

Comune di Porto Torres

Provincia di Sassari



Piano Urbanistico Comunale



Rel. Ins.B - Relazione descrittiva della capacità insediativa del litorale Rev 2025

Dirigente: Ing. Massimo Ledda

Progettista: Ing. Mario Salvatore Cappai

Componenti Ufficio del Piano

Struttura interna:

Arch. Fabrizia Muzzu

Agr. Giovanni Tolu

Geom. Silvio Cambula

Geom. Ofelia Pinna

Collaborazioni esterne:

Arch. Francesca Sanna

Geom. Pietro Canu

Arch. Giovanna Casula

Archeol. Daniela Deriu

Archeol. Antonella Pandolfi

Ing. Alberto Luciano

Geol. Stefano Conti

Sindaco: Massimo Mulas

Assessore: Giansimona Tortu

Il Comune di Porto Torres promuove un modello di sviluppo turistico sostenibile, legato alla fruizione del territorio complessivo, articolato secondo un sistema che coinvolge il proprio patrimonio storico, archeologico, ambientale, infrastrutturale e insediativo.

DETERMINAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL LITORALE AI SENSI DEL DA 2266/U /1983 ESEGUITA IN FASE DI ADOZIONE.

La capacità insediativa del litorale è calcolata ai sensi del Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, 20 dicembre 1983, n. 2266/u, art. 4 – Limiti di densità edilizia per le diverse zone, secondo i seguenti parametri:

- 0,5 posto – bagnante/ml per la prevalenza di costa rocciosa;
- 1 posto – bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia ha una larghezza inferiore a 30 m;
- 1,5 posti – bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia ha una larghezza compresa tra 50 e 30 m;
- 2,0 posti – bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia ha una larghezza maggiore di 50 m;

Di seguito si riporta il quadro sinottico del calcolo in fase di adozione della capacità insediativa del litorale, suddivisa per i diversi Ambiti e Sottoambiti Costieri, dell'Isola dell'Asinara, dell'Isola Piana, e di Porto Torres, come dimostrato dalla cartografia seguente in fase di adozione:

- **Ins.B.01a_Carta del calcolo della costa ai sensi del DA 2266/U/1983**
- **Ins.B.01b_Carta del calcolo della costa ai sensi del DA 2266/U/1983**

Capacità insediativa del litorale per Ambiti calcolata in fase di adozione

Territorio		denominazione	Tipologia Costa		
			sabbiosa	sabbiosa	rocciosa
Porto Torres	Sottoambiti		tra 30 e 50 m	minore di 30 m	
Ambito					
Costa Est	1.1	Spiaggia di Abbacurrente-Platamona		326,6805	
	1.2	costa Balai Lontano - Abbacurrente			3.379,1266
Costa Urbana	2.1	costa di Balai			1.972,5728
	2.2	Spiaggia di Balai	61,2141		
	2.3	costa Scogliolungo - Balai			1.926,6613
	2.4	Spaggia dello Scogliolungo		132,0202	
	2.5	costa della Renareda			331,7478
Foce del Rio Mannu	3.1	Spiaggia della Marinella	262,2893		
Costa del CIP	4.1	costa ad ovest della Diga Foranea			361,3409
	4.2	Spiaggia Fiume Santo 2		536,5431	
	4.3	costa tra spiagge di Fiume Santo			292,6316
	4.4	Spiaggia Fiume Santo 1	1.315,4217		292,6316
lunghezza costa			1.638,9251	995,2438	8.556,7126
parametro (bagnante/ml)			1,5	1	0,5
n° bagnanti			2.458	995	4.278

Territorio	Sottoambiti	denominazione	Tipologia Costa		
Isola Piana			sabbiosa	sabbiosa	rocciosa
Ambito			tra 30 e 50 m	minore di 30 m	
Isola Piana	5.1	Cala Grande		220,0286	
	5.2	costa est-sud-ovest			2.648,8819
	5.3	Cala Murona			88,8657
	5.4	costa ovest-nord-est			4.303,0710
lunghezza costa			-	220,0286	7.040,8186
parametro (bagnante/ml)			1,5	1	0,5
n° bagnanti			-	220	3.520

Territorio	Sottoambiti	denominazione	Tipologia Costa		
Isola Asinara			sabbiosa	sabbiosa	rocciosa
Ambito			tra 30 e 50 m	minore di 30 m	
Est-Sud	6.1	costa est-sud			8.139,8649
	6.2	Porto Pagliaccia		179,1253	
	6.3	costa sud			1.176,9176
	6.4	Porto Vecchio dei Fornelli		175,7706	
	6.5	costa sud			1.062,9833
	6.6	Spiaggia tra stagno spalmadori e p.ta di luzzo		401,6791	
Sud-Ovest	6.7	costa sud-ovest			39.349,7376
	6.8	Spiaggia di Nibari Brugiadi		211,0726	
	6.9	costa ovest-est-nord			5.897,2865
	6.10	Cala Arena	182,5603		
Nord-Est	6.11	costa nord			764,6515
	6.12	Spiaggia la Mollica		137,9359	
	6.13	costa nord-est 1			7.190,9687
	6.14	costa nord-est 2			4.624,7034
Est	6.15	Cala Barche Napoletane		255,1033	
	6.16	costa est 1			4.990,5830
	6.17	costa est 2 tra i pontili			184,4243
	6.18	costa est 3			20.233,0434
	6.19	Cala Sant'Andrea	369,5688		
lunghezza costa			552,1291	1.360,6868	93.615,1642
parametro (bagnante/ml)			1,5	1	0,5
n° bagnanti			828	1.361	46.808

DEFINIZIONE DELLE VOLUMETRIE IN ZONA F EDIFICATE E DA EDIFICARE IN FASE DI ADOZIONE

Per effetto art. 6 L.R. 8/2004 la volumetria complessiva nelle zone F non deve essere superiore al 50% della volumetria massima stabilita con i parametri del D. A. 20 dicembre 1983, n. 2266/u, art. 4.

