



## COMUNE DI SORSO

SETTORE 2° - GESTIONE DEL TERRITRIO

### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN ALIENAZIONE

#### *"CAMPING LI NIBARI"*

Il compendio in parola, ubicato nel territorio del Comune di Sorso, in Località "Marina di Sorso", è pervenuto nella proprietà dell'Amministrazione Comunale, con atto del Notaio Dr. Lojacono, rogitato in data 27/07/1977 al n. 4156 di repertorio, registrato in Sassari il 24/10/1977 al n. 4935, trascritto a Sassari il 20/10/1977 al n. 8500 d'ordine e n. 7035 di formalità. Esso risulta 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.

Al Catasto Urbano risultano accatastati al foglio 27 con i seguenti mappali:

- mappale 66 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani;
- 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).

All'interno del mappale 66 del foglio 27, con Concessione Edilizia n. 75 del 20/02/1980, sono state realizzate le seguenti opere:

- n. 6 edifici adibiti a servizi igienici;
- n. 1 edificio accettazione;
- 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.

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

I descritti immobili sono ubicati lungo la fascia costiera del Comune di Sorso, a monte della S.P. n. 81 al Km 6 in Località "Marina di Sorso", a ridosso della spiaggia e a circa quattro chilometri dal centro abitato di Sorso, a dieci chilometri circa da Sassari e da Porto Torres.

Il complesso è armonicamente inserito all'interno della fascia pinetata che va da Platamona al fiume Silis, ed è posto a meno di 100 metri dalla battigia. E' collegato alla spiaggia, grazie ad un accesso autonomo, tramite sottopassaggio di collegamento.

All'interno del complesso sono stati eseguiti i seguenti lavori:

- sistemazione esterna e realizzazione di recinzione e cancello ingresso;
- demolizione e ripristino opere edili della reception;
- adeguamento impianto elettrico reception L. n.46/1990;
- rifacimento servizi igienici (sanitari, infissi, esterni, porte, intonaci esterni/interni);
- adeguamento impianto elettrico servizi igienici L. n.46/1990;
- 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;
- 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.

L'elencazione che precede ha funzione meramente indicativa.

**In sede di incanto saranno infatti fornite ulteriori e più dettagliate informazioni sulla consistenza del compendio immobiliare e su tutti i fabbricati e le opere realizzate a suo interno.**

L'aggiudicatario conserva la facoltà di destinare l'intera estensione del compendio a finalità turistico ricettiva differente rispetto a quella attualmente in essere, purché compatibile con la destinazione d'uso attuale o con quella che sarà determinata all'esito del processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R.

Rileva precisare che al momento attuale la potenzialità edificatoria prevista nel vigente P.U.C. è la seguente:

per SERVIZI  
mc 25.000

per ATTIVITA' RICETTIVE TURISTICA  
mc 11.000

Il P.U.C. approvato, di cui è in corso l'adeguamento al P.P.R., prevede una potenzialità edificatoria di 36.000 mc.

Possibilità edificatoria effettiva:

per SERVIZI	per ATTIVITA' RICETTIVE TURISTICA
mc zero	mc 6.000 circa (esistente)

L'Amministrazione comunale nel processo di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. intende ridurre la volumetria complessiva del 50% circa sull'intera fascia costiera a fronte di uno speculare incremento di quella assentita a favore del compendio oggetto di alienazione, la cui volumetria complessiva potrà così raggiungere circa 50.000 mc, così distribuiti:

per SERVIZI	per ATTIVITA' RICETTIVE TURISTICA
mc 10.000	mc 40.000

### **Inquadramento urbanistico del Compendio**

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 (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.

### **Tipi di intervento:**

- Attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali
- Fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di strutture leggere (sentieri natura, segnaletica etc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, etc.) aree belvedere e postazioni naturalistiche;
- Fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;
- Opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- Pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi superficiali per attività volte alla produzione ittica generale, ed ad interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;
- Il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- L'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- L'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

- Interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico quali:
  1. opere stradali;
  2. opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio
  3. opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale
  4. tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico
- Opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e delle attività sportive; strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche, ed in generale di attività ludiche; posti di pronto soccorso e servizi igienici; parco giochi acquatici.
- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica ed antincendio, forestazione e ricostruzione boschiva, ambiente naturale;
- Opere di rimboschimento d’iniziativa dei competenti Enti pubblici o da loro autorizzati, sempreché effettuata col fine di ricostruire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone;
- Opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d’acqua per lo spegnimento degli incendi, etc.;
- Opere antincendio e protezione civile;
- Sistemazioni idrauliche dei corsi d’acqua, acquedotti;
- Reti elettriche, telefoniche, cabine e simili;
- Interventi volti all’adeguamento tecnologico ed a migliorare l’efficienza dell’unità produttiva;
- Opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto con il contesto paesistico - ambientale.

