



**MUNICIPI DE L'ALGUER
COMUNE DI ALGHERO**

**SERVICI DEMANI I PATRIMONI
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO**

ALLEGATO C: Scheda informativa dell'area comunale sita in zona "Torre di Porto Conte", distinta al catasto terreni al Foglio 32, Mappale 108.

1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Comune	Alghero (SS)
Località	Porto Conte
Identificativo catastale	Foglio 32 – Mappale 108
Titolarità	Proprietà Comunale
Tipologia	Area a destinazione turistica/ricettiva/ Sottozona C2 (Borgate)
Periodo di concessione	Stagione estiva 2026 (giugno – settembre 2026)
Riferimento avviso	Avviso pubblico Comune di Alghero – anno 2026

2. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto della presente procedura è un ex campo da tennis di proprietà comunale, attualmente in stato di abbandono, identificato catastalmente al Foglio 32, Mappale 108. Il compendio si inserisce in un contesto paesaggistico di elevato pregio ambientale, all'interno del Parco Naturale Regionale di Porto Conte.

Il campo presenta le seguenti caratteristiche e condizioni attuali:

- Superficie di gioco in battuto (terra rossa/cemento) priva di manutenzione, con vegetazione infestante spontanea diffusa su tutta l'area di gioco.
- Assenza di rete centrale e di qualsiasi attrezzatura sportiva.
- Recinzione metallica perimetrale presente ma in stato di degrado, con tratti parzialmente divelti e/o deformati.
- Alberatura e vegetazione arbustiva esterna circostante di pregio, in linea con il contesto naturalistico del Parco di Porto Conte.
- Presenza di edifici privati e strutture ricettive nelle immediate adiacenze.

Il compendio viene concesso in uso temporaneo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Stante l'attuale destinazione urbanistica dell'areale, sono ammesse esclusivamente l'esecuzione di opere classificate come "manutenzione ordinaria": messa in sicurezza della recinzione e gestione della vegetazione infestante all'interno del perimetro battuto in cemento da eseguirsi a proprie spese.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU – Prot. N. 40459 del 07/05/2026)

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore 4 del Comune di Alghero in data 5 maggio 2026, l'area ricade:

Zona urbanistica (parte)	ZONA F – Aree per insediamenti turistici e attrezzature ricettive, Sub Zona F1
Zona urbanistica (parte)	ZONA C – Sottozona C2 (Borgate)

Indice territoriale F1	2.000 mc/ha
Indice fondiario F1	6.250 mc/ha
Altezza massima edifici F1	4,00 m fuori terra
Rapporto di copertura F1	non superiore al 25% del lotto fondiario
Fascia di rispetto dal mare	150 m dalla linea di battigia
Indice edificabilità C2	non superiore a 1,5 mc/mq
Strumento attuativo	Piano Particolareggiato o Lottizzazione convenzionata (obbligatoria)

4. VINCOLI E PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE

L'intera area è soggetta alle seguenti prescrizioni e vincoli, che il concessionario è tenuto a rispettare integralmente:

Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato con D.G.R. n. 36/7 del 5.9.2006: le disposizioni sono cogenti e prevalenti sugli strumenti urbanistici comunali. Qualsiasi trasformazione è soggetta ad autorizzazione paesaggistica (art. 18 co. 2 NTA del PPR).

Parco Naturale Regionale di Porto Conte istituito con L.R. 26/02/1999 n. 4: obbligo di rispetto della disciplina di cui alla L. n. 394/1991 (Legge quadro sulle aree protette).

Fascia costiera di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 22.12.1989 n. 45.

Fascia costiera PPR, art. 19 e 20 NTA del PPR: obbligo di autorizzazione paesaggistica preventiva.

Vincolo paesaggistico ex DM 4/7/1966: area dichiarata di notevole interesse pubblico.

Bene Paesaggistico Torre di Porto Conte BP1542 (Tabella 6, Scheda Bene Paesaggistico): identificata nel verbale di copianificazione Regione Sardegna/Comune di Alghero/MiC del 19.03.2019.

Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con D.P.R. n. 67 del 10.7.2006: obbligo di rispetto delle NTA del PAI vigente.

Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) approvato con Delibera Comitato Istituzionale n. 2 del 17.12.2015.

Vincolo idrogeologico su fiumi e corsi d'acqua: tutela paesaggistica per 150 m dalle sponde ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142.

Zone boscate e pascoli percorsi da fuoco: divieti e prescrizioni ex art. 10 della L. 353/2000. Qualsiasi intervento su superfici con vegetazione richiede autorizzazioni degli uffici competenti ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Autorizzazioni preventive da Soprintendenza e amministrazione competente per interventi su immobili o aree soggetti a vincolo archeologico/monumentale e paesaggistico-ambientale (Parte II e III D.Lgs. 42/2004).

5. STATO DELL'AREA

L'area viene concessa in uso temporaneo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data di pubblicazione del presente avviso. È onere del concessionario effettuare, a proprie spese, ogni eventuale intervento di pulizia e sistemazione necessario allo svolgimento dell'attività, nel rispetto delle prescrizioni dell'Amministrazione comunale e degli Enti preposti alla tutela del territorio.

Al termine del periodo di concessione, l'area dovrà essere riconsegnata nelle medesime condizioni di partenza.

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica dell'area sarà resa disponibile unitamente agli elaborati tecnici di riferimento presso l'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Alghero (Settore 4), ovvero potrà essere visionata su appuntamento nelle ore di ricevimento al pubblico.

7. RIFERIMENTI NORMATIVI E DOCUMENTALI

CDU	Prot. N. 40459/2026 del 07/05/2026 – rilasciato da Settore 4 Comune di Alghero
-----	--

Firma CDU	Arch. Giuliano Cosseddu – Dirigente Settore 4
Validità CDU	1 anno dalla data di firma digitale, salvo modifiche agli strumenti urbanistici
Normativa urbanistica	NTA del P.R.G. Comune di Alghero – Cap. VI (Zone F) e Art. 20 (Sottozona C2)
Riferimento paesaggistico	NTA del Piano Paesaggistico Regionale – DGR n. 36/7 del 5.9.2006
Parco naturale	L.R. 26/02/1999 n. 4 – Parco Naturale Regionale di Porto Conte
Tutela beni culturali	D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

La presente scheda informativa è parte integrante dell'Avviso Pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse per la concessione in uso temporanea dell'area comunale sita in Loc. Porto Conte – Foglio 32 Mappale 108 – stagione estiva 2026.

Il Responsabile del procedimento e gli Uffici competenti restano a disposizione per ogni ulteriore chiarimento tecnico-amministrativo. Per informazioni: Settore 4 – Demanio e Patrimonio – Via Sant'Anna 38.

Il Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio
Dott. Pietro Nurra