La volumetria massima si riduce pertanto da mc 3.614.932 a mc 1.807.466 come si ricava dalla seguente tabella:

Capacità Insediativa del Litorale e Determinazione Volumetria Edificabile Massima In Adozione

Tipologia Costa	lunghezza costa	parametro (bagnante/ml)	numero utenti max	volumetria per utente	volumetria max	volumetria ammissibile	volumi edificati	volumi residui
sabbiosa	2.191	1,5	3.287	60	197.195	98.597	-	98.597
tra 30 e 50 m								
sabbiosa	2576	1,0	2576	60	154.560	77.280	-	77.280
minore di 30 m								
rocciosa	109.213	0,5	54.606	60	3.276.381	1.638.190	-	1.638.190
Totale			60.469		3.628.136	1.814.067	-	1.807.466

Zona Omogenea F _ Strumento urbanistico vigente (PRGC)

Nel PRGC, strumento urbanistico vigente è definita una sola zona omogenea F nell'area costiera di Balai di Superficie Territoriale pari a 3.393.715 mq, non edificata, normate all'articolo 13 delle NTA del PRGC.

sottozona	denominazione	Superficie Territoriale mq
F	zona turistica Balai	3.393.715

Zona Omogenea F _ Strumento urbanistico di progetto (PUC) Aggiornamento

Considerato il tempo trascorso dall'adozione ad oggi si è provveduto ad effettuare un aggiornamento su base dati aggiornati dalla RAS. Relativamente all'individuazione ed al calcolo dei bagnati a ml e dei relativi utenti, sono state utilizzate le elaborazioni fornite dalla Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze realizzate sulla base di riprese aerofotogrammetriche dell'intera linea di costa regionale effettuate nel periodo estivo (**luglio/agosto 2022**), successivamente alle quali si è provveduto alla restituzione aerofotogrammetrica della linea di costa tematizzata, degli arenili (lunghezza e profondità) e dalla rappresentazione delle occupazioni nella fascia del demanio marittimo.

Pertanto è stata eseguita una verifica riportata al 2025 sui dati ottenuti in adozione. Sono state rielaborate le tavole

- **Ins.B.01a_Carta del calcolo della costa ai sensi del DA 2266/U/1983 Rev 2025**
- **Ins.B.01b_Carta del calcolo della costa ai sensi del DA 2266/U/1983 Rev 2025**

Dalla verifica ed aggiornamenti si sono ottenuti i seguenti dati:

Tipologia costa	Lunghezza	Profondità	Coeficiente	Bagnanti insediabili
Alta e scoscesa	25.082,32	<30 mt	0,50	12.541
Artificiale	26.087,71	<30 mt	0,00	0
Fittizzia	38,00	<30 mt	0,00	0
Ghiaiosa	1.000,24	<30 mt	0,50	500
In terra	1.956,56	<30 mt	1,00	1.957
Rocciosa	153.031,18	<30 mt	0,50	76.516
Sabbiosa	24.370,36	<30 mt	1,00	24.370
Totale				115.884

Tipologia Costa	lunghezza costa	parametro (bagnante/ml)	numero utenti max	volumetria per utente	volumetria max	volumetria ammissibile	volumi edificati	volu mi resid ui
sabbiosa	0	0	0	60	0	0		0
tra 30 e 50 m								
sabbiosa	26.326,92	1,0	26.323	60	1.579.380	789.690		789.690
minore di 30 m								
rocciosa	179.113,74	0,5	89.557	60	5.373.420	2.686.710		2.686.710
Totale			104.269		6.952.800	3.476.400	-	3.476.400

Nel Piano, viene notevolmente ridotta la superficie territoriale pari a 337.703,24 mq, e la relativa capacità insediativa, della zona omogenea F presente nel PRGC, mai realizzata, ed oggi inattuabili poiché non compatibili con l'adeguamento al PPR ed alle altre normative vigenti.

Nel PUC in approvazione viene ridimensionata l'area destinata agli insediamenti turistico ricettivi e distinta in 6 sottozone contigue all'edificato urbano esistente, che come si ricava dalla seguente tabelle sviluppa una volumetria max pari 126.638,72 mc, per un numero massimo di utenti insediabili pari a 2.111 abbondantemente al di sotto sia dei dati rilevati in sede di adozione sia all'aggiornamento eseguito al 2025 in fase di adozione finale.

STATO IN PROGETTO													
ZONA	SOTTO ZONA		SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)			ABITANTI (ab)			DOTAZIONE VOLUMETRIC A (mc/ab)
			TERRITORIALE	FONDIARIA	TERRITORIALE	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI	INSEDIATI	DA INSEDIARE	INSEDIABILI	
F	F4.1	Balai Lontano	92.677	46.338		0,75	0	34.754	34.754	0	579	579	60,00
	F4.2	Fronte Cittadella sportiva	47.834	23.917		0,75	0	17.938	17.938	0	299	299	60,00
	F4.3	Ponti Pizzinnu	66.699	33.349		0,75	0	25.012	25.012	0	417	417	60,00
	F4.4	Via Sassari	63.671	31.836		0,75	0	23.877	23.877	0	398	398	60,00
	F4.5	Via Funtana Cherchi	39.784	19.892		0,75	0	14.919	14.919	0	249	249	60,00
	F4.6	Via Sassari - SS 131	27.039	13.520		0,75	0	10.140	10.140	0	169	169	60,00
TOTALE			337.703,24	168.851,62			0,00	126.638,72	126.638,72	0,00	2.111	2.111	