



Comune di Tortolì
Provincia dell'Ogliastra

PIANO URBANISTICO COMUNALE
*IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
E AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO*

Sindaco

Dott. Massimo Cannas

Consigliere con delega all'urbanistica

Ing. Luigi Chessa

COORDINAMENTO SCIENTIFICO

Ing. Matteo Simbula

COORDINAMENTO OPERATIVO DELL'UFFICIO DEL PIANO

Area Governo del Territorio e Urbanistica

Ing. Mauro Cerina

COMPONENTI UFFICIO DEL PIANO

Area Governo del Territorio - Lavori Pubblici

Ing. Giovanni Piroddi

Area Edilizia Privata e S.U.A.P.

Ing. Bonaria Mura

Assetto Ambientale

For. Giam Battista Mulas

For. Luciano Murgia

Assetto Geoambientale

Geol. Roberto Catignani

Geol. Marco Marcato

Assetto Insediativo

Ing. Simone Corda

Assetto storico culturale Architettonico

Arch. Miriam Loi

Analisi della struttura insediativa e GIS

Ing. Yuri Iannuzzi

Ing. Matteo Simbula

Assetto storico culturale Archeologico

Archeol. M. Giuseppina Cabras

Rilievi: Geom. Benedetto Cantelmi

Normativa e ambito costiero

Ing. Fulvio Pisu

Collaboratore interno Ufficio del Piano

Geom. Patrizia Pistis

Studio di Compatibilità Idraulico

Ing. Italo Frau

Geol. Roberto Catignani



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Università degli studi di Cagliari

Dipartimento di Ingegneria civile, ambientale e architettura

Coordinamento scientifico

Prof. Ing. Paolo Giuseppe Mura

Responsabile per la VAS

Ing. Alessia Figus

Allegato 2

Zone turistiche

**Marzo
2015
Fase 3**



Indice

1.	Analisi del dimensionamento delle attività turistiche di Tortoli	3
1.1	Il dimensionamento delle Zone F	3
1.2	Dimensionamento della volumetria turistica	4
1.3	Analisi delle sottozone F	6
2.	Compatibilità dei comparti della zona F4 con il PPR.....	10
2.1	Verifica dell'attuazione dei comparti della zona F4.....	12
2.2	Comparto F4.1	13
2.3	Comparto F4.2	14
2.4	Comparto F4.3	15
2.5	Comparto F4.4	17
2.6	Comparto F4.5	18
2.7	Conclusione.....	19



1. Analisi del dimensionamento delle attività turistiche di Tortoli

1.1 Il dimensionamento delle Zone F

Il dimensionamento delle zone turistiche è stato effettuato secondo le indicazioni del D.A 2266/U del 1983 che nell'art. 4 fornisce i parametri per definire la capacità insediativa massima calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale (cfr. Tabella 1)

Tabella 1 - Zona F: Parametri per definire la capacità insediativa massima sulle coste, art. 4 del D.A. 2266/U del 1983

Articolo 4, D.A. 2266/U del 1983		
	Costa sabbiosa	Costa rocciosa
larghezza > 50 m	2 posti bagnante /metro lineare	0,5 posto bagnante per metro lineare
30 m < larghezza > 50 m	1,5 posti bagnante per metro lineare	0,5 posto bagnante per metro lineare
larghezza < 30 m	1 posto bagnante per metro lineare	0,5 posto bagnante per metro lineare

Lo sviluppo costiero del territorio tortoliese è stato analizzato tratto per tratto e si è definita la tipologia (sabbiosa e rocciosa), la classe di ampiezza (in base ai valori definiti dall'art. 4 del D.A. 2266/U del 1983) e la lunghezza di ciascun tratto di costa (cfr. Fig. 1).

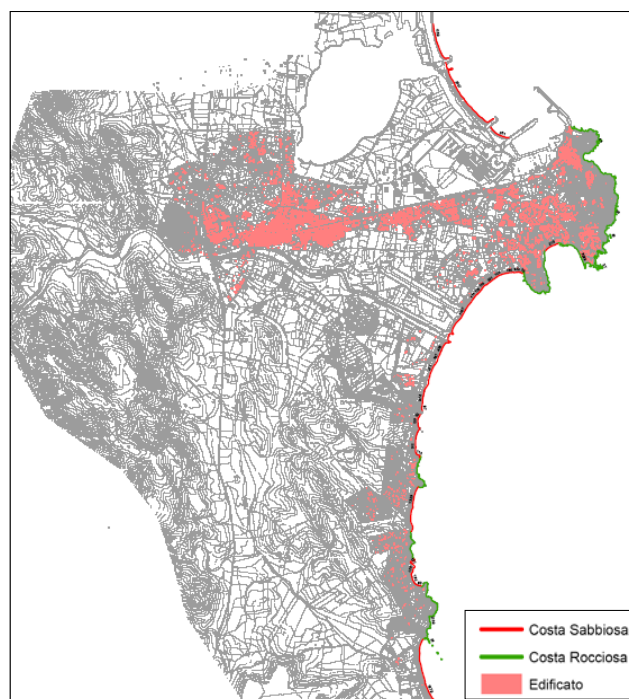


Fig. 1 Zona F: Costa sabbiosa e costa rocciosa del territorio di Tortoli



Sono stati applicati i calcoli previsti dall'art. 4 del D.A. 2266/U del 1983 e si è calcolata in questo modo la capacità insediativa massima pari a 20.547 posti letto, ovvero abitanti turistici equivalenti insediabili (cfr. Tabella 2).

Tabella 2 - Zona F: Calcolo della capacità insediativa turistica massima.

Costa sabbiosa			
	Lunghezza (m lineare)	Posti bagnante per metro lineare	Capacità insediativa massima
Larghezza >50 m	6094,68	2	12189,35889
30 m < Larghezza < 50 m	1472,03	1,5	2208,041742
Larghezza < 30 m	465	1	465,3969213
Totali posti letto per costa sabbiosa			14.863
Costa rocciosa			
Qualsiasi ampiezza	11327,12	0,5	5.664
Totali posti letto per costa rocciosa			5.664
Capacità massima insediabile nel territorio di Tortoli			20.527

Secondo l'art. 6 della Legge Regionale 8/2004 si deve prevedere il dimezzamento della volumetria rilevata dalla lettura della costa del comune di Tortoli e quindi le zone F complessive devono essere dimensionate per una popolazione turistica pari a 10.264.

