

# Comune di Porto Torres

Provincia di Sassari



## Piano Urbanistico Comunale



Sindaco: Massimo Mulas  
Assessore: Giansimona Tortu

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

### PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

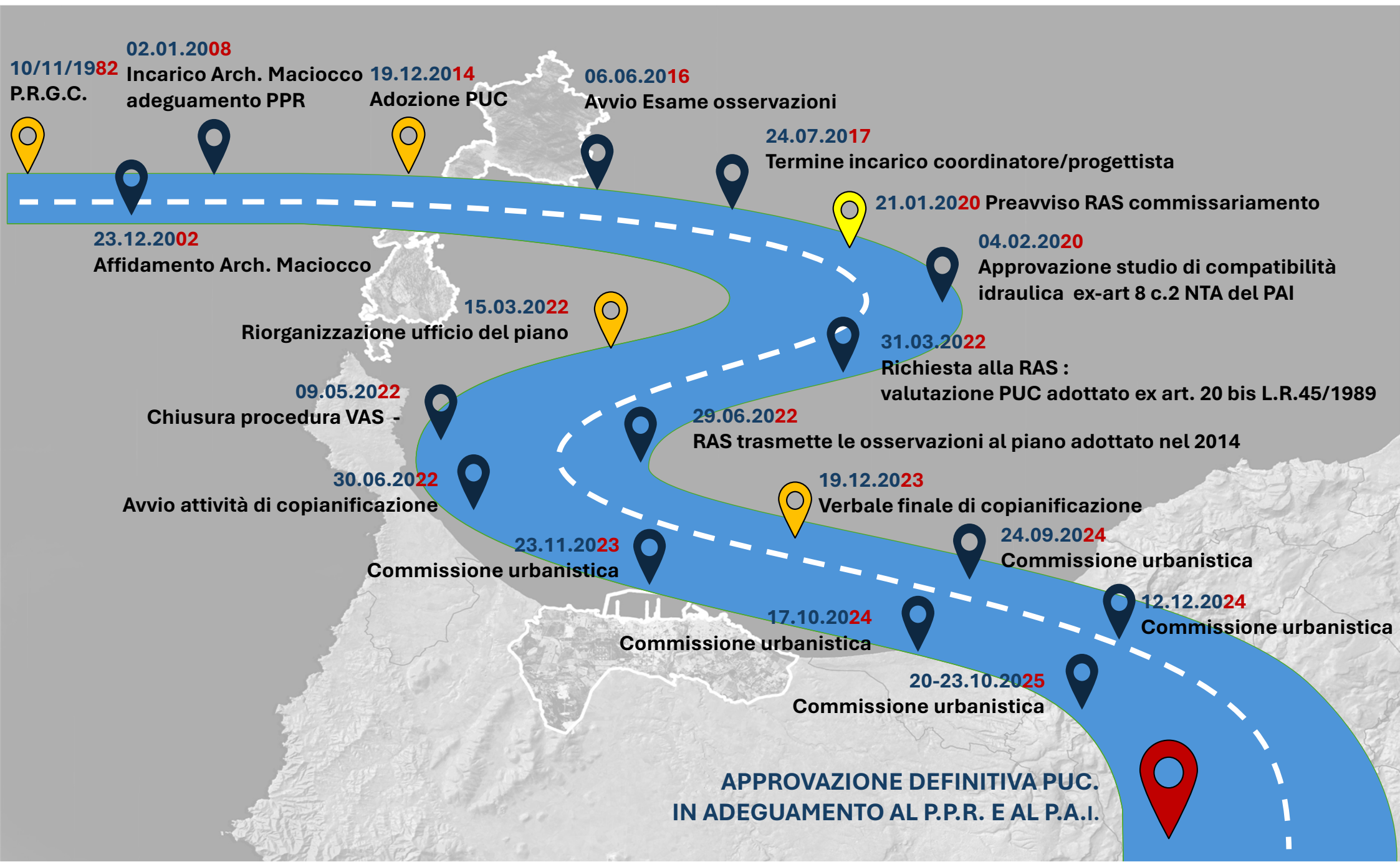
Numero	Del	Ufficio Proponente
2025/1027	14/10/2025	Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica Urbanistica

**Proponente:** Gian Simona Tortu

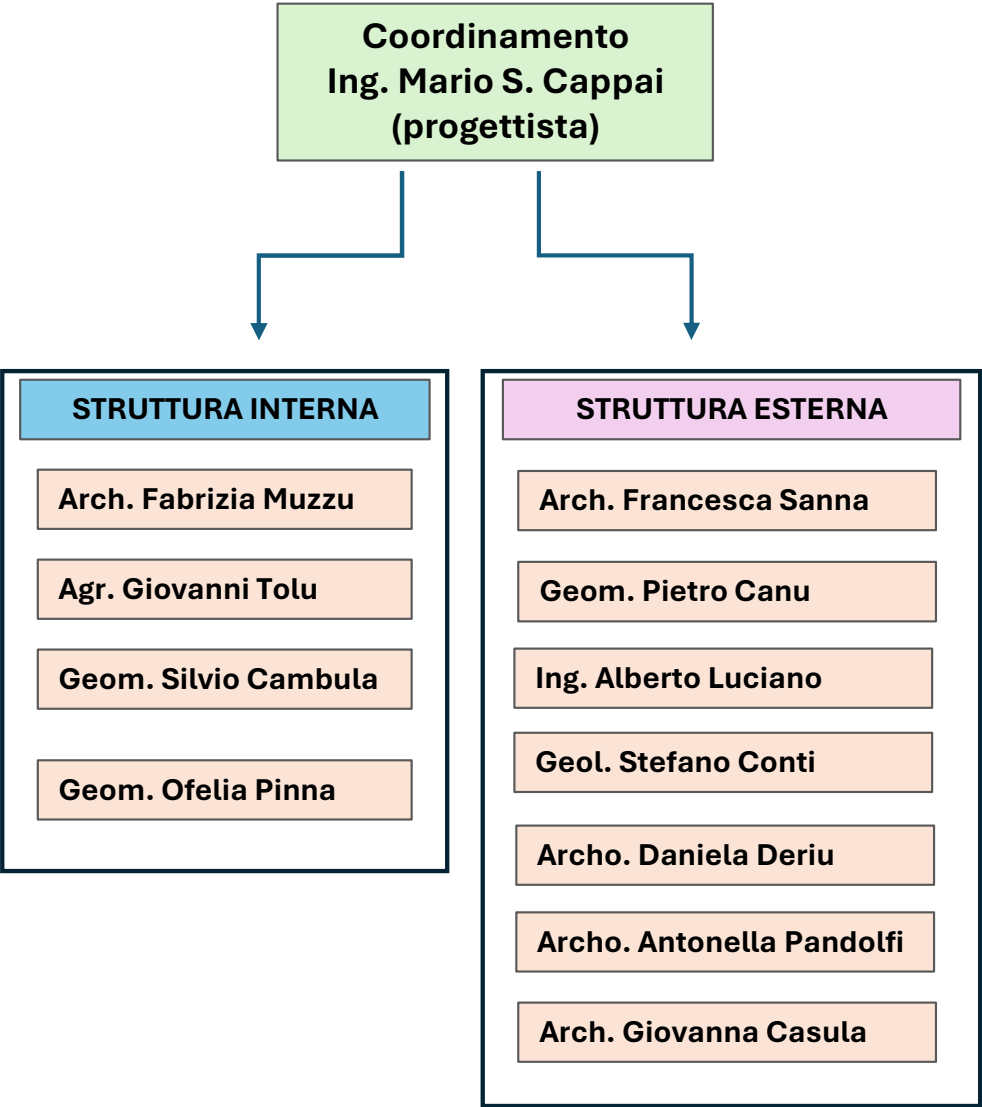
#### OGGETTO:

PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R. E AL P.A.I. AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R.45/89 E SS.MM.II. ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 60 DEL 19.12.2014. RECEPIMENTO OSSERVAZIONI RAS (EX ART. 20BIS L.R. 45/89). APPROVAZIONE DEFINITIVA PUC.

ITER AMMINISTRATIVO ED ATTIVITÀ SVOLTE PER L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PUC ADOTTATO



- UFFICIO DEL PIANO -



Considerata la carenza di alcune figure professionali essenziali, tra cui il progettista incaricato, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 15 marzo 2022 si è proceduto alla riorganizzazione dell'Ufficio del Piano Urbanistico Comunale e all'individuazione delle competenze necessarie per portare a termine il procedimento.

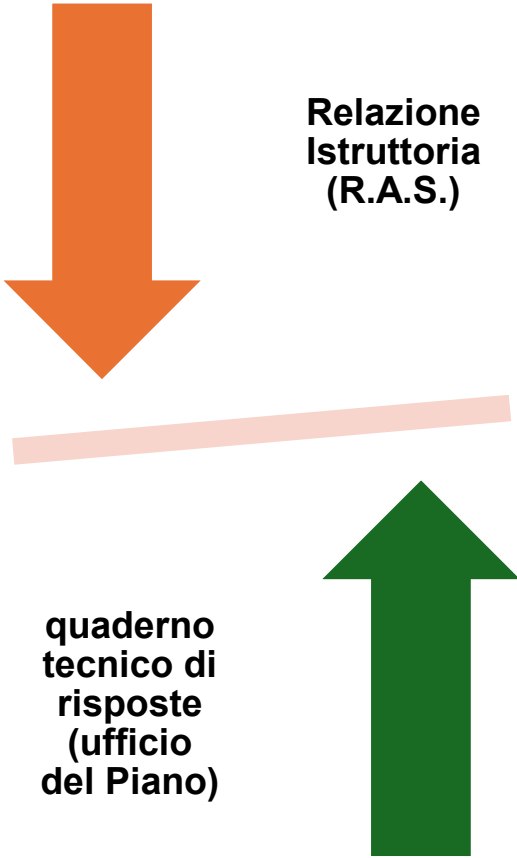
Le figure professionali selezionate sono:

- **Progettista e responsabile del Piano Urbanistico Comunale**
- **Esperto pianificatore per la copianificazione con le Soprintendenze**
- **Professionista GIS** per elaborazioni grafiche e restituzioni cartografiche a supporto dell'Ufficio del Piano, sia nella fase implementativa che nella gestione del piano e della pianificazione attuativa
- **Archeologo** per l'adeguamento al PPR in materia di beni archeologici e aree a rischio archeologico extra-repertorio, necessario per la chiusura della fase di copianificazione.

Nell'ambito del processo di approvazione definitiva del Piano Urbanistico Comunale (PUC), sono stati affidati specifici incarichi professionali finalizzati a:

- ☐ integrazione e al completamento degli studi di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica,
- ☐ analisi del reticolo idrografico e degli attraversamenti, in conformità all'art. 30/ter delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
- ☐ attività propedeutiche alla redazione della Variante al PAI, necessaria per garantire la coerenza tra pianificazione urbanistica e sicurezza idrogeologica.

