



COMUNE DI SORSO

Provincia di Sassari

Servizio 1.1 Ragioneria, Tributi, Personale

Ufficio Patrimonio

FASCICOLO DEL BENE IMMOBILE

per l'alienazione del complesso immobiliare autonomo ad uso turistico ricettivo denominato

CAMPING LI NIBARI

DESCRIZIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE “LI NIBARI”



Allegato B_ Fascicolo del bene immobile

Il Campeggio Comunale “Li Nibari” si trova nel territorio del Comune di Sorso, precisamente nella località “Marina di Sorso”. La proprietà è del Comune di Sorso, pervenuta tramite atto di convenzione con trasferimento gratuito di terreno del 27 luglio 1977, rogito notaio Vincenzo Lojacono, registrato al numero di registro 4935 il 24 ottobre 1977 presso l'ufficio di Sassari e trascritto il 20 ottobre 1977 al numero di trascrizione 8500 d'ordine e 7035 di formalità.

1. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il complesso si sviluppa su un'area ben organizzata e attrezzata, che si distingue per una divisione funzionale e una disposizione razionale degli spazi.

All'ingresso, sulla sinistra, si trova il locale adibito alla ricezione e alla direzione mentre sulla destra è ubicato un fabbricato destinato a vari servizi, tra cui un Bar, una Pizzeria, un Ristorante, un Market e una Riserva Idrica. Antistante il bar è presente un piazzale, , due piscine e uno dei sei fabbricati destinati ai servizi igienici, questi servizi sono dislocati in modo strategico per coprire tutta l'area attrezzata.

La viabilità all'interno del complesso è organizzata in modo razionale e costituita da una via principale bitumata, percorribile dalle autovetture, da strade secondarie in terra battuta (tout-venant), e da vie pedonali e ciclabili

La viabilità interna regola inoltre l'accesso alle diverse zone del campeggio. In queste aree sono posizionate le piazzole per ospitare tende, roulotte, camper, nonché vari tipi di alloggi, tra cui bungalow in legno e in muratura, case mobili e maxi bungalow. Inoltre, sono presenti chioschi di legno utilizzati come alloggi per le colonie estive.

L'area comprende anche due campi polivalenti per attività sportive. Per quanto riguarda la gestione delle risorse, il campeggio dispone di una cabina elettrica di proprietà ENEL, e di una vasca per il recupero dei reflui, dotata di impianto di pompaggio per il loro convogliamento al depuratore comunale. L'area è inoltre illuminata da una rete esterna di luci, realizzata con pali dotati di globi sferici in policarbonato che garantiscono un'illuminazione efficace. Le colonnine con prese di corrente sono distribuite in modo da servire sia le piazzole per roulotte che quelle per tende. Il campeggio è dotato di una rete antincendio, con bocchette posizionate in punti strategici per garantire la sicurezza.

Il parcheggio per le auto degli ospiti è situato a sinistra dell'ingresso, subito dopo il locale di ricezione.

2. INQUADRAMENTO CATASTALE

Il campeggio è censito al Catasto Terreni del Comune di Sorso nei seguenti mappali:

- Foglio 27, Mappale 66 (Ente Urbano), superficie di Ha 10,86,67;

Allegato B_ Fascicolo del bene immobile

- Foglio 28, Mappale 36 (Incolto Produttivo), superficie di Ha 7,70,69.

Inoltre, sono presenti molteplici fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 27 Mappale 66 e nei seguenti subalterni:

- Subalterno 2: Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), con una consistenza di 3,5 vani e una superficie catastale totale di 61 m²;
- Subalterno 3: Categoria D/8 (impianti sportivi).

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Foglio 27 Mappale 66 è distinto nel Piano Urbanistico vigente all'interno della Zona F Zone Turistiche, Sottozona F3 Campeggi e aree di sosta camper, Comparto F3.2 Camping Li Nibari. La destinazione d'uso per queste aree è focalizzata su strutture di tipo ricettivo, strutture sportive e per la ristorazione, strutture complementari e di servizio.

Il Foglio 28 Mappale 38 è distinto nel Piano Urbanistico vigente per una percentuale pari a 80,49% all'interno della Zona F - Zone Turistiche, Sottozona F3 - Campeggi e aree di sosta camper, Comparto F3.2 – Camping Li Nibari e per una percentuale pari a 19,51% all'interno della Zona H Salvaguardia, Sottozona H3 Zona di Salvaguardia Ambientale, Sottozona H3.2 Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica.

VOLUMETRIA E INTERVENTI

Il Camping Li Nibari ha una volumetria complessiva di 5.767 m³, di cui 5.267 m³ già esistenti per attività turistiche e 500 m³ destinati a per adeguamenti igienico-sanitari e normativi.