1.2 Dimensionamento della volumetria turistica

Nel territorio comunale di Tortoli sono presenti 17 attività ricettive alberghiere (7 a quattro stelle, 8 a tre stelle, 1 a due stelle e 1 residenza turistico alberghiera) e 26 extra alberghiere (4 campeggi, 14 B&B e 8 altre strutture). La disponibilità dei posti letto è equamente distribuita tra le attività alberghiere e extra alberghiere (circa 3.000 per le attività alberghiere e quasi 3.000 presso le attività extra alberghiere) per un totale di 5.989 posti letto che corrispondono al 58% della capacità turistica prevista dal D.A. 2266/U per il comune di Tortoli.

La maggior parte dei posti letto disponibili sono presso le strutture ad alto livello come 4 stelle e che risultano principalmente localizzate nella frazione di Arbatax e all'interno della zona F1 del Piano Urbanistico Comunale.

**Tabella 3 - Capacità ricettiva Tortoli 2012 (Fonte ISTAT)**

	Esercizi Alberghieri					Esercizi extra alberghieri			
	Tot. alberghieri	4 stelle	3 stelle	2 stelle	Residenze turistico alberghiere	Tot. extra alberghieri	Campeggi	B&B	Altro
Numero esercizi	17	7	8	1	1	26	4	14	8
Posti letto	3045	2539	369	28	109	2944	2708	72	164

In queste strutture, come per strutture di pari livello, si ha una dotazione di volumetria al di sopra del valore previsto dall'art. 4 del D.A. 2266/U del 1983 (60 mc a abitante di cui 50 mc per la residenza e 10 mc per i servizi) che si può stimare a 85,6 mc/ab (di cui 75,6 mc/ab per la struttura ricettiva e 10 mc/ab per i servizi).

Viceversa per quanto riguarda le altre tipologie di residenza turistica presenti nel territorio comunale di Tortoli si conferma il valore previsto dall'art. 4 del D.A. 2266/U del 1983.

La dotazione di volumetria calcolata, da destinare alle sole camere, per le attività ricettive di alto livello (almeno 3 stelle), possono essere schematizzate nella tabella successiva.

Tabella 4 - Dotazione minima delle camere per strutture alberghiere di oltre 4 stelle previste dal D.P.C.M. 21.10.2008

Ambiente	Superficie netta	Superficie lorda
Camera doppia	16 mq	17,6 mq
Bagno camera doppia	5 mq	5,4 mq
Totale a camera doppia	21 mq	23 mq
Totale a posto letto	10,5 mq	11,5 mq
Camera singola	9 mq	10,2 mq
Bagno camera singola	4 mq	4,4 mq
Totale camera singola	13 mq	16,6 mq

Quindi per posto letto si ha un minimo di 11,5 mq se si considera la camera doppia che è la più diffusa in queste tipologie di alberghi, molto spesso viene utilizzata anche ad uso singola. Inoltre bisogna considerare tutti gli spazi accessori connessi all'accesso alle camere (corridoi, scale e spazi ascensori) che risulta pari a 3 mq ad ospite. Ponendo un'altezza media pari a 3,4 m (altezza interna 3 m) si ha una volumetria a posto letto pari a 49,3mc.



A questo valore vanno aggiunti i volumi per i servizi presenti all'interno della struttura turistica che tra sale convegni, reception, ristoranti, cucina, sale fitness e spa che è pari a 26,3 mc/ab come di seguito schematizzati.

Per le sale convegni, con oltre 100 posti a sedere, si stima una dimensione minima dell'ambiente interno di circa 2mq a persona con altezze non inferiori a 5 m per sale con oltre 100 posti a sedere.

Ristorante circa 1,5mq a posto, cucina 0.3mq a posto a sedere e un'altezza interna non inferiore a 3 m.

Reception e spazi per l'accoglienza 1mq a posto letto e con un'altezza minima interna di 3 m.

Per quanto riguarda gli altri spazi per le attività ricreative (fitness, spa e bar) si ha una dotazione minima di 2mq a posto letto.

Si può riassumere il calcolo per il dimensionamento di una struttura ricettiva tipo nella tabella successiva e si ottiene una volumetria pari a 75,6mc a posto letto.

Tabella 5 - Volumetria stimata a posto letto per le strutture ricettive con oltre 4 stelle.

Ambiente	Superficie lorda	Altezza	Volumetria
Camera	14,5	3,4	49,3
Sale convegni	2	5	10
Ristorante e cucine	1,8	3,4	6,1
Reception	1	3,4	3,4
Altre aree per lo svago	2	3,4	6,8
			75,6

In base al risultato ottenuto, si considera 75,6 mc/ab per il calcolo della volumetria da destinare ad attività ricettive di alto livello più 10 mc/ab i servizi pubblici per un totale di 85,6 mc/ab. Per le altre tipologie di residenze turistiche si considera il valore previsto dal D.A. 2266/U del 1983 che equivale a 60 mc/ab.

1.3 Analisi delle sottozone F

Nel Piano Urbanistico Comunale di Tortoli sono state individuate quattro sottozone turistiche (F1, F2, F3 e F4). Le sottozone turistiche F1 individuano le aree turistiche già attuate localizzate tra il villaggio di Arbatax e il promontorio di San Gemiliano. Questa sottozona è caratterizzata dalla presenza di grandi strutture



alberghiere di elevato pregio che in alcuni casi ricadono completamente all'interno della sottozona come per le sottozone F1.2, F1.3, F1.7, F1.8, F1.9 e F1.10. Nelle altre, tranne che per la sottozona F1.1 che è un'area di cessione a verde, si è stimata una presenza del 40% di strutture ricettive e un 60% di residenze turistiche. Nella tabella successiva vengono esplicitate le volumetrie realizzate, ancora realizzabili e gli abitanti equivalenti in ogni sottozona F1.

Dall'analisi della sottozona F1 si hanno 5.514 abitanti equivalenti di cui circa 3.000 in strutture ricettive, confermando l'analisi della lettura dello stato di disponibilità dei posti letto in strutture ricettive nel comune di Tortoli.

