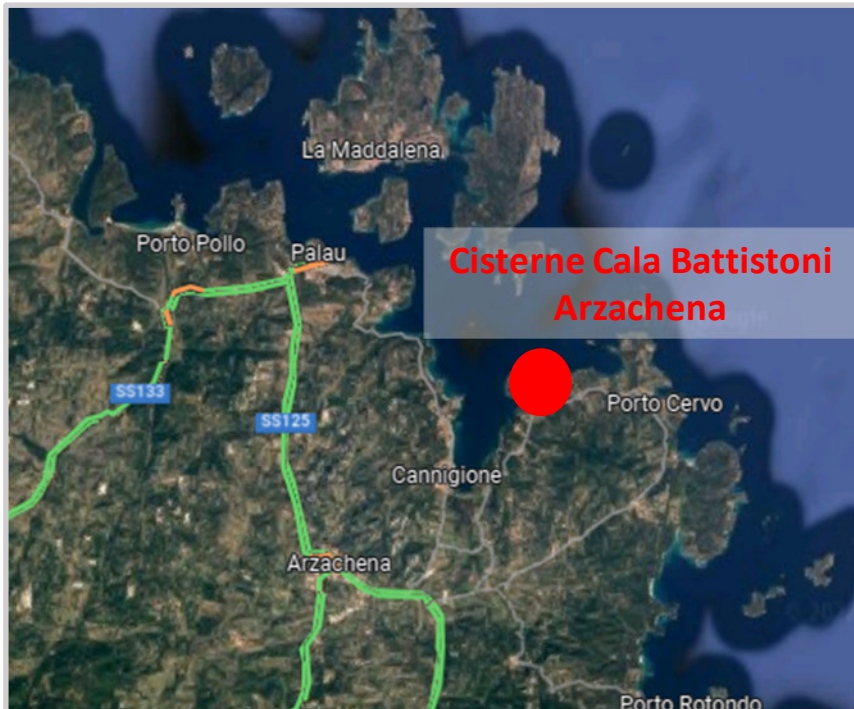


**1. INDIRIZZO:**

Località Baja Sardinia - Lungomare di Tramontana – 07021 Arzachena (SS) - <https://goo.gl/maps/kwRR8MpENyBVSLtLA>

**2. DESCRIZIONE E INFORMAZIONI TERRITORIALI:**

L'immobile è ubicato nel versante N di Baja Sardinia, in prossimità della spiaggia denominata Cala Battistoni, nel Comune di Arzachena. Si tratta di un'ampia area di terreno avente una superficie complessiva di circa mq. 24.000. Perimetrata dalla strada "Via Cala Battistoni" e dal "Lungomare di Tramontana", delimitata perimetralmente con muro di cinta in pietra locale e presenta una vegetazione tipica della macchia mediterranea. Il terreno, di natura granitica, pianeggiante, in leggero declivio verso il mare. A monte del terreno è presente una sorgente d'acqua naturale che, incanalata, confluisce all'interno dei depositi in muratura di Cala Battistoni, ubicati a valle. Questo impianto consentiva l'approvvigionamento idrico alle fortificazioni della Regia Marina ubicate nel Nord Sardegna, tramite le bettoline che attraccavano al molo di Cala Battistoni, demolito negli anni 2000. Sulle aree insistono quattro fabbricati di diversa natura: il casotto di mandata (mappale 13), il casotto di presa (non accatastato), il locale filtri (mappale 2066) ed un manufatto adibito ad alloggio.



