



COMUNE DI SORSO

Provincia di Sassari

2° SETTORE – GESTIONE DEL TERRITORIO

2.2 – SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

DESCRIZIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE “LI NIBARI”

1. Notizie di carattere generale

L'immobile è ubicato nel territorio del comune di Sorso, in Loc. “Marina di Sorso”, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, pervenuto con atto del notaio Lojacono in data 27/07/1977 repertorio n. 4156, registrato a Sassari il 24/10/1977 al n. 4935 e trascritto a Sassari il 20/10/1977 al n. 8500 d'ordine e n. 7035 di formalità. **E' identificato al Catasto Terreni al foglio 27 con il mappale 66 della superficie di ha 10.86.67 ed al foglio 28 con il mappale 36, della superficie di ha 7.70.69.**

Con l'approvazione del progetto esecutivo per la sistemazione dell'area attrezzata a campeggio comunale, avvenuta con deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 07/02/1978 e con la Concessione Edilizia n. 75 del 20/02/1980, sono state realizzate nel mappale 66 del foglio 27 le seguenti opere:

n. 1 edificio adibito a ricezione ed amministrazione e retrostante alloggio del custode;

n. 6 edifici adibiti a servizi igienici;

serbatoio acqua potabile;

cabina elettrica completa della necessaria armatura;

impianto antincendio;

sottopassaggio che collega il campeggio con la spiaggia;

viabilità interna con parte in pavimentazione in conglomerato bituminoso;

impianto di illuminazione.

Successivamente venne redatta ed approvata una perizia suppletiva e di variante per la costruzione dell'impianto di depurazione.

Tutte queste opere risultano attualmente individuate al Catasto Urbano al foglio 27 come segue:

- mappale 66 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani (alloggio del custode nella parte retrostante il locale ricezione e amministrazione);

- mappale 66 sub 3 categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), costituito dal deposito di acqua potabile, dal locale ricezione e amministrazione, da 6 locali adibiti a servizi igienici.

Gli immobili sono ubicati sulla fascia costiera del Comune di Sorso, a monte della S.P. n. 81 al Km 6 in Loc. "Marina di Sorso", a ridosso della spiaggia e a circa quattro chilometri dal centro abitato, a dieci chilometri circa da Sassari e da Porto Torres. Il complesso è inserito all'interno della fascia pinetata che va da Platamona al fiume Silis, è posto a meno di 100 mt dalla battigia ed è collegato alla spiaggia, grazie ad un sottopasso nella S.P. n. 81. L'importo complessivo del progetto ammontava a £. 998.760.220. I lavori furono ultimati in data 05/03/1983.

Con deliberazione della G.C. n. 760 del 21/11/1996, vennero approvati i risultati della gara bandita per l'affidamento della gestione del campeggio che venne aggiudicata alla Tecnicoop Soc. Coop. Arl. per il periodo dal 01/01/1997 al 31/12/2005, per il canone annuo netto di £. 142.500.000 a partire dal 01/01/2001 e con l'obbligo di eseguire le opere risultanti nel prospetto allegato all'offerta (importo dei lavori £. 550.651.939 a totale carico della Tecnicoop) e da ultimare entro il 31/08/1997. Venne redatto il relativo contratto in data 19/12/1996, repertorio n. 1670, per l'affidamento dell'appalto gestione del campeggio per l'importo di £. 550.651.939. Successivamente si rese necessario procedere all'esecuzione di altre opere e, con deliberazione della G.C. n. 541 del 10/07/1997, venne approvato il progetto che autorizzava l'esecuzione di altri lavori (extracontrattuali) per l'importo complessivo di £. 550.161.000. Venne redatto altro contratto in data 31/07/1997, repertorio n. 1691, con il quale vennero affidati alla Tecnicoop l'esecuzione dei lavori extracontrattuali, e si stabilì che il canone per la gestione del campeggio pari a £. 712.500.000 (£. 142.500.000 x 5 anni) sarebbe stato ridotto fino alla concorrenza dell'importo di tali lavori extracontrattuali.