Le categorie di intervento ammesse sono manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, costruzione di nuovi edifici e demolizioni, con obblighi di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Gli interventi dovranno essere pianificati fuori dalla fascia di 300 metri dalla battigia, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

ZONE DI SALVAGUARDIA

Il terreno distinto al Foglio 28 Mappale 36 ricade in parte in una Zona H di salvaguardia ambientale, in particolare nelle sottozone a elevata pericolosità idraulica (H3.2), che limitano gli interventi edilizi per preservare l'integrità ambientale e paesaggistica.

FASCE DI RISPETTO STRADALE

L'area è soggetta a una fascia di rispetto stradale (AR.6), che impedisce la costruzione di edifici nuovi ma consente impianti tecnici e infrastrutture nella suddetta. In particolare, per le strade provinciali, la fascia di rispetto ha un limite di 20 metri.

4. DISCIPLINA URBANISTICA

ZONA "F"

Zone Turistiche

Sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il passaggio dal disegno a mano al G.I.S. (dati georeferenziati) ha evidenziato come prevedibile un'ovvia percentuale di errori materiali presenti sull'effettiva localizzazione delle aree e degli interventi, il riferimento è soprattutto alle incongruenze più o meno evidenti lungo le connessioni tra le varie lottizzazione, sulle sovrapposizioni catastali e sulla viabilità. L'accuratezza del disegno manuale (vecchissime lottizzazioni) anche su C.A.D. (lottizzazioni più recenti) non era allora compensata da altrettanta capacità di controllo e verifica dell'intero elaborato, adesso consentita dalle tecniche G.I.S. L'elaborazione con tecniche GIS ha prodotto le carte di riferimento utilizzate, relative al PUC vigente ed ai suoi strumenti attuativi, con l'individuazione delle aree georeferenziate che ha portato alla rettifica di alcune perimetrazioni che sono state poste alla base della nuova progettazione e dei nuovi strumenti attuativi o programmi di riqualificazioni.

Sottozona F3 - Campeggi (e aree di sosta camper)

Le Sottozone F3 comprendono i campeggi esistenti ed il P.U.C. prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.

Comparti F3.2

Nel comparto viene consentita la seguente volumetria:

- F3.2 - Camping "Li Nibari": Volumetria complessiva mc 5.767,00, di cui 5.267 mc esistenti per attività turistica ricettiva e 500,00 mc per adeguamenti igienico sanitari e normativi.

Verranno realizzati ad ogni modo, data la sensibilità dell'area, al di fuori della linea dei 300 mt dalla battigia e pianificando le eventuali volumetrie ammissibili nelle aree di minor valenza ambientale e paesaggistica, su aree già compromesse, e al di fuori delle aree che ricadono all'interno del bene paesaggistico "campi dunali". Valutando attentamente la possibilità di prevedere volumi nel rispetto della disciplina degli art. 21, 22, 23 delle NTA del PPR ("Aree naturali e sub-naturali - complessi dunali"), potranno essere realizzate nuove volumetrie solo al di fuori delle aree che abbiano mantenuto le caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie delle citate componenti, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Modalità di Attuazione

Piano attuativo di completamento e riqualificazione o progettazione esecutiva di opera pubblica (competenza pubblica).

Destinazione d'uso

Interventi edificatori di tipo ricettivo, strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio.

Allegato B_ Fascicolo del bene immobile

Categorie di intervento

I.1 Interventi di manutenzione ordinaria, I.2 Interventi di manutenzione straordinaria I.4 Interventi di ristrutturazione edilizia, I.8 Interventi di nuova costruzione, I.9 Demolizione totale o parziale, I.12 Interventi di edilizia libera.

Prescrizioni Speciali

Rispetto dei caratteri paesistico ambientali: L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale, per cui l'edificazione deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed ambientali della zona interessata dall'intervento ed, eventualmente, consentire la visuale sugli elementi fisici naturali e/o le preesistenze edificate di particolare pregio.

Rispetto degli spazi verdi: è obbligatorio compatibilmente con l'esecuzione degli interventi consentiti, la conservazione e/o il ripristino degli spazi verdi.

L'altezza dei corpi di fabbrica non può eccedere i 7,00 m., la distanza dai confini di proprietà = 5,0 ml, la Distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, = 10,0 ml, i Piani fuori terra = 2.