Inquadramento geografico



Ortofoto 2d del sedime da valorizzare



**MARINA MILITARE**

### 3. PRINCIPALI COLLEGAMENTI:



**AUTO:** Strada Statale 131 Diramazione Centrale Nuorese (uscita Olbia 40 km)



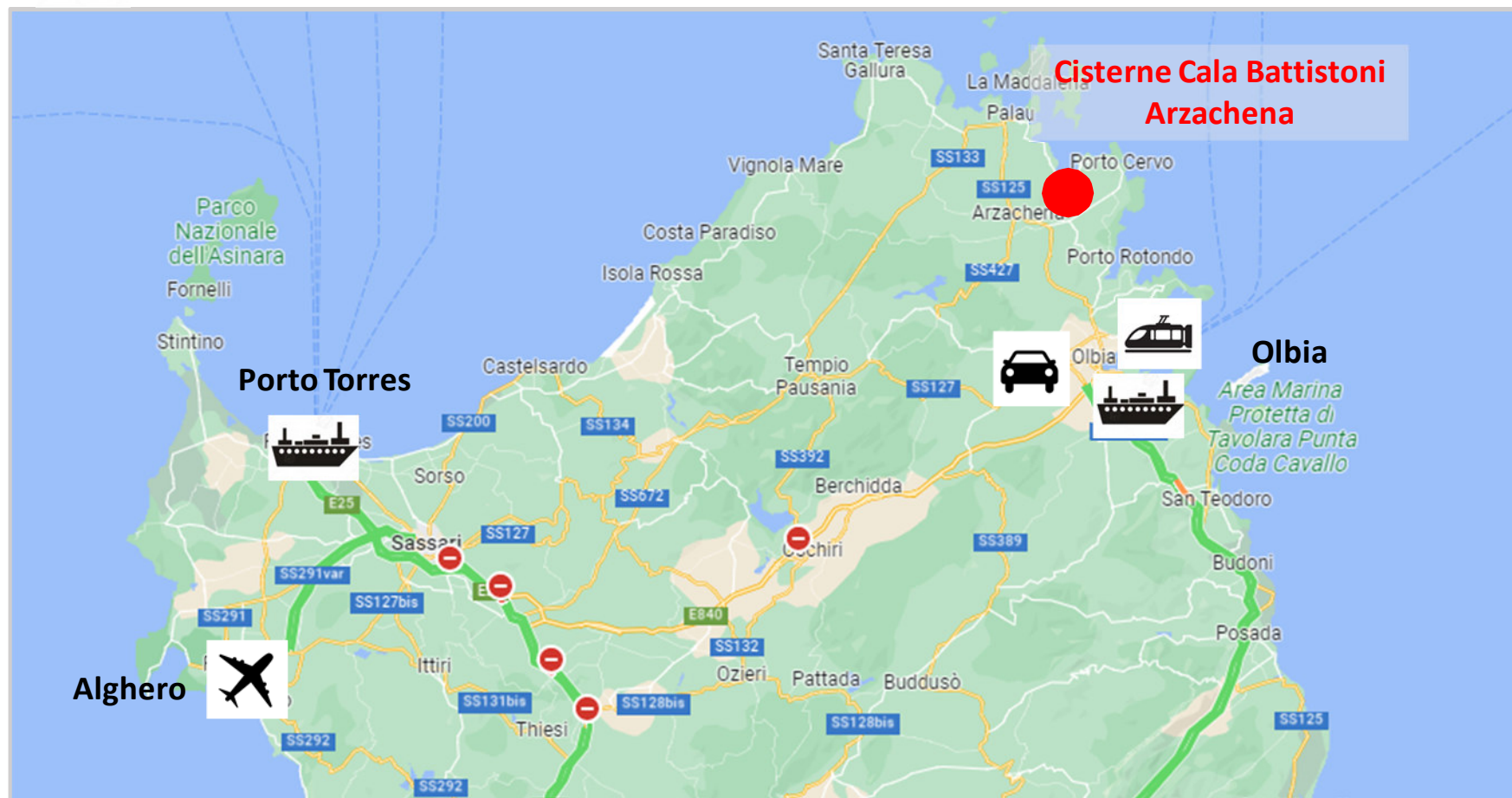
**TRENO:** stazione di Olbia (32 km), linea ferroviaria Cagliari-Golfo Aranci



**AEREO:** aeroporto di Alghero (165 km)



**NAVE:** porto di Olbia (32 km) / Porto Torres (128 km)



Baja Sardinia è una frazione del Comune di Arzachena, situata nella parte nord-orientale della Sardegna, nella regione storica della Gallura, raggiungibile percorrendo l'ultimo tratto dell'Orientale Sarda (S.S. 125), che congiunge Olbia a Palau. L'area è prossima al complesso della Costa Smeralda, nato nel 1962, per opera del principe ismailita Karim Aga Khan IV.

La baia è caratterizzata da splendida spiaggia con sabbia finissima e vanta la maggior ricettività alberghiera di tutto il territorio.