La D.L. con certificato in data 31/07/1997 dichiarava ultimati sia i lavori contrattuali che quelli extracontrattuali. A lavori ultimati, con delibera della G.C. n. 173 del 14/10/2004, venne affidato all'ing. Lorenzo Corda l'incarico per il collaudo tecnico amministrativo dei lavori contrattuali ed extracontrattuali, eseguiti dalla Tecnicoop. In data 11/11/2005 il collaudatore, dopo le opportune verifiche e controlli, i vari sopralluoghi, il riscontro delle quantità e degli importi dei lavori eseguiti a seguito di contabilità finale redatta con prezzi dedotti dal prezzario regionale vigente alla data di esecuzione dei lavori, ha effettuato un esame generale dei lavori realizzati, consistenti in:

a) lavori contrattuali

sistemazione esterna e realizzazione di recinzione e cancello ingresso;

demolizione e ripristino opere edili della reception;

adeguamento impianto elettrico reception L. 46/90;

rifacimento servizi igienici (sanitari, infissi, esterni, porte, intonaci esterni/interni);

adeguamento impianto elettrico servizi igienici L. 46/90;

manutenzione e adeguamento rete antincendio esistente;

manutenzione stazione di pompaggio esistente;

ristrutturazione area bar-market;

sistemazione delle aree verdi;

illuminazione esterna;

adeguamento sorgente autonoma di corrente elettrica;

b) lavori extracontrattuali

Realizzazione stazione sollevamento per impianto depurazione;

sistemazione area parcheggio;

completamento sistemazione bar-market;

realizzazione struttura bar-market con legno lamellare;

realizzazione box in legno da adibire a cucina;

copertura tavolato in legno di abete di bar-cucina-pizzeria-veranda;

rivestimenti in muratura per cucina-bar-servizi igienici;

schermatura market con pannelli in legno lamellare;

adeguamento servizi bar-cucina;

gazebo per animazione;

realizzazione area attrezzata per bimbi;

realizzazione di campi polivalenti;

collauda i lavori contrattuali ed extracontrattuali eseguiti dalla Tecnicoop per un importo totale dei lavori pari a €. 1.109.657.303 (€ 573.090,17).

Nel periodo di gestione del campeggio da parte della Tecnicoop è stato redatto un progetto a sanatoria di 20 bungalow realizzati senza la prescritta autorizzazione. E' stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 141/2004 (Prat. Edilizia n. 145/2004), con la quale è stato sanato l'abuso commesso. Il volume sanato è pari a mc 1.261,40, che sommato a quello esistente di mc 4.005,20 si ha un volume totale di mc 5.266,60.

In data 12/02/2009 i geometri Fabio Zicchina e Riccardo Giglio, tecnici ausiliari di Polizia Giudiziaria, dipendenti del Comune di Sorso, a seguito di richiesta del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale, hanno effettuato un sopralluogo presso il Camping "Li Nibari" per effettuare dei rilievi, e proseguendo nei successivi giorni 19 e 20/02/2009 hanno rilevato le opere abusive di seguito elencate:

- 1) Ampliamento del corpo servizi principale mediante la chiusura di porticati preesistenti, dei servizi igienici, del bar, del market e della pizzeria; realizzazione di un vano destinato a sala ristorante, ampliamento della veranda e realizzazione di pergolato con struttura in legno.
- 2) Costruzione di un gazebo in legno su basamento in muratura ad uso palco per spettacoli, delle dimensioni di ml 6,00 x 6,00.
- 3) Ampliamento del fabbricato adibito ad accettazione mediante la chiusura della veranda originaria, costruzione di nuova veranda frontale e di una nuova veranda laterale in legno.
- 4) Costruzione di un fabbricato in legno con funzione di guardiola di accesso, con frontistante veranda.
- 5) Costruzione della cabina per la trasformazione di energia elettrica con tettoia in muratura e copertura in struttura metallica e lastre ondulate in fibrocemento.
- 6) Installazione di n. 2 box metallici adibiti rispettivamente ad officina e spogliatoio.
- 7) Installazione di n. 2 box metallici derivati da container per autotrasporto adibiti a deposito.
- 8) Installazione, in corrispondenza di n. 67 piazzole su aree cedute in uso a terzi, di varie strutture in legno tipo bungalow e verande, oltre che la pavimentazione dell'area con mattonelle di cemento poggiate sul terreno.
- 9) Installazione di n. 20 villette "Enel" prefabbricate fissate stabilmente al suolo e complete di allacci impianti idrico e fognario, elettrico, gas, e n. 3 tettoie in legno a servizio delle villette.
- 10) Realizzazione di n. 4 bungalow in muratura con veranda in legno.
- 11) Realizzazione di n. 16 bungalow con pergolato in legno su piattaforma in muratura.
- 12) Installazione di n. 8 bungalow mobili in legno con veranda, resi stabili al suolo ed allacciati alle reti idrica, fognaria, elettrica e gas.
- 13) Installazione di n. 1 casa mobile in legno con veranda, resa stabile al suolo ed allacciata alle reti idrica, fognaria, elettrica e gas.
- 14) Realizzazione di n. 10 bungalw in legno adibiti a dormitorio.
- 15) Realizzazione di n. 25 verande in legno al servizio di roulotte.
- 16) Realizzazione di impianti idrico, fognario, elettrico e di distribuzione del gas alservizio dei fabbricati di cui ai punti 9, 10, 11, 12 e 13.

