rispetto della superficie massima e del fronte mare assentibile e della distanza tra le concessioni (50 metri) come stabilito dalle Direttive Regionali, per le concessioni demaniali disposte all'interno della superficie programmabile sono stati definiti i seguenti parametri dimensionali:

CDS_18: superficie 600 mq e 35 m di fronte mare;

CDS_16: superficie 550 mq e 31 m di fronte mare.

Raffrontando tali parametri con quelli de PUL vigente si evince come il nuovo scenario progettuale preveda di fatto una riduzione della superficie per la concessione n.16 e del fronte mare per la concessione n.18.

Oltre all'inserimento di una nuova passerella stagionale che sarà a carico del concessionario della CDS_16, le previsioni relative al sistema degli accessi alla risorsa e alle aree sosta sono state confermate.

Infine, preme rimarcare che, a seguito delle modifiche effettuate, si può affermare che la variante non incide in modo significativo sull'impianto complessivo del PUL vigente, non cambia la qualificazione delle zonizzazioni individuate, non incrementa la pressione antropica e la superficie assentibile a concessione DM e non modifica le norme di tutela e salvaguardia ambientale e paesaggistica, configurandosi quindi come una **variante non sostanziale**.

Gli elaborati sottoposti a modifica risultano il Regolamento d'uso, la Relazione tecnico illustrativa e le tavole grafiche relative alla spiaggia Torre di Chia. Di seguito si riporta nel dettaglio le modifiche apportate.

Elaborati testuali

Le tabelle delle concessioni demaniali marittime riportate all'articolo 7 del Regolamento d'uso e ai paragrafi 3.4.5 e 3.5 della Relazione tecnico illustrativa sono state modificate riportando i nuovi parametri dimensionali previsti per le concessioni CDS_18 e CDS_16 nonché i nuovi servizi offerti da quest'ultima.

Per una miglior lettura tutte le modifiche apportate ai documenti testuali sono state evidenziate distinguendo con il colore giallo le parti eliminate e con colore verde le parti aggiunte e/o modificate.

Elaborati cartografici

La scheda allegata alla Relazione esplicativa delle Modalità di attuazione del PUL per la spiaggia Torre di Chia e la Tavola 7a sono state modificate riportando il nuovo assetto planimetrico e i parametri dimensionali delle concessioni demaniali previste.

Si riporta di seguito uno stralcio cartografico della tavola 7a col raffronto tra il Pul vigente e la proposta di modifica.



Figura 1. Stralcio Tav.7a – Raffronto tra PUL vigente (sinistra) e Variante (destra)



Spiaggia Torre di Chia (Isuledda - Su Pontu)

Spiaggia fruibile programmabile

Servizi turistico ricreativi pul approvato

- Noleggio ombrelloni, sdraio, lettini ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive
- Vendita alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato
- Attività ludico-ricreative-sportive
- Pulizia pineta asservita al prospiciente campeggio

ID_Cat	Servizi	Superficie	Fronte mare
AI_CDS_18	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive	600	40
AI_CDS_01	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato, compresi ulteriori 51mq di superficie scoperta da destinare al posizionamento di tavolini e sedie e relativo ombreggio	100	7
AI_CDM_17	Pulizia pineta asservita al prospiciente campeggio	7200	-
AI_CDM_16	f) attività ludico-ricreative-sportive	1200	-
AI_CDM_28	f) attività ludico-ricreative-sportive	750	-

Servizi turistico ricreativi variante pul

- Noleggio ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive
- Noleggio ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio e vendita di alimenti e bevande preconfezionati
- Vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato
- Pulizia pineta asservita al prospiciente campeggio
- Attività ludico-ricreative-sportive

ID_Cat	Servizi	Superficie	Fronte mare
AI_CDS_18	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio ad uso esclusivo dei clienti di strutture ricettive	600	35
AI_CDS_01	b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato, compresi ulteriori 51mq di superficie scoperta da destinare al posizionamento di tavolini e sedie e relativo ombreggio	100	-
AI_CDM_17	Pulizia pineta asservita al prospiciente campeggio	7200	-
AI_CDS_16	a) noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini e strutture per l'ombreggio e b) vendita di alimenti e bevande preconfezionati, sigillati e con marchio depositato	550	31
AI_CDM_28	f) attività ludico-ricreative-sportive	750	-