#### **4. INFORMAZIONI GENERALI (AREA DA VALORIZZARE):**

**Data/epoca di costruzione (presunta):** 1867

**Superficie totale:** circa 24.000 mq

**Superficie coperta:** circa 900 mq

**Superficie scoperta:** circa 23.100 mq

**volumi:** circa 2000 mc

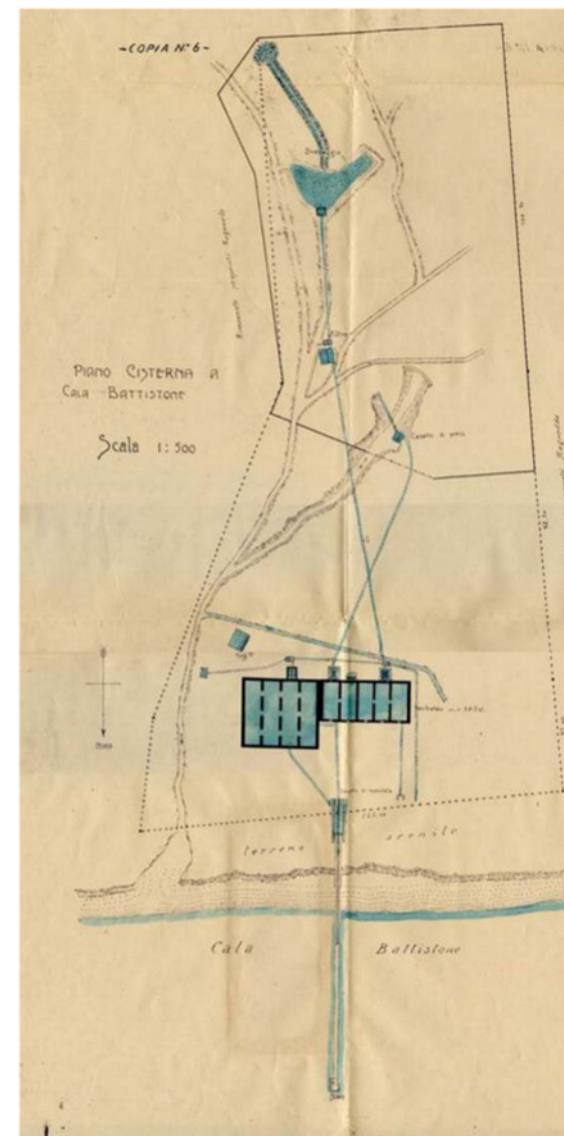
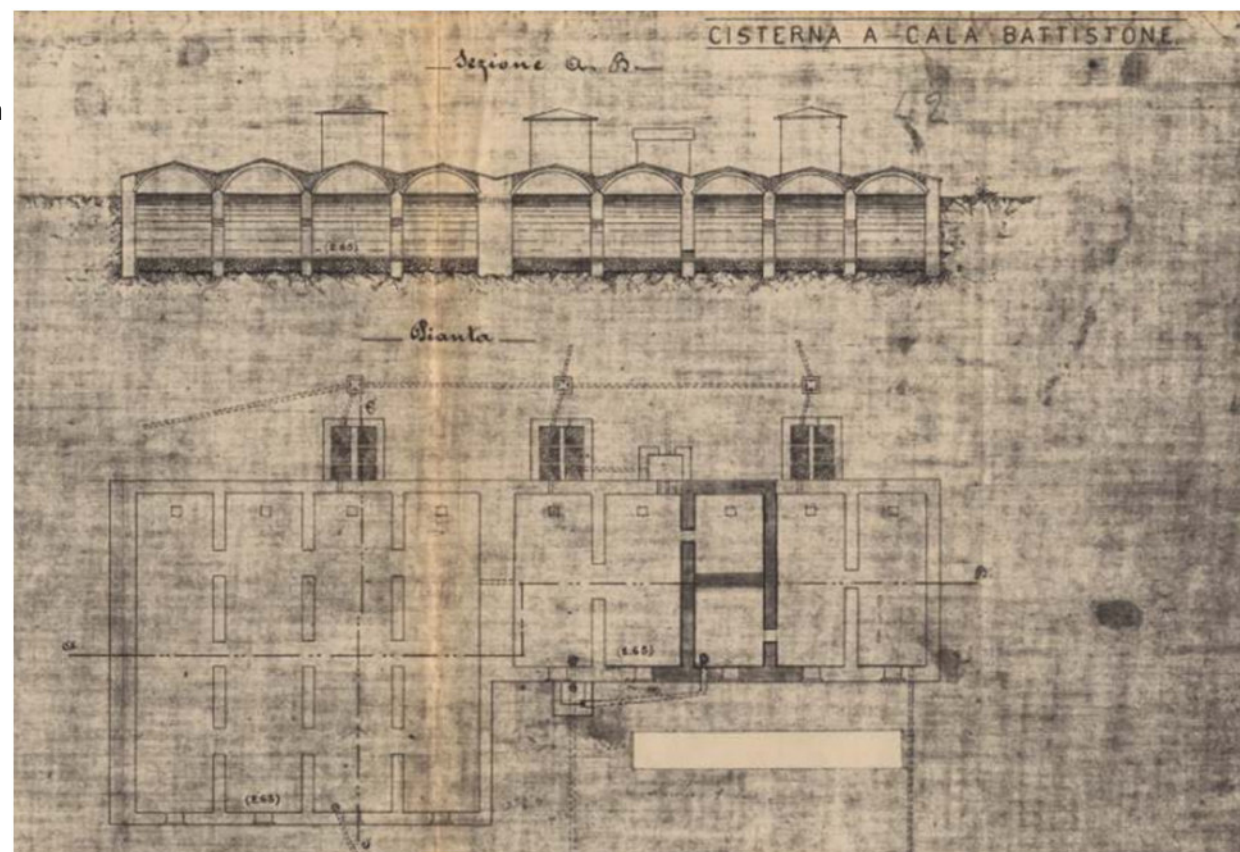
**Numero di manufatti:** 1 composto da tre unità