In data 09/06/2009 veniva emessa l'Ordinanza di Demolizione n. 07 del registro ordinanze (Prot. generale 8186 – Prot. U.T.U. 1327), con la quale veniva ordinato alla Soc. Coop. Tecnicoop a r.l. la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, a proprie cura e spese, entro il termine di 90 giorni delle opere abusive sopra elencate.

In data 22/09/2009 l'agente di Polizia Municipale Barsi Gianmarco si recava al Camping "Li Nibari" per l'avvenuta demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, di cui alla Ordinanza di Demolizione suddetta, accertando che tale ordinanza era stata ottemperata in parte, in particolare era stato ripristinato lo stato dei luoghi in 41 piazzole delle 67 indicate al punto 8 del suddetto elenco.

2. Inquadramento urbanistico

Il mappale 66 del foglio 27 ricade nel P.U.C. in zona F, nella sottozona **FR2**.

Il mappale 36 del foglio 28 ricade in parte in zona F, nella sottozona **FR2** ed in parte in zona **H**, per i quali sono previste le seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F

Le zone "F" sono le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Il PUC ha individuato tali zone distinguendole in diverse sottozone :

-F1 sono zone destinate ad insediamenti turistico ricettivi

-F2 " " " " " " "

-F3 " " " " " " "

-F4 " " " " " " "

-F5 " " " " " " "

-FR zone da destinare prevalentemente a servizi le quali vanno assoggettate ad un PP esteso all'intera zona indicata in cartografia e/o nelle presenti norme.

L'ubicazione delle zone per servizi deve essere prevista, preferibilmente, all'interno delle aree di proprietà comunale oppure all'interno di zone già edificate.

- FRU zone da sottoporre a riqualificazione urbanistica.

L'indice fondiario in zona F non dovrà comunque superare il valore di 0,75 mc/mq

L'altezza massima " " " " " 7,00 m

Qualora l'incremento di volumetria alberghiera, realizzabile in applicazione del disposto dell'art. 10 bis della legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 e L.R. 07.05.1993 n. 23, pari al 25% delle volumetrie già realizzate, possa essere realizzato solo con la sopraelevazione, il limite di altezza resta stabilito in m 12,00.

- L'intervento edificatorio è comunque subordinato alla predisposizione di un piano attuativo ed alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale estesi all'intera sottozona individuata. Nelle sottozone F1 ed F4 è consentita l'attuazione per comparti, individuati nel P.U.C., separatamente convenzionabili.

- Nelle sottozone sono consentite esclusivamente attività ricettive alberghiere con integrazione

di strutture complementari e di servizio (ristoranti, club house, impianti sportivi, discoteche, etc).

Il 50% della superficie territoriale può essere destinata agli insediamenti edificatori; il rimanente 50% deve essere destinato a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi di cui almeno il 60% di tali aree deve essere pubblico.

Sulla base dello standard di 60 mc /ab i volumi realizzabili dovranno essere così ripartiti:

- 50 mc per gli insediamenti ricettivi alberghieri,
- 10 mc per servizi pubblici nelle aree di cessione.