ZONA “H”

Salvaguardia

Sono le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali. Gli interventi ammessi nelle zone H sonovolti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica ove necessaria. Gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici prevengono eventuali situazioni di rischio, costruiscono un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale, migliorano la funzionalità eco-sistemica. Le trasformazioni ammesse sono condizionate alla minima trasformabilità, alla limitata visibilità, al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità nonché alla loro rapida e completa reversibilità.

È da escludere qualunque nuovo intervento edilizio o di modifica del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività quando pregiudiziale per il mantenimento della struttura, della stabilità, della funzionalità biologica e della fruibilità paesaggistica. La delimitazione di dette aree è riportata nella carta della zonizzazione; trattandosi in gran parte di delimitazioni derivate da norme o piani di livello sovraordinato rispetto al presente Piano Urbanistico Comunale, prioritariamente si applicano le prescrizioni e gli indirizzi in esse contenute, e qualora non presenti si applicano le indicazioni di sottozona e/o area di rispetto individuate dal P.U.C.. Per le zone H in generale è prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'articolo 16 della legge 06.08.1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Sottozona H3.2 – Aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica

Descrizione

Sono le aree ad elevata e molto elevata Pericolosità Idraulica

Allegato B_ Fascicolo del bene immobile

Norme di Attuazione

Per le Norme di Attuazione si rimanda all'art. 6 del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) delle N.T.A. del P.U.C. in vigore.

Area di rispetto AR.6 - Stradale

Descrizione

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss.mm.ii).

Prescrizioni Generali

In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici. La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del Decreto Interministeriale 1404 del 1968 e del D.lgs 285 del 1992 e ss.mm.ii.

1. E comunque anche se non esplicitamente delimitate in cartografia, al di fuori del perimetro urbano, si prescrivono le seguenti fasce di rispetto assoluto:

- a) metri 10 per lato: per le strade vicinali;*
- b) metri 20 per lato: per le strade provinciali e comunali;*
- c) metri 30 per lato: per le strade statali.*

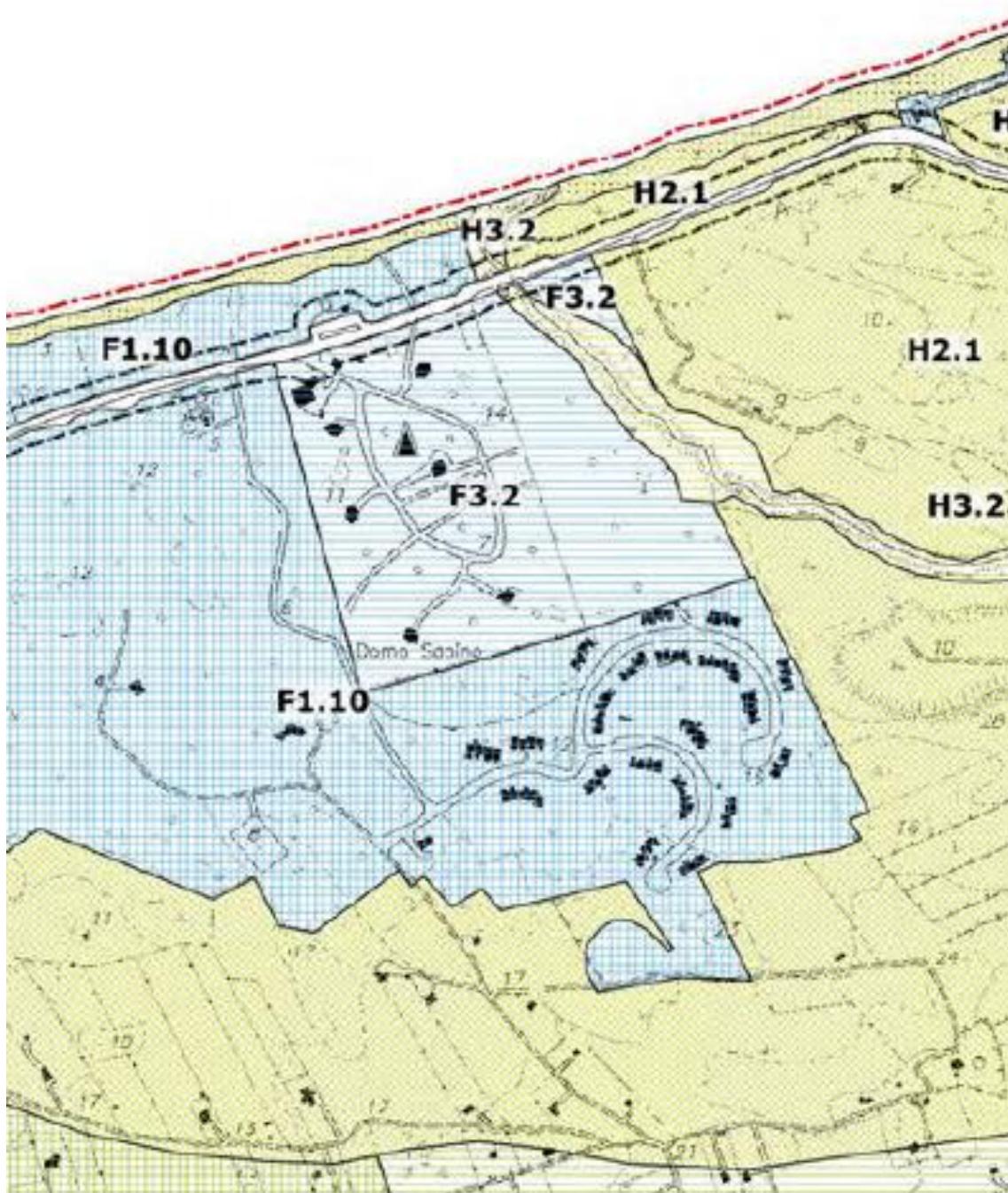
Entro tali fasce non è possibile la localizzazione di alcun volume salvo quanto diversamente autorizzato dall'Ente Proprietario della Strada; La destinazione di queste fasce rimane agricola ed a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di isolati in zona di espansione