+ manufatto adibito ad alloggio

**Stato occupazionale:** libero

**Destinazione d'uso attuale:** deposito

**Destinazione d'uso futura:** area servizi alla balneazione, parco verde attrezzato, parcheggio ecosostenibile, area servizi a supporto del Museo.



## 5. DATI CATASTALI:

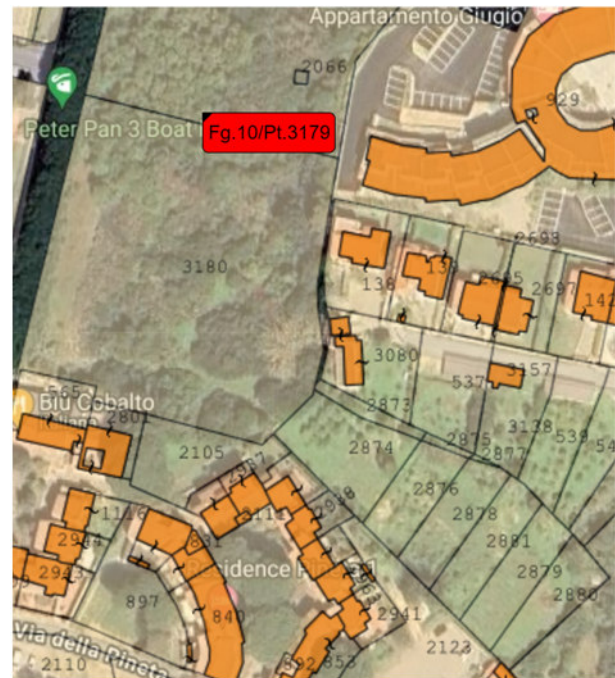
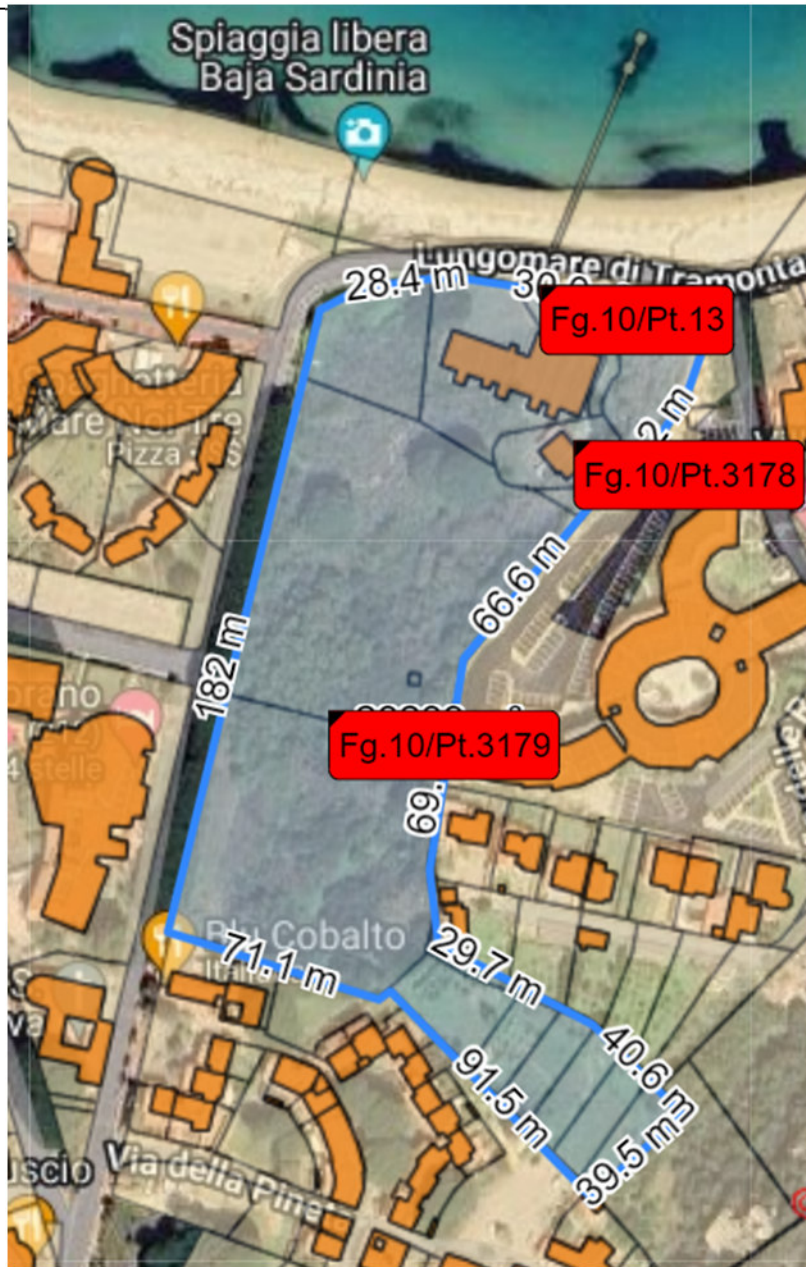
N.C.E.U.