- RECEPIMENTO DELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA REGIONALE -

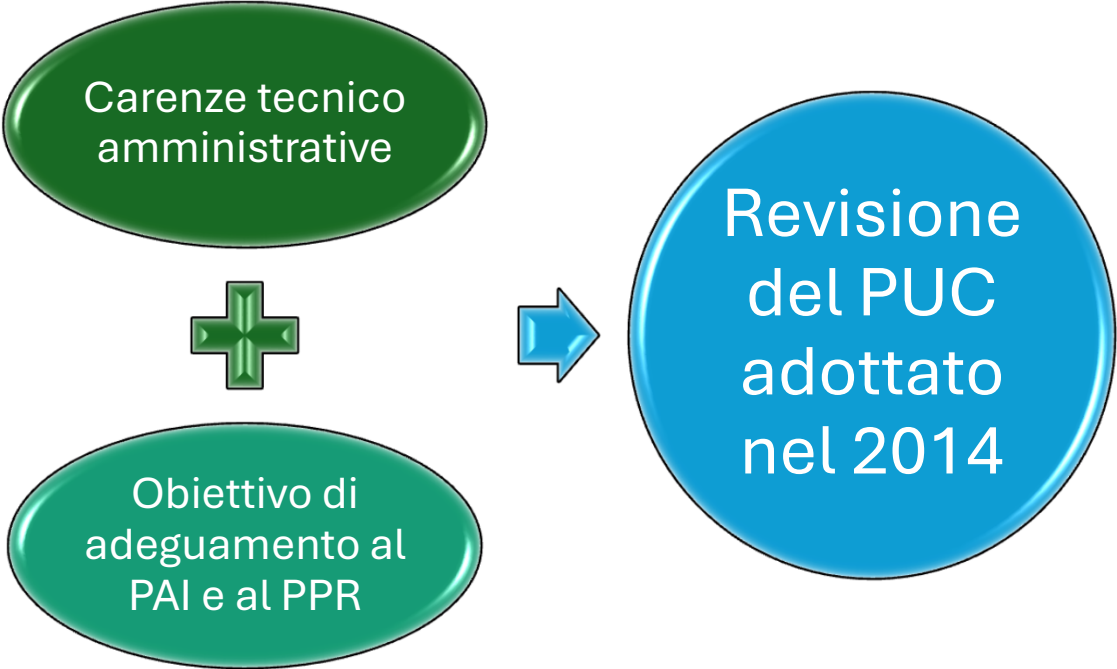


Le criticità e le carenze del Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato nel 2014 sono state puntualmente evidenziate nella **Relazione Istruttoria trasmessa dalla Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) del 29.06.2022**, redatta ai sensi dell'ex art. 20 bis della L.R. n. 45/1989, nella sua formulazione antecedente alle modifiche introdotte dalla L.R. n. 1 dell'11 gennaio 2019.

Per ottemperare alle richieste contenute nella Relazione Istruttoria della R.A.S., **si è reso necessario intraprendere un approfondito lavoro di rilettura critica del piano adottato nel 2014**, con l'obiettivo di fornire risposte chiarificatrici, esaustive e tecnicamente fondate, corredate da elaborati cartografici aggiornati e integrativi, precedentemente assenti.

Al fine di garantire la trasparenza e la leggibilità delle modifiche e delle integrazioni apportate in risposta alle osservazioni regionali, **è stato redatto un quaderno tecnico di risposte** puntuali, contenente il dettaglio di ciascuna osservazione formulata dalla R.A.S., le relative controdeduzioni e il recepimento nel piano. Tale documento costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione e rappresenta uno strumento fondamentale per la comprensione del processo di adeguamento del PUC.

- DIRETTRICI DI REVISIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO NEL 2014-



Nel corso della fase di approvazione definitiva, il Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato nel 2014 è stato sottoposto a una **revisione profonda e sistematica, resa necessaria dalla presenza di significative carenze tecnico-normative e documentali**. Tale revisione ha avuto come **obiettivo l'adeguamento integrale del piano ai contenuti del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nonché il completamento delle procedure amministrative e di copianificazione previste dalla normativa vigente.**



## - DIRETTRICI DI REVISIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO NEL 2014-

**principali criticità riscontrate** nel piano adottato e affrontate nel processo di revisione sono le seguenti:

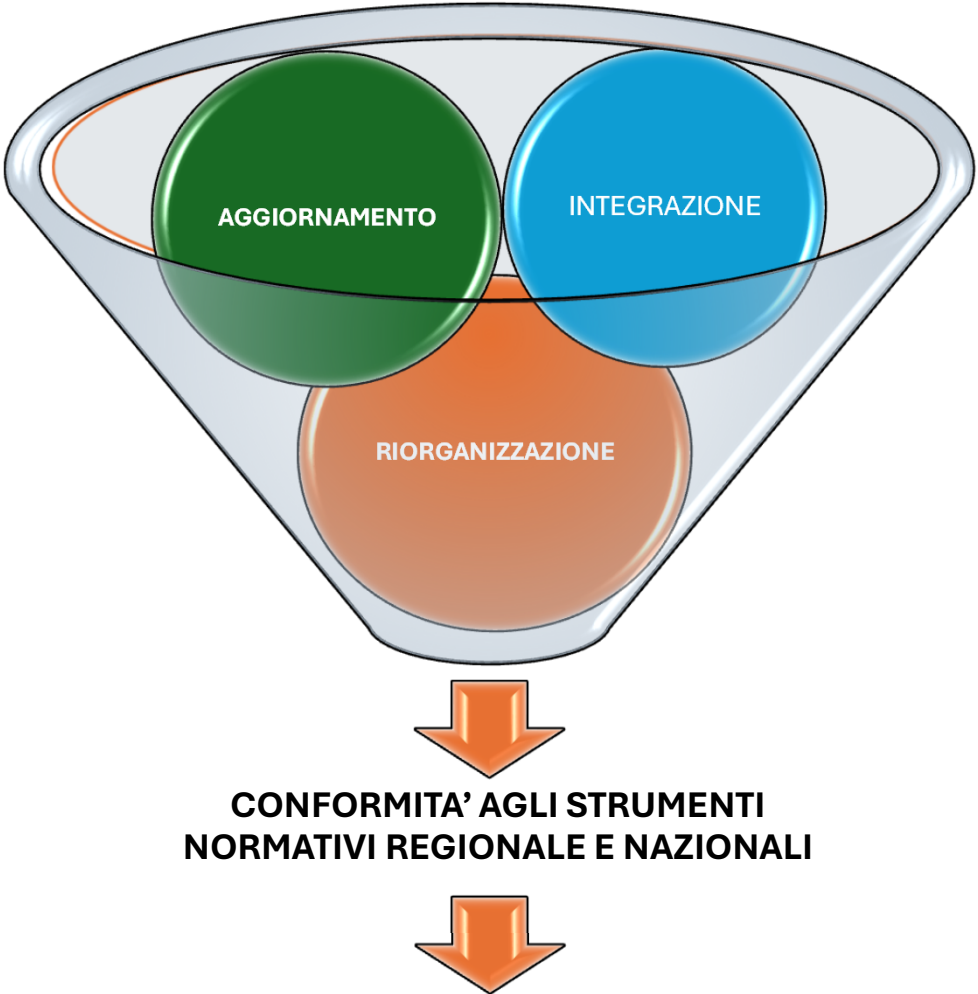
- **Iter di adeguamento al PAI e al PPR incompleto:** il piano non aveva ancora concluso il percorso di conformazione né al PAI né al PPR, risultando pertanto non coerente con gli strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale.
- **Copianificazione non conclusa:** mancava la conclusione del processo di copianificazione dei beni storico-culturali e paesaggistici, previsto dall'art. 49 delle NTA del PPR, in collaborazione con MiBACT, Regione e Comune.
- **Studi di compatibilità non approvati:** non era stata ancora formalizzata l'approvazione degli studi di compatibilità idraulica e geologico-geotecnica, previsti dall'art. 8 delle NTA del PAI.
- **Procedura VAS non conclusa:** risultava ancora aperta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con la Provincia di Sassari, condizione indispensabile per la validazione del piano.
- **Assenza di studi e cartografie tematiche:** mancavano elaborati fondamentali relativi agli usi civili e alle aree percorse da incendi, elementi essenziali per la tutela e gestione del territorio.
- **Inadeguatezza della cartografia ambientale e paesaggistica:** non erano presenti le rappresentazioni cartografiche relative ai beni paesaggistici e ambientali, alle componenti ecologiche, alle aree di interesse naturalistico tutelate, alle zone di recupero ambientale, nonché alle aree soggette a tutela morfologica e idrogeologica.

La revisione del piano ha pertanto comportato un lavoro di integrazione, aggiornamento e riorganizzazione dei contenuti, finalizzato a garantire la piena conformità agli strumenti normativi regionali e nazionali, e a restituire al Comune di Porto Torres uno strumento urbanistico efficace, coerente e orientato alla valorizzazione sostenibile del territorio.



**- DIRETTRICI DI REVISIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO NEL 2014-**

La revisione del piano ha pertanto comportato un lavoro di **integrazione, aggiornamento e riorganizzazione dei contenuti**, finalizzato a garantire la piena **conformità agli strumenti normativi regionali e nazionali**, e a restituire al Comune di Porto Torres uno strumento urbanistico **efficace, coerente e orientato alla valorizzazione sostenibile del territorio**.



**PUC efficace, coerente e orientato alla valorizzazione sostenibile del territorio**

## - PROCEDURA DI INTEGRAZIONE TECNICA E CONCLUSIONE DELLA V.A.S.-

Parallelamente, l'Ufficio del Piano, riorganizzato e rafforzato nelle competenze tecniche, ha provveduto alla **chiusura della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, in collaborazione con la Provincia di Sassari, dando seguito alla valutazione congiunta delle osservazioni pervenute.

A seguito del verbale di valutazione delle osservazioni del 11 settembre 2020, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta dall'Ente competente con nota prot. n. 17088 del 14 aprile 2022, al fine di ottenere il Parere Motivato positivo.

La conclusione della procedura VAS è stata formalizzata con la Determinazione n. 1268 del **9 maggio 2022**,

## - CONCLUSIONE DELLA COPIANIFICAZIONE -

Al termine delle attività previste, in data **21 dicembre 2023**, la Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.) ha trasmesso al Comune di Porto Torres il **verbale conclusivo della copianificazione, sottoscritto congiuntamente da R.A.S., Soprintendenze e Comune**. Tale documento sancisce formalmente la conclusione del processo di concertazione previsto per l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale (PUC) al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Nella redazione della versione definitiva del PUC, l'Amministrazione ha provveduto ad arricchire e integrare il quadro dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali, sulla base di conoscenze territoriali di dettaglio e delle strategie di valorizzazione del patrimonio locale. Le direttive e gli indirizzi contenuti nei documenti del PPR sono stati oggetto di attenta verifica, articolazione e specificazione all'interno della pianificazione comunale, in coerenza con quella "assidua ricognizione" dei valori paesaggistici e ambientali richiamata più volte dalla Corte Costituzionale.