Tabella 6 - Sottozone turistiche F1

Sott. F1	Volumetria esistente misurata (mc)	Superficie (mq)	iff massimo	ift massimo	Volumetria massima da Piano Attuativo	Volume residuo da realizzare	Volumetria esistente + volume da realizzare	Turisti equivalenti in strutture	turisti equivalenti in residenze
F1 1	-	8.553	0	0	-	-	-	-	-
F1 2	41.617	28.195	0,75	0,25	41.617	-	41.617	486	-
F1 3	97.553	133.908	0,75	0,25	97.553	-	97.553	1.140	-
F1 4	70.481	86.306	0,75	0,25	47.750	7.048	71.481	334	715
F1 5	85.383	184.752	0,75	0,25	54.865	8.538	93.921	439	939
F1 6	61.025	145.778	0,43	0,25	36.724	6.103	67.128	314	671
F1 7	2.858	5.648	0	0,25	2.858	-	2.858	33	-
F1 8	16.900	20.206	0	0,25	16.900	-	16.900	197	-
F1 9	9.484	10.494	0	0,25	9.484	-	9.484	111	-
F1 10	11.486	5.186	0	0,25	11.486	-	11.486	134	-
Tot F1	396.788	629.027			319.237	21.689	412.428	3.188	2.325

La sottozona F2 rappresenta le nuove aree turistiche prossime all'abitato di Tortoli ed adiacenti alle sottozone F1 e F3. Queste nuove zone hanno un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,35 nelle aree oltre i 300m dalla costa e un indice di fabbricabilità territoriale potenziale pari a 0,1 nelle aree sotto i 300m da realizzare oltre i 300m. Le sottozone F2.2 e F2.3 sono dedicate principalmente alla realizzazione di strutture ricettive e nella sottozona F2.1 si ha un 40% per strutture ricettive e un 60% per residenze turistiche. Di conseguenza all'interno delle Sottozone F2 si hanno 603 turisti equivalenti nuovi come viene rappresentato nella tabella successiva.

**Tabella 7 - Sottozone turistiche F2**

Sottoz. F2	Volumetria esistente misurata (mc)	Sup (mq)	ift max	Volumetria massima prevista nel PUC	Volume residuo da realizzare	Volumetria esistente + volume da realizzare	Turisti equiv. in strutture	turisti equiv in residenze
F2 1 sopra 300m	4.423	57.556	0,35	20.145	15.722	20.145	94	201
F2 1 sotto 300m	5.079	53.970	0,10	5.397	318	5.397	25	54
F2 2	542	28.177	0,35	9.862	9.320	9.862	115	
F2 3	-	27.598	0,35	9.659	9.659	9.659	113	
Tot F2	10.044	167.301		45.063	35.019	45.063	347	255

Le sottozone F3 individuano le aree destinate a campeggi esistenti che per quanto riguarda il comune di Tortoli hanno un loro piano attuativo approvato. Nelle norme si prevede la riconversione di queste aree localizzando gli interventi al di sopra dei 300m dalla costa con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,35 mc/mq, di conseguenza si ha la possibilità di realizzare 57.196 mc che corrispondono a 953 turisti equivalenti.

Tabella 8 - Sottozone turistiche F3

Sottoz. F3	Volumetria esistente misurata (mc)	Superficie (mq)	iff massimo	ift massimo	Volumetria massima da Piano Attuativo	Volume ancora realizzabile da PUC	Volumetria massima prevista nel PUC	Turisti equivalenti
F3 1	11.387	62.811	0,75	0,35	6.550	10.597	21.984	366
F3 2	9.167	86.233	0,75	0,35	9.166	21.015	30.182	503
F3 3	1.800	14.373	0,75	0,35	1.799	3.231	5.030	84
Tot. F3 Campeggi	22.353	163.417			17.515	34.842	57.196	953

La sottozona F4 rappresenta l'area turistica da riqualificare in quanto si ha la presenza di insediamenti turistici spontanei nati senza una pianificazione attuativa. In quest'area urbanistica de comune di Tortoli si prevede di riconvertire e prediligere la realizzazione di strutture ricettive di pregio con una percentuale pari all'ottanta per cento. L'indice di fabbricabilità territoriale di queste aree è pari a 0,15 mc/mc e di conseguenza si può realizzare una volumetria massima di 155.904 mc che corrispondono a 1.977 turisti. Nella tabella riassuntiva vengono rappresentati i dettagli della sottozona F4.

**Tabella 9 - Sottozone turistiche F4**

Sottozona F	Volumetria esistente misurata (mc)	Superficie (mq)	iff massimo	ift massimo	Volumetria massima prevista nel PUC	Turisti equivalenti in strutture	Turisti equivalenti in residenze
F4 1	13.923	343.786	0,75	0,15	51.568	482	172
F4 2	584	247.632	0,75	0,15	37.145	347	124
F4 3	15.766	234.262	0,75	0,15	35.139	328	117
F4 4	7.266	60.830	0,75	0,15	9.124	85	30
F4 5	16.286	152.848	0,75	0,15	22.927	214	76
Tot. F4	53.825	1.039.358			155.904	1.457	520

Per completare il dimensionamento dei turisti insediabili all'interno del territorio comunale di Tortoli si deve considerare il numero di 375 turisti insediabili all'interno del progetto Jana previsto nel borgo di Abatax.

Sommando i turisti insediabili in ogni singola sottozona si ha, che per il territorio comunale di Tortoli, 9.421 turisti equivalenti. Questo valore rimane al di sotto del valore previsto nel l'art. 6 della Legge Regionale 8/2004, che secondo il calcolo della capacità insediativa della costa di Tortoli è pari a 10.264 turisti equivalenti.



2. Compatibilità dei comparti della zona F4 con il PPR

La Zona urbanistica F4, come dettagliatamente specificato nella relazione al PUC, al paragrafo 11.3.6.1 ricalca un ambito territoriale interessato dalla presenza di insediamenti sparsi, per la gran parte a destinazione turistica stagionale e in minima parte residenziale, che risultava essere individuato dallo studio di disciplina, mai attuato, come ambito turistico.

Forse proprio a seguito della mancata attuazione e delle false aspettative che tale studio ha dato, a partire dagli anni '80, si sono verificati diversi casi di edilizia spontanea, che di fatto hanno compromesso tale ambito, di notevole interesse paesaggistico e ambientale e importante dal punto di vista dello sviluppo economico in chiave turistica del territorio del Comune di Tortoli.

Da quanto riportato in relazione si comprende meglio l'entità di tale fenomeno che non poteva non essere affrontato in fase di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR; ragion per cui nello studio del Piano, si è reso necessario, confrontandosi più volte con i funzionari regionali, individuare una possibile soluzione a tale problematica, che è quella approvata nel PUC.