Per quanto riguarda la tipologia il modello di organizzazione spaziale più adatto è apparso, alla luce delle varie analisi, quello delle residenze alberghiere con struttura a tipologia sparsa.

La disposizione planimetrica va fatta in base allo studio analitico del territorio.

Gli organismi edilizi che accolgono tale tipo di struttura sono tipologicamente piccole unità residenziali a gruppi sparsi ed una serie di spazi ed attrezzature comuni in altri edifici sempre di dimensioni contenute .Il sistema del verde deve costituire il vero tessuto connettivo che tiene insieme la geografia frammentata dell'insediamento .Si prescrive l'utilizzo di tipologie architettoniche locali evidenziandone gli aspetti più significativi con l'uso dei materiali locali, mantenendo un'omogeneità stilistica vuoi con la pietra a vista, vuoi con l'intonaco utilizzando colori in sintonia con il paesaggio .

Nelle zone di riqualificazione viene assunto come indice fondiario il rapporto tra il volume esistente e il lotto di pertinenza, è consentito un incremento volumetrico qualora tale indice sia inferiore a 0,75 mc/mq per consentire una ristrutturazione e riqualificazione funzionale delle attività.

FR2 (proprietà comunale con esclusione del camping “Li Nibari”)

VOLUMETRIA REALIZZABILE:

25.000 mc per servizi.

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

strutture sportive e/o per la ristorazione, strutture complementari e di servizio.

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

Distanze :

- la distanza minima da rispettare è di 5 m dai confini

di 30 m dalle strade statali e provinciali

di 20 m dalle strade consortili e vicinali

Altezza max 7.00 m

CAMPING “MAROGNA” - CAMPING “LI NIBARI” - CAMPING “CRISTINA”

NEI TRE CAMPEGGI PRESENTI NEL TERRITORIO VIENE CONSENTITA UNA VOLUMETRIA SINO AL MASSIMO DI 11.000 mc/cadauno.

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

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

Sono ammessi i seguenti interventi :

- nuova edificazione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione totale o parziale

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- L'intervento edificatorio è subordinato alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico ambientale e l'altezza dei corpi di fabbrica non può eccedere i 7,00 m;

- La superficie ammessa per le verande viene calcolata sull'insieme dei manufatti e la collocazione non è vincolante a connessioni puntuali con i corpi di fabbrica.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE H

Definiscono le zone di particolare pregio naturalistico, destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale, o di rispetto delle infrastrutture di rete, di rispetto cimiteriale attorno agli agglomerati urbani o ad alcune preesistenze archeologiche.

E' 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.

Per le zone di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 28 della L. 166/2002.

Le concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi di trasformazione edilizia, che ricadono negli ambiti indicati nella Tav. 8 del P.U.C., fermi restando gli indici urbanistici relativi alla zona omogenea di appartenenza, possono essere rilasciate solo in seguito a nulla-osta della Soprintendenza Archeologica.

Inoltre i terreni di cui trattasi, sono compresi nell'ambito 14 del Piano Paesaggistico Regionale redatto ai sensi della L.R. n. 8 del 25/11/2004 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006, pubblicato sul BURAS in data 08/09/2006 per cui si applicano le disposizioni previste nel suddetto piano, e le norme di cui alla L.R. n. 4/2009 nelle more di adeguamento del PUC comunale al P.P.R.

3. Inquadramento P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico)

Il mappale 66 del foglio 27 ricade in zona **HG1** (una limitatissima parte lungo il confine con il mapp. 36 del foglio 28)

Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Il mappale 36 del foglio 28 ricade in zona **HG1 - Hi1 - Hi2 - Hi3 - Hi4**

Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica moderata (Hi1)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica moderata compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media (Hi2)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni stabilite negli articoli 27 e 28.