residenziale ma la loro superficie concorre in genere alla determinazione del volume edificabile nei terreni agricoli o di espansione residenziale immediatamente adiacenti, ferme restando tutte le altre caratteristiche urbanistiche di zona.

Le sottozone AR.6 sono considerate di interesse pubblico e, come tali, espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere all'ampliamento delle infrastrutture esistenti.

Le fasce di rispetto sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti e della rete stradale. Pertanto in tali aree sono vietate nuove costruzioni, tranne quelle sopra indicate.

5. STRALCIO PIANO URBANISTICO COMUNALE



Zona F

- F1
- F2
- F3
- F4

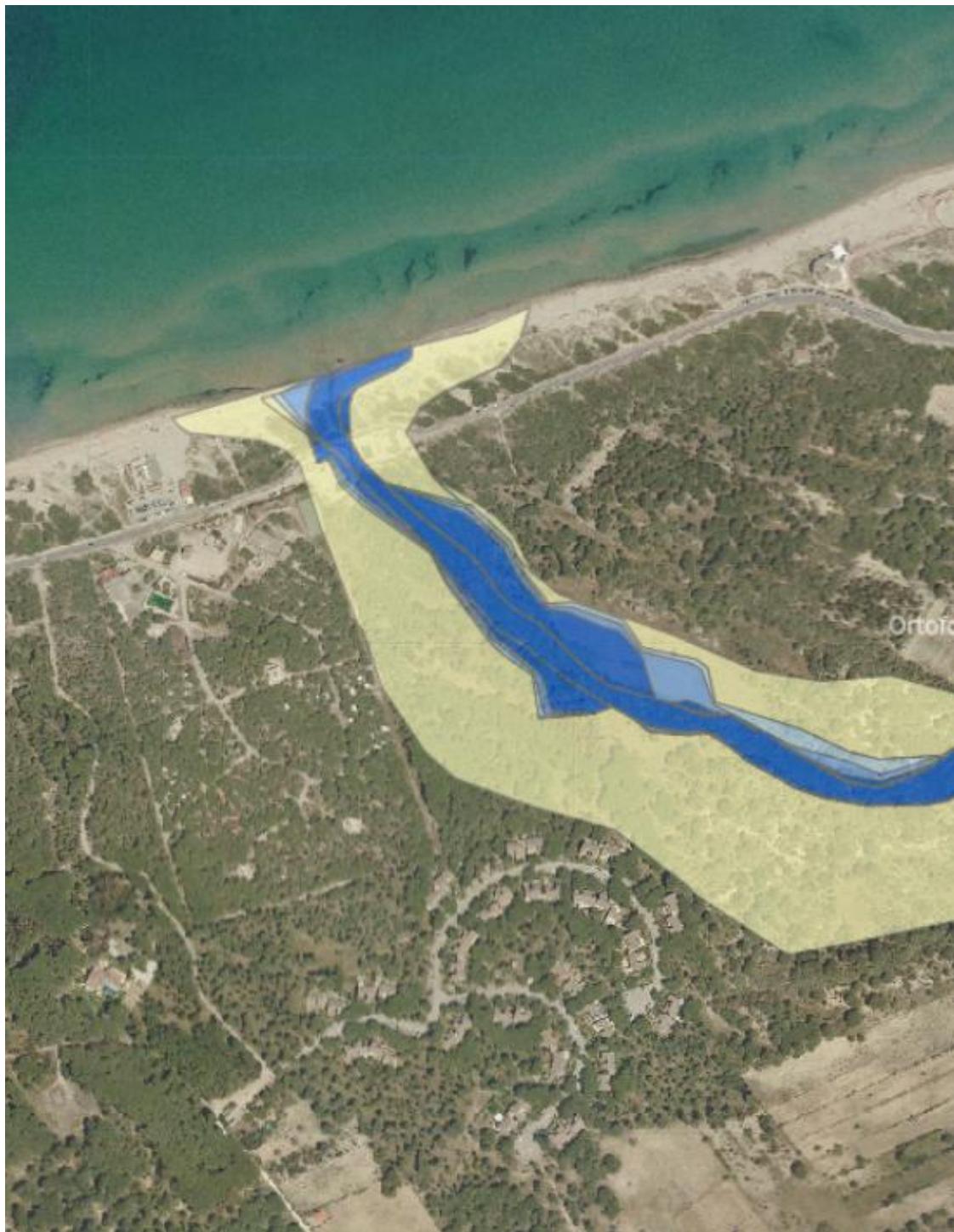
Zona H

- H1
- H2
- H3

Fasce di rispetto

- AR.6 Fascia di rispetto stradale

6. STRALCIO PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO



Allegato B_ Fascicolo del bene immobile

PAI-PGRA-PSFF (2023)

Pericolo Idraulico (Rev. Dic_23)

- Hi* - (Aree da modellazione 2D con Vp <= 0,75)
- Hi0 - P0 {Tratto studiato nel quale la piena risulta contenuta all'interno delle sponde per tutti i Tr}
- Hi1 - P1 {Aree a pericolosita' idraulica Moderata o Fascia geomorfologica}
- Hi2 - P2 {Aree a pericolosita' idraulica Media}
- Hi3 - P2 {Aree a pericolosita' idraulica Elevata}
- Hi4 - P3 {Aree a pericolosita' idraulica Molto elevata}

7. ESTRATTO DI MAPPA: FOGLIO 27 MAPPALE 66

Allegato B_ Fascicolo del bene immobile



Allegato B_ Fascicolo del bene immobile

8. ESTRATTO DI MAPPA: FOGLIO 28 MAPPALE 36

Allegato B_ Fascicolo del bene immobile



Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/04/2025

Dati identificativi: Comune di **SORSO (I863) (SS)**

Foglio 27 Particella **66**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **108.667 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 18/05/2005 Pratica n. SS0071028 in atti dal 18/05/2005 (n. 71028.1/2005)

> Dati identificativi