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

**RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI**

- Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). - Inquadramento territoriale e normativo
- Assetto idrogeologico ed agroforestale
- Coordinamento fra il PAI e gli strumenti urbanistici

**RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO**

- Pianificazione vigente: recupero e digitalizzazione
- Assetto insediativo e grado di attuazione della pianificazione vigente
- Analisi dell'edificato urbano

**RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELLA VALENZA STORICO CULTURALE**

- Il piano della conoscenza delle valenze storico – culturali
- Analisi conoscitiva dei beni: dal Mosaico del PPR al Registro dei beni.
- Il rilevamento dei Beni materiali
- La ricognizione dei Centri di Antica e Prima Formazione
- L'analisi degli insediamenti storici
- Attività di copianificazione

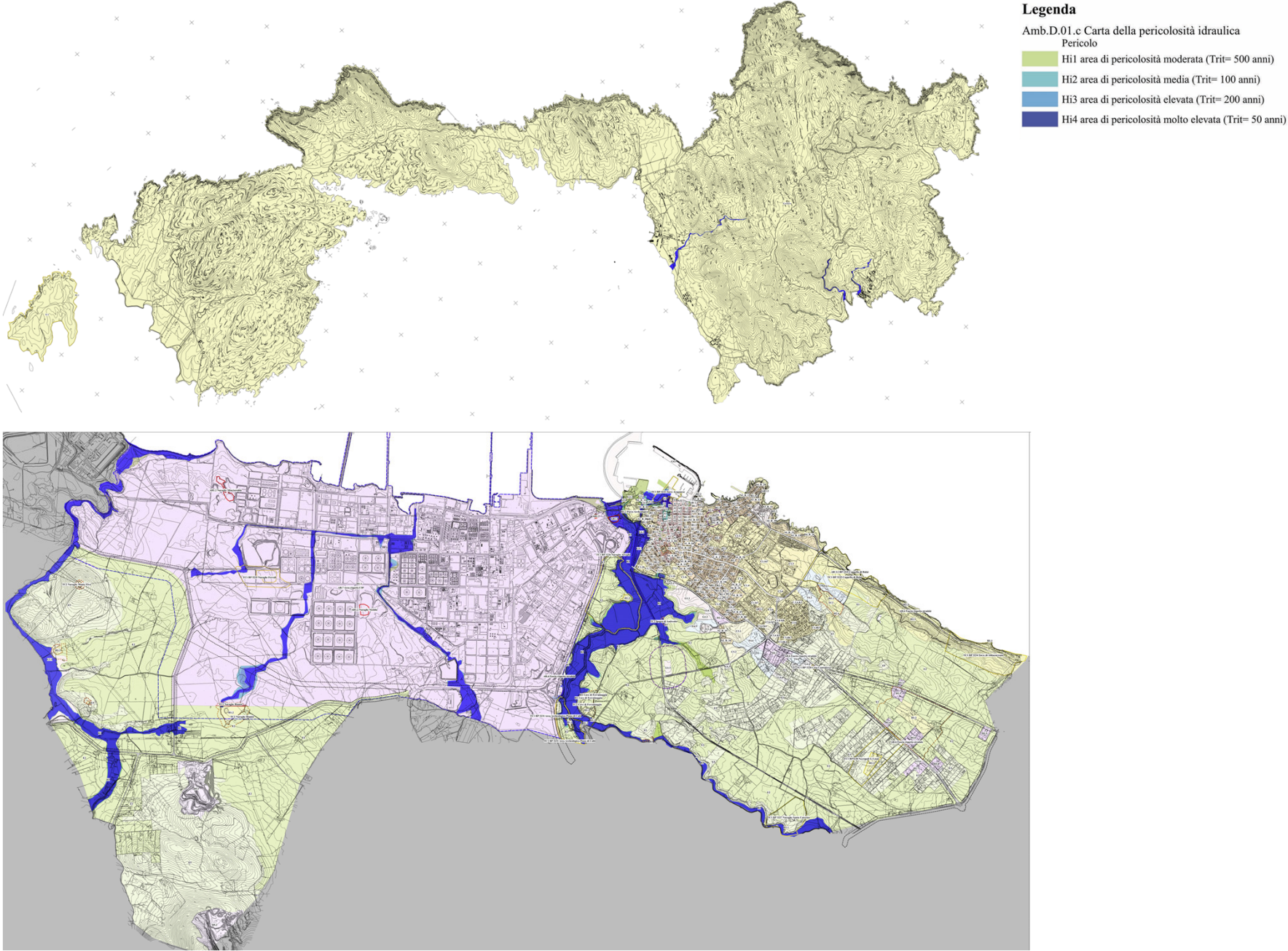


**RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

**RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELL'ASSETTO AMBIENTALE**

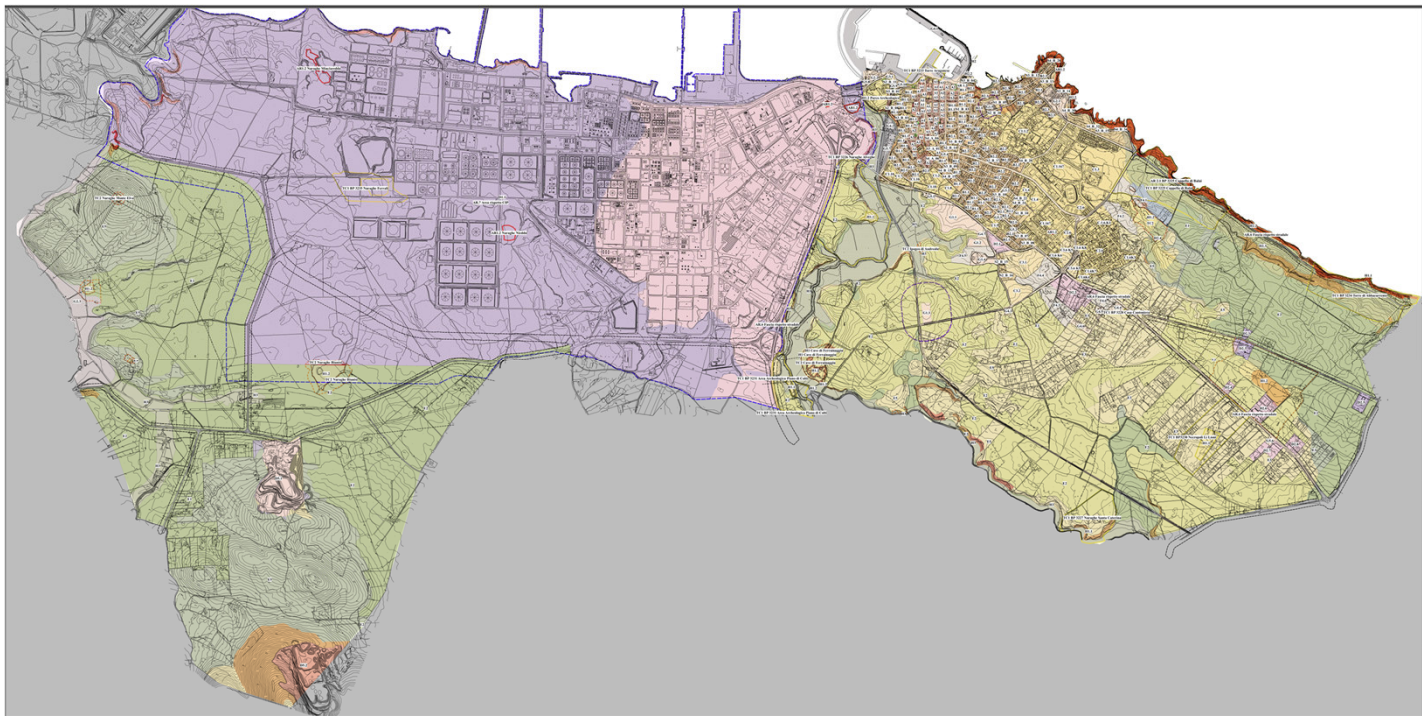
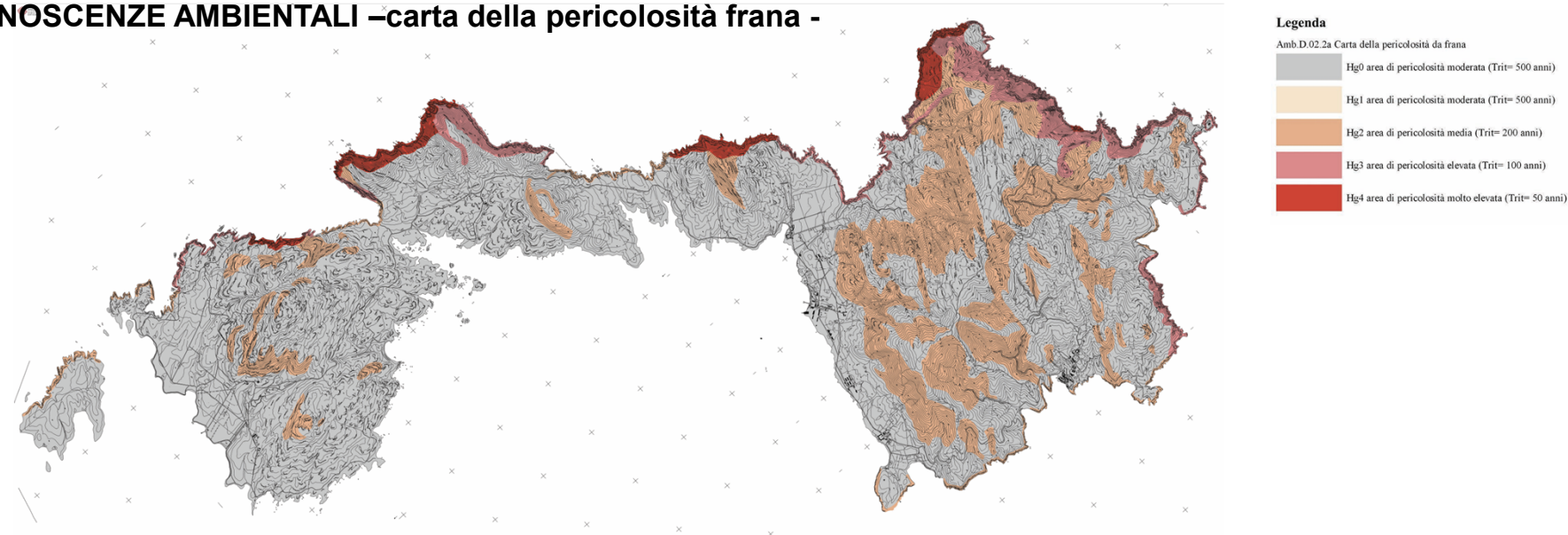
RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI –carta pericolosità idraulica -