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.

### **Altre informazioni sul complesso**

A sinistra rispetto all’ingresso si trova il locale adibito ad accettazione. Sulla destra 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 l’accettazione, 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.

Sono inoltre presenti due campi polivalenti, una cabina elettrica e una vasca per il recupero dei reflui, con un impianto di pompaggio per defluire gli stessi al 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 percorribile con le autovetture e poi da strade secondarie che hanno una larghezza differente e da vie che sono considerabili 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 l'accettazione.

La porzione di strada fino al parcheggio è asfaltata, mentre le strade interne sono rifinite con tout-venant.

### **VALUTAZIONE**

In data 14/05/2010, l'ufficio Tecnico Comunale, Servizio LL.PP., ha provveduto ad aggiornare il valore compendio immobiliare, quantificandolo **a corpo e non a misura** in **€ 7.046.264,45** secondo le considerazioni di cui alla perizia di stima, depositata in atti.

### **OPERE ABUSIVE**

Si dà atto infine che, all'interno del complesso sono state realizzate, da parte del soggetto gestore opere prive delle necessarie autorizzazioni in relazione alle quali il Servizio Urbanistica e Territorio del Comune di Sorso ha emesso in data 09.06.2009, ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi n. 07/2009/Prot. n. 8186/Prot. U.T.U. n. 1327.

Si ricorda che le opere abusive presenti all'interno del complesso andranno demolite a cure e spese dell'acquirente, fatta salva la possibilità per l'aggiudicatario di promuovere, di concerto con il Comune di Sorso, il procedimento per gli eventuali accertamenti di conformità urbanistica e paesaggistica dei manufatti abusivi.

Salva più esatta identificazione in sede di avviso d'asta le opere realizzate e/o messe in opera senza autorizzazioni edilizie sono le seguenti:

- n. 16 maxi bungalow;
- n. 9 case mobili;
- n. 10 alloggi per colonie;
- n. 29 verande per roulotte;
- n. 1 chiosco comando sbarra di accesso;
- opere di trasformazione della veranda del locale accettazione in ufficio;
- nuova veranda nel locale accettazione;
- realizzazione di nuove verande, trasformazione di verande in strutture coperte e strutture precarie.

**Le opere oggetto di ordinanza di demolizione non hanno costituito oggetto di stima ai fini della determinazione del complessivo valore del compendio.**

#### **ALTRE INDICAZIONI**

Il responsabile del procedimento è il Dr. Pietro Nurra, Dirigente del 1° Settore del Comune di Sorso.

Informazioni sulla presente procedura potranno essere richieste preferibilmente a mezzo mail:

- Dr. Antonino Puledda: [direttore.generale@comune.sorso.ss.it](mailto:direttore.generale@comune.sorso.ss.it) - tel. 079.3392210;
- Dr. Pietro Nurra: [pnurra@comune.sorso.ss.it](mailto:pnurra@comune.sorso.ss.it) – tel. 079.3392219;
- Dr. Ing. Maurizio Loriga - Dirigente Settore Tecnico - [mloriga@comune.sorso.ss.it](mailto:mloriga@comune.sorso.ss.it) - Tel - 079 353704;
- Geom. Gavino Doro – [gdoro@comune.sorso.ss.it](mailto:gdoro@comune.sorso.ss.it) – Tel. 079.3055085.

Gli interessati potranno richiedere copia del presente avviso e prendere visione della ulteriore documentazione tecnica presso Settore Tecnico del Comune di Sorso - Servizio 2.2 LL.PP- sito in Sorso, Via Sennori, 9/b, dal lunedì al venerdì dalle ore 09 alle ore 13 e nei pomeriggi di martedì e giovedì dalle ore 16 alle ore 18.

I dati personali raccolti saranno trattati, con e senza l'ausilio di strumenti elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L.241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D.Lgs. 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art.7 del citato Decreto Legislativo.

Il presente avviso, unitamente all'allegato "Planimetria stato attuale compendio Li Nibari":

- Sarà pubblicato sul sito internet istituzionale: [www.comune.sorso.ss.it](http://www.comune.sorso.ss.it);
- Sarà pubblicato, al n. 208 del 16.07.2010, nell'albo pretorio dell'Ente fino al 02.09.2010;
- Sarà pubblicato, per estratto, a mezzo stampa.
- Sarà trasmesso, a mezzo di comunicato stampa, agli organi di informazione.

Sorso, li 17.11.2011

**IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE**

*(Ing. Maurizio Loriga)*

Allegati: Planimetria stato attuale;  
Planimetrie catastali;  
Fotografie aeree e satellitare;  
C.D.U. del 21/09/2010.