A seguito di un'analisi del fenomeno, eseguita in maniera approfondita, condotta analizzando i fabbricati esistenti, quelli risultanti regolari, quelli oggetto di Condoni edilizi, non ancora definiti, che potrebbero essere chiusi positivamente e quelli che invece non potrebbero avere alcuna possibilità di definizione positiva, procedendo inoltre a valutare l'entità delle volumetrie preesistenti all'interno della fascia dei 150 e 300 mt dalla battigia, che non possono avere alcuna possibilità di sanatoria e che pertanto andrebbero demoliti.

Mediante lo studio e l'analisi di dettaglio dell'ambito interessato, sono stati individuati dei comparti che ricadono, quasi nella loro totalità, in parte entro la fascia dei 300 mt e in parte oltre, al fine di consentire la riqualificazione di tale ambito, con particolare riferimento alla fascia dei 300 mt.



La compromissione di tali comparti, compresa tra lo 0,04 e lo 0,12 mc/mq, non consente di poter gestire l'attuazione degli stessi con quanto previsto dall'art. 32 della L.R. 23/85, ovvero con il Piano di Risanamento, che peraltro per quanto osservato da codesto Servizio, non sarebbe nemmeno utilizzabile.

Il PUC quindi ha inteso disciplinare l'attuazione di tali comparti, ed in particolare i comparti F4_1, F4_2, F4_3, F4_4 e F4_5, attraverso:

- Il piano di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150;
- Il piano particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della L. 17/08/1942 n. 1150;
- L'accordo di programma ai sensi dell'art. 28 L.R. 22/12/1989 n. 45.

I suddetti piani attuativi, come indicato dall'art. 45 (ex articolo 44) delle N.T.A. del PUC, dovranno essere elaborati nel rispetto delle vigenti prescrizioni e degli indirizzi dettati dagli artt 89 e 90 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, con particolare attenzione alla riqualificazione paesaggistica dell'intero comparto, in particolare della fascia dei 300 mt dalla battigia e della parte ricadente dentro il perimetro dell'area SIC.

Per quanto sopra indicato e come meglio precisato in relazione appare chiaro che l'individuazione dei comparti F4_1, F4_3, F4_4 e F4_5, che rappresentano i comparti nei quali insiste la stragrande maggioranza degli insediamenti turistici, che occorre riqualificare sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, rispetta la disciplina dell'art. 20, comma 2 delle NTA del PPR; inoltre si evidenzia come il successivo comma 3, prevede che l'attuazione di tali interventi si possa attuare attraverso la predisposizione del PUC in adeguamento alle disposizioni del PPR. Si ritiene che il PUC abbia tenuto conto, come espressamente indicato nell'art. 45 delle NTA, delle indicazioni e prescrizioni del PPR. In particolare si ritiene che sia stato rispettato quanto indicato, per gli insediamenti turistici, come prescrizioni (art. 89) e come indirizzi (art. 90), dalle NTA del PPR.

In riferimento all'art. 89 infatti i comparti F4_1, F4_3, F4_4 e F4_5 per quanto sopra esposto, rappresentano degli ambiti riconducibili ad insediamenti costieri, per i quali il PUC prevede la riqualificazione urbanistica, architettonica,



paesaggistica, ambientale, prevedendo inoltre una destinazione d'uso delle volumetrie, improntata prioritariamente sull'uso turistico-ricettivo.

In relazione inoltre agli indirizzi, di cui all'art. 90, appare evidente come sempre nell'art. 45 delle NTA del PUC, siano stati recepiti integralmente tali indirizzi.

In riferimento al comparto F4_2, compreso tra i comparti, F4_3, F4_4 e F4_5, si evidenzia che è quello con minor numero di fabbricati esistenti, ma che comunque è caratterizzato da un iperfrazionamento fondiario, con la presenza di tracciati viari definiti e la presenza di recinzioni dei lotti. Si è previsto l'inserimento all'interno della zona F4 poiché, seppure in misura minore, rispetto agli altri comparti, risulta compromesso e necessita anch'esso di una riqualificazione urbanistica e paesaggistica. Inoltre l'art. 20 comma 2 lett. c) delle NTA del PPR prevede il completamento degli insediamenti esistenti ed in tale ottica potrebbe essere ulteriormente giustificata l'individuazione e l'attuazione di tale comparto.

2.1 Verifica dell'attuazione dei comparti della zona F4

Nel presente capitolo si intendono analizzare le singole sottozone F4, provvedendo all'individuazione delle aree di approdo compatibili per l'edificazione e ubicate oltre la fascia dei 300m dal mare, prendendo in considerazione lo scenario più estremo in cui si ha il totale spostamento delle volumetrie realizzate e potenzialmente realizzabili all'interno della fascia dei 300m dalla costa.

In questa analisi viene verificata la capacità edificatoria dei singoli comparti e si considera la possibilità di prevedere le cessioni per servizi, verde e parcheggi, prevalentemente all'interno della fascia dei 300m, rendendo più fruibile da parte dei cittadini quest'area attualmente interdotta ed inutilizzabile.

Nell'individuazione delle aree di approdo delle volumetrie turistiche, si è tenuto conto, oltre che della distanza dalla costa e dagli elementi naturali, anche del fatto di concentrare le volumetrie in due nuclei, in maniera tale da non spalmare in modo generalizzato l'intera volumetria su tutta l'estensione dei singoli comparti.

Nella nuova Tavola 28 allegata alla PUC, vengono rappresentati l'insieme dei comparti edificatori e tutti i fabbricati oggetto di condono edilizio presentato nei



vari anni che possono ottenere la sanatoria edilizia. Inoltre sono stati rappresentati alcuni profili altimetrici sia trasversali che longitudinali per mostrare la compatibilità edilizia delle aree di approdo delle volumetrie.

2.2 Comparto F4.1

Nel comparto F4.1 si ha una superficie territoriale di 343.780,81 mq, con una volumetria potenziale pari a 51.567,12 mc, di cui:

- entro la fascia dei 300 metri, 221.438,59 mq con una volumetria potenziale di 33.215,79 mc (Volumi esistenti 12.745,62 mc)
- oltre i 300 metri, 122.342,22 mq con una volumetria potenziale di 18.351,33 mc (Volumi esistenti 1.177,46 mc)

Nella condizione più sfavorevole, si vuole verificare la possibilità di trasferire tutta la volumetria potenziale del comparto F4.1 all'interno dell'area ubicata fuori dalla fascia dei 300 m come rappresentata nell'immagine sottostante con la retinatura rossa avente una superficie complessiva 83.686 mq.