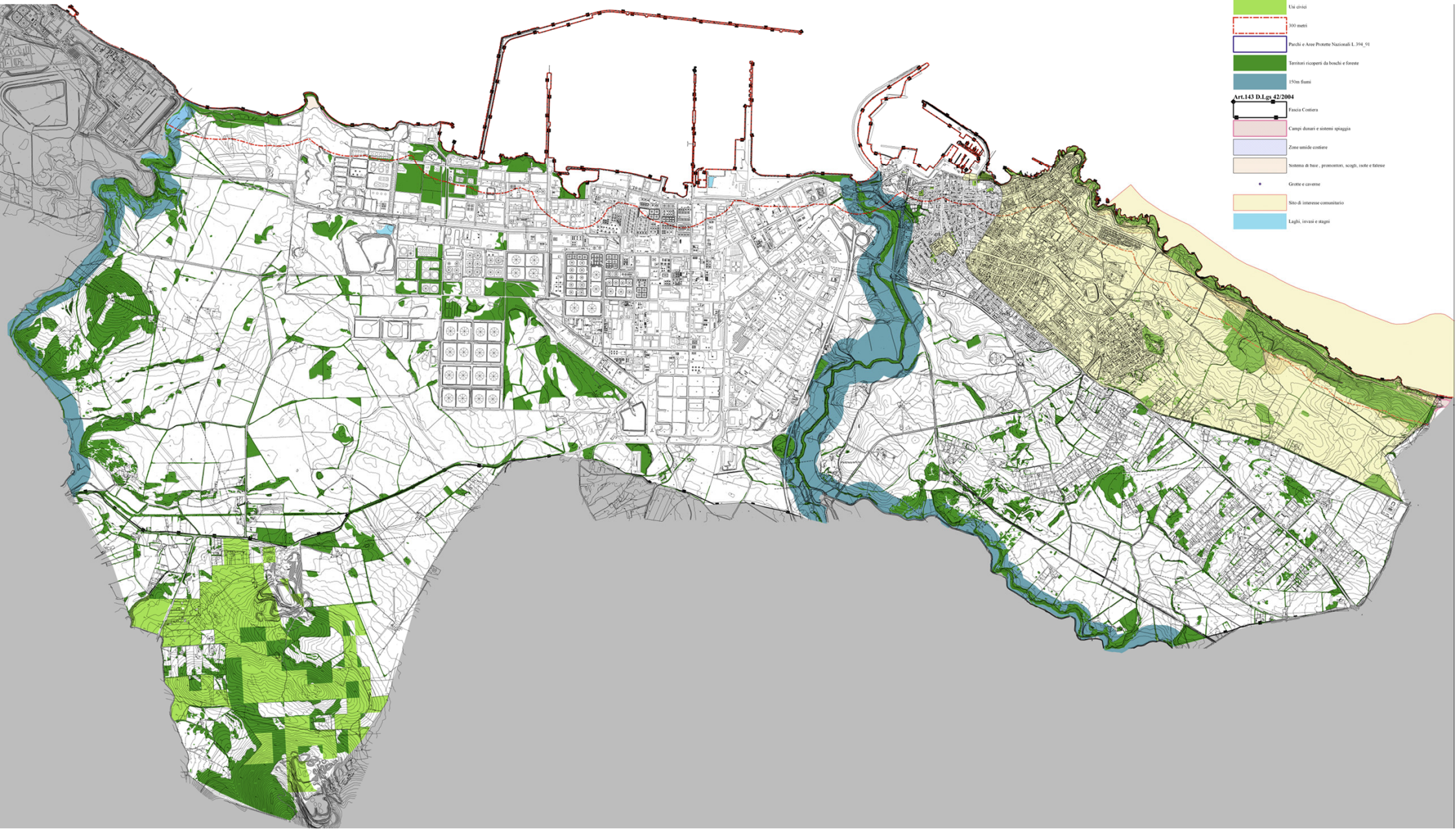


RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI –carta della pericolosità frana -



RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI –carta beni paesaggistici ambientali -



- Sistema Ambientale  
C1\_Piano Paesaggistico regionale  
Amb.C1.01a Carta dei beni paesaggistici ambientali
- DM68 Visuale PT
- Art.142 D.Lgs.42/2004
- Unici civici
  - 300 metri
  - Parco e Area Protetta Nazionale L.394/91
  - Territori ricoperti da boschi e foreste
  - 150m fiumi
- Art.143 D.Lgs.42/2004
- Fascia Costiera
  - Campi dunesi e sistemi spiaggia
  - Zone umide costiere
  - Somma di baie, promontori, scogli, rade e falde
- Grotte e cavene
- Sito di interesse comunitario
- Laghi, invasi e stagni

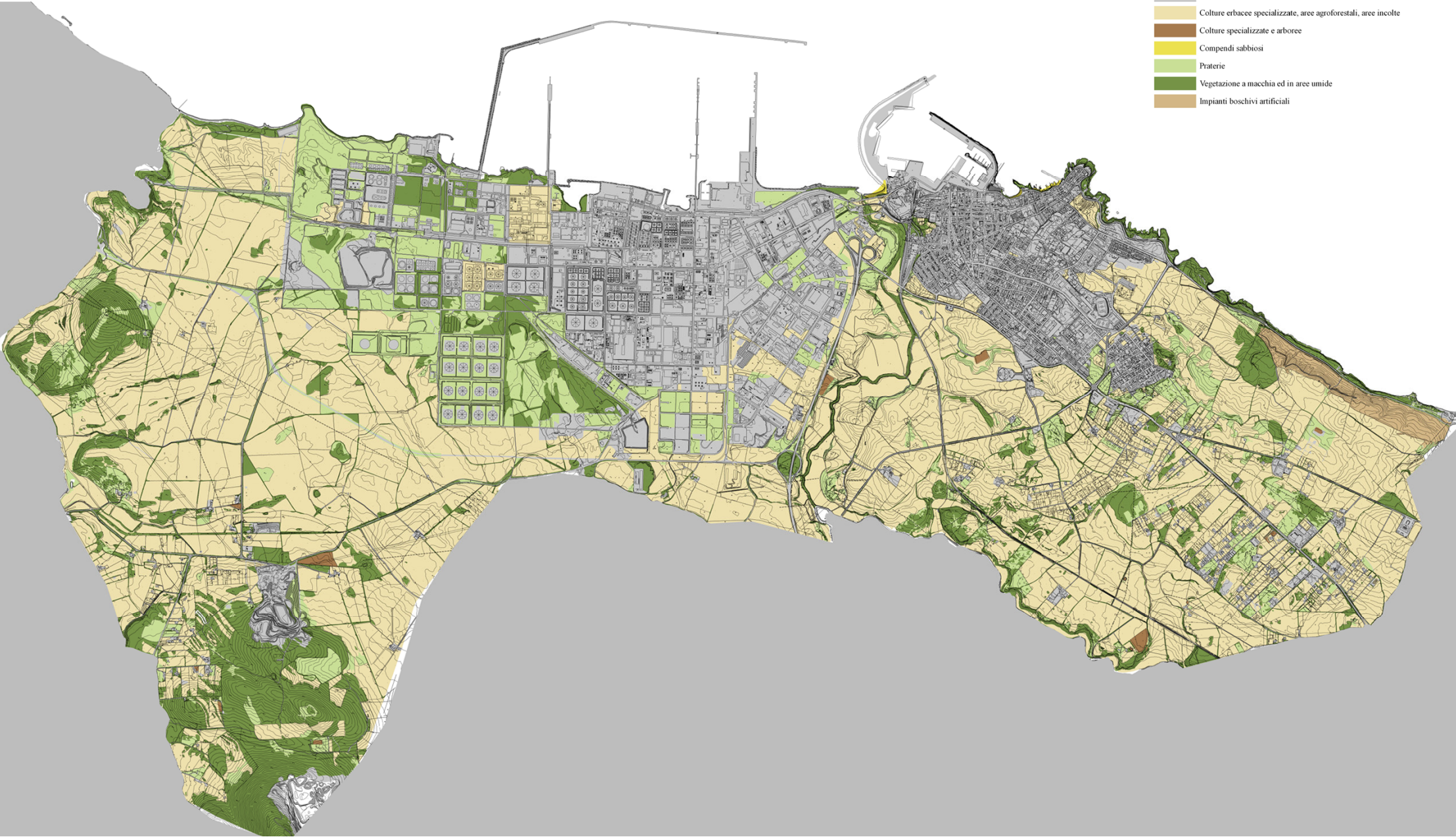
RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI –carta componenti ambientali–

**Legenda**

Amb C1.02a Carta delle Componenti Ambientali

- Aree Antropizzate
- Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte
- Colture specializzate e arboree
- Compendi sabbiosi
- Praterie
- Vegetazione a macchia ed in aree umide
- Impianti boschivi artificiali





RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI – carta percorse da incendio -

**Legenda**  
Aree percorse da incendio dal 2010 al 2025

Pascolo
Bosco
Altro
Base4k





## RIORDINO DELLE CONOSCENZE

### RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI – carta usi civici -



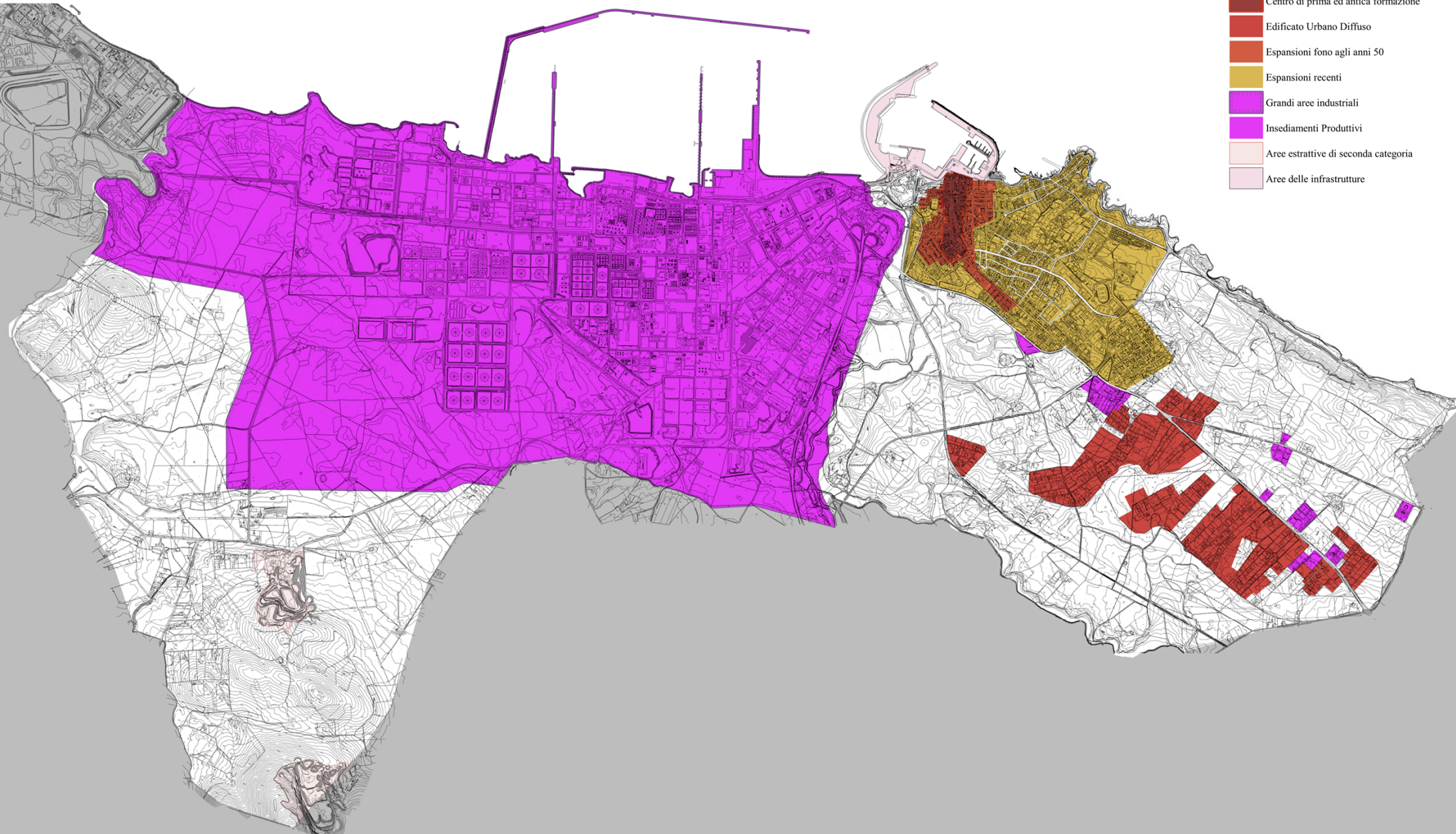


## **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

## **RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELL'ASSETTO INSEDIATIVO**

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELL’ASSETTO INSEDIATIVO – carta assetto insediativo -





RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELL’ASSETTO INSEDIATIVO – esempio analisi STRUMENTI ATTUATIVI-



ZONA	SOTTO ZONA	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)			ABITANTI (ab)	STATO DI ATTUAZIONE	DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	PIANO PARTICOLAREGGIATO				
		ST	SF	TERRITORIALE	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI				DENOMINAZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE	BURAS	VERIFICA ART. 52
A	Centro Matrice	171.347	107.823	3,44	5	568.911	20.000	588.911	1.767	96,60	321,96	Piano Particolareggiato Zona A – Centro matrice	Delibera del Commissario straordinario n° 11 del 30/03/2015			
A	2	118.393	69.415	3,20	5	338.851	39.417	378.268	1.059	89,58	319,97	Piano Particolareggiato Zona A	Delibera del C.C. n°110 del 29/12/2003	Delibera del C.C. n°65 del 29/09/2004	n°38 del 29/11/2004	n°212/DG del 25/07/2008
A	TOT	289.740	177.238	3,34	5	907.762	59.417	967.179	2.826	93,86	321,22	Piano Particolareggiato Zona A	Delibera del C.C. n°110 del 29/12/2003	Delibera del C.C. n°65 del 29/09/2004	n°38 del 29/11/2004	n°212/DG del 25/07/2008

RIORDINO DELLE CONOSCENZE

RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELL’ASSETTO INSEDIATIVO – esempio analisi STRUMENTI ATTUATIVI-



ZONA	SOTTO ZONA	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)			ABITANTI (ab)	STATO DI ATTUAZIONE	DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	PIANO PARTICOLAREGGIATO			
		TERRITORIALE	FONDIARIA	TERRITORIALE	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI				DENOMINAZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE	BURAS
C	1.2	289.398	173.076	1,35	2,27	293.917	98.107	392.024	1.530	74,97	192,10	Piano Attuativo di iniziativa Comunale per la Zona C1.2	Deliberazione del C.C. n. 85 del 23/09/1987	25/10/1989	



ZONA	STANDARD	SUPERFICIE	ABITANTI	RAPPORTO SUP/AB	DECRETO n. 2266/U del 20/12/1983
C 1.2	S1	13.998,19		4,12	4,50 mq
	S2	8.548,59		2,52	2,00 mq
	S3	41.851,65		12,33	9,00 mq
	S4	8.426,69		2,48	2,50 mq
TOTALE		72.825,12	3.395	21,45	18,00 mq

8



ZONA	SOTTO ZONA	COMP.	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)			ABITANTI (ab)	STATO DI ATTUAZIONE	DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	PIANO PARTICOLAREGGIATO			
			TERRITORIALE	FONDIARIA	TERRITORIALE	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI				DENOMINAZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE	BURAS
C	1.2	B1	28.978	17.635	1,35	2,21	31.690	7.300	38.990	136	81,28	233,01	Piano attuativo zona C1.2 - Costituzione comparto B1	Deliberazione del C.C. n. 85 del 23/10/1999	23/10/1999	



ZONA	SOTTO ZONA	COMP.	SUPERFICIE (mq)		INDICE (mc/mq)		VOLUMI (mc)			ABITANTI (ab)	STATO DI ATTUAZIONE	DOTAZIONE VOLUMETRICA (mc/ab)	PIANO PARTICOLAREGGIATO			
			TERRITORIALE	FONDIARIA	TERRITORIALE	FONDIARIO	REALIZZATI	DA REALIZZARE	REALIZZABILI				DENOMINAZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE	BURAS
C	1.2	C2	31.696	20.880	1,35	2,05	31.988	10.802	42.790	368	74,76	190,40	Piano attuativo zona C1.2 - Costituzione comparto C2	Deliberazione del C.C. n. 95 del 14.06.1991	14.06.1991	



**RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

**RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELLA VALENZA STORICO CULTURALE**

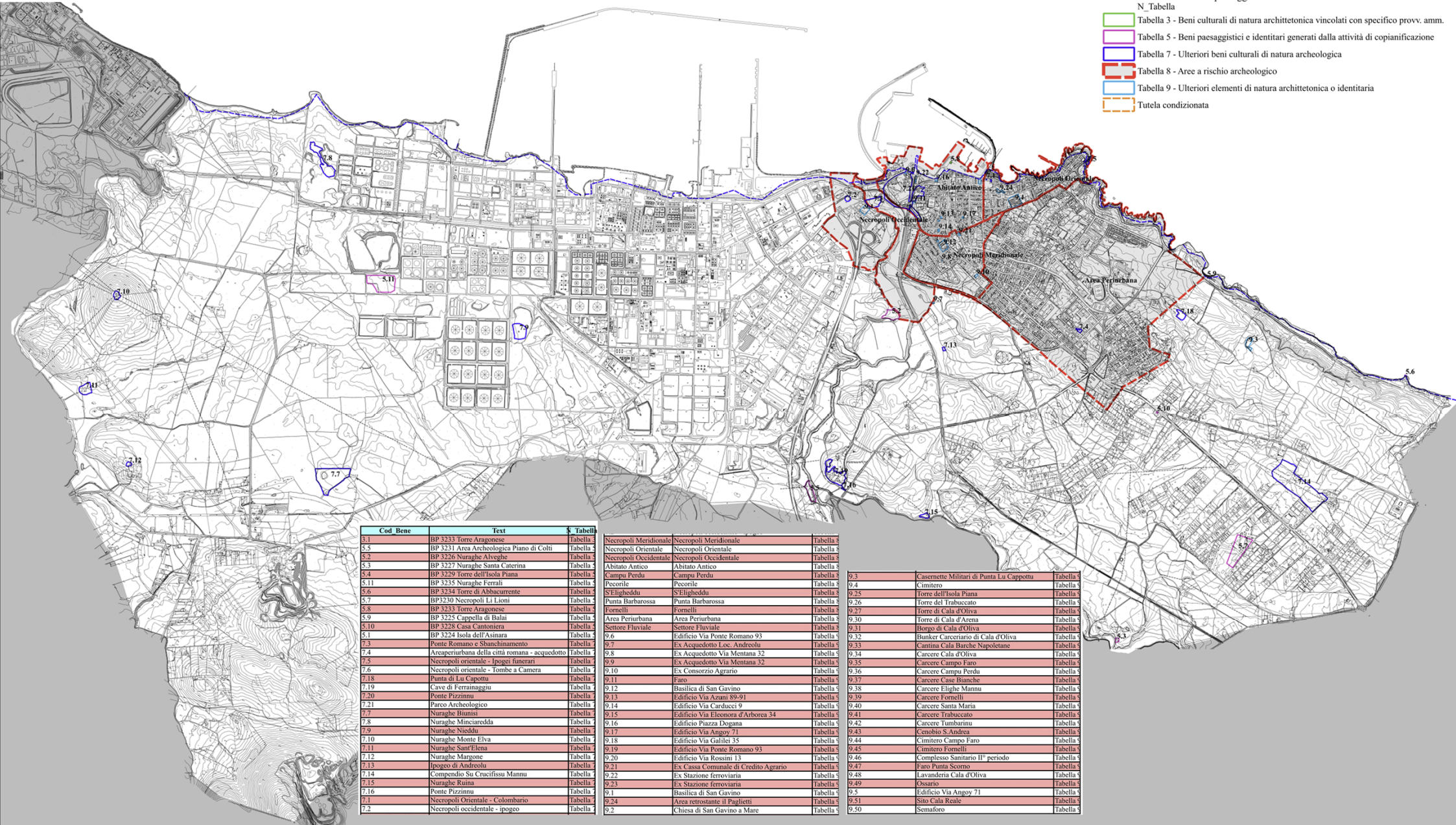
RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELLE VALENZE STORICO CULTURALI- carta beni paesaggistici storico culturali -

**Legenda**

S.C. A 01a Carta dei Beni paesaggistici storico culturali

N. Tabella

- Tabella 3 - Beni culturali di natura architettonica vincolati con specifico provv. amm.
- Tabella 5 - Beni paesaggistici e identitari generati dalla attività di copianificazione
- Tabella 7 - Ulteriori beni culturali di natura archeologica
- Tabella 8 - Aree a rischio archeologico
- Tabella 9 - Ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria
- Tutela condizionata





RIORDINO DELLE CONOSCENZE DELLE VALENZE STORICO CULTURALI– Esempio scheda del bene paesaggistico storico culturale -



REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

B6 - CARTOGRAFIA STORICA

Didascalia:	Didascalia:	Didascalia:
---	---	---
Osservazioni:	Osservazioni:	Osservazioni:
---	---	---

C1 - DELIMITAZIONE E RAPPRESENTAZIONE IN SCALA IDONEA ALL'IDENTIFICAZIONE



REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

C2 - MOTIVAZIONI CHE SOTTENDONO IL PERIMETRO

Il perimetro della tutela integrale del monumento è stato individuato in base alle evidenze archeologiche. L'areale della tutela condizionata è stato individuato in base alla morfologia del terreno ed è stato appoggiato sulla viabilità e su elementi naturali e artificiali, tali da assicurare una congrua fascia ai fini del controllo delle trasformazioni in relazione al bene tutelato.

C3 - DISCIPLINA D'USO

"Zona di Tutela integrale"

Non è consentito nessun intervento di nuova edificazione, ma sono ammesse unicamente attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ivi comprese le opere di consolidamento statico, ad opera degli enti o degli istituti scientifici specificatamente preposti. Sono ammessi interventi di valorizzazione del bene, esclusivamente a cura degli enti preposti, secondo il principio dell'"intervento minimo" e finalizzato unicamente alla accessibilità, alla fruizione e al godimento del bene stesso senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. In tali interventi la progettazione delle sistemazioni a terra finalizzate alla accessibilità devono prioritariamente considerare la possibilità di adeguare e/o riutilizzare i tracciati eventualmente già aperti in funzione di precedenti attività di studio, ricerca, scavo e restauro, o quelli già esistenti prima di queste.