2. Sono inoltre consentiti esclusivamente:

- a. le nuove costruzioni nei centri edificati;
- b. i cambiamenti di destinazione d'uso nei centri edificati, nelle zone residenziali e nelle zone di verde privato, anche relativi ai fabbricati rurali esuberanti per la conduzione dell'azienda agricola, purché compatibili con le caratteristiche formali e strutturali preesistenti degli edifici;
- c. i cambiamenti di destinazione d'uso al di fuori delle zone di cui alla precedente lettera b., con eventuali aumenti di superficie o volume e di carico urbanistico non superiori al 30%, a condizione di essere finalizzati a servizi pubblici e di pubblica utilità o ad attività terziarie ed attività diverse compatibili con le condizioni di pericolosità idraulica media;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le integrazioni di volumi e superfici utili a destinazione d'uso immutata in tutte le zone territoriali omogenee;
- e. la realizzazione di volumi per attività agrituristica nelle sedi delle aziende agricole;
- f. le nuove costruzioni, le nuove attrezzature e i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F;
- g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 30%;
- h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 24.3.1989, n. 122, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale";
- i. l'ampliamento degli immobili destinati ad esercizi alberghieri o di somministrazione di pasti e bevande;
- l. gli ampliamenti e le nuove realizzazioni di insediamenti produttivi, commerciali e di servizi;
- m. la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

3. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., c., d., e., f., g., h., i., l., m.

4. Le modifiche e gli ampliamenti relativi agli stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", eventualmente ubicati nelle aree di pericolosità idraulica media, sono decise secondo il criterio di precauzione applicando le modalità di valutazione di cui al punto 6.3 dell'Allegato al decreto del Ministro dei lavori pubblici 9.5.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante".

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata (Hi3)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, nelle aree di pericolosità idraulica elevata sono consentiti tutti gli interventi, le opere e le attività ammessi nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata, alle medesime condizioni stabilite nell'articolo 27.

2. Nelle aree di pericolosità idraulica elevata valgono i divieti generali di cui all'articolo 27, comma 4.
3. In materia di patrimonio edilizio sono inoltre consentiti esclusivamente:
 - a. demolizioni e ricostruzioni nello stesso sito nonché modifiche delle destinazioni d'uso, compatibili con gli elementi formali e strutturali preesistenti degli edifici, per migliorare l'efficienza di interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - b. ampliamenti in occasione di adeguamenti con le finalità di cui all'articolo 27, comma 2, lettere e., f., a condizione che le rispettive motivazioni siano espressamente certificate, valutate ed assentite nella concessione o nell'autorizzazione, escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano collocati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - c. interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni;
 - d. nuovi impianti tecnologici destinati a migliorare l'uso e la funzionalità degli immobili;
 - e. la realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi.
4. In deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nei soli centri edificati definiti ai sensi della normativa regionale o ai sensi dell'articolo 18 della legge n. 865/1971 le opere sul patrimonio edilizio pubblico e privato esistente sono disciplinate dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi vigenti alla data di approvazione del PAI. Le nuove costruzioni e gli incrementi di volume o di superficie utile sono tuttavia consentiti nelle sole zone urbane edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ma escluse le aree libere di frangia, e sempre a condizione di essere realizzati per sopraelevazione a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
5. In ulteriore deroga a quanto stabilito in via generale nel comma 2, nelle zone territoriali di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 destinate ad usi agricoli possono essere realizzati, per una sola volta e con riferimento all'intera superficie del fondo esistente alla data di approvazione del PAI, nuovi edifici non altrimenti localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola purché destinati al servizio delle attività agricole o a residenza dei conduttori del fondo, nei limiti delle densità fondiari previste dagli strumenti urbanistici, sempre a condizione di collocare le vie di accesso e le superfici abitabili o utili a quota superiore a m. 1,00 al piano di campagna ovvero a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.
6. In tutte le zone territoriali omogenee, compatibilmente con i vincoli di tutela ambientale o paesistica, è consentito il recupero funzionale a fini residenziali, esclusivamente per le necessità dei conduttori dei fondi agricoli, di edifici ed annessi rustici esistenti alla data di approvazione del PAI e divenuti non idonei alla conduzione degli stessi fondi.
7. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico è consentita la realizzazione di tutte le tipologie di sottoservizi a rete.
8. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24 è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere a., b., c., d., e per gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7.

Disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4)

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24, in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali - individuati dal PAI, dal programma triennale di attuazione o dalle competenti autorità regionali in osservanza di quanto stabilito dal PAI - nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a. le opere e gli interventi idraulici per migliorare la difesa dalle alluvioni e la sicurezza delle aree interessate da dissesto idraulico;

- b.** gli interventi per mantenere e recuperare le condizioni di equilibrio dinamico degli alvei dei corsi d'acqua;
- c.** le attività di manutenzione idraulica compatibile, compresi i tagli di piante esclusivamente per garantire il regolare deflusso delle acque e gli interventi eseguiti ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 14.4.1993 e della legislazione di settore della Regione Sardegna;
- d.** le opere di sistemazione e riqualificazione ambientale e fluviale dirette alla riduzione dei pericoli e dei danni potenziali da esondazione, rivolti a favorire la ricostituzione degli equilibri naturali, della vegetazione autoctona, delle cenosi di vegetazione riparia;
- e.** le opere urgenti degli organi di protezione civile o delle autorità idrauliche regionali competenti per la tutela di persone e beni in situazioni di rischio idraulico eccezionali.
- f.** nelle more della emanazione delle disposizioni di cui agli articoli 9, 10, 11 e 12 sono altresì ammessi gli interventi agro-silvo-pastorali comportanti modeste modificazioni all'assetto idrogeologico del territorio, conformi all'attuale destinazione e indispensabili per una corretta conduzione dei fondi, previa valutazione positiva da parte dell'autorità idraulica competente per territorio sulla relazione di compatibilità idraulica e/o geologica- geotecnica.

2. In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a.** la demolizione di edifici senza possibilità di ricostruzione nello stesso sito e sempre a condizione che i lavori non creino ostacoli al regolare deflusso delle acque;
- b.** la riparazione di edifici esistenti danneggiati da calamità naturali, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non si tratti di ricostruzione anche parziale;
- c.** le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- d.** le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
- e.** gli interventi per ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e migliorare la tutela della pubblica incolumità all'interno delle residenze civili e delle costruzioni adibite a servizi, con possibile aumento di superficie utile non superiore a quella allagabile e con contestuale dismissione dei piani interrati e dei piani terra, purché lo studio di compatibilità idraulica accerti l'idoneità strutturale degli elementi portanti;
- f.** gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli immobili adibiti a residenza anche stagionale o a servizi, con particolare riferimento a quelli resi obbligatori da norme di legge statale o regionale ovvero a quelli indispensabili per garantirne la funzione collegata alla destinazione d'uso, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- g.** le opere di adeguamento richieste dalla normativa in materia di protezione dai terremoti, sicurezza ed igiene sul lavoro, superamento delle barriere architettoniche, prevenzione degli incendi, tutela di beni archeologici, storici, artistici e culturali, con realizzazione dei relativi volumi tecnici indispensabili;
- h.** i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.9.1998;
- i.** la realizzazione e l'integrazione di impianti privati di depurazione, di apparecchiature tecnologiche, di impianti per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e per il contenimento dei consumi energetici, unitamente alla realizzazione dei connessi volumi tecnici, a condizione che si tratti di interventi a servizio di singoli edifici, conformi agli strumenti urbanistici e valutati indispensabili per la funzionalità degli edifici o vantaggiosi dall'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione;
- l.** le opere di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde;
- m.** la realizzazione di ricoveri mobili per animali da allevamento, di manufatti mobili adibiti a ricovero transitorio degli addetti alle attività pastorali, di manufatti per il foraggiamento della selvaggina.