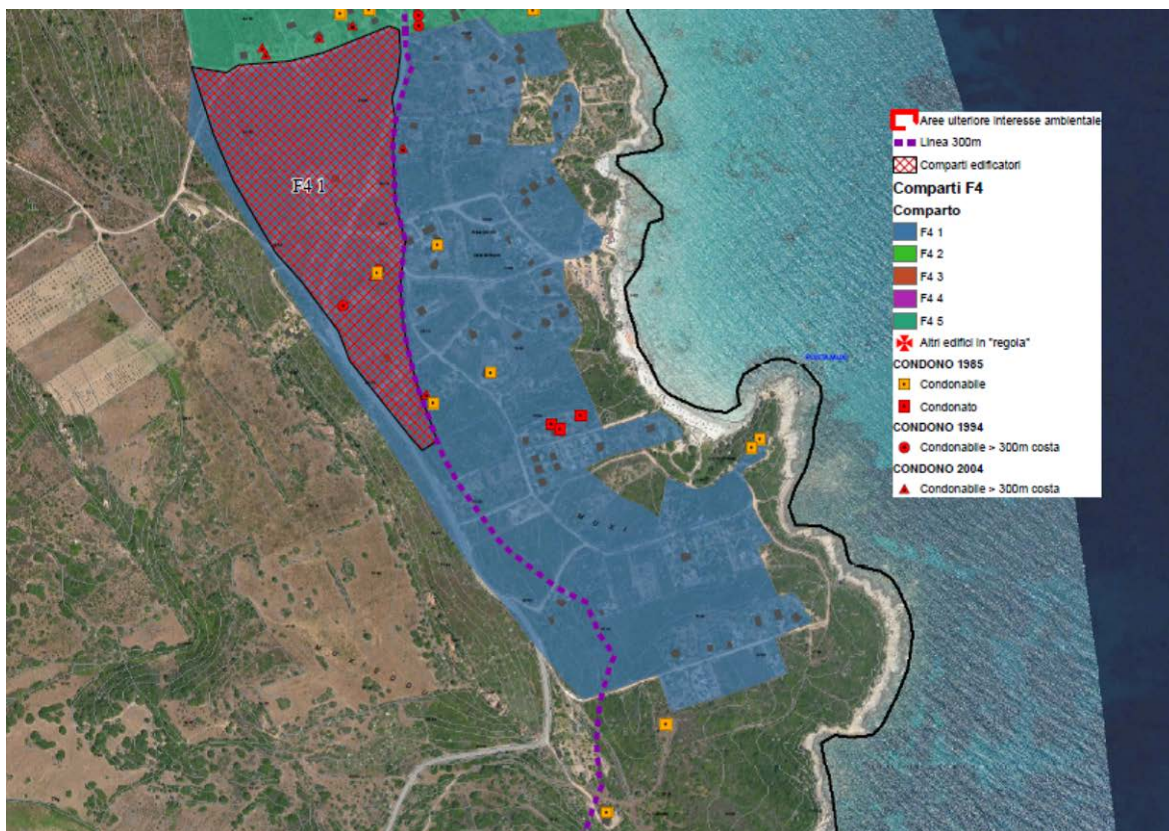


Fig. 2 Comparto edificatorio F4.1



Si suppone di decurtare dalla superficie edificatoria il 10 % per la viabilità, poiché le aree di cessione per verde e parcheggi vengono individuate entro i 300 metri, ottenendo in tal modo una superficie fondiaria pari a 75.317,40 mq e una volumetria realizzabile pari a 56.488,05 mc ipotizzando, un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

Si rileva che la volumetria potenziale realizzabile dell'intero comparto F4.1 (pari a 51.567,12 mc) può essere realizzata all'interno della parte del comparto che si trova localizzata oltre la fascia dei 300 m avente una superficie sufficiente ad accogliere una volumetria massima teorica pari a 56.488,05 mc.

2.3 Comparto F4.2

Nel comparto F4.2 si ha una superficie territoriale di 247.632,37 mq, con una volumetria potenziale pari a 37.144,85 mc, di cui:

- entro la fascia dei 300 metri, 13.719,09 mq con una volumetria potenziale di 2.057,86 mc
- oltre i 300 metri, 233.913,28 mq con una volumetria potenziale di 35.086,99 mc (Volumi esistenti 584 mc)

Nella condizione più sfavorevole, si vuole verificare la possibilità di trasferire tutta la volumetria potenziale del comparto F4.2 all'interno dell'area ubicata fuori dalla fascia dei 300 m come rappresentata nell'immagine sottostante con la retinatura rossa prossima al comparto F4.4 creando un completamento degli insediamenti turistici esistenti.