L'attività agricola non è consentita.

Non è consentita l'eliminazione di alberi e macchia mediterranea, fatte salve le operazioni necessarie all'attività di scavo, ricerca archeologica, sicurezza e tutela del monumento. Le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà pubblica o privata, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere integralmente conservati e restaurati.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del bene e del contesto di inserimento.

Ai fini della valorizzazione del bene potrà essere previsto l'inserimento di sistemi informativi e didattici che non interferiscano con la visuale dei beni stessi e con la percezione del paesaggio; a tal fine è consentita l'apposizione di segnaletica e cartellonistica specialistica da realizzarsi secondo grafica e materiali da concordare in modo unitario su tutto il territorio comunale con gli uffici competenti.

"Zona di Tutela condizionata"

Non sono ammesse nuove costruzioni o ristrutturazioni che compromettano le caratteristiche di naturalità del contesto e dei luoghi complementari al bene. Con riferimento ai fabbricati esistenti, dovranno essere eliminati gli elementi incongrui, e gli eventuali impianti tecnologici non dovranno interferire negativamente con le visuali sceniche del bene tutelato.

Non sono consentiti gli interventi che modifichino lo stato dei luoghi con piantumazioni arboree ex novo tali da compromettere le attuali visuali sceniche del bene.

Non sono consentite attività agricole tali da compromettere la naturalità dei luoghi, ma è sempre consentito il pascolo.

Dovranno essere mantenuti e valorizzati tutti i caratteri storico tradizionali e naturalistici: in particolare è prescritta la valorizzazione e la conservazione delle recinzioni storiche. Le eventuali nuove sistemazioni a terra (stradelli, sentieri, percorsi, viali, etc.) dovranno avere caratteri di semplicità, con materiali e specie arboree di tipo locale, e in ogni caso dovranno essere adeguati o riutilizzati in via prioritaria i tracciati eventualmente già esistenti.

In riferimento alla viabilità rurale esistente, qualora non adeguatamente motivato, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è in alcun modo consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, ma è consentito l'inserimento di cartellonistica e/o di altri sistemi informativi e didattici attinenti al bene stesso purché di proporzionate dimensioni e che non pregiudichino né le visuali verso il bene né quelle verso il paesaggio circostante, prediligendo localizzazioni ai margini dell'area.

Sono sempre ammessi piani, programmi e progetti coordinati di tutela, valorizzazione e riassetto paesaggistico autorizzati dagli enti preposti alla tutela del bene e del paesaggio. Sono ammessi eventuali interventi relativi a opere pubbliche di difesa del suolo, di irrigazione o reti di distribuzione nei casi in cui risulti che la collocazione più idonea debba indispensabilmente gravare sull'area.

Sono consentite opere edili minori aventi il fine di rendere possibile al pubblico l'accessibilità, la fruizione e il godimento del bene stesso, senza alterare la qualità naturale e ambientale del paesaggio in cui il bene si trova inserito. Tali opere devono essere di disegno semplice ed essenziale, e devono essere privilegiati materiali naturali locali.

Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica e di trasporto dell'energia elettrica devono essere rispettosi del paesaggio e del territorio, privilegiando in ogni caso soluzioni che prevedano l'interramento dei cavi o delle tubazioni.



## IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E LA ZONIZZAZIONE

**- AGGIORNAMENTO DEL PIANO ADOTTATO IN FASE DI ADOZIONE DEFINITIVA -**

**FINALITÀ ED OBIETTIVI IN FASE DI ADOZIONE DEFINITIVA**

Rendere il PUC coerente con i due strumenti di pianificazione più importanti a livello regionale: il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Elaborazione del Piano Urbanistico Comunale capace di coniugare le esigenze di sviluppo con una lettura attenta delle vocazioni naturali del territorio.

Salvaguardia dell'ambiente, della biodiversità e del paesaggio, in linea con i principi dello sviluppo sostenibile

Miglioramento dei servizi ambientali, la riqualificazione dei paesaggi agrari e seminaturali, e la riduzione dei fattori di criticità e degrado.

Pianificazione di uno sviluppo sostenibile, adottando strategie capaci di contrastare il consumo irreversibile delle risorse ambientali

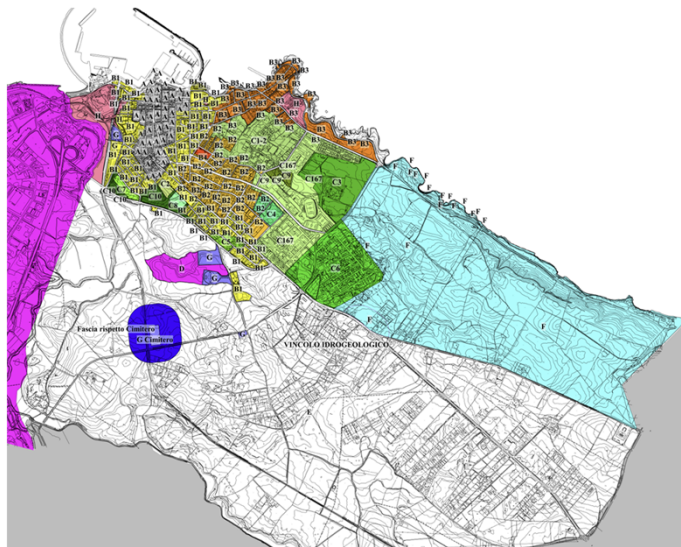
**IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E LA ZONIZZAZIONE****- ANALISI DEL IL PIANO ADOTTATO NEL 2014: LA VISIONE PIANIFICATORIA -**

Nel corso della fase di revisione e adeguamento del Piano, buona parte di questi contenuti del piano adottato nel 2014 è stata ritenuta ancora valida e coerente con gli obiettivi attuali di tutela, valorizzazione e sviluppo sostenibile. Essi sono stati pertanto confermati, aggiornati e integrati, costituendo la base metodologica e strategica degli interventi apportati in questa fase conclusiva del procedimento.

**LINEE DI INDIRIZZO:****COSTRUZIONE DI UNA REGIONE URBANA: IL RUOLO DI PORTO TORRES****COSTRUZIONE DI UNA CITTÀ POLICENTRICA****COSTRUZIONE DELL'ARMATURA URBANA DELLA CITTÀ****Ricentramento della città****Ricentramento della città sul porto****Ricentramento della città sul fiume****Ricentramento della città sulla sua storia****Ridefinizione dello spazio delle localizzazioni industriali e direzionali****Recupero e riqualificazione dell'insediamento periurbano****QUALIFICAZIONE URBANA DEL SISTEMA DELL'ACCESSIBILITÀ**



## IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E LA ZONIZZAZIONE



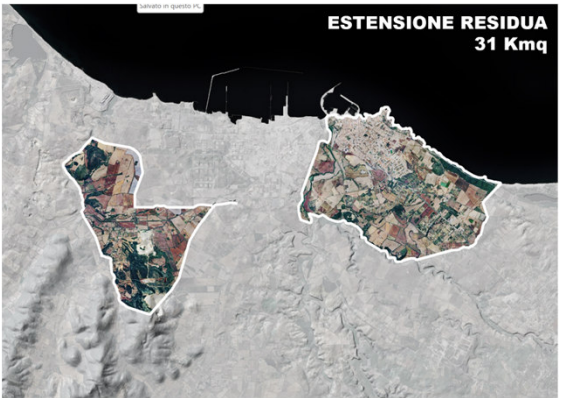
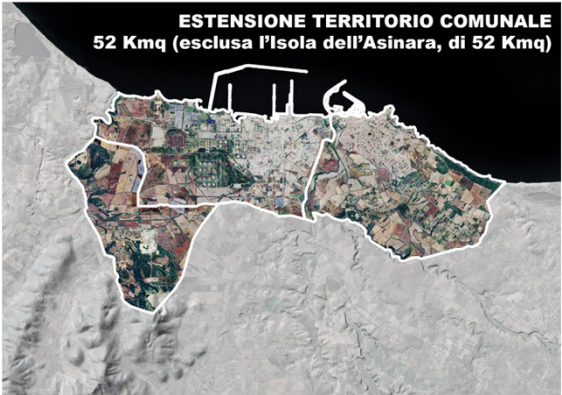
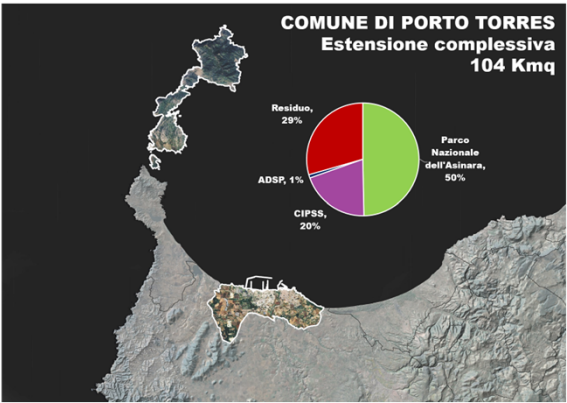
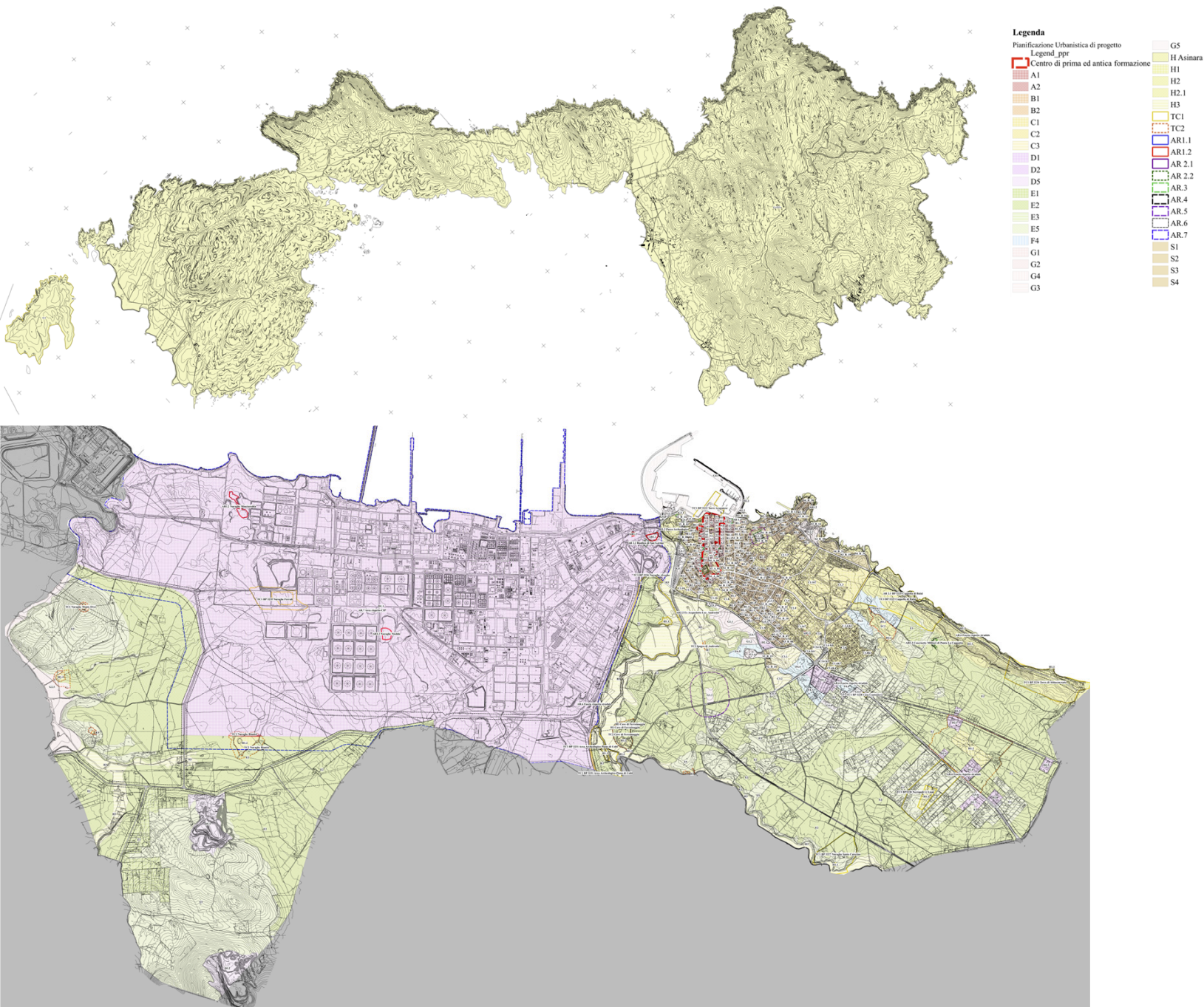
**PRGC 1982**