**Comune censuario:** Arzachena (SS)

**Foglio:** 10

**Mappali:** 13, 230, 2064, 2065, 2066, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180.

**Vincoli:** **Interesse culturale** per la parte del complesso immobiliare denominato Complesso dei depositi idrici di Cala Battistoni distinto al Foglio 10 Mappali 13, 230, 2064, 2065 e 2066 C.T. **NON** **interesse culturale** per mappali 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880 e 2881.

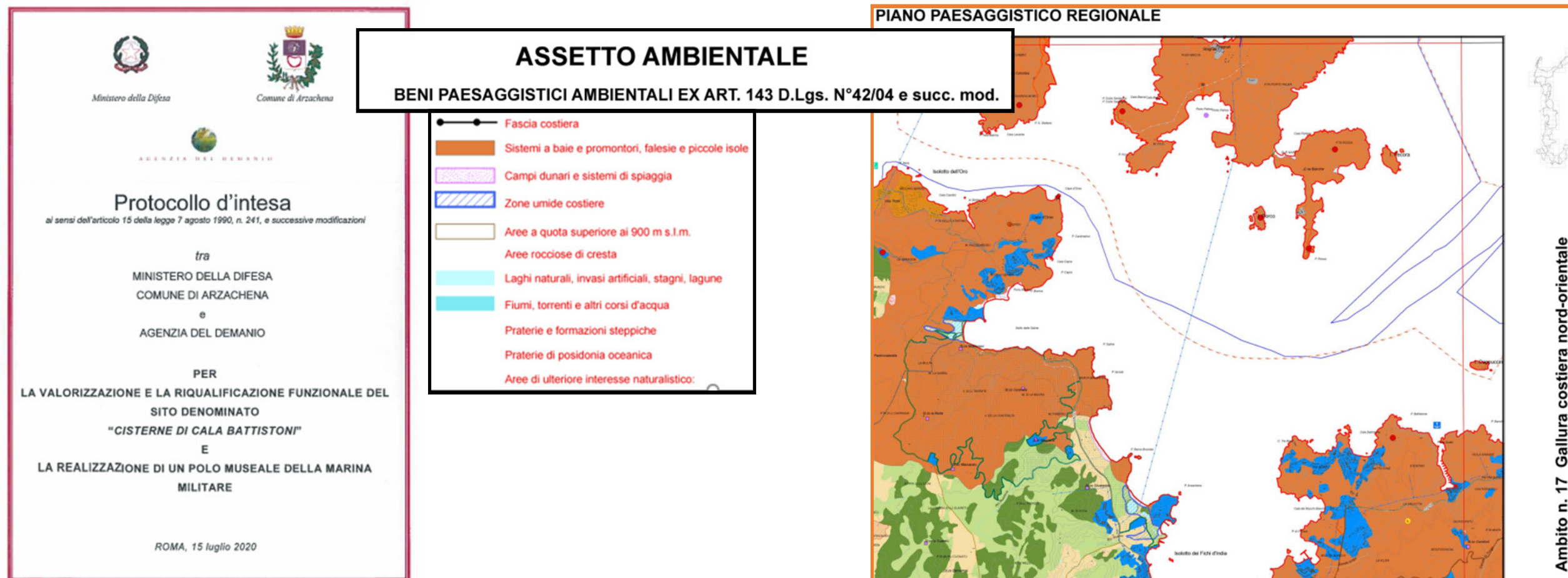


## 6. DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI:

L'Amministrazione Difesa in data 15 luglio 2020 ha sottoscritto un Protocollo d'intesa con il Comune di Arzachena e l'Agenzia del demanio per la valorizzazione e la riqualificazione funzionale del sito denominato «Cisterne di Cala Battistoni», ai fini della realizzazione di un polo museale della Marina Militare.