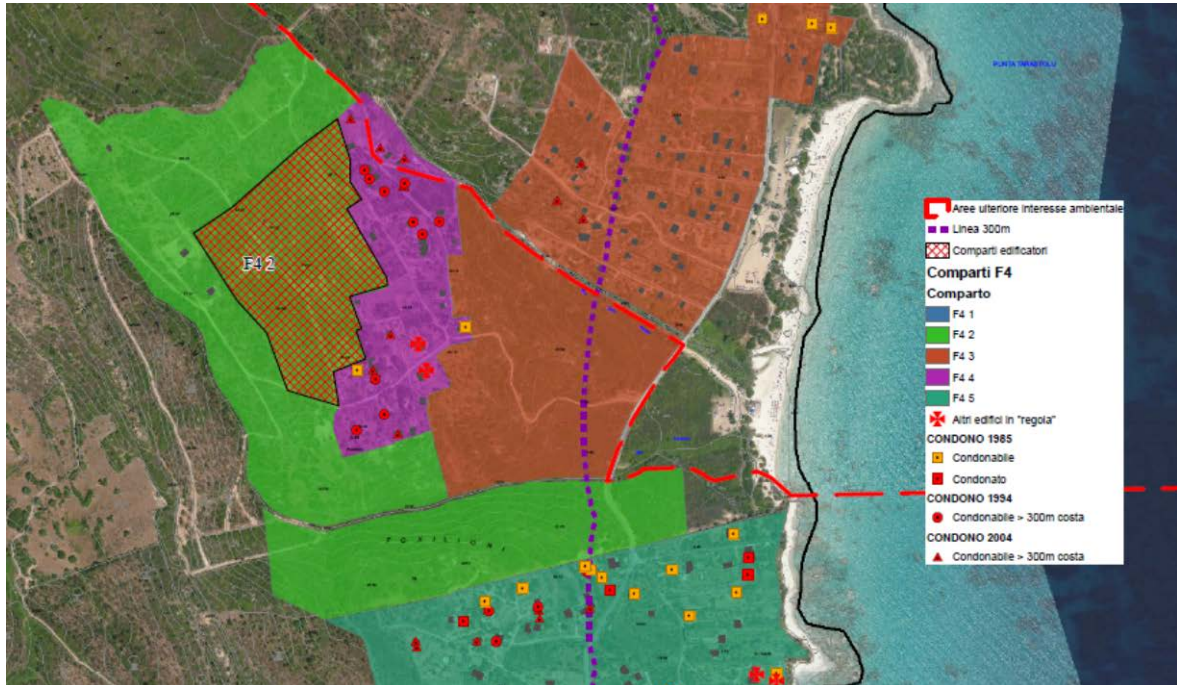


Fig. 3 Comparto edificatorio F4.2

Si suppone di decurtare dalla superficie dell'ambito interessato pari a circa 56.538 mq, il 10 % per la viabilità, poiché le aree di cessione per verde e parcheggi vengono individuati nelle aree circostanti, ottenendo in tal modo una superficie fondiaria pari a 50.884,20 mq e una volumetria realizzabile pari a 38.163,15 mc, ipotizzando un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

Si rileva che la volumetria potenziale realizzabile dell'intero comparto F4.2 (pari a 37.144,85 mc) può essere realizzata all'interno della parte del comparto che si trova localizzata oltre la fascia dei 300 m avente una superficie sufficiente ad accogliere una volumetria massima teorica pari a 38.163,15 mc.

2.4 Comparto F4.3

Nel comparto F4.3 si ha una superficie territoriale di 231.996 mq, con una volumetria potenziale pari a 34.799,40 mc, di cui:

- entro la fascia dei 300 metri, 63.840,2 mq con una volumetria potenziale di 19.152,06 mc (Volumi esistenti 13.385,40 mc)
- oltre i 300 metri ma all'interno dell'area SIC, 34.509,25 mq con una volumetria potenziale di 5.176,39 mc (Volumi esistenti 2.380,23 mc)



La volumetria potenziale nell'area SIC e nella fascia dei 300 m è di 24.328,45 mc

La superficie del comparto F4 3 fuori dal SIC e oltre la fascia costiera è di 69.806,32 mq. Di questa superficie viene presa in considerazione un'area edificatoria come rappresentata in figura seguente che oltre ad essere al di fuori del Sic crea una continuità edificatoria con i comparti vicini e si discosta di 150 m dal corso d'acqua Riu Foxillioni.

Nella condizione più sfavorevole, si vuole verificare la possibilità di trasferire tutta la volumetria potenziale del comparto F4 3 all'interno dell'area ubicata fuori dalla fascia dei 300 m e dal SIC come rappresenta in figura con una superficie pari a 52.342 mq. Si suppone di decurtare dalla superficie dell'ambito interessato, il 10% per la viabilità, poiché le aree di cessione per verde e parcheggi vengono individuate entro i 300 metri, ottenendo in tal modo una superficie fondiaria pari a 47.107,80 mq e una volumetria realizzabile pari a 35.330,85 mc, ipotizzando un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