Comune di **SORSO (I863) (SS)**

Impianto meccanografico del 06/11/1985

Foglio 27 Particella **66**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **SORSO (I863) (SS)**

Foglio 27 Particella **66**

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

RIORDINO FONDIARIO del 16/03/2003 Pratica n. SS0092858 in atti dal 16/05/2005 (n. 15716.1/2005)

Superficie: **108.667 m²**

> Altre variazioni

Tipo Mappale del 18/05/2005 Pratica n. SS0071028 in
atti dal 18/05/2005 (n. 71028.1/2005)

Visura telematica

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/04/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/04/2025

Dati identificativi: Comune di **SORSO (I863) (SS)**

Foglio **28** Particella **36**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro **11,94**

agrario Euro **7,96**

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**

Superficie: **77.069 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: RIORDINO FONDIARIO del 16/03/2003 Pratica n. SS0067868 in atti dal 14/04/2005 (n. 12721.1/2005)

Annotazioni: COMPRENDE IL MAPP. 154 DEL FG. 27. VARIATO DI SUPERFICIE.

> Dati identificativi

Comune di **SORSO (I863) (SS)**

Impianto meccanografico del 06/11/1985

Foglio **28** Particella **36**

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro **11,94**

RIORDINO FONDIARIO del 16/03/2003 Pratica n. SS0067868 in atti dal 14/04/2005 (n. 12721.1/2005)

agrario Euro **7,96**

Annotazioni: COMPRENDE IL MAPP. 154 DEL FG. 27. VARIATODISUPERFICIE.

Particella con qualità: **INCOLT PROD** di classe **U**

Superficie: **77.069 m²**

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI SORSO (CF 80001140906)

sede in SORSO (SS)

1. Impianto meccanografico del 06/11/1985

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)



Direzione Provinciale di Sassari
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/04/2025
Ora: 15:56:41
Numero Pratica: T330399/2025
Pag: 2 - Fine

Visura telematica