Nell'ambito della progettualità, per diverse aliquote di sedime, sono altresì previste altre destinazioni tra cui: parco verde attrezzato, parcheggio ecosostenibile, area servizi a supporto del Museo, area servizi alla balneazione. Nel 2022 approvata variante urbanistica da parte del Comune con attribuzione della destinazione urbanistica G1.

Gli immobili del compendio sono sottoposti ex lege alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs 42 del 2004.



## 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI:

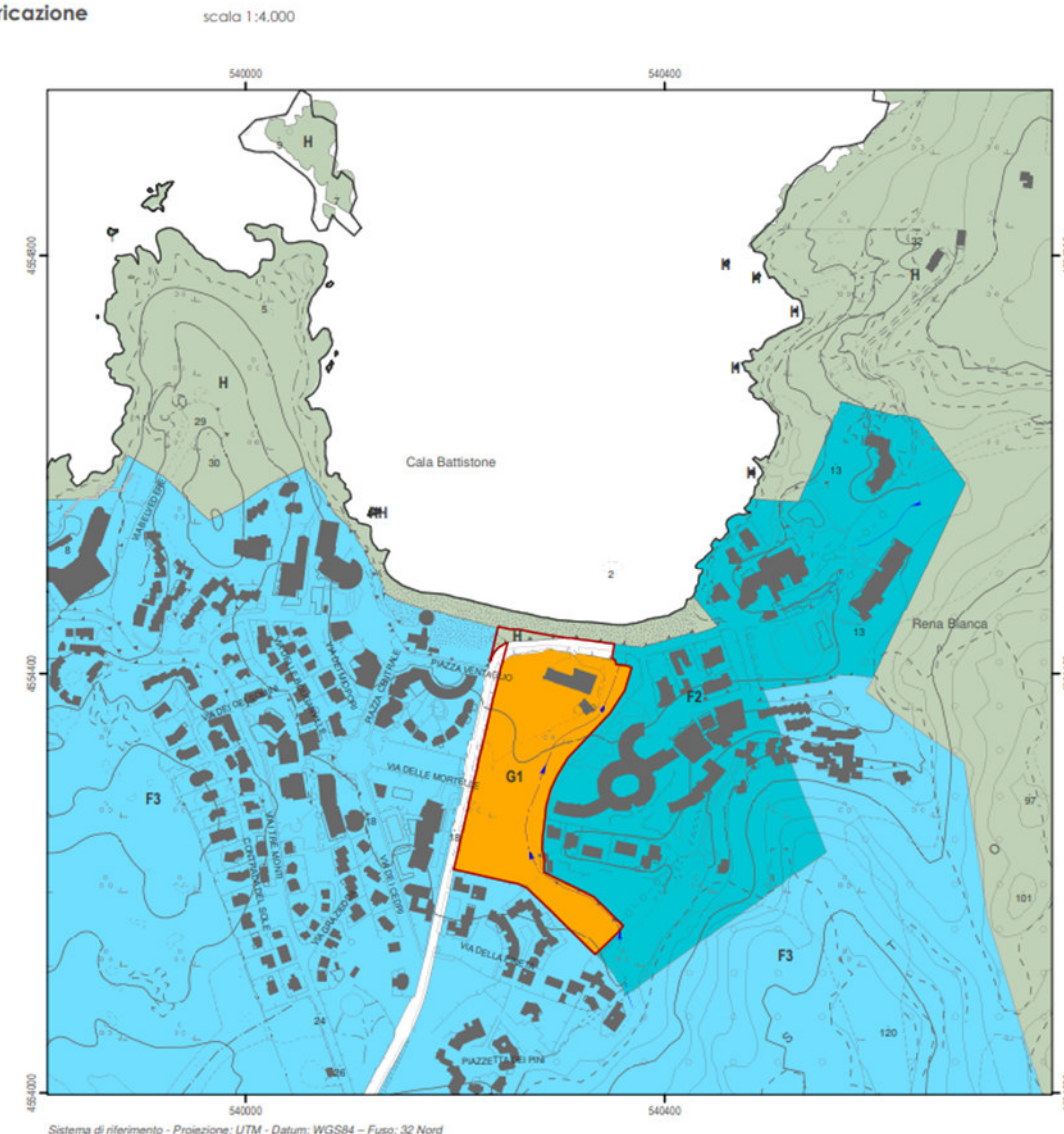
## PRG VIGENTE

Tav. 6.2 Cartografia di variante al Programma di Fabbricazione

Identifica le aree destinate a Servizi integrati a carattere culturale e di supporto per la fruizione ambientale, localizzate nel settore di retrospiaggia di Cala Battistoni, all'interno della frazione di Baja Sardinia. All'interno dell'area, avente una superficie di circa 3 ettari, ricadono le "Cisterne di Cala Battistoni" di proprietà del Ministero della Difesa.