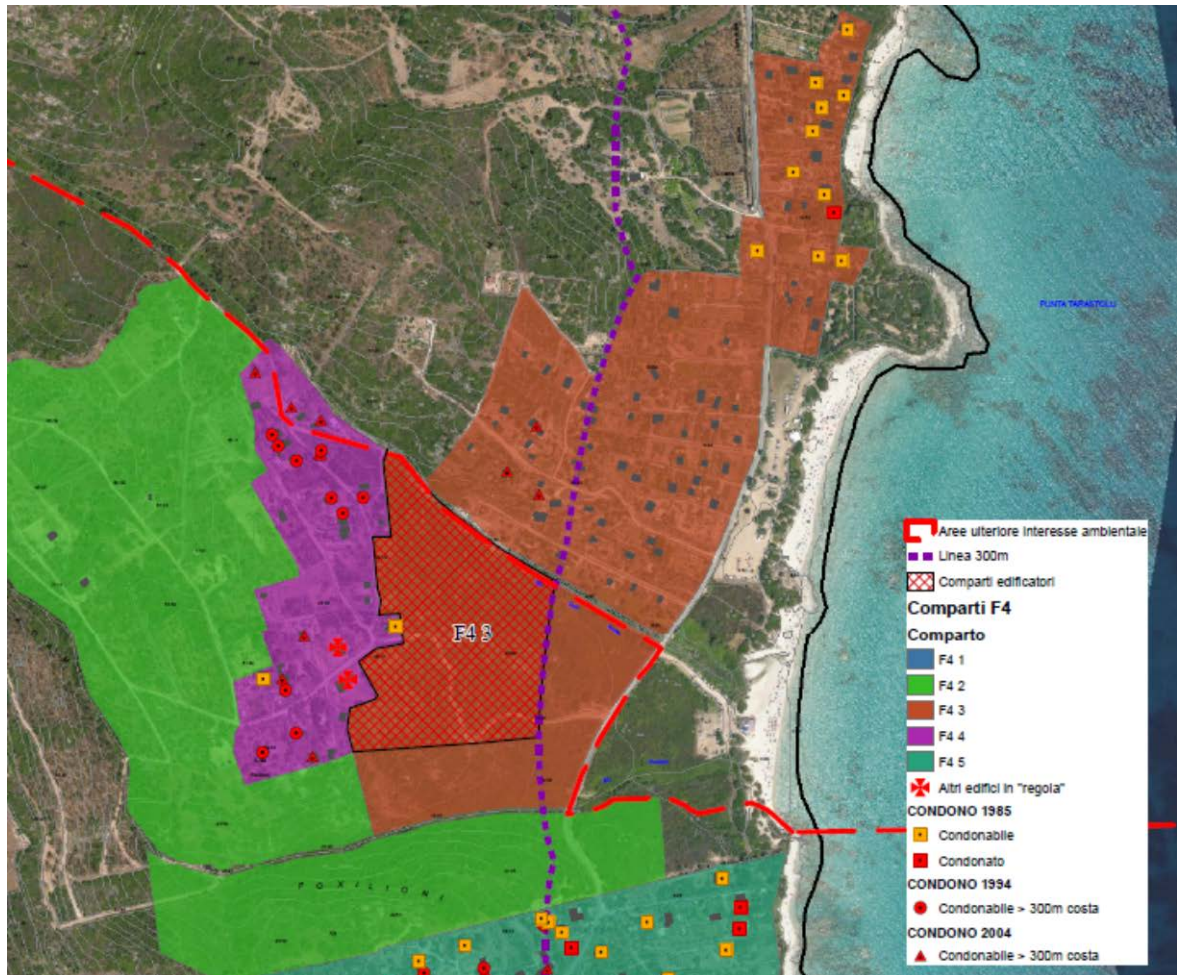


Fig. 4 Comparto edificatorio F4.3

Si rileva che la volumetria potenziale realizzabile dell'intero comparto F4.3 (pari a 34.799,40 mc) può essere realizzata all'interno della parte del comparto che si trova localizzata oltre la fascia dei 300 m e all'esterno del SIC, avente una superficie sufficiente ad accogliere una volumetria massima teorica pari a 35.330,85 mc.

2.5 Comparto F4.4

Il comparto F4.4 ha una superficie territoriale di 60.643,95 mq, con una volumetria potenziale pari a 9.096,59 mc e si trova completamente oltre la fascia dei 300m e sul quale risulta essere presente una volumetria esistente di 7.265,66 mc.

La posizione fisica del comparto non prevede trasferimenti di cubatura da altre parti e per la sua attuazione si potrebbe procedere attraverso la predisposizione di



un semplice piano di lottizzazione come previsto nelle NTA del PUC specifiche del comparto.

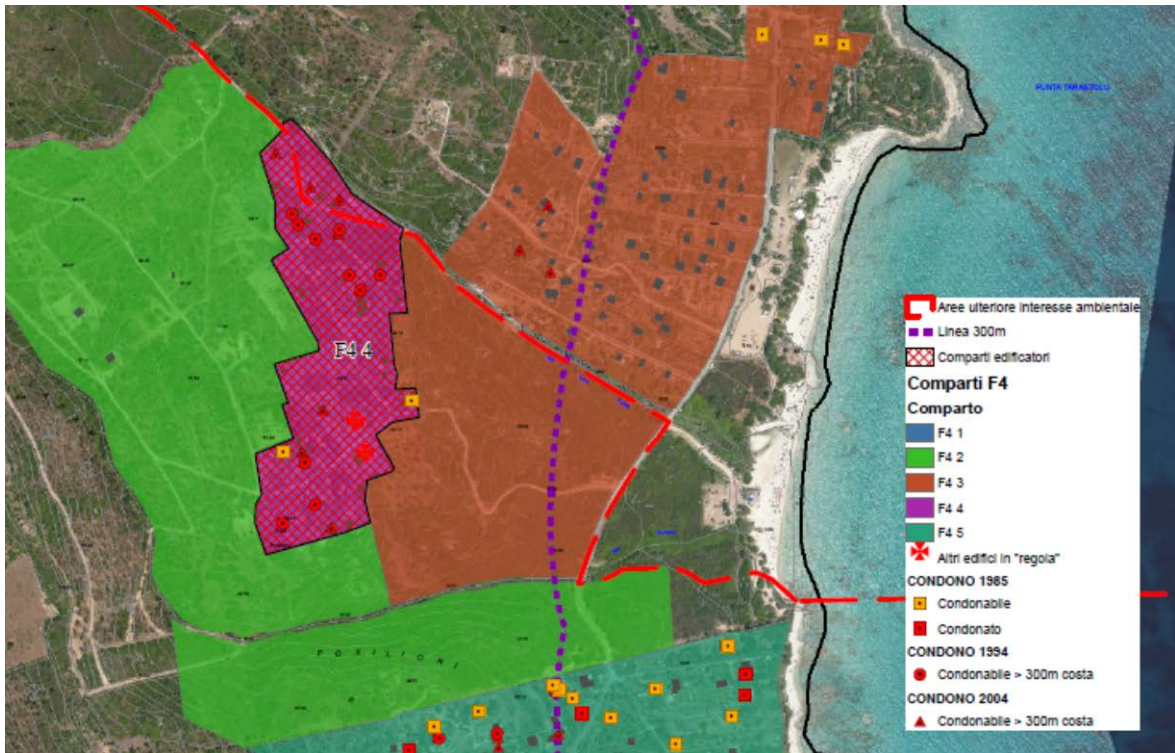


Fig. 5 Comparto edificatorio F4.4

2.6 Comparto F4.5

Nel comparto F4.5 si ha una superficie territoriale di 152.827,60 mq, con una volumetria potenziale pari a 22.924,14 mc, di cui:

- entro la fascia dei 300 metri, 76.411,19 mq con una volumetria potenziale di 11.461,68 mc (Volumi esistenti 8.761,56 mc)
- oltre i 300 metri, 76.416,41 mq con una volumetria potenziale di 11.462,46 mc (Volumi esistenti 7.524,60 mc)

Nella condizione più sfavorevole, si vuole verificare la possibilità di trasferire tutta la volumetria potenziale del comparto F4.5 all'interno dell'area ubicata fuori dalla fascia dei 300 m.

Si suppone di decurtare dalla superficie dell'ambito interessato pari a 75.482 mq, il 10 % per la viabilità, poiché le aree di cessione per verde e parcheggi vengono individuate entro i 300 metri, e ottenendo in tal modo una superficie fondiaria pari



a 67.933,80 mq e una volumetria realizzabile pari a 50.950,35 mc ipotizzando un indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,75 mc/mq.

Si rileva che la volumetria potenziale realizzabile dell'intero comparto F4.5 (pari a 22.924,14 mc) può essere realizzata all'interno della parte del comparto che si trova localizzata oltre la fascia dei 300 m avente una superficie sufficiente ad accogliere una volumetria massima teorica pari a 50.950,35 mc.