3. In materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a. gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b. gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c. gli interventi di adeguamento per l'integrazione di innovazioni tecnologiche;
 - d. gli interventi di adeguamento per la sicurezza di esercizio richiesti da norme nazionali e regionali;
 - e. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture a rete e puntuali riferite a servizi pubblici essenziali non delocalizzabili, che siano privi di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili e siano dichiarati essenziali;
 - f. la ricostruzione di infrastrutture a rete distrutte o danneggiate da calamità naturali, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - g. le nuove infrastrutture a rete o puntuali previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e dichiarate essenziali e non altrimenti localizzabili;
 - h. allacciamenti a reti principali e nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse compresi i nuovi attraversamenti;
 - i. i nuovi interventi di edilizia cimiteriale purché realizzati nelle porzioni libere interne degli impianti cimiteriali esistenti;
 - l. nuove infrastrutture, strutture di servizio ed insediamenti mobili, preferibilmente provvisori, destinati ad attrezzature per il tempo libero, la fruizione occasionale dell'ambiente naturale, le attività sportive e gli spettacoli all'aperto.
4. Nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata resta comunque è sempre vietato realizzare:
- a. strutture e manufatti mobili e immobili, ad eccezione di quelli a carattere provvisorio o precario indispensabili per la conduzione dei cantieri o specificamente ammessi dalle presenti norme;
 - b. protezioni di colture agricole con rilevati capaci di ostacolare il deflusso delle acque;
 - c. cambiamenti colturali o nuove colture arboree capaci di ostacolare il deflusso delle acque o di pregiudicare la stabilità degli argini;
 - d. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento, smaltimento e di recupero dei rifiuti;
 - e. nuovi impianti o ampliamenti di impianti di trattamento delle acque reflue;
 - f. nuovi stabilimenti o ampliamenti di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6, 7 e 8 del decreto legislativo 17.8.1999, n. 334, "Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose";
 - g. nuovi impianti tecnologici fuori terra ad eccezione dei ripetitori e dei tralicci per il trasporto dell'energia elettrica e di quelli espressamente consentiti dalle presenti norme.
5. Per gli impianti e gli stabilimenti di cui al comma precedente, lettere d., e., f., g., esistenti alla data di approvazione del PAI, sono ammessi:
- a. l'adeguamento tecnico alle normative in vigore;
 - b. la manutenzione ordinaria o straordinaria;
 - c. l'ampliamento dei soli volumi tecnici non altrimenti localizzabili e senza alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili necessari per migliorare le condizioni igienico-sanitarie, di esercizio, di efficiente funzionamento e di sicurezza, salve le verifiche di sicurezza di cui all'articolo 22;
 - d. gli adeguamenti tecnici per eliminare o mitigare i rischi idraulici, anche in relazione alle verifiche di cui all'articolo 22.
6. Lo studio di compatibilità idraulica di cui all'articolo 24:
- a. è richiesto per tutti gli interventi consentiti dal comma 1, fatta eccezione per quelli di cui alla lettera e.;
 - b. è richiesto per gli interventi di cui al comma 2, lettere a., d., e., h., i., l.;
 - c. è richiesto per gli interventi di cui al comma 3, lettere b., e., f., g., h., i., l.

(vedere le prescrizioni P.A.I. nell'allegato 1)

4. Descrizione e identificazione del complesso

A sinistra rispetto all'ingresso si trova il locale adibito alla ricezione e direzione, sulla destra vi è ubicato un fabbricato destinato a Bar - Pizzeria - Ristorante - Market - Riserva idrica. Nel piazzale antistante il bar vi è un gazebo per gli spettacoli di animazione, le due piscine e uno dei sei fabbricati destinati a servizi igienici, posizionati in modo da servire tutte le zone dell'area attrezzata a campeggio.

Proseguendo dall'ingresso verso l'interno dopo il locale ricezione si trova un chiosco con la sbarra, che immette alle varie zone dove trovano posizione le piazzole che ospitano le tende, le roulotte, i camper, i bungalow di legno e in muratura, le case mobili, i maxi bungalow e alcuni chioschi di legno adibiti ad alloggi per le colonie, inoltre ci sono due campi polivalenti, una cabina elettrica (di proprietà ENEL) e una vasca per il recupero dei reflui, con un impianto di pompaggio per defluire gli stessi nel depuratore comunale. L'area attrezzata a campeggio è dotata di illuminazione esterna, realizzata con pali dotati di globo sferico in policarbonato illuminante, vi sono inoltre colonnine con prese di corrente che possono fornire sia la zona per roulotte e sia la zona per le tende. Per quanto riguarda la rete antincendio, le bocchette sono ubicate in punti strategici del campeggio.

La viabilità è organizzata in modo sufficientemente razionale ed è costituita da una via principale bitumata, percorribile con le autovetture, da strade secondarie in terra battuta (tout-venant) di varie larghezze, e da vie che sono solo pedonali e ciclabili.

Per le auto dei campeggianti e degli utenti in generale, vi è un parcheggio che è ubicato a sinistra dell'ingresso dopo il locale ricezione.

Sorso lì 30/04/2013

IL DIRIGENTE
F.to Ing. Maurizio Loriga