



CITTA' DI SORSO
PROVINCIA DI SASSARI

Il presente certificato
viene rilasciato esente da
bollo di cui al D.P.R.
26.10.72, n° 642

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

A norma dell'art. 30 del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n. 380/01), a richiesta del **Dirigente del 2° Settore – Gestione del Territorio del COMUNE DI SORSO**, sulla base del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) adottato definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n° 72 del 18.10.2002, Determinazione di coerenza della R.A.S. n° 609/DG del 23.12.2002, pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 3 parte III del 30.01.2003, e così come variato con Variante adottata definitivamente dal Consiglio Comunale con Delibera n° 36 del 29.06.2004, Determinazione di coerenza della R.A.S. n° 376/DG del 21.12.2004, pubblicato sul B.U.R.A.S. n° 29 parte III del 21.09.2004:

C E R T I F I C A

che il terreno sito in questo Comune (meglio individuato nella distinta sottostante)

Foglio	Mappale	Superficie Ha.	Località	Zona omogenea
25	516 INCOLT STER	00.53.78	Platamona	ZONA F - SottozonaFR1 Parte Hg1

ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F (Sottozona FR1)

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.

FR1 (Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia)

ULTERIORE VOLUMETRIA REALIZZABILE:

50.000 mc di cui 45.000 mc per edilizia alberghiera e 5.000 per servizi, da ubicarsi nel sito compreso tra la s.p. "Buddi Buddi", la discesa a mare n. 3, la linea dei 300 metri dal mare e la zona "H₂".

TIPI DI INTERVENTO

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

Interventi edificatori di tipo ricettivo alberghiero, 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 ed allo studio di un piano attuativo esteso all'intera zona come sopra individuata.

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

Che con Delibera del C.C. n. 3 del 28/05/2012 sono stati approvati gli studi di compatibilità idraulica e geologica in sede di adozione del P.U.C. e del P.U.L. (Approvazione RAS Autorità di Bacino Regionale Comitato Istituzionale con delibera n. 8 del 31/10/2012, pubblicato al BURAS n. 50 – parte I e Parte II del 22/11/2012) estesi all'intero territorio comunale e sono state adottate le modifiche alle Norme dello strumento urbanistico (P.U.C.) introdotte dal P.A.I. e le relative misure di Salvaguardia ai sensi dell'art. 12, commi 3 e 4 del T.U. nm. 380/2001, e che con delibere del C.C. n.28 del 22.10.2012 e n. 16 del 08.04.2013 sono stati approvati gli elaborati di variante al P.A.I., e che i terreni di cui trattasi ricadono in parte o per intero (come sopra meglio specificato) in **aree di Pericolosità da Frana (Hg)**, le cui Norme di Attuazione sono le seguenti:

Pericolosità da Frana (Hg)





Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1)

Fermo restando quanto stabilito negli articoli 23 e 25, nelle aree di pericolosità moderata da frana compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, salvo in ogni caso l'impiego di tipologie e tecniche costruttive capaci di ridurre la pericolosità ed i rischi.

CERTIFICA INOLTRE

Che i terreni 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 Settembre 2006, pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 08 Settembre 2006 per cui si applicano le disposizioni previste nel suddetto piano e le norme di cui alla L.R. 4/2009 e s.m.i., nelle more di adeguamento del P.U.C. comunale al P.P.R..

Sorso, li 14/05/2013



Il Responsabile del Servizio
Ing. Mario Salvatore CAPPALÀ