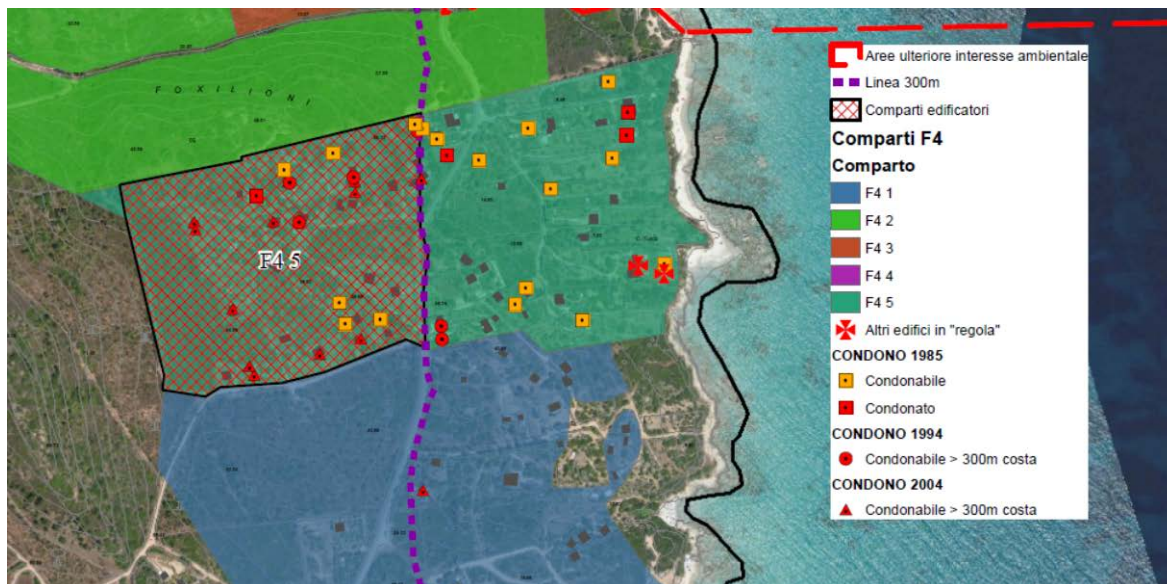


Fig. 6 Comparto edificatorio F4.5

2.7 Conclusione

Nell'immagine sottostante, estratto dalla Tavola 28, si evidenzia il risultato della concentrazione di tutta la volumetria realizzabile all'interno della zona turistica F4 in due macro aree ben delimitate e localizzate oltre la fascia dei 300 metri dalla costa e fuori dall'area SIC. In questo modo si ha la possibilità di riqualificare le parti di territorio compromesse lungo la fascia dei 300 m dalla costa rendendola disponibile e fruibile.

Vengono rappresentati, inoltre, i fabbricati oggetto di Condono Edilizio che potrà essere portato a definizione e quelli che comunque hanno ottenuto regolare titolo edilizio oppure preesistenti al 1967.

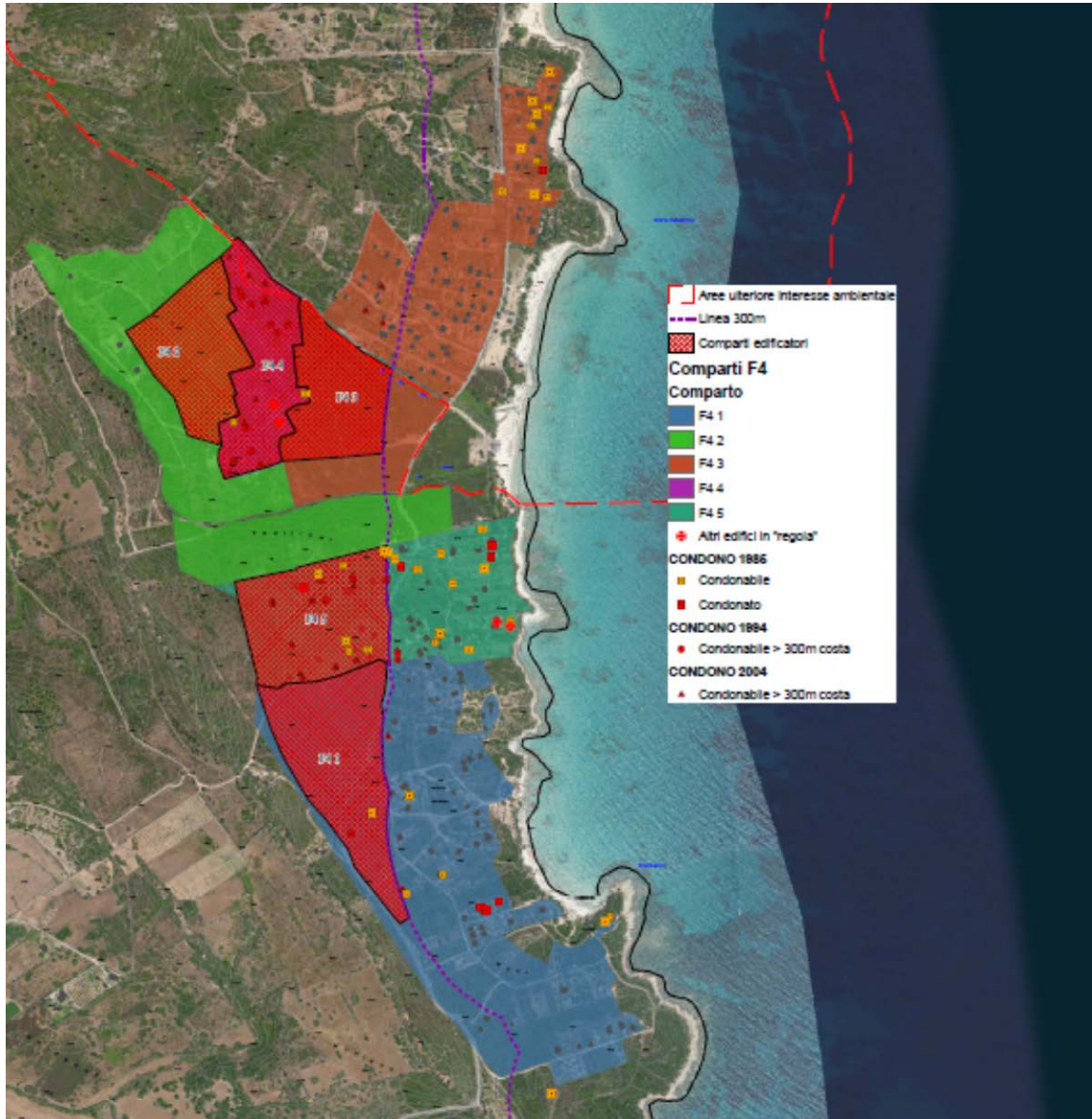


Fig. 7 Vista complessiva dei comparti edificatori della zona F4