La riqualificazione e valorizzazione dell'area assume importanza strategica ed è oggetto di un Protocollo di Intesa, sottoscritto dal Comune di Arzachena, dal Ministero della Difesa e dall'Agenzia del Demanio, mediante il quale sono definite le modalità operative e gli interventi previsti. Si rinvia all' Art. 65 BIS delle NTA.

-  Ambito oggetto della variante
-  F1 - Zone di espansione per insediamenti turistici di tipo prevalentemente stazionale
  -  F2 - Aree di interesse turistico in completamento
  -  F3 - Aree di interesse turistico normate da lottizzazioni esistenti
  -  G1 - Aree destinate a servizi integrati culturali e di fruizione ambientale
  -  H - Salvaguardia ambientale e o vincolo particolare
  -  S1 - Spedifiche di supporto per la balneazione



Sistema di riferimento - Proiezione: UTM - Datum: WGS84 - Fuso: 32 Nord



**COMUNE DI ARZACHENA**

Provincia di Sassari - zona omogenea Olbia Tempio

### VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Stralcio della disciplina urbanistica

Norme tecniche di attuazione e Zonizzazione



Sindaco  
Roberto Ragnedda

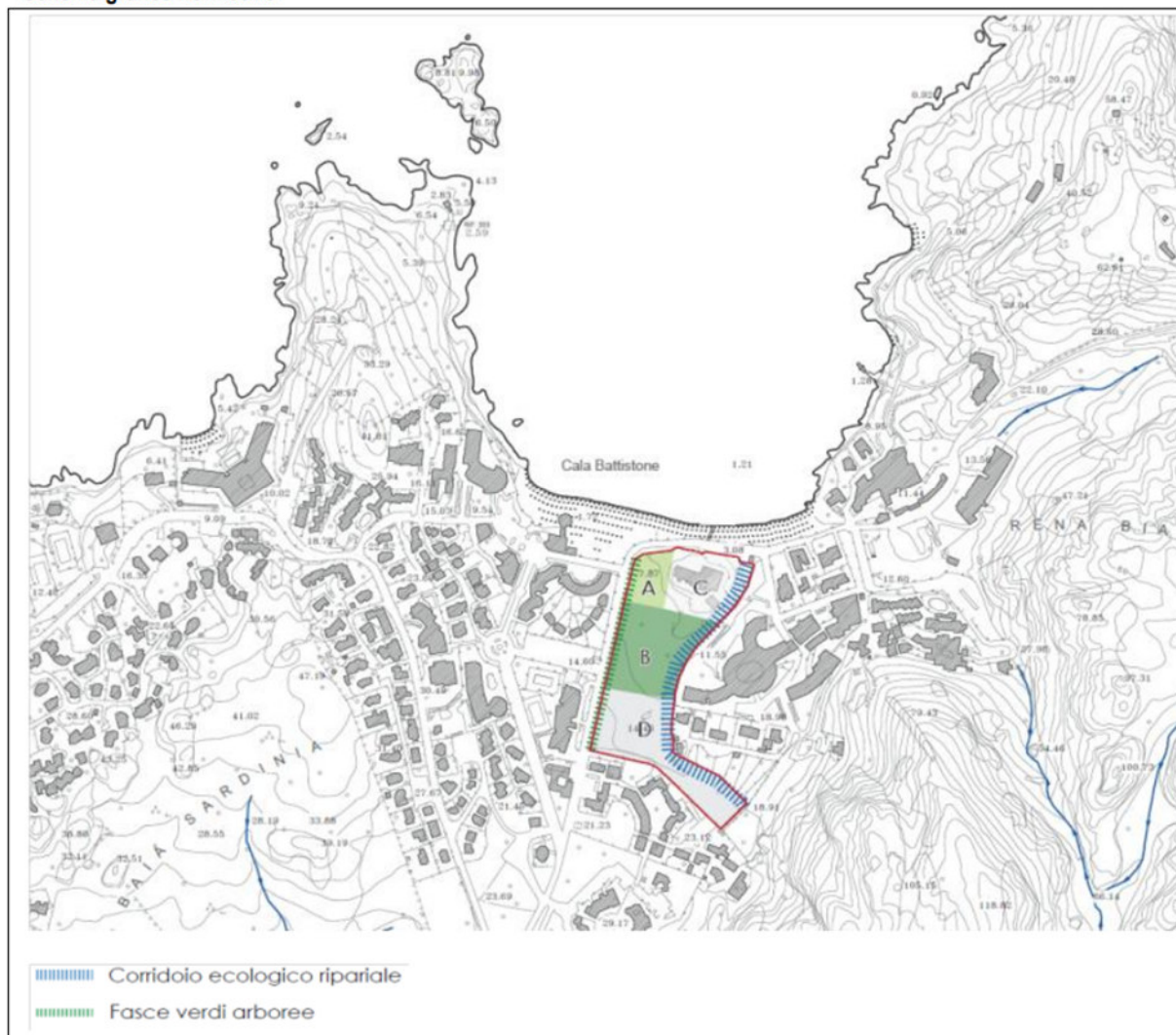
Dirigente Tutela del Paesaggio  
Pianificazione Territoriale  
Ing. Mario Chiodino