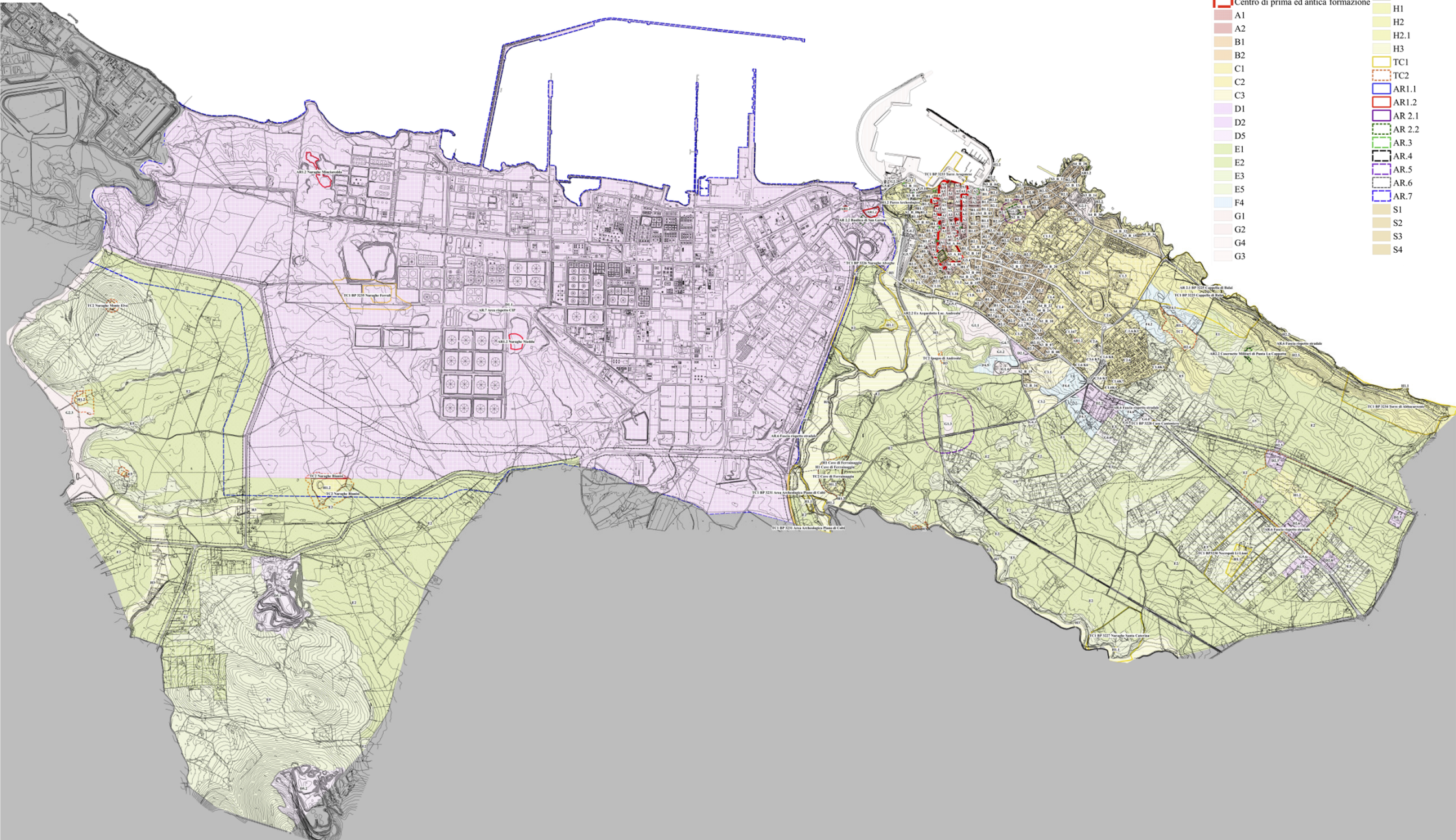











































**PUC 2014**

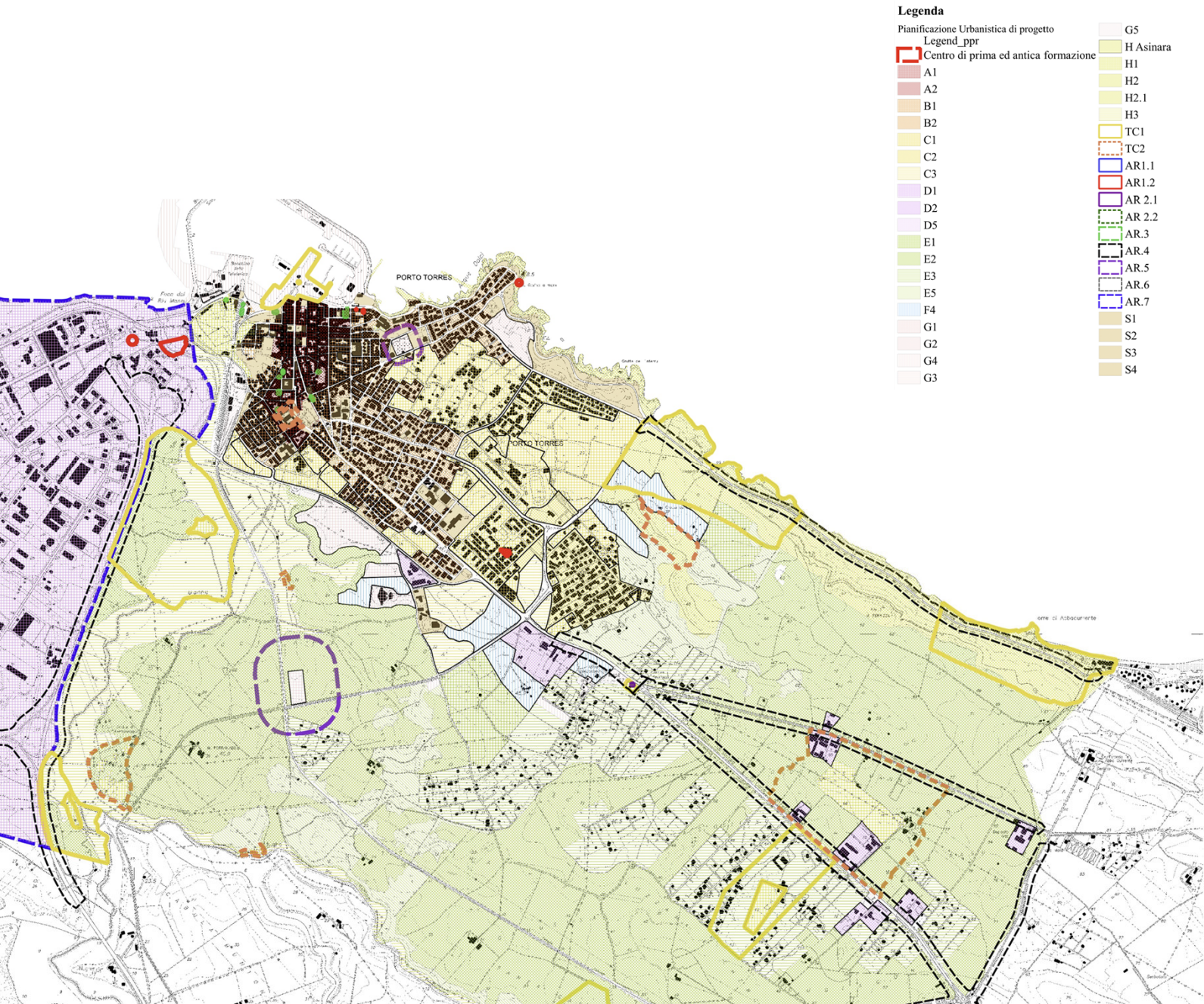


**PUC 2025**





Legenda	
Pianificazione Urbanistica di progetto	
Legend_ppr	
	Centro di prima ed antica formazione
	A1
	A2
	B1
	B2
	C1
	C2
	C3
	D1
	D2
	D5
	E1
	E2
	E3
	E5
	F4
	G1
	G2
	G4
	G3
	G5
	H Asinara
	H1
	H2
	H2.1
	H3
	TC1
	TC2
	AR.1.1
	AR.1.2
	AR.2.1
	AR.2.2
	AR.3
	AR.4
	AR.5
	AR.6
	AR.7
	S1
	S2
	S3
	S4



IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E LA ZONIZZAZIONE

Considerazione conclusive per la determinazione del totale degli abitanti insediabili

Per la determinazione del numero di abitanti insediabili nel Comune di Porto Torres, si è proceduto alla sommatoria tra gli attuali residenti e l'incremento degli abitanti stimati nella presente proposta progettuale, delle zone omogenee «A», «B» e «C» trascurando il numero delle altre zone del territorio comunale (E, F, G, D) , considerato irrilevante.