CRITERIA

maggio 2021

## 6. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI:

### Schema grafico normativo



### ART. 65 BIS ZONA G1 – AREE DESTINATE A SERVIZI INTEGRATI CULTURALI E DI FRUIZIONE AMBIENTALE

Identifica le aree destinate a Servizi integrati a carattere culturale e di supporto per la fruizione ambientale, localizzate nel settore di retrospiaggia di Cala Battistoni, all'interno della frazione di Baja Sardinia. All'interno dell'area, avente una superficie di circa 23.000 mq, ricadono le "Cisterne di Cala Battistoni" di proprietà del Ministero della Difesa.

La riqualificazione e valorizzazione dell'area assume importanza strategica ed è oggetto di un Protocollo di Intesa, sottoscritto dal Comune di Arzachena, dal Ministero della Difesa e dall'Agenzia del Demanio, mediante il quale sono definite le modalità operative e gli interventi previsti.

La proposta prevede un utilizzo duale dell'intera area, attraverso la riconversione funzionale delle cisterne, l'inserimento di attività a supporto della fruizione, la realizzazione di spazi verdi attrezzati e interventi volti razionalizzare la sosta veicolare.

#### a) ATTUAZIONE.

Il Piano si attua con intervento diretto, mediante Progetto di Opera pubblica esteso all'intera zona omogenea, modalità semplificata prevista dall'art. 21, comma 2 *quiquies* della legge regionale n. 45/1989.

#### b) DESTINAZIONE.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono organizzate nei seguenti ambiti:

Ambito A destinato a servizi alla balneazione mediante il posizionamento di strutture mobili stagionali;

Ambito B destinato a parco attrezzato, con l'impianto di specie autoctone che garantiscano zone ombreggiate;

Ambito C destinato ad area museale della Marina Militare "Ammiraglio Carlo Bergamini" e per servizi di supporto, mediante riqualificazione e riconversione delle cisterne militari;

Ambito D destinato alla sosta veicolare attraverso interventi ecosostenibili.

#### c) DENSITÀ EDILIZIE

La riqualificazione dell'area non prevede aumento di cubature, nel rispetto delle prescrizioni di tutela paesaggistica e identitaria.

#### d) PRESCRIZIONI

L'attuazione deve rispettare le seguenti direttive:

- salvaguardia dei caratteri architettonici dei manufatti di interesse storico identitario;
- salvaguardia e ripristino delle recinzioni dell'area delle Cisterne di Cala Battistoni, realizzate mediante muri a secco con materiale lapideo locale;
- salvaguardia del corridoio ecologico ripariale;
- utilizzo di pavimentazioni naturali e drenanti.

#### e) SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico, nelle aree a pericolosità idraulica sono consentiti unicamente gli interventi previsti dagli articoli 27, 27 bis, 28 e 29, nel rispetto del principio di invarianza idraulica delle medesime Norme, delle linee guida e degli indirizzi operativi.

**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**



**7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