Abitanti residenti (inclusi 546 abitanti in agro)	20.717
Incremento abitanti in zona «A»	238
Incremento abitanti in zona «B»	252
Incremento abitanti in zona «C»	5.628
<b>Totale abitanti insediabili</b>	<b>26.835</b>

Si ritiene che la stima del numero degli abitanti insediabili non possa basarsi esclusivamente sull'applicazione automatica delle percentuali di crescita demografica storica, ma che sia invece necessario considerare le dinamiche socio-economiche attualmente in corso e le potenzialità di sviluppo che possono derivare da una programmazione territoriale mirata e strategica, capace di generare trasformazioni positive e interattività insediativa.



## IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E LA ZONIZZAZIONE

Nell'ultimo quinquennio, oltre a portare a definizione il presente piano in adeguamento al PPR e al PAI, l'amministrazione ha messo in atto un'efficace pianificazione territoriale attraverso l'approvazione dei seguenti strumenti:

- **Piano Sviluppo Locale**
- **Piano Utilizzo dei Litorali**
- **Piano di Valorizzazione e Recupero delle Terre Civiche**
- **Piano Eliminazione Barriere Architettoniche**
- **Piano Urbano della Mobilità**
- **oltre che ai redigendo:**
- **Piano Particolareggiato del Centro Matrice**

A creare sinergie, con l'attuale pianificazione si rileva l'attività di aggiornamento svolta dagli altri Enti presenti sul territorio comunale quali:

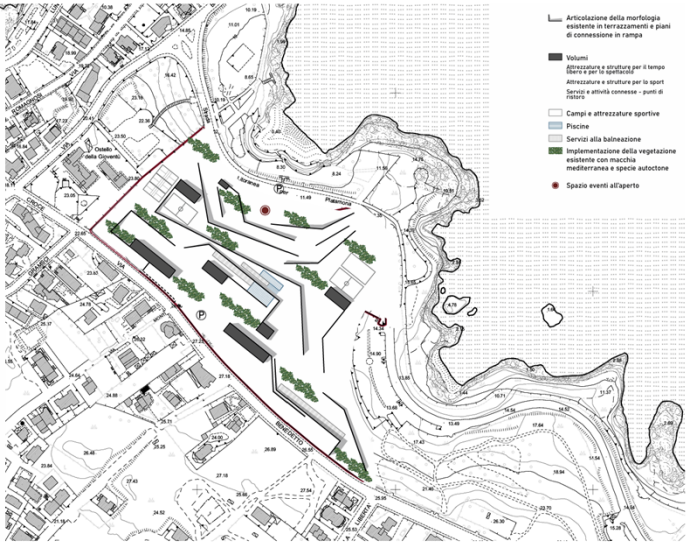
- **Piano del Parco Nazionale dell'Asinara**
- **Piano del Porto dell'autorità di Sistema Portuale**
- **Piano Regolatore Territoriale del Consorzio industriale**

IL PROGETTO DI ADEGUAMENTO E LA ZONIZZAZIONE

PR.02 | Progetto Norma G2.1 “Servizi Balai”



- Articolazione della morfologia esistente in terrazzamenti e piani di connessione in rampa
- Volumi
  - Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo
  - Attrezzature e strutture per lo sport
  - Servizi e attività connesse - punti di ristoro
- Campi e attrezzature sportive
- Piscine
- Servizi alla balneazione
- Implementazione della vegetazione esistente con macchia mediterranea e specie autoctone
- Spazio eventi all'aperto




**Sottozona G2.1 - Servizi Balai**  
Comprende l'area costiera prospiciente la Via Benedetto Croce e la strada Litoranea di Balai compresa tra l'area dove sono presenti l'ex Ostello della Gioventù e il Parco "Chico Mendes" e il Parco Baden Powell. La definizione della sottozona tiene conto del fatto che è situata all'interno della zona B e delle relative aree a Standard.  
Un ruolo strategico per la riqualificazione del tessuto insediativo è affidato alla definizione delle gerarchie del sistema viario.  
Sistema viario  
strada di connessione ambientale urbana: Litoranea di Balai, strade dorsali di strutturazione urbana primaria: Via Balai e Via Benedetto Croce  
Destinazioni d'uso: Sono ammesse le destinazioni d'uso:  
DIR\_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali  
DIR\_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri;  
DIR\_08 Attrezzature e strutture per la mobilità;  
DIR\_09 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;  
DIR\_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;  
Nel dettaglio saranno consentiti interventi riguardanti: centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello urbano, centri ed attrezzature sociali e culturali di interesse generale di livello extraurbano, padiglioni a carattere temporaneo destinati a luoghi di ricreazione, incontro, intrattenimento e supporto alle attività informative, divulgative e culturali, parcheggi pubblici, chioschi, cabine e attrezzature balneari similari, impianti sportivi ed attrezzature connesse, impianti per il gioco ed attrezzature connesse, parchi sportivi e ricreativi, impianti e attrezzature per gli sport velici, Attività naturalistiche e Attività per l'istruzione e la ricerca, impianti per la pratica sportiva e per lo spettacolo, sia al coperto che all'aperto; strutture legate allo svago ed al benessere (fitness, beauty-farm).


INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI D'USO - PIANI DI LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATI													
ID	DENOMINAZIONE	ST (mq)	IT (mc/mq)	Vol. (mc/mq)			I.C. (%)	H max (m)	Ds (m)	Dc (m)	Piani F.T.	Destinazione d'uso	Prescrizioni PAI
				Vol. prev. (mc/mq)	Vol. Real. (mc/mq)	Vol. Res. (mc/mq)							
	Zona G2.1	47.404	0,25	max 11.851		max 11.851	10	4	5	5	1	attrezzature per lo sport, tempo libero e spettacolo	



Comune di Porto Torres  
Provincia di Sassari



Piano Urbanistico Comunale



N.T.A. - Norme Tecniche di Attuazione


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




Firmato digitalmente da  
**Francesca Sanna**  
O = Ordine degli  
Architetti di Sassari

Sindaco: Massimo Mulas  
Assessore: Giansimona Tortu

Comune di Porto Torres  
Provincia di Sassari



Piano Urbanistico Comunale



R.E. Regolamento Edilizio

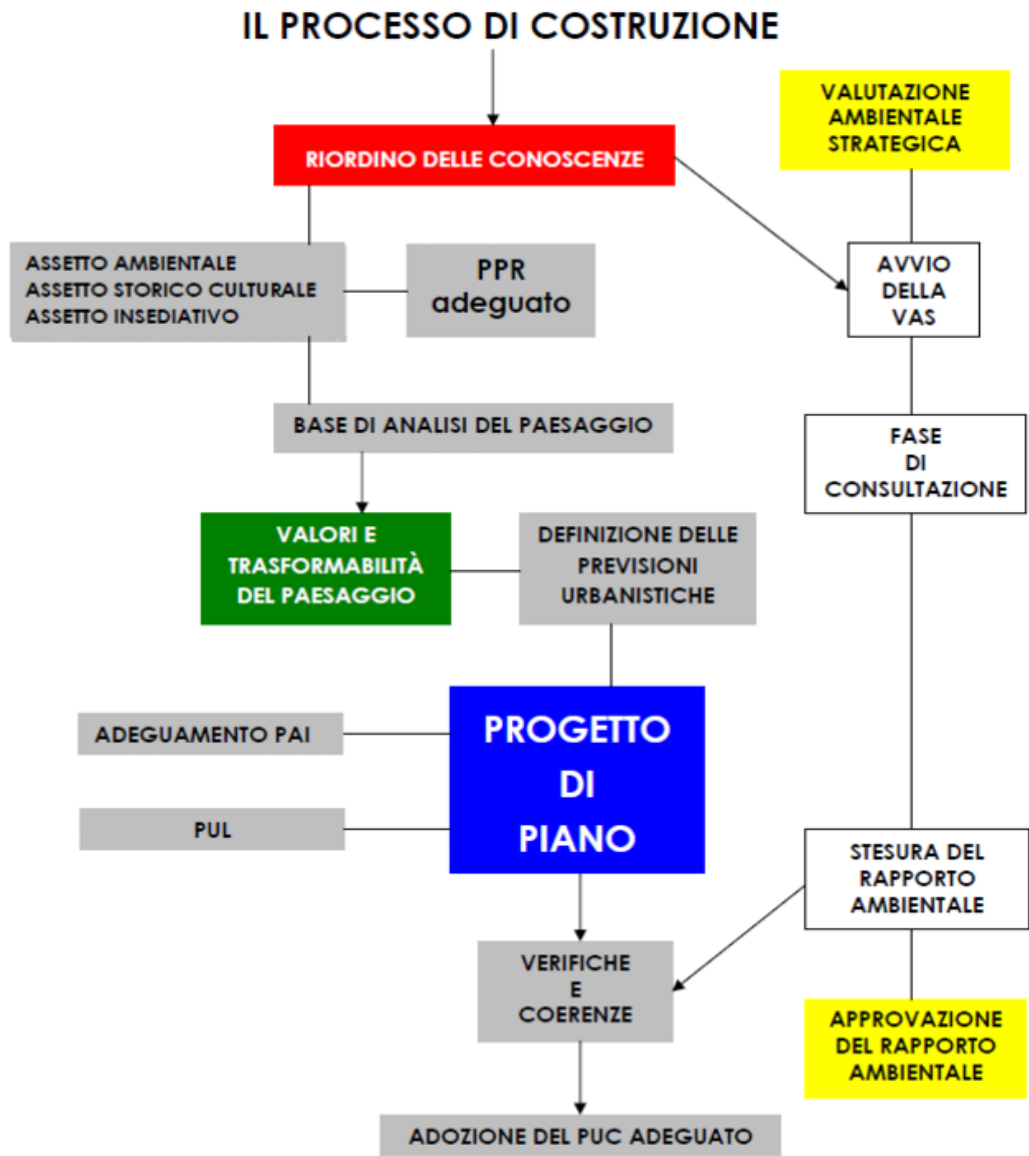
Dirigente: Ing. Massimo Ledda  
Progettista: Ing. Mario Salvatore Cappai  
Componenti Ufficio del Piano  
Struttura interna:  
Arch. Fabrizia Muzzu  
Agr. Giovanni Tolu  
Geom. Silvio Cambula  
Geom. Ofelia Pinna  
Collaborazioni esterne:  
Arch. Francesca Sanna  
Geom. Pietro Canu  
Arch. Giovanna Casula  
Archeol. Daniela Deriu  
Archeol. Antonella Pandolfi  
Ing. Alberto Luciano  
Geol. Stefano Conti



Firmato digitalmente da  
**Francesca Sanna**  
O = Ordine degli  
Architetti di Sassari

Sindaco: Massimo Mulas  
Assessore: Giansimona Tortu

- COMPLETAMENTO DEL PROCESSO DI ADEGUAMENTO -



La cornice **normativa di riferimento** per l'intero processo di adeguamento resta la **Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45**, e successive modifiche e integrazioni, che disciplina le modalità di redazione, adozione e approvazione degli strumenti urbanistici comunali.

**Il procedimento si conclude con la adozione e approvazione del PUC da parte del Consiglio Comunale, seguita dalla verifica di coerenza** da parte degli enti competenti, a garanzia della conformità del piano alle normative sovraordinate e agli obiettivi di tutela e valorizzazione del territorio.